

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 123/77

URTEIL

Verkündet am
28. September 1979
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1.

2.

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

g e g e n

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. September 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen der Beklagten wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 23. Mai 1977 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Verwalter im Konkurs über das Vermögen der Firma Theo S. KG in G. (im folgenden: Gemeinschuldnerin). Das Konkursverfahren ist am 7. November 1973 eröffnet worden. Die Gemeinschuldnerin wurde als Bauträgersgesellschaft betrieben; sie kaufte Grundstücke auf und bebaute sie, um sie für eigene Rechnung zu veräußern. Durch notariellen Vertrag vom 8. Juli 1972 kaufte sie von der erstbeklagten Kommanditgesellschaft für 4 600 000 DM (250 DM je qm) eine in M. gelegene, 18 403 qm große Grundfläche. Der Grund-

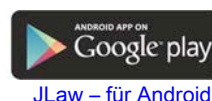
- 3 -

besitz, der mit Wirkung vom 31. Dezember 1972 übergeben wurde, war in dem seit Februar 1971 geltenden Bebauungsplan 133 der Stadt M■■■■■ als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Für den Fall, daß in einem Strukturplan, dessen Verabschiedung die Parteien erwarteten, ein Teil der verkauften Grundfläche (abgesehen von Straßen und sonstigen öffentlichen Flächen) nicht als Baugelände ausgewiesen würde, ermäßigte sich nach dem Vertrag der Kaufpreis insoweit um 85 DM je qm. Auf dieser Grundlage errechnete sich, nachdem am 26. Oktober 1972 der Strukturplan erlassen worden war, der Gesamtkaufpreis auf 4 260 000 DM. Die Gemeinschuldnerin zahlte hierauf insgesamt 2 300 000 DM an die beklagte Kommanditgesellschaft. Am 15. März 1973 verpflichtete sie sich, den ursprünglich auf den 1. März 1973 fällig gestellten Kaufpreisrest in zwei Teilbeträgen bis zum 31. März und zum 15. April 1973 zu zahlen. Die Gemeinschuldnerin leistete jedoch keine Zahlungen mehr und focht den Vertrag wegen arglistiger Täuschung hinsichtlich der Bebaubarkeit an. Nach Eröffnung des Konkursverfahrens lehnte der Kläger als Konkursverwalter die Erfüllung des Vertrages gemäß § 17 KO ab. Im August 1974 verkaufte die beklagte Kommanditgesellschaft den Grundbesitz für 2 208 360 DM an einen Dritten, doch wurde der Vertrag nicht durchgeführt.

Der Kläger verlangt im Wege der Teilklage von der erstbeklagten Kommanditgesellschaft als Verkäuferin und der zweitbeklagten Gesellschaft mit beschränkter Haftung als deren persönlich haftender Gesellschafterin Rückzahlung von 100 000 DM nebst Zinsen. Die Beklagten treten dem Anspruch entgegen und verlangen widerklagend Erteilung



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



der Löschungsbewilligung für die zugunsten der Gemeinschuldnerin im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung. Demgegenüber macht der Kläger ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe von 2 300 000 DM geltend.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat der Klage entsprochen und auch der Widerklage stattgegeben, - nach den Entscheidungsgründen (S. 23) Zug um Zug gegen Rückzahlung der angezahlten 2 300 000 DM.

Mit ihren Revisionen begehren die Beklagten die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Kläger beantragt, die Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat den Standpunkt vertreten, durch die Erfüllungsverweigerung des Klägers (§ 17 KO) sei der beklagten Kommanditgesellschaft kein Schaden - und mithin auch kein Schadensersatzanspruch - entstanden; vielmehr sei die Erstbeklagte um den geltend gemachten Teilbetrag von 100 000 DM ungerechtfertigt bereichert und die zweitbeklagte GmbH hafte gesamtschuldnerisch neben ihr (§§ 161 Abs. 2, 128 HGB): Wegen Fortfalls der Geschäftsgrundlage müsse der Kaufvertrag vom 9. Juli 1972 dahin abgeändert werden, daß sich der Kaufpreisanspruch auf den tatsächlichen Wert der ver-

kauften Grundstücke vermindere; der Verlust der Kaufpreisforderung werde durch den Wert des der Erstbeklagten verbleibenden Grundbesitzes ausgeglichen. Die Widerklage auf Löschung der Auflassungsvormerkung ist nach Ansicht des Berufungsgerichts nur Zug um Zug gegen Rückzahlung des angezahlten Kaufpreisteils von insgesamt 2 300 000 DM gerechtfertigt, weil dem Kläger in dieser Höhe ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung und damit ein Zurückbehaltungsrecht zustehe.

II.

Die Revision der Beklagten hat Erfolg, denn das Berufungsgericht hat die Voraussetzung für einen Fortfall der Geschäftsgrundlage nicht rechtsfehlerfrei festgestellt.

1. Es nimmt an, die Vertreter der Gemeinschuldnerin seien bei Vertragsschluß "als sicher" davon ausgegangen, die verkaufte Grundfläche werde wenige Monate nach der Übergabe (31. Dezember 1972), spätestens jedoch im ersten Halbjahr 1973, bebaubar sein; auch beim Abschluß des Zwischenvergleichs vom 15. März 1973 (Neufestlegung der Fälligkeit der Kaufpreisraten) sei ihr nichts Gegenteiliges bekannt gewesen. Der Geschäftsführer N. der zweitbeklagten GmbH habe ihre Erwartungen erkannt; für ihn sei aus dem Verhandlungsablauf "unverkennbar deutlich" geworden, daß die Vertreter der Gemeinschuldnerin bezüglich der baldigen Bebaubarkeit kein Risiko eingehen wollten. Entgegen den Erwartungen sei der Grundbesitz jedoch noch immer nicht als Bauland ausgewiesen und werde "in absehbarer Zeit" nicht bebaubar werden (BU 17). Im Anschluß an

das Senatsurteil vom 15. Oktober 1976, V ZR 245/74, LM BGB § 242 (Bb) Nr. 83 geht das Berufungsgericht - zutreffend - davon aus, daß grundsätzlich der Käufer das Risiko trage, ob er den Kaufgegenstand entsprechend seiner Absicht bei Vertragsschluß verwenden könne (BU 17). Es meint jedoch, hier gelte etwas anderes, weil der Kaufpreis von 250 DM je qm in der Nähe der Spitzenpreise für benachbartes Bauland gelegen habe und nur wegen der sicheren Erwartung alsbaldiger Bebaubarkeit vereinbart worden sei; auch die Fälligkeit der letzten Kaufpreiskrate sei - wenngleich nicht in dem von der Gemeinschuldnerin gewünschten Maß - an dem Zeitpunkt ausgerichtet worden, zu dem nach den Erwartungen der Käuferin das Kaufgrundstück bebaut werden könnte.

Diese Begründung wird nicht den besonderen Anforderungen gerecht, die an eine Verlagerung des Verwendungsrisikos auf den Verkäufer zu stellen sind (vgl. das zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehene Senatsurteil vom 1. Juni 1979, V ZR 80/77, WM 1979, 916). Wissen die Parteien eines Grundstückskaufvertrages, daß das Grundstück im Zeitpunkt des Gefahrenüberganges noch nicht bebaubar ist, erwarten sie vielmehr, daß die Bebaubarkeit erst zu einem späteren - wenngleich unter Umständen in naher Zukunft liegenden - Zeitpunkt eintreten wird, so kann der Käufer zugleich erkennen, daß er keinen Anspruch auf (sofort) bebaubares Land, sondern lediglich auf solches Land erwirbt, bezüglich dessen nur eine - je nach Sachlage mehr oder minder große - Chance künftiger Bebaubarkeit besteht. Wie auch sonst bei vorhersehbaren Störungen der beabsichtigten Verwendung des Kaufgegen-

standes (vgl. hierzu neuestens Koller, Die Risikozurechnung bei Vertragsstörungen in Austauschverträgen, 1979, S. 328 f und S. 217 f, jeweils mit weiteren Nachweisen) ist es grundsätzlich dann seine Sache, sich gegen das restliche Verwendungsrisiko zu sichern. Zu diesem Zweck kann er entweder versuchen, einen Preisabschlag gegenüber schon baureifem Land auszuhandeln, oder eine Vertragsgestaltung durchzusetzen, die es ihm ermöglicht, sich für den Fall des Fehlschlagens seiner Erwartungen vom Vertrage zu lösen (z.B. durch ein Rücktrittsrecht). Gelingt es ihm nicht, eine solche Sicherung durchzusetzen, oder hält er sie in Fehleinschätzung des Risikos nicht für erforderlich, so ist es in der Regel auch nicht aus Billigkeitsgründen geboten oder zulässig, ihm jenes Risiko von Rechts wegen abzunehmen. Dies gilt auch dann, wenn der Verkäufer die Verwendungsabsicht des Käufers kannte.

Etwas anderes kann freilich dann gelten, wie der Senat in seinem erwähnten Urteil vom 1. Juni 1979 weiter dargelegt hat, wenn etwa die Parteien geglaubt haben, das Verwendungsrisiko im Vertrage bereits lückenlos zu Lasten des Verkäufers geregelt zu haben, und sich die Regelung später im entscheidenden Punkte als lückenhaft erweist; dann kann es geboten sein, die Vertragslücke im Wege ergänzender Vertragsauslegung zu Lasten des Verkäufers zu schließen. Einen solchen Ausnahmetatbestand hat das Berufungsurteil nicht festgestellt. Es nimmt zwar an, daß die Vertreter der Gemeinschuldnerin, für den Geschäftsführer N. der beklagten GmbH deutlich erkennbar, kein Risiko bezüglich der baldigen Bebaubarkeit

des Kaufgrundstücks eingehen wollten, doch stellt es zugleich fest, daß sie jegliche Ungewißheit darüber, ob die ihnen angebotene Grundfläche bis spätestens zum Sommer 1973 bebaubar sein werde, für ausgeräumt hielten; sie gaben sich mit der - vermeintlich sicheren - Einschätzung der künftigen Entwicklung zufrieden und sahen von einer vertraglichen Absicherung gerade ab.

2. Das angefochtene Urteil läßt sich unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des Fortfalls der Geschäftsgrundlage auch nicht mit einer anderen Begründung aufrechterhalten (§ 563 ZPO). Die Umstände, aufgrund deren das Berufungsgericht angenommen hat, daß sich hier ausnahmsweise der Geschäftswille beider Parteien auf dem Motiv des Käufers (Gemeinschuldnerin) aufgebaut habe, rechtfertigen nicht die - vom Berufungsgericht unterlassene - Würdigung, daß das Verwendungsrisiko hier entgegen der Regel auf den Verkäufer verlagert worden sei:

Die Höhe des vereinbarten Kaufpreises läßt nicht den Schluß zu, daß nicht die Käuferin, sondern die Verkäuferin das Risiko der alsbaldigen Bebaubarkeit tragen sollte. Das Berufungsgericht stellt zwar fest, daß der Preis von 250 DM je qm den Spitzenpreisen für benachbartes Bauland (300 DM je qm) nahegekommen und für die Gemeinschaftschuldnerin nur dann wirtschaftlich vertretbar gewesen sei, wenn das Gelände spätestens zwei Jahre nach Vertragsschluß bebaut sein und verkauft werden konnte. Hieraus läßt sich indessen nicht folgern, daß das Risiko vernünftiger wirtschaftlicher Kalkulation ohne weiteres auf die Verkäuferin übergegangen sei. Vielmehr blieb es der

Gemeinschuldnerin auch dann grundsätzlich überlassen, sich rechtlich abzusichern und damit ihrer wirtschaftlichen Kalkulation eine sichere Grundlage zu verschaffen.

Aus dem vereinbarten Fälligkeitszeitpunkt der letzten Kaufpreisrate läßt sich eine Umverteilung des Bebaubarkeitsrisikos ebenfalls nicht entnehmen. Das Berufungsgericht hat hierzu festgestellt, daß der Geschäftsführer Schäfer der Gemeinschuldnerin die letzte Kaufpreisrate ursprünglich erst auf den 1. Juli 1973 fällig stellen wollte, weil er davon ausgegangen sei, der Bebauungsplan werde etwa Anfang 1973 verabschiedet werden und das Kaufobjekt mithin etwa Mitte 1973 erschlossen (baureif) sein, so daß die Finanzierung erleichtert würde; die beklagte Kommanditgesellschaft habe diese Erwartung geteilt und sei dem Wunsch immerhin so weit entgegengekommen, daß sie sich mit dem 1. März 1973 als Fälligkeitszeitpunkt für den Kaufpreisrest einverstanden erklärte. Aus diesem Verhandlungsverlauf und dem Verhandlungsergebnis ergibt sich nicht, daß die Gemeinschuldnerin das Schicksal der Kaufpreisforderung von der Bebaubarkeit abhängig gemacht, sondern lediglich in wirtschaftlicher Hinsicht der Gemeinschuldnerin die Finanzierung des Kaufgegenstandes geringfügig erleichtert hat.

Eine vertragliche Absicherung lag insbesondere nicht in der Vertragsklausel der Nr. 4 Abs. 6, denn sie regelte lediglich den Fall, daß ein Teil des gekauften Grundstücks im Strukturplan nicht als Bauland ausgewiesen werden sollte. Eher könnte diese Vereinbarung als Anhalts-

punkt dafür herangezogen werden, daß die Vertragsparteien das Bebauungsrisiko gesehen und - mit der Maßgabe einer Herabsetzung des Kaufpreises um 85 DM je Quadratmeter - beim Käufer belassen haben. Deshalb bietet die Klausel auch keinen Ansatzpunkt für eine der Käuferin günstige ergänzende Vertragsauslegung.

Unerheblich ist im Rahmen des Fortfalls der Geschäftsgrundlage, daß der Geschäftsführer Niemer die Vertreter der Gemeinschuldnerin durch seine Warnung zunächst davon abgehalten hat, bei der Stadt Münster Erkundigungen darüber einzuziehen, ob das Kaufobjekt zweifelsfrei in Kürze zu Bauland erklärt werden würde. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Geschäftsführer Schäfer von Nachforschungen erst abgesehen, nachdem Niemer ihm erklärt hatte, eine Rückfrage könne nur nachteilig sein; sie sei auch nicht erforderlich, weil er, Niemer, aufgrund seiner persönlichen guten Beziehungen zu dem Planungsbüro wisse, daß die Ausweisung des Kaufobjektes als Baugelände auch bei der Stadt in Ordnung gehen werde (BU 14). Wenn die Gemeinschuldnerin hiernach glaubte, ihr Sicherheitsbedürfnis nicht ohne Gefährdung des zügigen Fortgangs der städtischen Planungsarbeiten befriedigen zu können, verblieb ihr doch die Möglichkeit, für den Fall nicht fristgerechter Bebaubarkeit der Grundfläche eine vertragliche Sicherung zu vereinbaren, einen niedrigeren Kaufpreis anzustreben oder notfalls von dem Kauf abzusehen. Daß sie von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch machte, sondern sich mit der höheren Kaufpreisforderung von 250 DM vorbehaltlos einverstanden erklärte, ist im Rahmen der Geschäftsgrundlage ihrem Risikobereich zuzurechnen.

3. Das Berufungsurteil stellt sich nach dem bisherigen Stand des Verfahrens auch nicht aus einem anderen rechtlichen Gesichtspunkt als richtig dar. Insbesondere lassen die bisherigen Feststellungen keine abschließende Würdigung zu, ob der Geschäftsführer N■■■■ die Vertreter der Gemeinschuldnerin über die Aussichten alsbaldiger Bebaubarkeit arglistig getäuscht hat (§ 123 BGB) oder ob er wenigstens fahrlässig durch objektiv unzutreffende Angaben (culpa in contrahendo) die Gemeinschuldnerin - gegebenenfalls in welcher Höhe - geschädigt hat (vgl. hierzu zuletzt das Senatsurteil vom 11. Mai 1979, V ZR 75/78, WM 1979, 915, 916 m.w.Hinw.).

4. Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben (§ 564 Abs. 1 ZPO) und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 Abs. 1 ZPO).

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Räfle