

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 149/67

URTEIL

Verkündet am

15. November 1968
Hirth, Justiz-
angestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Hartwig K [REDACTED] in I [REDACTED],
H [REDACTED] K [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Heinrich E [REDACTED] in
M [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 31. Oktober 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Hill und Offterdinger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 11. August 1967 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger verlangt vom Beklagten die Rückzahlung eines Grundstückskaufpreises von 24 000 DM.

Der Beklagte verkaufte dem Kläger durch notariellen Vertrag vom 11. Februar 1961 von seinem im Grundbuch des Amtsgerichts I [REDACTED] von M [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] eingetragenen Grundbesitz ein Teilgrundstück von rund 6 500 qm zum Preis von 24 000 DM. Das Grundstück liegt mit der Schmalseite an der Landstraße von M [REDACTED] nach I [REDACTED]. Der Kläger wollte das Grundstück, wie bei den Vertragsverhandlungen zum Ausdruck gekommen war, zum Zwecke der Verlegung seines Fahrbetriebes von I [REDACTED] nach M [REDACTED].

- 3 -

bebauen. Die Gemeinde M [REDACTED] bearbeitete damals einen Bebauungsplan, nach welchem das vom Kläger gekaufte Grundstück, das im Außengebiet der Gemeinde lag, hätte bebaut werden können. Dieser Plan war jedoch noch nicht in Kraft getreten. Der Kläger zahlte 2 000 DM sofort an; die restlichen 22 000 DM sollten beim Vorliegen sämtlicher nach den §§ 6 Abs. 2 und 9 des Vertrags erforderlichen Genehmigungen fällig sein. Diese Bestimmungen lauten wie folgt:

§ 6 Abs. 2

Der Vertrag tritt automatisch außer Kraft, falls nicht innerhalb eines Jahres nach Vertragsschluß die in § 9 erwähnten Genehmigungen erteilt sind bzw. dem Käufer seitens des Straßenbauamtes die Genehmigung zum Bau einer Grundstücksauffahrt nicht innerhalb dieser Frist erteilt wird.

§ 9

Der Notar wies die Erschienenen darauf hin, daß der Vertrag zu seiner Wirksamkeit folgender Genehmigungen bedarf: 1. der Wohnsiedlungsgenehmigung, 2. der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts, 3. des Verzichts der Gemeinde M [REDACTED] hinsichtlich des ihr nach dem Aufbaugesetz zustehenden Vorkaufsrechts, 4. der Genehmigung des Kreises, da es sich um eine Siedlerstelle handelt.

In § 3 Abs. 3 des Vertrages heißt es ferner: Die Übergabe erfolgt ohne Gewährung für Mängel irgendwelcher Art.

Die an Stelle der Wohnsiedlungsgenehmigung erforderliche Bodenverkehrsgenehmigung erteilte der Kreis Steinburg am 24. August 1961; die Genehmigung enthielt folgenden Zusatz: "Auflage: Eine Bebauung ist erst dann möglich, wenn der in Vorbereitung befindliche Plan Rechtskraft erlangt hat. Die Bebauung muß mit dem Bebauungsplan in Einklang stehen".



Die übrigen in § 9 des Vertrages aufgezählten Genehmigungen wurden im Lauf des Jahres 1961 erteilt.

Unter dem 26. Januar 1962 schrieb darauf der Notar Dr. Sc. [REDACTED] dem Kläger, daß alle Genehmigungen vorhanden seien und daß die in § 6 Abs. 2 des Vertrags genannte Genehmigung des Straßenbauamtes zur Anlage einer Straßengrundstücksauffahrt nicht mehr erforderlich sei, da das verkaufte Gelände in den Bebauungsplan der Gemeinde M. [REDACTED] einbezogen sei und besondere Genehmigungen des Straßenbauamtes nur für Grundstücksauffahrten außerhalb der Ortslage erforderlich seien. Das Straßenbauamt hat eine solche Genehmigung in der Folgezeit auch nicht erteilt.

Am 16. April 1962 erklärte die Bürovorsteherin des Notars als Bevollmächtigte der Parteien die Auflassung des Grundstücks. Der Kläger zahlte die noch ausstehenden 22 000 DM. Am 26. Juli 1962 wurde der Kläger als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

In der folgenden Zeit nahm die Gemeinde von dem beabsichtigten erwähnten Bauplan wieder Abstand. Der später (1964) erstellte Plan sieht das hier in Betracht kommende Gelände weiterhin als im Außengebiet liegend vor.

Dem Kläger wurde 1961 sowohl von der Gemeinde wie auch vom Bauamt wiederholt bestätigt, daß das Kaufgelände in den Bebauungsplan aufgenommen worden sei und daß es nach seinem Wunsch genutzt werden könnte. Später erhielt der Kläger Kenntnis davon, daß die Gemeinde beschlossen hatte, von der Durchführung dieses Bebauungsplanes, wie bereits vermerkt, abzusehen. Der Kläger erklärte daraufhin am 20. Februar 1964 die Anfechtung des Kaufvertrages wegen Irrtums.

Ein Baugenehmigungsantrag des Klägers vom 5. März 1961 wurde ihm im November 1962 zurückgegeben. Ein neu gestellter Antrag wurde am 10. Juni 1964 abgelehnt, weil das Grundstück im Außengebiet liege und die Bebauung des Außengebiets nicht vorgesehen sei. Der Kläger erhob dagegen Klage beim Verwaltungsgericht in Schleswig. Die Klage ist durch das am 15. Juli 1965 verkündete Urteil des Verwaltungsgerichts abgewiesen worden. Die dagegen eingelegte Berufung wurde während des vorliegenden Revisionsverfahrens zurückgewiesen.

Am 22. Mai und 14. Juni 1967 beschloß die Vertretung der Gemeinde M [REDACTED], für das Gebiet, in welchem das gekaufte Grundstück liegt, einen Entwurf zum Bebauungsplan 4 nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes aufzustellen. Danach soll dieses Gebiet als Gewerbegebiet oder als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Der Kläger behauptet, das Grundstück sei für ihn, wenn nicht bebaubar, wertlos. Ackerland benötige er nicht. Dafür sei der Preis von rund 4,- DM pro qm auch zu hoch. Die erteilte Bodenverkehrs-genehmigung entspreche auch nicht dem § 9 Nr. 1 des Vertrages, weil sie mit einer Auflage versehen sei. Diese Bestimmung setze eine bedingungsfreie und uneingeschränkte Genehmigung voraus. Der Kaufvertrag sei deshalb mangels wirksamer Genehmigung außer Kraft getreten. Die in der Genehmigung enthaltene Auflage habe sich später als unerfüllbar herausgestellt. Der Vertrag habe dadurch seine Geschäftsgrundlage verloren.

Der Kläger hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen an ihn 24 000 DM nebst 4 % Zinsen aus 2 000 DM ab 12. April 1961 und weitere 4 % aus 22 000 DM ab 1. April 1962

zu zahlen, hilfsweise den Beklagten Zug um Zug gegen Rückauflassung des Grundbesitzes zur Zahlung des vorstehenden Betrages mit Zinsen zu verurteilen.

Der Beklagte hat beantragt die Klage abzuweisen. Nach seiner Ansicht hat der Kläger nicht alles getan, um die Bebauung des Grundstücks zu erreichen. Zu der Zeit, als der Kläger in das Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden sei, sei das Grundstück in der Tat bebaubar gewesen. Hätte der Kläger zu jener Zeit einen Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung gestellt, so wäre diese jedenfalls für ein Betriebsgebäude erteilt worden. Eine entsprechende Auskunft sei dem Kläger noch Anfang Mai 1966 gegeben worden. Notfalls habe der Kläger eine Ausnahmegenehmigung des Ministeriums einholen müssen. Die Voraussetzungen des § 6 des Vertrages seien erfüllt, weil alle Genehmigungen wirksam erteilt worden seien. Der Kläger habe dadurch, daß er den Kaufpreis bezahlt habe, im übrigen zu erkennen gegeben, daß er die Bedingungen des § 6 trotz der Auflage in der Genehmigung als erfüllt angesehen habe.

Das Landgericht hat der Klage bis auf eine geringfügige Abweisung der Zinsforderung stattgegeben.

Auf die Berufung des Beklagten hat das Berufungsgericht die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts ist der Kaufvertrag vom 11. Februar 1961 wirksam geworden oder wirksam

geblieben. Die Aufnahme der behördlichen Genehmigungen in den Vertrag habe die Bedeutung, daß der bis zur Entscheidung der Verwaltungsbehörde bestehende Schwebezustand innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluß beendet sein müsse. Der Kaufvertrag sei aber nicht bedingt durch die Erteilung der Bauerlaubnis oder dadurch, daß das Grundstück in einem Zustand sei, der die Erteilung der Bauerlaubnis zur Folge haben müsse. Die Parteien hätten in § 3 Abs. 3 des Vertrags den Ausschluß jeder Gewährleistung für Mängel jedweder Art vereinbart. Unter dem Begriff der Sachmängel fielen aber bei Grundstücken auch öffentlich-rechtliche Bauverbote. Voraussetzung für das Wirksamwerden des Vertrags oder sein Wirksambleiben sei also nicht die Baureife, sondern nur die Erteilung der behördlichen Genehmigungen (darunter die Wohnsiedlungsgenehmigung) gewesen.

Die Revision meint hierzu, nach dem Kaufvertrag habe der Kläger innerhalb eines Jahres nach Vertragsschluß ein bebaubares Grundstück in die Hand bekommen sollen. Das Berufungsgericht hat indessen den Vertrag dahin ausgelegt, daß Baureife nicht Bedingung für das Wirksamwerden des Vertrags gewesen sei. Aus § 3 des Vertrags ergebe sich andererseits, daß eine Gewährleistung für die Baureife des Grundstücks ausgeschlossen worden sei. Diese Auslegung des Vertrags ist immerhin möglich. Zu Unrecht wirft die Revision dem Berufungsgericht vor, das Beweisangebot des Klägers in der Klageschrift (Zeuge Notar Dr. Sc[REDACTED]) übergangen zu haben. Dort ist unter das Zeugnis des Notars gestellt, daß die Parteien bei Abschluß des Vertrags darüber einig gewesen seien, daß der Kläger das Grundstück bebauen wolle. Aber auch das Berufungsgericht nimmt an,

daß beide Vertragsteile beim Vertragsabschluß von der Bebaubarkeit des Grundstücks ausgegangen seien; sie hätten aber für die Baureife jede Gewährleistung ausgeschlossen. Auf das erwähnte Beweisangebot kam es mithin nicht an. Es stellt auch keinen Rechtsverstoß dar, wenn das Berufungsgericht den Vertrag unter Bezugnahme auf § 3 dahin auslegt, daß ein Einstehen für die Bebaubarkeit des Grundstücks ausgeschlossen sei. Daß der Kläger das Grundstück zum Zwecke der Verlegung seines Fuhrbetriebes bebauen wollte und daß er einen Preis von 4,- DM pro Quadratmeter zu zahlen bereit war, zwingt noch nicht zu der Annahme, daß die Baureife des Grundstücks zur "Bedingung" des Kaufvertrags gemacht worden sei. Es trifft auch nicht zu, daß das Berufungsgericht seine Auffassung lediglich auf § 3 Abs. 3 des Vertrags stützt, ohne den Zusammenhang mit den übrigen Bestimmungen des Vertrags im Auge zu behalten. Es erörtert vielmehr zunächst eingehend die Bedeutung der §§ 6 und 9 des Vertrags und legt sie dahin fest, die Aufnahme der behördlichen Genehmigungen besage, daß der Schwebezustand innerhalb eines Jahres beendet sein sollte. Wenn es sich dann mit der Tragweite des § 3 des Vertrags befaßt, so läßt sich aus den Urteilsgründen kein Anhalt für die Annahme der Revision finden, bei dieser Betrachtung habe das Berufungsgericht den Zusammenhang mit den §§ 6 und 9 außer acht gelassen. Die Revision meint zwar, das Berufungsgericht habe übersehen, daß § 3 nur solche Mängel erfasse, die in §§ 6 und 9 keine Sonderregelung erfahren haben. Aber damit setzt sich die Revision in Widerspruch mit der Vertragsauslegung des Berufungsgerichts, das die Gewährleistung für alle Mängel als ausgeschlossen bezeichnet. Es kam bei dieser Auslegung des Berufungsgerichts nicht mehr darauf an, ob, wie die

Revision ausführt, die Baureife des Grundstücks innerhalb eines Jahres nicht eingetreten war. Daß die Auslegung des Berufungsgerichts dem Zweck des Vertrages widerstrebe, kann der Revision nicht eingeräumt werden.

2. Das Berufungsgericht kommt zu der Auffassung, daß die in §§ 6, 9 des Vertrages aufgezählten Genehmigungen wirksam erteilt seien. Insbesondere treffe das zu für die Wohnsiedlungsgenehmigung (Bodenverkehrsgenehmigung), sie habe sich durch die Auflage auch nicht in ihr Gegenteil verkehrt. Es sei durch die Auflage nur die Bebaubarkeit des Grundstücks bis zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes ausgeschlossen worden. Der mit Auflage überschriebene Zusatz bringe nur die Rechtslage zum Ausdruck; es hätte dieser Auflage gar nicht bedurft. Der Kläger hätte überdies auch bei einer Genehmigung ohne den Zusatz nicht bauen können, weil er mit Rücksicht darauf, daß der Bebauungsplan noch nicht rechtswirksam war, die Bauerlaubnis nicht erhalten hätte. Das Bauvorhaben des Klägers sei auch nicht daran gescheitert, daß ihm die Bauerlaubnis versagt worden sei. Sichtlich habe sich der Kläger beim Abschluß des Vertrages über eine wesentliche Voraussetzung des Vertrages, seine Abwicklung und deren Folgen geirrt; es könne auch davon ausgegangen werden, daß beide Vertragsparteien beim Vertragsschluß von der Bebaubarkeit ausgegangen seien. Sie hätten aber auf Gewährleistung für Baureife verzichtet. Diese Ausführungen tragen für sich allein die Entscheidung nicht.

Daß die Bodenverkehrsgenehmigung wirksam erteilt worden ist, legt das Berufungsgericht allerdings ohne Rechtsirrtum dar. Die Revision wirft aber die Frage auf, ob nicht die Bodenverkehrsgenehmigung durch die ihr bei-

gefügte Auflage mindestens im Ergebnis einem Bauverbot gleichkomme, das Gegenteil einer Genehmigung darstelle. Das Berufungsgericht hat dies verneint. Die Bodenverkehrsgenehmigung sei antragsgemäß erteilt und nur die Bebaubarkeit des Grundstücks bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgeschlossen worden. Die Auflage bringe nur die aus § 19 Abs. 4 BBauG folgende Rechtslage zum Ausdruck; es hätte dieser Auflage gar nicht bedurft. Eine Versagung der Genehmigung stelle der Bescheid vom 26. August 1961 nicht dar. Mit Recht macht demgegenüber die Revision geltend, das Berufungsgericht habe es genügend sein lassen, daß die Genehmigung formell erteilt worden sei, ohne nachzuprüfen, ob der Kläger mit der Genehmigung überhaupt etwas hätte anfangen können. Daß der Kläger beabsichtigte, das Grundstück zu bebauen, ist nach dem Urteilszusammenhang auch dem Beklagten bekannt gewesen. Das Berufungsgericht geht selbst davon aus, daß die Parteien von der Bebaubarkeit des Grundstücks überzeugt waren. Unter diesen Umständen liegt die Auffassung nahe, daß die Parteien eine Genehmigung mit dem in § 21 BBauG festgelegten Genehmigungsinhalt im Auge hatten. Danach darf ein Baugenehmigungsgesuch, das innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung gestellt wird, nicht mit der Begründung abgewiesen werden, der Bau sei mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Die Bestimmung hat den Zweck, die Prüfung des Bauvorhabens auf das bauvorbereitende Bodenverkehrsgenehmigungsverfahren vorzuverlegen; die Erteilung der Genehmigung spricht also zugleich die planrechtliche Zulässigkeit der Bebauung des Grundstückes aus (vgl. BGH Urteil vom 27. Juni 1968, III ZR 93/65 S. 27 WM 1968, 1126, 1130). Die gleiche Rechtslage war nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungs-

gerichts auch schon für die Wohnsiedlungsgenehmigung gegeben (BVerwGE 18, 242, 243). Auf diese Bindungswirkung der Bodenverkehrsgenehmigung kann sich der Kläger nicht berufen, weil der Bescheid vom 26. August 1961 durch seine Auflage die Bebauung gerade von dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes abhängig gemacht hat; er kann also den Vertrauensschutz des § 21 BBauG nicht in Anspruch nehmen. Das ergibt sich unmittelbar aus dem Inhalt des Genehmigungsbescheides. Unter diesen Umständen drängt sich die Prüfung auf, ob eine solche des Vertrauensschutzes entbehrende Genehmigung dem entsprach, was sich die Parteien unter der erteilten Wohnsiedlungsgenehmigung vorgestellt haben, ob sie also eine rein formale Genehmigung für genügend erachteten, ohne daß mit ihr über das Bauvorhaben des Klägers mitentschieden war. In diesem Zusammenhang mag auch die Aussage des Zeugen Reiff Bedeutung gewinnen, wonach seine Behörde heute in ähnlichen Fällen die Genehmigung versagt. Haben aber die Parteien unter der Wohnsiedlungsgenehmigung eine solche mit der Schutzwirkung des § 21 verstanden, so liegt eine solche nicht vor, weil die Auflage in dem Beschluß vom 26. August 1961 eine Berufung auf die erteilte Bodenverkehrsgenehmigung bei einem späteren Baugenehmigungsverfahren ausschloß. Dann war die Wohnsiedlungsgenehmigung im Sinne des § 9 des Vertrages innerhalb eines Jahres tatsächlich nicht erteilt worden.

3. Von Rechtsirrtum können auch die Erörterungen des Berufungsgerichts zur Genehmigung der Grundstücksauffahrt sein. Das Berufungsgericht führt hierzu aus, die Genehmigung sei nicht erteilt. Die Parteien hätten allerdings die Genehmigung auch nicht nachgesucht, weil sie irrtümlich der Auffassung gewesen seien, daß diese Genehmigung nicht er-

do

forderlich sei, da das Grundstück in den Bebauungsplan der Gemeinde einbezogen worden und eine besondere Genehmigung des Straßenbauamtes nur für eine Grundstücksauffahrt außerhalb der Ortslage erforderlich sei. Tatsächlich liege aber kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Das Grundstück befinde sich auch nicht innerhalb der Ortslage. Der Vertrag sei damit am 11. Februar 1962 unwirksam geworden, weil diese Genehmigung nicht vorgelegen habe. Die Parteien hätten aber, vielleicht irrtümlich, an dem Vertrag festgehalten und nach Ablauf der Jahresfrist durch ihren Bevollmächtigten die Auflassung des Grundstücks erteilt. Sie hätten also den Vertrag aufrechterhalten wollen, obwohl die Genehmigung nicht vorlag. Damit hätten sie den notariell geschlossenen Vertrag stillschweigend formlos dahin geändert, daß er auch ohne die Genehmigung des Straßenbauamtes wirksam sein solle. Der Mangel der Form dieser stillschweigend geschlossenen Vereinbarung sei gemäß § 313 BGB dadurch geheilt, daß die Parteien die Auflassung erklärt hätten und der Kläger als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden sei. Diese Heilung scheitere auch nicht daran, daß die Parteien irrtümlich davon ausgegangen seien, daß die Genehmigung des Straßenbauamtes nicht erforderlich sei. Denn auch Willensmängel berührten die Heilung eines Formmangels nicht, wenn die Parteien nur den Willen hätten, an dem Vertrag festzuhalten.

Aus diesen Darlegungen ergibt sich nicht, ob das Berufungsgericht die mindestens ebenso naheliegende Deutung des schlichten Verhaltens der Parteien erkannt und geprüft hat: Die in Betracht kommende Bestimmung des Vertrages (§ 6) läßt sich unter den gegebenen Verhältnissen zwanglos dahin auslegen, daß eine Auffahrtsgenehmigung innerhalb

eines Jahres erteilt sein müsse, falls es zum Bau der Auffahrt überhaupt einer solchen Genehmigung bedürfe. Ist letzteres nicht der Fall, so entfällt von selbst die Nichterteilung der Auffahrtsgenehmigung als auflösende Bedingung. Vom Boden dieser - möglichen - Auslegung aus gesehen, haben die Parteien auf Belehrung des Notars die Auflassung, wie auch der Wortlaut der Auflassungsurkunde ergibt, gerade auf Grund des (irrtümlich für vollziehbar gehaltenen) Vertrages ohne Abänderung vollzogen. Überdies haben die Parteien niemals vorgetragen, daß sie den Vertrag stillschweigend abgeändert hätten. Aus der Sicht des Berufungsgerichts drängte sich aber noch die Prüfung auf, ob die Parteien an der (irrtümlich vorgenommenen) Änderung des gesamten Vertrages festgehalten werden können. Liegt beiderseitiger Irrtum über die Geschäftsgrundlage (hier das Fehlen einer Genehmigungspflicht) vor, so ist zu prüfen, ob das Festhalten am Vertrag unter den besonderen Umständen des Falles mit Treu und Glauben zu vereinbaren ist (Soergel/Siebert BGB 10. Aufl. § 242 Rdn. 395 mit vielen Nachweisen). Diese Prüfung steht aus. Das Berufungsgericht hat zwar den Wegfall der Geschäftsgrundlage insoweit nachgeprüft, als das Grundstück nicht nur im Zeitpunkt des Gefahrenübergangs, sondern auch später bebaubar sein sollte und der Kläger dort einen Fuhrbetrieb einrichten wollte; es hat aber nicht untersucht, ob wegen des beiderseitigen Irrtums über die Notwendigkeit der Herbeiführung einer Genehmigung des Straßenbauamtes die vom Berufungsgericht angenommene Abänderung des Vertrages noch zu beachten ist. Auch bei Verneinung dieser Frage bliebe es bei dem Außerkrafttreten des Vertrages wegen Eintritts der auflösenden Bedingung, des Nichtvorliegens der Auffahrtsgenehmigung.

Die neue Verhandlung wird dem Berufungsgericht gegebenenfalls auch Gelegenheit geben, zu den Bedenken, die die Revision gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts zum Wegfall der Geschäftsgrundlage im einzelnen macht, Stellung zu nehmen.

4. Was die Revision gegen die Verneinung der Anfechtbarkeit des Vertrages ausführt, muß schon deshalb unbeachtet bleiben, weil die Revision von einem anderen Sachverhalt ausgeht, als er vom Berufungsgericht festgestellt worden ist. Die Revision sieht nämlich die Bebaubarkeit des Grundstückes als Voraussetzung für das Wirksamwerden und Wirksambleiben des Vertrages an; sie will deshalb die Vorschriften des Gewährleistungsrechtes (§ 459 ff BGB) nicht eingreifen lassen. Das Berufungsgericht hat aber gerade verneint, daß das Wirksamwerden des Vertrages von der Bebaubarkeit des Grundstückes abhängig gemacht worden ist.

5. Aus den zu 2 und 3 dargelegten Gründen kann das Berufungsurteil nicht aufrechterhalten werden. Die Sache war deshalb unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Dr. Augustin

Hill

Rothe

Mattern
Offterdinger