

V ZR 155/62

Verkündet
am 9. Oktober 1964
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. des Landwirts Reinhold W [REDACTED] in
[REDACTED], Kreis L [REDACTED] (H [REDACTED]),
2. der Ehefrau Wanda W [REDACTED] geb. D [REDACTED],
ebenda,

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Landwirt Fritz M [REDACTED] in L [REDACTED]
([REDACTED]), K [REDACTED] allee [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 25. September 1964 unter
Mitwirkung der Bundesrichter Schuster, Dr. Piepenbrock,
Dr. Rothe, Dr. Freitag und Offterdinger
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Celle vom 22.
Mai 1962 wird auf Kosten der Beklagten zurück-
gewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger verkaufte durch notariellen Vertrag vom 15. August 1957 von seinem im Grundbuch von L. [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 1975 verzeichneten Grundbesitz eine Fläche von etwa 1600 qm zum Preise von 4,50 DM je Quadratmeter an die Beklagten je zur Hälfte zum Zweck der Errichtung steuerbegünstigter Wohnungsbauten. In dem Vertrage heißt es, daß nach einer Mitteilung der Gemeinde L. [REDACTED] gegen die Bebauung insofern Bedenken beständen, als zunächst noch ein durch eine Grunddienstbarkeit zu sichernder Zugang zu dem verkauften Grundstücksteil über das Grundstück des Verkäufers geschaffen und daß weiter auch die Be- und Entwässerung geprüft werden müsse. Nach § 13 des Vertrages ist der Käufer für den Fall, daß die Baugenehmigung nicht erteilt wird, berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten. Zugunsten der Beklagten wurde am 6. September 1957 zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung eine Vormerkung und am 12. August 1959 zur Sicherung einer Kaufpreisanzahlung eine Sicherungshypothek in Höhe von 4 700 DM nebst 5 v. H. Zinsen im Grundbuch eingetragen.

Die von dem Vermessungsingenieur Dr. Itze auf Grund des Wohnsiedlungsgesetzes beantragte Genehmigung zur Teilung des Grundstücks wurde durch Bescheid des Landkreises H. [REDACTED] vom 14. Januar 1958 versagt, die Beschwerde des Klägers am 7. Juli 1958 vom Regierungspräsidenten zurückgewiesen. Die vom Kläger hiergegen erhobene Klage wurde durch rechtskräftiges

- 3 -

Urteil des Landesverwaltungsgerichts Hannover vom 25. Mai 1959 abgewiesen. Inzwischen hatten die Parteien, nachdem die Gemeinde L. in einem Schreiben vom 21. Januar 1958 sich mit der Hereinnahme der verkauften Grundstücksteile in den Flächennutzungsplan als Wohngebiet einverstanden erklärt hatte, sofern sich der Verkäufer zur Einräumung eines Wegerechts, die Käufer zur Zahlung der Anschlußkosten für sämtliche Versorgungsleitungen verpflichteten, in notarieller Urkunde vom 31. Januar 1958 die von der Gemeinde gewünschten Verpflichtungen übernommen und im übrigen den Vertrag vom 15. August 1957 aufrechterhalten. Am 2. Mai 1962 hat der Landkreis H. den Versagungsbescheid vom 14. Januar 1958 aufgehoben, weil der Vertrag nach dem Bundesbaugesetz keiner Genehmigung mehr bedürfe.

Der Kläger verlangt die Löschung der Sicherungshypothek und der Auflassungsvormerkung. Zur Begründung des Klagebegehrens hat er sich in erster Instanz auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage wegen der mangelnden Bebaubarkeit des Grundstücks berufen. In der Berufungsinstanz hat er in erster Linie geltend gemacht, daß durch die Versagung der Teilungsgenehmigung der Vertrag vom 15. August 1957 unwirksam geworden sei. Der Kläger hat beantragt, die Beklagten zu verurteilen, in die Löschung der Auflassungsvormerkung sowie der Sicherungshypothek Zug um Zug gegen Zahlung von 4 700 DM nebst Zinsen einzuwilligen.

Die Beklagten haben Abweisung der Klage beantragt. Sie sind der Auffassung, daß die Bebaubarkeit

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



des Grundstücks nicht Geschäftsgrundlage des Vertrages gewesen sei. Im übrigen halten sie den Kaufvertrag trotz Versagung der Genehmigung nicht für unwirksam, da der Landkreis H. den Versagungsbescheid vom 14. Januar 1958 aufgehoben habe. Jedenfalls könne der Kläger, so tragen sie weiter vor, sich nicht auf die Unwirksamkeit des Vertrages berufen, weil er auch nach Versagung der Genehmigung weiterhin mit der Veräußerung des Grundstücks an sie einverstanden gewesen sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht auf die Berufung des Klägers der Klage stattgegeben. Mit der Revision verfolgen die Beklagten den Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

Das Oberlandesgericht hält das Löschungsbegehren des Klägers für gerechtfertigt, weil der Kaufvertrag vom 15. August 1957 dadurch, daß die Genehmigung zur Teilung des Grundstücks versagt wurde, von Anfang an unwirksam geworden sei. Die Revision ist demgegenüber der Ansicht, daß der Kaufvertrag auch nach Verweigerung der Teilungsgenehmigung zunächst schwebend unwirksam geblieben und mit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes wirksam geworden sei, weil das Genehmigungsverfahren nur die Teilung des Grundstücks, dagegen weder den Vertrag vom 15. August 1957, noch den Vertrag vom 31. Januar 1958 zum Gegenstand gehabt habe.

Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der Vertrag vom 15. August 1957 der Genehmigung nach § 4 Abs. 1 des Wohnsiedlungsgesetzes bedurft habe, ist frei von Rechtsirrtum. Sie steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats, wonach die Wohnsiedlungsgenehmigung bereits für das auf eine Grundstücksveräußerung gerichtete Verpflichtungsgeschäft erforderlich war (BGHZ 23, 342). Diese Auffassung wird auch von der Revision nicht beanstandet. Im übrigen ist anerkannt, daß ein genehmigungsbedürftiges Rechtsgeschäft bis zur Entscheidung über die Genehmigung schwebend unwirksam ist. Die Erteilung der Genehmigung hat die Wirksamkeit, die Versagung der Genehmigung die Unwirksamkeit des Vertrages zur Folge. Ein genehmigungsbedürftiges Rechtsgeschäft wird auch durch den Wegfall des Genehmigungserfordernisses wirksam, es sei denn, daß vorher die Genehmigung rechtskräftig verweigert war. Ein Vertrag, der einer behördlichen Genehmigung bedurfte, kann deshalb, wenn die Genehmigung endgültig versagt wurde, weder durch den Fortfall der Genehmigungspflicht, noch durch eine nachträgliche Aufhebung des Versagungsbescheides wirksam werden. Von dieser Rechtslage geht auch das Berufungsgericht aus.

Gegen die Auffassung des Oberlandesgerichts, daß mit der Rechtskraft des Urteils des Landesverwaltungsgerichts der bisher schwebend unwirksame Kaufvertrag vom 15. August 1957 von Anfang an unwirksam geworden sei, bestehen jedoch Bedenken, weil, wie die Revision zutreffend ausführt, die Versagung der Genehmigung sich nur auf die Teilung des Grundstücks bezog.

Daß die Entscheidungen im Genehmigungsverfahren lediglich eine Versagung der Teilungsgenehmigung enthalten, ergibt sich eindeutig aus dem Genehmigungsantrag, dem Versagungsbescheid des Landkreises und der Beschwerdeentscheidung des Regierungspräsidenten. Diese Entscheidungen sind durch das klageabweisende Urteil des Landesverwaltungsgerichts bestätigt worden. Der Kaufvertrag als solcher war nicht Gegenstand des Genehmigungsverfahrens.

Streitig ist unter den Parteien, welchen Einfluß die Versagung der Teilungsgenehmigung auf den rechtlichen Bestand des Kaufvertrages hat. Der Auffassung der Revision, daß der Vertrag vom 15. August 1957 trotz rechtskräftiger Versagung der Teilungsgenehmigung schwebend unwirksam geblieben und mit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes wirksam geworden sei, kann nicht gefolgt werden. Es ist zwar richtig, daß Verpflichtungsgeschäfte nach dem Bundesbaugesetz keiner Genehmigung mehr bedürfen (BGHZ 37, 233), so daß ein unter der Geltung des Wohnsiedlungsgesetzes abgeschlossener Grundstückskaufvertrag, der beim Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes noch schwebend unwirksam war, auf Grund dieses Gesetzes wirksam geworden ist. Um einen solchen Fall handelt es sich hier jedoch nicht. Die Versagung der Teilungsgenehmigung steht einer Versagung der Genehmigung des Kaufvertrages nicht gleich. Infolgedessen wird, wenn einer beabsichtigten Grundstücksteilung die Genehmigung versagt wird, hierdurch der zugrunde liegende Kaufvertrag nicht von Anfang an unwirksam. Die Versagung der

Teilungsgenehmigung berührt aber den rechtlichen Fortbestand des Vertrages insofern, als durch Versagung dieser Genehmigung die Erfüllung des Vertrages nachträglich unmöglich geworden ist. Dies hat zur Folge, daß der Verkäufer von der Verpflichtung, dem Käufer das Eigentum an dem verkauften Grundstück zu übertragen, frei geworden ist, sofern er die Unmöglichkeit nicht zu vertreten hat und es sich um eine dauernde Unmöglichkeit handelt (§ 275 BGB). Maßgebend für die Frage, ob eine dauernde oder nur vorübergehende Unmöglichkeit vorliegt, ist der Zeitpunkt der rechtskräftigen Versagung der Genehmigung. Die Versagung der Teilungsgenehmigung stellte sich - vom Zeitpunkt der Rechtskraft des Urteils des Landesverwaltungsgerichts aus betrachtet - als ein dauerndes Hindernis der Erfüllung des Vertrages dar, da das Bundesbaugesetz, durch das rein schuldrechtliche Rechtsgeschäfte von der Genehmigungspflicht freigestellt wurden, erst am 23. Juni 1960 erlassen worden ist. Der Kläger ist deshalb, da er die Versagung der Teilungsgenehmigung nicht zu vertreten hat, von der Verpflichtung zur Eigentumsübertragung freigeworden.

Die Rüge der Revision, das Oberlandesgericht habe bei der Beurteilung des Sachverhalts den Vertrag vom 31. Januar 1958 außer acht gelassen, ist im Ergebnis nicht begründet. Die Beklagten haben in ihren Schriftsätzen sich nicht ausdrücklich auf diesen Vertrag berufen, sondern lediglich vorgetragen, der Kläger habe nach Verweigerung der Teilungs-

genehmigung zum Ausdruck gebracht, daß er an dem Verkauf des Grundstücks festhalten wolle. Nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils waren die Akten des Landesverwaltungsgerichts (VIII A 61/59) Gegenstand der mündlichen Verhandlung, so daß der Inhalt dieser Akten als vorgetragen anzusehen ist. Die summarische Bezugnahme auf Beiakten ist zwar in der Regel unzulässig; es muß vielmehr angegeben werden, welche Teile der Beiakten vorgetragen worden sind (vgl. BGH Urteil vom 18. Februar 1954, IV ZR 126/53, LM ZPO § 295 Nr. 9 sowie Urteil vom 4. März 1964, VIII ZR 143/62, WM 1964, 487). Bei den Verwaltungsgerichtsakten handelt es sich jedoch um Akten geringen Umfanges. Eine Abschrift des Vertrages vom 31. Januar 1958 war der Klage als Anlage beigelegt. Der Vertrag wird auch in dem Urteil des Landesverwaltungsgerichts erwähnt. Bei dieser Sachlage muß davon ausgegangen werden, daß zu dem unstreitigen Sachvortrag der Beklagten auch der Abschluß des Vertrages vom 31. Januar 1958 gehört, an dessen rechtlicher Würdigung das Revisionsgericht somit nicht gehindert ist.

Die Berücksichtigung des Vertrages vom 31. März 1958 gibt dem Senat zu einer anderen Beurteilung keinen Anlaß. Der ursprüngliche Kaufvertrag hat durch den Vertrag vom 31. Januar 1958 eine Änderung erfahren. Ob dieser Vertrag sich als ein neues Rechtsgeschäft darstellt, das an die Stelle des Vertrages vom 15. August 1957 getreten ist, oder ob beide Verträge als eine Einheit aufzufassen sind, ist für

die Entscheidung ohne Bedeutung. Der Gesichtspunkt, daß durch Versagung der Teilungsgenehmigung die Vertragserfüllung unmöglich geworden ist, trifft auch auf den Abänderungsvertrag zu. Im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages vom 31. Januar 1958 war das Genehmigungsverfahren noch nicht beendet. Das Landesverwaltungsgericht hat sich in seinem Urteil zwar nicht mit dem neuen Vertrag auseinandergesetzt, jedoch das Schreiben der Gemeinde L. vom 21. Januar 1958, das dem Abschluß des Abänderungsvertrages zugrunde lag, zum Gegenstand der Erörterung gemacht und dazu ausgeführt, daß der Inhalt dieses Schreibens die Genehmigung nicht zu rechtfertigen vermöge, weil dadurch der die Bebauung nicht vorsehende Wirtschaftsplan keine Umgestaltung erfahren habe. Es muß deshalb davon ausgegangen werden, daß durch die Versagung der Teilungsgenehmigung auch die Erfüllung des Vertrages vom 31. August 1958 dauernd unmöglich geworden ist.

Die nachträgliche Unmöglichkeit der Leistung hat zwar kein völliges Erlöschen des Schuldverhältnisses zur Folge. Das Schuldverhältnis bleibt vielmehr als Grundlage für etwaige gegen den Schuldner gerichtete Ersatzansprüche (§ 281 BGB) bestehen. Da jedoch der Schuldner, wenn die Voraussetzungen des § 275 BGB gegeben sind, von der Verpflichtung zur Leistung frei wird, erlischt seine vertragliche Verpflichtung. Damit endet auch die schwebende Unwirksamkeit des Vertrages. Es trifft deshalb nicht zu, daß, wie die Revision meint, der Kaufvertrag mit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes wirksam geworden sei.

- 10 -

Das Löschungsbegehren des Klägers erweist sich somit (vgl. RGZ 163, 62 in Verbindung mit §§ 323, 1144 BGB) als gerechtfertigt, so daß die Revision der Beklagten als unbegründet mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen war.

Schuster	Dr. Piepenbrock	Dr. Rothe
Dr. Freitag	Offterdinger	