

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 276 H

Zur Frage der Wirksamkeit des Rücktritts einer Gemeinde von einem Grundstückskaufvertrag, durch den das Grundstück in einem neugeplanten Industriegebiet dem Käufer zum Zweck der Betriebsverlegung binnen Dreijahresfrist um die Hälfte des Einkaufspreises überlassen worden war, wegen Gefährdung des Vertragszwecks und Unzuverlässigkeit des Käufers.

BGH, Urt. v. 25. Juni 1976 - V ZR 168/74 - OLG Hamm
LG Münster

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 168/74

URTEIL

Verkündet am

25. Juni 1976

Friederich,
Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt B [REDACTED], vertreten durch den Rat der
Stadt, dieser vertreten durch den Stadtdirektor,
B [REDACTED], Rathaus,

Klägerin und Revisionsklägerin

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Walter W [REDACTED], B [REDACTED],
Z [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Juni 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Grell, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 16. Mai 1974 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die klagende Stadtgemeinde hat um das Jahr 1968 im Bereich eines Bebauungsplans von der Firma P [REDACTED] - Zementwerk B [REDACTED] & B [REDACTED] - im weiteren: Firma B & B - einen größeren Grundstückskomplex zum Preis von 4 DM je Quadratmeter in der Absicht gekauft, dort Industriebetriebe anzusiedeln. Nach dem Beschluß des Rats vom 28. Oktober 1969 sollten die Grundstücke in diesem Bereich um 2 DM je Quadratmeter nebst Übernahme der Erschließungs- und Kanalanschlußkosten an Gewerbetreibende



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

mit bestimmten Verpflichtungen über deren gewerbliche Nutzung verkauft werden, u.a. auch das an der süd-östlichen Ecke des Bebauungsplans gelegene Flurstück 239 an den Beklagten, ein Mitglied des Rats der Klägerin, zur Verwendung für seinen Schrotthandel. Dieses Grundstück grenzt nach Norden an die Erschließungsstraße ("Industriering"), nach Süden und Südosten an das Werksgelände der Firma B & B. Diese Firma plante nach zwischenzeitlicher Übernahme durch ein ausländisches Unternehmen die Erweiterung ihres Zementwerks und erstrebte eine Zuwegung zur Erschließungsstraße. Eine solche stellte der Beklagte der Firma im Dezember 1969 über das für ihn vorgesehene Grundstück privatschriftlich in Aussicht. Nach Vermessung des Flurstücks 239 schlossen die Parteien am 24. Februar den vorgesehenen Kaufvertrag ab. §§ 1 und 6 des Vertrages lauten auszugsweise:

§ 1

"Die Stadt B. verkauft hiermit ihr im neu erschlossenen Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 12) am Industriering in B. gelegenes Baugrundstück Gemarkung B.-Stadt Flur 13, Flurstück Nr. 239 in Größe von 61,51 ar an Herrn Kaufmann Walter W. (dies ist der Beklagte), den Erschienenen zu 3), um ihm die Anlegung eines neuen Lagerplatzes für Altmetalle und Schrott sowie die Errichtung eines Betriebsgebäudes auf dem genannten Grundstück für seinen Rohstoffhandel zu ermöglichen. Der bisherige Lagerplatz des Erschienenen zu 3) in B., Z. str./ Ecke Am K. soll dann nicht mehr als Lagerplatz benutzt werden, zumal er sich in einem Wohngebiet der Stadt B. befindet und in das genannte Gewerbegebiet verlagert werden soll.

§ 6

Der Käufer verpflichtet sich, das gekaufte Grundstück innerhalb von drei Jahren nach Fertigstellung der Baustraßen gewerblich zu nutzen und es für die Zwecke seines verlagerten gewerblichen Betriebes herzurichten, es evtl. mit den entsprechenden notwendigen Gebäuden zu besetzen und das Grundstück auch tatsächlich für die Zwecke seines Gewerbebetriebes zu benutzen.

Falls der Käufer diese Verpflichtung nicht fristgemäß erfüllt, ist die Stadt B. zum Wiederkauf des Grundstücks berechtigt und Herr Walter W. zur Rückauflassung desselben verpflichtet, und zwar gegen Erstattung des vorgenannten Kaufpreises und der Erschließungskosten.

Die Kosten der Ausübung eines evtl. Wiederkaufsrechtes sowie einer Rückauflassung des Grundstücks gehen zu Lasten des Erschienenen zu 3).

Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt B. auf Auflassung aus dem Wiederkaufsrecht ist gleichzeitig mit dem Eigentumsübergang eine Auflassungsvormerkung gem. § 883 BGB zu Gunsten der Stadt B. im Grundbuch einzutragen Die Stadt B. wird die Löschungsbeurteilung bzgl. der Auflassungsvormerkung erteilen, sobald das Grundstück für den gewerblichen Betrieb des Käufers hergerichtet ist."

Der Beklagte nahm den von ihm in einem Verfahren des Regierungspräsidenten in Münster gegen das Erweiterungsvorhaben der Firma B & B eingelegten Einspruch zurück, nachdem am 12. März 1970 zwischen ihm und der genannten Firma ein notarieller Vertrag zustande gekommen war. Danach gestattete der Beklagte gegen eine einmalige Entschädigung von 7.500 DM eine Grenzbebauung zu seinem Grundstück, gegen Zahlung von 4.000 DM ein Vorkaufsrecht und räumte weiter gegen eine jährliche Entschädigung von 10.000 DM ein Wegerecht über das erworbene Grundstück ein.

Die Klägerin bringt vor, der Beklagte habe trotz seiner als Ratsherr erlangten Kenntnis, daß das gegen den halben Einkaufspreis überlassene Grundstück ihm nicht zu Spekulationszwecken hingegeben worden sei, sich das Grundstück ohne Rücksicht auf ihre (öffentliche) Interessen verschafft und vornehmlich zu spekulativen Zwecken verwendet. Dagegen habe er es für seinen eigenen Gewerbebetrieb nur der Form halber benutzt; er sei von vornherein nicht gewillt gewesen, die nach dem Vertrag bezweckte Verlegung seines Gewerbebetriebs aus einem Wohngebiet in der Stadt auf das erworbene Grundstück durchzuführen.

Sie hat beantragt, den Beklagten zur Rückkauflassung des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 12 302 DM zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat die Klägerin den Rückkauflassungsanspruch weiterverfolgt und zusätzlich beantragt, den Beklagten zur Herausgabe der von ihm gezogenen Nutzungen, nämlich 47 500 DM nebst Zinsen, zu verurteilen.

Der Beklagte hat im Weg der Anschlußberufung Widerklage mit dem Antrag erhoben, die Klägerin zur Löschung der eingetragenen Vormerkung zu verurteilen. Er meint, er sei seinen vertraglichen Verpflichtungen nachgekommen und werde nur noch wegen der beiden 4 bis 8 m tief verlegten Abwasserleitungen und des Mangels eines Gleisanschlusses an der völligen Ausnutzung des Grundstücks gehindert. Die Rechtsmittel beider Parteien blieben ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre beiden Klaganträge weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Daß der Beklagte bisher, führt das Berufungsgericht aus, nicht oder doch nicht voll seinen vertraglichen Pflichten nachgekommen sei, rechtfertige den Rückauflassungsanspruch nicht, weil es ihm nicht verwehrt sei, die nach § 6 des Vertrags noch bis Oktober 1974 währende Dreijahresfrist voll auszunutzen. Wenn er auch durch die Berühmung, seinen vertraglichen Pflichten bereits jetzt voll nachgekommen zu sein, deutlich gemacht habe, daß er - zumindest vorerst - nicht die Absicht habe, das Grundstück anders als bisher, insbesondere in größerem Umfang und unter gleichzeitiger Aufgabe seines Schrottplatzes in der Stadt, gewerblich zu nutzen, so sei doch davon auszugehen, daß er nach einem für ihn ungünstigen Ausgang des Rechtsstreits (Abweisung der Widerklage) nicht auf seiner Weigerung beharren werde.

Der Beklagte habe seine vertraglichen Nebenpflichten nicht in einer Intensität verletzt, daß die Klägerin aus schadensersatzrechtlichen Erwägungen heraus zum Rücktritt berechtigt sei. Der Beklagte lasse sich allerdings, wie unterstellt werden könne, zur Erfüllung sehr viel Zeit, er suche Ausflüchte und sei

in erster Linie an einer finanziellen Ausnutzung der Eigentümerposition und der unter den gegebenen tatsächlichen Umständen günstigen Lage des Grundstücks interessiert gewesen. Jedoch ergäben weder Wortlaut noch Sinn und Zweck des Vertrags unter Berücksichtigung der Begleitumstände Anhaltspunkte dafür, daß dem Beklagten erkennbar die Einräumung von Rechten an Dritte gegen Entgelt hätte untersagt sein sollen. Mit Rücksicht auf seine Eigenschaft als Ratsherr könnten dem Beklagten nicht besondere Pflichten auferlegt werden. Es wäre, wenn die Klägerin einem Ratsmitglied ein subventioniertes Grundstück zur Verfügung stellte, ihre Sache gewesen, durch entsprechende vertragliche Vereinbarung Spekulationsgewinne zu verhindern.

Schließlich sei der Kaufvertrag nicht nach § 138 BGB nichtig. Vieles spreche allerdings dafür, daß der Beklagte frühzeitig erkannt habe, daß die Durchführung der Erweiterungspläne der Firma B & B eine Inanspruchnahme des von ihm zu erwerbenden Grundstücks erforderlich mache und daß er hieraus wirtschaftliche Vorteile ziehen könne. Er habe, und zwar auch unter Berücksichtigung der ihm als Ratsherr gegenüber der Klägerin obliegenden Treuepflicht (§§ 24, 30 NRWGO), jedoch bei Abschluß des Kaufvertrags das Liegenschaftsamt deshalb nicht über die maßgebenden Erweiterungspläne der Firma B & B und den daraus sich ergebenden Bedarf eines Wegs über das ihm zugedachte Grundstück aufzuklären brauchen, weil die Situation dem Bauamt bereits bekannt gewesen sei. Dies gelte jedenfalls für die vorliegende Fallgestaltung, bei der ein materieller Schaden nicht die Gemeinde, sondern ausschließlich

einen Dritten betreffe. Auch ein Ratsherr brauche die Gemeinde nicht "auf ihr grundsätzlich bereits bekannte Vorgänge" hinzuweisen und damit gegen sein eigenes wirtschaftliches Interesse zu handeln.

II.

1. Die Revision hält den Kaufvertrag für nichtig, weil er gegen die guten Sitten verstoße (§ 138 Abs. 1 BGB). Ob der Klagvortrag unter diesem Gesichtspunkt schlüssig ist mit der Folge, daß die Klagansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung des Beklagten begründet wären, bedarf keiner Prüfung, weil die Klägerin, wie unter Nr. 2 darzulegen ist, jedenfalls zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt ist.

2. a) Mit Erfolg macht die Revision geltend, daß der Beklagte das zur Durchführung des Vertrags notwendige Vertrauensverhältnis zwischen der Gemeinde und ihm in einem solchen Ausmaß zerstört hat, daß der Klägerin ein weiteres Festhalten an diesem Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann. Eine derartige schuldhaft Zerstörung des dem Vertrag zugrunde liegenden Vertrauensverhältnisses und die damit verbundene, dem Vertragspartner nicht mehr zumutbare Gefährdung des Vertragszwecks rechtfertigt dessen Rücktritt vom Vertrag (BGHZ 11, 80, 86; BGH NJW 1969, 975).

Die Gemeinde hat mit dem Kaufvertrag keinen erwerbswirtschaftlichen Umsatz mit Grundstücken betrieben; der Vertrag erschöpft sich daher auch nicht

im Austausch von Grundstück und Kaufpreis. Die Klägerin hat den Aufkauf des Geländes, seine geplante Verwendung als Industriegebiet sowie die Aufteilung und die Abgabe der Grundstücke für gewerbliche Zwecke entsprechend dem Ratsbeschluß vom 28. Oktober 1969 vielmehr unter Einsatz öffentlicher Mittel mit dem Ziel betrieben, die ihr kraft öffentlichen Rechts obliegenden städteplanerischen Aufgaben zu erfüllen, und dieses Ziel mit einer sachgemäßen Gewerbeförderung verbunden. Dementsprechend war dem Beklagten als Käufer eines solchen neugeschaffenen gewerblichen Grundstücks die Pflicht auferlegt, binnen eines bestimmten Zeitraums seinen bisherigen, im Wohngebiet der Stadt befindlichen Lagerplatz als solchen nicht mehr zu benutzen, vielmehr den gewerblichen Betrieb auf das überlassene Grundstück zu verlagern und dieses Grundstück im Industriegebiet entsprechend der festgelegten Planung für die Zwecke seines Gewerbebetriebs zu benutzen. Dieser Verpflichtung des Beklagten entsprach es, den Kaufpreis unter Einsatz öffentlicher Mittel auf die Hälfte des Preises zu reduzieren, den die Gemeinde zuvor beim Ankauf des noch nicht aufgeteilten Geländes aufgewendet hatte. Dieses Vertragsziel erforderte im Hinblick auf die bei Verträgen solchen Inhalts erfahrungsgemäß auftretenden, oft unvorhergesehenen Schwierigkeiten während dieser Zeitspanne eine vertrauensvolle Rücksichtnahme auf die Interessen des Vertragspartners. Die dem Vertrag eigene, für eine längere Dauer erforderliche Vertrauensgrundlage setzte eine entsprechende Zuverlässigkeit in die Vertragstreue des Partners hinsichtlich des dargelegten Vertragszwecks voraus.

Diese Zuverlässigkeit hat der Beklagte durch die festgestellte Berühmung, bereits jetzt, vor Räumung des Lagerplatzes in der Zementstraße, seinen vertraglich übernommenen Pflichten voll nachgekommen zu sein, und die Art der Begründung seines Verhaltens empfindlich in Frage gestellt. Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts ist unter diesem Gesichtspunkt nicht erheblich, daß der Beklagte unter dem Eindruck des Ausgangs vorliegenden Verfahrens sich noch eines anderen besinnen könnte und sich noch rechtzeitig (d.h. vor Ablauf der Dreijahresfrist) schließlich vertragsgemäß verhalten werde. Entscheidend ist vielmehr, ob sich die Unzuverlässigkeit des Beklagten hinsichtlich der hier geforderten Leistungstreue bei einer Gesamtwürdigung seines Verhaltens als so schwerwiegend darstellte, daß dem anderen Teil die Fortsetzung des Vertrags nicht mehr zugemutet werden konnte. Ein solches Verhalten kann auch schon vor der Fälligkeit des Erfüllungsanspruchs den Vertragszweck gefährden (BGH NJW 1969, 40).

In dieser Sicht muß der Standpunkt des Beklagten, jetzt schon die neben der Kaufpreiszahlung übernommenen Vertragspflichten erfüllt zu haben, und die damit verbundene Verkennung von deren Bedeutung für die Klägerin im Zusammenhang mit der schon vor Vertragsschluß ins Auge gefaßten und danach durchgeführten Verwertung des Grundstücks gewürdigt werden. Der Beklagte hat schon vor Abschluß des Kaufvertrags im Dezember 1969 durch eine Verpflichtung gegenüber der Firma B & B die Verwertung des Grundstücks durch Wegerechtseinräumung

eingeleitet und alsbald danach dem Nachbarunternehmen Wegerecht und Vorkaufsrecht gewährt, das erstere gegen - im Verhältnis zu dem ihm (im Hinblick auf die vertraglich gebotene Verwendung des Grundstücks) eingeräumten niedrigen Kaufpreis - außerordentlich hohes Entgelt. Der Klägerin mußte sich dadurch insgesamt der Eindruck aufdrängen, daß die unter Einsatz öffentlicher Mittel begründeten Pflichten vom Beklagten als Vertragspartner unter Verfolgung vertragsfremder Ziele nachhaltig in Frage gestellt und gröblich vernachlässigt werden, insbesondere aber auch in Zukunft nicht mehr auf die Zuverlässigkeit gebaut werden kann, die die Durchführung des Grundstücksüberlassungsvertrages erfordert. Im Ergebnis kann der Klägerin nach dem festgestellten vertragswidrigen Verhalten des Beklagten ein weiteres Festhalten am Vertrag nicht mehr zugemutet werden. Das klagabweisende Urteil kann danach keinen Bestand haben und ist aufzuheben (§ 564 Abs. 1 ZPO).

b) Im Sinn des Klagantrags zu 1 kann jedoch nach dem bislang festgestellten Sachverhältnis nicht entschieden werden, weil Feststellungen zur Höhe der Zugum-Zug-Leistung nicht getroffen sind. Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen.

Dies gilt auch zur Höhe des mit dem Klagantrag zu 2 geltend gemachten Anspruchs auf Herausgabe und Vergütung von Nutzungen (§ 347 BGB).

III.

Schließlich ist die Entscheidung über die Kosten der Revision dem Berufungsgericht zu übertragen, da sie vom Erfolg der Klage abhängig ist.

Hill

Offterdinger

Dr. Grell

Dr. Eckstein

Hagen