

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BundesbauG § 19; BGB § 242 Ba

Der Verkäufer eines Grundstücks ist nach Versagung der behördlichen Aufassungsgenehmigung (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG) verpflichtet, bei einer die Genehmigungsbedürftigkeit beseitigenden Vertragsänderung (hier: Streichung der Worte: "als Industrie-baugelände") sowie bei der erneuten Aufassung mitzuwirken, wenn die Änderung die schutzwürdigen Belange des Verkäufers nicht berührt, der Käufer aber ein grundlegendes Interesse an ihr hat.

BGH, Urteil vom 25. Juni 1976 - V ZR 121/73 OLG Celle
LG Hannover

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 121/73

URTEIL

Verkündet am
25. Juni 1976
[REDACTED],
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Ludwig H [REDACTED] in H [REDACTED], L [REDACTED] K [REDACTED] weg 2,

Klägers und Revisionsklägers,

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

g e g e n

den Landwirt Kurt K [REDACTED] in B [REDACTED], B [REDACTED] L [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Juni 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Offterdinger, von der Mühlen und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 4. Januar 1973 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 30. März 1967 verkaufte der Beklagte dem Kläger ein im Außenbereich von Bissendorf gelegenes 7381 qm großes Grundstück "als Industrie-
baugelände" für 40 000 DM und ließ es ihm auf. Mit Bescheid vom 11. Mai 1967 versagte der Landkreis Burgdorf die Genehmigung zur Auflassung nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG, weil noch kein genehmigter Bebauungsplan vorliege; nach aufsichtsbehördlicher Genehmigung des für diesen Bereich aufgestellten Bebauungsplans könne der Antrag erneut gestellt werden. Nachdem der Kläger das Gelände im Herbst 1970 weiterveräußert hatte, beantragte er erneut die



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Bodenverkehrsgenehmigung, hilfsweise die Erteilung eines Negativattests. Mit Schreiben vom 20. Januar 1971 lehnte der Landkreis Burgdorf diese Anträge ab, da die Gründe des Bescheides vom 11. Mai 1967 fortbestünden und ein Negativattest nur dann erteilt werden könne, wenn der Kaufvertrag so geändert werde, daß sich aus seinem Inhalt weder ein Bebauungszweck noch der Zweck einer kleingärtnerischen Nutzung entnehmen lasse.

Demgemäß begehrt der Kläger vom Beklagten die Mitwirkung bei der Abänderung des Vertrags durch Streichung der Worte "als Industrieaugelände" sowie bei der erneuten Auflassung. Seine hierauf gerichtete Klage ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Begehren weiter. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Wegen der ausdrücklichen Angabe des Verwendungszwecks ("als Industrieaugelände") im Kaufvertrag habe die Auflassung - nicht das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft - der Bodenverkehrsgenehmigung nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 BBauG bedurft. Spätestens mit der wiederholten Versagung dieser Genehmigung am 20. Januar 1971 sei die im Vertrag bedungene, auf Verschaffung von Industrieaugelände gerichtete Leistung unmöglich geworden (§ 323 BGB) mit der Folge, daß beide Parteien von den ihnen obliegenden Verpflichtungen zur Zahlung des Kaufpreises bzw. zur Übertragung des Eigentums

frei geworden seien und bereits Empfangenes nach den Bestimmungen über die Herausgabe aus ungerechtfertigter Bereicherung zurückzugewähren hätten. Die Angabe des Verwendungszweckes im Kaufvertrag sei nicht überflüssig oder nebensächlich gewesen. Der Kläger habe vielmehr beabsichtigt, auf dem Grundstück Bauten zu errichten. Es habe eines entsprechenden Hinweises bedurft, um dieses Ziel zu erreichen und eine Bebauungsgenehmigung zu erlangen. Durch die eingetretene Unmöglichkeit der Hauptleistung sei auch die Nebenverpflichtung des Beklagten entfallen, auf eine Genehmigung hinzuwirken und diese durch Zustimmung zur Vertragsänderung zu ermöglichen. Der Beklagte sei insbesondere nicht nach den Grundsätzen von Treu und Glauben verpflichtet, dem Kläger das Grundstück unabhängig von dem mit dem Erwerb verfolgten Zweck zu übereignen und ihm auf diese Weise eine Weiterveräußerung mit zusätzlichem Gewinn zu ermöglichen.

II.

Dem hält die Revision entgegen, dem Beklagten sei die Einwilligung in die begehrte Vertragsänderung zumutbar. Der Hinweis im Vertrag, daß es sich um Bauland handle, sei allenfalls für den Kläger, nicht aber für den Beklagten von Bedeutung gewesen. Die Interessen des Beklagten würden durch die Vertragsänderung in keiner Weise berührt, da es ihm von Anfang an ausschließlich darum gegangen sei, den Kaufpreis für das Grundstück zu bekommen unabhängig von dessen Verwendung durch den Kläger. Darüber hinaus setze sich der Beklagte durch seine Weigerung zu eigenem früheren Verhalten in Widerspruch. Er habe dem Kläger am 4. Juni 1968 in Kenntnis des Fehlens der Genehmigung eine Grundschuld über 200 000 DM am Vertragsgrundstück bestellen lassen und dadurch konkludent seine Erfüllungsbereitschaft zum Ausdruck

gebracht. Auch habe der Beklagte dem Kläger wiederholt zugesagt, an einer Abänderung des Vertrags mitzuwirken.

III.

Die Revisionsangriffe haben Erfolg.

1. Die Frage, ob und unter welchen Umständen ein Vertragspartner gegenüber dem anderen bei fehlender Genehmigungsfähigkeit verpflichtet ist, in eine Änderung des Verpflichtungsgeschäfts derart zu willigen, daß der Vertrag realisierbar ist, wird in der höchstgerichtlichen Rechtsprechung - soweit ersichtlich - nur für Fälle beantwortet, wo die Genehmigungsbedürftigkeit schon das Verpflichtungsgeschäft betrifft.

Hier hat der Bundesgerichtshof an die Rechtsprechung des Reichsgerichts angeknüpft, wonach die Vertragspartner vor Genehmigungserteilung alles in ihren Kräften Stehende zu tun haben, um die Genehmigung zu erlangen (RGZ 115, 35, 38; 119, 332, 334; 129, 357, 376; WarnRspr 1927 Nr. 10, S. 13, 14). Er hat in Einzelfällen die Verpflichtung der Vertragsparteien bejaht, an einer die Genehmigungsfähigkeit herbeiführenden Vertragsänderung - hauptsächlich handelte es sich um die Änderung von Wertsicherungsklauseln - mitzuwirken (BGH-Urteile vom 15. Mai 1963 - VIII ZR 20/63 - WM 1963, 763; vom 18. April 1966 - VIII ZR 279/63 - LM BGB § 1136 Nr. 1; vom 25. Januar 1967 - VIII ZR 206/64 - NJW 1967, 830; vom 27. Juni 1973 - VIII ZR 98/72 - NJW 1973, 1498; vom 17. Dezember 1959 - VIII ZR 4/59 - NJW 1960, 523; vom 11. April 1960 - III ZR 76/59 - BB 1960, 919; vgl. auch Urteile vom 14. Februar 1969 - V ZR 119/65 - LM § 1 ErbbauVO Nr. 3 Bl. 2 und vom 13. Februar 1970 - V ZR 33/67 - Betrieb 1970, 584).

Hinsichtlich der Kriterien, die eine Änderungsverpflichtung begründen, wird teils auf die Auswirkungen des Änderungsbegehrens abgestellt (Urteile vom 17. Dezember 1959, vom 11. April 1960 und vom 13. Februar 1970), teils werden Feststellungen für erheblich gehalten, wie die Parteien den Vertrag vernünftigerweise gestaltet hätten, wenn ihnen das Wirksamkeitsbedenken bewußt gewesen wäre (Urteile vom 15. Mai 1963, 18. April 1966 und 27. Juni 1973).

2. Im vorliegenden Fall geht es um die Genehmigung des Erfüllungs- und nicht des Verpflichtungsgeschäfts. Die Versagung der Genehmigung machte das Erfüllungsgeschäft (Auflassung) unwirksam, ließ aber das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft (Kaufvertrag) - anders als in den unter 1 erörterten Fällen - unberührt (BGHZ 37, 233). Es fragt sich, ob auch bei Genehmigungsbedürftigkeit nur des Erfüllungsgeschäfts - und zwar nach Genehmigungsversagung - Raum ist für eine Verpflichtung zur Mitwirkung bei der Änderung des Grundgeschäfts. Der Senat bejaht dies aus folgenden Erwägungen:

Die Genehmigungsversagung hat nicht notwendig zur Folge, daß die vom Beklagten geschuldete Leistung (Eigentumsverschaffung) unmöglich geworden wäre. Eine Unmöglichkeit der Leistung ist vielmehr dann zu verneinen, wenn die Verpflichtung des Schuldners in anderer Weise, als ursprünglich vorgesehen, erfüllbar ist und diese andere Art der Erfüllung dem Schuldner - nach sorgfältiger Abwägung der Interessenlage beider Vertrags- teile - zugemutet werden kann (BGHZ 38, 146, 149).

Eine solche, den veränderten Verhältnissen angepaßte Leistung ist dem Beklagten möglich und zumutbar. Er vermag zwar dem Kläger das verkaufte Grundstück nicht "als Industriebaugelände" zu verschaffen. Eine Eigentumsverschaffung ohne Angabe des Bebauungszwecks im Vertrage ist ihm aber möglich. Im konkreten Fall bedeutet dies nicht eine Änderung des Leistungsgegenstandes selbst, sondern lediglich den Wegfall einer Vertragsklausel, die jedenfalls nicht im Interesse des Beklagten in die notarielle Urkunde aufgenommen worden war. Die sogenannte Motiverklärung hat in aller Regel und hatte nach der Auslegung des Berufungsgerichts auch im vorliegenden Fall den Sinn, dem Erwerber (Kläger) die künftige Baugenehmigung in Gestalt der dreijährigen Baugarantie des § 21 BBauG zu sichern (BVerwG NJW 1964, 1976; vgl. Haegele, Grundbuchrecht 5. Aufl. Rdn. 2091; Brügelmann/Grauvogel, BBauG § 19 Anm. I 3 a; Schrödter, BBauG 3. Aufl. § 19 Rdn. 2). Der Beklagte hat nichts dafür ins Feld geführt, daß die Motivangabe etwa auch in seinem Interesse in den Vertrag aufgenommen worden wäre. Das Begehren des Klägers ist somit auf eine Modalitätsänderung bei der Vertragserfüllung gerichtet, welche die schutzwürdigen Belange des Beklagten nicht berührt, an der aber der Kläger ein grundlegendes Interesse geltend macht. Deshalb erscheint bei Abwägung der Interessenlage beider Parteien - die Frage des Weiterveräußerungsgewinns hat entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hierbei außer Betracht zu bleiben - dem Beklagten die andere und möglich gebliebene Art der Erfüllung nach Treu und Glauben zumutbar.

Das Änderungsinteresse des Klägers bewegt sich, da die Identität des Leistungsgegenstandes gewahrt ist, auch nicht vom Vertrage fort, sondern hält sich - ein Erfordernis,

an dem die Rechtsprechung für die unter 1 erörterten Fälle stets festgehalten hat - in seiner bisherigen Richtung und Zielsetzung.

Zur Durchführbarkeit der modifizierten Vertragserfüllung ist die begehrte Änderung des Vertragstextes erforderlich (BVerwG aaO). Der Beklagte schuldet sie deshalb, sofern sich nicht aus dem unter IV zu erörternden Gesichtspunkt etwas anderes ergibt. Unter den gleichen Voraussetzungen ist er auch zur Mitwirkung bei der erneuten Auflassung verpflichtet, da die erste mit Genehmigungsversagung unwirksam wurde.

Nach alledem kann das angefochtene Urteil mit der gegebenen Begründung nicht aufrecht erhalten werden.

IV.

Der Beklagte hat in den Vorinstanzen die Nichtigkeit des Vertrages geltend gemacht mit der Begründung, es sei aus steuerlichen Gesichtspunkten der Kaufpreis unrichtig beurkundet worden; er habe nicht 40 000 DM, sondern 50 000 DM betragen.

Mit diesem Einwand (§§ 117, 313, 125 BGB) hat sich das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - nicht befaßt. Nunmehr kommt es aber hierauf an. Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hill

Mattern

Offterdinger

von der Mühlen

Hagen