

62 10

BUNDESGERICHTSHOF 2037 076

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 105/64

URTEIL

Verkündet am

1. März 1966
Hirth,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Wäschereibesitzers Franz Josef P [REDACTED],
2. des Wäschereibesitzers Peter S [REDACTED],
beide in G [REDACTED] (Oberhessen), A [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde G [REDACTED] (Oberhessen),
vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten
durch den Bürgermeister

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. März 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Mattern und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 24. März 1964, Aktenzeichen 4 U 283/63, wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die klagende Stadtgemeinde verkaufte aus einem als Industriegebiet vorgesehenen Gelände am 8. August 1959 eine Teilfläche von 3606 qm (Parzelle 188) zum Preise von 1 DM je Quadratmeter an den Beklagten zu 1 und seinen Schwiegersohn, den Beklagten zu 2, die dort eine Großwäscherei und ein Zweifamilienwohnhaus errichten wollten, und ließ das Grundstück an die Käufer auf. In dem notariellen Kaufvertrag hieß es unter Nr. 8:

"Sollte das Grundstück innerhalb von 2 Jahren von den Käufern nicht bebaut sein, so verpflichten sie sich schon jetzt, das Grundstück nach Ablauf dieser Frist an die Verkäuferin auf ihre Kosten rückaufzulassen."

Die Beklagten wurden als Eigentümer je zur Hälfte im Grundbuch eingetragen. Sie belasteten in der Folgezeit das Grundstück zur Sicherung eines Kontokorrentkredites mit einer Grundsschuld von 11 500 DM. Die geplante Bebauung unterblieb.

Mit der im Oktober 1961 erhobenen Klage fordert die Klägerin Rückauflassung. Sie beruft sich auf Nr. 8 des Kaufvertrages. Den empfangenen Kaufpreis, so meint sie, brauche sie erst zurückzuzahlen, wenn die Beklagten zuvor die dingliche Belastung abgelöst hätten; hilfsweise hat sie Verurteilung der Beklagten Zug um Zug gegen Zahlung von 3 606 DM beantragt. Die Beklagten, die in erster Linie Klageabweisung begehren, werfen der Klägerin vor, ihnen wider Treu und Glauben die Grundstücksbebauung innerhalb der Zweijahresfrist unmöglich gemacht zu haben: Entgegen ihrer festen Zusage während der Verkaufsverhandlungen habe sie sich später geweigert, ihnen zusätzlich zum Kaufgrundstück noch einen angrenzenden, aus dem Nachbargrundstück (Parzelle 187) herauszumessenden Geländestreifen zu veräußern, der für die Errichtung der Großwäscherei-Anlage nebst Doppelwohnhaus erforderlich gewesen wäre; außerdem habe der Bürgermeister der Klägerin ihnen die Finanzierung des Bauvorhabens dadurch wesentlich erschwert, daß er in seiner Eigenschaft als Aufsichtsratsvorsitzender der Bezirkssparkasse G. die Bewilligung eines erststelligen Hypothekendarlehens von 40 000 DM, das ihnen seitens des Sparkassendirektors bereits zugesagt gewesen sei, treuwidrig vereitelt habe. Im übrigen sind die Beklagten der Ansicht, die Vertragsklausel Nr. 8 gewähre der Klägerin keinen klagbaren

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



Rückkauflassungsanspruch, da sie nichts über die Höhe des Rückkaufpreises oder Wertausgleiches enthalte; zum mindesten müsse ihnen die Klägerin den jetzigen Wert des Grundstücks ersetzen, der den seinerzeit gezahlten Kaufpreis erheblich übersteige; sie haben demgemäß den Hilfsantrag gestellt, sie nur zu verurteilen Zug um Zug gegen Zahlung von 11 571 DM. Die Klägerin bestreitet die Erteilung bindender Zusagen hinsichtlich weiteren Grund und Bodens; die Kreditgewährung sei allein daran gescheitert, daß die Beklagten keinen Pfennig Eigenkapital gehabt hätten und ihr Finanzierungsplan nicht in Ordnung gewesen sei; sie hätten dann auch den Bauantrag selbst zurückgezogen.

Das Landgericht hat dem Hilfsantrag der Klage entsprochen und die Beklagten zur Rückkauflassung Zug um Zug gegen Zahlung von 3 606 DM verurteilt. Ihre Berufung ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgen sie den Klageabweisungsantrag weiter; in der mündlichen Verhandlung haben sie außerdem beantragt, die Sache mit dem zwischen den selben Parteien anhängigen Revisionsverfahren V ZR 185/64 zu verbinden. Die Klägerin ist diesem Antrag entgegengetreten; sie bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Grundlage des Klagebegehrens ist der Vertrag vom 8. August 1959, laut dessen Nr. 8 die Beklagten das gekaufte Grundstück, falls sie es nicht innerhalb zweier

Jahre bebaut haben, wieder an die Verkäuferin übereignen müssen. Der Berufungsrichter erblickt in dieser Vertragsklausel keinen Wiederkaufsvorbehalt (§ 497 BGB), sondern eine auflösende Bedingung (§ 158 Abs. 2 BGB). Nach dem Wortlaut der Vereinbarung sowohl, wie auch nach ihrem Sinn und Zweck, so meint er, habe im Falle der Nichtbebauung bei Ablauf der Zweijahresfrist, also am 8. August 1961, die Wirkung des Vertrages von selbst endigen und die Beklagten hätten dann ohne weiteres zur Rückauflassung verpflichtet sein sollen. Nur hilfsweise könne man, wie das Landgericht es getan habe, den Klageanspruch auch auf Bereicherungsrecht stützen (§ 812 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Vom Boden dieser Vertragsauslegung stellt sich das Verteidigungsvorbringen der Beklagten rechtlich als Einwand aus § 162 Abs. 2 BGB dar. Mit der Behauptung, die Klägerin habe ihre Zusage, ihnen zusätzlich noch einen Teil des Nachbargrundstücks zu verkaufen, nicht gehalten und ihr Bürgermeister habe durch böswilliges Verhalten die Finanzierung des Bauvorhabens vereitelt, machen die Beklagten geltend, daß der Eintritt der auflösenden Bedingung von der Partei, zu deren Vorteil er gereichte, wider Treu und Glauben herbeigeführt worden sei. Das Oberlandesgericht erachtet allerdings dieses Vorbringen nicht für stichhaltig: Eine verbindliche Zusage hinsichtlich der Nachbarparzelle 187 habe die Klägerin nicht erteilt; die Parteien hätten zwar auch über den Verkauf jener Parzelle gesprochen, aber ihr Erwerb

sei den Beklagten lediglich in Aussicht gestellt worden, ohne daß dies einen wesentlichen Vertragsbestandteil gebildet habe; die Beklagten hätten sich auch vor Klageerhebung niemals darauf berufen. Ebenso wenig sei der Vorwurf gegen den Bürgermeister der Klägerin begründet; wenn dieser in seiner Eigenschaft als Aufsichtsrats- und Kreditausschußvorsitzender der Bezirkssparkasse sich gegen eine Kreditgewährung an die Beklagten ausgesprochen habe, so habe er das aus sachlichen Gründen getan und pflichtgemäß gehandelt; der Darlehensantrag der Beklagten sei allein deshalb abgelehnt worden, weil die weder ordnungsmäßige Baupläne und einen nachprüfbaren, wohlfundierten Finanzierungsplan vorgelegt noch über ausreichendes Eigenkapital verfügt hätten.

Folgerichtig von seinem Standpunkt aus hat schließlich das angefochtene Urteil den Hilfsantrag der Beklagten, die Zug um Zug-Zahlung auf 11 571 DM zu erhöhen, als willkürlich und der Vertragsregelung widersprechend abgelehnt. Ein Wiederkaufpreis - der unter Umständen, trotz § 497 Abs. 2 BGB, höher sein könnte als der ursprüngliche Kaufpreis - stünde hier nach den Beklagten in der Tat nicht zu; sie können allenfalls nach Bereicherungsgrundsätzen (§ 812 Abs. 1 Satz 2 BGB, erster Fall) ihre eigene Leistung zurückverlangen. Ob angesichts der Tatsache, daß sie inzwischen das Grundstück dinglich belastet haben, das Landgericht ihnen zu Recht 3 606 DM zuerkannt hat, läßt der Berufungsrichter dahingestellt, da die Klägerin das erstinstanzliche Urteil - jedenfalls im Rahmen des gegenwärtigen Prozesses - nicht angefochten habe.

2. Die Revision rügt, das Oberlandesgericht habe den Vortrag der Beklagten über den beabsichtigten Hinzuerwerb der Nachbarparzelle 187 unrichtig beurteilt und sei infolgedessen zu einer falschen Auslegung der Vertragsklausel Nr. 8 gelangt. Wenn es nämlich zutreffe, daß die gleichzeitige gemeinsame Bebauung beider Grundstücke durch die Beklagten von den Parteien übereinstimmend gewollt und geplant gewesen sei, dann sei unter den Worten "das Grundstück" in der genannten Vertragsbestimmung nicht die Parzelle 188 allein zu verstehen, gemeint seien vielmehr beide Parzellen 187 und 188 zusammen. Dieser Umstand, der vom Berufungsgericht unter Übergehung wesentlichen Prozeßstoffes (§ 286 ZPO) und Verletzung von Auslegungsgrundsätzen (§§ 133, 157 BGB) verkannt worden sei, habe zur Folge, daß die vereinbarte Zweijahresfrist für die Grundstücksbebauung noch gar nicht begonnen habe; sie werde erst in Lauf gesetzt, wenn die Klägerin den Beklagten auch das Nachbargrundstück zu Eigentum übertrage. Um die Vertragsklausel so auszulegen, bedarf es nach Ansicht der Revision weder einer "verbindlichen Zusage", die Parzelle 187 zu übereignen, noch gar der Einhaltung jener Form, die § 71 Abs. 2 der hessischen Gemeindeordnung für derartige Zusagen vorschreibe. Entscheidend sei, wie die Abrede nach dem Inhalt der Vorverhandlungen und dem von beiden Parteien zugrunde gelegten Vertragszweck zu verstehen sei.

Die Rüge greift nicht durch. Sie ist bereits im Ausgangspunkt verfehlt, da laut tatrichterlicher Feststellung ein übereinstimmender Wille der Parteien sowie

ein gemeinschaftlicher Plan, außer der im Kaufvertrag aufgeführten Parzelle 188 auch die Nachbarparzelle 187 durch die Beklagten bebauen zu lassen, gerade nicht bestanden hat. Danach ist zwar über den Wunsch der Beklagten, außer der gekauften Fläche noch einen angrenzenden, aus dem anderen Grundstück herauszumessenden Geländestreifen zu erwerben, "gesprochen" und ihnen ein solcher Erwerb auch "in Aussicht gestellt" worden. Das besagt jedoch nichts für eine Willensübereinstimmung des Inhalts, daß die Beklagten das gewünschte zusätzliche Gelände unbedingt und auf jeden Fall bekommen sollten; die Verwirklichung solcher Pläne blieb nach den festgestellten Umständen noch in der Schwebe. Es ist somit aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht die Vertragsklausel Nr. 8 nicht dahin ausgelegt hat, die Zweijahresfrist beginne erst mit dem Erwerb der zweiten Parzelle zu laufen. Hierfür bietet, worauf es zutreffend hinweist, der Wortlaut keinen Anhalt, zumal da er das Nachbargrundstück überhaupt nicht erwähnt. Im angefochtenen Urteil wird zu diesem Punkt ferner ohne Rechtsirrtum auf das eigene Verhalten der Beklagten abgestellt: Sie haben, bevor es zum Prozeß kam, die Klägerin niemals aufgefordert, ihnen das angeblich versprochene Grundstück zu Eigentum zu übertragen; vor Ablauf der Zweijahresfrist sind sie mit einer Bitte um Fristverlängerung an die Klägerin herangetreten (Schreiben des Notars K. vom 6. Juli 1961), obgleich von ihrem jetzigen Standpunkt aus die Frist damals noch gar nicht lief; der richterlichen Aufforderung, Angaben über Zeitpunkt und Form der angeblichen Zusage sowie über die Einzelheiten ihres

sich auf beide Grundstücke erstreckenden Bauprojektes zu machen (Auflagebeschluß des Landgerichts vom 24. Januar 1963), sind sie nicht nachgekommen.

Auch die Einzelbeanstandungen der Revision greifen nicht durch. Die Auslegung des notariellen Vertrages dahin, daß seine Nr. 8 sich nur auf die Parzelle 188 und nicht zugleich auf die - damals nicht mitverkaufte - Parzelle 187 beziehe, wird weder durch das Schreiben des Erstbeklagten vom 18. Juni 1959 widerlegt, worin um Veräußerung von "ca. 6 000 qm Industriegelände" gebeten wurde, noch durch eine entweder diesem oder dem späteren Schreiben vom 29. Juni 1959 beigelegten Lageskizze, in die der Architekt O. (vgl. Schlußabsatz seiner Zeugenaussage vom 11. April 1963) beide Grundstücke eingezeichnet und die Parzelle 187 mit einem Querstrich in Bau- und Siedlungsland unterteilt hatte; denn diese Vorgänge lagen zeitlich vor dem Vertragsabschluß und zwingen nicht zu der Annahme, die Parteien hätten, als dann am 8. August 1959 bloß das eine Grundstück verkauft wurde, gleichwohl die befristete Bauverpflichtung entgegen dem Vertragswortlaut auch auf das andere erstrecken wollen. Das gleiche gilt von der Behauptung der Beklagten im Schriftsatz vom 12. Februar 1963, sie hätten bei ihren Verhandlungen mit der Klägerin eine Grundstücksgröße von etwa 6 000 qm als erforderlich angesehen - nicht: "angegeben", wie die Revision jetzt vorträgt -, sowie von der Zeugenaussage O., wonach ursprünglich beabsichtigt war, das - übrigens erst für später geplante -

Doppelwohnhaus auf der Parzelle 187 zu errichten. Daß der mit 166 109,80 DM abschließende Kosten- und Finanzierungsplan (es handelte sich um eine Anlage zur Baubeschreibung des Architekten O. [REDACTED] vom 22. September 1959, vgl. Schriftsatz der Beklagten vom 13. Dezember 1961, S. 3) eine Bebauung auch der Parzelle 187 vorsah, hat das Oberlandesgericht nicht übersehen, sondern in anderem Zusammenhang (BU S. 17 unten) ausdrücklich hervorgehoben. Daraus läßt sich jedoch ein eindeutiger Schluß, mit den Worten "das Grundstück" in Nr. 8 des Kaufvertrages sei zugleich das letztgenannte Grundstück gemeint, ebensowenig ziehen wie aus der Bescheinigung des Magistrats der Klägerin über Abtretung von Straßenland, Straßen- ausbau und Straßenanliegerbeiträge vom 23. September 1959 und aus dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17. Juli 1959, wodurch der Magistrat zum Verkauf der Parzellen 188 und 187, abzüglich 1 300 qm Siedlungsland, an die Beklagten ermächtigt wurde (vgl. Zeugenaussage Heinrich S. [REDACTED] vom 11. April 1963); alle diese Tatsachen sind im angefochtenen Urteil berücksichtigt und rechtsirrtumsfrei dahin gewürdigt worden, sie ergäben nur, daß die Parteien über einen Verkauf der Parzelle 187 gesprochen hätten und daß man deren Erwerb den Beklagten in Aussicht gestellt habe.

Aus der Parteiaussage des Bürgermeisters A. [REDACTED] folgt entgegen der Behauptung der Revision nicht, daß die genannte Parzelle "lediglich deshalb" unverkauft geblieben sei, weil die Vermessung sich verzögert habe. A. [REDACTED], den das Berufungsgericht für glaubwürdig

erachtet (vgl. BU S. 14, letzter Absatz), hat vielmehr bekundet, er habe die Vermessung der Parzelle und ihre Veräußerung an die Beklagten aus dem Grunde nicht mehr weiterbetrieben, weil er erfahren habe, daß die Finanzierung des Bauprojektes "fast in allen Teilen faul" gewesen sei. Nach seiner Bekundung sind im übrigen die Beklagten, nachdem die Finanzierungsschwierigkeiten aufgetreten waren, niemals mehr zu ihm gekommen, um ihn zur Veräußerung der Parzelle 187 aufzufordern.

Damit erledigt sich zugleich der von der Revision hilfsweise erneut angeführte Gesichtspunkt, daß die Klägerin durch Nichtübereignung dieser Parzelle den Beklagten eine fristgerechte Bebauung unmöglich gemacht habe und sich deshalb nach Treu und Glauben nicht auf den Fristablauf berufen könne (§§ 162, 242 BGB). Außerdem würde ein solcher Einwand am Mangel der Ursächlichkeit scheitern, da laut tatrichterlicher Feststellung das veräußerte Grundstück 188 allein schon so geräumig war, daß auf ihm ohne nennenswerte "Umplanung" das gesamte Bauvorhaben - Wäschereigebäude und Wohnhaus - hätte durchgeführt werden können; in dieser Weise ihre Planung umzustellen, wäre entgegen der Meinung der Revision für die Beklagten auch zumutbar gewesen.

3. Den Vorwurf, daß der Bürgermeister der Klägerin in treuwidriger Weise eine den Beklagten von der Bezirkssparkasse zugesagte Kreditgewährung vereitelt und ihnen dadurch die rechtzeitige Bebauung unmöglich gemacht habe, erachtet das angefochtene Urteil, wie es

im einzelnen darlegt, für nicht gerechtfertigt; in Wirklichkeit habe es von vornherein an einem ordnungsmäßigen Finanzierungsplan gefehlt, der einem Kreditantrag als Unterlage hätte dienen können; bis zum Ablauf der Bebauungsfrist sei die ganze Planung im Stadium des Vorentwurfs und der Kostenschätzung stecken geblieben; die Beklagten hätten auch nicht erläutert, daß und auf welche Weise die restliche Finanzierung - über die hier streitige erste Hypothek von 40 000 DM hinaus - geregelt gewesen sei. Die Revision bekämpft diesen Standpunkt als rechtsirrig. Ihre Angriffe sind indessen nicht stichhaltig.

Soweit das Berufungsgericht gegen die Behauptung der Beklagten, der Direktor der Bezirkssparkasse habe ihnen den Kredit mündlich fest zugesagt, Bedenken äußert, da nach der Lebenserfahrung verbindliche Hypothekenzusagen nur förmlich und erst nach Prüfung bestimmter Unterlagen sowie Beschlußfassung der dafür vorgesehenen Gremien erteilt würden, handelt es sich um eine Hilferwägung, auf der das Urteil nicht beruht. Denn es unterstellt in seiner Hauptbegründung den Vortrag der Beklagten über die angebliche formlose Zusage als richtig, hält diese jedoch, da mit den Kreditbestimmungen des Instituts nicht im Einklang stehend, für nicht verbindlich; die endgültige Entscheidung über den Darlehensantrag habe der Kreditausschuß treffen müssen. Zu der Revisionsrüge, es gebe keinen allgemeinen Erfahrungssatz, daß Hypothekenzusagen stets förmlich erfolgten, braucht daher nicht Stellung genommen zu werden. Auch war es kein Verstoß gegen § 286 ZPO, wenn den Beweisanträgen der Beklagten über das Verhalten des Sparkassendirektors K [REDACTED] nicht

nicht stattgegeben wurde. Fehlt es mithin an einer rechtsverbindlichen Kreditzusage, so begegnet die von der Revision beanstandete Ansicht des Berufungsgerichts, der Bürgermeister der Klägerin sei zum Einschreiten nicht nur berechtigt, sondern kraft seines Amtes sogar verpflichtet gewesen, keinen rechtlichen Bedenken.

Die im Schriftsatz vom 21. Juni 1963 unter Beweis gestellte Behauptung der Beklagten, Bürgermeister A [REDACTED] habe auch eine weitere, ihnen von der Volksbank G [REDACTED] zugesagte Kreditgewährung zu verhindern gesucht, bezog sich auf einen späteren Vorfall, der sich erst im Laufe des gegenwärtigen Rechtsstreits zugetragen haben soll und daher für die Frage, ob die Klägerin den Beklagten die Einhaltung der zweijährigen Bebauungsfrist unmöglich gemacht habe, ohne Bedeutung war; ausweislich des Schreibens der Klägerin vom April 1962, dessen Inhalt das Berufungsgericht für zutreffend erachtet (BU S. 18 oben) betraf die Finanzierungsbescheinigung der Volksbank vom 10. März 1962 auch nicht die Parzelle 188, sondern den Um- und Ausbau einer Scheune auf einem anderen Grundstück der Beklagten. Wenn Bürgermeister A [REDACTED] unter dem 1. Dezember 1959 den Beklagten schriftlich bescheinigte, die klagende Stadt stelle ihnen das Baugelände für die beabsichtigte Betriebserweiterung zur Verfügung, sie seien als versierte Geschäftsleute bekannt und brächten die erforderlichen Voraussetzungen für das Gelingen ihres Vorhabens mit, so ist nicht ersichtlich, daß er damals bereits die Unzulänglichkeit ihres

Baufinanzierungsplanes gekannt hat.

Die vom Berufungsgericht auf Grund des Beweisergebnisses, insbesondere der Zeugenaussage des Architekten O. [REDACTED] getroffene Feststellung, das Bauvorhaben sei allein an der Finanzierung gescheitert (kein ausreichendes Eigenkapital, Fehlen einer nachprüfbaren, wohlfundierten Planung), wird entgegen der Rechtsauffassung der Revision nicht dadurch erschüttert, daß die Beklagten in ihrer Berufungsbeurteilung behauptet haben, sie betrieben ein aufblühendes Unternehmen mit guter Auftragslage und hohen Umsätzen; denn dieses allgemein gehaltene Vorbringen, dem die Klägerin widersprochen hatte (Schriftsatz vom 4. März 1964, S. 6), war nicht unter Beweis gestellt worden und daher gemäß § 282 Abs. 1 ZPO unbeachtlich. Der zu Unrecht als übergegangen gerügte Briefwechsel mit der Firma R. [REDACTED] und das Verkaufsangebot des Zweitbeklagten und seiner Ehefrau vom 27. Oktober 1959 sind im angefochtenen Urteil (S. 19 oben) ohne erkennbaren Rechtsirrtum dahin gewürdigt worden, hieraus in Verbindung mit dem aus finanziellen Gründen gescheiterten Versuch der Beklagten, bei der Firma Sch. [REDACTED] & B. [REDACTED] eine Stahlkonstruktion für das geplante Wäschereigebäude zu bestellen, ergebe sich, daß sie über kein greifbares Eigenkapital verfügt hätten. Das Schreiben ("Bankbestätigung") der B. [REDACTED] Hypotheken- und Wechsel-Bank datiert vom 19. Januar 1962 und besagt nichts über die wirtschaftliche Lage des Zweitbeklagten während des Laufes der zweijährigen Baufristen; wie es im übrigen mit seiner Kreditwürdigkeit in späterer Zeit bestellt war, zeigt

die von der Klägerin durch Vorlage eines Gerichtsbeschlusses und einer Grundbuchbenachrichtigung belegte, seitens der Beklagten nicht bestrittene Tatsache, daß im Januar 1964 wegen einer Forderung von 79,50 DM die Zwangsversteigerung seiner Eigentumshälfte angeordnet und darauf eine Zwangshypothek von 2105,70 DM eingetragen wurden.

4. Ohne Erfolg greift die Revision den Standpunkt des Oberlandesgerichts an, wonach die Parteien in Nr. 8 des Vertrages vom 8. August 1959 keinen Wiederkauf, sondern eine auflösende Bedingung vereinbart haben. Sie meint, das sei widersprüchlich; der Berufungsrichter halte den Rückübereignungsanspruch der Klägerin in erster Linie nicht unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung, sondern "bereits aus dem Vertrag" für begründet, anstatt aus seiner Ansicht die Folgerung zu ziehen, daß mit dem vermeintlichen Bedingungseintritt die Wirkung des Kaufvertrages gemäß § 158 Abs. 2 BGB weggefallen sei und nunmehr die Rückabwicklung der beiderseitigen Vertragsleistungen nach Bereicherungsgrundsätzen erfolgen müsse. Das angefochtene Urteil geht jedoch, was die Revision verkennt, davon aus, daß nur die eigentlichen Kaufvereinbarungen unter auflösender Bedingung getroffen worden seien, nicht dagegen die Klausel in Nr. 8. Diese Auslegung ist rechtlich nicht zu beanstanden. Denn die genannte Klausel hatte man gerade für den Fall der nicht rechtzeitigen Bebauung in den Gesamtvertrag aufgenommen (der auch sonst noch andere Parteierklärungen, z.B. die Auflassung, enthielt); daher lag es nahe, sie, wenn die Bedingung

eintrat und damit der Kaufvertrag als solcher wegfiel, bestehen bleiben zu lassen mit der Folge, daß die Beklagten dann ohne weiteres, und zwar kraft Vertrages, zur Rückauflassung verpflichtet waren. Fehlt auch die weitere Rüge, das Oberlandesgericht habe, wenn es von einer "förmlichen Verpflichtung" der Beklagten zur Rückauflassung spreche und die Nichtbebauung des Grundstücks innerhalb der Zweijahresfrist als die "einzige Bedingung" für diese Verpflichtung bezeichne, zugleich anerkannt, daß "ein durch fristgemäße Nichtbebauung bedingter Wiederkauf zwischen den Parteien vereinbart" worden sei; die angeführten Bemerkungen zwingen keineswegs zur Bejahung einer Wiederkaufsabrede.

Was die Revision sonst noch ins Feld führt, läuft auf den verfahrensrechtlich unzulässigen Versuch hinaus, einen Individualvertrag anders auszulegen als der Tatrichter. Das Berufungsgericht hat die streitige Klausel nicht nur an Hand des Wortlauts, sondern vor allem auch nach ihrem Sinn und Zweck, wie er sich aus der Interessenlage der Beteiligten ergibt, eingehend gewürdigt. Seine Erwägungen lassen keinen Rechtsfehler erkennen. Daß die Verwendung des Wortes "verpflichten" in Nr. 8 gegen einen ersatzlosen Wegfall der Wirkungen des ursprünglichen Kaufvertrages und für eine bedingte Wiederkaufsabrede spreche, ist der Revision nicht zuzugeben; wenn die Vertragsschließenden sich mit der bloßen schuldrechtlichen Verpflichtung, das Grundstück gegebenenfalls wieder an die Verkäuferin aufzulassen, begnügt haben, so geschah das, worauf

das angefochtene Urteil zutreffend hinweist, wegen § 925 Abs. 2 BGB, der keine bedingte Auflassung zuließ. Ob ein Verkauf unter auflösender Bedingung insofern unvorteilhaft für die Verkäuferin war, als sie dann die Bebauungsfrist nicht nach ihrem Ermessen verlängern konnte, mag auf sich beruhen; denn andererseits war der klagenden Stadtgemeinde, wie das Urteil feststellt, daran gelegen, das Grundstück, das sie im Rahmen der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zwecks Erhöhung ihrer Steuereinnahmen verkauft hatte, im Falle nicht rechtzeitiger Bebauung möglichst einfach und unanfechtbar zurückzuerhalten, und es ist keineswegs auszuschließen, daß ihr letzteres wichtiger erschien als die Möglichkeit von Fristverlängerungen (die sich übrigens gegebenenfalls auch durch Neuabschluß des Kaufvertrages erreichen ließen).

Zu einer abweichenden Vertragsauslegung nötigt auch nicht der Umstand, daß die Klägerin in ihren Schreiben vom 10. und 18. August 1961 die von den Beklagten erbetene Fristverlängerung verweigert hat; dies kann - falls sie sich überhaupt damals über die Rechtslage im klaren war - aus der Überlegung geschehen sein, der Kaufvertrag bestehe ohnehin nicht mehr. Aus dem Verhalten der Klägerin gegenüber einem anderen Grundstückskäufer, G., lassen sich in Ermangelung eines vergleichbaren Sachverhalts (vgl. BU S. 19) keine Schlüsse ziehen. Ob bei Annahme einer auflösenden Bedingung sich die Klägerin "noch jahrzehntelang" auf den eingetretenen Wegfall der Wirkungen des Grundgeschäfts berufen

könnte oder ob dann den Beklagten der Verwirkungseinwand zu Gebote stünde (§ 242 BGB), mag auf sich beruhen, da für eine derartige Handlungsweise der Klägerin nach den getroffenen Feststellungen kein Anhaltspunkt besteht.

Wenn im Reichssiedlungs- und im Reichsheimstättengesetz Wiederkaufsrechte vorgesehen sind, so besagt das nicht, daß auch die Parteien ein solches Recht vereinbart haben müssen; von einer "typischen Interessenlage", die in allen Punkten mit der in jenen Gesetzen geregelten übereinstimmt, kann im vorliegenden Fall keine Rede sein. Ohne Erfolg versucht die Revision darzutun, daß der Verkäufer durch einen Wiederkaufsvorbehalt besser gesichert werde als durch eine auflösende Bedingung; bei ihrem Einwand, der letzterenfalls gegebene Bereicherungsanspruch hänge davon ab, inwieweit im Rückforderungszeitpunkt die Bereicherung noch vorhanden sei (§ 818 Abs. 3 BGB), wird wiederum die besondere Regelung in Nr. 8 des Vertrages vom 8. August 1959 verkannt, die der Klägerin einen vertraglichen Anspruch auf Rückauflassung gewährt. Daß die Beklagten das Grundstück bereits vor Bedingungseintritt hätten weiter veräußern können, träfe in gleicher Weise bei einer Wiederkaufsvereinbarung zu; auch im letzteren Fall hätte die Klägerin gegen sie nur einen schuldrechtlichen Anspruch auf Wiederverschaffung und gegebenenfalls Schadensersatz (§ 497 BGB), und hier wie dort wäre es möglich gewesen, durch Vormerkungseintrag eine weitergehende Sicherheit zu schaffen (§ 883 Abs. 1 Satz 2 BGB).

5. Hält daher die Vertragsauslegung, wonach kein Wiederkaufsvorbehalt vereinbart wurde, den Angriffen der Revision stand, so erledigt sich damit zugleich ihre weitere Rüge, daß unter den hier gegebenen Umständen der Wiederkaufpreis abweichend von der Auslogungsregel des § 497 Abs. 2 BGB dem heutigen Grundstückswert von angeblich 11 571 DM entsprechen müsse (unter Bezugnahme auf RGZ 119, 188; RG JW 1927, 979; RG IZ 1925, 711 Nr. 5; BGB RGRK 11. Aufl. § 497 Anm. 21). Ebenso wenig kommt es auf den als übergangen gerügten Vortrag der Beklagten an, die Preise für unbebaute Grundstücke seien gerade während der vereinbarten Zweijahresfrist infolge Wegfalls der gesetzlichen Preisbindungen erheblich gestiegen. (Schriftsatz vom 14. Oktober 1963, S. 6; das Berufungsgericht hat übrigens diesen Vortrag im Tatbestand seines Urteils ausdrücklich wiedergegeben, vgl. S. 9 aaO). Auch braucht nicht zu den Ausführungen der Revision darüber Stellung genommen zu werden, daß der jetzt zur Entscheidung stehende Sachverhalt hinsichtlich der Höhe des Wiedererwerbspreises anders liege als die vom erkennenden Senat in BGHZ 16, 153 und im Urteil vom 2. Dezember 1964, V ZR 28/63, entschiedenen Fälle.

Da seinerzeit die klagende Stadtgemeinde, wie das Berufungsurteil feststellt (S. 12), das streitige Grundstück unter seinem wirklichen Wert an die Beklagten veräußert hat (in der Hoffnung, den verlorenen Geldbetrag später durch ein erhöhtes Aufkommen an Gewerbesteuern wieder hereinzuholen), greift der Einwand der Revision nicht durch, daß die Beklagten

unter den veränderten heutigen Verhältnissen ein gleichartiges Grundstück nur zu einem weit höheren Preis erwerben könnten und daß es daher der Angemessenheit und damit dem Parteiwillen entspreche, die Zug um Zug-Leistung auf 11 571 DM heraufzusetzen. Der Standpunkt des Oberlandesgerichts, letzteres liefere eindeutig dem Sinn des Vertrages sowie auch Treu und Glauben zuwider (BU S. 20), ist entgegen der Meinung der Revision nicht zu beanstanden (vgl. RGZ 119, 188, 191 f). Er wird insbesondere nicht durch die Rüge erschüttert, daß nur die Anpassung des "Wiederkaufpreises" an die veränderten Geldwert- und Preisverhältnisse eine Ausübung des Rückkauflassungsrechts aus sachfremden Erwägungen, nämlich um bei Verkauf an einen Dritten einen höheren Preis zu erzielen, verhindern könne; denn über eine dazugehörige Absicht der Klägerin ist weder etwas vorgetragen noch vom Tatrichter festgestellt worden, vielmehr hat das Grundstücksgeschäft ausschließlich wegen unzulänglicher Finanzierung des Bauvorhabens keinen Bestand gehabt.

6. Zu einer Verbindung der vorliegenden Sache mit dem Parallelprozeß der Parteien (§ 147 ZPO) bestand in der Revisionsinstanz kein Anlaß. Da das an-

gefochtene Urteil auch keinen sonstigen von Amts wegen zu beachtenden Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Mattern

Offterdinger