

Nachschlagewerk: ja
 BGHZ: nein

BGB § 242 Bb

Zur Frage des Fortfalls der Geschäftsgrundlage, wenn die Parteien eines Grundstückskaufvertrages bei Vertragsschluß davon ausgehen, daß das Grundstück zwar im Zeitpunkt des Gefahrenübergangs unbebaubar ist, aber "in Bälde" bebaubar werden wird, und diese Erwartung sich nicht verwirklicht (Ergänzung von BGHZ 60, 319, 321 f).

BGH, Urt. v. 15. Oktober 1976 - V ZR 245/74 - OLG München
 LG Kempten
 (Allgäu)

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 245/74

URTEIL

Verkündet am

15. Oktober 1976

H i r t h ,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Theodor L [REDACTED] jun., P [REDACTED], Haus Nr. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Bauingenieur und Baugeschäftsinhaber Hermann K [REDACTED]
[REDACTED] jun., E [REDACTED], Haus Nr. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. von [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Oktober 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, von der Mühlen, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 14. Zivilsenats des Bayerischen Oberlandesgerichts München vom 26. September 1974 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Kaufvertrag vom 10. August 1972 kaufte der Kläger vom Beklagten ein in der Gemarkung P [REDACTED] gelegenes, 3,2010 ha großes, als Grünland genutztes Grundstück, auf dem er im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues Bauten errichten wollte. Nutzungen und Lasten sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Grundstücks sollten von dem der Beurkundung folgenden Monatsersten an auf den Erwerber übergehen. Das Grundstück wurde "im derzeitigen Zustand übernommen", insbesondere unter Ausschluß der Haftung "für Bau- und Bodenbeschaffenheit, Flächengröße und Ausnutzungsmöglichkeit". Wegen des Kaufpreises von 576 180 DM (18 DM je Quadratmeter) unterwarf sich der Kläger der sofortigen Zwangsvollstreckung. Einen Teilbetrag von 160 000 DM zahlte er vereinbarungsgemäß im Oktober 1972. Der Restbetrag von 416 180 DM sollte



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



vier Wochen nach dem Tage fällig werden, "an dem der für die Vertragsfläche in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, ... unabhängig davon jedoch spätestens am 30. Dezember 1973".

Der Kläger verweigert die Zahlung des Restkaufpreises, verlangt die Rückzahlung des angezahlten Teilbetrages und macht mit der Klage geltend, die Zwangsvollstreckung aus der Kaufurkunde sei unzulässig. Er beruft sich auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage und führt an: Bei Vertragsschluß seien beide Parteien davon ausgegangen, daß das Grundstück zwar nicht sofort, aber doch bald bebaut werden könne. Entgegen den beiderseitigen Erwartungen habe die Gemeinde aber für unabsehbare Zeit davon Abstand genommen, für das betreffende Gebiet einen - zunächst beabsichtigten und schon in Aufstellung begriffenen - Bebauungsplan zu beschließen. Der Grund hierfür liege in landesplanerischen Erwägungen, die ihren Niederschlag in einer gemeinsamen Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 27. Oktober 1972 sowie in einer Entschließung der Regierung von Schwaben vom 7. Juni 1973 gefunden habe. Der Beklagte bestreitet, daß die Bebaubarkeit des Grundstücks Geschäftsgrundlage geworden sei. Er beruft sich auf die Fälligkeitsklausel für die zweite Kaufpreisrate sowie auf den Gewährleistungsausschluß und erhebt die Einrede der Verjährung.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Vollstreckungsabwehrklage des Klägers wegen Fortfalls der Geschäftsgrundlage stattgegeben. Mit seiner Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage. Der Kläger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Vergeblich bemängelt die Revision die Feststellung des Berufungsurteils, es bestehe zwischen den Parteien kein Streit darüber, daß sich die Vorstellung des Klägers, das Grundstück werde "in Bälde" bebaubar werden, als irrig erwiesen habe.

Gemäß § 314 Satz 1 ZPO liefert der Tatbestand des Urteils, dessen Berichtigung der Beklagte nicht beantragt hat (§§ 523, 320 ZPO), vollen Beweis des mündlichen Parteivorbringens. Dabei ist es gleichgültig, ob der Parteivortrag formell im Tatbestand oder in den Entscheidungsgründen des Urteils wiedergegeben ist (Senatsurteile vom 10. Mai 1968 - V ZR 218/64 - und vom 18. Februar 1972 - V ZR 112/70; BAG MDR 1967, 954). Der durch den "Tatbestand" in dem erläuterten Sinne erbrachte Beweis kann nur durch das Sitzungsprotokoll entkräftet werden (§ 314 Satz 2 ZPO). Dies ist hier nicht geschehen.

Erfolglos verweist die Revision auf die Sitzungs Niederschrift des Landgerichts vom 14. November 1973, in der vermerkt ist: "Der Beklagte bestreitet mit Nichtwissen, ob eine Baugenehmigung erteilt werden kann oder nicht". Die Rüge scheitert schon daran, daß als "Sitzungsprotokoll" im Sinne des § 314 Satz 2 ZPO nur die Niederschrift über diejenige Verhandlung in Betracht kommt, auf Grund deren das Urteil ergangen ist; durch ein früheres Sitzungsprotokoll wird der Tatbestand des Urteils nicht entkräftet (RGZ 15, 348, 353; Zöllner/Stephan, ZPO, 11. Aufl., § 314, 2).

2. Ist hiernach als unstreitig anzusehen, daß das Grundstück unbebaubar ist, so geht auch der weitere Revisionsangriff gegen die Ansicht des Berufungsgerichts ins Leere, daß durch die gemeinsame Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 27. Oktober 1972 die Unbebaubarkeit herbeigeführt worden sei. Entscheidend ist, daß die Unbebaubarkeit im Sinne der vom Landgericht getroffenen Feststellung, mit einer Baugenehmigung für das Kaufgrundstück sei nicht (mehr) zu rechnen, spätestens im Berufungsrechtszuge zwischen den Parteien unstreitig geworden ist.

3. Erfolglos bleibt auch die Erwägung der Revision, ob nicht die öffentlich-rechtliche Baubeschränkung als Sachmangel nach den Spezialvorschriften der §§ 459 ff BGB zu behandeln ist und die von der Rechtsprechung entwickelten Regeln über das Fehlen oder den Fortfall der Geschäftsgrundlage daher von vornherein unanwendbar sind.

Wie der Senat zuletzt in seinem Urteil vom 16. März 1973 (BGHZ 60, 319, 321 f) ausgesprochen hat, bestimmen und begrenzen die Vorschriften des Gewährleistungsrechts - abgesehen von Sachmangelfolgeschäden - die Haftung des Verkäufers für Eigenschaften der Sache (vgl. etwa auch BGH, Urt. v. 21. April 1971 - VIII ZR 205/69 -, WM 1971, 1016, 1017; RGZ 135, 339, 346; Medicus, JuS 1965, 209, 218 Fußn. 72 m.w.Nachw.). Die besondere Regelung der §§ 459 ff BGB bringt die Interessen des Verkäufers an einer sicheren und schnellen Abwicklung des Kaufs und die des Käufers am Erwerb einer seinen Vorstellungen entsprechenden Kaufsache zum Ausgleich. Die §§ 462, 467 BGB sehen eine Rückabwicklung des Kaufver-

trages mit Rücksicht auf bestimmte Eigenschaften der Sache vor und schließen damit in ihrem Anwendungsbereich, d.h. nach Gefahrübergang (§ 446 BGB), sowohl eine Anfechtung wegen Irrtums über eine Eigenschaft der Kaufsache (§ 119 Abs. 2 BGB) als auch eine Berufung darauf aus, daß eine bestimmte Eigenschaft für beide Teile Geschäftsgrundlage gewesen sei (BGHZ 60, 321 m.w.Nachw.).

Es trifft auch zu - wie die Revision im Anschluß an das OLG Düsseldorf (NJW 1971, 436, 438/439) meint -, daß der Rückgriff auf die letztgenannten Rechtsinstitute selbst dann ausgeschlossen ist, wenn trotz Vorliegens eines Sachmangels die Gewährleistungsrechte des Käufers im Einzelfall ausgeschlossen oder nicht durchsetzbar sind, sei es wegen Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Mangels (§ 460 BGB), sei es wegen Verjährung des Gewährleistungsanspruchs (§ 477 BGB).

Voraussetzung für den Vorrang der §§ 459 ff BGB als Spezialregelung ist indessen, daß es sich um eine Eigenschaft handelt, die nach dem Vertragsinhalt bereits im Zeitpunkt des Gefahrübergangs (hier also am 1. September 1972) vorhanden sein sollte. Nur für solche Eigenschaften kann sinnvollerweise eine rasche Aufklärung etwaiger Fehler und eine kurzfristige Abwicklung des Vertragsverhältnisses (vgl. § 477 BGB) gewollt sein.

Zu Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen - und die Revision wendet sich hiergegen nicht -, daß nicht nur tatsächliche, sondern auch wirtschaftliche oder rechtliche Beziehungen der verkauften Sache zur Umwelt Eigenschaften darstellen und daß öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen

als Sachmängel anzusehen sein können (seit langem ständige Rechtsprechung, vgl. zuletzt das Urteil vom 9. Juli 1976 - V ZR 256/75 - WM 1976, 1035; ebenso z.B. schon Urteil vom 12. März 1971 - V ZR 119/68 - WM 1971, 797; Urt. vom 6. Dezember 1968 - V ZR 92/65 - WM 1969, 273, 274; RGZ 52, 429, 431/432; RGZ 131, 343, 348/349; RGZ 161, 193-195). Voraussetzung ist jedoch, daß nach dem Inhalt des Vertrages die Bebaubarkeit schon im Zeitpunkt des Gefahrenübergangs gegeben sein soll. An dieser Voraussetzung fehlt es hier:

Das Berufungsgericht hat festgestellt, der Kläger sei bei Vertragsschluß davon ausgegangen - und der Beklagte habe dies erkannt -, daß die damals nicht gegebene Bebaubarkeit des Grundstücks bald (nach dem Gefahrübergang am 1. September 1972) eintreten werde. Dieser künftigen Bebaubarkeit des Grundstücks hat es mit Recht noch nicht die Qualität einer Sacheigenschaft (im Zeitpunkt des Gefahrübergangs) beigemessen und daher die gesetzlichen Sondervorschriften der §§ 459 ff BGB mit ihrer andere Anspruchsgrundlagen ausschließenden Wirkung zutreffend für von vornherein nicht anwendbar erachtet (vgl. in gleichem Sinne auch das BGH-Urteil vom 23. März 1966 - VIII ZR 51/64 - WM 1966, 475: Fortfall der Geschäftsgrundlage beim unerwarteten Ausbleiben der bauaufsichtlichen Genehmigung für die Aufstellung eines Fertighauses).

4. Die Revision hält die Grundsätze über den Fortfall der Geschäftsgrundlage auch schon deswegen für unanwendbar, weil infolge des vertraglichen Gewährleistungsausschlusses das Risiko der Bebaubarkeit des Grundstücks beim Kläger liege. Sie greift die Feststellung des Berufungsgerichts an, daß der Haftungsausschluß für die "Ausnutzungsmöglichkeit" des Grundstücks sich nicht auf das Risiko der Bebau-

barkeit schlechthin, sondern lediglich auf die Art und Weise der Bebauung bezogen habe.

Die insoweit erhobenen Rügen sind unbegründet:

Daß der Wortlaut des Gewährleistungsausschlusses eindeutig und daher einer Auslegung nicht zugänglich sei, kann der Revision nicht zugegeben werden. Insbesondere kann er mit dem Berufungsgericht durchaus in dem Sinne verstanden werden, daß der Kläger nur die Ungewißheit hinsichtlich der konkret beabsichtigten Art der Bebaubarkeit mit Sozialwohnungen tragen sollte. Entgegen der Annahme der Revision verstößt ein solches Verständnis nicht gegen Denkgesetze, weil die Art und Weise der Bebauung bereits durch objektive Rechtsnormen festgelegt gewesen sei; denn es bliebe selbst dann noch denkbar, daß die Parteien eine nach ihrer Auffassung etwa bestehende Ungewißheit der Risikosphäre des Klägers (Käufers) zuweisen wollten. Auch die Würdigung des Berufungsgerichts, die Unabhängigkeit der Fälligkeit des Restkaufpreises von der Rechtskraft des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans berücksichtige nur eine Verzögerung des Bebauungsplans, nicht aber sein Unterbleiben auf unabsehbare Zeit, ist möglich und daher aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Soweit im übrigen die Revision die Aussage des Zeugen A. anders würdigt als das Berufungsgericht, setzt sie in revisionsrechtlich unzulässiger Weise ihre eigene an die Stelle der tatrichterlichen Würdigung.

5. Die Revision vermißt eine genaue Feststellung des Berufungsgerichts darüber, ob Vertragsgrundlage die Bebaubarkeit überhaupt oder nur eine solche "in Bälde" gewesen sei. Sie meint, diese Feststellung sei unerlässlich für die Prüfung,

ob die Geschäftsgrundlage entfallen sei. Die Rüge ist ungegründet.

Das Berufungsgericht führt aus, der Kläger sei bei Vertragsschluß von der Vorstellung ausgegangen, daß die Bebaubarkeit "in Bälde" eintreten werde, und spricht im folgenden allgemein vom Nichteintritt der Bebaubarkeit. Daraus ergibt sich zum einen, daß es die baldige Bebaubarkeit als Geschäftsgrundlage angesehen hat. Zum anderen folgt daraus, daß diese Geschäftsgrundlage entfallen ist; denn der auf absehbare Zeit fortdauernde Mangel der Bebaubarkeit schließt die baldige Bebaubarkeit denknotwendig mit aus.

6. Auch aus sonstigen Rechtsgründen ist die Auslegung des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden. Im allgemeinen ist zwar davon auszugehen, daß jede Partei das Risiko der von ihr subjektiv mit dem Vertrage verfolgten Zwecke tragen muß (BGH LM BGB § 242 (Bb) Nr. 12, 51, 54; BGB-RGRK, 12. Aufl. § 242 Rdn. 61). Grundsätzlich trägt daher der Käufer das Risiko, ob er den - sachmangelfrei gelieferten - Kaufgegenstand wie beabsichtigt verwenden kann. Anderes gilt jedoch, wenn sich ausnahmsweise der Geschäftswille beider Parteien auf dem Motiv der einen aufbaut (BGH LM BGB § 242 (Bb) Nr. 12, 14, 51; BGB-RGRK aaO Rdn. 58). Hier liegen besondere Umstände vor, die ausnahmsweise eine solche Würdigung zulassen. Wie im Berufungsurteil hervorgehoben, hat der - vom Beklagten beauftragte - Makler dem Kläger das Grundstück als Land angeboten, das in Kürze bebaut werden könne. Es wurde ein Kaufpreis vereinbart, der für Bauland angemessen war. Darüber hinaus enthält der Vertragstext selbst Hinweise auf die vorgesehene Bebauung; er erwähnt einen "in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan" und die Absicht des Klägers, "ein Bauvorhaben im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues zu errichten".

7. Unbegründet ist schließlich auch die Rüge der Revision, trotz etwaigen Fortfalls der Geschäftsgrundlage sei dem Kläger das Festhalten am Vertrage zuzumuten, weil er es versäumt habe, alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die Bebaubarkeit des Grundstücks herbeizuführen. Da mit einer Baugenehmigung für das Grundstück unstreitig nicht zu rechnen war, hätte es besonderer Darlegung bedurft, wie der Kläger die Bebaubarkeit dennoch hätte herbeiführen sollen und können. Derartigen Vortrag hat der Beklagte nicht aufgezeigt.

8. Da auch sonstige Rechtsfehler zum Nachteil des Beklagten nicht erkennbar sind, ist seine Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Dr. Eckstein

Mattern

Hagen

von der Mühlen