

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_131/67

URTEIL

Verkündet am

29. Mai 1970

W ü s t ,
Justizhauptsekretär

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

In dem Rechtsstreit

des Kreises S [REDACTED], vertreten durch den Kreis-
schuß, dieser vertreten durch den Landrat,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Dr. Friedrich E [REDACTED] in L [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 29. Mai 1970 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und
der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Hill
und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivil-
senats des Schleswig-Holsteinischen Ober-
landesgerichts in Schleswig vom 20. Juni
1967 wird auf Kosten des Klägers zurück-
gewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariellen Kaufvertrag vom 8. Juli 1959
veräußerte der klagende Landkreis ein Grundstück in
L [REDACTED] (Flur [REDACTED] Flurstück 12/12 und 12/13) an den
Beklagten für 10 390 DM.

§ 2 des Vertrags bestimmt u.a.:

"Der Käufer verpflichtet sich, das auf dem
Grundstück befindliche Stallgebäude unmittelbar
nach der Auflassung des Grundstücks und das
Behelfsheim spätestens bis zum Ablauf des
Jahres 1964 zu beseitigen und auf dem Grundstück
ein Dauerwohngebäude zu errichten. Kommt der

- 3 -

Käufer diesen Verpflichtungen nicht nach, so ist er gehalten, das Eigentum an dem Grundstück auf den Kreis S [REDACTED] zurückzuübertragen. ...

Als Wiederkaufspreis wird der in diesem Vertrag vereinbarte Preis von 10 390 DM festgesetzt. ..."

Die Stallbeseitigung erfolgte unmittelbar nach der Auflassung, die Behelfsheimbeseitigung im April 1965. Die Errichtung eines Dauerohngebäudes steht noch aus.

Auf Grund jener Vertragsklausel beghrt der Kläger mit der Klage die Rückübertragung und -auflassung des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 10 390 DM.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie als unbegründet abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Klagantrag weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht legt den - unbedenklich rechtswirksamen - § 2 des Kaufvertrags dahin aus, daß das Wiederkaufsrecht an die schuldhafte Nichterfüllung sowohl der Abbruch- als auch der Neubaupflicht geknüpft worden sei (unten I). Es verneint ein Verschulden des Beklagten hinsichtlich der Neubaupflicht und fürsorglich auch hinsichtlich der Abbruchpflicht (unten II).



Die Revision greift dies ohne Erfolg an.

I.

a) Das Verschuldenserfordernis entnimmt das Oberlandesgericht daraus, daß Abbruch und Neubau nicht zu bloßen (negativen) Bedingungen des Wiederkaufsrechts, sondern zu Vertragspflichten des Beklagten gemacht worden seien und nach den Regeln des bürgerlichen Rechts die Rechtsfolgen einer Leistungsstörung nur bei schuldhaftem Handeln einträten. Eine Abdingung dieses Verschuldensgrundsatzes sei zwar zulässig, aber hier nicht festzustellen; ein Risikovertrag, wie ihn das Landgericht bejaht hatte, hätte allenfalls bei auffälligem Mißverhältnis zwischen Grundstückswert und bezahltem Entgelt im Zeitpunkt des Kaufabschlusses angenommen werden können, ein solches Mißverhältnis habe nicht vorgelegen.

Diese Auslegung ist möglich und bindet deshalb das Revisionsgericht. Weder die Verknüpfung von Vertragspflicht und Rückübertragungspflicht noch der Nichtgebrauch des Wortes (Vertrags-) "Verletzung" spricht zwingend gegen die Auslegung des Oberlandesgerichts. Dasselbe gilt von dem Umstand, daß der Beklagte schon bei Vertragsschluß gewußt habe, Abbruch und Neubau seien nur mit Schwierigkeiten zu verwirklichen; dafür, daß das Berufungsgericht diesen Umstand übersehen hätte, besteht kein Anhalt. Die Vorkorrespondenz, auf die sich die Revision beruft, ist vom Tatrichter in diesem Zusammenhang ausdrücklich gewürdigt worden; ein Rechts-

irrtum ist nicht erkennbar. Mit der Wendung, eine Abdingung des Verschuldensgrundsatzes sei hier "nicht festzustellen", wollte der Tatrichter ersichtlich eine Vertragsauslegung treffen, nicht etwa nach Beweisfälligkeit entscheiden; deshalb ist auch die Rüge der Beweislastverkennung ungegründet.

b) Die Koppelung (Kumulierung) von (verschuldetem) Nichtabbruch und Nichtbauen als Wiederkaufsvoraussetzung entnimmt das Oberlandesgericht dem Zeugnis eines Beamten des Klägers, wonach die Förderung des Wohnungsbaus damals entscheidend gewesen sei, ferner dem Wortlaut jener Vertragsklausel ("Verpflichtungen" am Anfang des zweiten Satzes aaO) und schließlich der Betonung des Klägers vor und im Prozeß, daß beide Pflichten inhaltlich zusammengehörten.

Wenn die Revision aus der Zusammengehörigkeit von Abbruch und Neubau umgekehrt schließt, daß schon das Unterbleiben des einen von beiden das Wiederkaufsrecht auslöse, so versucht sie damit in unbeachtlicher Weise, die Auffassung des Tatrichters durch ihre eigene zu ersetzen. Wenn sie dafür ins Feld führt, daß auch das Bauen bis Ende 1964 befristet worden sei, so hat der Tatrichter eine solche Befristung nicht festgestellt, sondern ausdrücklich offen gelassen; auch die Bejahung einer solchen Fristerstreckung ergibt nichts Entscheidendes gegen die tatrichterliche Vertragsauslegung.

II.

a) Die Verneinung eines Verschuldens des Beklagten bezüglich des Neubaus begründet das Berufungsgericht damit: Spätestens seit März 1964, als das Bauamt des Klägers die Bodenverkehrsgenehmigung zu dem Vertrag vom 14. Dezember 1963 versagte, durch den der Beklagte das umstrittene Grundstück aufteilte und den zu bebauenden Teil an die Eheleute G. [REDACTED] verkaufte, sowie angesichts zweier vorausgegangener Schreiben des Bauamts habe der Beklagte davon ausgehen dürfen, der Kläger würde vor Inkrafttreten des Bebauungsplans der Gemeinde L. [REDACTED] auch einen von ihm (Beklagten) selbst zu stellenden Bauantrag abschlägig verbescheiden.

Die Revision rügt wiederum Verkennung der Beweislast, weil das Berufungsurteil auch hier einleitend von "fehlender Feststellung" spricht. Aber auch hier liegt nur ein Vergreifen im Ausdruck vor; das ergeben die folgenden Einzelausführungen des Berufungsurteils und seine abschließende Würdigung (S. 17), der Beklagte habe die Baupflicht nicht schuldhaft verletzt.

Die Revision rügt weiter eine unzulässige Gleichstellung der Versagung der Teilungsgenehmigung zum Vertrag G. [REDACTED] von 1963 mit der Ablehnung eines vom Beklagten selbst einzureichenden Baugesuchs; sie sieht ein Verschulden des Beklagten darin, daß er den zu bebauenden Teil des umstrittenen Grundstücks in jenem Vertrag von 1963 an die Eheleute G. [REDACTED] verkauft habe, weil er dadurch

im Hinblick auf § 499 BGB seine Vertragspflicht gegenüber dem Kläger verletzt habe. Aber der Tatrichter hat jene beiden Genehmigungsversagungen nicht objektiv einander gleichgestellt, sondern nur die subjektive Auffassung des Beklagten von ihrer Gleichwertigkeit als nicht schuldhaft angesehen. Und selbst wenn im Weiterverkauf die schuldhafte Verletzung einer Vertragspflicht gegenüber dem Kläger liegen sollte - was angesichts der Sicherung des Klägers durch eine Rückkaufassungsvormerkung zweifelhaft ist -, bedeutet das nicht notwendig auch ein Verschulden hinsichtlich der Baupflicht; insoweit bleibt vielmehr auch dann die tatrichterliche Verneinung eines Verschuldens unentkräftet.

Die Ausführungen der Revision darüber, daß die privatrechtliche Stellung des Klägers als am Kaufvertrag beteiligter Fiskus und seine öffentlich-rechtliche Stellung als Bauaufsichts- und Genehmigungsbehörde auseinanderzuhalten seien sowie daß ein substantiiertes Baugesuch des Beklagten selbst keineswegs aussichtslos gewesen wäre, ergeben nichts Zwingendes gegen die Auffassung des Tatrichters, daß der Beklagte subjektiv den Kläger als Einheit betrachten und aus der Ablehnung der Teilungsgenehmigung ohne Verschulden auf die Aussichtslosigkeit eines von ihm selbst zu stellenden Baugesuchs schließen konnte.

Dafür, daß der Beklagte am rechtzeitigen Neubau kein Interesse gehabt hätte oder gar bewußt darauf ausgegangen wäre, nicht schon im Jahr 1964 bauen zu

müssen, ergeben die tatrichterlichen Feststellungen keinen Anhalt.

b) Hiernach kommt es nicht mehr darauf an, ob die Verspätung des Behelfsheimabbruchs schuldhaft war.

III.

Da auch ein sonstiger Rechtsfehler zum Nachteil des Revisionsklägers nicht erkennbar ist, war sein Rechtsmittel mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Mattern

Zugleich für den ortsabwesenden und deshalb an der Unterzeichnung verhinderten Bundesrichter Offterdinger

Hill