

Verkündet am 1. Oktober 1954
Hoffmeister, Justizangestell-
ter als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle.

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Eheleute Heinrich Georg H. [REDACTED] und Johanna
Wilhelmine H. [REDACTED] geb. W. [REDACTED],
beide in F. [REDACTED] a. M. [REDACTED] - N. [REDACTED], Bu. [REDACTED]-
strasse [REDACTED],

Beklagten, Berufungs- und Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Stadt F. [REDACTED] a. M. [REDACTED], vertreten durch ihren
Magistrat, dieser vertreten durch den Oberbürger-
meister,

Klägerin, Berufungs- und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 1. Oktober 1954 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bun-
desrichter Dr. v. Normann, Schuster, Dr. Großmann und
Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frank-
furt / Main vom 27. November 1952 wird mit der
Maßgabe zurückgewiesen, daß der Anspruch auf Dul-
dung der Zwangsvollstreckung in das eingebrachte
Gut der beklagten Ehefrau erledigt ist.

Die Beklagten haben auch die Kosten der Revision
zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch öffentlich beurkundeten Vertrag vom 27. November 1941 verkaufte die Stadt F [REDACTED] a M [REDACTED] einen ihr gehörigen Bauplatz in F [REDACTED] a M [REDACTED] - N [REDACTED] (Katasterbezeichnung: Gemarkung N [REDACTED], Flur 10, Flurstück 35) in der Größe von 681 qm zum Preise von 9,50 RM je qm, gleich insgesamt 6 469,50 RM an die beiden Beklagten je zur ideellen Hälfte (Nr 1 und Nr 3 des Vertrages); für ihre Verpflichtungen aus dem Vertrage sollten beide Beklagten als Gesamtschuldner haften (Nr 10 des Vertrages). Die Beklagten verpflichteten sich, nicht nur den Kaufpreis von 6 469,50 RM, sondern auch die das Grundstück betreffenden Anliegerbeiträge und Kanalanschlußgebühren zu zahlen, die vorläufig mit 4 979,29 RM bzw. 943,20 RM berechnet wurden (Nr 4 des Kaufvertrages).

In Nr 5 des Kaufvertrages wurde bestimmt:

"Der Käufer beabsichtigt, sobald als möglich, (auf dem verkauften Grundstück) ein Geschäfts- und Wohnhaus zu errichten. Er verpflichtet sich, das veräußerte Grundstück binnen drei Jahren nach Vertragschluß in der vorgesehenen Weise zu bebauen, es sei denn, daß er nachweisen kann, daß die Bebauung in diesem Zeitraum infolge eines Umstandes unmöglich war, den er nicht zu vertreten hatte....."

Daran schloß sich folgende Vereinbarung in Nr 6 des Kaufvertrages (unter der Überschrift "Wiederkaufsrecht"):

"Die Stadt kann die Rückübereignung des Grundstücks verlangen, wenn der Käufer das Grundstück nicht fristzeitig und vereinbarungsgemäß bebaut hat. Sofern der Käufer nachweist, daß er an der recht-

- 3 -

zeitigen Bebauung durch Umstände verhindert ist, die er nicht zu vertreten hat, verlängert sich die Frist jeweils um ein weiteres Jahr. Falls die Bauabsicht der Käufer in einem städtischen Genehmigungsverfahren nicht als dringlich anerkannt und deshalb die Baugenehmigung nicht erteilt wird oder (falls) die Bebauung aus anderen Gründen unmöglich ist, kann die Stadt ebenfalls die Rückübereignung verlangen. Als Wiederkaufpreis gilt der vereinbarte Verkaufspreis. Außerdem erstattet die Stadt die bezahlten Straßenkosten.

Für unvollendete Bauten auf dem Grundstück erhält der Käufer eine Entschädigung von 3/4 der nachzuweisenden Kosten, soweit die Bauten nach der Entscheidung der Stadt von ihr oder einem künftigen Erwerber verwendet werden können. Irgendwelche Entschädigung kann er nicht verlangen. Der Käufer muß - abgesehen von begonnenen Bauten - der Stadt auf Verlangen das Grundstück in dem Zustand zurückgeben, wie er es übernommen hat, und ihr etwaigen Schaden ersetzen..... Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts der Stadt hat der Käufer auf seine Kosten im Grundbuch eine Vormerkung eintragen zu lassen."

Der Kaufvertrag vom 27. November 1941 erhielt auf Grund der Verordnung über die Preisüberwachung vom 7. Juli 1942 seitens der Preisbehörde am 29. Juli 1946 die Unbedenklichkeitsbescheinigung. Auf Grund der Auflassungserklärung vom 16. Juli 1947 wurden die Beklagten je zur ideellen Hälfte als Erwerber des Grundstücks, welches jetzt die Grundbuchbezeichnung F [REDACTED] a.M. [REDACTED] - N [REDACTED] Band 48 Blatt 1799 erhielt, eingetragen. Daß die Beklag-



ten am 26. März 1942 den Kaufpreis mit 6 469,50 RM und am 4. Mai 1942 die - vorläufig auf 4 979,29 RM berechneten - Straßenanliegerbeiträge und gleichzeitig die auf 943,20 RM berechneten Kanalanschlußgebühren bezahlt haben, hat die Klägerin zugestanden.

Unstreitig ist ferner, daß das Grundstück bei Abschluß des Kaufvertrages auf Grund der damals geltenden Baupolizeiordnung vom 30. April 1938 nur mit Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß bebaut werden durfte, wobei es nach der Behauptung der Klägerin verblieb, nachdem das Hessische Ministerium des Innern für das Grundstück am 13. November 1949 (Genehmigung des Baugebietsplanes) erneut die zweigeschossige (offene) Bauweise vorgeschrieben habe.

Unstreitig ist schließlich folgendes: In der Kriegszeit und in den ersten Nachkriegsjahren blieb das Grundstück unbebaut. Erst im Jahre 1950 errichteten die Beklagten auf dem Grundstück einen Laden (Grundfläche: 256,40 qm) und eine Garage (Grundfläche: 30,9 qm) auf Grund einer im Jahre 1949 erteilten baupolizeilichen Genehmigung, welche, mindestens für den Laden, auf fünf Jahre beschränkt war. Zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (Nr 5 des Kaufvertrages) ist es nicht gekommen.

Schon am 16. Januar 1950 schrieb die Klägerin an den beklagten Ehemann:

"Nach dem oben bezeichneten Kaufvertrag haben Sie sich verpflichtet, binnen 3 Jahren nach Vertragsabschluß ein Geschäftshaus und Wohnhaus an der Ecke B[RECHEN]straße Be[RECHEN]straße zu errichten.

Wir haben festgestellt, daß bis heute noch kein Bauwerk auf dem Grundstück errichtet ist. Nachdem die Baufrist längst abgelaufen ist, ohne daß Sie Ihrer Bauverpflichtung nachgekommen sind, bitten wir um verbindliche Erklärung bis spätestens 31. dieses Monats, ob Sie in der Lage sind, mit den Bauarbeiten binnen 2 Monaten zu beginnen und das Bauvorhaben ohne Verzug durchzuführen.

Bei der großen Nachfrage nach bebauungsfähigen Grundstücken können wir es nicht vertreten, daß Bauplätze an fertigen Straßen jahrelang unbebaut liegen bleiben. Wir müssen daher verlangen, daß die Baupflicht erfüllt wird oder daß das Grundstück nach Ausübung des Wiederkaufsrechts der Stadt an geeignete Bewerber, die gewillt und in der Lage sind sofort zu bauen, weiter veräußert wird."

und ließ diesem Brief, : als. er zunächst unbeantwortet blieb, am 2. Februar 1950 einen an beide Beklagte gerichteten Erinnerungsbrief folgen.

"Wir haben Sie mit Schreiben vom 16. vorigen Monats um verbindliche Erklärung bis spätestens 31. Jan. gebeten, ob Sie in der Lage sind, mit den Bauarbeiten binnen 2 Monaten zu beginnen und das Bauvorhaben ohne Verzug durchzuführen. Eine Äußerung ist uns leider nicht zugegangen. Wir erinnern daher an gefällige Beantwortung. Sollten wir auch bis zum 15. ds.Mts. keine Nachricht von Ihnen erhalten haben, nehmen wir an, daß Ihnen die Erfüllung der Baupflicht nicht möglich ist. Wir müssen dann von dem Wiederkaufsrecht der Stadt Gebrauch machen."

Darauf antwortete der beklagte Ehemann am 11. Februar 1950:

"Bezugnehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, daß wir die feste Absicht haben, unser Baugelände in diesem Jahr zu bebauen. Die Genehmigung unseres Bauvorhabens ist erteilt unter der Nummer "Der Oberbürgermeister als Bauaufsichtsbehörde [REDACTED]".

Durch die Kriegsführung und Währungsreform waren wir nicht in der Lage, das Projekt auszuführen. Wir wissen und hoffen, daß auch Sie diesen widrigen Umständen Rechnung tragen und Verständnis für die dadurch bedingte Verzögerung aufbringen können. Von Ihrem Rückkaufsrecht, das auf Friedensverhältnissen beruht, können wir keinen Gebrauch machen, da wir den Bauplatz für uns benötigen. Wir geben Ihnen die Zusicherung, daß in diesem Jahre unser Bauprogramm anläuft und wir eventuell schon im Mai beginnen."

Am 18. März 1950 erwiderte die Klägerin den beklagten Eheleuten:

"Die Bauaufsichtsbehörde hat uns mitgeteilt, daß Ihnen am 21.4.1949 die Errichtung einer Garage mit rd. 31 qm Grundfläche und am 9.9.1949 die Errichtung eines erdgeschossigen Verkaufsgebäudes mit 256,40 qm Grundfläche genehmigt worden ist. . . Bekanntlich sind Sie aber nach dem Kaufvertrag verpflichtet, ein Geschäfts- und Wohnhaus, also ein mehrgeschossiges Gebäude, zu errichten. Wir müssen daher darauf bestehen, daß das Grundstück in der ursprünglich vorgesehenen Weise baulich ausgenutzt

wird und sehen Ihrer Mitteilung bis spätestens 31. ds. Mts. entgegen, ob und bis wann Sie in der Lage sein werden, die Bauverpflichtung voll zu erfüllen."

Am 4. Mai 1950 schrieb der beklagte Ehemann an die Klägerin:

"Der Kaufvertrag über das Grundstück Be[REDACTED]str. [REDACTED], Bauverpflichtung auf Grund des Kaufvertrages vom 27.11.41, wurde in einer Zeit mit Ihnen abgeschlossen, da einem Bauvorhaben finanziell und wirtschaftlich nichts im Wege stand. Unser Wille und Entschluß ging dahin, nach Beendigung des Krieges das Bauvorhaben in Angriff zu nehmen. Der verlorene Krieg, Währungsreform, Abwertung jeglichen Bankguthabens bedingten einen Aufschub dieses Projekts, der Ihnen bestimmt gut verständlich ist. Die Höhe der heutigen Steuern, Wiederbeschaffung eines notwendigen Warenlagers, sowie Lastenausgleich, Soforthilfe, Bombenschaden und Notopfer, stellen eine Kapitalbindung dar, die erst überwunden werden muß. Aus all diesen Gründen müssen wir Sie bitten, die Bauklausel § 6 auf einige Jahre zu erweitern. Wir bauen, um das Gelände nicht unverwertet zu lassen, gegenwärtig eine Geschäftszeile, für die für 5 Jahre Genehmigung von der Baubehörde erteilt ist, und die in Kürze ihrer Vollendung entgegen geht. Wir hoffen sehr, auch Ihr Einverständnis für diese uns zwingenden Gründe zu haben, und bitten Sie, mit uns einig zu gehen."

Nunmehr übte die Klägerin durch folgende gleichlautende Schreiben an beide Beklagte vom 15. Mai 1950 ihr Wiederkaufsrecht aus:

"Wegen der großen Nachfrage nach Baugelände sind wir leider nicht in der Lage die Baufrist zu verlängern.

Gemäß Abschnitt 6 des Kaufvertrags vom 27.11.1941 üben wir hiermit das Wiederkaufsrecht der Stadt F [REDACTED] a M [REDACTED] an dem Grundstück B e [REDACTED] - s t r , [REDACTED], Gemarkung N [REDACTED], Kartenblatt 10, Nr 35/1

hält 681 qm

Grundbuch von F [REDACTED] a M [REDACTED]
Bezirk M [REDACTED], Band 48, Blatt 1799
mit sofortiger Wirkung aus.

Sie sind somit verpflichtet die Auflassung des Grundstücks auf die Stadt F [REDACTED] a M [REDACTED] zu erklären. Wir werden zu dem Zweck beim Amtsgericht-Grundbuchamt die Anberaumung eines Termins zur Auflassung beantragen. Als Wiederkaufspreis gilt der vereinbarte Verkaufspreis von 9.50 DM je qm Netto-Bauland somit -

6.469.50 DM."

An dieses Schreiben der Klägerin schloß sich ein weiterer Briefwechsel der Parteien an, welcher erst Anfang September 1951 endete. Der beklagte Ehemann entgegnete der Klägerin am 16. Mai 1950, daß er "durch die bekannten Umstände und (die) durch den verlorenen Krieg eingetretenen Verhältnisse" an der "Ausführung des Bauvorhabens" gehindert worden sei; er habe den Architekten Hans G [REDACTED] in F [REDACTED] (M [REDACTED]) mit der Projektbearbeitung und der Stellung des Bauantrages - es sollte ein fünfstöckiges Wohnhaus errichtet werden - beauftragt. Im Juli 1950 verlangte die Klägerin (Liegenschaftsamt) den Nachweis, daß die Finanzierung des geplanten fünfstöckigen Hauses gesichert sei.

Nachdem dieser Nachweis nicht erbracht worden war, schrieb die Klägerin am 8. September 1951, also mehr als 15 Monate nachdem sie ihr Wiederkaufsrecht ausgeübt hatte, an den beklagten Ehemann:

"Mit Schreiben vom 15. Mai v.Jrs. haben wir das Wiederkaufsrecht der Stadt gemäß dem Kaufvertrag vom 27.11.1941 ausgeübt. Auf Ihren Antrag haben wir die Durchführung der Rückauflassung bisher ausgesetzt, um Ihnen nochmals die Möglichkeit zu geben, die vertragliche Baupflicht zu erfüllen. Wir haben nunmehr festgestellt, daß Ihnen die Durchführung des geplanten Bauvorhabens (mehrstöckiges Geschäfts- und Wohnhaus) in absehbarer Zeit nicht möglich sein wird, da aber andererseits starke Nachfrage nach Baugelände für Wohnungsbau herrscht und besonders die Wohnungsbaugesellschaften laufend baureifes Gelände begehren, müssen wir nunmehr auf Durchführung der Rückübereignung an die Stadt bestehen. Wir haben das Amtsgericht, Grundbuchamt, ersucht, alsbald einen Termin für die Rückauflassung anzuberaumen."

und erhob, nachdem die Beklagten ohne Erfolg versucht hatten, mit Hilfe des Architekten St. [REDACTED] einen weiteren Aufschub zu erreichen, Klage mit den Anträgen

- 1) beide Beklagte zu verurteilen, mit ihr (der Klägerin) einig zu sein, daß das Eigentum an dem Grundstück F. [REDACTED] a. M. [REDACTED] - N. [REDACTED], Band 33, Blatt 1321, Kartenblatt 10, Parzelle 35/1, auf die Klägerin Zug um Zug gegen Zahlung von 6 469,50 DM übergehe,
- 2) den beklagten Ehemann zu verurteilen, die Zwangsvollstreckung wegen des Anspruchs zu 1) in das eingebrachte Gut der beklagten Ehefrau zu dulden.

Zur Begründung ihrer Klage trug die Klägerin vor: Sie habe durch Vertrag vom 27. November 1941 das zu 1) bezeichnete unbebaute Grundstück zum Preise von 6 469,50 RM an die Beklagten verkauft. Im Kaufvertrage hätten die Beklagten sich verpflichtet, das Kaufgrundstück innerhalb von drei Jahren seit Vertragsschluß mit einem Geschäfts- und Wohnhaus zu bebauen. Dieser Verpflichtung seien die Beklagten, trotz mehrfacher Aufforderung, nicht nachgekommen, sondern hätten auf dem Grundstück nur einen "Behelfsladen", aber kein Wohnhaus errichtet und sich auf ihr finanzielles Unvermögen berufen, ein Geschäfts- und Wohnhaus zu erbauen. Gemäß Nr 6 des Kaufvertrages stehe der Klägerin für den Fall der nicht fristgemäßen Bebauung des Grundstücks ein Wiederkaufsrecht zu. Da dieser Fall eingetreten sei, habe die Klägerin durch Schreiben vom 15. Mai 1950 ihr Wiederkaufsrecht ausgeübt.

Die Beklagten beantragten, die Klage abzuweisen, indem sie geltend machten: Bei Abschluß des Vertrages vom 27. November 1941 habe sich das Deutsche Reich im Kriege befunden; daraus ergebe sich ohne weiteres, daß die Dreijahresfrist zur Bebauung des Grundstücks während des Krieges nicht gelaufen sei. Auch nach Einstellung der Feindseligkeiten im Jahre 1945 sei angesichts der damals bestehenden Schwierigkeiten - Rationierung der Baumaterialien, Geldverhältnisse, Währungsverfall - ihre Verpflichtung, das Grundstück vertragsgemäß zu bebauen, zunächst entfallen und habe erst nach der Währungsreform, und zwar frühestens am 1. Juli 1948, zu laufen begonnen, so daß das Wiederkaufsrecht frühestens am 1. Juli 1951 habe ausgeübt werden können. Dazu komme,

daß die Klägerin eine frist- und ordnungsmäßige Bebauung des Kaufgrundstücks verhindert habe. Sie hätten im Jahre 1949 geglaubt, auf dem Grundstück einstweilen eingeschossige Behelfsbauten, u.a. einen Laden, zu errichten und den Bau eines Wohnhauses, welcher unverhältnismäßig viel gekostet hätte, noch zurückstellen zu können. Die Baupolizei habe nun zwar die Errichtung eines Behelfsbaus (eines Ladens) genehmigt, die Genehmigung weiterer Behelfsbauten, welche sie ebenfalls erteilt haben würde, aber versagt, und das Liegenschaftsamt der Klägerin habe ihnen erklärt, es verlange die Ausführung eines mehrstöckigen Wohn- und Geschäftshauses, obwohl bei Abschluß des Kaufvertrages nach den damals geltenden baupolizeilichen Vorschriften nur mit einem aus Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß bestehenden Gebäude habe bebaut werden dürfen. Nachdem sie sich entschlossen hätten, mit Hilfe des Architekten Hans G. [REDACTED] ein fünf- oder vierstöckiges Gebäude zu errichten, für dieses Bauvorhaben auch Bauzeichnungen eingereicht und um Erteilung der baupolizeilichen Genehmigung nachgesucht hätten, sei ihnen diese Genehmigung anfänglich verweigert worden, weil sie nach einer unrichtigen Auskunft des Liegenschaftsamts an die Baupolizeibehörde die Anlieger- und Kanalananschlußgebühren für das Kaufgrundstück noch nicht bezahlt gehabt hätten. Erst nachdem sie die Zahlung dieser Gebühren nachgewiesen hätten, sei die Baupolizei bereit gewesen, die nachgesuchte Genehmigung zu erteilen.

Sodann beriefen sich die Beklagten darauf, daß sie durch die vorerwähnte und von der Klägerin zu vertretende Verzögerung (genau: Nichterteilung) der Baugenehmigung die Lage zu ihren Ungunsten wesentlich geändert habe. Inzwischen sei der Koreafeldzug ausgebrochen; da-

durch habe sich die allgemeine Geldverknappung infolge der durch die (deutschen) Länderbanken verhängten Kreditsperre so verschärft, daß es ihnen nicht einmal möglich gewesen sei, eine erststellige Hypothek auf das Kaufgrundstück zu erhalten. Bei Abschluß des Kaufvertrages seien die Vertragsparteien davon ausgegangen, daß ein geregelter Geldmarkt vorhanden und daß es ihnen (den Beklagten) ohne weiteres möglich gewesen sei, auf das Kaufgrundstück eine "erste Bauhypothek" aufzunehmen.

Unter diesen Umständen, welche sie nicht zu vertreten gehabt hätten, hätten sie schließlich den Architekten St. beauftragt, einen Plan für ein Gebäude mit nur drei Obergeschossen zu entwerfen; dieser Plan sei der Baupolizei eingereicht worden und sie seien willens, diesen Plan auszuführen. Ihnen sei indessen von dem Liegenschaftsamt der Klägerin, bevor die Baupolizei die Baugenehmigung erteilt gehabt habe, zu Unrecht der Nachweis abverlangt worden, daß sie in der Lage seien, den Entwurf des Architekten Stroth zu finanzieren. Das sei arglistig.

Da sie schließlich aus den vorgetragenen und von ihnen, wie sie meinen, nicht zu vertretenden Gründen an der rechtzeitigen Bebauung des Kaufgrundstücks verhindert worden seien, so sei die ihnen in Nr 5 des Kaufvertrages vom 27. November 1941 gesetzte Frist, das Kaufgrundstück in bestimmter Weise zu bebauen, nicht schon am 1. Juli 1951 abgelaufen, vielmehr habe sich diese Frist und die Ausübbarkeit des Wiederkaufsrechts der Klägerin um ein weiteres Jahr, d.h. bis zum 1. Juli 1952,

verlängert. Somit sei die von der Klägerin abgegebene Wiederkaufserklärung verfrüht.

Die Klägerin erwiderte im wesentlichen folgendes:

Der Kaufvertrag vom 27. November 1941 sehe vor, daß die Beklagten das Kaufgrundstück binnen einer Frist von drei Jahren nach Vertragsschluß mit einem Geschäfts- und Wohnhaus bebauen sollten und daß diese Frist sich lediglich um ein Jahr verlängern sollte, falls die Beklagten innerhalb der Dreijahresfrist an der vorgesehenen Bebauung durch von ihnen nicht zu vertretende Umstände verhindert wurden. Diese Einjahresfrist habe am 21. Juni 1948 zu laufen begonnen und sei folgeweise längst abgelaufen.

Es sei abwegig, wenn die Beklagten sich darauf beriefen, daß Geschäftsgrundlage des Kaufvertrags vom 27. November 1941 ein "geregelter Geldmarkt" gewesen sei; wenn diese Meinung richtig wäre, dann wäre die im Kaufvertrag vorgesehene Bebauungsfrist ("binnen drei Jahren nach Vertragschluß") ja von vornherein unsinnig gewesen. Im übrigen bestehe seit der Währungsreform ein "geregelter Geldmarkt". Ebenso abwegig sei es, wenn sich die Beklagten auf ihr wirtschaftliches Unvermögen beriefen, das Kaufgrundstück zu bebauen; diesen Umstand hätten nach § 279 BGB die Beklagten zu vertreten. Daß sie (Klägerin) sich, nachdem sich die ordnungsmäßige Bebauung des Grundstücks ungewöhnlich lange hingezogen habe, von den Beklagten die Vorlegung eines Finanzierungsplanes betr. die vertraglich vorgesehene Bebauung des Grundstücks verlangt habe, sei verständlich; da die Be-

klagten sich geweigert hätten, einen solchen Plan vorzulegen, so folge daraus, daß sie überhaupt nicht daran gedacht hätten, vertragsmäßig zu bauen. Nicht sie (Klägerin), sondern die Beklagten hätten arglistig gehandelt. Sie sei den Beklagten weitgehend entgegengekommen und habe die vorliegende Klage erst jetzt erhoben, obgleich die den Beklagten zur Bebauung des Grundstücks zugestandene Frist längst abgelaufen sei.

Durch Urteil vom 21. Februar 1952 gab das Landgericht in Frankfurt am Main der Klage in vollem Umfange statt.

Gegen dieses Urteil legten die Beklagten Berufung ein mit dem Antrage, die Klage abzuweisen. Sie machten folgendes geltend.

Der Kaufvertrag vom 27. November 1941 sei unter Benutzung eines damals schon seit einer Reihe von Jahren bestehenden Formulars abgeschlossen worden, welcher die durch den Krieg veranlaßten Bebauungsschwierigkeiten nicht ausdrücklich erwähnt habe. Gleichwohl seien sich die Vertragsparteien beim Vertragsschluß darüber einig gewesen, daß weder während der Kriegszeit noch während der Nachkriegszeit, solange die durch die Kriegswirtschaft bedingten Schwierigkeiten andauerten, die Frist zur vertragsmäßigen Bebauung des Grundstücks nicht habe laufen sollen, woraus sich ergebe, daß auch das Wiederkaufsrecht der Klägerin einstweilen nicht habe ausgeübt werden können. Die Klägerin habe eingeräumt, daß sie bis zur Währungsreform (21. Juni 1948) die unterbliebene ordnungsmäßige Bebauung des Grundstücks nicht zu vertreten gehabt hätten.

Es habe nun der Klägerin obgelegen, im Interesse der Rechtssicherheit ihnen kundzugeben, daß sowohl die Dreijahresfrist der Nr 5 (Bebauungspflicht) als auch die Frist der Nr 6 (Ausübung des Wiederkaufsrechts) des Vertrages vom 27. November 1941 mit dem 21. Juni 1948 begonnen habe; eine solche Mitteilung habe die Klägerin verabsäumt. Wenn man aber schon von dem 21. Juni 1948 ausgehe, so hätten sich beide Fristen nicht - wie die Klägerin behauptete und das Landgericht angenommen habe - nur um ein Jahr, sondern um drei Jahre, d.h. bis zum 21. Juni 1951 bzw. 1. Juli 1951, verlängert.

Sie hätten überdies schon im Jahre 1949 versucht, das Geschäfts- und Wohnhaus zu errichten, hätten aber die Bauerlaubnis nicht erhalten, weil die Klägerin zuvor die Sicherstellung der Anliegerbeiträge verlangt habe, obwohl diese Beiträge schon im Jahre 1942 bezahlt worden wären. Im folgenden Jahre 1950 sei die Möglichkeit zu bauen noch schwieriger geworden. Deshalb sei es sachgemäß gewesen, wenn sie auf dem Grundstück vorerst nur Behelfsbauten, insbesondere einen Laden, errichtet hätten. Die Errichtung dieses Ladens habe die Baupolizei im Jahre 1950 für fünf Jahre genehmigt. Indem die Baupolizei die Genehmigung zur Errichtung des Ladens für fünf Jahre erteilt habe, habe die Klägerin sich mindestens für dieselbe Zeit der Befugnis begeben, ihr Wiederkaufsrecht auszuüben.

Ferner habe sich die Bauordnung seit Abschluß des Vertrages vom 27. November 1941 wesentlich geändert. Damals sei für das Grundstück eine zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben gewesen; heute sei die Errichtung eines vierstöckigen Hochbaus vorgeschrieben, die wesentlich kostspieliger sei. Es sei nicht außer acht zu lassen,

daß private Hypotheken und auch Bankhypotheken zur Zeit nicht erhältlich seien und daß Privatleute nicht genügend Eigenmittel hätten, um auf eigene Rechnung zu bauen. Daher verstoße es gegen die Grundsätze von Recht und Billigkeit, wenn die Klägerin bei einer solchen Lage ihnen eine für sie unerfüllbare Pflicht auferlegen wolle, um daraus die Befugnis herzuleiten, das Wiederkaufsrecht auszuüben. Schließlich sei es ihnen (Beklagten) gelungen, einen Geldgeber zu finden, der für den Fall, daß es bei dem Vertrage verbleibe, wenigstens die teilweise Finanzierung des Baus übernehme. Das Verlangen der Stadt aber, die Finanzierungsmöglichkeit nachzuprüfen und bei der Beschaffung des Baugeldes mitzureden, sei unberechtigt.

Aus allen diesen Gründen habe die Tatsache, daß sie ihrer Verpflichtung, das Kaufgrundstück rechtzeitig "in der vorgeschriebenen Weise" zu bebauen, nicht nachgekommen seien, der Klägerin nicht die Befugnis zur Ausübung ihres Wiederkaufsrechts gewährt; denn die Nichterfüllung der vorgenannten Verpflichtung beruhe auf Umständen, welche teils keine Vertragspartei, teils allein die Klägerin zu vertreten habe (§§ 323, 324, 275, 139 BGB).

Die Klägerin beantragte, die Berufung zurückzuweisen und führte im wesentlichen folgendes aus:

Welche Schlüsse daraus gezogen werden könnten, daß bei Abschluß des Kaufvertrags vom 27. November 1941 ein Vordruck benutzt worden sei, sei unerfindlich. Es könnte keine Rede davon sein, daß die Klägerin während der Kriegszeit und, wie die Beklagten meinten, auch während der ersten Nachkriegsjahre, die ordnungsmäßige Bebauung des Kaufgrundstücks nicht habe verlangen können. Im Kauf-

vertrage sei eindeutig den Beklagten die Pflicht auferlegt worden, das Kaufgrundstück binnen drei Jahren nach Vertragsabschluß mit einem Geschäfts- und Wohnhaus zu bebauen, es sei denn, daß ihnen die rechtzeitige Bebauung des Grundstücks infolge eines von ihnen nicht zu vertretenden Umstandes unmöglich geworden sei. Ob diese Frist durch die Kriegsumstände um ein Jahr verlängert worden sei, könne dahingestellt bleiben. Auf jeden Fall sei sie ein Jahr nach der Währungsreform abgelaufen. Eine Verlängerung der Dreijahresfrist über den 21. Juni 1949 hinaus sei nicht eingetreten. Die Klägerin sei nicht verpflichtet gewesen, den Beklagten mitzuteilen, von welchem Zeitpunkt ab die Frist für die vertragsmäßige Bebauung rechne. Für ihr angebliches Unvermögen, nach dem 20. Juni 1948 die vereinbarte Bebauung zu finanzieren, hätten die Beklagten aufzukommen. Dadurch, daß ihnen die Baupolizeibehörde die Baugenehmigung für eine eingeschossige Garage und auf die Dauer von fünf Jahren (übrigens unter Vorbehalt jederzeitigen Widerrufs) für einen gleichfalls eingeschossigen Laden erteilt habe und diese beiden Bauten errichtet worden seien, sei die privatrechtliche Verpflichtung der Beklagten aus dem Vertrage vom 27. November 1941 betreffend die Bebauung des Grundstücks nicht abgeändert worden.

Da mithin die Frist für die vereinbarte Bebauung des Kaufgrundstücks mit dem 21. Juni 1949 beendet gewesen sei, so sei die Klägerin befugt gewesen, ihr Wiederkaufsrecht auszuüben, und habe diese Befugnis durch ein an beide Beklagte gerichtetes Schreiben ihres Liegenschaftsamtes vom 15. Mai 1950 ausgeübt; mit dem unstreitigen Zugang dieses Schreibens an beide Beklagte sei der Wiederkauf zustandegekommen. Daß die Klägerin

die Durchsetzung ihres Anspruchs aus dem Wiederkauf wiederholt aufgeschoben und die vorliegende Klage erst gegen Ende des Jahres 1951 erhoben habe, sei zwar zutreffend, aber rechtlich unerheblich. Die Veranlassung zu diesem Aufschub sei die Erklärung der Beklagten gewesen, auf dem Grundstück ein fünf- oder vierstöckiges Haus errichten zu wollen. Die Errichtung eines solchen Hauses habe sie (Klägerin) aber niemals verlangt und nicht verlangen können, denn bei Abschluß des Vertrages vom 27. November 1941 sei baupolizeilich die Bebauung des Kaufgrundstücks mit einem nur zweigeschossigen Gebäude vorgeschrieben gewesen und hieran habe sich auch in der nachfolgenden Zeit nichts geändert. Rechtlich unerheblich sei es auch, wenn die Beklagten im September 1951 erklärt hätten, sie beabsichtigen nunmehr, alsbald auf dem streitigen Grundstück ein dreigeschossiges Gebäude zu errichten; sie wollten binnen kurzer Frist die Höhe der Baukosten, die Übernahme des Bauauftrags und die gesicherte Finanzierung der Baukosten von etwa 100 000 DM nachweisen. Es treffe zwar zu, daß den Beklagten damals gesagt worden sei, es würde, wenn alle diese Nachweise einwandfrei erbracht seien, von der "Durchführung des Wiederkaufsrechts" abgesehen werden. Den versprochenen Nachweis hätten die Beklagten indessen nicht geführt, so daß die Erhebung der vorliegenden Klage geboten gewesen sei.

Am 6. November 1952 überreichte die Klägerin dem Berufungsgericht die einschlägigen Akten ihres Liegenschaftsamtes, deren Inhalt es seinem Urteil zugrunde gelegt hat. Dieser Inhalt ist, soweit er für die Entscheidung bedeutsam ist, oben wiedergegeben.

Durch Urteil vom 18. November 1952 wies das Berufungsgericht die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts vom 21. Februar 1952 zurück. Die Beklagten haben gegen das Berufungsurteil Revision eingelegt und beantragt

- 1) unter Abänderung des angefochtenen Urteils auf die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts die Klägerin mit ihrer Klage abzuweisen;
- 2) hilfsweise: Das Berufungsurteil aufzuheben und den Rechtsstreit zu anderweitiger Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Gerügt ist, daß das Berufungsgericht den § 242 BGB, sonstige - nicht näher bezeichnete - Bestimmungen des materiellen Rechts und überdies die §§ 139, 286 ZPO verletzt habe. Die Klägerin hat beantragt, die Revision zurückzuweisen. In der mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Senat haben die Parteien ihr Einverständnis erklärt, daß die Verurteilung des beklagten Ehemannes, die Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut seiner mitbeklagten Ehefrau zu dulden, erledigt ist.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsurteil beruht auf folgenden Erwägungen.

Es könne dahingestellt bleiben, ob die in Nr 5 des Kaufvertrages vom 27. November 1941 von den Beklagten übernommene Verpflichtung, das Kaufgrundstück mit

einem Geschäfts- und Wohnhaus zu bebauen, mit dem Vertragsabschluß oder mit der Auflassung oder mit der Umschreibung des Grundstücks oder, wenn man der Meinung der Beklagten folge, erst mit dem Juli 1947 zu laufen begonnen habe; selbst bei der letzten, den Beklagten günstigsten Annahme sei die Frist mit dem Juli 1950 abgelaufen. Eine Verlängerung der Frist (gemäß Nr 6 des Kaufvertrages) sei nicht eingetreten. Die Beklagten hätten nicht nachgewiesen, daß sie an der rechtzeitigen (vertragsmäßigen) Bebauung des Kaufgrundstücks durch von ihnen nicht zu vertretende Umstände verhindert worden seien. Auf die außergewöhnlichen Verhältnisse während des Krieges und der Nachkriegszeit könnten die Beklagten sich nicht berufen, weil diese Verhältnisse im Juli 1950 überwunden gewesen seien. Die Schwierigkeit, die vertragsmäßige Bebauung des Grundstücks zu finanzieren, müßten nach § 279 BGB die Beklagten vertreten. Eines Hinweises der Klägerin auf den Fristbeginn habe es nicht bedurft, da sich der Fristbeginn aus dem Kaufvertrag ergebe.

Der Einwand der Beklagten, ihnen sei im Jahre 1949 von der Baupolizei die Erlaubnis zur Errichtung eines Geschäfts- und Wohnhauses deshalb versagt worden, weil sie die Anliegerbeiträge für das Kaufgrundstück nicht bezahlt gehabt hätten, sei unbegründet. Ausweislich der Akten des Liegenschaftsams der Klägerin hätten die Beklagten im Jahre 1949 um die baupolizeiliche Genehmigung nur für die Errichtung einer Garage und eines erdgeschossigen Ladenbaus, nicht aber eines mehrgeschossigen Geschäfts- und Wohnhauses nachgesucht, jedenfalls innerhalb der Wiederkaufsfrist kein zweigeschossiges Geschäfts- und Wohnhaus auf dem Kaufgrundstück errichtet.

Dadurch, daß die Baupolizei die Errichtung des von den Beklagten anfänglich geplanten eingeschossigen Ladengebäudes für die Dauer von fünf Jahren genehmigt habe, seien die zwischen den Parteien auf Grund des Kaufvertrages vom 27. November 1941 geschaffenen privatrechtlichen Beziehungen nicht abgeändert worden. Das Liegenschaftsamt der Klägerin habe ausweislich seiner Akten von den Beklagten auch niemals die Errichtung eines fünf- oder viergeschossigen Hauses verlangt, sondern lediglich darauf hingewiesen, daß bloße Behelfsbauten dem Kaufvertrag vom 27. November 1941 nicht entsprächen.

Schließlich seien die Beklagten auch nicht ohne ihr Verschulden an der vertragsmäßigen Bebauung des Kaufgrundstücks dadurch gehindert worden, daß die Klägerin von ihnen den Nachweis der finanziellen Durchführbarkeit ihres endgültigen Bauvorhabens verlangt und von ihrem Wiederkaufsrecht endgültig erst am 8. September 1951 Gebrauch gemacht habe, als feststand, daß das Kaufgrundstück bis dahin nicht vertragsgemäß bebaut war und die Beklagten nicht nachweisen konnten, daß sie in absehbarer Zeit über die Mittel verfügen würden, es vertragsgemäß zu bebauen.

II. Die Revision erkennt an, daß die Frist, innerhalb welcher die Beklagten auf dem Kaufgrundstück ein Geschäfts- und Wohnhaus zu errichten verpflichtet waren, mit Abschluß des Kaufvertrages zu laufen begann, woran nach dem eindeutigen Wortlaut der Nr 5 des Kaufvertrages in der Tat kein Zweifel bestehen kann. Sie erkennt ferner an, daß bei Abschluß des Kaufvertrages nach der Bauordnung vom 20. April 1938 für das Kaufgrundstück

die zweigeschossige offene Bauweise vorgesehen war und daß sich hieran bis zu dem Tage, an welchem die Klägerin auf Grund der Nr 6 des Kaufvertrages die Wiederkaufserklärung vom 15. Mai 1950 abgab, nichts geändert hatte. Sie erkennt schließlich an, daß die Beklagten damals auf dem Kaufgrundstück noch kein zweigeschossiges Geschäfts- und Wohnhaus errichtet hatten. Gleichwohl vertritt die Revision die Meinung, daß die vorerwähnte Wiederkaufserklärung verfrüht war.

1. Vor Erörterung der Revisionsrügen ist folgendes auszusprechen. Nach dem Kaufvertrage waren die Beklagten verpflichtet, das Kaufgrundstück mit einem Geschäfts- und Wohnhaus innerhalb einer gewissen Frist zu bebauen. Diese Frist lief vom Abschluß des Kaufvertrages, d.h. dem 27. November 1941, an zunächst auf drei Jahre und verlängerte sich, falls die vertragsmäßige Bebauung infolge eines von den Beklagten nicht zu vertretenden Umstandes in der Dreijahresfrist unmöglich sein sollte, entsprechend (Nr 5 des Kaufvertrages). Dazu stimmen die Vereinbarungen über das der Klägerin vorbehaltene befristete Wiederkaufsrecht (Nr 6 des Kaufvertrages). Dieses Recht sollte ausgeübt werden können, falls das Grundstück nicht binnen drei Jahren mit einem Geschäfts- und Wohnhaus bebaut war; auch diese Dreijahresfrist sollte sich, falls die Beklagten sie infolge von ihnen nicht zu vertretender Umstände nicht einhalten könnten, jeweils um ein weiteres Jahr verlängern. Beide Dreijahresfristen endeten mithin zunächst am 27. November 1944. Da indessen während des Krieges und der ersten Nachkriegsjahre bis zur Währungsreform vom 20. Juni 1948, wie

allgemein bekannt ist, sachliche Verhältnisse herrschten, welche die Errichtung größerer Gebäude in der Regel ohne deren Verschulden unmöglich machten, so kann unbedenklich zu Gunsten der Beklagten angenommen werden, daß einerseits das Wiederkaufsrecht der Klägerin nicht vor dem 27. November 1949 ausgeübt werden konnte und daß andererseits die im Mai 1950 von der Klägerin angegebene Wiederkaufserklärung rechtzeitig, d.h. nicht verfrüht, und zugleich, da die sachlichen Voraussetzungen (unterbliebene Errichtung eines zweigeschossigen Geschäfts- und Wohnhauses) gegeben waren, auch wirksam war, es sei denn, daß die Beklagten die Bebauungsfrist ohne ihr Verschulden nicht einhalten konnten, wofür ihnen gegebenenfalls der Nachweis oblag. Diesen Nachweis haben sie nach der Meinung des Berufungsgerichts nicht erbracht.

2. Im Jahre 1949 hatten die Beklagten unstreitig lediglich die baupolizeiliche Genehmigung für die Errichtung einer eingeschossigen Garage (Grundfläche: 30,9 qm) und eines eingeschossigen Ladengebäudes (Grundfläche: 256,4 qm) erhalten (am 21. April bzw. 9. September 1949). Ob die Garage ausgeführt worden ist, kann auf sich beruhen; denn sie wäre, selbst wenn sie zweigeschossig ausgeführt worden wäre, bei ihrer geringen Grundfläche und in Anbetracht des rund 680 qm großen Grundstücks kein Geschäfts- und Wohnhaus im Sinne des Kaufvertrages. Das eingeschossige Ladengebäude ist zwar errichtet worden, aber auch damit hatten die Beklagten ihrer erwähnten Bauverpflichtung nicht genügt, weil es eben nur ein eingeschossiges Geschäftsgebäude war. Ob die Beklagten geplant haben, später auf das eingeschossige Ladengebäude ein zweites Geschoß (Wohngeschoß) auf-

zusetzen, ist unerheblich; entscheidend war nicht die Planung, sondern die rechtzeitige Errichtung eines zweigeschossigen Geschäfts- und Wohngebäudes. Die rechtzeitige Errichtung eines zweigeschossigen Geschäfts- und Wohngebäudes hätte vorausgesetzt, daß die Beklagten zuvor um eine entsprechende Genehmigung bei der Baupolizeibehörde nachgesucht hätten. Die Beklagten haben nirgends vorgetragen, daß sie einen solchen Antrag gestellt haben, bevor die Frist für die vertragsmäßige Bebauung des Kaufgrundstücks ablief und der Zeitpunkt, von dem ab die Klägerin ihr Wiederkaufsrecht ausüben konnte (27. November 1949), herangekommen war; die Erledigung eines bei der Baupolizei überhaupt nicht gestellten Antrags kann also nicht, wie die Revision auszuführen versucht, durch von den Beklagten nicht zu vertretende Umstände vereitelt worden sein.

a) Auf Grund dieser Erwägung geht die Revision ins Leere, wenn sie auf die Behauptung der Beklagten zurückgreift, ihnen sei die baupolizeiliche Genehmigung deshalb verweigert worden, weil sie die Anliegerbeiträge für das Kaufgrundstück noch nicht bezahlt gehabt hätten. Es ist zwar richtig, daß die Klägerin diese Zahlung im Juni 1946 irrtümlich nochmals erfordert hat, obwohl die Beklagten die Anliegerbeiträge (und Kanalanschlußgebühren) schon im Mai 1942 entrichtet hatten. Aber dieser Irrtum ist alsbald aufgeklärt und die Zahlungsaufforderung schon im August 1946 zurückgenommen worden, so daß es den Beklagten ein Leichtes gewesen wäre, der Baupolizeibehörde die längst erfolgte Zahlung gegebenenfalls nachzuweisen.

b) Ebenso unbegründet ist es, wenn die Revision darauf zurückgreift, die Klägerin habe die rechtzeitige und vertragsmäßige Bebauung des Kaufgrundstücks dadurch "unterbunden", daß sie sowohl von den Beklagten eine "mehrgeschossige", d.h. - wie die Beklagten meinen - vier- bis fünfgeschossige, Bebauung verlangt als auch der Baupolizeibehörde mitgeteilt hätte, daß nur eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung vertragsgemäß sei. Was zunächst das angeblich gegenüber den Beklagten erhobene Verlangen angeht, so wäre es, als vertragswidrig, unbeachtlich und daher kein von den Beklagten nicht zu vertretendes Hindernis für die rechtzeitige und vertragsmäßige Bebauung des Kaufgrundstücks gewesen. Die vorerwähnte angebliche Mitteilung des Liegenschaftsamts der Klägerin an die Baupolizeibehörde wäre schon deshalb für die Verzögerung der vertragsmäßigen Bebauung des Kaufgrundstücks nicht ursächlich gewesen, weil die Beklagten - wie oben erwähnt - nicht behauptet und unter Beweis gestellt haben, daß sie um die baupolizeiliche Genehmigung für die Errichtung eines zweigeschossigen Geschäfts- und Wohngebäudes nachgesucht hatten. Übrigens läßt sich der Sachvortrag der Beklagten mit dem Inhalt der Akten des Liegenschaftsamts der Klägerin nicht in Einklang bringen. Nachdem die Frist für die vertragsmäßige Bebauung des Kaufgrundstücks verstrichen und der Tag, von welchem ab die Klägerin ihr Wiederkaufsrecht auszuüben berechtigt war (27. November 1949), herangekommen war, fragte das Liegenschaftsamt der Klägerin im Februar 1950 bei der Baupolizeibehörde an, ob ein Bauantrag der Beklagten vorliege und welcher Art die geplanten Bauten (Wohn- und Geschäftshaus?) seien, und zwar offensichtlich in der

Absicht, sich darüber Gewißheit zu verschaffen, ob das Wiederkaufsrecht ausgeübt werden könnte. Die Baupolizeibehörde antwortete am 2. März 1950, daß bisher nur die Errichtung einer Garage (am 21. April 1949) und eines erdgeschossigen Ladengebäudes (am 9. September 1949) genehmigt worden sei. Darauf teilte das Liegenschaftsamt der Klägerin durch gleichzeitiges Schreiben vom 18. März 1950 sowohl der Baupolizeibehörde als auch den Beklagten mit, daß nach dem Kaufvertrage vom 27. November 1941 nicht ein lediglich erdgeschossiges Gebäude, sondern ein Geschäfts- und Wohnhaus, also ein mehrgeschossiges Gebäude, zu errichten sei. Damit war nur zum Ausdruck gebracht, daß ein bloß erdgeschossiges Ladengebäude dem Kaufvertrag nicht genüge; die Forderung, daß ein vier- oder gar fünfgeschossiges Gebäude errichtet werden müsse, war, wie das Berufungsurteil zutreffend ausspricht, nicht erhoben. Erst am 23. Mai 1950, also nachdem die Klägerin ihr Wiederkaufsrecht ausgeübt hatte, findet sich in den Akten des Liegenschaftsamts der Klägerin der Vermerk, der Architekt G. [REDACTED] sei nach seiner Mitteilung durch die Beklagten beauftragt worden, die Pläne für ein fünfstöckiges Geschäfts- und Wohnhaus auszuarbeiten. Es liegt also nicht so, daß die Klägerin vor der Ausübung ihres Wiederkaufsrechts die Errichtung eines fünfstöckigen Gebäudes von den Beklagten verlangt hat; vielmehr sind es die Beklagten gewesen, welche nach Ausübung des Wiederkaufsrechts die Klägerin von der Durchsetzung ihres schon entstandenen Anspruchs auf Rückübereignung des Kaufgrundstücks dadurch abzuhalten versuchten, daß sie sich zur Errichtung eines fünf- oder vierstöckigen (Architekt G. [REDACTED]) und später eines dreistöckigen (Architekt St. [REDACTED]) Gebäudes bereit erklärten.

3. Auch die nachstehend erörterten Revisionsrügen können nicht durchdringen.

a) Die Revision macht geltend, die Klägerin sei verpflichtet gewesen, die Beklagten über den in Nr 5 und 6 des Kaufvertrages vom 27. November 1941 vorgesehenen Fristenlauf zu belehren, und sie habe diese Belehrung unterlassen. Für eine solche Belehrungspflicht der Klägerin in ihrer Eigenschaft als Verkäuferin fehlt es an jeder gesetzlichen Grundlage; es lag den Beklagten als Käufern ob, sich von sich aus über den Fristenlauf schlüssig zu werden. Daß die Beklagten die Klägerin über den Fristenlauf befragt und auf ihre Frage von der Klägerin eine unrichtige Antwort erhalten hätten, haben sie nicht behauptet.

b) Die Revision kann auch damit nicht gehört werden, die Klägerin habe bei Ausübung ihres Wiederkaufsrechts wider Treu und Glauben verstoßen, weil sie die Beklagten nicht über die jeweils geltende Bauordnung belehrt habe. Wenn der Käufer eines Grundstücks sich dem Verkäufer gegenüber verpflichtet, das Grundstück in bestimmter Weise (im vorliegenden Fall mit einem zweigeschossigen Geschäfts- und Wohngebäude) zu bebauen, so liegt es ihm ob, sich darüber zu unterrichten, ob die vereinbarte Bebauung der Bauordnung entspricht; dazu hätte eine Erkundigung bei der Baupolizeibehörde genügt. Daß die Klägerin bei oder nach Abschluß des Kaufvertrages die Beklagten über die nach der Bauordnung zulässige Art der Bebauung des Kaufgrundstücks getäuscht hat, haben die Beklagten nicht behauptet.

c) Unerheblich ist es, wenn die Revision vorträgt, die Ausübung des Wiederkaufsrechts habe gegen Treu und Glauben verstoßen, weil damals kein anderer Kaufinteressent vorhanden gewesen sei, wofür sie sich auf Vermerke vom 23. Dezember 1950 und 16. Mai 1951 in den Akten des Liegenschaftsamts der Klägerin bezieht und andererseits darauf verweist, daß die Klägerin in der Wiederkaufserklärung vom 15. Mai 1950 sich auf die "große Nachfrage nach Baugelände" berufen habe. Wenn die Klägerin, wie oben dargelegt ist, nach Maßgabe des Kaufvertrages berechtigt war, vom 21. November 1949 ab ihr Wiederkaufsrecht auszuüben, so kommt es nicht darauf an, ob und welches Interesse sie an dieser Ausübung hatte. Die von der Revision verfochtene Meinung würde zu der ganz unvertretbaren Folgerung führen, daß beispielsweise der Gläubiger einer fälligen Forderung nicht nur den Bestand und die Fälligkeit der Forderung, sondern auch sein Interesse an deren Erfüllung nachweisen müßte. Daher ist es unschädlich, ob die Klägerin ihr Interesse an der Abgabe der Wiederkaufserklärung möglicherweise unrichtig angegeben hat; sie war überhaupt nicht verpflichtet, ein solches Interesse anzugeben. Dafür, daß die Ausübung des Wiederkaufsrechts der Klägerin nur den Zweck haben konnte, den Beklagten Schaden zuzufügen (§ 226 BGB), ist nichts beigebracht und nichts ersichtlich.

d) Unerheblich ist schließlich, daß die Klägerin nach Abgabe der Wiederkaufserklärung, als die Beklagten ihr die Errichtung anfänglich eines fünf- oder vierstöckigen, später eines dreistöckigen Gebäudes in Aussicht stellten, von den Beklagten den Nachweis der Finanzierung eines so umfangreichen Bauvorhabens verlangt hat. Nachdem der Wiederkauf durch die Wiederkaufserklä-

rung vom 15. Mai 1950 zustandegekommen war (§ 497 Abs 1 BGB), war die Klägerin in ihrer Entschließung über einen Verzicht auf die Ansprüche, welche sie durch die Wiederkaufserklärung erlangt hatte, völlig frei; es stand lediglich bei ihr, ob und unter welchen Voraussetzungen sie sich zu einem solchen Verzicht bereit fand.

III. Da die Revision nach den dargelegten Gründen keinen Erfolg haben konnte, und das Berufungsurteil auch sonst keine sachlichrechtlichen Mängel aufweist, war die Revision zurückzuweisen; eines Anspruchs über die Verurteilung des beklagten Ehemanns, die Zwangsvollstreckung in das Vermögen seiner mitbeklagten Ehefrau zu dulden, bedurfte es nicht, nachdem die Parteien erklärt haben, der Duldungsanspruch habe sich (infolge Änderung der Gesetzgebung) erledigt. Da die Revision der Beklagten ohne Erfolg geblieben ist, haben die Beklagten die Kosten des Revisionsrechtszugs zu tragen (§ 97 Abs 1 ZPO).

Dr. Tasche

Dr. v. Normann

Schuster

Dr. Großmann

Dr. Spieler