

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

2055 089

EGB §§ 323 ff, 459 ff; BundesbauG § 19

Bedarf bei einem Grundstückskaufvertrag die Auflassung der Genehmigung nach § 19 BBauG, so richten sich die Folgen einer endgültigen Genehmigungsversagung nach den Vorschriften über Leistungsunmöglichkeit, nicht nach denen über Sachmängel.

BGH, Urt. v. 7. Februar 1969 - V ZR 112/65 - OLG Frankfurt (Main)
LG Frankfurt (Main)

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_112/65

URTEIL

Verkündet am

7. Februar 1969

W i s t ,
Justizhauptssekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Marcus F. [REDACTED] von F. [REDACTED]-S. [REDACTED], Gutsbesitzer
in E. [REDACTED] bei M. [REDACTED], Z. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägers,

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

g e g e n

die D. [REDACTED] F. [REDACTED]-Gesellschaft mbH.
in K. [REDACTED]/T. [REDACTED] O. [REDACTED]weg [REDACTED], gesetzlich
vertreten durch ihre Geschäftsführer Rechtsanwalt
K. [REDACTED] und B. [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Februar 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 5. Mai 1965 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariellen Vertrag vom 25. Juni 1962 hat der Beklagte seine Grundstücke Heiligenland und Landgewehr (etwa 1 000 a) zu einem Preis von 6,-- DM/qm = 600 000 DM an die Klägerin verkauft und aufgelassen.

Das Kreisbauamt hat am 8. August 1962 die Genehmigung des Vertrags nach § 19 des Bundesbaugesetzes, der Regierungspräsident am 7. August 1963 die Genehmigung des inzwischen von der Gemeinde als Satzung aufgestellten Bebauungsplans für die gekauften Grundstücke verweigert. Die Entscheidung des Kreisbauamts wurde durch Rücknahme des Widerspruchs rechtskräftig. Die Entscheidung des Regierungspräsidenten wurde im Verwaltungsstreitverfahren angefochten.

Mit der Klage begehrt die Klägerin Rückzahlung des Kaufpreises von 600 000 DM mit Zinsen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Das Landgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat den Beklagten zur Zahlung nach Klagantrag verurteilt.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Klagabweisungsantrag weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Der eingeklagte Rückzahlungsanspruch der Klägerin wird vom Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum aus § 323 Abs. 1 und 3 BGB bejaht:

I.

Das angefochtene Urteil geht zutreffend davon aus, daß wegen der ausdrücklichen Angabe des Bebauungszwecks im Kaufvertrag zwar nicht dieses Verpflichtungsgeschäft, aber das Erfüllungsgeschäft der Auflassung die behördliche Genehmigung benötigte (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG) und daß durch die Versagung dieser Genehmigung die dem Beklagten obliegende Übertragung des Eigentums am Gelände auf die Klägerin (§ 433 Abs. 1 Satz 1 BGB) nachträglich unmöglich geworden ist (vgl. Senatsurteil BGHZ 37, 233, 239, 240).

Es behandelt diese vorübergehende Unmöglichkeit wie eine dauernde und deshalb wie eine solche im Sinn der §§ 275, 323 ff BGB; denn beide Vertragsparteien hätten durch den Notar den gegen die Genehmigungsver-sagung eingelegten Widerspruch zurückgenommen, und ein neuer Genehmigungsantrag wäre - dahingestellt, ob zulässig -

jedenfalls sachlich aussichtslos gewesen; die von der Gemeinde angestrebte Einbeziehung des Geländes in den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans würde zwar das Genehmigungserfordernis für eine (neue) Auffassung beseitigen (vgl. § 19 Abs. 1 BBauG), sei aber wegen der ablehnenden Haltung der zur Genehmigung des Bebauungsplans zuständigen Behörde (Regierungspräsident, § 11 BBauG) und wegen der unbestimmten Dauer des von der Gemeinde darüber angestregten Verwaltungsrechtsstreits in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, die Verkäuferleistung (Eigentumsverschaffung) würde daher auch im Falle einer späteren Hindernisbhebung nicht mehr dem Vertrag entsprechen. Auch diese Erwägungen sind rechtlich fehlerfrei (vgl. wegen der Behandlung einer vorübergehenden Unmöglichkeit wie eine dauernde die Urteile vom 19. Dezember 1950 - I ZR 7/50 MDR 1951, 153, vom 27. Mai 1953 - VI ZR 230/52 LM BGB § 275 Nr. 3, und vom 30. Oktober 1953 - V ZR 76/52 LM aaO Nr. 4) und werden von der Revision nicht angegriffen.

Die Bejahung des Rückzahlungsanspruchs in voller Höhe scheitert auch nicht etwa daran, daß die Erfüllung der Verkäuferpflichten nur hinsichtlich der Eigentumsverschaffung unmöglich wurde, hinsichtlich der Besitzverschaffung aber möglich blieb (und wohl alsbald erfolgt war, vgl. § 4 des Vertrags). Selbst wenn man aus diesem Grunde nur eine teilweise Unmöglichkeit annehmen wollte (vgl. Staudinger/Ostler BGB 11. Aufl. § 440 Rdn. 3), so ist sie der völligen Unmöglichkeit gleich zu behandeln, da der Käuferin nach dem Inhalt und Zweck des Vertrags nur mit der vollen Leistung gedient ist (vgl. RGZ 140, 378, 383). Auch in dieser Richtung erhebt die Revision keine Bedenken.

II.

Entgegen der Annahme des Revisionsklägers ist die Anwendung des § 323 BGB nicht ausgeschlossen durch die Gewährleistungsbestimmungen der §§ 459 ff BGB als Sondervorschriften (bei deren Anwendung der Klagerfolg wegen fehlenden Wandlungsbegehrens der Klägerin zweifelhaft sein könnte). Es kann zwar davon ausgegangen werden, daß der Besitz am Kaufgelände und damit die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung der Kaufsache auf den Käufer übergegangen ist (vgl. § 4 des Vertrags und § 446 BGB), ebenso davon, daß rechtliche Bebauungshindernisse einen Sachmangel von verkauftem Grund und Boden im Sinn von § 459 BGB darstellen können (vgl. RGZ 131, 343, 348; Senatsurteil vom 18. Juni 1965 - V ZR 20/63 BB 1965, 1291), so daß insoweit die Voraussetzungen dieser Bestimmung gegeben wären. Aber das rechtliche Bebauungshindernis des vorliegenden Falles geht in seiner Bedeutung über die eines Sachmangels entscheidend hinaus: es hindert nicht nur die Bebauung, sondern den Eigentumserwerb des Käufers und damit die Erfüllung einer Hauptverpflichtung des Verkäufers (§ 433 Abs. 1 Satz 1 BGB); der Verkäufer hat infolge jenes rechtlichen Hindernisses nicht etwa schlecht erfüllt, sondern überhaupt nicht erfüllt und ist hierzu nicht in der Lage. Kommt der Verkäufer seiner Eigentumsverschaffungspflicht nicht nach, so greifen nicht die Vorschriften der §§ 459 ff BGB ein, sondern über § 440 Abs. 1 die allgemeinen Bestimmungen der §§ 323 ff über gegenseitige Verträge (vgl. Erman/Weitnauer BGB 4. Aufl. § 440 Anm. I 2; BGB RGRK 11. Aufl. § 440 Anm. 9 2. Absatz).

III.

Die Revision wendet sich insbesondere dagegen, daß das Berufungsgericht die Unmöglichkeit als zufällige und nicht, wie das Landgericht, als von der Klägerin zu vertretende angesehen und deshalb § 323, nicht § 324 BGB angewendet hat.

Das Oberlandesgericht führt dazu aus: Daß die Versagung der für das Erfüllungsgeschäft erforderlichen Genehmigung von keiner der beiden Vertragsparteien zu vertreten sei, bilde die Regel. Zu vertreten sei sie nur dann von einem Vertragspartner, wenn die Entscheidung der Behörde durch sein schuldhaftes Verhalten beeinflusst wurde (Versäumung von Fristen, unrichtige oder unvollständige Sachdarstellung, Nichterfüllung von Auflagen, Nichteinlegung von Rechtsmitteln). Daran fehle es hier. Insbesondere habe der Notar namens beider Vertragsteile den Widerspruch zurückgenommen; deshalb könne daraus nicht der eine Beteiligte dem anderen einen Vorwurf machen. Die Rücknahme sei auch sachlich vernünftig gewesen. Entgegen der Auffassung des Landgerichts habe der Beklagte als Übereignungsschuldner ein Vertretenmüssen der Klägerin zu beweisen. Im übrigen stehe die Schuldlosigkeit der Klägerin an der Genehmigungsversagung fest: Der Versagungsbescheid habe auf Erwägungen beruht, die in der objektiven Sachlage begründet gewesen und durch das Verhalten der Klägerin nicht beeinflusst worden seien. Kein für die Genehmigungsversagung ursächliches Verschulden liege darin, daß die Klägerin den Kaufvertrag eingegangen sei, obwohl sie gewußt habe, daß die Erteilung der Genehmigung nicht gesichert sei, oder darin, daß sie ihre Baupläne erweitert habe. Ein Spekulationsgeschäft der Klägerin

liege schon deshalb nicht vor, weil die Klägerin durch die ausdrückliche Erklärung des Bebauungszwecks im Vertrag die Gewähr gehabt habe, daß ihr nach erteilter Aufassungsgenehmigung die Baugenehmigung nicht mehr mit städtebaulichen Gründen verweigert werden konnte (§§ 20, 21 Abs. 1 BBauG). Daß der Beklagte seinerseits abgelehnt habe, eine Ausweisung als Baugelände zu garantieren, sei unerheblich.

Die Angriffe der Revision hiergegen greifen nicht durch.

1. Sie vermißt die Berücksichtigung des Umstands, daß mit der Erteilung der Aufassungsgenehmigung habe keineswegs fest gerechnet werden können und hierin ein Risiko gelegen habe. Aber dieses Risiko besteht bei jedem genehmigungsbedürftigen Vertrag, und zwar für beide Parteien; dafür, daß das Berufungsgericht diese von der Revision selbst als naheliegend bezeichnete Erwägung nicht angestellt hätte, besteht kein Anhaltspunkt. Zur Annahme eines Risiko- oder Spekulationsgeschäfts mit der Wirkung, daß die Klägerin die Versagung der Genehmigung im Sinn von § 324 BGB zu vertreten hätte, hat das Berufungsgericht das genannte Risiko nicht für ausreichend gehalten. Ersichtlich hat es den Vertrag auch nicht dahin ausgelegt, daß die Klägerin das Risiko einer Nichtgenehmigung hinsichtlich der Durchführbarkeit der Aufassung übernommen hätte, wie die Revision unter Berufung auf das Urteil vom 16. Februar 1956 (II ZR 141/54 LM BGB § 324 Nr. 1) meint. Hierin liegt kein Rechtsirrtum.

Mit dem weitergehenden Risiko einer späteren Versagung der Baugenehmigung hat sich der Tatrichter ausdrücklich befaßt; er sieht es zutreffend im Hinblick auf den Schutz der §§ 20, 21 BBauG durch die Vertragsfassung gerade als ausgeschlossen an (vgl. BVerwG NJW 1964, 1976). Deshalb kommt es nicht mehr darauf an, ob schon jene vertragliche Bebauungsklausel und ihre Schutzwirkung die Möglichkeit eines Spekulationsgeschäfts schlechthin ausschlossen, was vom Berufungsgericht entgegen dem Landgericht angenommen und von der Revision bekämpft wird.

2. Daß der Beklagte nach seiner Behauptung (beim Vertragsschluß) ausdrücklich erklärte, er könne für eine Ausweisung des Geländes als Baugelände nicht garantieren, läßt das Berufungsgericht ebenfalls ohne Rechtsirrtum zur Begründung eines zur Klagabweisung führenden Risikogeschäfts nicht genügen; mit Recht erklärt es dies daher, anders als der Revisionskläger, für unerheblich. Nicht jede Risikoübernahme durch den Gläubiger führt überdies dazu, daß der Gläubiger bei Verwirklichung des Risikos keine Ansprüche stellen könnte; die von der Revision in diesem Zusammenhang genannte Schrifttumsstelle (Staudinger/Weber BGB 11. Aufl. § 242 Anm. B 491, 498) erörtert Folgerungen aus Risikoübernahme und Spekulationscharakter nicht für § 324 BGB im Sinne des Erlöschens einer bestehenden Forderung, sondern für § 242 BGB im Sinne des Ausschlusses des Unzumutbarkeitseinwands und damit im Sinne gerade des Fortbestands einer Forderung.

3. Die Revision hebt darauf ab, die Zuweisung der Genehmigungsfrage in den Risikobereich eines Grundstücks-käufers sei nicht von vornherein abwegig, und die Klägerin habe nur Bauerwartungsland, nicht Bauland gekauft. Aber

auch hieraus ergibt sich keine rechtliche Fehlerhaftigkeit in der Annahme des Berufungsgerichts, daß das von der Klägerin eingegangene Risiko zur Bejahung des § 324 BGB nicht ausreicht.

4. Dasselbe gilt schließlich für die behauptete Drohung des Beklagten am Kauftag, er werde das Gelände noch am Nachmittag an ein Konkurrenzunternehmen der Klägerin verkaufen, wenn diese nicht auf seine Bedingungen eingehe. Auch das von der Revision hieraus abgeleitete starke Interesse der Klägerin reicht zur Bejahung des § 324 BGB nicht aus.

IV.

Hiernach ist die Revision unbegründet. Auf die Hilfs-
erwägung des Berufungsgerichts, daß die Klage auch im
Fall des § 324 BGB aus dessen Abs. 1 Satz 2 begründet

sei, und auf die Angriffe der Revision hiergegen kommt es nicht mehr an. Das Rechtsmittel war mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Hill

Offterdinger