

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 187/74

URTEIL

Verkündet am

24. Oktober 1975

H i r t h ,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Witwe Gertrud F [REDACTED] geb. B [REDACTED] in H [REDACTED],
K [REDACTED]straße [REDACTED]

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Rentnerin Elsa C [REDACTED] in H [REDACTED],
L [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
[REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Oktober 1975 durch die Richter Dr. Mattern, Offterdinger, Dr. Grell, von der Mühlen und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg vom 4. Juli 1974 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 20. Februar 1968 verkaufte die Beklagte ihr in G [REDACTED], Kreis St [REDACTED], belegenes, 1122 qm großes Grundstück zur Bebauung mit steuerbegünstigten Wohnungen an die Beklagte und deren Ehemann. Letzterer ist am 27. März 1972 verstorben; die Beklagte ist seine Alleinerbin.

- 3 -

In § 4 des Kaufvertrages heißt es:

"Als Gegenleistung räumt der Käufer Frau Elsa C. geb. Kr. lebenslänglich und unentgeltlich ein Wohnungsrecht an einer im obersten Geschosß bzw. im Dachgeschoß auf dem Kaufgrundstück zu errichtenden Wohnung, bestehend aus zwei Zimmern, Badezimmer mit Wanne, Toilette und Küche in Größe von ca. 50 qm ein, und zwar ab 1. August 1969.

....

Sollte die bezeichnete Wohnung zum 1. August 1969 nicht bezugsfertig sein oder aus anderen Gründen der Verkäuferin nicht zur Verfügung gestellt werden können, so verpflichten sich die Käufer hierdurch als Gesamtschuldner, an die Verkäuferin lebenslänglich eine monatliche Rente von DM 200, zahlbar im voraus bis zum 10. eines jeden Monats, zu zahlen, und zwar beginnend mit dem 1. August 1969, solange, als der Verkäuferin die bezeichnete Wohnung bezugsfertig nicht zur Verfügung steht.

Die Vertragschließenden bewilligen und beantragen die Eintragung des erwähnten Wohnungsrechts in das Grundbuch von C. Blatt 3. Zur Löschung soll der Nachweis des Todes genügen.

Eine dingliche Sicherstellung der monatlichen Rente von DM 200 soll nicht erfolgen.

....

Wenn sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgesetzte Preisindex für die Lebenshaltung (4 Personen-Arbeitnehmerhaushalt) ab 1. August 1969 erhöht oder vermindert, so verändert sich die Rente entsprechend. Es kommen jedoch nur solche Veränderungen in Betracht, die zu einer Änderung der zuletzt gezahlten Rente um mindestens 10 v.H. führen."



Die Beklagte und ihr Ehemann sind am 21. Oktober 1968 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden.

Das Grundstück ist noch nicht bebaut worden. Nach dem zur Zeit des Vertragsschlusses gültigen Bebauungsplan der Gemeinde G[REDACTED] durfte auf dem Grundstück nur ein Einfamilienhaus errichtet werden. Die Beklagte ist - wie früher ihr Ehemann - nur an der Erstellung eines Mehrfamilienhauses interessiert.

Nachdem die Klägerin der Beklagten für den Beginn des Baues eines Hauses mit einer darin für sie vorgesehenen Wohnung Frist bis zum 31. Juli 1972 gesetzt hatte, hat sie mit Schreiben vom 23. August 1972 ihren Rücktritt von dem Kaufvertrag erklärt. Mit ihrer Klage begehrt sie Rückauflassung des Grundstücks und Bewilligung ihrer Wiedereintragung als Eigentümerin.

Sie macht geltend, die vertraglich ausbedungene Gegenleistung für die Übereignung des Grundstücks sei gewesen, daß ihr in einem von den Käufern dort zu errichtenden Haus eine Wohnung zur Verfügung gestellt werde. Hiermit habe sich die Beklagte - zugleich als Rechtsnachfolgerin ihres Ehemannes - jahrelang in Verzug befunden; ein weiteres Zuwarten sei ihr, der Klägerin, nicht zuzumuten. Die in dem Vertrag enthaltene Bestimmung über die Zahlung einer monatlichen Rente habe nur ihrer Absicherung für den Fall dienen sollen, daß die Hauptgegenleistung nicht sofort habe erbracht werden können.

Die Beklagte hat hauptsächlich vorgebracht, ihr Ehemann und sie hätten sich nicht zur Bebauung des Grundstücks verpflichtet, vielmehr von Anfang an klargestellt, daß dies nur in Betracht komme, wenn ein Mehrfamilienhaus erstellt werden könne. Inzwischen habe - auf ihres Ehemannes und ihr Betreiben - die Gemeinde G [REDACTED] am 4. Oktober 1972 den Bebauungsplan in diesem Sinn geändert; am 6. Dezember 1972 habe sie, die Beklagte, einen entsprechenden Bauantrag eingereicht. Die Änderung des Bebauungsplanes sei am 24. Mai 1974 "rechtsgültig" geworden.

Beide Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klagabweisung weiter, hilfsweise beantragt sie, sie nur Zug um Zug gegen Zahlung von 33 700 DM zur Rückübertragung des Grundstücks zu verurteilen. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Das Oberlandesgericht hält den von der Klägerin erklärten Rücktritt für rechtswirksam gemäß § 326 Abs. 1 BGB; insbesondere treffe die hiernach erforderliche Voraussetzung des Leistungsverzugs der Beklagten zu. Dieser Ansicht liegt folgende Auslegung des notariellen Vertrags vom 20. Februar 1968 durch das Oberlandesgericht zugrunde:

Als Gegenleistung für die Übertragung des Grundstücks sei, so meint das Oberlandesgericht, (unmittelbar allein) die Verpflichtung der Käufer anzusehen, der Klägerin ab 1. August 1969 in einem auf dem Grundstück zu errichtenden Wohngebäude ein lebenslängliches unentgeltliches Wohnrecht an einer Wohnung der in dem Vertrag bezeichneten Art (zwei Zimmer pp. in Größe von ca. 50 qm im obersten Geschos bzw. im Dachgeschos) einzuräumen. Wenn weiter der Vertrag für den Fall, daß die bezeichnete Wohnung zum 1. August 1969 nicht bezugsfertig sei oder aus anderen Gründen nicht zur Verfügung gestellt werden könne, vom selben Zeitpunkt an die Zahlung einer (lebenslänglichen) monatlichen Rente an die Verkäuferin vorsehe, so sei damit weder ein Wahlschuldverhältnis im Sinn der §§ 262 ff BGB begründet noch den Käufern eine Ersetzungsbefugnis eingeräumt worden; es könne daraus auch nicht gefolgert werden, daß der Zeitpunkt der Einräumung des Wohnrechts der freien Bestimmung der Käufer überlassen worden sei. Die genannte Regelung bezwecke, den Vertrag auch dann nicht scheitern zu lassen, wenn - infolge der mit der Errichtung eines Gebäudes erfahrungsgemäß verbundenen zeitlichen Unsicherheit - der für die Einräumung des Wohnrechts vereinbarte Termin überschritten werde oder wenn es den Käufern überhaupt unmöglich sein sollte, die vorgesehene Wohnung zu errichten.

Diese Situation sei hier jedoch nicht eingetreten. Denn, so meint das Berufungsgericht, die Beklagte hätte ihrer vertraglichen Verpflichtung jedenfalls dadurch innerhalb der bis zum Ablauf der gesetzten Nachfrist verstrichenen Zeit von drei Jahren nach-

kommen können, daß sie auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit einer entsprechenden Einliegerwohnung im Dachgeschoß errichtet hätte. Dies hätte auch auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes baurechtlich genehmigt werden müssen. Aus dem Vertrag ergebe sich nicht, daß die baurechtliche Möglichkeit, ein Mehrfamilienhaus zu errichten, Voraussetzung für die Einräumung des vereinbarten Wohnrechts hätte sein sollen. Ob der Bau eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung unrentabel gewesen wäre, falle in das von der Beklagten und ihrem Ehemann durch den Abschluß des Vertrages übernommene Risiko.

2. Soweit sich die Revision gegen die Auslegung wendet, die das Berufungsgericht dem Vertrag vom 20. Februar 1968 gegeben hat, beanstandet sie zu Unrecht, das Berufungsgericht habe sich - unterstellt, daß der Vertrag eine Verpflichtung der Beklagten zur Errichtung eines Gebäudes begründe - nicht mit der inhaltlichen Ausgestaltung dieser Verpflichtung befaßt und habe verkannt, daß diese jedenfalls nicht dahin ging, für die Beklagte eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu errichten.

Wie sich aus dem Zusammenhang seiner Ausführungen ergibt, legt das Oberlandesgericht den Vertrag dahin aus, daß die Frage, ob auf dem Kaufgrundstück ein Mehrfamilien- oder ein Einfamilienhaus zu erstellen war, offen gelassen und die Beklagte zur Erstellung und Überlassung der der Klägerin zugesagten Wohnung unabhängig davon ver-

5

pflichtet war, ob sie dem im Rahmen der von ihr beabsichtigten Errichtung eines Mehrfamilienhauses entsprechen oder aber - aus baurechtlichen Gründen - ihre Verpflichtung nur durch den Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung erfüllen konnte.

Der Revision kann auch nicht zugegeben werden, diese Auslegung widerspreche der Lebenserfahrung. Ein allgemeiner Erfahrungssatz des Inhalts, daß unter den heutigen Wohnverhältnissen in Einfamilienhäusern Einliegerwohnungen - bei denen es sich auch um eine abgeschlossene Wohnung handeln kann, solange diese nur gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist, vgl. § 11 II. WoBauG - nur für Familienangehörige oder andere im Haushalt lebende Personen (Pflege- oder Dienstpersonal) errichtet werden, besteht nicht.

3. Erfolg hat die Revision jedoch mit der Rüge, das Berufungsgericht habe den von der Beklagten in der zweiten Instanz (Schriftsatz vom 29. Mai 1974 S. 3) angetretenen Beweis dafür nicht erhoben, die Beklagte und ihr Ehemann hätten auch kein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf dem Kaufgrundstück bauen können, da die Gemeinde G [REDACTED] im Hinblick auf die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplans eine Baugenehmigung hierfür nicht erteilt hätte.

Eine rechtliche Möglichkeit für ein solches Verhalten hätte sich für die Gemeinde aus den §§ 14 ff des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) ergeben können. Die Behauptung könnte somit, sollte sie zutreffen, dem - vom Berufungsgericht gezogenen - Schluß entgegenstehen, die Beklagte hätte ihre Verpflichtung, die der Klägerin zugesagte Wohnung zu errichten, bis zum Zeitpunkt des Ablaufs der von der Klägerin gesetzten Nachfrist erfüllen können und habe sich daher mit der ihr obliegenden Leistung in Verzug befunden. Das Berufungsgericht hätte sich daher mit diesem unter Beweis gestellten Vorbringen der Beklagten auseinandersetzen müssen. Der Rüge steht nicht entgegen, daß in dem Berufungsurteil (S. 17) davon die Rede ist, unstreitig habe das Grundstück mit einem Einfamilienhaus bebaut werden dürfen. Das Berufungsgericht wollte damit ersichtlich (wie überdies die Gründe seines Beschlusses vom 14. November 1974, mit dem es den Antrag der Beklagten auf Tatbestandsberichtigung zurückgewiesen hat, bestätigen) nur zum Ausdruck bringen, daß unter den Parteien die Tatsache unstreitig ist, daß nach dem damals gültigen Bebauungsplan der Gemeinde G[] auf dem Kaufgrundstück (nur) ein Einfamilienhaus errichtet werden durfte. Eine Feststellung darüber, ob ein konkretes Baugesuch genehmigt worden wäre, ist daraus nicht zu entnehmen. Entgegen der Ansicht der Klägerin würde auch das Vorbringen der Beklagten, die Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus (mit Einliegerwohnung) wäre nicht zu erlangen gewesen, schon deshalb nicht etwa zur Anwendung der für den Fall der (anfänglichen) Unmöglichkeit der Leistung geltenden

gesetzlichen Bestimmungen führen und das Klagbegehren aus diesem Grunde rechtfertigen, weil für eben diesen Fall die Parteien eine anderweitige vertragliche Regelung getroffen haben.

4. Der Verfahrensverstoß zwingt zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache (§§ 564, 565 ZPO), ohne daß es noch eines Eingehens auf die weiteren von der Revision erhobenen Rügen, die durchweg verfahrensrechtlicher Natur sind, bedarf. Das Berufungsgericht hat bei der erneuten mündlichen Verhandlung Gelegenheit, den als übergangen gerügten Prozeßstoff erforderlichenfalls zu würdigen.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision hängt von derjenigen in der Hauptsache ab und ist deshalb dem Berufungsgericht zu übertragen.

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell

von der Mühlen

Dr. Eckstein