

8c

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 181/71

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

28. September 1973

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Firma E [REDACTED], G [REDACTED] E [REDACTED] und W [REDACTED]
[REDACTED] mbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer Ernst
S [REDACTED], M [REDACTED] K [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

gegen

den Freistaat Bayern, vertreten durch die Bezirksfinanz-
direktion R [REDACTED] R [REDACTED] O [REDACTED] Str. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Prof. Dr. [REDACTED] -

8

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. September 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Offterdinger, Dr. Grell und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 30. September 1971 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verkaufte am 30. August 1960 das neugebildete, 1,6710 ha große Grundstück Fl.Nr. 108/463 der Gemarkung B in N an die Beklagte. Auf dem Grundstück sollten nach der Erklärung der Beklagten (Nr. XVII des Vertrags) Wohnblocks im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichtet werden. Nach Nr. VIII des Vertrags räumte die Käuferin dem Verkäufer ein Wiederkaufsrecht nach den Vorschriften der §§ 497 ff BGB ein, u.a. "für den Fall, daß die Käuferin nicht spätestens bis zum 31. 12. 1965 ... auf dem Grundstück die vorgesehenen Rohbauten errichtet hat", und zwar zum Schätzwert als Wiederkaufspreis, jedoch zu keinem höheren Preis, als dem im Kaufvertrag festgesetzten Kaufpreis

zuzüglich der Verwendungen der Käuferin (§ 500 BGB). Das Wiederkaufsrecht sollte auch beschränkt auf Teile des verkauften Grundstücks, die nach dem Bebauungsplan für die Bebauung vorgesehen sind, ausgeübt werden dürfen.

Die Beklagte bat mit Schreiben vom 19. August 1964 unter Hinweis darauf, daß sich die Bauarbeiten wegen der fehlenden Bewilligung öffentlicher Mittel verzögert hätten, um Fristverlängerung bis 31. Dezember 1967. Die Bezirksfinanzdirektion R[REDACTED] erwiderte mit Schreiben vom 4. Dezember 1964, daß das Wiederkaufsrecht ausgeübt werde, wenn das Grundstück nicht bis 31. Dezember 1965 vollständig bebaut sei; als rechtzeitige Bebauung solle es auch gelten, wenn das Baugesuch vor Ablauf der Bebauungsfrist eingereicht und binnen 6 Monaten nach Ablauf der Frist die Rohbauten erstellt seien. Weitere Verhandlungen über einen Verzicht auf das Wiederkaufsrecht führten zu keiner Einigung.

Die Beklagte nahm die 1962 eingereichten Baugesuche für den Bau von 4 Wohnblöcken im November 1965 zurück. Auf ihren Antrag vom März 1965 wurden der Beklagten Baugenehmigungen für die Errichtung eines Punkthauses im November 1965 und April 1966 - auf dem 1967 abgetrennten Flurstück Nr. 415/2 - sowie eines Wohnblocks B im Juni 1966 - auf dem später abgetrennten Flurstück Nr. 415/1 - erteilt. Diese Bauten hat die Beklagte errichtet. Das am 28. Dezember 1965 bei der Gemeinde N[REDACTED] eingegangene Baugesuch für die Errichtung von 2 wei-



teren Wohnblöcken - D und E - auf dem übrigen Baugrund, dem jetzigen Flurstück Nr. 415, wurde unter Billigung des Gemeinderats dem Landratsamt weitergeleitet. Das Genehmigungsverfahren wurde von der Beklagten jedoch nicht weiterbetrieben, nachdem ihr von der Bundesfinanzdirektion R [REDACTED] mitgeteilt worden war, daß für den Verzicht auf das Wiederkaufsrecht ein Aufpreis verlangt werde (20 DM bei gewerblicher Nutzung und 8 DM bei Nutzung für Wohnzwecke). Mit Schreiben vom 6. März 1968 übte der Kläger das Wiederkaufsrecht in Bezug auf das Flurstück Nr. 415 (0,9580 ha) aus.

Mit der Klage begehrt der Kläger Auflassung dieses Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 74 098,50 DM (39 098,50 DM Wiederkaufspreis und 35 000 DM als Ersatz für werterhöhende Aufwendungen). Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen, hilfsweise, sie nur Zug um Zug gegen Zahlung von weiteren 149 184,48 DM (Kaufkraftschwund, Planungskosten für die Fl. Nr. 415 und weitere Aufwendungen für die Bebauungsplanung) und von Zinsen aus 35 000 DM seit 21. August 1961 zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Auflassung Zug um Zug gegen Zahlung von 74 098,50 DM nebst 4 % Zinsen aus 35 000 DM seit 21. August 1961 verurteilt.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung des Klägers die Zug-um-Zug-Leistung um die Zinsen vermindert.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Hauptantrag auf Abweisung der Klage und ihren Hilfsantrag weiter. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht sieht nicht für erwiesen an, daß zur Geschäftsgrundlage des Vertrags gehört habe, die Beklagte werde sicher in der Lage sein, sämtliche rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die fristgerechte Bebauung zu schaffen, daß die Parteien also eine andere Entwicklung der Dinge völlig ausgeschlossen hätten. Hinreichende Anhaltspunkte sprächen vielmehr für das Gegenteil: Auf Grund ihrer Erfahrung sei den Parteien klar gewesen, daß sich dem vorgesehenen Projekt zahlreiche Schwierigkeiten rechtlicher und tatsächlicher, insbesondere auch finanzieller Art entgegenstellen könnten. Die Vereinbarung des Wiederkaufsrechts wäre schwer verständlich, wenn die Parteien von der gesicherten Vorstellung ausgegangen wären, Schwierigkeiten dieser Art bestünden nicht. Auch die Ausschließung der Haftung für die Bebaubarkeit des Grundstücks spreche gegen eine solche Vorstellung. Daß die Baugenehmigung fristgemäß erlangt werde, falle entgegen der Meinung der Beklagten in ihren Risikobereich. Solche Umstände, auf die diese

Voraussetzung nach dem Vertragszweck und entsprechenden Vereinbarungen zutreffe, könnten keine Geschäftsgrundlage darstellen, auf deren Änderung die betroffene Partei sich berufen könne.

Darüber hinaus habe die Beklagte nicht ausreichend dargelegt, daß ihr - Wegfall der Geschäftsgrundlage im übrigen unterstellt - das Festhalten am Vertrag unzumutbar sei. Dafür genüge der unter Beweis gestellte Vortrag der Beklagten nicht. Sie habe nämlich ohne Beweisantritt lediglich behauptet, es sei nicht möglich gewesen, die erforderliche Baugenehmigung innerhalb der vorgesehenen Frist zu erhalten; sie habe aber für zwei Bauprojekte auf dem Kaufgrundstück Baugenehmigungen erhalten und zwar ohne daß ein Bebauungsplan vorgelegen habe. Überdies habe sich die Beklagte an der Planung des Bebauungsplans beteiligt, und der von ihr erarbeitete Bebauungsplan sei schließlich auch im Jahre 1966 gebilligt worden; gleichwohl habe sich die Beklagte nicht über die Gründe erklärt, die sie an einer entsprechenden früheren Mitwirkung gehindert hätten. Diesem unzureichenden Sachvortrag über die Hindernisse einer rechtzeitigen Baugenehmigung entspreche es, daß die Beklagte im Schreiben vom 19. August 1964 an die Finanzmittelstelle Regensburg sich selbst nicht auf Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren berufen, sondern den Hauptgrund für die Verzögerung in der Versagung öffentlicher Mittel gesehen habe.

2. Die Revision rügt neben Verstößen gegen materielles Recht die Außerachtlassung erheblichen Sachvortrags und Verstöße gegen die Lebenserfahrung und Denkgesetze, jedoch ohne Erfolg.

a) Das Berufungsgericht hat nicht übersehen, vielmehr als unstreitig festgestellt und berücksichtigt, daß das Kaufgrundstück nach der Vorstellung der Parteien in bestimmter Weise mit Wohnblöcken (sozialer Wohnungsbau) nach "einem bestimmten 'Bebauungsplan'" bebaut werden sollte; auf S. 17 und 18 des angefochtenen Urteils sind vergleichsweise die später erstellten Wohngebäude (Punkthaus und Wohnblock B) herangezogen.

Das Berufungsgericht vermißt nicht nur einen Beweisantritt für die Behauptung der Beklagten, daß die Parteien als Geschäftsgrundlage von der Vorstellung ausgegangen seien, die Beklagte könne mit Sicherheit sämtliche rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die fristgerechte Bebauung schaffen; es erwägt darüber hinaus, es bestünden vielmehr für das Gegenteil hinreichende Anhaltspunkte, nämlich die Unsicherheit der Gewährung öffentlicher Mittel, die Erfahrung beider Parteien in der Erstellung solcher Bauprojekte, die Vereinbarung des Wiederkaufsrechts und der Ausschluß der Haftung für die Bebaubarkeit des Grundstücks (Nr. VI des Vertrags).

Diese tatrichterliche Würdigung ist frei von Rechtsirrtum. Abgesehen davon, daß sie entscheidend von den beiden erstgenannten Umständen getragen wird,

widersprechen auch die beiden letztgenannten Erwägungen entgegen der Meinung der Revision weder der Lebenserfahrung noch Denkgesetzen: Das Berufungsgericht sieht in der Vereinbarung des Wiederkaufsrechts nur bestätigt, daß, was die Frage der Voraussetzungen des Wiederkaufsrechts anbelangt, die rechtzeitige Beschaffung der Baugenehmigung in den Risikobereich der Beklagten und nicht in denjenigen des Klägers fiel. Dabei liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, das Berufungsgericht habe bei seiner Würdigung etwa nicht in Betracht gezogen, daß ein Wiederkaufsrecht auch nur für den Fall hätte vereinbart sein können, daß der Ausfall der Genehmigung von der Beklagten "zu vertreten" sei. Es zieht daher bei seiner Würdigung auch den weiteren Umstand heran, daß die Beklagte an der Erarbeitung des der Gemeinde obliegenden Bebauungsplans beteiligt sein sollte. In diesem Zusammenhang hebt es die Bedeutung hervor, die der der Beklagten als Bauträgerin obliegenden Ausgestaltung der Einzelplanung und der Bauanträge zukamen (BU S. 16). Ähnliches gilt für die Berücksichtigung des Ausschlusses der Haftung für die Bebaubarkeit des Grundstücks. Die Heranziehung dieser Bestimmung im Sinne der Klarstellung des Risikos für die rechtzeitige Baugenehmigung im Zusammenhang mit den Voraussetzungen des Wiederkaufsrechts und die Auslegung dieser Bestimmung zuungunsten der Beklagten sind möglich und aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

b) Das Berufungsgericht verkennt auch nicht die Vorschriften des Bundesbaugesetzes über die Aufstellung des Bebauungsplanes (§§ 1, 2, 10 BBauG) und die Voraus-

setzungen einer Baugenehmigung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie in Gebieten, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans wenigstens beschlossen oder auch noch nicht beschlossen ist, und im Außenbereich (§§ 30, 35 BBauG). Es unterstellt ersichtlich bei der Würdigung der diesbezüglichen Ausführungen der Beklagten die Möglichkeit, daß nicht jede Versagung der Baugenehmigung innerhalb der Wiederkaufsfrist nach den Vorstellungen der Parteien in den Risikobereich der Beklagten hätte fallen sollen, soweit es um die Voraussetzungen des Wiederkaufsrechts geht. Es erachtet aber allein die rechtlichen Ausführungen der Beklagten darüber, daß ihres Erachtens eine Genehmigung aus baurechtlichen Gründen hätte versagt werden müssen, für entscheidungsunerheblich, weil die Beklagte keinen Beweis für eine Versagung jedweden, den vorgesehenen Bauprojekten Rechnung tragenden Baugesuchs angetreten hat, obwohl auf dem Kaufgrundstück auch ohne vorherige Erstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans zwei Bauprojekte, nämlich das Punkthaus und der Block B, tatsächlich genehmigt worden sind.

Es ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht unter diesen Umständen nähere Darlegungen und Beweise dafür vermißt, daß sachgerechte Baugesuche überhaupt rechtzeitig erstellt und eingereicht worden sind. Das Berufungsgericht konnte ferner bei der Prüfung der Frage, ob sich einer Baugenehmigung etwa außerhalb des von der Beklagten übernommenen Risikos außergewöhnliche Hindernisse entgegenstellten,

rechtsirrtumsfrei auch das Fehlen von Sachvortrag darüber berücksichtigen, daß die Beklagte, die nach ihrer eigenen Darstellung den dann durch Gemeinderatsbeschuß vom 24. Februar 1966 gebilligten Bebauungsplan hat erstellen lassen, diesen nicht schon früher fertigstellen und der Gemeinde vorlegen lassen konnte.

II.

Rechtsirrtumsfrei hat das Berufungsgericht auch eine Verwirkung des Wiederkaufsrechts verneint. Insbesondere hat es bei der Prüfung nicht außer acht gelassen, daß die im Schreiben vom 4. Dezember 1964 gesetzte Frist auch hinsichtlich der Flurstücke 415/1 und 415/2 nicht eingehalten worden ist, diese Grundstücke aber gleichwohl nicht zurückverlangt worden sind. Aus diesem Verhalten des Klägers konnte die Beklagte nach der rechtsirrtumsfreien Würdigung des Tatrichters nicht entnehmen, daß das Wiederkaufsrecht hinsichtlich des unbebaut gebliebenen Restgrundstücks nicht ausgeübt werden würde. Die übrigen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft. Sie sind unbegründet; dies bedarf keiner schriftlichen Darlegung (Art. 1 Nr. 4 Gesetz zur Entlastung des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen vom 15. August 1969 i.d.F. vom 7. August 1972, BGBl 1383).

III.

Da auch im übrigen, einschließlich der Zug-um-Zug-Leistung, kein Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten festgestellt werden kann, war ihre Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell

von der Mühlen