

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 100/79

URTEIL

Verkündet am

3. Oktober 1980

H i r t h ,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Architekten Wolfgang H[REDACTED], F[REDACTED]straße [REDACTED],
W[REDACTED],
2. des Kaufmanns Wilmut G[REDACTED], Go[REDACTED] Straße [REDACTED],
H[REDACTED]-B[REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Landwirt Ingwert C[REDACTED], Wr[REDACTED]-Fe[REDACTED]/F[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 3. Oktober 1980 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger,
Dr. Eckstein, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das
Urteil des 10. Zivilsenats des Hanseatischen
Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 22. März 1979
aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung, auch über die Kosten des
Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht
zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notarieller Urkunde vom 21. November 1972 ver-
kaufte der Kläger den Beklagten (in Gesellschaft des
bürgerlichen Rechts) ein noch abzutrennendes Teilstück
von 20 000 qm Ackerland in der Gemarkung Wr. auf F.

Der Beklagte zu 2 hatte zuvor im Jahre 1971 gemein-
sam mit anderen ein in Nieblum auf F. gelegenes Grund-
stück gekauft, welches durch Verkauf einzelner Parzellen
oder durch Bebauung mit Ferienwohnungen verwertet werden
sollte. Mit Rücksicht auf diese dem Kläger bekannten Um-

- 3 -

stände trafen die Parteien im Vertrag vom 21. November 1972 folgende Vereinbarung:

"Der Kaufpreis beträgt 8,-- DM je qm oder 160 000,-- DM. ... Dieser Betrag ist zur Zahlung fällig, sobald Herrn G. (der Beklagte zu 2) der Verkaufserlös aus dem von ihm betriebenen Verkauf seiner Grundstücksanteile in N. auf F. ... zur Verfügung steht, frühestens jedoch nach Erteilung aller erforderlichen Genehmigungen und Pfandentlassungen zu diesem Kaufvertrag. Herr G. ist verpflichtet, den Verkauf und die Auszahlung des Kaufpreises für seinen Grundstücksanteil in N. nach Kräften zu fördern."

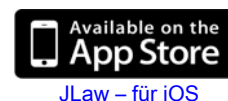
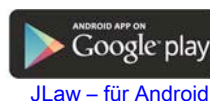
Die Bodenverkehrsgenehmigung für den Ankauf des Grundstücks in N. wurde rechtskräftig versagt.

Mit Bescheid vom 14. Dezember 1972 lehnte der Landrat des Kreises Nordfriesland zunächst die Genehmigung zur Teilung des Grundstücks in W. nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 BBauG ab. Während des vom Kläger eingeleiteten verwaltungsgerichtlichen Anfechtungsverfahrens wurde die Teilungsgenehmigung im Jahre 1976 sodann mit dem Hinweis erteilt, daß dadurch keine Entscheidung über die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung, eines Um- oder Erweiterungsbaues oder einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung getroffen worden sei. Im Februar 1977 teilte der Landrat des Kreises Nordfriesland den Beklagten mit, daß eine Bebauung des Geländes in absehbarer Zeit nicht genehmigt werden würde.

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)



Der Kläger nimmt die Beklagten auf Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 160 000 DM in Anspruch. Die Beklagten verneinen mit Rücksicht auf die Nichtbebaubarkeit des Grundstücks ihre Zahlungspflicht.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung des Klägers der Klage bis auf einen Teil der geltend gemachten Zinsen stattgegeben. Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Beklagten für verpflichtet angesehen, dem Kläger den im Kaufvertrag vom 21. November 1972 vereinbarten Kaufpreis von 160 000 DM zu zahlen. Zur Begründung dieser Auffassung hat es u.a. ausgeführt:

1. Der Umstand, daß die nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 BBauG erforderliche Teilungsgenehmigung zunächst versagt worden sei, habe nicht zu einer nachträglichen Unmöglichkeit der dem Kläger obliegenden Eigentumsverschaffungspflicht und damit zum Verlust des Kaufpreisanspruches nach § 323 Abs. 1 BGB, sondern nur zu einem vorübergehenden Leistungshindernis geführt. Da die Beklagten das Grundstück nicht zur sofortigen Bebauung gekauft gehabt hätten, sei ihnen

zuzumuten gewesen, den Ausgang des verwaltungsgerichtlichen Anfechtungsrechtsstreites abzuwarten, in dessen Verlauf die Genehmigung erteilt worden sei.

2. Auch die mangelnde Bebaubarkeit des gekauften Grundstückes berühre den Bestand der Kaufpreiszahlungsverpflichtung nicht:

a) Der Kläger schulde allein die Verschaffung des Eigentums an dem Grundstück, und diese sei möglich.

b) Der Kläger habe die Bebaubarkeit des Grundstückes weder vertraglich zugesichert noch eine entsprechende Garantie übernommen.

c) Die Beklagten könnten sich auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage von ihrer Zahlungspflicht befreien. Es bestehe kein Anhaltspunkt dafür, daß der Kläger die üblicherweise vom Käufer zu tragende Gefahr der Verwertbarkeit des Grundstückes mit übernommen habe.

3. Die Beklagten seien schließlich von ihrer Zahlungsverpflichtung auch nicht deshalb befreit worden, weil das Bauvorhaben in Nieblum nicht durchgeführt werden konnte und sie den daraus erhofften Gewinn nicht erzielt hätten. Die Kaufpreiszahlung sei nur im Sinne einer Befristung von der Durchführung des N[REDACTED] Bauvorhabens abhängig gemacht worden. Für die Fälligkeitsabrede sei dann allerdings mit dem Scheitern des N[REDACTED] Vertrages die Geschäftsgrundlage entfallen. Die Anpassung an die veränder-

ten Umstände führe dazu, daß die Zahlungspflicht der Beklagten bestehen bleibe und der Kaufpreis jedenfalls im Dezember 1976 - als der Kläger ihn angemahnt habe - als fällig anzusehen sei.

II.

Das obige Ergebnis zu 1. und 2. hält der revisionsgerichtlichen Überprüfung stand; das Ergebnis zu 3. dagegen ist von Rechtsfehlern beeinflusst und führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils.

1. Was zunächst die Frage nach der Anwendung des § 323 Abs. 1 BGB anbetrifft, so ist der Verlust des Kaufpreisanspruches davon abhängig, ob die dem Kläger aus dem Kaufvertrag obliegende Eigentumsübertragungspflicht dauernd unmöglich geworden ist (BGB-RGRK 12. Aufl., § 323 Rdn. 5; Staudinger/Otto, BGB 12. Aufl., § 323 Rdn. 17; BGH LM § 275 BGB Nrn. 3, 4 und 7). Ein zeitweiliges Erfüllungshindernis ist der endgültigen Unmöglichkeit nur dann gleichzusetzen, wenn es die Erreichung des Vertragszwecks in Frage stellt und deshalb dem Vertragsgegner nach Treu und Glauben unter billiger Abwägung der Belange beider Vertragsteile die Einhaltung des Vertrages nicht zugemutet werden kann (allgemeine Meinung, vgl. BGH LM aaO; MDR 1972, 504; Staudinger/Löwisch, BGB 12. Aufl. § 275 Rdn. 24 m.w.N.; BGB-RGRK, 12. Aufl. § 275 Rdn. 21). Wenn - wie im vorliegenden Fall - die Erbringung der Verkäuferleistung der behördlichen Teilungsgenehmigung bedarf, so ist die Leistung zunächst als möglich anzusehen. Unmöglichkeit tritt erst ein, wenn die Genehmigung end-

gültig versagt wird (BGHZ 37, 237, 240; BGH NJW 1969, 837; WM 1978, 18). Im vorliegenden Fall ist die zunächst versagte Teilungsgenehmigung während des verwaltungsgerichtlichen Anfechtungsverfahrens erteilt worden. Ob mit einer Genehmigungserteilung nach der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte gerechnet werden konnte, ist in diesem Zusammenhang unerheblich. Entscheidend ist, daß ein Vertragspartner sich mit der Versagung der Genehmigung nicht abfand, die ihm zur Verfügung stehenden Rechtsmittel einlegte und dann im Laufe des Verfahrens die Genehmigung - und sei es auch aufgrund einer Änderung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts - erteilt wurde. Berücksichtigt man ferner, daß nach den Feststellungen des Berufungsgerichts das Grundstück von den Beklagten nicht zur alsbaldigen Bebauung gekauft worden ist, so war ein Abwarten des verwaltungsgerichtlichen Prozeßausganges den Käufern durchaus zuzumuten.

§ 323 Abs. 1 BGB findet daher keine Anwendung zugunsten der Beklagten.

2. Was die mangelnde Bebaubarkeit des Grundstücks anbetrifft, so enthält der Kaufvertrag der Parteien nach den Feststellungen des Berufungsgerichts keine ausdrückliche Zusicherung oder Garantie der Bebaubarkeit durch den Kläger. Das Berufungsgericht hat auch eine stillschweigende Zusicherung oder Garantieübernahme bezüglich der Bebaubarkeit durch den Kläger verneint. Es hat unter diesem Gesichtspunkt den Vertrag und die angebliche Erklärung des Klägers (Zusage, die Bebauung bei den Behörden durchzusetzen) ausgelegt und ihnen eine Zusicherung oder

Garantie nicht entnommen. Dieses Auslegungsergebnis ist möglich und verletzt keine anerkannten Auslegungsregeln. Nicht zu beanstanden ist auch, daß das Berufungsgericht aus der Höhe des Quadratmeterpreises, der nach seiner Feststellung über dem für Ackerland und unter dem für Bauland liegt, keinen Schluß auf eine Zusicherung oder Garantie des Klägers hinsichtlich der Bebaubarkeit gezogen hat. Die Beklagten haben nach ihrem eigenen Vortrag Bauerwartungsland gekauft. Daß bei dem Kauf der Quadratmeterpreis nichts für eine Zusicherung oder Garantie der Bebaubarkeit durch den Verkäufer hergab, ist eine rechtsfehlerfreie, das Revisionsgericht bindende tatrichterliche Auslegung der Vereinbarung.

Was die Frage nach dem Wegfall der Geschäftsgrundlage wegen mangelnder Bebaubarkeit des Grundstücks anbelangt, so sind nach den Feststellungen des Berufungsgerichtes beide Vertragspartner von der Möglichkeit der Bebauung ausgegangen.

Diese beiderseitige Vorstellung zwingt aber nicht zu der Annahme, der Verkäufer habe das Risiko der Bebaubarkeit mitübernommen. Der Senat hat in der nach Verkündung des Berufungsurteils ergangenen Entscheidung vom 1. Juni 1979 (BGHZ 74, 370) darauf hingewiesen, daß nach der gesetzlichen Interessenbewertung beim Kaufvertrag der Käufer in der Regel das Risiko trägt, daß der Kaufgegenstand wie beabsichtigt verwendet werden kann. Der Käufer von Bauerwartungsland erlangt keinen Anspruch auf bebaubares Land, sondern nur auf Land, hinsichtlich dessen eine

je nach Sachlage mehr oder minder große Chance künftiger Bebaubarkeit besteht. Das Risiko einer Enttäuschung der Bebaubarkeitserwartung liegt in der Regel bei ihm. Der vorliegende Kaufvertrag enthält nach den Feststellungen des Berufungsgerichts keine ausdrückliche Übertragung des Bebaubarkeitsrisikos auf den Kläger als Verkäufer. Das Berufungsgericht hat auch eine stillschweigende Risikoübertragung auf den Kläger verneint, und zwar als Ergebnis einer Auslegung des Kaufvertrages und der angeblichen Zusage des Klägers, die Zustimmung der Behörden zur Bebauung herbeizuführen. Hinsichtlich dieser Auslegung sind Rechtsfehler nicht ersichtlich. Das Berufungsgericht hat in diesem Zusammenhang auch nicht den Vortrag der Beklagten übergangen, von beiden Vertragspartnern sei das Risiko der Bebaubarkeit als sehr gering angesehen worden. Der Tatrichter hat sich mit diesem Vortrag ausdrücklich auf S. 21 des Berufungsurteils auseinandergesetzt, ihm jedoch kein Indiz für eine Risikoübernahme durch den Verkäufer zu entnehmen vermocht.

Soweit die Beklagten in der Revisionsverhandlung vorgetragen haben, sie seien davon ausgegangen, daß das Risiko der Bebaubarkeit angesichts des Erfordernisses der behördlichen Genehmigung nach § 19 BBauG und der damit verbundenen Wirkung des § 21 BBauG dem Kläger auferlegt worden sei - im Falle der Versagung der Genehmigung sei nämlich der Kaufvertrag nach den §§ 323 ff BGB rückabzuwickeln -, fehlt hierzu ein ausreichender Tatsachenvortrag. Wie das Berufungsgericht festgestellt hat, haben die Beklagten hierzu nur vorgetragen, sie hätten angesichts der seinerzeitigen Rechtsprechung des Bundesver-

waltungsgerichts nicht mit einer Teilungsgenehmigung (auch nicht mit einer die Behörden hinsichtlich der Bebaubarkeit nicht bindenden Genehmigung) gerechnet. Erforderlich war aber nach der rechtsfehlerfreien Auffassung des Berufungsgerichts der konkrete Vortrag, auch der Kläger sei davon ausgegangen, der Kaufvertrag komme nur dann zur Durchführung, wenn das Grundstück bebaut werden könne; dafür aber gebe der Sachverhalt nicht genügend her. Das Berufungsgericht verweist in diesem Zusammenhang auf die von ihm zuvor zur Frage der Risikoübertragung angestellten, und eine Risikoübernahme durch den Kläger verneinenden Erwägungen. Das ist nicht zu beanstanden.

Es bleibt also bei der der gesetzlichen Interessenbewertung beim Kaufvertrag entsprechenden Risikobelastung der Beklagten als Käufer von Bauerwartungsland.

3. Von einem Rechtsfehler beeinflusst ist jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung des Kaufpreises werde vom Scheitern des Nieblumer Bauvorhabens nicht berührt:

a) Soweit das Berufungsgericht die Zahlungsvereinbarung der Parteien (der Kaufpreis "ist zur Zahlung fällig, sobald" dem Beklagten zu 2 "der Verkaufserlös aus dem von ihm betriebenen Verkauf seiner Grundstücksanteile in Nieblum ... zur Verfügung steht") dahin auslegt, die Zahlungsverpflichtung sei nicht vom Eintritt einer - aufschiebenden - Bedingung abhängig, sind allerdings Rechtsfehler nicht ersichtlich. Nach den Feststellungen des

Berufungsgerichts sind nämlich beide Parteien seinerzeit davon ausgegangen, dem Bauvorhaben in N[REDACTED] stünden keine Hindernisse entgegen.

b) Erweist sich die beiderseitige Vorstellung der Vertragspartner über die Durchführung des Nieblumer Bauvorhabens aber als irrig, so ist vor einer Berücksichtigung der Grundsätze über den Wegfall oder die Störung der Geschäftsgrundlage zunächst zu prüfen, ob dem Vertrag im Wege der ergänzenden Auslegung zu entnehmen ist, welche Regelung die Parteien getroffen haben würden, wenn sie an ein Scheitern des N[REDACTED] Bauvorhabens gedacht hätten. Für die ergänzende Vertragsauslegung ist dabei von wesentlicher Bedeutung, welche Vorstellungen die Vertragspartner mit der Anknüpfung der Kaufpreiszahlung an das Gelingen des N[REDACTED] Bauvorhabens verbunden haben. Die Beklagten haben hierzu in der ersten und zweiten Instanz unter Beweisantritt (Schriftsätze vom 17. Januar und 20. Juli 1978, GA Bl. 35 ff und 119 ff) vorgetragen: Bei der Verhandlung über den Kaufpreis vor Abschluß des Vertrages hätten die Beklagten dem Kläger und dem Notar gegenüber erklärt, der gesamte Vertrag sei auf der Voraussetzung der Durchführung des N[REDACTED] Vertrages aufgebaut. Das Geld für den hier streitigen Kaufpreis habe durch das Vorhaben N[REDACTED] erst verdient werden sollen. Dies sei zwischen den Beklagten und dem Notar klar besprochen und als Grundlage des Vertrages akzeptiert worden. Der Kläger habe das Geschäft auf einer spekulationsähnlichen Basis gemacht und dabei akzeptiert, daß die Durchführung nur ermöglicht werden könne, wenn das N[REDACTED] Geschäft der Beklagten verwirklicht werde.

2

Das Berufungsgericht hat diesen Vortrag der Beklagten bei seiner Überlegung ersichtlich nicht in vollem Umfang berücksichtigt. Es hat im Zusammenhang mit der Erörterung eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage nur erwogen, die Beklagten hätten den Kaufpreis aus dem Erlös des N[REDACTED] Geschäftes finanzieren wollen, und andere Mittel hätten ihnen nicht zur Verfügung gestanden. Die Darstellung der Beklagten, der Kläger habe akzeptiert, daß die Durchführung des Kaufvertrages nur möglich sei, wenn der Erlös aus dem N[REDACTED] Geschäft zur Verfügung stehe, hat es dagegen nicht berücksichtigt. Es heißt nämlich an dieser Stelle im Berufungsurteil auf S. 23, es sei nicht ersichtlich, welches Interesse der Kläger daran hätte haben sollen, im Ergebnis den Verkauf seines Grundstücks von der Durchführung des N[REDACTED] Bauvorhabens abhängig zu machen.

Der hierin liegende Verfahrensverstoß führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils. Das Berufungsgericht wird im Rahmen der nachzuholenden ergänzenden Vertragsauslegung den gesamten einschlägigen Vortrag

der Beklagten zu berücksichtigen und gegebenenfalls den angebotenen Beweis zu erheben haben. Die Sache ist daher zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Linden

Räfle