

14

# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 161/74

### URTEIL

Verkündet am

7. Juni 1978

H i r t h ,  
Justizamtsinspektor  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Bernhard K [REDACTED] ,  
F [REDACTED] straße [REDACTED] D [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Maria Franziska H [REDACTED] geb. S [REDACTED] ,  
W [REDACTED] , M [REDACTED] ,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Juni 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, von der Mühlen, Dr. Eckstein und Linden

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 28. März 1974 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung des Beklagten gegen das am 21. August 1973 verkündete Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts Essen zurückgewiesen worden ist.

Der Beklagte hat 12/13 der Kosten des zweiten Rechtszuges sowie der Revisionsinstanz zu tragen.

Im übrigen Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an den 5. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die restlichen Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

19

- 3 -

### Tatbestand

Der ursprüngliche Kläger Ewald H. [REDACTED] ist während des Rechtsstreits verstorben; die jetzige Klägerin, seine Witwe, ist seine Alleinerbin.

Auf Grund notariellen Kaufvertrags vom 27. Juli 1963 erwarb der Beklagte von dem Ehemann der Klägerin die insgesamt 43 397 qm großen Grundstücke Gemarkung D. [REDACTED], Flur 11, Parzellen Nr. 115, 160, 162 und 164.

Über das Kaufentgelt ist in § 2 Abs. 1 und 2 des Vertrages folgendes bestimmt:

"Als Entgelt werden gezahlt an Herrn H. [REDACTED] 400,-- DM (i.W.: Vierhundert Deutsche Mark) monatlich, beginnend mit dem 1. August 1963. Der Betrag ist monatlich im Voraus zu zahlen. Nach dem Tode von Herrn H. [REDACTED] ist die Rente in unveränderter Höhe an Frau H. [REDACTED] bis zu deren Tode fortzuzahlen.

Steigt oder fällt das Endgrundgehalt eines Inspektors des Landes Nordrhein-Westfalen ohne Orts- und sonstige Zuschläge, so soll sich die Rente im gleichen Verhältnis erhöhen oder erniedrigen."

In § 3 des Vertrages heißt es im letzten Satz, der Erwerb der Parzellen Nr. 160 und 162 erfolge zum Zwecke der Bebauung.

Die Wertsicherungsklausel ist von der Landeszentralbank genehmigt worden. Die Frage der Bebaubarkeit war bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz noch ungeklärt.



Der Beklagte hat bis einschließlich 1971 monatlich 400 DM gezahlt. Mit der durch Zahlungsbefehl vom 7. August 1972 eingeleiteten Klage hat der Ehemann der jetzigen Klägerin für die Jahre 1970 und 1971 den von ihm auf 4 249,32 DM bezifferten Differenzbetrag zwischen diesen Zahlungen und den sich unter Zugrundelegung des § 2 Abs. 2 des Kaufvertrags ergebenden Beträgen nebst 4 % Zinsen hieraus verlangt.

Der Beklagte beruft sich darauf, es sei bei Vertragsabschluß vereinbart worden, daß die Wertsicherungsklausel erst dann zum Tragen kommen solle, wenn die gekauften Grundstücke bebaut werden könnten, was bisher nicht der Fall sei. Er hat wegen Nichtbebaubarkeit der Grundstücke auch Wandelung verlangt. Ferner ist er von dem Kaufvertrag zurückgetreten unter Berufung darauf, daß gemäß weiterer Vereinbarung er hierzu berechtigt sein solle, wenn die Genehmigung zum Bebauen der Grundstücke rechtskräftig versagt worden sei.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe des von ihm auf der Grundlage des § 2 Abs. 2 des Kaufvertrags errechneten Betrages von 4 164,96 DM nebst Zinsen stattgegeben.

Hiergegen hat der Beklagte Berufung eingelegt und hat in zweiter Instanz Widerklage erhoben mit dem Antrag, die Klägerin zu verurteilen, Zug um Zug gegen Rückauflösung des den Gegenstand des Kaufvertrags vom 27. Juli 1963 bildenden Grundbesitzes an ihn den Betrag von 49 600 DM (Summe der von ihm erbrachten Rentenzahlungen) nebst 4 % Prozeßzinsen zu zahlen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen und seine Widerklage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klagabweisung sowie seinen Widerklageantrag weiter. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

### Entscheidungsgründe

#### I.

1. Nach Auffassung des Berufungsgerichts kann der Vertrag vom 27. Juli 1963 nicht dahin ausgelegt werden, daß die Wertsicherungsklausel erst von dem Zeitpunkt an gelten solle, zu dem feststehe, daß das vom Beklagten erworbene Gelände ganz oder teilweise bebaubar sei. Eine Auslegung in diesem Sinn sei selbst dann nicht möglich, wenn der vom Beklagten behauptete Tatsachenhergang unterstellt werde, daß nach dem Willen der Vertragsparteien das dahingehende Interesse des Beklagten habe gewahrt sein sollen, eine höhere als die in § 2 Abs. 1 des Vertrags vereinbarte monatliche Zahlung nur dann leisten zu müssen, wenn das gekaufte Gelände bebaubar sei, anderenfalls auch vom Vertrag zurücktreten zu können.

Der damit aus § 2 Abs. 2 des Kaufvertrags für die Jahre 1970 und 1971 sich ergebende Anspruch der Klägerin auf Zahlung eines über die bereits erbrachten Leistungen des Beklagten hinausgehenden Betrages - und zwar des vom Landgericht der Klägerin zugesprochenen, in der Berufungsinstanz der Höhe nach nicht mehr streitigen Betrages - sei auch weder auf Grund des vom Beklagten erklärten Rücktritts erloschen noch infolge der von ihm verlangten Wandelung ausgeschlossen.

Die Rücktrittserklärung des Beklagten sei auch bei Unterstellung der von ihm behaupteten Rücktrittsvereinbarung unwirksam, da die nach seinem eigenen Vortrag erforderliche Voraussetzung für das Rücktrittsrecht, nämlich die rechtskräftige Versagung einer Baugenehmigung, bisher nicht vorliege.

Ein etwaiger Wandlungsanspruch sei nach § 477 BGB verjährt; eine Vereinbarung über die Verlängerung der Verjährungsfrist könne aus der vom Beklagten behaupteten Rücktrittsvereinbarung nicht entnommen werden.

Schließlich kann nach Auffassung des Berufungsgerichts auch aus den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage weder ein Anspruch des Beklagten auf Rücktritt von dem Kaufvertrag hergeleitet noch die vertragliche Wertsicherungsklausel dahin angepaßt werden, daß der Beklagte nicht mehr als 400 DM monatlich zu bezahlen habe. Denn das Risiko der Bebaubarkeit sei dem Beklagten bekannt gewesen, und der Senat könne nicht fest-

stellen, daß die Beteiligten bei Vertragsabschluß etwa davon ausgegangen seien, die Frage der Bebaubarkeit werde innerhalb eines kürzeren Zeitraumes als inzwischen verstrichen rechtskräftig geklärt sein.

2. Die Angriffe der Revision richten sich hauptsächlich dagegen, daß das Berufungsgericht den Fortbestand des Kaufvertrags vom 27. Juli 1963 bejaht hat. Sie sind insoweit jedoch nicht begründet.

a) Die Revision meint, das Berufungsgericht habe einen aus der bisher nicht geklärten Bebaubarkeit der Grundstücke herzuleitenden Wandelungsanspruch nach §§ 459, 462 BGB nicht schon deshalb verneinen dürfen, weil ein solcher Anspruch auf jeden Fall nach § 477 BGB verjährt wäre. Da die Grundstücke "zum Zwecke der Bebauung" verkauft worden seien, im Zeitpunkt der Übergabe Bebaubarkeit aber nicht gegeben gewesen und diese Frage immer noch nicht geklärt sei, könne die Verjährung nicht mit der Übergabe begonnen haben. Denn andernfalls wäre die Verjährung bereits abgelaufen, bevor der Anspruch überhaupt entstanden sei.

Ansprüche aus §§ 459, 462 BGB scheiden jedoch bereits deshalb aus, weil, wie der erkennende Senat schon wiederholt ausgesprochen hat, die künftige Bebaubarkeit eines Grundstücks keine Sacheigenschaft im Sinn des § 459 BGB ist (u.a. Senatsurteil vom 15. Oktober 1976, V ZR 245/74, WM 1977, 118). Schon deshalb geht auch der Hinweis der Revision auf das zur Frage der Verjährung von Ansprüchen aus

Mangelfolgeschäden ergangene Urteil des Bundesgerichtshofes vom 14. März 1973, VIII ZR 137/71, NJW 1973, 843, 845 fehl. Die Übernahme einer Garantie durch den Ehemann der Klägerin für die künftige Bebaubarkeit hat auch der Beklagte nicht behauptet.

b) Zu Unrecht wendet sich die Revision weiter gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, selbst bei Unterstellung der vom Beklagten behaupteten Rücktrittsvereinbarung sei der vom Beklagten erklärte Rücktritt nicht rechtswirksam.

Die Revision kann nicht damit gehört werden, daß es für eine wirksame Rücktrittserklärung nicht darauf ankomme, daß die Unbebaubarkeit rechtskräftig festgestellt sei. Denn nach der Wiedergabe des Vortrags des Beklagten im Berufungsurteil, die durch keinen Antrag auf Tatbestandsberichtigung angegriffen worden ist, sollte in der Tat erst die rechtskräftige Versagung der Genehmigung zum Bebauen der Grundstücke den Beklagten zum Rücktritt berechtigen. Dabei handelt es sich in diesem Zusammenhang, wie sämtliche von der Revision aufgezeigten Stellen des Parteivortrags des Beklagten ergeben, entsprechend dem Wortlaut des letzten Satzes von § 3 des Kaufvertrages nur um die Frage der Bebaubarkeit der Parzellen 160 und 162; allerdings sollte die Nichtbebaubarkeit dieser Parzellen den Beklagten nach seinem Vortrag zum Rücktritt von dem gesamten Kaufvertrag berechtigen, also auch hinsichtlich der Parzellen 115 und 164. Hinsichtlich der Parzellen 160 und 162 ist aber ein Vortrag des Beklagten, daß die Bebau-

ung rechtskräftig abgelehnt worden sei, weder von der Revision dargetan noch sonst ersichtlich; im übrigen gälte dies auch für die Parzellen 115 und 164 (letztere jetzt aufgeteilt in Parzellen 178, 179, 187 und 190). Da ein unanfechtbarer Ablehnungsbescheid bis zum Ende der Tatsacheninstanz noch nicht vorlag, ist weiter auch die Frage gegenstandslos, ob und inwieweit der Beklagte zur Einlegung von Rechtsmitteln und zur Beschreitung des Verwaltungsrechtsweges verpflichtet gewesen wäre.

Daß im Fall der behaupteten Rücktrittsvereinbarung möglicherweise künftig eine Rücktrittslage entstehen kann und ein dann vom Beklagten erklärter Rücktritt begründet sein könnte, gab entgegen der Meinung der Revision keinen Anlaß zu einer Einschränkung des Ausspruchs über die Abweisung der Widerklage im Berufungsurteil.

c) Schließlich tritt in der Auffassung des Berufungsgerichts, daß auch unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage der Bestand des Kaufvertrags vom 27. Juli 1963 nicht in Zweifel zu ziehen sei, ein Rechtsirrtum nicht zutage.

Schon nach dem eigenen Vortrag des Beklagten über die Vereinbarung eines Rücktrittsrechts, den er nicht etwa nur hilfsweise vorgebracht hat, kann es auf eine Nichtbebaubarkeit der Parzellen 160 und 162 als solche nicht ankommen. Denn ein vertraglich geregelter Punkt kann nicht gleichzeitig unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage gesehen werden. Es könnte daher allenfalls von Bedeutung sein, ob die seinerzeitigen

Vertragsparteien nicht mit einer so langen Dauer der Ungewißheit gerechnet haben, wie sie sich inzwischen - nämlich bis zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz - ergeben hat. Insoweit ist aber nichts zu erinnern gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, es hätte hierzu eines entsprechenden Sachvortrags bedurft, da es den Umständen des vorliegenden Falles nach weder selbstverständlich sei, daß die Vertragsparteien mit einer Klärung der Frage der Bebaubarkeit zu einem früheren Zeitpunkt gerechnet hätten, noch einem Grundsatz der Lebenserfahrung widerspreche, daß der Beklagte eine so lange Dauer der Ungewißheit bewußt in Kauf genommen habe. Daß das Berufungsgericht einen einschlägigen Parteivortrag übergangen habe, hat die Revision nicht dargetan. Zu Unrecht macht sie geltend, es sei in der Berufungsbegründung unter das Zeugnis des Notars Kaspar S. [REDACTED] und unter Parteivernehmung des Beklagten gestellt worden, daß die Vertragsparteien von der Bebaubarkeit ausgegangen seien, aus welchem Sachverhalt dann nach Meinung der Revision zu folgern wäre, daß die Vertragsparteien nicht mit einer so langen Wartezeit gerechnet hätten, bei der sich immer noch keine Möglichkeit der Bebauung abzeichne. An den von der Revision angeführten Stellen der Berufungsbegründung (GA Bl. 140, 141 und 142) wird vom Beklagten vielmehr vorgetragen und unter Beweis gestellt, die Vertragsparteien seien davon ausgegangen, daß die Bebaubarkeit Voraussetzung für den Bestand des Kaufvertrags sei und daß vor Eintritt dieser Voraussetzung eine Erhöhung der monatlichen Rente nach Maßgabe der Vertragsbestimmungen nicht möglich sein sollte, während bei Feststehen des Nichteintritts dieser Voraussetzung der Beklagte das Recht zum Rücktritt haben sollte.

3. Die Ausführungen des Berufungsgerichts zum Anspruch der Klägerin auf eine erhöhte Rente für die Jahre 1970 und 1971 vermögen dagegen die Entscheidung, soweit diese der Klage stattgegeben hat, nicht zu tragen.

Keinen rechtlichen Bedenken begegnet allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsurteils, daß der Vertragswortlaut die von dem Beklagten behauptete Parteiabrede, die vereinbarte Wertsicherungsklausel solle nur und erst im Fall der Bebaubarkeit der von ihm erworbenen Grundstücke oder jedenfalls eines Teiles derselben zum Tragen kommen, nicht erkennen läßt. Der Revision kann nicht gefolgt werden, wenn sie meint, ein derartiger Parteiwille ergebe sich bereits aus dem Vertragstext unter dem Gesichtspunkt, daß eine Erhöhung der Kaufpreisrente ohne eine in etwa entsprechende Erhöhung der Einnahmen des Beklagten aus dem erworbenen Grundbesitz infolge Bebauung desselben ein widersinniges Ergebnis wäre. Denn eine Wertsicherungsklausel kann auch den begrenzten Inhalt haben, den Kaufkraftwert einer vereinbarten Geldrente zu sichern, aber nicht etwa den Kaufpreis nachträglich an veränderte wirtschaftliche Verhältnisse anzupassen.

Im Hinblick auf die Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit einer notariellen Urkunde ist daher der Beklagte zum vollen Beweis der von ihm behaupteten zusätzlichen Abrede gezwungen (ständige Rechtsprechung, s. auch Urteil des erkennenden Senats vom 11. November 1977, V ZR 105/75 unter II. 1., WM 1978, 244), sei es dahin, daß zwischen den Vertragsparteien mündlich eine entsprechende zusätzliche Abrede getroffen (§ 313 Satz 2 BGB), oder aber

dahin, daß bereits der Wortlaut der notariellen Urkunde von ihnen übereinstimmend in diesem Sinn verstanden worden sei.

Die Erhebung des vom Beklagten insoweit angetretenen Beweises durfte das Berufungsgericht mit der von ihm dafür gegebenen Begründung nicht ablehnen. Das Berufungsgericht unterstellt den Vortrag des Beklagten, die zwischen den Vertragsparteien getroffene Regelung habe dem Anliegen des Beklagten entsprochen, eine nach Maßgabe des § 2 Abs. 2 des Vertrags erhöhte Rente nur dann bezahlen zu müssen, wenn das Gelände bebaubar sei, andernfalls auch vom Vertrag zurücktreten zu können. Es meint, auch von diesem Ausgangspunkt her sei eine Vertragsauslegung dahin, daß die Wertsicherungsklausel erst von dem Zeitpunkt an gelten solle, zu dem feststehe, daß das Gelände ganz oder teilweise bebaubar sei, nicht möglich. Das Berufungsgericht geht dabei jedoch von der nicht zutreffenden Annahme aus, der vom Beklagten behauptete Vertragsinhalt habe (nur) auf zweierlei Weise verwirklicht werden können: Die Parteien hätten entweder die Wertsicherungsklausel nur mit einem entsprechenden Vorbehalt abschließen oder aber ein Rücktrittsrecht des Beklagten für den Fall vereinbaren können, daß die Grundstücke nicht bebaubar wurden. Dem unterstellten Anliegen des Beklagten wäre aber nur durch eine Kombination der beiden vom Berufungsgericht angeführten Vertragsgestaltungen Genüge getan:

Wenn es dem Beklagten um eine Regelung des Inhalts zu tun war, daß er eine höhere Zahlung als 400 DM monatlich nur dann zu leisten brauchte, wenn das Gelände bebaubar war, andernfalls aber auch vom Vertrag zurücktreten konnte, so ist dem nicht Rechnung getragen, wenn der Beklagte zur Vermeidung der Zahlung eines höheren Betrages vom Vertrag zurücktreten mußte. Seinem Vortrag jedenfalls entspricht es, daß der Beklagte - bei Feststehen der Nichtbebaubarkeit - sowohl die Möglichkeit haben wollte, von dem Vertrag zurückzutreten, als auch die Möglichkeit, an ihm festzuhalten, dabei aber dann nicht mehr als monatlich 400 DM bezahlen zu müssen.

Bei solcher Sachlage kam es auf den vom Beklagten zu dieser Frage angetretenen Beweis an.

Das Berufungsgericht wird nach der Beweiserhebung im Rahmen einer Gesamtwürdigung, bei der dann auch dem Schreiben des Ehemannes der Klägerin vom 24. Oktober 1969 eine andere Bedeutung zukommen könnte, darüber befinden müssen, ob der Beklagte den Gegenbeweis gegenüber der für Richtigkeit und Vollständigkeit der notariellen Urkunde sprechenden Vermutung geführt hat.

II.

Nach alledem ist die Revision des Beklagten zurückzuweisen, soweit sie sich gegen die Abweisung seiner Widerklage richtet. Soweit dagegen das angefochtene Urteil die Berufung des Beklagten gegen seine Verurteilung zur Zahlung einer erhöhten Rente zurückgewiesen hat, ist es aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat hat dabei von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Hill

Dr. Eckstein

Offterdinger

Linden

von der Mühlen