

116

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

ZR 158/74

URTEIL

Verkündet am
19. März 1976

in dem Rechtsstreit

_____,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Baggerbetriebsinhabers Wilhelm R _____,
B _____-E _____, T _____straße _____,

Beklagten und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. _____ und
Dr. _____ -

g e g e n

die Stadt B e r g e n - E n k h e i m , vertreten durch
ihren Magistrat,

Klägerin und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. _____ -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. März 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Dr. Grell, von der Mühlen und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 2. Mai 1974 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin verkaufte dem Beklagten in notarieller Urkunde vom 2. Mai 1967 ein Grundstück in Bergen-Enkheim. Nach § 4 des Vertrages überließ sie ihm gleichzeitig den Besitz. In § 5 erklärten die Parteien die Auflassung; die Klägerin bewilligte, der Beklagte beantragte die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch. § 6 verpflichtete den Beklagten, das Grundstück innerhalb von zwei Jahren zu bebauen, und berechnete die Klägerin zum Wiederkauf, wenn er es nicht fristgemäß bebaute.

- 3 -

Nach dem Vortrag der Klägerin begann der Beklagte kurz nach der Übergabe, auf dem Grundstück ohne Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde Altmaterial abzulagern.

Der Notar reichte den Umschreibungsantrag des Beklagten zunächst nicht beim Grundbuchamt ein. Der Beklagte wurde erst am 3. April 1970 als Eigentümer eingetragen. Das Grundstück war bei Schluß der Berufungsverhandlung (Mai 1974) noch unbebaut.

Die Klägerin macht seit Juni 1972 klageweise den Wiederkaufsanspruch aus § 6 des Kaufvertrages geltend. Der Beklagte verlangt mit der Widerklage Schadensersatz wegen Behinderung der Eigentumsumschreibung durch die Klägerin.

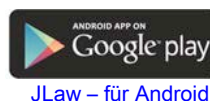
Das Landgericht hat den Beklagten verurteilt, das Grundstück an die Klägerin aufzulassen und herauszugeben, weil er es auch innerhalb von zwei Jahren nach der Umschreibung, das heißt bis zum 3. April 1972, nicht bebaut habe. Die Widerklage hat es abgewiesen. Die Berufung des Beklagten wurde zurückgewiesen.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage und die Verurteilung der Klägerin nach dem Antrag der Widerklage.

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
[\(mobile App\)](#)



Entscheidungsgründe

Nach der Überzeugung des Berufungsrichters hat die Klägerin "sehr bald versucht, den Kaufvertrag rückgängig zu machen, beginnend damit, daß sie auf den Notar Einfluß nahm, den Umschreibungsantrag zurückzustellen". Wenn von einer Verhinderung der Bebauung gesprochen werden könne, dann habe die Klägerin die Wiederkaufsbedingung jedenfalls nicht wider Treu und Glauben herbeigeführt (§ 162 Abs. 2 BGB). Sie habe den Notar nicht aus vorwerfbaren Erwägungen beeinflusst, sich vielmehr im übergeordneten Interesse des Allgemeinwohls gegen die Nutzung des Grundstücks als Schrottplatz gewandt.

Von dieser Begründung wird die Entscheidung des Berufungsrichters nicht getragen.

Die Klägerin erhebt einen vertraglichen Anspruch auf Rückübereignung des Grundstücks. Diesen Anspruch kann sie nur mit Rechten begründen, die ihr der Kaufvertrag vermittelt. Insofern sie Träger öffentlicher Interessen ist und in dieser Eigenschaft einem bestimmten Gebrauch der Kaufsache entgegenzutreten hat, mußte sie sich der Mittel des öffentlichen Rechts bedienen. Das ist nach ihrem Prozeßvortrage auch geschehen, hat aber zur Beseitigung des behaupteten Mißstandes nicht geführt. Dieser Mißstand konnte die Klägerin allenfalls dann berechtigen, dem grundbuchlichen Vollzuge des Kaufvertrages entgegenzuwirken, wenn sie durch den Gebrauch des Grundstücks als V e r k ä u f e r i n in ihren Rechten verletzt wurde.

Das angefochtene Urteil unterstellt, daß der Beklagte bis zur Erhebung des Rückübertragungsanspruchs deswegen nicht gebaut hat, weil die Klägerin bis zum 3. April 1970 seine Eintragung als Eigentümer verhindert hat.

Ein Recht der Klägerin, den Vollzug des Kaufvertrages zu behindern, käme in Betracht, wenn die Parteien ihrem Vertragsschluß eine gemeinsame Vorstellung darüber zugrundegelegt haben, wie der Beklagte das Grundstück bis zur Bebauung nutzen oder nicht benutzen dürfe, aber auch dann, wenn die Klägerin eine derartige Vorstellung als Grundlage ihres Verkaufsentschlusses erkennbar gemacht und der Beklagte ihr nicht widersprochen hat. In diesem Falle verließ der Beklagte mit der Lagerung von Altmaterial möglicherweise die Geschäftsgrundlage des Vertrages, sodaß sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten diesem seinem Verhalten entsprechend veränderten (§ 242 BGB). Ebenso lag die Sache, wenn der Beklagte durch den Gebrauch, den er von dem Grundstück machte, Nebenpflichten verletzte, die der Kaufvertrag ihm mit Rücksicht auf die Stellung der Verkäuferin als Gemeinde und Trägerin öffentlicher Belange auferlegte (positive Vertragsverletzung).

Zwar konnte der Klägerin aus dem Verhalten des Beklagten kein Zurückbehaltungsrecht mehr erwachsen, da sie durch Auflassungserklärung, Eintragungsbewilligung und Besitzüberlassung ihrerseits den Kaufvertrag vollständig erfüllt hatte. Jedoch stand der vereinbarte Rechtserfolg, der Eigentumserwerb durch Umschreibung

im Grundbuch, aus. War die Klägerin wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage oder wegen positiver Vertragsverletzung zum Rücktritt vom Verträge berechtigt, dann hatte sie möglicherweise Anspruch auf ein einstweiliges richterliches Erwerbsverbot (§§ 935, 938 ZPO), das dem Beklagten untersagte, von der Auflassungserklärung und der Eintragungsbewilligung Gebrauch zu machen und den Umschreibungsantrag zu stellen. Das einstweilige Erwerbsverbot war auch das geeignete und angemessene Mittel, einen Vertragsanspruch der Klägerin auf Freimachung des Grundstücks von den Ablagerungen zu sichern, sofern sich aus einem anhaltenden vertragswidrigen Gebrauch des Grundstücks ein Anspruch der Klägerin auf Herausgabe des Grundstücks ergeben hätte.

Die Klägerin ist nicht vom Verträge zurückgetreten. Sie hat auch kein richterliches Erwerbsverbot erwirkt, um den Beklagten zu einem vertragsgemäßen oder im Verträge vorausgesetzten Verhalten zu zwingen und ihm gleichzeitig die Möglichkeit zur Rückkehr auf den Boden des Vertrages zu geben. Es wäre jedoch ebenfalls nicht zu beanstanden, wenn sie sich anderer nicht verwerflicher Mittel bediente, um einen Eigentumsübergang vor Wegschaffung der vertragswidrigen Ablagerungen zu verhindern.

Dem Berufungsurteil ist nicht zu entnehmen, in welcher Weise die Klägerin den Notar "beeinflusst" hat, den Umschreibungsantrag "zurückzustellen". Es ergibt nicht, ob der Notar beauftragt war, für den Vollzug des Vertrages zu sorgen, und von wem. Nach dem Bescheide

des Landgerichtspräsidenten vom 6. Februar 1970 in den vom Berufungsrichter ausgewerteten Akten 2/4 O 335/72 (I) hat sich der Notar (zunächst) gehindert gesehen, den Vertrag "zum Vollzuge dem Grundbuchamt vorzulegen", weil die Klägerin ihre Eintragungsbewilligung widerrufen hatte. Es kann auf sich beruhen, ob diese Bewilligung widerruflich war (vgl. RGRK BGB § 873 Anm. 114). Denn vorwerfbar hätte die Klägerin mit dem Widerruf nur gehandelt, wenn sie ihre Erklärung für unwiderruflich hielt und davon ausging, der Notar werde den Widerruf dennoch zum Anlaß nehmen, einen ihm von der Käuferseite erteilten Auftrag zum Vollzuge des Vertrages nicht auszuführen. Ebenso wenig wie der Widerruf der Bewilligung als solcher wäre die Zurücknahme des Vollziehungsauftrages, insoweit er von der Klägerin stammte, ohne weiteres als vorwerfbar zu werten. Hatten beide Parteien den Notar beauftragt, den Umschreibungsantrag des Beklagten in § 5 der Kaufurkunde bei dem Grundbuchamt einzureichen, oder stammte ein solcher Auftrag vom Beklagten, dann griff freilich die Klägerin in ein fremdes Vertragsverhältnis ein. Ob sie damit vorwerfbar handelte, hängt von den Umständen ab. Bei der Bewertung ihres Verhaltens würde auch dem Umstande besonderes Gewicht zukommen, daß eine "Zurückstellung" des Vollzuges dem Beklagten die Möglichkeit eröffnete, einen vertragswidrigen Zustand zu beheben und damit den Zeitpunkt zu bestimmen, in welchem er das Eigentum erlangte. Eine Feststellung, daß die Klägerin die Zurückstellung betrieben habe, um den Kaufvertrag "rückgängig zu machen", ohne den Rücktritt erklären und mit dem vertragswidrigen Gebrauch des Grundstücks begründen zu müssen, enthält das angefochtene Urteil nicht.

Die Vertragsbeziehungen der Parteien, der tatsächliche Verlauf und die aus beidem erwachsenen Pflichten und Rechte bedürfen hiernach gründlicher Aufklärung und Würdigung, bevor entschieden werden kann, ob die Klägerin sich zu Recht darauf beruft, daß der Beklagte bis zur Erhebung der vorliegenden Klage nicht gebaut hat.

Hill

zugleich für den erkrankten
Richter Dr. Grell
Mattern

von der Mühlen

Hagen