

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2205 099

BGB §§ 433, 504

Ankaufsrecht ist kein eindeutiger Begriff. Solche Rechte lassen sich sowohl vertraglich - mittels bedingten Kaufvertrages oder Vorvertrages - einräumen als auch einseitig durch befristetes Verkaufsangebot. Was jeweils gemeint ist, ergeben die Umstände des Einzelfalles.

BGB § 158

Verträge, bei denen jeder Partner zugleich Gläubiger und Schuldner ist, können unter Potestativbedingungen abgeschlossen werden (Bestätigung von RGZ 104, 98).

BGH, Urt. v. 28. September 1962 - V ZR 8/61 - OLG Düsseldorf
LG Krefeld

V ZR 8/61

Verkündet am 28. September 1962
[REDACTED], Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns (Mineralöl-Großhändlers) Heinrich S [REDACTED]
in R [REDACTED]-K [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Ehefrau Hilde T [REDACTED] geb. [REDACTED] in R [REDACTED]-
K [REDACTED], D [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 28. September 1962 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Augustin, Dr. Rothe, Dr. Freitag,
Dr. Mattern und Offterdinger für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das
Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesge-
richts in Düsseldorf vom 9. November 1960
aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung, auch über die Kosten des Revi-
sionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurück-
verwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger hatte gegenüber der Kreissparkasse M für Darlehensschulden der Beklagten und ihres Ehemannes die selbstschuldnerische Bürgschaft bis zum Betrage von 40 000 DM übernommen. Am 25. September 1957 erklärten die Parteien in notarieller Verhandlung, die Beklagte räume dem Kläger an einem unbebauten Grundstück von 28,84 a: "ein Ankaufsrecht zu folgenden Bedingungen ein:

1. Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt einschließlich Entschädigungen für Aufwuchs, Einzäunung usw. 40 000 DM.
2. Das Ankaufsrecht ist auszuüben bis spätestens 31. Dezember 1960.
3. Der Kaufpreis ist in der Weise zu zahlen, daß der Käufer mit einer eingegangenen Bürgschaft in Höhe von 40 000 DM unter Löschung der Bürgschaftsverpflichtung aufrechnet, d.h. die Verpflichtung der Eheleute ablöst und mit der Ablössungssumme aufrechnet."

Gleichzeitig bewilligte die Beklagte zur Sicherung des Rechts auf Eigentumsverschaffung die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. In einer weiteren notariellen Urkunde vom selben Tage vereinbarten die Parteien mit dem Schmiedemeister Ko, daß dieser, falls der Kläger das Ankaufsrecht ausübe, aus dem Grundstück eine 700 qm große Parzelle zum Preise von 15 DM je Quadratmeter erhalten solle.

Die Auflassungsvormerkung zugunsten des Klägers wurde im Grundbuch eingetragen. Am 30. Mai 1958 gab der Kläger, nachdem er durch Schreiben der Kreissparkasse vom 16. Mai 1958 aufgefordert worden war, die



Darlehensverbindlichkeit der Beklagten und ihres Ehemannes in Höhe von 31 178,10 DM zu begleichen, vor dem Notar, der seinerzeit die Verhandlung vom 25. September 1957 beurkundet hatte, unter Bezugnahme auf sie folgende Erklärung ab: Er schlüssele den Kaufpreis dahin auf, daß 28 840 DM auf die verkaufte Grundfläche und 11 160 DM auf eine dort vorhandene Mauer, sonstige Einfassungen und Obstbäume entfielen; den gesamten Kaufpreis von 40 000 DM würde er vor Einreichung des Antrages auf grundbuchliche Eigentumsumschreibung bei der Kreissparkasse auf Notar-anderkonto hinterlegen; der Notar werde angewiesen, alsdann die Darlehensforderung der Kreissparkasse zu begleichen und den Restbetrag bei lastenfreier Umschreibung des Grundstücks an die Beklagte und ihren Ehemann zu überweisen; er, der Kläger, sei darüber einig, daß das Eigentum am Grundstück auf ihn übergehe, und er bewillige die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch. Diese Erklärung ließ der Kläger am 16. Januar 1959 der Beklagten zustellen.

Mit der am 29. Januar 1959 erhobenen Klage hat der Kläger Verurteilung der Beklagten begehrt, mit ihm einen Kaufvertrag, wie in der Urkunde vom 25. September 1957 vereinbart, abzuschließen und das Grundstück an ihn aufzulassen. Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie behauptet, das Ankaufsrecht sei dem Kläger lediglich unter der Bedingung eingeräumt worden, daß er aus der Bürgschaft in voller Höhe in Anspruch genommen würde; eine solche Inanspruchnahme sei nicht erfolgt, vielmehr hätten sie und ihr Ehemann den Kredit der Kreissparkasse, den sie nur bis zu 31 000 DM ausgenutzt hätten, inzwischen in Höhe von 25 000 DM wieder zurückgezahlt und würden demnächst auch den Rest tilgen; die Parteien seien sich bei

Einräumung des Ankaufsrechts und Bewilligung der Auflassungsvormerkung einig gewesen, daß diese Maßnahmen dazu dienen sollten, Gläubiger ihres Ehemannes von einem Zugriff auf das Grundstück abzuhalten sowie den Kläger wegen einer etwaigen Rückgriffsforderung aus der Bürgschaft zu sichern.

Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme unter Klageabweisung im übrigen die Beklagte zur Auflassung des Grundstücks an den Kläger verurteilt. Nachdem von der Beklagten Berufung eingelegt worden war, hat der Kläger am 23. Mai 1960 in notariell beurkundeter Form erklärt, daß er das ihm eingeräumte Ankaufsrecht zu den Bedingungen des Vertrages vom 25. September 1957 ausübe; er sei inzwischen in Höhe von 7 912,77 DM aus der Bürgschaft in Anspruch genommen worden und habe durch Zahlung dieses Betrages an die Kreissparkasse die Darlehensrestschuld der Beklagten und ihres Ehemannes getilgt; in der genannten Höhe rechne er mit seiner Rückgriffsforderung gegen den Kaufpreisanspruch auf. Er hat in der Berufungsverhandlung noch den Hilfsantrag gestellt, die Beklagte zur Auflassung zu verurteilen Zug um Zug gegen Zahlung von 32 087,23 DM. Das Oberlandesgericht hat die Klage im vollen Umfange abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine bisherigen Anträge weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Angelpunkt des Rechtsstreits ist die Auslegung dessen, was die Parteien in der notariellen Verhandlung

vom 25. September 1957 erklärt haben. Das Berufungsgericht erblickt darin ein bindendes langfristiges Verkaufsangebot der Beklagten an den Kläger: sie habe in gesetzlich vorgeschriebener Form (§ 313 BGB) alle Erklärungen abgegeben, die zur genauen Bezeichnung des Kaufgegenstandes, des Kaufpreises und seiner Zahlungsweise erforderlich gewesen seien, und dem Kläger die Befugnis eingeräumt, bis zum 31. Dezember 1960 sich darüber schlüssig zu werden, ob er das Grundstück zu den angegebenen Bedingungen erwerben wolle oder nicht; nach dem Willen der Parteien habe zwischen ihnen schon durch eine einseitige Erklärung des Klägers, daß er das Ankaufsrecht ausübe, ein Grundstückskaufvertrag zustandekommen sollen. Der Kläger habe jedoch, so führt das angefochtene Urteil aus, dieses Verkaufsangebot nicht angenommen. Seine notariell beurkundete Erklärung vom 30. Mai 1958 stelle keine Annahme dar, denn sie enthalte, wie insbesondere die einseitige Aufschlüsselung des Kaufpreises zeige, Bestimmungen, die von dem Angebot der Beklagten erheblich abwichen; es handele sich daher um eine Ablehnung verbunden mit einem neuen Antrage (§ 150 Abs. 2 BGB), den wiederum die Beklagte nicht angenommen habe. Damit sei das ursprüngliche Vertragsangebot erloschen (§ 146 BGB) und die dem Kläger gesetzte Annahmefrist gegenstandslos geworden, so daß er das Angebot auch durch seine spätere notarielle Erklärung vom 23. Mai 1960 nicht mehr habe annehmen können.

Diese Beurteilung, aus der das Berufungsgericht den Schluß gezogen hat, dem Kläger stehe gegen die Beklagte ein Anspruch weder auf Mitwirkung bei Abschluß eines Kaufvertrages noch auf Übereignung des Grundstücks zu, wird von der Revision mit Recht beanstandet.

2. Zweifelhaft ist freilich, ob das Urteil bereits deshalb aufgehoben werden müßte, weil es, wie die Revision ihm vorwirft, unter Übergehung entscheidungserheblichen Tatsachenvorbringens (§ 286 ZPO) nicht auf die Bürgschaftsverpflichtung des Klägers und ihre enge Verknüpfung mit der Ankaufsrechtseinräumung eingegangen sei.

Daß ein mindestens wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen Bürgschaft und Ankaufsrecht bestand, ergibt nicht nur der Wortlaut der Urkunde vom 25. September 1957 (Kaufpreistilgung durch Aufrechnung "mit einer eingegangenen Bürgschaft"), sondern darüber waren sich in den Vorinstanzen auch die Parteien einig. Wenn die Beklagte jetzt das Gegenteil behauptet unter Hinweis auf den im Tatbestand des Berufungsurteils (S. 4 unten) wiedergegebenen Klagevortrag: "Die Bürgschaft habe mit dem Ankaufsrecht überhaupt nichts zu tun", so übersieht sie die folgenden beiden Sätze, in denen die Bürgschaft als "Nebengeschäft" bezeichnet und dargelegt wird, daß dies für den Kläger wegen der Aufrechnungsmöglichkeit gegen den Kaufpreisanspruch "kein Risiko gewesen" sei, und sie übersieht ferner die - am Schluß des Tatbestandes in Bezug genommene - Darstellung des Klägers im Schriftsatz vom 24. Mai 1960 (S. 3), wo der Zusammenhang der beiden Geschäfte erwähnt und erläutert wurde; die Beklagte selbst hat den Zusammenhang bisher nie geleugnet, ihn vielmehr noch betont, so etwa im Schriftsatz vom 13. April 1959 (S. 5) mit der Behauptung, Sinn des Ankaufsrechts sei auch gewesen, den Kläger für den Fall zu sichern, daß er aus der Bürgschaft von der Kreissparkasse in Anspruch genommen werden sollte. Streit herrscht allein über die Art und Weise der Verknüpfung

von Bürgschaft und Ankaufsrecht: während die Beklagte behauptet, nach dem Willen der Parteien habe der Kläger das Ankaufsrecht nur unter der Bedingung ausüben dürfen, daß er zuvor - in voller Höhe - aus der Bürgschaft in Anspruch genommen worden sei, stellt der Kläger eine bedingte Ankaufsrechtseinräumung in Abrede und hält sich zur Ausübung des Rechts auch ohne derartige Inanspruchnahme für befugt.

Aus dem sonach unstreitigen Zusammenhang zwischen Bürgschaft und Ankaufsrecht möchte die Revision folgern, daß es dem Berufungsgericht verwehrt gewesen sei, die Erklärung des Klägers vom 30. Mai 1958 als Ablehnung eines Verkaufsangebots im Sinne der §§ 150 Abs. 2, 146 BGB aufzufassen. Sollte nämlich, so macht sie geltend, das Ankaufsrecht auch der Sicherung des Klägers wegen seiner Bürgschaftsverpflichtung dienen, so hätte er diese Sicherung bis zum 31. Dezember 1960 unter keinen Umständen verlieren können, insbesondere nicht durch Abgabe einer vielleicht nicht ganz einwandfrei gefaßten Annahmeerklärung; denn das würde bedeuten, daß er weiterhin aus der Bürgschaft verhaftet bliebe, ohne irgendeine Sicherheit in den Händen zu haben. Angesichts des beabsichtigten Sicherungszwecks habe vielmehr der Kläger seine Rechtsposition bis zum Ablauf der ihm eingeräumten Annahmefrist ungeschmälert behalten, so daß er das Ankaufsrecht nach wie vor habe ausüben können. Durch seine Erklärung vom 30. Mai 1958 sei daher entweder - trotz ihres inhaltlichen Abweichens vom Vertragsangebot - ein Kaufvertrag zustandegekommen, oder aber sie stelle sich als "völlig irrelevant" dar mit der Folge, daß dann erst in seiner späteren, dem Angebot zweifelsfrei entsprechenden

Annahmeerklärung vom 23. Mai 1960 die Ausübung des Ankaufsrechts gelegen habe.

Das ist indessen nicht zwingend. Bei ihrem Versuch, die Auffassung des Berufungsgerichts vom Ergebnis her zu widerlegen, weil dem Kläger billigerweise ein Bestehenbleiben seines Bürgschaftsrisikos ohne gleichzeitige Sicherstellung nicht zugemutet werden könne, läßt die Revision außer acht, daß der Kläger sich dieses unbillige Ergebnis möglicherweise selbst zuschreiben müßte. Enthielte die Urkunde vom 25. September 1957 wirklich nichts anderes als ein bindendes Verkaufsangebot der Beklagten, so hätte dem Kläger freigestanden, es innerhalb der geräumigen Frist vorbehaltlos anzunehmen und dadurch einen Kaufvertrag zustandezubringen; ein Grund, weshalb er dies nicht getan und stattdessen eine vom angebotenen Vertragsinhalt abweichende "Annahmeerklärung" abgegeben hat, ist nicht ersichtlich. Daß die Parteien, wie die Revision unter Hinweis auf die Möglichkeit freier Vertragsgestaltung vorträgt, die Anwendung des § 150 Abs. 2 BGB ausgeschlossen und schlechthin eine Bindung der Beklagten an ihr Verkaufsangebot bis Fristende ohne Rücksicht auf zwischenzeitliche Erklärungen der Gegenseite vereinbart hätten, hat der Kläger in den Tatsacheninstanzen nicht behauptet. Als verfehlt erweist sich auch der Einwand der Revision, die Beklagte verstoße gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), wenn sie sich auf das Erlöschen ihres Angebots berufe, obwohl sie der Erklärung des Klägers vom 30. Mai 1958 nicht widersprochen und damit ein möglicherweise darin liegendes neues Angebot stillschweigend angenommen habe. Sofern es überhaupt statthaft ist, Schweigen als Zustimmung zu deuten, wäre dafür hier jedenfalls aus

dem Grunde kein Raum, weil die Beklagte jene Erklärung erst am 16. Januar 1959 zugestellt erhielt, d.h. weniger als zwei Wochen vor Anhängigwerden des gegenwärtigen Rechtsstreits, in dessen Verlauf sie durch ihren Klageabweisungsantrag von Anfang an unmißverständlich zum Ausdruck gebracht hat, daß sie mit dem Kläger keineswegs einig gehe.

Ist also der Standpunkt des angefochtenen Urteils nicht, wie die Revision meint, denkgesetzlich unvereinbar mit dem bestehenden Zusammenhang zwischen Bürgschaftsübernahme und Ankaufsrechtseinräumung, so bleibt immerhin auffällig, daß die Bürgschaft in den Entscheidungsgründen mit keinem Wort erwähnt wird. Der Vorwurf der Revision, das Berufungsgericht habe diesen Punkt vernachlässigt und "nur seine Rechtskonstruktion von Offerte und Ablehnung im Auge gehabt", erscheint nicht von vornherein abwegig. Es könnte sich die Frage erheben, ob die Auslegung bei Berücksichtigung des unstreitig vorhanden gewesenen Sicherungszweckes etwa anders ausgefallen wäre; vielleicht hätte das Gericht sich dann von der Erwägung leiten lassen, daß ein bloßes Verkaufsangebot - das zu seiner Annahme eine weitere notariell beurkundete Erklärung erforderte (§ 313 BGB) und bei jeder inhaltlichen Abweichung der beiden Erklärungen der Gefahr des Erlöschens unterlag (§§ 150 Abs. 2, 146 BGB) - dem Kläger nicht genügend Sicherheit bot, diesem vielmehr nach dem Willen der Parteien eine stärkere Rechtsstellung eingeräumt werden sollte. Einer abschließenden Stellungnahme hierzu bedarf es jedoch nicht, da die Auslegung der Urkunde vom 25. September 1957 im angefochtenen Urteil bereits aus anderen Gründen Bedenken erweckt und mindestens mit der bisherigen Begründung nicht aufrechterhalten werden kann.

3. Das Berufungsgericht befaßt sich eingehend mit dem Begriff des Ankaufs- oder Optionsrechts. An Hand von Entscheidungen des Reichsgerichts (RGZ 136, 132; 154, 355; 169, 65; 169, 185) sowie des Obersten Gerichtshofs für die britische Zone (DNotZ 1951, 124) führt es aus, daß sich eine einheitliche Auffassung darüber, was unter einem solchen Recht zu verstehen sei, bisher noch nicht herausgebildet habe. Auch im Schrifttum gebe es unterschiedliche Ansichten (Merten, DRiZ 1928, 383; Hense, DNotZ 1951, 128; Staudinger/Ostler, BGB 11. Aufl. § 433 Anm. 83; Westermann, Sachenrecht 4. Aufl. § 84 II 1 f S. 408 und § 125 I 1 S. 622; Enneccerus/Nipperdey, Allgemeiner Teil 2. Halbband 15. Bearb. § 161 II 1 S. 990 und § 162 IV 1 S. 998 Fußn. 28; Siebert/Mezger, BGB 9. Aufl. Vorbem. 23 vor § 145; Staudinger/Coing, BGB 11. Aufl. Vorbem. 21 b vor § 145; BGB RGRK 11. Aufl. Anm. 5 vor § 158). Im wesentlichen würden drei Auffassungen über die grundsätzliche Rechtsnatur der Ankaufsrechts-Vereinbarung vertreten: bedingter Kaufvertrag, Vorvertrag und langfristiges Verkaufsangebot. Letztere könne als die heute überwiegende Meinung angesehen werden, da sie sich in der einzigen einschlägigen Nachkriegsentscheidung (der des Obersten Gerichtshofes, aaO) und im größten Teil des neueren Schrifttum finde.

Dieser Ausgangspunkt ist insofern nicht unbedenklich, als das Berufungsgericht offenbar glaubt, sich verschiedenen, einander inhaltlich ausschließenden Rechtsmeinungen über die Natur des Ankaufsrechts gegenüber zu sehen. In Wirklichkeit handelt es sich bei dem Ankaufsrecht, das im Gesetz nicht geregelt ist und sich erst in der Praxis entwickelt hat, um nichts Einheitliches und Festumrissenes, sondern um einen mehrdeutigen Begriff. Ein solches Recht

zu begründen, gibt es nämlich verschiedene Möglichkeiten, die voneinander teilweise erheblich abweichen, und es steht den Beteiligten jeweils frei, für welche sie sich entscheiden wollen; verwenden sie in ihren rechtsgeschäftlichen Erklärungen ohne nähere Erläuterung einfach das Wort "Ankaufsrecht", dann ist es im Streitfall Aufgabe des Richters, durch Auslegung zu ermitteln, was beabsichtigt war. Nur so erklärt es sich, daß in höchstgerichtlichen Entscheidungen bald diese und bald jene Rechtsfigur erörtert wird. Das Berufungsgericht verwechselt Rechtsform und Rechtsmeinung, wenn es aus der jeweiligen Häufigkeit oder Seltenheit auf eine "überwiegende Meinung" schließen zu können glaubt. Ähnlich verhält es sich mit den von ihm angeführten Schrifttumsstellen; sie beziehen sich zumeist nur auf einzelne der an sich möglichen Formen, und man könnte ihnen weitere Stellen, teilweise sogar innerhalb desselben Erläuterungswerks, gegenüberstellen, an denen wieder von anderen Erscheinungsformen des Ankaufsrechts die Rede ist (vgl. z.B. Siebert/Schmidt, BGB 9. Aufl. § 313 Anm. 29; Siebert/Ballerstedt, BGB 9. Aufl. Vorbem. 11 und 12 vor § 504; Siebert/Baur, BGB 9. Aufl. § 883 Anm. 9; Staudinger/Seufert, BGB 11. Aufl. § 883 Anm. 17 a; BGB RGRK 11. Aufl. § 883 Anm. 56; die im angefochtenen Urteil zitierte Stelle bei Staudinger/Ostler - § 433 Anm. 83 - betrifft übrigens kein Verkaufsangebot, sondern das Angebot zum Abschluß eines bedingten Kaufvertrages).

Richtig ist, daß die Praxis jene - vom Berufungsgericht aufgezählten, aber irrigerweise als "Auffassungen" bezeichneten - drei Hauptformen des Ankaufsrechts kennt. Dieses kann entweder einseitig eingeräumt werden

durch Abgabe eines Verkaufsangebots mit befristeter Bindung, oder vertraglich, wobei letzterenfalls wiederum zwei Möglichkeiten in Betracht kommen, nämlich Abschluß eines Vorvertrages, aus dem für den einen Teil ein Recht auf ein Vertragsangebot des anderen mit bestimmtem Inhalt erwächst, oder Abschluß eines bedingten Kaufvertrages, d.h. unter der aufschiebenden Bedingung, daß der Berechtigte durch spätere Ausübungserklärung von seinem Recht Gebrauch macht. In RGZ 169, 65 werden sämtliche drei Formen erörtert (S. 70 f: bedingter Kaufvertrag, S. 71 Mitte: bindendes Vertragsangebot, S. 71 unten: Vorvertrag); in den Entscheidungen RGZ 154, 355 (S. 359) und RGZ 169, 185 (S. 188 f) geht es um Vorverträge. Die im Berufungsurteil angeführte Entscheidung des Obersten Gerichtshofs für die britische Zone (DNotZ 1951, 124) scheint außer dem bedingten Kaufvertrag auch das einseitige Verkaufsangebot im Auge gehabt zu haben, ohne allerdings, wie Hense in seiner Anmerkung (aaO S. 131) zutreffend hervorhebt, beides klar gegeneinander abzugrenzen. Der erkennende Senat hat sich ebenfalls schon mit allen drei Möglichkeiten der Ankaufsrechtseinräumung befaßt, so insbesondere in dem -unveröffentlichten- Urteil vom 22. April 1960, V ZR 187/58 mit dem bedingten Kaufvertrag (S. 5 f), im Urteil vom 13. Juli 1960, V ZR 66/59 (WM 1961, 800, 801) mit dem Unterschied zwischen Vorvertrag und bedingtem Kaufvertrag, im Urteil vom 31. Januar 1961, V ZR 6/60 (WM 1961, 353; unvollständig abgedruckt MDR 1961, 400 mit Anm. Thieme aaO S. 586) sowohl mit bedingtem Kaufvertrag als auch mit einseitigem Verkaufsangebot (vgl. ferner die Ausführungen von Reineke, DNotZ 1953, 210, 212).

Außer Streit steht, daß die Einräumung von Ankaufsrechten bei Grundstücken der Form des § 313 BGB bedarf. Ebenso herrscht - abgesehen von der erwähnten Entscheidung des Obersten Gerichtshofes - Einigkeit darüber, daß dieses Formbedürfnis zwar im Falle eines Verkaufsangebots auch für die spätere Annahmeerklärung gilt, daß aber bei einem bedingten Kaufvertrag die Ausübung des Ankaufsrechts formlos erklärt werden kann. Anerkanntermaßen ist schließlich die Sicherung des Ankaufsrechts durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung möglich in den Fällen des Verkaufsangebots und des bedingten Kaufvertrages, während darüber, ob eine solche Möglichkeit auch bei einem Vorvertrage besteht, die Meinungen geteilt sind (verneinend Merten, DRiZ 1928, 383; bejahend u.a. Staudinger/Seufert aaO § 883 Anm. 17 a mit weiteren Nachw.).

Welche Rechtsfigur hier den Parteien vorgeschwebt hat, wird in der Urkunde vom 25. September 1957 nicht ausdrücklich gesagt. Diese muß also ausgelegt werden. Das hat, trotz seiner irrigen Ausgangsposition, auch das Berufungsgericht nicht verkannt, denn es führt aus, nach dem derzeitigen Stande von Rechtsprechung und Rechtslehre sei es nicht möglich, sich rein abstrakt für die eine oder andere Auffassung zu entscheiden; man müsse jeweils nach Lage des Falles und aus dem zum Ausdruck gekommenen Willen der Beteiligten ermitteln, welche Rechtsnatur sie dem Begriffe "Ankaufsrecht" gegeben hätten. Damit befindet es sich im Einklang mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats, nach der im Bereich des Ankaufsrechts stets die Besonderheit des einzelnen Falles zu berücksichtigen ist (vgl. S. 9 des erwähnten Urteils vom 22. April 1960).

Seine Erwägungen, auf Grund deren es angenommen hat, die Erklärungen der Beklagten vom 25. September 1957 stellten ein bloßes Verkaufsangebot an den Kläger dar, sind indessen nicht frei von Rechtsirrtum, - wobei dahinstehen mag, inwieweit dabei der Gedanke mitgespielt hat, dies sei die "heute überwiegende Meinung".

Einen bedingten Kaufvertrag hätten die Parteien nicht schließen wollen, meint das angefochtene Urteil. Zum wesentlichen Inhalt eines Kaufvertrages gehöre die Verpflichtung des Käufers, dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen. Eine solche Zahlungsverpflichtung habe der Kläger aber gerade nicht übernommen, vielmehr habe der Erwerb des Grundstücks davon abhängen sollen, daß er von seinem Ankaufsrecht Gebrauch mache. Erst mit der Ausübung des Ankaufsrechts habe eine zur Kaufpreiszahlung verpflichtende Bindung eintreten sollen. Hiernach sei es dem freien Entschluß des Klägers überlassen gewesen, ob er die Übertragung des Grundstücks verlangte und so seine Zahlungsverpflichtung begründete oder nicht. Eine derartige, vom bloßen Wollen des Verpflichteten abhängige Leistungspflicht stelle noch keine wirkliche Verpflichtung dar.

Damit verkennt das Berufungsgericht die Rechtsnatur des bedingten Vertrages. Daß ein Rechtsgeschäft, das unter aufschiebender Bedingung abgeschlossen wird, erst mit dem Eintritt der Bedingung Wirksamkeit erlangt, versteht sich von selbst und entspricht der gesetzlichen Regelung (§ 158 Abs. 1 BGB). Träfe der Standpunkt des angefochtenen Urteils zu, dann wäre es von vornherein unmöglich, überhaupt einen Kaufvertrag mit der Abrede zu schließen, daß seine Ausführung von einer nachträglichen, innerhalb

bestimmter Frist abzugebenden Erklärung des einen oder des anderen Vertragspartners abhängen solle. Es kann also nicht richtig sein, grundsätzlich jeden bedingten Vertragsabschluß an der vermeintlichen Unstatthaftigkeit einer in das bloße Wollen des einen Partners gestellten Bedingung scheitern zu lassen. Solche sogenannten Potestativbedingungen sind zulässig, sofern nur die Vertragschließenden die Absicht haben, ungeachtet der Bedingung schon eine wirkliche Bindung einzugehen (Siebert/Seydel, BGB 9. Aufl. § 158 Anm. 3). Ob von diesem Grundsatz, wie das Reichsgericht in RGZ 72, 385 angenommen hat, eine Ausnahme zu machen ist, wenn die Vertragserfüllung von dem freien Entschluß des Verpflichteten (nicht des Berechtigten) abhängen soll, braucht hier nicht entschieden zu werden. Denn bei den rechtlichen Beziehungen, die im vorliegenden Fall durch Ankaufsrechtsausübung seitens des Klägers entstehen sollten, würde es sich um einen Kauf handeln, aus dem - wie aus jedem gegenseitigen Vertrag - Rechte und Pflichten für beide Vertragspartner entspringen; der Kläger wäre nicht nur, worauf das angefochtene Urteil einseitig abstellt, zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet (§ 433 Abs. 2 BGB), sondern ihm erwüchse zugleich ein Anspruch auf Übereignung des gekauften Grundstücks (Abs. 1 Satz 1 aaO); Verträge, bei denen mit Notwendigkeit jeder Teil zugleich Gläubiger und Schuldner ist, können somit unbedenklich unter Potestativbedingungen abgeschlossen werden (RGZ 104, 98, 100; vgl. auch Siebert/Ballerstedt aaO Vorbem. 12 vor § 504 und Hense aaO S. 130 f). Die vom Berufungsgericht für seine gegenteilige Meinung angeführten beiden Entscheidungen RGZ 131, 24 und 136, 132 betreffen Sonderfälle nach § 3 des preußischen Stempelsteuergesetzes von 27. Oktober 1924; außerdem fehlte es mindestens

in der ersten Entscheidung - auf die wiederum in der zweiten Bezug genommen wird - an dem Willen zur vertraglichen Bindung (aaO S. 27).

Einen Vorvertrag verneint das Berufungsgericht, weil dafür, ebenso wie für den Hauptvertrag, eine beiderseits verpflichtende Bindung der Beteiligten erforderlich gewesen wäre: sie müßten sich verpflichten, bei Abschluß des beabsichtigten Hauptvertrages mitzuwirken; eine derartige Verpflichtung habe der Kläger nicht übernommen. Aber diese Erwägung überzeugt nicht. Die Zulässigkeit von Verträgen, durch die sich nur der eine Teil rechtlich bindet, steht außer Zweifel (RGZ 81, 134, 137; OLG Hamburg MDR 1959, 210), und es ist kein Grund ersichtlich, weshalb für Vorverträge etwas anderes gelten sollte.

Halten mithin die Gründe, aus denen das Berufungsgericht das Zustandekommen einer vertraglichen Regelung - sei es durch Vorvertrag oder durch bedingten Kaufvertrag - ablehnen zu müssen glaubte, der rechtlichen Nachprüfung nicht stand, so wird dadurch seine Schlußfolgerung in Frage gestellt, die Erklärungen in der Urkunde vom 25. September 1957 könnten nur ein einseitiges Verkaufsangebot der Beklagten sein. Die Umstände, auf die es sich hierbei stützt - Wahrung der Form des § 313 BGB, genaue Bezeichnung des Kaufgegenstandes, des Kaufpreises und der Zahlungsweise, Festsetzung einer Erklärungsfrist für den Kläger - sind keineswegs eindeutig. Aus der Vollständigkeit und Bestimmtheit der Vertragsbedingungen läßt sich ebensogut auch der gegenteilige Schluß ziehen, nämlich daß der Wille der Beteiligten auf einen bedingten Kaufvertrag gerichtet gewesen sei (Urteil des Senats vom

22. April 1960, S. 5); dafür könnte außerdem die Tatsache sprechen, daß die genannte Urkunde Erklärungen nicht der Beklagten allein, sondern beider Parteien enthält und daß sie sich im vorletzten Absatz ausdrücklich als "Vertrag" bezeichnet. Auch für einen Vorvertrag fehlt es nicht völlig an Anhaltspunkten; nicht restlos vereinbar damit erscheint freilich die notariell beurkundete Erklärung des Klägers vom 30. Mai 1958 (vgl. ferner das Urteil des erkennenden Senats vom 31. Oktober 1956, V ZR 157/55, IM ZPO § 256 Nr. 40). Auf jeden Fall sind nach wie vor mehrere Möglichkeiten offen. Es bedarf daher weiterer Aufklärung in tatsächlicher Hinsicht, bevor festgestellt werden kann, was die Parteien am 25. September 1957 gewollt und erklärt haben. Zu diesem Zweck war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache gemäß § 565 Abs. 1 ZPO in die Vorinstanz zurückzuverweisen.

4. In der neuen Verhandlung wird das Berufungsgericht nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen und unter Berücksichtigung der Interessenlage (Bürgschaftsverpflichtung des Klägers) zu ermitteln haben, welche Art von Ankaufsrechtseinträumung vorliegt. Sollte es wiederum zur Bejahung eines einseitigen Verkaufsangebots gelangen, so könnte Veranlassung bestehen, die Erklärung des Klägers vom 30. Mai 1958 - in der von mancherlei, nicht aber von ~~---~~ Angebotsannahme die Rede ist - dahin zu prüfen, ob es sich bei ihr überhaupt um "modifizierte Annahme" im Sinne von § 150 Abs. 2 EGB handelt; im Verneinungsfalle könnte der Vertrag durch die spätere Erklärung vom 23. Mai 1960 zustandegekommen sein. Weder die eine noch die andere der beiden notariellen Erklärungen wäre dagegen erheb-

lich, wenn das Ankaufsrecht vertraglich (durch Vorvertrag oder bedingten Kaufvertrag) eingeräumt worden sein sollte, weil es dann der Kläger durch formlose Erklärung, die auch in der Klageerhebung liegen könnte, auszuüben vermochte. Geklärt werden muß gegebenenfalls die - vom Landgericht auf Grund der Beweisaufnahme verneinte, vom Berufungsgericht bisher offengelassene - Frage, ob dem Kläger das Ankaufsrecht nur unter der Bedingung eingeräumt worden ist, daß er aus der Bürgschaft seitens der Kreissparkasse in Anspruch genommen werde, sowie die weitere Frage, ob und in welcher Höhe eine solche Inanspruchnahme stattgefunden hat; letzteres kann, auch wenn die Ankaufsrechtseinräumung bedingungslos erfolgt ist, von Bedeutung sein für die Höhe der vom Kläger auf den Kaufpreis von 40 000 DM unter Umständen noch bar zu leistenden Restzahlung.

Ergibt die neue Verhandlung, daß dem Kläger ein Anspruch - sei es auf Abschluß eines Kaufvertrages oder auf Übereignung des Grundstücks - zusteht, so muß klargestellt werden, ob und inwieweit der Kaufvertrag noch einer behördlichen Genehmigung bedarf (vgl. Nr. V des Schriftsatzes der Beklagten vom 16. August 1960). Auf die Tatsache, daß die Parteien am 25. September 1957 mit Kother die Übertragung einer Teilfläche von 700 qm an ihn vereinbart haben, kann die Beklagte sich nicht mit Erfolg berufen (aaO Nr. III), da der Kläger inzwischen diese Fläche an Kother verkauft hat und nunmehr seinerseits zur Übereignung verpflichtet ist; die Beklagte hat also, wenn sie das Gesamtgrundstück auf den Kläger überträgt, keine Inanspruchnahme von Ko [REDACTED] mehr zu gewärtigen. Eben-
cowerig verfügt ihr Hinweis darauf, daß sie inzwischen

einen anderen Grundstücksteil an den Landschaftsverband veräußert habe (aaO Nr. IV); denn eine solche Veräußerung braucht der Kläger wegen der zu seinen Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung nicht gegen sich gelten zu lassen (§ 883 Abs. 2 BGB).

5. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens war, da sie von dem endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt, dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Offterdinger