

3

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 18/80

URTEIL

Verkündet am

9. Januar 1981
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bauunternehmers Konke W [REDACTED], S [REDACTED] -
[REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Landwirt Ubbo B [REDACTED], Su [REDACTED] Straße [REDACTED],
H [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Januar 1981 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Thumm, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 30. November 1979 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 2. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger, der ein Bauunternehmen betreibt, kaufte von dem Beklagten, einem Landwirt, durch notariellen Vertrag vom 7. Mai 1975 das im Grundbuch von Osterhusen Band 6 Blatt 76 eingetragene, 2.01.89 ha große Flurstück 46 Flur 3 der Gemeinde Osterhusen zum Preise von 3,50 DM je qm, mithin für insgesamt 70 661,50 DM "zum Zwecke der Bebauung mit Wohnhäusern". Der Besitz sollte am Tage der Kaufpreiszahlung übergeben werden. Über die Bezahlung des Kaufpreises enthielt § 4 des Vertrages folgende Regelung:

- 3 -

"Der Kaufpreis ist zu zahlen, sobald für das veräußerte Flurstück ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, und zwar innerhalb vier Wochen nach Rechtskraft.

Sollte nicht innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluß ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegen, so hat der Käufer ab Beginn des dritten Jahres den Kaufpreis mit 5 % über den Diskontsatz zu verzinsen.

Sollte auch nach Ablauf des dritten Jahres ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorliegen oder in Aussicht gestellt sein, so sind beide Vertragsparteien berechtigt, von diesem Vertrag mittels eingeschriebenen Briefes zurückzutreten.

Der Käufer ist berechtigt, nach Ablauf von drei Jahren, wenn der Bebauungsplan in Aussicht gestellt ist, gegen Zahlung des Kaufpreises die Auflassung der verkauften Parzelle auf sich zu verlangen."

In dem Vertrag bewilligte der Beklagte eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Klägers.

Als das Grundbuchamt bei der Prüfung des Antrages des Klägers auf Eintragung der Vormerkung feststellte, daß das veräußerte Flurstück 46 der Flur 3 zur Größe von 2.01.89 ha bereits im Jahre 1972 in die Flurstücke 46/1 zur Größe von 1005 qm, 46/2 zur Größe von 629 qm und 46/3 zur Größe von 1.85.55 ha fortgeschrieben war, wurde nach einer Zwischenverfügung die Auflassungsvormerkung zu Lasten der neu eingetragenen Flurstücke 46/2 und 46/3 eingetragen.



Die Bürovorsteherin des beurkundenden Notars erklärte unter Berufung auf eine Vollmacht der Parteien, daß sie den Kaufvertrag dahin abändere, daß nicht das Flurstück 46, sondern das Flurstück 46/3 zur Größe von 1.85.55 ha vom Beklagten an den Kläger verkauft worden sei und im übrigen die Bedingungen des Kaufvertrages unverändert blieben.

Im Januar 1978 zahlte der Kläger den Kaufpreis auf das Anderkonto des Notars ein und forderte den Beklagten zur Auflassung auf.

Durch Anwaltsschreiben seiner späteren Prozeßbevollmächtigten vom 8. Mai 1978 erklärte der Beklagte dem Kläger gegenüber den Rücktritt vom Kaufvertrag. Unter Berufung auf § 4 Abs. 3 des Vertrages führte er an, daß ein Bebauungsplan weder vorliege noch in Aussicht stehe.

Der Kläger ließ durch Anwaltsschreiben vom 17. Mai 1975 erwidern: Es treffe zwar zu, daß nach § 4 beide Vertragsparteien zum Rücktritt berechtigt seien, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan weder vorliege noch in Aussicht gestellt sei; trotzdem sei der Beklagte zum Rücktritt nicht berechtigt, weil der Kläger - wenn ein Bebauungsplan in Aussicht gestellt sei - nach Ablauf von drei Jahren gegen Zahlung des Kaufpreises die Auflassung der gekauften Parzelle auf sich verlangen dürfe. In den weiteren Ausführungen des Schreibens vertrat der Kläger den Standpunkt, daß der Beklagte die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde verhindert habe.

Der Kläger verlangt Auflassung des Flurstücks 46/3 der Gemarkung O[REDACTED]. Der Beklagte ist dem entgegengetreten und hat widerklagend beantragt, den Kläger zur Löschung der Auflassungsvormerkung zu verurteilen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und auch dem Widerklageantrag entsprochen, soweit er die Auflassungsvormerkung hinsichtlich des Flurstücks 46/2 betraf.

Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage (Löschung der Auflassungsvormerkung) bezüglich der Flurstücke 46/2 und 46/3 stattgegeben.

Mit der Revision begehrt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat angenommen, der Wortlaut von § 4 des Kaufvertrages vom 7. Mai 1975 ergebe eindeutig, daß der Kläger die Auflassung des (nach Maßgabe der Vertragsänderung vom 12. Januar 1978) verkauften Flurstücks 46/3 innerhalb von drei Jahren nach Abschluß des Vertrages nur im Falle des Vorliegens eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und nach Ablauf des dritten

Jahres nur dann sollte verlangen können, wenn wenigstens ein Bebauungsplan in Aussicht gestellt sei; ein solcher Plan sei aber (bis zur letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht) nicht in Aussicht gestellt worden. Daß die Parteien sich - abweichend vom Wortlaut des Vertrages - bei der notariellen Verhandlung darauf geeinigt hätten, der Kläger könne die Auflassung auch dann verlangen, wenn ein Bebauungsplan nicht in Aussicht stehe, hat das Berufungsgericht nicht als bewiesen angesehen.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Mit Recht rügt die Revision, daß das Berufungsgericht unter Verletzung von Auslegungsregeln § 4 des Vertrages vom 7. Mai 1975 als "in seinem Wortlaut" eindeutig angesehen und deshalb eine Auslegung dieser Vertragsbestimmung nicht in Erwägung gezogen habe. Enthält eine einzelne Vertragsbestimmung keine eindeutige Regelung, so verstößt es gegen §§ 133, 157 BGB, wenn das Gericht sich bei der Auslegung auf den Wortlaut dieser Bestimmung beschränkt, ohne den Inhalt des ganzen Vertrages heranzuziehen und bei der Auslegung das Gesamtbild der vertraglichen Beziehungen zwischen den Parteien zu berücksichtigen (Senatsurteil vom 20. Februar 1953, V ZR 102/51, LM BGB § 157 (C) Nr. 1 = § 133 (B) Nr. 3). Ob eine Willenserklärung eindeutig ist, ist eine Rechtsfrage, die der Prüfung des Revisionsgerichts unterliegt (BGHZ 32, 60, 63).

Die Auffassung des Berufungsgerichts, § 4 Abs. 4 enthalte eine eindeutige und abschließende Regelung der Voraussetzungen für einen Auflassungsanspruch, läßt Wortlaut und Sinn der ersten drei Absätze und damit in Zusammenhang stehende Auslegungsmöglichkeiten des Absatzes 4 außer acht. Die Regelung des § 4 soll ersichtlich dem Umstand Rechnung tragen, daß im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht vorhersehbar war, ob das verkaufte Grundstück in absehbarer Zeit bebaubar werden würde. Sie läßt sich - mindestens auch - in folgendem Sinne verstehen: Nach der Grundregel des § 4 Abs. 1 sollte der Vertrag jedenfalls dann Bestand haben, wenn - vor seiner Auflösung - ein rechtskräftiger Bebauungsplan zustande käme. Die Möglichkeit, daß bis dahin noch längere Zeit vergehen könnte, berücksichtigen die folgenden Absätze durch Rechtsfolgen und Gestaltungsmöglichkeiten, die je nach dem fortschreitenden Zeitablauf unterschiedlich weit gehen. Nach Ablauf von zwei Jahren seit Vertragsschluß sollte der Käufer (Kläger) den Kaufpreis mit 5 % über dem Diskontsatz verzinsen; nach Ablauf des dritten Jahres sollten beide Vertragsteile den Schwebezustand durch Rücktritt beenden dürfen. Nicht ausdrücklich geregelt wurde in den Absätzen 1 bis 3 die Frage, ob der Käufer auch schon vor Ablauf von drei Jahren die Auflassung sollte verlangen und damit das Rücktrittsrecht des Beklagten ausschließen können. Die Regelungsbedürftigkeit dieser Frage ergibt sich daraus, daß nach § 271 Abs. 2 BGB der Kläger den Kaufpreis auch schon vor Fälligkeit hätte entrichten dürfen und ein Schutzbedürfnis des Beklagten, sich dennoch später unter Umständen vom Vertrage lösen zu dürfen, aus dem Inhalt des Vertrages, wie er sich nach dem Text der Ver-

tragsurkunde ergibt, nicht ersichtlich ist. Auf diese regelungsbedürftige Frage brauchte § 4 Abs. 4 keine abschließende Antwort zu geben. Denkbar ist nämlich, daß diese Klausel nur verdeutlichend einen Fall herausgreift, nämlich denjenigen, dem der Notar und die Parteien die praktisch größte Bedeutung beigemessen haben: Sollte der Kläger auch noch nach drei Jahren am Vertrage festhalten und deshalb das Rücktrittsrecht des Beklagten ausschließen wollen (diese Möglichkeit lag nahe, wenn bis dahin ein Bebauungsplan wenigstens in Aussicht stand), so sollte er gegen Zahlung des Kaufpreises die Auflassung der verkauften Parzelle an sich verlangen können. Daß diese Deutung des § 4 Abs. 4 nicht fern liegt, wird zum einen vor dem Hintergrund der Interessenlage deutlich. War dem Beklagten das Rücktrittsrecht nur zu dem Zweck eingeräumt, den Schwebezustand beenden zu können, so wurde diesem Schutzbedürfnis ebenfalls genügt, wenn der Kläger seinerseits dem Schwebezustand ein Ende setzte, mochte dies nun im Wege des Rücktritts (negativ) oder des Auflassungsverlangens nach Zahlung (positiv) geschehen. Zum anderen spricht für eine solche Auslegungsmöglichkeit die Bekundung des Notars bei seiner Vernehmung als Zeuge vor dem Berufungsgericht. Nach ihr sollte der Kläger, wenn nach Ablauf von drei Jahren noch kein Bebauungsplan in Sicht wäre, über die mit dem Grundstückserwerb verbundene Bebauungschance selbst entscheiden können. Vom Boden dieser Auslegungsmöglichkeit her läge es nahe, die oben angesprochene, nicht ausdrücklich geregelte Frage nach den gegenwärtigen Beurteilungsgrundlagen im Wege ergänzender Vertragsauslegung dahin zu beantworten, daß der Kläger auch schon vor Ablauf von drei Jahren und unabhängig von

der konkreten Aussicht auf die baldige Aufstellung eines Bebauungsplans gegen Zahlung des Kaufpreises die Auflassung sollte verlangen können.

Da das Berufungsgericht diese Auslegungsmöglichkeit nicht in Betracht gezogen hat, obwohl sie sich nach der Interessenlage und dem Ergebnis der Beweisaufnahme aufdrängte, kann das Urteil mit der gegebenen Begründung keinen Bestand haben und ist aufzuheben.

2. An einer abschließenden eigenen Sachentscheidung (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO) ist der Senat gehindert, weil noch weitere Feststellungen in Betracht kommen. Der Beklagte hatte im ersten Rechtszuge vorgetragen, er habe ein wirtschaftliches Interesse daran gehabt, die verkauften Grundflächen, falls sie nicht in absehbarer Zeit bebaut werden dürften, wieder seinem landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen, um dessen Wirtschaftlichkeit und Lebensfähigkeit zu erhalten (Schriftsatz vom 31. Oktober 1978, GA 26 ff). Mag dieser Vortrag auch keine große innere Wahrscheinlichkeit für sich haben, so bedarf er doch zunächst tatrichterlicher Würdigung. Sodann wird das Berufungsgericht auf der Grundlage des gesamten Prozeßstoffs eine umfassende Auslegung des Vertrages vom 7. Mai 1975 vorzunehmen haben.

Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565
Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Hill

Dr. Thumm

Hagen

Linden

Vogt