

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

WohnsiedlG § 4 Abs. 1; BundesbauG §§ 186 Abs. 1 Nr. 10,
189; BGB § 184

Ein wegen fehlender Wohnsiedlungsgenehmigung schwebend
unwirksamer Vertrag ist mit dem Inkrafttreten des Bundes-
baugesetzes vom Zeitpunkt seines Abschlusses an voll
wirksam geworden.

BGH, Urt.v. 7. Oktober 1964 - V ZR 142/62 OLG München -
Zivilsenat in
Augsburg
LG Kempten

V ZR 142/62

Verkündet
am 7. Oktober 1964
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

1.

2.

3.

4.

5.

6.

zu 6) als Minderjähriger gesetzlich vertreten durch

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

gegen

Kläger, Berufungsbeklagten, Anschlußberufungskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter:

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 7. Oktober 1964 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock,
Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

- 1 a -

Die Revision gegen das dem Kläger am 7. März 1962 und den Beklagten am 8. März 1962 an Verkündungs Statt zugestellte Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 28. Februar 1962 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Wegen des Sachverhalts wird auf den Tatbestand und die Entscheidungsgründe des Urteils des Senats vom 22. April 1960, V ZR 187/58, Bezug genommen, durch das auf die Revisionen beider Parteien das Urteil des Berufungsgerichts vom 12. August 1958 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen wurde.

Nach weiterer Beweisaufnahme hat das Berufungsgericht mit Urteil vom 28. Februar 1962 die Berufung der Beklagten erneut zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung des Klägers die Zug-um-Zug-Leistung des Klägers auf 15 000 DM herabgesetzt.

Mit ihrer hiergegen gerichteten erneuten Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Die zwischen den Parteien streitige Bestimmung in dem Vertrag vom 26. Oktober 1954, daß die Ausübung des Ankaufsrechts erst zulässig sei, wenn die Regelung der den Beteiligten bekannten Lastenausgleichsangelegenheit erfolgt sei, wird von dem Berufungsgericht auf Grund der weiteren Beweisaufnahme dahin ausgelegt, daß damit nur die Verbescheidung eines Erlaßantrags beim Finanzamt K [REDACTED] hinsichtlich der bereits fälligen Raten der Kreditgewinnabgabe gemeint gewesen sei. Nach der Auffassung des Beru-

funksgerichts kommt es deshalb nur darauf an, wann die Erledigung des Erlaßantrags stattgefunden hat, wann und in welcher Weise die Beklagten dem Kläger von der Erledigung Kenntnis gegeben haben und ob der Kläger nach Erhalt dieser Kenntnis innerhalb einer angemessenen Frist sein Ankaufsrecht geltend gemacht hat. Das Berufungsgericht stellt insoweit fest, daß die Bemühungen um Erlaß der bis- her fälligen Raten der Kreditgewinnabgabe mit dem Antrag des Helfers in Steuersachen H. [REDACTED] vom 8. November 1954 eingesetzt hätten, daß nach der Auskunft des Finanzamts K. [REDACTED] vom 6. Juni 1961 dieses mit am 30. Mai 1956 der Beklagten zu 1 zugestellter Verfügung vom 29. Mai 1956 die inzwischen angewachsenen Rückstände der Kreditgewinn- abgabe in Höhe von 6 369,99 DM erlassen habe und daß hier- von die Beklagten den Kläger nie verständigt hätten, dieser vielmehr erst im Termin vom 21. April 1961 durch die An- gaben der Beklagten zu 1 von der Tatsache der Erledigung und nach Eingang der Auskunft des Finanzamts vom 6. Juni 1961 von der Art der Erledigung Kenntnis erhalten habe. Das Berufungsgericht folgert hieraus, daß der Kläger mit der am 16. Oktober 1956 erhobenen Klage das Ankaufsrecht rechtzeitig geltend gemacht habe. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts steht auf Grund der Mitteilung des den Vertrag vom 26. Oktober 1954 beurkundenden Notars Dr. K. [REDACTED] vom 27. Juli 1961 weiter fest, daß die erforder- lichen Genehmigungen für den Verkauf erteilt sind. Was schließlich die Nichtanrechnung der Pachtzinsleistungen auf den Kaufpreis anbetrifft, die das Landgericht wegen Veränderung der Geschäftsgrundlage für die Zeit vom 1. Februar 1955 bis 31. Oktober 1956 als gerechtfertigt angesehen hat, so läßt das Berufungsgericht dahingestellt sein, ob dem zu folgen wäre. Es ist der Auffassung, daß die Beklagten sich auf keinen Fall mehr für die Zeit nach Erlaß der fälligen Kreditgewinnabgaberraten auf die Änderung

der Geschäftsgrundlage berufen könnten, weil sie von diesem Zeitpunkt an auf alle Fälle das Zustandekommen des Kaufvertrags böswillig zu verhindern versucht hätten, und daß schon der von dem Kläger von Juni 1956 bis Februar 1962 für 69 Monate bezahlte Pachtzins in einer Gesamthöhe von 27 600 DM den Restkaufpreis von 20 000 DM, auf den die Pachtzinszahlungen anzurechnen seien, übersteige, so daß sich nur eine Zug-um-Zug-Leistung des Klägers von (35 000 DM - 20 000 DM =) 15 000 DM ergebe.

2. Die Revision wendet sich hiergegen in mehrfacher Hinsicht.

a) Mit ihrem Hauptangriff macht sie dem Berufungsgericht zum Vorwurf, es habe aus dem in der erneuten Berufungsverhandlung bekannt gewordenen Umstand, daß das in Frage stehende Grundstück im Wohnsiedlungsgebiet der Stadt K. gelegen sei (Mitteilung des Notars Dr. K. vom 27. Juli 1961 und die von ihm nachträglich noch vorgelegte Auskunft der Stadt K. vom 2. November 1961), nicht die erforderlichen Folgerungen gezogen. Sie meint: Der Vertrag vom 26. Oktober 1954 hätte nach § 4 Abs. 1 WohnsiedlG der Genehmigung bedurft, weil er eine Vereinbarung, durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung eines Grundstücks eingeräumt worden sei, zum Gegenstand habe und in ihm außerdem ein Ankaufsrecht eingeräumt worden sei. Der Vertrag sei daher schwebend unwirksam gewesen und erst mit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960, durch welches das Erfordernis der Genehmigung weggefallen sei (§§ 186 Abs. 1 Nr. 10, 189 BBauG), wirksam geworden. Daraus ergebe sich zunächst, daß der Kläger bis zu diesem Zeitpunkt die Nutzung des Grundstücks ohne Rechtsgrund ausgeübt habe und insoweit zur Zahlung einer angemessenen Nutzungsvergütung nach Bereicherungsrecht verpflichtet gewesen sei.

Eine Vereinbarung über die Anrechnung einer solchen Nutzungsvergütung auf den Restkaufpreis von 20 000 DM sei jedoch nicht getroffen. Ob eine entsprechende Anwendung der Vertragsbestimmung über die Anrechnung des Pachtzinses in Frage kommen könne, habe das hierfür allein zuständige Berufungsgericht nicht geprüft. Vor der Wirksamkeit des Vertrags habe weiter kein Anspruch des Klägers und keine Verpflichtung der Beklagten zur Erfüllung des Ankaufsrechts bestanden. Damit entfalle notwendig auch der vom Berufungsgericht herangezogene Gesichtspunkt, die Beklagten selbst hätten durch ihr verzögerliches Verhalten die Veränderung der Geschäftsgrundlage herbeigeführt.

Die Rüge ist nicht schon deshalb gegenstandslos, weil nach der Auffassung des Berufungsgerichts feststeht, daß die erforderlichen Genehmigungen für den Verkauf erteilt sind. Dies ergibt sich weder aus der Mitteilung des Notars Dr. K. [REDACTED] vom 27. Juli 1961 noch aus der Auskunft der Stadt K. [REDACTED] vom 2. November 1961, auf welche das Berufungsgericht seine Auffassung stützt. In der in erster Linie maßgebenden Auskunft der Stadt K. [REDACTED] heißt es lediglich, daß die Wohnsiedlungsgenehmigung erteilt worden wäre und eine Genehmigung nach § 19 BBauG nicht erforderlich sei.

Die auf dem Fehlen der Wohnsiedlungsgenehmigung beruhende schwebende Unwirksamkeit des Vertrags vom 26. Oktober 1954 ist zwar dadurch behoben worden, daß die Genehmigungsbedürftigkeit mit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 weggefallen ist (Urteil des Senats vom 20. Juni 1962, V ZR 219/60, BGHZ 37, 233, 236). Gegenstand der Rüge ist jedoch die Frage, ob der Vertrag erst von diesem Zeitpunkt an wirksam geworden oder schon von Anfang an als wirksam anzusehen ist. Bei der Entscheidung dieser Frage ist davon auszugehen, daß Genehmigungen von Grund-

stücksverträgen allgemein dahin beurteilt werden, daß der bis zur Genehmigung schwebend unwirksame Vertrag vom Zeitpunkt seines Abschlusses an voll wirksam wird (Urteil des Senats vom 15. Juni 1960, V ZR 105/59, BGHZ 32, 383, 389). Diese Ansicht ergibt sich weniger aus einer entsprechenden Anwendung der in § 184 BGB niedergelegten privatrechtlichen Regelung, die überdies nur gelten soll, wenn von den Beteiligten nichts anderes bestimmt ist. Sie folgt vielmehr aus dem Verwaltungsakt, den die Genehmigung darstellt, und aus dem mit ihr verfolgten Zweck. Dieser geht dahin, daß vom Standpunkt der öffentlichen Belange aus geprüft werden soll, ob die von den Parteien beabsichtigte Änderung in den Verhältnissen des Grundbesitzes und der Grundbewirtschaftung mit dem gemeinen Wohl vereinbar ist. Die Wahrnehmung der privaten Belange der Parteien hat dem Gesetzgeber fern gelegen. Die EntschlieÙung der Behörde über Erteilung oder Versagung der Genehmigung ist daher für die Vollendung der privatrechtlichen Bindung als solcher nicht von Bedeutung. Sie enthält nur die Feststellung, ob vom Standpunkt des Gemeinwohls aus Bedenken gegen das Rechtsgeschäft bestehen. Ist durch Versagung der Genehmigung die Gemeenschädlichkeit des Geschäfts festgestellt, so ist es als von Anfang an nichtig anzusehen. Ist dagegen durch Erteilung der Genehmigung die Verträglichkeit der Parteivereinbarungen mit den Anforderungen des Gemeinwohls festgestellt, so besteht für den Staat kein Interesse daran, den Willen der Parteien nicht so zur Durchführung kommen zu lassen, wie diese es vereinbart haben. Der Parteiwille aber wird regelmäßig dahin gehen, daß das Rechtsgeschäft vom Zeitpunkt seines Abschlusses ab wirken soll (Urteil des Senats vom 15. Juni 1960 aaO S. 389/390 unter Bezugnahme auf RGZ 123, 327, 331; vgl. auch BGHZ 1, 294, 302).

Hat aber die behördliche Genehmigung nur den vorstehend aufgeführten Zweck, dann kann es für die privatrechtlichen Beziehungen zwischen den Beteiligten, jedenfalls soweit es sich um die bisherige Wohnsiedlungsgenehmigung handelt, keinen Unterschied ausmachen, daß der von ihnen abgeschlossene, wegen Fehlens der erforderlichen Genehmigung zunächst schwebend unwirksame Grundstücksvertrag nicht durch die Erteilung der Genehmigung, sondern durch den Wegfall der Genehmigungsbedürftigkeit voll wirksam geworden ist. Denn dadurch, daß durch das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 für eine Reihe von Grundstücksverträgen, die bisher der Wohnsiedlungsgenehmigung unterlagen, die Genehmigungsbedürftigkeit beseitigt wurde, hat der Gesetzgeber selbst generell zum Ausdruck gebracht, daß insoweit vom Standpunkt des Gemeinwohls aus keine Bedenken gegen das Rechtsgeschäft bestehen und er deshalb die Durchführung des Parteiwillens nicht verhindern will; das rechtfertigt die Auffassung, daß der Gesetzgeber damit die noch nicht entschiedenen Fälle hat so behandelt wissen wollen, als ob die Genehmigung erteilt worden wäre. Im Verhältnis zwischen den Beteiligten sind daher auch solche Grundstücksverträge als von Anfang an wirksam anzusehen, deren schwebende Unwirksamkeit nicht durch eine Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung, sondern durch den Wegfall der Genehmigungsbedürftigkeit beendet wurde. Dem steht das Urteil des Senats vom 20. Juni 1962 (aaO) nicht entgegen. Dort ist zwar ausgesprochen, daß das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 die schon früher begründeten Rechtsverhältnisse nicht rückwirkend auf den Zeitpunkt ihrer Entstehung, sondern erst mit Wirkung vom Zeitpunkt seines Inkrafttretens an ergreift. Damit ist aber nur zum Ausdruck gebracht, daß sich das Bundesbaugesetz keine Rückwirkung in dem Sinn beigelegt hat, daß auch für die früher begründeten Rechtsverhältnisse die Wohnsiedlungsgenehmigung nicht erforder-

lich gewesen sei und damit eine Versagung der Genehmigung nachträglich wieder ihre Bedeutung verloren hätte. In diesem Sinne ist wohl auch die Bemerkung von Palandt (BGB 23. Aufl. § 275 Anm. 9 d), zumal sie unmittelbar auf die Zitierung des Urteils des Senats vom 20. Juni 1962 folgt, zu verstehen, der Wegfall des Erfordernisses der Genehmigung mache ein ungenehmigtes Geschäft wirksam, es trete aber Rückwirkung nicht ein. Hier handelt es sich dagegen um die hiervon verschiedene Frage, welche Wirkung der durch das Bundesbaugesetz und damit erst mit dessen Inkrafttreten erfolgte Wegfall der Notwendigkeit der Wohnsiedlungsgenehmigung im Verhältnis zwischen den Beteiligten auf einen Grundstücksvertrag hat, hinsichtlich dessen bis zum Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes eine Entschloßung der Behörde über die Erteilung oder die Versagung der Wohnsiedlungsgenehmigung noch nicht ergangen und der deshalb bis zu diesem Zeitpunkt schwebend unwirksam war.

Da keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, daß die Parteien des Vertrags vom 26. Oktober 1954 bei dessen Abschluß einen entgegenstehenden Willen hatten, ist deshalb der Vertrag mit dem Wegfall der Wohnsiedlungsgenehmigung durch das Bundesbaugesetz von Anfang an wirksam geworden. Damit entfallen alle von der Revision aus ihrer Rüge gezogenen Folgerungen.

b) Die Revision meint sodann, wenn der in der erneuten Berufungsverhandlung bekannt gewordene Umstand, daß das in Frage stehende Grundstück im Wohnsiedlungsgebiet der Stadt K. [REDACTED] gelegen sei, zu einer anderen rechtlichen Beurteilung des Ankaufsrechts in dem Sinne führe, wie der Notar Dr. K. [REDACTED] es (in seiner Mitteilung vom 27. Juli 1961)

beurteilt habe, nämlich dahin, daß der Vertrag vom 26. Oktober 1954 ein bloßes Kaufangebot enthalte, dem noch ein weiterer zu beurkundender Kaufvertrag folgen sollte, dann wäre eine notarielle Annahmeerklärung durch den Kläger als Voraussetzung eines Anspruchs auf Auflassung erforderlich gewesen; da eine solche Annahmeerklärung nicht vorliege, sei die Klage dann aus diesem Grunde abzuweisen.

Dem steht jedoch die in dem ersten Revisionsurteil niedergelegte und auch näher begründete Auffassung des Senats entgegen, daß es sich bei dem Vertrag vom 26. Oktober 1954 um einen bedingt abgeschlossenen Kaufvertrag handelt, und zwar bedingt durch die Erklärung des Klägers, daß er das ihm in dem Vertrag eingeräumte Ankaufsrecht ausübe (vgl. Urteil des Senats vom 28. September 1962, V ZR 8/61, WM 1962, 1399).

c) Die Revision wendet sich weiter gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Beklagten könnten sich auf eine Änderung der Geschäftsgrundlage auf keinen Fall mehr für die Zeit nach Erlaß der fälligen Kreditgewinnabgaberraten berufen, weil sie von diesem Zeitpunkt an auf alle Fälle das Zustandekommen des Kaufvertrags böswillig zu verhindern versucht hätten. Sie meint, von einer schuldhaften Verzögerung durch die Beklagten in diesem Sinne könne nicht gesprochen werden, weil der Notar nach seiner Mitteilung vom 27. Juli 1961 an das Erfordernis einer Genehmigung für den Vertrag vom 26. Oktober 1954 überhaupt nicht gedacht und weiter eine Wohnsiedlungsgenehmigung erst für die Zeit nach Abschluß des Kaufvertrags zur Auflassung für erforderlich angesehen habe.

Auch damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Es ist nicht ersichtlich, wieso durch die nachträglich geäußerte Ansicht des Notars die angegriffene Feststellung des Berufungsgerichts erschüttert werden kann.

d) Die Revision wendet sich schließlich gegen die Auslegung der Vertragsbestimmung über die Regelung der den Beteiligten bekannten Lastenausgleichsangelegenheit dahin, daß damit nur die Verbescheidung eines Erlaßantrags beim Finanzamt K [REDACTED] hinsichtlich der fälligen Raten der Kreditgewinnabgabe gemeint gewesen sei.

Soweit sie auf das Interesse des Klägers an dieser Vertragsbestimmung abstellt, ist ihr die auf tatrichterlicher Würdigung beruhende Feststellung des Berufungsgerichts entgegen zu halten, daß das Sicherungsbedürfnis des Klägers allein nicht zur Aufnahme der Bestimmung in den Vertrag geführt haben könne, weil diese Frage nach der eigenen Darstellung der Beklagten schon beim Abschluß des Vertrags geklärt gewesen sei und zwar dahin, daß der Kläger für die Kreditgewinnabgabe nicht hafte. Daß das Berufungsgericht die Vertragsbestimmung in seinem ersten Urteil dahin ausgelegt hat, daß sie zum Schutz beider Parteien in den Vertrag aufgenommen worden sei, und der Senat in seinem ersten Revisionsurteil diese Auslegung gebilligt hat, ist ohne Bedeutung. Das Berufungsgericht war nicht gehindert, auf Grund der erneuten Verhandlung, insbesondere auf Grund der in ihr durchgeführten Beweisaufnahme, die gerade durch das erste Revisionsurteil veranlaßt war, zu einem anderen Ergebnis zu kommen. Damit sind alle Rügen gegenstandslos, bei denen die Revision auf ein Interesse des Klägers an der in Frage stehenden Vertragsbestimmung abstellt.

Soweit die Revision unter dem Gesichtspunkt der Verletzung des § 286 ZPO meint, das Ankaufsrecht des Klägers habe nicht von einem Erfolg der Bemühungen der Beklagten zu ' und ihres verstorbenen Ehemannes abhängig sein sollen und das Berufungsgericht habe dem Kläger das Ankaufsrecht zugesprochen, obwohl die Kreditgewinnabgabeschuld hinsichtlich der zukünftigen Raten nicht erlassen worden sei, wendet sie sich unzulässigerweise gegen die tatrichterlichen Feststellungen des Berufungsgerichts. Dieses hat zudem ausdrücklich hervorgehoben, daß Gegenstand der Vertragsbestimmung nicht die positive Erledigung eines Erlaßantrags, sondern lediglich dessen Verbescheidung gewesen sei (BU S. 24).

Die Revision rügt sodann Verletzung des § 242 BGB mit folgender Begründung: Nach der Auskunft des Finanzamts K [REDACTED] vom 6. Juni 1961 sei eine alsbaldige Entscheidung über den Erlaßantrag des Helfers in Steuersachen H [REDACTED] vom 8. November 1954 nicht in Betracht gekommen, weil die Verwaltungsanordnungen über den Erlaß der Kreditgewinnabgabe aus Billigkeitsgründen noch nicht ergangen gewesen, sondern erst unter dem 2. März 1956 von dem Bundesminister der Finanzen erlassen worden seien. Bei dieser Rechtslage sei die Erwartung, von der beide Vertragsparteien ausgegangen seien, ein Erlaß der Kreditgewinnabgabe würde innerhalb kurzer Zeit beschieden werden können, unrichtig gewesen. Diese Geschäftsgrundlage sei also von Anfang an nicht vorhanden gewesen. Die Regelung des Vertrags über die Anrechnung der Pachtzinsen auf den Kaufpreis könne deshalb nicht aufrechterhalten werden, sondern bedürfe einer neuen Anpassung.

Damit kann die Revision schon deshalb keinen Erfolg haben, weil das Berufungsgericht ausdrücklich hat dahingestellt sein lassen, ob bis zu dem von dem Finanzamt am 29. Mai 1956 verfügten Erlaß der bis dahin fällig gewordenen Raten der Kreditgewinnabgabe, und damit bis zu dem nach dem Inhalt der Rüge für eine Anpassung allenfalls in Frage kommenden Zeitpunkt, die Nichtanrechnung der Pachtzinsleistungen auf den Kaufpreis unter dem Gesichtspunkt der Veränderung der Geschäftsgrundlage gerechtfertigt wäre. Das Berufungsgericht hat erst auf die Zeit ab Juni 1956 abgestellt, insoweit aber die Berufung der Beklagten auf eine Veränderung der Geschäftsgrundlage ohne Rechtsirrtum deshalb nicht als begründet angesehen, weil die Beklagten von diesem Zeitpunkt ab das Zustandekommen des Kaufvertrags böswillig zu verhindern versucht hätten.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten enthalten, war deren Revision somit mit der Kostenfolge der §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Mattern