

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 282/96

URTEIL

Verkündet am:
23. Januar 1998
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Januar 1998 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 24. Juli 1996 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 16. November 1993 kaufte die Klägerin von den Beklagten ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück in F. . Es bestand beiderseits die Vorstellung, das Haus in vier Eigentumswohnungen umzuwandeln. Die Beklagten verpflichteten sich, die entsprechenden Planungsunterlagen bei dem Bauamt einzureichen sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung für vier Wohnungen zu beantragen. Der Kaufpreis betrug 430.000 DM. Davon sollte ein Teilbetrag von

- 3 -

320.000 DM zum 31. Dezember 1993 fällig sein, jedoch nicht vor Ablauf von 10 Tagen nach Absendung verschiedener Bestätigungen durch den Notar, u.a. dahin, daß die Baugenehmigung sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung für vier Wohnungen vorlagen. Der Restkaufpreis sollte nach vollständiger Räumung – die Erdgeschoßwohnung war vermietet – und Vollzug der Teilungserklärung fällig werden. Im Anschluß daran heißt es in dem Vertrag:

"Falls die Räumung nicht bis zum 31.12.1994 erfolgt ist, verbleibt es beim Verkauf von drei noch zu bildenden Wohnungseigentumseinheiten."

Aus Gründen, die zwischen den Parteien streitig sind, kam es nur zur Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen für drei Wohnungseinheiten, und zwar im Erdgeschoß, im ersten Obergeschoß und im Dachgeschoß. Eine Teilung, zu deren Erklärung die Klägerin bevollmächtigt wurde, steht noch aus.

Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, die Beklagten schuldeten die Schaffung von vier Wohnungseinheiten, wobei die vierte Wohnung im Souterrain habe entstehen sollen. Da hierfür keine behördliche Genehmigung zu erzielen sei, sei die Vertragserfüllung unmöglich geworden; der Kaufpreis könne nicht fällig werden. Im Hinblick darauf hat sie den Rücktritt erklärt. Ferner hat sie sich auf den Standpunkt gestellt, der Kaufvertrag sei ohnehin unwirksam, weil er nicht dem Bestimmtheitserfordernis genüge. Für den hier eingetretenen Fall, daß die Erdgeschoßwohnung nicht fristgerecht geräumt werde, habe es nämlich bei dem Verkauf von drei Wohnungseinheiten verbleiben sollen, ohne daß eine Konkretisierung dieser Wohnungen vorgenommen worden sei.



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



Das Landgericht hat die Zwangsvollstreckungsgegenklage gegen die vollstreckbare notarielle Urkunde über die Kaufpreisforderung abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Mit der Revision erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält den Kaufvertrag für unwirksam. Folge man dem Vortrag der Klägerin, so habe der Vertrag unter der auflösenden Bedingung gestanden, daß die Räumung der Erdgeschoßwohnung ausbleibe. Dann sei der ursprüngliche Kaufvertrag über das Hausgrundstück "hinfällig geworden". Statt dessen hätten drei Wohnungen verkauft werden sollen; dazu sei es aber nicht gekommen. Lege man den Vortrag der Beklagten zugrunde, wonach es im Falle der Nichträumung bei dem ursprünglichen Vertrag habe verbleiben sollen mit der Maßgabe, daß lediglich drei Wohnungseinheiten zu bilden gewesen seien, so sei die Regelung "vollkommen unbestimmt" und zudem widersprüchlich, da nicht einerseits ein "Gesamtgrundstück" verkauft und andererseits eine Eigentumswohnung vom Verkauf ausgenommen werden könne. Das führe zur Unwirksamkeit des Vertrages.

II.

Diese Ausführungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand.

1. Soweit das Berufungsgericht den Vortrag der Klägerin würdigt, macht es sich die von ihr befürwortete Vertragsauslegung zu eigen und erweitert sie dahin, daß der Vertrag unter der auflösenden Bedingung gestanden habe, daß die Erdgeschoßwohnung nicht bis zum 31. Dezember 1994 geräumt werde. Es fehlt somit - entgegen der Auffassung der Revision - nicht an einer Auslegung schlechthin.

Die Auslegung des Berufungsgerichts ist jedoch rechtsfehlerhaft. Sie geht nicht vom Wortlaut aus (vgl. BGHZ 121, 13, 16), ist in sich widersprüchlich und trägt den Parteiinteressen nicht in ausreichendem Umfang Rechnung (vgl. BGHZ 109, 19, 22). Sie entspricht daher nicht den zu §§ 133, 157 BGB entwickelten allgemein anerkannten Grundsätzen.

Der Wortlaut des Vertrages enthält keinen Anhaltspunkt dafür, daß die Einigung unter der auflösenden Bedingung eines nicht bis zum 31. Dezember 1994 erfolgten Auszugs des Erdgeschoßmieters stehen sollte. Im Gegenteil, die Klausel, die sich mit den Folgen einer nicht rechtzeitigen Räumung befaßt, besagt, daß es bei dem Vertrag - unter inhaltlicher Anpassung - verbleiben soll. Auch die von dem Berufungsgericht für seine Auffassung hervorgehobene Regelung, wonach Notariatsangestellte zur Vornahme von Vertragsänderungen bevollmächtigt wurden, läßt nicht den Schluß auf die Vereinbarung einer auflösenden Bedingung zu, sondern setzt den Fortbestand des Vertrages voraus. Die Argumentation des Berufungsgerichts ist daher widersprüchlich.

Die Annahme einer auflösenden Bedingung entspricht auch nicht der Interessenlage. Darauf deutet schon hin, daß keine der Parteien, auch die Klägerin nicht, den Standpunkt vertreten hat, der Vertrag sei unter einer Bedingung geschlossen worden. Ferner zeigt das Bemühen der Vertragsparteien, für mögliche tatsächliche Entwicklungen Regelungen zu treffen, daß ihnen an einer endgültigen Bindung gelegen war, den Beklagten, weil sie verkaufen wollten, auch wenn die Erdgeschoßwohnung nicht frei würde, und der Klägerin, weil es ihr schon im Hinblick auf Investitionen, die sie vor Eigentumsumschreibung vornehmen durfte, auf eine gesicherte Vertragsgrundlage ankam. Hinzukommt, daß die Klägerin den überwiegenden Teil des Kaufpreises zu einem Zeitpunkt erbringen mußte, in dem offen war, ob es zum Eintritt der vom Berufungsgericht angenommenen vertragsauflösenden Bedingung kommen würde. Eine Rückforderung wäre dann nur unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung möglich gewesen (§ 812 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 BGB).

2. Soweit das Berufungsgericht den Vortrag der Beklagten zugrunde legt, im Falle der Nichträumung habe es beim Verkauf des Hausgrundstücks unter Bildung von nur drei Wohnungseigentumseinheiten verbleiben sollen, kann den Ausführungen ebenfalls nicht gefolgt werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts fehlt es unter diesen Umständen nicht an der notwendigen Bestimmtheit des Kaufgegenstandes. Verkauft bleibt nämlich das Grundstück, so wie es in dem Vertrag konkret bezeichnet ist. Die Anzahl der zu bildenden Eigentumswohnungen ist darauf ohne Einfluß. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen ist nicht Bestandteil der Verkäuferpflicht. Sie war in das Belieben der Klägerin als Käuferin gestellt, die auch zur Vornah-

me der Teilungserklärung vor Eigentumsübergang bevollmächtigt war. Bei Zugrundelegung des Beklagtenvortrags kommt es daher nicht zu "unlösbaren Widersprüchen", wie das Berufungsgericht meint. Es wird nicht eine Eigentumswohnung "vom Verkauf ausgenommen", es wird nach wie vor das Hausgrundstück verkauft, unabhängig davon, wie sich die Bildung der Eigentumswohnungen gestaltet.

Wenn das Berufungsgericht zudem meint, für eine solche Regelung lasse sich ein vernünftiger Sinn nicht feststellen, so ist das in zweifacher Hinsicht zu beanstanden. Zum einen verläßt das Berufungsgericht den Ausgangspunkt seiner Überlegungen und prüft nicht mehr die Rechtslage unter Zugrundelegung des Beklagtenvortrags, sondern bewertet ihn und hält ihn nicht für plausibel. Die Revision rügt zu Recht, daß damit unter Beweis gestellter Vortrag der Beklagten übergangen wird. Zum anderen ist dieser Vortrag nicht von vornherein ohne Sinn. Es bleibt den Parteien überlassen, ein Hausgrundstück zu verkaufen, ohne daß feststeht, ob zu einem bestimmten Zeitpunkt vier Eigentumswohnungen geschaffen und für die Käufer frei verfügbar sind. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die nicht rechtzeitige Räumung der Erdgeschoßwohnung die Bildung von vier Wohnungseinheiten nicht hinderte. Beeinträchtigt wurde nur die freie Verwertbarkeit der Erdgeschoßwohnung. Für diesen Fall haben die Parteien im Vertrag die Regelung getroffen, daß es "beim Verkauf von drei noch zu bildenden Wohnungseigentumseinheiten" verbleiben solle. Diese Regelung läßt sich mit dem Beklagtenvortrag in der Weise vereinbaren, daß die Klägerin nach Bildung aller Wohnungseinheiten die Erdgeschoßwohnung an die Beklagten zu übertragen hatte und daß der Kaufpreis sich entsprechend reduzierte. Auch die Vertragsbestimmung über die Vollmacht zur Vornahme

von Vertragsänderungen bezüglich der "nicht verkauften Eigentumswohnung" steht nicht im Widerspruch zu dem Beklagtenvortrag. Eine solche für Grundstückskaufverträge nicht ungewöhnliche Klausel kann schon im Hinblick auf nicht in allen Einzelheiten vorhersehbare Eventualitäten ihre Bedeutung haben. Sie kann auch mit dem Ziel einer grundlegenden Änderung vereinbart sein, nämlich dahin, daß statt des Grundstücks nur noch drei zu bildende Eigentumswohnungen verkauft werden sollten. Dafür könnte sprechen, daß von der Vollmacht nur bei übereinstimmenden schriftlichen Parteierklärungen Gebrauch gemacht werden durfte. Solange eine solche Vertragsänderung aber nicht vorgenommen wurde, blieb es - aus Sicht des Beklagtenvortrags - bei dem Grundstückskauf. Ein Widerspruch ergibt sich daraus nicht.

3. Nach allem kann das Berufungsurteil mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden.

III.

Die Klage ist möglicherweise unter einem anderen rechtlichen Gesichtspunkt begründet. Dabei kommt es unter Umständen auf den Streit der Parteien darüber, was Gegenstand des Kaufvertrages ist, nicht an. Die Sache ist insoweit aber noch nicht zur Endentscheidung reif (§ 565 ZPO).

1. Geht man hinsichtlich des Vertragsinhalts von der Einschätzung der Klägerin aus, so ist in der Bestimmung über die Folgen einer nicht rechtzeitigen Räumung der Erdgeschoßwohnung eine Änderung des Kaufgegenstandes zu sehen. Geschuldet war dann die Übereignung von drei Wohnungseigentumseinheiten (ohne

die Erdgeschoßwohnung). In diesem Fall fehlt es auch nicht an der notwendigen Bestimmtheit des Kaufgegenstandes. Die Lage der von der Übereignungspflicht ausgenommenen Wohnung steht nämlich fest. Ihre Grenzen sind bestimmbar. Zwischen den Parteien gibt es darüber auch keine unterschiedlichen Vorstellungen. Dann besteht aber ein Leistungshindernis. Da nur unter Einschluß der Erdgeschoßwohnung drei Wohnungseigentumseinheiten geschaffen werden können, sind die Beklagten nicht in der Lage, ihre Verpflichtung zu erfüllen. Das berechtigt die Klägerin unter den Voraussetzungen des § 325 BGB zum Rücktritt oder zum Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Sofern das Leistungshindernis bhebbar ist, ergeben sich dieselben Rechtsfolgen unter den Voraussetzungen des § 326 BGB. In beiden Fällen ist die Durchsetzung der titulierten Kaufpreisforderung materiell-rechtlich nicht mehr gerechtfertigt (§ 767 Abs. 1 ZPO).

2. Trifft der Vortrag der Beklagten zu, schulden diese zwar die weiterhin mögliche Übereignung des Hausgrundstücks. Der Klägerin können dann aber Sachmängelgewährleistungsrechte zustehen (§§ 459, 462 BGB), die der titulierten Forderung ebenfalls entgegengesetzt werden können. Das Haus sollte nämlich nach dem Inhalt des Vertrages so beschaffen sein, daß die Möglichkeit bestand, es entsprechend den gemeinsamen Vorstellungen in vier Wohnungseigentumseinheiten aufzuteilen. Trifft dies - wie hier - nicht zu, ist die Kaufsache fehlerhaft, und die Beklagten haften nach § 459 Abs. 1 Satz 1 BGB, ohne daß es darauf ankommt, daß nicht sie die Aufteilung vornehmen sollten, sondern daß dies Sache der Klägerin war. Die Haftung ist auch nicht vertraglich abbedungen. Der im notariellen Vertrag enthaltene Gewährleistungsausschluß erfaßt diesen Fall nicht. Eine Sachmängelhaftung scheidet allerdings dann aus, wenn das Haus

an sich in vier Wohnungseinheiten hätte aufgeteilt werden können, wenn dies aber an Umständen gescheitert ist, die nach Gefahrübergang begründet wurden (§ 446 BGB) oder von der Klägerin zu vertreten sind (Rechtsgedanke des § 324 BGB, vgl. Staudinger/Honsell, BGB, 13. Bearb., § 459 Rdn. 65, Vorbem. vor §§ 459 ff Rdn. 23 m.w.N.).

3. Das Berufungsgericht hat keine Feststellungen getroffen, die eine Haftung der Beklagten, sei es nach §§ 325, 326 BGB, sei es nach Gewährleistungsrecht, begründen. Die Parteien haben dazu unterschiedlich vorgetragen. Der Sachverhalt bedarf daher der Aufklärung. Sollte sich im weiteren Verfahren ergeben, daß die Klägerin - wie von den Beklagten geltend gemacht - Umbauarbeiten in Kenntnis dessen durchgeführt hat, daß einschließlich der Erdgeschoßwohnung nur drei abgeschlossene Wohnungen geschaffen werden konnten, so kommt (auch) in Betracht,

daß die Geltendmachung der Rechte gegen § 242 BGB verstößt.
Entscheidend dafür sind die - ebenfalls streitigen - Einzelumstände, zu denen Feststellungen getroffen werden müßten.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein