

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 181/74

URTEIL

Verkündet am
2. Juli 1976
Friederich
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Hartmut G [REDACTED], [REDACTED] D [REDACTED]-B [REDACTED],
B [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -

g e g e n

1. Gerhard T [REDACTED],
2. Ingrid T [REDACTED] geb. S [REDACTED],
beide [REDACTED] H [REDACTED]-B [REDACTED], O [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juli 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Dr. Grell, von der Mühlen und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 10. Juni 1974 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte kaufte am 20. August 1971 von den Klägern zwei Grundstücke in W [REDACTED] für 42 000 DM. Auflassung ist nicht erfolgt.

Die Kläger verlangen, der Beklagte verweigert die Zahlung des Kaufpreises. Der Beklagte hat seine Weigerung unter anderem damit begründet, Vertragsinhalt, jedenfalls aber Geschäftsgrundlage sei, daß er die Baugenehmigung für eine Lagerhalle erhalte, die noch um einige Meter näher an die rückwärtige Grundstücksgrenze heranreiche als ein von den Klägern aufgegebenes Bauvorhaben.

- 3 -

Der Bebauungsplan schreibe jedoch für gewerbliche Bauten einen wesentlich größeren Abstand vor, als ihn das eigene Vorhaben der Kläger eingehalten haben würde.

Das Landgericht hat den Beklagten zur Zahlung des Kaufpreises nebst Zinsen verurteilt. Das Oberlandesgericht hat diese Entscheidung (unter Erweiterung des Zinsanspruchs) bestätigt.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage. Die Kläger beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Nach Auffassung des Berufungsrichters bedarf es keiner weiteren Untersuchung, ob die Bebaubarkeit über eine bestimmte Linie hinaus Gegenstand verbindlicher Absprachen gewesen und zum Vertragsinhalt gemacht worden ist. Gegen eine verbindliche Absprache spreche, so führt er aus, der gleichzeitig vereinbarte Ausschluß der Gewähr für Güte und Beschaffenheit des Grundstücks, aber auch die Tatsache, daß die angebliche Absprache nicht einmal andeutungsweise ihren Niederschlag im Vertragstext gefunden habe. Allerdings berufe sich der Beklagte auf mündliche Absprachen, über die das Landgericht Zeugen vernommen hat. Darauf komme es jedoch nicht an. Denn mündliche Abreden hätten mitbeurkundet werden müssen (§ 313 BGB); sie wären daher wegen Formmangels nichtig. Deshalb könne lediglich festgehalten werden, daß die Bebaubarkeit als solche Vertrags-

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



inhalt geworden sei.

Damit wird eine mündliche Einigung der Vertragspartner unterstellt, daß die Verbindlichkeit des Kaufvertrages für den Käufer von der Möglichkeit abhängt, noch über eine von den Verkäufern in Aussicht genommene Linie hinaus zu bauen. Der Berufungsrichter befaßt sich insbesondere nicht mit dem Beweisergebnis erster Instanz, das der Beklagte im Sinne einer vertraglichen Zusicherung würdigte.

Es ist rechtsirrig, daß die unterstellte *Abrede* formnichtig wäre und *deshalb* lediglich die Bebaubarkeit als solche Vertragsinhalt geworden sei. Vielmehr ist nach Maßgabe des § 139 BGB von der Nichtigkeit des *Vertrages* auszugehen, wenn eine "Abrede", die der Käufer als verbindliche Zusicherung verstehen durfte, nicht mitbeurkundet worden ist. Der Berufungsrichter wird die Wirksamkeit des Vertrages, aus dem die Kläger ihren Zahlungsanspruch ableiten, unter diesen Gesichtspunkten zu überprüfen haben.

Die Zurückverweisung der Sache gibt den Parteien Gelegenheit, die Geschäftsgrundlage ihrer Vertragsbeziehung, auf die es ankommen könnte, wenn sich der Kaufvertrag nicht als unwirksam erweist, wieder zur Erörterung zu stellen. Das gilt sowohl für die Tatfrage, ob sie übereinstimmend davon ausgegangen sind und zur Grundlage ihres Austauschgeschäfts gemacht haben, daß der Beklagte das Grundstück noch über die von den Klägern vorgesehene Linie hinaus bebauen dürfe, wie für die Fragen,

ob der allgemeine Ausschluß der Gewähr für Güte und Beschaffenheit - dem Käufer erkennbar - sich auch auf diese vorausgesetzte Eigenschaft des Baugrundstücks beziehen sollte und ob dem Beklagten die Übernahme des Grundstücks zuzumuten wäre, wenn er es nur in einer Tiefe von rund 26 m bebauen darf.

zugleich für den urlaubsabwesenden
Vorsitzenden Richter Hill

Dr. Mattern

Dr. Grell

von der Mühlen

Dr. Eckstein