

Nachschlagewerk: nein
Amtliche Sammlung nein

BGB § 242 Bd

Zur Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der
Geschäftsgrundlage auf den Fall, daß beide Parteien
bei Abschluß eines Vertrages annahmen, eine bestimmte
Voraussetzung werde eintreten, und diese Erwartung
sich nicht erfüllt.

BGH, Urt. v. 23. März 1966 - VIII ZR 51/64 - OLG Hamm
LG Dortmund

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 51/64

URTEIL

Verkündet am
23. März 1966
Klett,
Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Grundstücksmaklers Walter B. in D.,
H.-G.-Straße ,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

- 1) den früheren Be., jetzigen Invaliden Viktor
La. in W., L.-straße ,
- 2) dessen Ehefrau Hedwig La. geb. Er. in
W., L.-straße ,
- 3) den Heizungsmonteur Gregor P. in D., E.-
straße ,
- 4) dessen Ehefrau Anna P. in D., E.-straße ,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. - .

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. März 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Mormann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 13. Januar 1964 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an den 20. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger P. erteilten dem Beklagten am 4. Mai 1960, die Kläger La. am 29. Juni 1960 auf einem Formblatt den Auftrag zur Herstellung und Montage je eines O.-Fertighauses Typ Nr. zum Gesamtpreis von je 14 000 DM. Der Beklagte bestätigte diese Aufträge ebenfalls unter Benutzung eines Formblatts am 5. Mai 1960 und 27. Juli 1960. Die Kläger P. leisteten eine Anzahlung von 4 000 DM, die Kläger La. eine solche von 6 000 DM. Die Häuser sollten auf dem Grundstück des Bauern Rudolf Br. in Allagen a.d. M. aufgestellt werden,



mit dem die Kläger durch Vermittlung des Maklers K [REDACTED] entsprechende Pachtverträge, die 30 Jahre laufen sollten, abgeschlossen hatten, und zwar die Kläger P [REDACTED] am 4. Mai 1960 und die Kläger La [REDACTED] am 4. Juli 1960.

Die von den Klägern P [REDACTED] unter dem 28. Mai 1960 und von den Klägern La [REDACTED] unter dem 8. September 1960 gestellten Anträge auf bauaufsichtliche Genehmigung der Aufstellung der Häuser wurden durch gleichlautende Entscheidungen des Oberkreisdirektors des Landkreises Ar [REDACTED] vom 23. September 1960 abgelehnt. In diesen Entscheidungen ist hervorgehoben, daß es sich nach den eingereichten Unterlagen um Wochenendhäuser handle. Die Ausführung der Bauvorhaben würde der geordneten Entwicklung des Gemeindegebiets zuwiderlaufen. Außerdem müsse eine Genehmigung nach allgemeinen planerischen Gesichtspunkten versagt werden. Wochenendhäuser stellten für die Entwicklung des Gemeindegebietes in der begehrten wachsenden Anzahl eine nicht zu unterschätzende Gefährdung dar. Es sei möglich, daß die Häuser schließlich zu Dauerwohnstätten würden und die Gemeinden über kurz oder lang belasteten, z.B. weil Entwässerungsanlagen unzureichend würden. Die Errichtung eines Wochenendhauses laufe somit grundsätzlich der geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes und einer ordnungsgemäßen Bebauung zuwider. Dieses treffe hier um so mehr zu, da das vorgesehene Gelände nicht im Zusammenhang der bestehenden Bebauung liege und sein Anschluß an die Gemeindekanalisation nicht möglich sei. Auch sei kein befahrbarer Weg vorhanden. Die Kläger legten gegen diese Entscheidungen kein Rechtsmittel ein. Sie gaben dem Beklagten innerhalb der Rechtsmittelfrist auch keine Kenntnis von den ablehnenden Entscheidungen.

Erst viel später wandten sie sich an den Beklagten und verlangten Rückgewähr ihrer Anzahlungen, die der Beklagte verweigerte.

Darauf erhoben die Kläger getrennte Klagen auf Zahlung von 4 000 DM und 6 000 DM, jeweils mit Zinsen, gegen den Beklagten.

Das Landgericht hat nach Verbindung beider Rechtsstreite die Klage abgewiesen. Nach Einlegung der Berufung wurden die Pachtverträge zwischen den Klägern und Br[REDACTED] aufgelöst.

Das Berufungsgericht hat den Klägern die von ihnen verlangten Beträge zugesprochen.

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, verfolgt der Beklagte sein Begehren auf Zurückweisung der Berufung weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

1. Das Berufungsgericht läßt dahingestellt, ob die Kläger auf Grund der von ihnen erklärten Wandlung oder unter dem Gesichtspunkt der Unmöglichkeit der Leistung zur Rückforderung der Anzahlungen berechtigt seien, denn der Beklagte verstoße gegen Treu und Glauben, wenn er die Kläger an den Kaufverträgen festhalten wolle. Die Kläger seien vielmehr von der Bindung an ihre mit dem Beklagten abgeschlossenen Kaufverträge über die Fertighäuser frei

geworden. Infolgedessen könnten sie ihre Kaufpreiszahlungen als ungerechtfertigte Bereicherungen des Beklagten von diesem zurückverlangen.

Die rechtliche Beurteilung gründet sich auf folgende von dem Berufungsgericht getroffene tatsächliche Feststellungen:

a) K. hatte die Grundstücke, auf denen die Häuser aufgestellt werden sollten, den Klägern auf Veranlassung des Beklagten vermittelt.

b) Alle Beteiligten gingen davon aus, daß den Klägern die Aufstellung der Häuser auf den Pachtgrundstücken baupolizeilich genehmigt werden würde, und rechneten nicht mit der Versagung der Genehmigung.

c) Der Umstand, daß der Anschluß der Häuser an die Gemeindekanalisation oder eine andere Kläranlage, wenn sie auf den Pachtgrundstücken errichtet würden, nicht möglich war, hätte dazu geführt, daß auch bei rechtzeitigem Widerspruch gegen die ablehnende Entscheidung des Oberkreisdirektors oder bei einem neuen Bauantrag die Baugenehmigung für die Häuser auf den Pachtgrundstücken nicht zu erreichen gewesen wäre.

d) Bei Kenntnis der wahren Sachlage hätten beide Parteien die Verträge nicht abgeschlossen:

2. Wie die Revision zutreffend rügt, rechtfertigen die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht seine rechtliche Würdigung.

a) Das Berufungsgericht bezieht sich zu Unrecht auf das von ihm angeführte BGH Urt. vom 15. November 1951 - IV ZR 15/51 (LM BGB § 242 (Bd) Nr. 1). Diese Entscheidung betrifft den Fall, den auch die von der Revisionserwiderung angeführten Entscheidungen des Reichsgerichts behandeln, daß jemand eine Verpflichtung anerkennt, deren Bestehen er irrigerweise angenommen hat. Befinden sich in einem solchen Falle beide Parteien in demselben Irrtum über die objektive Grundlage des Anerkenntnisvertrages, dann braucht der Anerkennende seine Erklärung nicht gelten zu lassen und kann dem Gegner, der ihn an der Erklärung festhalten will, die Einrede der allgemeinen Arglist entgegensetzen (BGB RGRK 11. Aufl. § 119 Anm. 46 mit weiteren Nachweisen). Ein solcher Sachverhalt ist hier nicht gegeben. Es handelte sich nicht um die Anerkennung einer in Wirklichkeit nicht bestehenden Verpflichtung seitens der Kläger. Vielmehr haben die Parteien einen Austauschvertrag geschlossen, der sie zu gegenseitigen Leistungen verpflichtete, und haben dabei nicht über den Inhalt des Vertrages geirrt, sondern ihre gemeinsame Vorstellung, die sich später als irrig erwies, bezog sich darauf, daß eine bestimmte Voraussetzung in Zukunft eintreten werde, nämlich die Erlangung der bauaufsichtlichen Genehmigung zur Aufstellung der Fertighäuser auf den gepachteten Grundstücken. Demgemäß ist diese Voraussetzung hier Geschäftsgrundlage der abgeschlossenen Kaufverträge geworden (vgl. BGB RGRK § 242 Anm. 62 und § 119 Anm. 45; Staudinger BGB 11. Aufl. § 242 Anm. E 152; Socrgel/Siebert BGB 9. Aufl. § 242 Nr. 242). Der Nichteintritt der Voraussetzung infolge Versagung der bauaufsichtlichen Genehmigungen kann deshalb nur zur Folge haben, daß die Grundsätze angewendet werden müssen, die in Schrifttum und Rechtsprechung zum Wegfall der Geschäftsgrundlage entwickelt worden sind.

b) Nach Ansicht der Revision sollen hier allerdings diese Grundsätze zum Nachteil der Kläger deshalb nicht eingreifen, weil die Versagung der Baugenehmigung allein in den Risikobereich der Kläger falle. Der Revision ist zuzugoben, daß Umstände, die nach dem Vertragszweck erkennbar dem Risikobereich nur des einen Vertragsteiles zuzurechnen sind, diesem regelmäßig nicht die Berufung auf Wegfall der Geschäftsgrundlage gestatten (Urt. des erkennenden Senats vom 6. Juli 1964 - VIII ZR 41/63 - ILM BGB § 242 (Bb) Nr. 47 = BGH Warn 1964 Nr. 193 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs). Um derartige Umstände handelt es sich hier jedoch nicht. Zwar mag im allgemeinen die Tatsache, daß eine Baugenehmigung für das in Aussicht genommene Baugrundstück versagt wird, zum Risikobereich des betreffenden Bauherrn gehören. Darum allein geht es hier jedoch nicht. Die Kläger hatten nach den Feststellungen des Berufungsgerichts an dem Kauf der Fertighäuser nur dann Interesse, wenn sie diese auch aufstellen konnten, wie sie dem Beklagten gegenüber deutlich zum Ausdruck gebracht hatten. Aber auch der Beklagte hätte nach seinem eigenen Vorbringen (BU 5) den Verkauf nicht getätigt, wenn er nicht davon überzeugt gewesen wäre, daß die Häuser auf den Grundstücken, die der Makler K. auf Veranlassung des Beklagten den Klägern vermittelt hatte, errichtet werden konnten. Diese Sachlage steht der Annahme entgegen, daß die Kläger allein mit dem Risiko der Versagung der Baugenehmigung belastet werden sollten, vielmehr handelte es sich um ein gemeinsames Risiko beider Parteien, so daß die Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage sich aus dem von der Revision aufgezeigten Gesichtspunkt nicht verbietet. Es kommt deshalb auch nicht darauf an, welches der tragende Grund für die

Versagung der Baugenehmigung war. Die Entscheidung des Oberkreisdirektors vom 23. September 1960 führt im übrigen eine ganze Reihe von Gründen für die Versagung an, so daß es mindestens zweifelhaft sein kann, ob dem Berufungsgericht in seiner Ansicht, auf die sich die Revision stützt, gefolgt werden könnte, die Versagung sei im wesentlichen auch damit begründet worden, daß ein Anschluß der Pachtgrundstücke an die Gemeindekanalisation nicht möglich sei.

c) Wie in Schrifttum und Rechtsprechung anerkannt ist, führt der Wegfall der Geschäftsgrundlage in erster Linie nicht zur Auflösung des Vertrages, sondern zu dessen Anpassung an die veränderte Sachlage. Das Gericht hat deshalb zu prüfen, ob trotz des Wegfalls der Geschäftsgrundlage eine den Interessen beider Parteien gerecht werdende Lösung bei Aufrechterhaltung des Vertrages, gegebenenfalls mit Abweichungen, gefunden werden kann (BGH Urt. vom 14. Juli 1953 - V ZR 72/52 - LM BGB § 242 (Bb) Nr. 18; Soergel/Siebert § 242 Nr. 257 mit vielen weiteren Nachweisen). Diese Prüfung hat das Berufungsgericht unterlassen, wie die Revision mit Recht rügt. Darin liegt ein Rechtsverstoß, der zur Aufhebung des angefochtenen Urteils führen muß.

Wird nämlich von dem Vortrag des Beklagten ausgegangen, den das Berufungsgericht als unerheblich angesehen und deshalb unberücksichtigt gelassen hat, so besteht kein Anhalt für die Annahme, daß hier nach Treu und Glauben der Vertrag aufgelöst werden müsse und eine Anpassung des Vertrages an die geänderten Verhältnisse nicht möglich sei.

Wie die Revision mit Recht hervorhebt, haben die Kläger selbst vorgetragen (Berufungsbegründung S. 2), sie

hätten dem Beklagten bei den Verhandlungen, die zum Abschluß der Kaufverträge führten, erklärt, sie möchten sich in gesunder Luft und schöner Lage ein Eigenheim errichten. Der Beklagte müsse ihnen deshalb ein ihren Wünschen und finanziellen Möglichkeiten entsprechendes Grundstück verschaffen, auf dem die Häuser aufgestellt werden könnten. Nach dem eigenen Vorbringen der Kläger war es also für sie nicht entscheidend, daß die Häuser gerade auf den ihnen von dem Makler K. nachgewiesenen Pachtgrundstücken in All. errichtet wurden. Der Beklagte hatte aber nach seiner Behauptung (Schriftsatz vom 2. Dezember 1963 S. 3 in Verbindung mit dem Schreiben der Rechtsanwälte N. und Al. an Rechtsanwalt R. vom 25. Juli 1962) den Klägern mit Schreiben vom 30. März 1962 ein anderes Grundstück sogar in derselben Gemeinde zur Pachtung angeboten und weiter vorgetragen, daß auf diesem Grundstück die Errichtung von Holzhäusern sicher genehmigt worden wäre. Er hatte überdies bei seiner Anhörung in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht (Bl. 120) angegeben, daß er den Klägern Grundstücke ähnlicher Art wie die in All. mit Baugenehmigung für O.-Häuser in der Nähe von A. besorgen könne. Dieses Vorbringen des Beklagten ist erheblich. Sollte er tatsächlich in der Lage gewesen sein, oder sollte es ihm sogar jetzt noch möglich sein, den Klägern Grundstücke in All. selbst oder in anderen Orten mit gesunder Luft und in landschaftlich schöner Gegend zu vermitteln, auf denen die Fertighäuser hätten aufgestellt werden können, so bietet es sich an, den Vertrag trotz Wegfalls der ursprünglichen Geschäftsgrundlage aufrecht zu erhalten, und es besteht kein Anlaß, den Klägern zu ermöglichen, sich von dem Vertrage zu lösen, den der Beklagte nach wie vor erfüllen will. Entgegen der

Ansicht des Berufungsgerichts kommt es also für die Entscheidung des Rechtsstreits ausschlaggebend darauf an, ob der Beklagte den Klägern vergeblich geeignete Ersatzgrundstücke angeboten hat, auf denen die Fertighäuser hätten aufgestellt werden können.

Die Kläger haben allerdings gegenüber dem Vortrage des Beklagten geltend gemacht, daß die O[REDACTED]-Häuser in der Bundesrepublik überhaupt nirgends geduldet würden (Schriftsätze vom 11. Januar 1963, 18. April 1963, Berufungsbegründung vom 5. September 1963 S. 6). Wäre dieser Vortrag richtig, so müßte dagegen den Klägern nach den Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage das Recht zugestanden werden, von den Kaufverträgen loszukommen und Rückgewähr der Anzahlung zu verlangen.

In der Sache selbst kann daher erst nach weiterer tatsächlicher Aufklärung entschieden werden, so daß die Sache zur neuen Verhandlung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden muß. Der erkennende Senat hat von der Befugnis des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Dem Berufungsgericht ist auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen worden, weil sie von der Endentscheidung in der Sache selbst abhängt.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Mormann