

2206 099

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB § 313 Satz 2

Hat sich jemand ohne Einhaltung der Form des § 313 BGB zur Abgabe eines bindenden Verkaufsangebots über ein Grundstück verpflichtet, so wird durch spätere formgerechte Beurkundung des Angebotes und seiner nachfolgenden Annahme der Formmangel jedenfalls dann nicht geheilt, wenn eine Verpflichtung des Angebotsempfängers, die nach dem Willen der Vertragschließenden die Gegenleistung für das Verkaufsangebot bilden soll, nicht mit in die Urkunde aufgenommen wird. (Ergänzung zu RGZ 169, 185).

BGH, Urt. v. 31. Januar 1961 - V ZR 6/60 - OLG München
LG Memmingen

Verkündet am 31. Januar 1961
[REDACTED], Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Zahnarztes Eugen F [REDACTED] in K [REDACTED] (Schwaben),
B [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Sprachlehrerin Anna Maria F [REDACTED] in K [REDACTED] (Schwaben),
B [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 13. Januar 1961 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Mattern für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 27. Oktober 1959 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

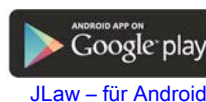
Da die Klägerin ihrem Neffen die Weiterführung seines Studiums ermöglichen wollte und infolgedessen Geld benötigte, schloß sie am 1. August 1953 mit dem Beklagten, einem Verwandten von ihr, eine schriftliche Vereinbarung, wonach ihr der Beklagte Darlehen bis zu einem Gesamtwert von 6 000 DM gewähren sollte, während sie sich verpflichtete, ihm zur Sicherung eine Hypothek an ihrem Hausgrundstück in K[REDACTED] zu bestellen und ihm ein Ankaufsrecht auf das genannte Grundstück einzuräumen. In Verfolg dieser Vereinbarung gingen die Parteien am 5. August 1953 zum Notar Dr. B[REDACTED], und die Klägerin gab zu dessen Niederschrift die Erklärung ab, sie räume hiermit dem Beklagten das Ankaufsrecht ein mit der Maßgabe, daß es frühestens mit ihrem Tode, spätestens ein Jahr danach ausgeübt werden könne und daß Ankaufspreis der von den gemeinderätlichen Schätzern zum Zeitpunkt der Ausübung ermittelte gemeine Wert sei; zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung bewilligte sie die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Beklagten. In einer weiteren, am selben Tage beurkundeten notariellen Erklärung bestellte sie ihm eine Sicherungshypothek bis zum Höchstbetrage von 10 000 DM. Hypothek und Vormerkung wurden einige Tage später im Grundbuch eingetragen.

In der Folgezeit nahm die Klägerin, weil ihr Neffe das vorgesehene Studium nicht durchführte, das Darlehensversprechen des Beklagten lediglich in Höhe von insgesamt 900 DM in Anspruch. Diesen Betrag zahlte sie im Jahre 1956 zurück und verlangte nunmehr vom Beklagten Beseitigung der Grundbucheintragungen. Der Beklagte ließ nur die Hypothek löschen. Eine Löschung der Vormerkung verweigerte er. Am 3. Juni 1958 erklärte er in notarieller Form, er nehme das auf Einräumung eines Ankaufsrechts gerichtete Vertragsangebot der Klägerin vom 5. August 1953 hiermit an.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Klägerin begehrt mit der Klage Verurteilung des Beklagten zur Einwilligung in die Löschung der eingetragenen Vormerkung. Sie macht geltend, das Ankaufsrecht, zu dessen Sicherung die Eintragung dienen sollte, sei nie entstanden: Der Beklagte habe im Jahre 1958 ihr Vertragsangebot, das inzwischen von ihr widerrufen worden sei, nicht mehr rechtswirksam annehmen können. Dieses Angebot sei auch wegen Formmangels nichtig gewesen, da man die maßgebliche Vereinbarung über die Darlehensgewährung nicht mit in die notarielle Urkunde aufgenommen habe. Außerdem handle der Beklagte sittenwidrig, wenn er sie an ihrem Angebot festzuhalten versuche; zum mindesten sei mit dem Berufswechsel ihres Neffen die Geschäftsgrundlage für die Ankaufsrechts-Einräumung weggefallen.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und ist dem Vorbringen der Klägerin entgegengetreten; er behauptet, das Vertragsangebot sei unwiderruflich gewesen, und stellt einen rechtlichen Zusammenhang zwischen Darlehen und Ankaufsrecht in Abrede.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Mit seiner Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Die Verpflichtung des Beklagten, die zu seinen Gunsten eingetragene Auflassungsvormerkung (§§ 883, 885 BGB) löschen zu lassen, ergibt sich nach Ansicht des Oberlandesgerichts daraus, daß der zu sichernde Anspruch auf Eigentumsübertragung nicht zur Entstehung gelangt sei; gesetzliche Grundlage des Klagebegehrens wäre dann allerdings nicht, wie das Gericht angenommen hat, der § 886 BGB, sondern die - ent-

sprechend anzuwendende - Vorschrift des § 894 BGB (RG WarnRspr 1913 Nr. 184; RGZ 163, 62; Siebert/Baur, BGB 9. Aufl. § 894 Anm. 5). Der Berufungsrichter verneint zunächst, insoweit in Übereinstimmung mit der ersten Instanz, die Widerruflichkeit des in der Erklärung der Klägerin vom 5. August 1953 liegenden Vertragsangebots. Abweichend vom Landgericht erblickt er jedoch in der Zusage, dem Beklagten ein Ankaufsrecht einzuräumen, die Gegenleistung der Klägerin für das Darlehensversprechen, und er folgert aus dem rechtlichen Zusammenhang dieser beiderseitigen Leistungen die Notwendigkeit gerichtlicher oder notarieller Beurkundung gemäß § 313 BGB auch hinsichtlich des Darlehensversprechens; letzteres hätte in das formelle Vertragsangebot der Klägerin aufgenommen werden müssen; seine Nichterwähnung daselbst habe nach § 125 Satz 1 BGB die Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts zur Folge. Hilfsweise führt das angefochtene Urteil noch aus: Selbst wenn das Ankaufsrecht rechtswirksam bestellt worden wäre, müsse die Vormerkung gleichwohl gelöscht werden, weil mit dem Berufswechsel des Neffen der Klägerin jede Möglichkeit, ihm sein Studium zu finanzieren, und damit die Geschäftsgrundlage der ganzen Abmachung weggefallen sei; der Klägerin könne unter diesen Umständen ein weiteres Gebundensein an ihr Vertragsangebot nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden (§ 242 BGB).

Die Revision bekämpft das als rechtsirrig. Das Berufungsurteil hält indessen im Ergebnis ihren Angriffen stand.

2. Gerügt wird in erster Linie, das Oberlandesgericht habe die notariell beurkundete Erklärung der Klägerin vom 5. August 1953 zu Unrecht als einen Vertrag angesehen, während es sich nur um ein Verkaufsangebot, also eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung gehandelt habe; der Beklagte sei daran nicht beteiligt gewesen, insbesondere habe er weder, ohne eine eigene Bindung einzugehen, das Versprechen der Klägerin angenommen, noch habe er mit ihr einen Vertrag über die Abgabe eines

Verkaufsangebots abgeschlossen. Liege aber - so meint die Revision - ein Rechtsgeschäft unter Beteiligung zweier Parteien nicht vor, dann sei in der Urkunde kein Raum gewesen für die Aufnahme einer Gegenverpflichtung des Beklagten.

Die Rüge ist nicht stichhaltig. Das Berufungsgericht hat keineswegs den einseitigen Charakter der auf das Ankaufsrecht bezüglichen Erklärung der Klägerin verkannt, sondern würdigt sie, wie der Zusammenhang seiner Ausführungen erkennen läßt, als Vertragsangebot, das einer Annahme durch den Beklagten bedurfte. Allerdings erblickt es, anders als die Revision, darin nicht ein "Verkaufsangebot", d.h. einen Antrag auf Abschluß eines Grundstückskaufvertrages. Vielmehr sollte nach seiner Auffassung, wenn das Angebot angenommen wurde und dadurch der Vertrag zustandekam, zunächst lediglich ein Ankaufsrecht zugunsten des Beklagten bestehen, das dann noch besonders ausgeübt werden mußte, um ein Vertragsverhältnis nach §§ 433 ff BGB zu begründen. Mit dieser Auffassung befindet sich aber das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit der Sachdarstellung beider Parteien in den Vorinstanzen sowie mit der Zeugenaussage des beurkundenden Notars; andernfalls würde die Unterscheidung zwischen "Annahme des Vertragsangebots" einerseits und "Ausübung des Ankaufsrechts" andererseits, von der sämtliche Prozeßbeteiligten bisher ausgegangen sind, ihren Sinn verlieren (vgl. z.B. Schriftsätze der Klägerin vom 27. Dezember 1958, unter Nr. III, und des Beklagten vom 18. September 1958, S. 5; Niederschrift vom 9. Februar 1959 über die Vernehmung des Zeugen Dr. Bauer).

Daß die Klägerin am 5. August 1953 nur eine einseitige Erklärung abgegeben hat, enthob indessen, entgegen der Ansicht der Revision, den Berufsrichter nicht der Notwendigkeit, die Einhaltung der Form des § 313 BGB zu prüfen. Denn das Angebot wurde, wenn auch erst am 3. Juni 1958, also nahezu fünf Jahre

später, vom Beklagten "angenommen". Dadurch könnte - da die Klägerin nach Ansicht beider Vorinstanzen an ihr Angebot gebunden blieb (§ 145 BGB) - ein Vertrag zwischen den Parteien zustandegekommen sein. Bei formbedürftigen Verträgen gilt aber, wenn Vertragsangebot und -annahme zeitlich auseinanderfallen, das Formerfordernis auch für das Angebot (§ 128 BGB). Die Formbedürftigkeit ist hier vom angefochtenen Urteil mit Recht bejaht worden. Im Falle der Parteien würde es sich, so wie sämtliche Beteiligten den Inhalt des Angebots vom 5. August 1953 aufgefaßt haben, um einen Vertrag handeln, durch den die Klägerin, falls der Beklagte es wünscht, zur Veräußerung ihres Grundstücks verpflichtet wäre. Verträge dieser Art bedürfen nach § 313 BGB der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung (Urteil des erkennenden Senats vom 22. April 1960, V ZR 187/58, S. 5 unten). Dem Beurkundungszwang unterliegt der ganze Vertrag, also nicht nur die Veräußerungspflicht als solche oder die unmittelbar auf den Eigentumsübergang hinzielenden Abreden, sondern alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Parteien das schuldrechtliche Rechtsgeschäft zusammensetzt, insbesondere bei entgeltlichen Verträgen auch diejenigen Abmachungen, welche die Gegenleistung des zukünftigen Grundstückserwerbers betreffen (RGZ 145, 246, 247 f; Urteil des erkennenden Senats vom 13. November 1953, V ZR 173/52, LM BGB § 313 Nr. 3; Siebert/Schmidt, BGB 9. Aufl. § 313 Anm. 15). Infolgedessen hätte in der notariellen Urkunde vom 5. August 1953, die ein später vom Beklagten "angenommenes" Vertragsangebot der Klägerin enthielt, zugleich das Darlehensversprechen mit aufgeführt werden müssen, - sofern es wirklich, wie das Berufungsgericht abweichend vom Landgericht festgestellt hat, die vertragliche Gegenleistung für die Einräumung des Ankaufsrechts war.

3. Diese Feststellung wird ebenfalls von der Revision beanstandet. Sie macht geltend, die einschlägigen Urteilsausfüh-

rungen seien in sich widerspruchsvoll. Das ist jedoch nicht richtig.

Das Berufungsgericht geht von der Aussage des Zeugen Notar Dr. B. aus, wonach der Beklagte bei den Verhandlungen immer wieder betont habe, er sei kein Bankinstitut und gehe an das Geschäft nur heran, wenn ihm unabhängig von der (hypothekarischen) Darlehenssicherung ein Erwerbsrecht an dem Haus der Klägerin eingeräumt werde; auch habe er für den Fall einer Darlehensrückzahlung das Fortbestehen des Erwerbsrechts gefordert. Aus dieser Aussage entnimmt das Gericht, daß nach dem Willen der Parteien zwar der rechtliche Zusammenhang zwischen Darlehen und Ankaufsrecht habe ausgeschlossen werden sollen, nicht dagegen derjenige zwischen Darlehensversprechen und Ankaufsrechtseinräumung; das ergebe sich aus der weiteren Bekundung des Zeugen, daß der Beklagte gefragt habe, was denn geschehen solle, wenn das Darlehen zurückgezahlt werde, und daß er auf einer Weitergeltung seines Ankaufsrechts auch in diesem Falle bestanden habe. Wie nach dem Beweisergebnis feststehe, habe sich der Beklagte zu dem Geschäft nur unter der "Bedingung" herbeigelassen, daß ihm die Klägerin ein Ankaufsrecht einräume. Ohne das Ankaufsrecht hätte er kein verbindliches Darlehensversprechen gegeben, und umgekehrt hätte die Klägerin ohne das Darlehensversprechen das Ankaufsrecht nicht eingeräumt; keine der Parteien hätte also ohne die Leistung der anderen sich zur eigenen Leistung verpflichtet (BU S. 11 ff).

Wenn das angefochtene Urteil hieraus die Schlußfolgerung gezogen hat, Darlehensversprechen und Ankaufsrechtseinräumung stünden im Verhältnis von Leistung und Gegenleistung und der von Anfang an zwischen ihnen vorhanden gewesene rechtliche Zusammenhang habe auch das Darlehensversprechen dem Formzwang des § 313 BGB unterworfen, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Ohne Rechtsirrtum hat insbesondere das Beru-

fungsgesamt sich durch die äußerliche Trennung der beiden Verpflichtungserklärungen - Ankaufsrechts-Angebot in der notariellen Urkunde vom 5. August, Darlehensversprechen in der privatschriftlichen Vereinbarung vom 1. August 1953 - nicht davon abhalten lassen, unter den obwaltenden Umständen gleichwohl den rechtlichen Zusammenhang zu bejahen, und es hat zutreffend angenommen, daß es nicht in der Macht der Parteien gelegen habe, einen Teil des zusammenhängenden Rechtsgeschäfts unbeurkundet zu lassen, ohne daß dadurch das gesamte Rechtsgeschäft nichtig wurde (RGZ 103, 295, 298).

Ein Widerspruch liegt, entgegen der Meinung der Revision, nicht darin, daß im Urteil einerseits von einem gewollten Ausschluß des rechtlichen Zusammenhangs zwischen Darlehen und Ankaufsrecht, andererseits aber von einem solchen Zusammenhang zwischen Darlehensversprechen und Ankaufsrechtseinräumung die Rede ist. Ihre Behauptung, in dem Begriff "Darlehen" sei das Darlehensversprechen mit enthalten, ist irrig und wird auch nicht, wie sie meint, durch den Satz in der Urteilsbegründung bestätigt, daß der Beklagte "unabhängig von der Darlehenssicherung das Erwerbsrecht gefordert" habe, und zwar "nicht für das Darlehen, sondern allein schon für das Darlehensversprechen" (BU S. 12 oben). Die Revision mißversteht den Sinn der Unterscheidung, auf die das Berufungsgesamt abstellt: die hervorgehobene Unabhängigkeit des Ankaufsrechts vom Darlehen betraf nicht die Entstehung der beiden Rechte, sondern lediglich ihren späteren Fortbestand, während sie im Zeitpunkt ihrer Begründung festgestelltermaßen zueinander im Verhältnis von Leistung und Gegenleistung und damit in einem rechtlichen Zusammenhang standen. Etwas Abweichendes ergibt sich ferner nicht aus der Äußerung des Beklagten, er sei "kein Bankinstitut" usw.; gerade der hierbei zum Ausdruck gebrachte Wille, das Darlehen nicht ohne Ankaufsrechtseinräumung zu gewähren, ist vom angefochtenen Urteil rechtsirrtumsfrei als Beweisanzeichen für den engen Zusammenhang der beiden Leistungen gewertet worden. Entgegen der

Behauptung der Revision besteht auch kein Anhaltspunkt dafür, daß entscheidungserheblicher Tatsachenstoff unberücksichtigt geblieben wäre (§ 286 ZPO).

Zu Unrecht macht die Revision schließlich dem Berufungsgericht zum Vorwurf, es habe mit seiner scharfen Unterscheidung zwischen Darlehen und Darlehensversprechen den Beklagten überrascht und damit gegen § 139 ZPO verstoßen; wenn der Beklagte, so behauptet sie, auf diese "Aufspaltung" rechtzeitig hingewiesen worden wäre, hätte er den Notar Dr. B. [REDACTED] zum Zeugen dafür benannt, daß der Ausschluß des Zusammenhanges nicht auf die Darlehenshingabe beschränkt worden sei, sondern sich auch auf das Darlehensversprechen habe erstrecken sollen. Hierbei wird von der Revision übersehen, daß die Frage, ob das Darlehensversprechen des Beklagten eine Gegenleistung für die Einräumung des Ankaufsrechts seitens der Klägerin darstelle, in den Vorinstanzen wiederholt Gegenstand von Erörterungen war. Die Klägerin hatte bereits vor dem Landgericht das Bestehen eines solchen Gegenseitigkeitsverhältnisses behauptet (Schriftsätze vom 27. Dezember 1958, unter Nr. II, und vom 11. März 1959, unter Nr. 3), und in ihrer Berufungsbegründung vom 14. Juli 1959 (insbesondere auf S. 19 und 20) ist dieses Vorbringen vervollständigt und dabei insbesondere die Abgrenzung des Darlehensversprechens vom bereits gewährten Darlehen ausdrücklich hervorgehoben worden. Es heißt dort u.a.: Der rechtliche Zusammenhang zwischen Darlehensversprechen und Ankaufsrecht werde auch dadurch nicht beseitigt, daß der Beklagte den Fortbestand des letzteren selbst für den Fall einer Darlehenszurückzahlung gewünscht habe; damit sei zwar der Fortbestand des Ankaufsrechts von dem Fortbestand des einmal gegebenen, aber möglicherweise wieder zurückgezahlten Darlehens getrennt worden, keinesfalls jedoch habe man das Ankaufsrecht so verselbständigt, daß es "in seiner Entstehung von dem Darlehensversprechen unabhängig" hätte sein sollen. Zu diesen

Ausführungen - die dem jetzt von der Revision beanstandeten Gedankengang der Urteilsbegründung entsprechen - hat der Beklagte in seinem Schriftsatz vom 5. Oktober 1959 (S. 12 ff) Stellung genommen und sie zu entkräften versucht. Von einer "Überraschung" durch das angefochtene Urteil kann daher keine Rede sein.

4. Da die Nichtaufnahme des Darlehensversprechens in die Urkunde vom 5. August 1953 gegen zwingende Formvorschriften verstieß, konnte der Beklagte das in dieser Urkunde liegende Vertragsangebot der Klägerin durch seine notariell beurkundete Erklärung vom 3. Juni 1958 nicht wirksam annehmen. Zwischen den Parteien ist infolgedessen kein auf Begründung eines Ankaufsrechts gerichteter Vertrag zustandegekommen.

Der Abschluß eines solchen bedingten Vertrages (vgl. oben zu 2) ist allerdings nicht der einzige Weg, der hierfür zur Verfügung steht. Vielmehr ließe sich das Ankaufsrecht auch einseitig durch ein bindendes, in der Form des § 313 BGB abgegebenes Verkaufsangebot begründen, wobei eine Sicherung des Berechtigten durch Eintragung einer Vormerkung in diesem Falle genau so möglich wäre wie bei einem vertraglich vereinbarten Ankaufsrecht (Staudinger/Seufert, BGB 11. Aufl. § 883 Anm. 17 a; RGZ 154, 355, 359; RG WarnRspr 1913 Nr. 184; RG JW 1936, 647 Nr. 8; vgl. auch Siebert/Baur, BGB 9. Aufl. § 883 Anm. 9 und BGB RGRK 11. Aufl. § 883 Anm. 56). Das Berufungsgericht hätte deshalb sich damit, daß kein Vertrag zustandegekommen sei, nicht begnügen dürfen, sondern außerdem noch prüfen müssen, ob die notariell beurkundete Erklärung der Klägerin gemäß § 140 BGB in einen Antrag auf Abschluß eines Kaufvertrages - zu dessen Annahme der Beklagte innerhalb eines Jahres nach ihrem Tode berechtigt wäre - umgedeutet werden könne. Für die Zulässigkeit einer derartigen Umdeutung würde der Umstand sprechen, daß die genannte Erklärung sämtliche Merkmale eines Verkaufsangebotes

- insbesondere die genaue Bezeichnung des zu verkaufenden Grundstücks sowie die Angabe eines seiner Höhe nach objektiv bestimmbaren Kaufpreises - zu enthalten scheint, so daß lediglich noch das Vorhandensein eines entsprechenden "hypothetischen Parteiwillens" festzustellen wäre (BGHZ 19, 269, 273; Urteil des erkennenden Senats vom 7. Oktober 1960, V ZR 60/59, Betrieb 1960, 1451).

Einer Zurückverweisung der Sache an den Tatrichter zwecks Nachholung dieser Feststellung bedarf es indessen nicht; denn auch die Umdeutung in ein bindendes Verkaufsangebot könnte der Erklärung vom 5. August 1953 nicht zur Rechtswirksamkeit verhelfen. Zwar scheint es zunächst so, als ob sich in diesem Falle eine Aufnahme des Darlehensversprechens in die notarielle Urkunde aus dem Grunde erübrigt hätte, weil das Versprechen hier kein unmittelbarer Vertragsbestandteil gewesen wäre; in dem angebotenen Kaufvertrag stünden - so könnte man meinen - allein die Übereignung des Grundstücks und die Bezahlung des Kaufpreises zueinander im Verhältnis von Leistung und Gegenleistung, und nur diese beiden Leistungen unterlägen daher dem Formzwang des § 313 BGB, während die Gründe und Überlegungen, aus denen heraus sich die Klägerin zu ihrem Verkaufsanerbieten entschlossen habe, mit dem zu beurkundenden Vertragsinhalt nicht unmittelbar zu tun hätten. Aber eine solche Betrachtungsweise würde dem Sachverhalt, wie er sich aus dem Berufungsurteil ergibt, nicht gerecht. Sie bliebe an dem Wortlaut des Erklärten haften (§ 133 BGB) und ließe außer acht, daß das, worauf es der Klägerin entscheidend ankam und weswegen sie sich zur Hergabe des Anwesens, ihres einzigen Vermögensobjektes, bereit fand, nicht so sehr der - später einmal an ihren Erben zu entrichtende - Kaufpreis gewesen ist als vielmehr die Erwartung, alsbald und noch zu ihren Lebzeiten Bargeld in die Hand zu bekommen, um damit das Studium ihres Neffen bezahlen zu können. Ohne die Zusage des Beklagten, ihr das hierfür benötigte

Geld zur Verfügung zu stellen, hätte die Klägerin - so stellt das Urteil fest - die Erklärung vom 5. August 1953 niemals abgegeben. In Wirklichkeit gehört also auch das Darlehensversprechen zum Kaufpreis; es stellte nach dem in der privatschriftlichen Vereinbarung vom 1. August 1953 zum Ausdruck gelangten Willen der Vertragsschließenden einen Teil der Gegenleistung des Beklagten für den späteren Erwerb des Grundstücks dar und hätte deshalb auf jeden Fall mitbeurkundet werden müssen (RGZ 145, 246, 247).

Auch eine Heilung des Formmangels (§ 313 Satz 2 BGB) ist nicht eingetreten. Der Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Beklagten kommt keine heilende Kraft zu (RG WarnRspr 1925 Nr. 128). Ebensowenig könnte das Vorhandensein eines notariell beurkundeten Verkaufsangebotes - in das sich, wie gesagt, die Erklärung der Klägerin vom 5. August 1953 möglicherweise nach § 140 BGB umdeuten ließe - eine dahingehende Wirkung ausüben. Das Reichsgericht hat sich allerdings in RGZ 169, 185 (= DR 1942, 1332) auf den Standpunkt gestellt, die formlos übernommene Verpflichtung zur Abgabe eines bindenden Grundstücksverkaufsangebotes bedürfe zu ihrer Heilung nicht der Auflassung des Grundstücks und der Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch, vielmehr trete in entsprechender Anwendung des § 313 Satz 2 BGB die formheilende Wirkung bereits mit der Beurkundung des Verkaufsangebotes als solchen ein (vgl. auch BGB RGRK 11. Aufl. § 313 Anm. 75; Siebert/Schmidt, BGB 9. Aufl. § 313 Anm. 29; Palandt/Danckelmann, BGB 19. Aufl. § 313 Anm. 14 c). Ob diesem Grundsatz beizupflichten ist, mag indessen auf sich beruhen. Im vorliegenden Fall zum mindesten kann er schon deshalb keine Anwendung finden, weil es hier an der auch vom Reichsgericht (aaO S. 190) geforderten Voraussetzung gebricht, daß das Verkaufsangebot vollständig, d.h. mit allen wesentlichen, bei der formlosen Abrede für den beabsichtigten Grundstücksverkauf festgelegten

Bedingungen beurkundet sein muß. Eine derartige lückenlose Beurkundung ist am 5. August 1953 keineswegs erfolgt. Denn in der notariellen Urkunde von diesem Tage fehlt nicht nur die in dem privatschriftlichen Vertrag vom 1. August 1953 getroffene, von den Parteien ersichtlich für bedeutungsvoll erachtete Vereinbarung, daß das Ankaufsrecht von einer etwaigen Kündigung des Darlehens unberührt bleiben sollte, sondern es ist darin vor allem das Darlehensversprechen des Beklagten, das festgestelltermaßen die Gegenleistung für das Verkaufsangebot darstellte, nicht mit aufgeführt worden. Die Urkunde gibt daher den Inhalt des Angebotes nur unvollständig wieder. Der Sachverhalt in RGZ 169, 185 lag insofern anders als der hier zur Entscheidung stehende, als dort die formlos getroffene Abmachung - es handelte sich um einen Pachtvertrag - mit dem in Aussicht genommenen Grundstücksverkauf zwar in einem die Wirkung des § 139 BGB auslösenden rechtlichen Zusammenhang stand, aber nicht, wie hier, unmittelbar die Gegenleistung für das Verkaufsangebot bildete. Letzterenfalls ist für eine Heilung des Formmangels gemäß § 313 Satz 2 BGB kein Raum.

5. Da sich die Ansicht des angefochtenen Urteils, wonach ein Ankaufsrecht wegen Formmangels nicht zur Entstehung gelangt ist (§§ 313, 125 BGB) und die Klägerin deshalb im Wege der Grundbuchberichtigung Löschung der Auflassungsvormerkung verlangen kann (§ 894 BGB), als zutreffend erweist, kam es auf den Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage, mit dem das Berufungsgericht seine Entscheidung außerdem noch hilfsweise begründet hat (§ 242 BGB), nicht mehr an. Damit erübrigte sich eine Stellungnahme zu den Rügen, welche die Revision ge-

gen diese Hilfsbegründung erhebt, und das Rechtsmittel war mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern