

BUNDESGERICHTSHOF

14

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 299/86

Verkündet am:
11. März 1988
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Paul H [REDACTED],
 2. Lisa H [REDACTED] geb. K [REDACTED],
- beide wohnhaft S [REDACTED] Straße 2, Bad N [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] als Abwicklerin
der Kanzlei des verstorbenen Rechts-
anwalts Dr. [REDACTED] -

g e g e n

I [REDACTED] GmbH & Co. KG, vertreten durch ihre persönlich
haftende Gesellschafterin I [REDACTED] GmbH, diese vertreten
durch den Geschäftsführer Karl Hubert G [REDACTED], A [REDACTED] D [REDACTED]-
straße 9, B [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WIII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. März 1988 durch die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 15. April 1986 aufgehoben, soweit zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten verkauften der Klägerin durch notariellen Vertrag vom 3. März 1980 Grundstücke in Bad N[REDACTED] und zwar der Beklagte zu 1 die Flurstücke 20/2, 20/3 und 20/4 der Flur 19 in der Gesamtgröße von 34.097 qm, die Beklagte zu 2 aus der gleichen Flur eine Teilfläche des Flurstücks 20/5 von ca. 4.000 qm. Der Gesamtkaufpreis betrug 4,3 Millionen DM, wovon 585.000 DM auf die von der Beklagten zu 2 verkaufte Fläche entfielen.

- 3 -

In § 1 Abs. 4 des Vertrages ist bestimmt:

"Der Verkauf erfolgt zur Bebauung des Grundbesitzes mit Einfamilien-Reihenhäusern gemäß dem in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplan "Am K[REDACTED]", der eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Mindest-geschoßflächenzahl von 0,7 ausweisen soll. Dieser Bebauungsplan muß außerdem eine zweigeschossige, offene oder geschlossene Bauweise zulassen."

§ 4 Abs. 4 des Vertrages lautet:

"Für den Fall, daß die zuständigen Behörden aus dem verkauften Grundbesitz kein Bauland gemäß den in § 1 genannten Kriterien machen bzw. aufgrund eines von der Käuferin nicht zu vertretenden Umstandes die Erschließung nicht gesichert werden kann, hat die Käuferin das Recht auf Rücktritt von diesem Vertrag."

Die Klägerin zahlte am 30. März 1980 2.150.000 DM Zug um Zug gegen die Eintragung von Auflassungsvormerkungen.

Dem Vertragsabschluß waren Gespräche der Klägerin mit der Gemeinde Bad N[REDACTED] vorausgegangen. In der Folgezeit legte die Klägerin der Gemeindeverwaltung und dem Bauausschuß verschiedene Bebauungsplanentwürfe vor, die jedoch nicht zur Aufstellung eines Bebauungsplans führten. Die Klägerin wollte eine Bebaubarkeit des Geländes mit etwa 165 Wohneinheiten erreichen. Der Bauausschuß der Gemeinde beschloß dagegen im Juli 1980, es sollten nicht mehr als 100 Wohneinheiten geplant werden. Er ging hierbei davon aus, daß sonst eine zu dichte Bebauung entstünde und vor allem die Erschließung über die angrenzende B[REDACTED] Straße nicht gewährleistet sei. Bemühungen, eine zusätzliche Erschließung im Norden des Geländes zu erreichen, scheiterten daran, daß



Grundstücksnachbarn Teilflächen hätten zur Verfügung stellen müssen, eine Einigung über deren Forderungen aber nicht erzielt wurde. Mit Schreiben vom 1. März 1982 teilte die Gemeinde der Klägerin mit, das Bebauungsplanverfahren habe seit April 1981 wegen Fehlens der nördlichen Erschließung nicht weitergeführt werden können; die angestrebte Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 sei ohne die nördliche Anbindung bei der von der Klägerin vorgelegten Konzeption nicht machbar, weil die Erschließung allein über die B[RECHEN] Straße für die angestrebte Baudichte nicht ausreiche.

Nachdem die Klägerin mit Schreiben vom 12. März 1982 den Beklagten Verhandlungen über eine Vertragsanpassung unter Herabsetzung des Kaufpreises auf 2 Millionen DM angeboten hatte und eine Einigung nicht zustande kam, erklärte sie mit Schreiben vom 2. August 1982 den Rücktritt vom Kaufvertrag.

Die Klägerin begehrt Rückzahlung des geleisteten Kaufpreisteiles. Sie hat beantragt, den Beklagten zu 1 zur Zahlung von 1.857.500 DM nebst gestaffelten Zinsen Zug um Zug gegen Löschung von zwei Grundschulden und einer Auflassungsvormerkung, die Beklagte zu 2 zur Zahlung von 292.500 DM nebst gestaffelten Zinsen Zug um Zug gegen Löschung einer Auflassungsvormerkung zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr mit Ausnahme eines Teils der Zinsen stattgegeben. Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht bejaht ein Rücktrittsrecht der Klägerin nach § 4 Abs. 4 des Vertrages.

1. Zur Begründung führt es aus, die verkauften Flächen seien mangels Bebauungsplans nach wie vor kein Bauland geworden. In dem Vertrag sei zwar - im Gegensatz zu der in § 4 Abs. 7 (Rücktrittsrecht der Beklagten) getroffene Regelung - nicht konkret festgelegt worden, ab welchem Zeitpunkt die Klägerin aus diesem Grunde zurücktreten könne. Aus dem Gesamtzusammenhang des Vertrages sei aber unter Berücksichtigung auch der Interessenlage beider Parteien zu entnehmen, daß der Vertrag in einer möglichst kurzen Frist abgewickelt werden sollte. Die Klägerin sei deshalb spätestens am 2. August 1982, also zwei Jahre und fünf Monate nach Vertragsabschluß, zum Rücktritt berechtigt gewesen, nachdem die Bemühungen um eine Vertragsanpassung nicht zu einer Einigung geführt hätten.

Diese Auslegung ist möglich. Die von der Revision erhobenen Verfahrensrügen greifen nicht durch; von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO). Die Ausführungen des Berufungsgerichts lassen entgegen der Ansicht der Revision auch keinen Verstoß gegen die Auslegungsgrundsätze der §§ 133, 157 BGB oder gegen die Vorschrift des § 242 BGB erkennen. Die Folgerungen, die die Revision aus dem Text des Vertrages und seinem Gesamtzusammenhang gezogen wissen will, sind nicht zwingend; die Revision versucht nur, die Auslegung des Berufungsgerichts zu ersetzen durch ihre eigene

Auslegung, nach der irgendein Zeitfaktor zugunsten der Klägerin nicht eingreifen sollte.

2. Das Berufungsgericht meint weiter, das Rücktrittsrecht der Klägerin scheitere nicht daran, daß diese dem Verlangen des Bauausschusses der Gemeinde, lediglich 100 Wohneinheiten zu planen, nicht entsprochen habe. Insbesondere sei § 162 Abs. 2 BGB entgegen der Auffassung der Beklagten nicht entsprechend anwendbar. Zwar sehe der Vertrag keine bestimmte Zahl von Wohneinheiten vor. Mit der Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von 0,7 habe aber das zulässige Höchstmaß baulicher Ausnutzbarkeit nahezu ausgeschöpft werden sollen. Da zudem die Errichtung von Einfamilienreihenhäusern geplant gewesen sei, für deren Größe vom Grundstücksmarkt her eine Grenze gesetzt sei, sei mit § 1 Abs. 4 des Vertrages eine Zahl von deutlich mehr als 100 Wohneinheiten vorgegeben. Die von der Klägerin errichteten Reihenhäuser hätten nach deren Vortrag in der Regel nur eine Grundfläche von je etwa 50 qm. Selbst bei einer Grundfläche von 70 qm würden bei einer Grundflächenzahl von 0,4 für jedes Baugrundstück nur 175 qm benötigt, mithin für 100 Wohneinheiten nur 17.500 qm. Wenn daneben Garagenflächen berücksichtigt würden, verbleibe etwa die Hälfte der Gesamtfläche von rund 38.000 qm für Verkehrsflächen und sonstige Freiflächen, was ein sehr auffälliges Mißverhältnis zwischen den sehr kleinen Reihenhausgrundstücken einerseits und den verbleibenden Freiflächen anderseits bedeute. Es sei daher gerechtfertigt, wenn die Klägerin keine Möglichkeit gesehen habe, die Vorstellungen der Gemeinde von einer Bebauung mit höchstens 100 Wohneinheiten mit der Grundlage des Vertrages in Einklang zu bringen. Die

von den Beklagten unter Beweis gestellte Behauptung, die Stadt habe in den Vorgesprächen mit der Klägerin vor Vertragsabschluß immer nur von der Möglichkeit der Errichtung von höchstens 100 Wohnheiten gesprochen, sei unsubstantiiert. Zwar habe die Klägerin in einem Schreiben vom 5. Februar 1981 an die Gemeinde selbst eingeräumt, daß ihr in Gesprächen die Zahl von 100 Wohnheiten genannt worden sei; dies beziehe sich jedoch als Antwort auf ein Schreiben der Gemeinde vom 4. Februar 1981 auf die Zeit nach Vertragsabschluß. Die Gemeinde habe in dem vorgelegten Schriftwechsel zu keinem Zeitpunkt geltend gemacht, schon vor dem 3. März 1980 konkret die Forderung nach höchstens 100 Wohnheiten erhoben zu haben. Soweit davon die Rede sei, der erste Entwurf der Klägerin selbst vom 29. Februar 1980 habe nur ca. 100 Wohnheiten (exakt 97) vorgesehen, handele es sich bei der von den Beklagten hierzu vorgelegten Skizze um eine nicht maßstabsgerechte Zeichnung, die keinen Rückschluß darauf zulasse, daß auch die Klägerin vor Abschluß des Kaufvertrages nur von einer Bebauung mit etwa 100 Wohnheiten ausgegangen sei.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

Zu Unrecht behandelt das Berufungsgericht die unter Zeugenbeweis gestellte Behauptung der Beklagten, die Gemeinde habe vor Vertragsabschluß in Gesprächen mit der Klägerin immer nur höchstens 100 Wohnheiten zulassen wollen und die Klägerin sei hiermit einverstanden gewesen (GA 178, 180 i.V.m. GA 28/29), als unsubstantiiert. Unstreitig hat die Klägerin unmittelbar vor Abschluß des Kaufvertrages den Baubehörden eine Skizze eingereicht, in der 97 Wohnheiten

eingezeichnet waren. Zu Unrecht hält das Berufungsgericht diesen Entwurf für nicht aussagefähig. Es ist schon ein Denkfehler, daß eine nicht maßstabsgerechte Zeichnung keine Rückschlüsse auf die Zahl der Wohneinheiten zulasse. Eine etwaige Ungenauigkeit des Maßstabs macht nicht notwendig auch die eingezeichnete Zahl der Wohneinheiten unrichtig. Im übrigen macht die Revision zu Recht geltend, daß der entsprechende Planentwurf von einem Architekten gefertigt ist und ausdrücklich die Maßstabsangabe M 1:1000 enthält. Jedenfalls vor diesem Hintergrund kann die klare Behauptung der Beklagten, in den Vorgesprächen (an denen sie nicht beteiligt waren) habe die Gemeinde immer nur höchstens 100 Wohneinheiten zulassen wollen, nicht als unsubstantiiert angesehen werden. Das Berufungsgericht sagt denn auch gar nicht, welche weiteren Angaben der Beklagten es noch vermißt.

Wäre in den Vorgesprächen mit der Gemeinde immer nur von höchstens 100 Wohneinheiten die Rede gewesen, hätte sich die Klägerin damit einverstanden erklärt und auf dieser Grundlage einen Planentwurf vorgelegt und schließlich den Beklagten bei Vertragsabschluß gesagt, mit der Gemeinde sei man klar (wie die Beklagten ebenfalls unter Beweisantritt behauptet haben, vgl. GA 29/30; 275), so ließe sich der Kaufvertrag, der in § 1 Abs. 4 auf einen "in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplan" Bezug nimmt, schwerlich dahin auslegen, es sei nach ihm eine deutlich höhere Anzahl als 100 Wohneinheiten vorgegeben. Wäre über die Zahl der Wohneinheiten aus § 1 Abs. 4 des Vertrages überhaupt nichts zu entnehmen (diese Auffassung hat der Klägervertreter in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vertreten), so läge es - falls die vorerwähnten Behauptungen der Beklagten bewiesen

würden - nicht fern, daß die Beklagten dem Rücktritt der Klägerin entgegenhalten könnten, die Klägerin habe selbst die Aufstellung eines Bebauungsplans treuwidrig verhindert (§ 162 Abs. 2 BGB analog), weil sie entgegen dem Inhalt der Vorgespräche später auf der Möglichkeit von 165 Wohneinheiten bestanden habe. Deshalb wird das Berufungsgericht den einschlägigen Behauptungen der Beklagten nachgehen müssen.

Die Klage ist auch hinsichtlich der Beklagten zu 2 nicht aus einem anderen Grunde jedenfalls abweisungsreif.

Das Berufungsgericht hat unter Auslegung von § 3 Abs. 2 des Vertrages die Teilzahlung der Klägerin in Höhe von 2.150.000 DM dahin verstanden, daß ein Teilbetrag von 292.500 DM auf den Kaufpreisanspruch der Beklagten zu 2 geleistet worden ist. Diese Auslegung ist entgegen der Auffassung der Revision rechtsfehlerfrei. Sie ist möglich. Es gibt keinen Anhaltspunkt dafür, das Berufungsgericht habe übersehen, daß der Notar in § 3 Abs. 2 des Vertrages auch angewiesen worden war, den Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung erst zu stellen, nachdem die Sparkasse in R. bestätigt hatte, daß die erste Kaufpreisrate zur Zahlung auf das Konto der Verkäufer bzw. zur Ablösung der für die Sparkasse eingetragenen Grundpfandrechte zur Verfügung stehe. Auch wenn die erste Kaufpreisrate zur Ablösung von Grundpfandrechten verwendet wurde, die allein auf dem

Grundstück des Beklagten zu 1 lasteten, so ergibt sich daraus keinesfalls zwingend, daß die Zahlung von 2.150.000 DM nur als Leistung an den Beklagten zu 1 verstanden werden kann.

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt

Räfle