

Für das Nachschlagewerk !

2362 095

Nicht für die Amtliche Sammlung !

Gesetz: BGB § 497 Abs 1 Satz 1

Rechtssatz: Zur Wirksamkeit der Wiederkaufserklärung bedarf es nicht des gleichzeitigen (wörtlichen oder tatsächlichen) Angebots des Wiederkaufspreises.

Aktenzeichen: V ZR 21/51

Urteil des BGH vom 18. April 1952 OLG Neustadt/Weinstraße

3
V ZR 21/51

Verkündet

am 18. April 1952

Hoffmeister, Justizangestellter
als Urteilsbeurteiler der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma F.B. Si [REDACTED], offenen Handelsgesellschaft,
in A [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde S [REDACTED], vertreten durch den Oberbürger-
meister Paul Sch [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 18. April 1952 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch und der Bundesrichter
Dr. von Normann, Dr. Heck, Schuster und Dr. Oechßler

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Neustadt/Weinstraße vom 5. Dezember 1950
wird auf Kosten der Beklagten zurückgewie-
sen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 11. September 1919 verkaufte die klagende Stadtgemeinde an die beklagte Firma unbebaute Grundstücke in der Größe von 69.660 qm zum Preise von 1,25 M je qm, d.h. für insgesamt 87.075 M. Die Beklagte hat auf den Kaufpreis Anfang November 1919 87.031,25 M und alsbald nach der Auflassung, die am 14. April 1920 stattfand, noch weitere 43,75 M an die Klägerin bezahlt. Die verkauften Grundstücke sind der Beklagten Anfang November 1919 übergeben worden; als Eigentümerin ist die Beklagte im Jahre 1920 in das Grundbuch eingetragen worden.

In dem Kaufvertrag behielt sich die Stadtgemeinde S. ein Wiederkaufsrecht vor. Hierüber besagt der Kaufvertrag (unter Ziffer 4):

"Die Käuferin, die Firma F.B. Si., verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, innerhalb der ersten zwei Jahre nach Ratifikation des Friedensvertrags durch Frankreich, England, Italien und Amerika auf dem gekauften Gelände mit der Herstellung einer Düngefabrik oder einer anderen industriellen Anlage zu beginnen und bis zur Vollendung der in Betracht kommenden Anlage die Arbeiten hiefür ununterbrochen fortzusetzen. Für Unterbrechungen, die durch höhere Gewalt, z.B. Kriegsgefahr, Arbeiterstreik, Arbeitermangel, verspätete Lieferung von Baustoffen und Einrichtungsgegenständen, entstehen oder durch außergewöhnlich hohe Baupreise, kann die Firma nicht verantwortlich gemacht werden.



Die Firma F.B. Si [REDACTED] oder ihre Rechtsnachfolger verpflichten sich außerdem, das Gelände innerhalb der nächsten zehn Jahre, vom Tage des Besitzantritts an gerechnet, nur für industrielle oder gewerbliche Zwecke, deren Betrieb für die Nachbarschaft keine erheblichen Belästigungen verursachen wird, also insbesondere nicht zu Gelände- oder Hausspekulationen zu verwenden oder zu verkaufen.

Bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen nach den vorstehenden Absätzen 1 und 2 der Bedingung 4 ist die Verkäuferin berechtigt, die Rückübertragung der Grundstücke gegen Erstattung des Kaufpreises von 1,25 M für den Quadratmeter ohne Zinsen auf Kosten der Käuferin zu verlangen."

Die Beklagte hat auf dem ihr verkauften Gelände eine Düngerfabrik oder eine andere industrielle Anlage bis jetzt nicht errichtet; das Gelände ist unbebaut geblieben. Am 12. Januar 1944 richtete der Oberbürgermeister der Klägerin an die Beklagte ein Schreiben, in welchem er auf die von der Beklagten in Ziffer 4 Abs 1 und 2 des Kaufvertrages vom 11. September 1919 übernommenen Verpflichtungen verwies und erklärte:

"Sie haben weder die eine noch die andere Verpflichtung eingehalten, weshalb wir nunmehr die Rückübertragung der Grundstücke verlangen."

Die Beklagte führte in ihrer Antwort vom 28. Januar 1944 aus, daß nach Abschluß des Kaufvertrages der Baubeginn zunächst wegen der politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse (hohe Baupreise, außerordentliche Schwierig-

keiten bei der Beschaffung der Rohmaterialien für die geplante Düng fabrik) habe hinausgeschoben werden müssen, und fuhr dann fort:

"Schließlich, und zwar am 11.9.1929, waren die zehn Jahre, die mir laut Kaufvertrag als Frist für den Bau der Fabrikanlage gesetzt waren, abgelaufen, ohne daß von Seiten der Stadtverwaltung irgendeine Erinnerung an die mir auferlegten Verpflichtungen erfolgte. Ihre Rechtsauffassung, die Sie in Ihrem Schreiben vom 12. ds. zum Ausdruck bringen, vermag ich nicht zu teilen, da einen Anspruch auf Rückübertragung eine Reihe von rechtlichen Erwägungen entgegenstehen, auf die ich aber vorläufig nicht eingehen möchte."

In seinem Antwortschreiben vom 25. Februar 1944 hob der Oberbürgermeister der Klägerin hervor, daß die Klägerin seit dem Jahre 1925 wiederholt, und zwar zuletzt vor Kriegsausbruch im Jahre 1939, auf die Angelegenheit zurückgekommen sei; er fügte hinzu, daß der Wiederkaufspreis von 87.075 M "nach der amtlichen Umrechnungstabelle" nur 16.370,10 GM betrage, daß er aber in Aussicht stellen wolle, als Wiederkaufspreis "eine Vergütung zum Zeitwert" in Höhe von 27.864 RM in Betracht zu ziehen. Der anschließende Schriftwechsel endete mit einem Schreiben der Beklagten vom 1. September 1944, in welchem sie unter Hinweis auf kriegsbedingte Schwierigkeiten, in denen sie sich befinde, erklärte: "Ich darf Sie daher wohl bitten, sich unter den gegebenen Verhältnissen noch weiterhin gedulden zu wollen, wobei ich annehme, daß aus der Verzögerung irgend welcher Nachteil für die Stadt S nicht entstehen dürfte."

Am 26. Juli 1946 richtete die Klägerin an die Beklagte folgenden Brief:

"Wir kommen zurück auf unser Schreiben vom 23. Februar 1944 und bitten nunmehr um Ihre endgültige Stellungnahme." Die Beklagte erwiderte sowohl auf diesen Brief, als auch auf weitere Erinnerungen im Jahre 1947, daß sie sich nicht äußern könne, da ihr Betrieb unter Vermögenskontrolle stehe und durch einen Treuhänder verwaltet werde. Einen letzten Brief der Klägerin vom 17. Februar 1948 ließ die Beklagte durch ein Anwaltsschreiben vom 18. März 1948 beantworten, in welchem ausgeführt wurde: Die Frist, innerhalb welcher die Beklagte auf dem ihr verkauften Gelände eine industrielle Anlage habe errichten sollen, sei nicht in Lauf gekommen und könne auch nicht mehr in Lauf kommen, weil

"Amerika den Versailler Vertrag nie ratifiziert habe";

im übrigen stehe der Ausübung des Wiederkaufsrechts der Einwand unzulässiger Rechtsausübung, des Verzichts und der Verwirkung entgegen, weil die Klägerin "jahrzehntelang geschwiegen habe", obwohl nach ihrer Auffassung "die Voraussetzung für ein Verlangen zur Rückübertragung (der Grundstücke) bestanden hätte."

Am 14. Juni 1948 hinterlegte die klagende Stadtgemeinde bei dem Amtsgericht in S. zugunsten der Beklagten und unter Verzicht auf Rücknahme den Betrag von 27.864 RM als den der Beklagten zukommenden Wiederkaufspreis; es ist dies derselbe Betrag, den die Klägerin in ihren Briefe vom 23. Februar 1944 als den "Zeitwert" der

Grundstücke bezeichnet hatte. Als Hinterlegungsgrund wurde angegeben, daß die Beklagte sich hinsichtlich der Annahme dieses Betrages in Verzug befinde. Dann erhob die Stadtgemeinde S. Klage mit dem Antrag, die Beklagte zur Auflassung der den Gegenstand der Wiederkaufsvereinbarung bildenden Grundstücke zu verurteilen.

Die Beklagte beantragte, die Klage abzuweisen. Sie berief sich darauf, die Klägerin habe ihr Wiederkaufsrecht dadurch verwirkt, daß sie es fast drei Jahrzehnte hindurch nicht ausgeübt habe. Hilfsweise machte sie geltend, sie könne, da ihr die Klageschrift erst am 2. September 1948, also nach dem Währungsstichtag, zugestellt worden sei, nicht mit dem hinterlegten Betrage von 27.864 RM abgefunden werden, sondern habe Anspruch auf den gegenwärtigen Wert der Grundstücke, welcher mindestens -,40 DM je qm betrage.

Das Landgericht hat die Beklagte nach dem Klageantrage verurteilt. Es hat ausgeführt, daß mangels einer vertraglichen Frist für die Ausübung des Wiederkaufsrechts die gesetzliche Frist (dreißig Jahre) gelte und daß daher die mit dem Schreiben vom 12. Januar 1944 abgegebene Wiederkaufserklärung rechtzeitig sei. Es hat ferner ausgeführt, daß die Klägerin durch die Hinterlegung von 27.864 RM von ihrer Verpflichtung zur Zahlung des Wiederkaufspreises befreit sei; zur Hinterlegung sei die Klägerin berechtigt gewesen, da die Beklagte sich in Annahmeverzug befunden habe; der hinterlegte Betrag habe sowohl den damaligen Verkehrswert der Grundstücke als auch den nach dem Aufwertungsgesetz von Mark (Papiermark) in Reichsmark (Goldmark) ungerechneten Wiederkaufspreis überstiegen.

Die gegen dieses Urteil durch die Beklagte eingelegte Berufung blieb erfolglos. Auch das Berufungsgericht hat die Wiederkaufserklärung für rechtzeitig erachtet; es hat - unter Würdigung des Urteils des Obersten Gerichtshofs vom 16. Dezember 1948 (BB 1949) S 108 - die Wiederkaufserklärung auch als zulässig angesehen, weil sie schon im Januar 1944 und damit zu einem Zeitpunkt abgegeben worden sei, in welchem die RM für den allgemeinen Verkehr ihren Wert noch nicht verloren gehabt habe. Die Hinterlegung der 27.864 RM im Juni 1948 sei wegen Annahmeverzug der Beklagten zulässig gewesen; auch die Höhe des hinterlegten Betrages sei nicht zu beanstanden, weil er sowohl dem damaligen Verkehrswert der Grundstücke entsprochen als auch den Goldmarkwert des in Mark (Papiermark) vereinbarten Wiederkaufspreises überschritten habe.

Mit der Revision strebt die Beklagte die Abweisung der Klage an. Die Klägerin hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. In der Ziffer 4 des Vertrages vom 11. September 1919 ist die Dauer der Frist, innerhalb welcher die Klägerin berechtigt sein sollte, das Wiederkaufsrecht auszuüben, nicht ausdrücklich bestimmt worden. Das Berufungsgericht ist deshalb davon ausgegangen, daß das Wiederkaufsrecht innerhalb der gesetzlichen Frist von dreissig Jahren (§ 503 Satz 1 BGB) habe ausgeübt werden können, welche noch nicht abgelaufen war, als die Klägerin durch ihr Schreiben vom 12. Januar 1944 die Wiederkaufserklärung abgab. Demgegenüber versucht die Revision aus

dem Absatz 2 der Ziffer 4 des Vertrages vom 11. September 1919 zu folgern, daß eine Frist von 10 Jahren zur Ausübung des Wiederkaufsrechts vereinbart worden sei, indem sie ausführt: wenn die Beklagte innerhalb der im Absatz 1 der Ziffer 4 des Vertrags bestimmten Frist eine industrielle Anlage errichtet hätte, so wäre sie gemäß Absatz 2 derselben Ziffer 4 nach Ablauf von zehn Jahren seit dem Besitzantritt (1. November 1919) auch von den in diesem Absatz 2 festgelegten Verpflichtungen freigeworden; sie hätte also die Möglichkeit gehabt, die Fabrik wieder abzureißen und das Gelände landwirtschaftlich zu nutzen, wie es auch heute genutzt werde; der Absatz 2 der Ziffer 4 des Vertrages vom 11. September 1919 könne daher logischerweise nur die Bedeutung haben, daß mit Ablauf von zehn Jahren seit dem Besitzantritt sämtliche Verpflichtungen der Beklagten erlöschen sollten.

Diese Erwägungen der Revision sind nicht schlüssig. Die Revision übersieht zunächst, daß auch für den Fall, daß die Beklagte zuvor die "Bedingungen" des ersten Absatzes der Ziffer 4 des Kaufvertrages erfüllte, aber gegen die "Bedingungen" des zweiten Absatzes der Ziffer 4 verstieß, die Frage aufzuwerfen war, innerhalb welcher Frist das - nunmehr lediglich auf Grund des zweiten Absatzes der Ziffer 4 gegebene - Wiederkaufsrecht ausgeübt werden konnte, und daß diese Frist mangels abweichender Vereinbarung jedenfalls die gesetzliche dreißigjährige Frist war; wenn aber das Wiederkaufsrecht auf Grund des zweiten Absatzes der Ziffer 4 des Kaufvertrags innerhalb der dreißigjährigen gesetzlichen Frist ausübbar war, so ist nicht einzusehen, warum die gesetzliche dreißigjährige Frist nicht auch für das Wiederkaufs-

recht auf Grund des ersten Absatzes der Ziffer 4 des Kaufvertrages gelten soll, und zwar umso weniger, als das Wiederkaufsrecht auf Grund des zweiten Absatzes der Ziffer 4 im Verhältnis zu dem Wiederkaufsrecht auf Grund des ersten Absatzes nur subsidiär war. Daß der Klägerin kein Wiederkaufsrecht mehr zustünde, wenn die Beklagte, nachdem sie die "Bedingungen" sowohl des ersten als auch des zweiten Absatzes der Ziffer 4 des Kaufvertrags erfüllt gehabt hätte, die von ihr errichtete industrielle Anlage wieder beseitigt hätte und die Kaufgrundstücke landwirtschaftlich nutzen würde, trifft zu. Aber daraus folgt nichts zugunsten der Beklagten. Wenn sich die Klägerin nicht auch für diesen von der Beklagten angeführten (hypothetischen) Fall ein Wiederkaufsrecht ausbedungen hat, so erklärt sich das zwanglos damit, daß die Klägerin den Eintritt dieses Falles für so unwahrscheinlich hielt, daß sie aus tatsächlichen Erwägungen davon absah, sich auch für diesen Fall ein Wiederkaufsrecht vorzubehalten; das ist nicht - wie die Beklagte meint - "unlogisch".

Wenn mithin die Voraussetzungen für die Ausübung des Wiederkaufsrechts gemäß dem ersten Absatz der Ziffer 4 des Vertrags vom 11. September 1919 gegeben waren, da die Beklagte innerhalb der vereinbarten Frist mit der Errichtung einer Düngefabrik oder einer anderen industriellen Anlage nicht einmal begonnen hatte, und, wie soeben ausgeführt, das Wiederkaufsrecht innerhalb der gesetzlichen dreißigjährigen Frist des § 503 Satz 1 BGB ausübbar war, so kann die Beklagte der Klägerin nicht entgegenhalten, daß die Klägerin dadurch gegen Treu und Glauben verstoßen habe, daß sie die Wiederkaufserklärung nicht unverzüglich nach Ablauf der in

der erwähnten Vertragsbestimmung der Beklagten zur Herstellung einer industriellen Anlage gewährten Frist abgegeben habe. Die Klägerin war darin frei, innerhalb der gesetzlichen Frist mit der Abgabe der Wiederkaufserklärung bis zu einem ihr genehmen Zeitpunkt zu warten (vgl. RG in BayZ 1923 S 65), beispielsweise so lange, bis sie einen anderen Käufer für die Grundstücke gefunden hatte. Unerheblich und kein Verstoß gegen Treu und Glauben ist es ferner, daß die Klägerin, nachdem sie auf ihre wiederholten Anfragen an die Beklagte (in den Jahren 1925, 1927, 1928 und 1929 und dann wiederum in den Jahren 1934 und 1935), wann die Beklagte mit der Errichtung der vorgesehenen industriellen Anlage beginnen werde, von der Beklagten jeweils hinhaltende Antworten erhalten hatte, die Wiederkaufserklärung nicht alsbald abgegeben hat. Nachdem die Beklagte die im ersten Absatz der Ziffer 4 des Vertrags bestimmte Zweijahresfrist nicht eingehalten hatte, war es ihre Sache, unzweideutig klarzustellen, daß und bis wann diese Zweijahresfrist verlängert werden sollte. Nicht die Klägerin verstieß gegen Treu und Glauben, indem sie im Januar 1944 die Wiederkaufserklärung abgab; vielmehr verstößt die Beklagte gegen Treu und Glauben, wenn sie aus ihrer Taktik, die Klägerin immer wieder hinzuhalten, Vorteil zu ziehen versucht.

II. Die zweite Revisionsrüge geht, unter Berufung auf eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs für die britische Zone vom 16. Dezember 1948 (BB 1949 S 109), dahin, daß wegen der Entwertung der deutschen Währung, wie sie bei Ausübung des Wiederkaufsrechts im Januar 1944 bereits bestanden habe, die Wiederkaufserklärung gegen Treu und Glauben verstoßen habe, weil sie - ihre

Wirksamkeit vorausgesetzt - die Beklagte genötigt haben würde, den Wiederkaufspreis in entwerteter Währung anzunehmen.

Auch diese Revisionsrüge greift nicht durch. Die erwähnte Entscheidung des Obersten Gerichtshofs betraf, selbst wenn man dahingestellt läßt, ob die wirtschaftlichen und Währungsverhältnisse im Januar 1944 und im Jahre 1946 einander gleichgesetzt werden können, einen Fall mit Besonderheiten, welche der hier vorliegende Fall nicht aufweist. Damals war der Kaufpreis, wirtschaftlich betrachtet, ein vom Käufer dem Verkäufer gewährtes Darlehen, dessen Zurückzahlung ohne Kaufkraftverlust dadurch gesichert werden sollte, daß als Wiederkaufspreis nicht schlechthin der Kaufpreis vereinbart war, sondern der bei Ausübung des Wiederkaufsrechts vorhandene Grundstückswert, und daß nur vorsorglich hinzugefügt war, der Wiederkaufspreis solle mindestens gleich dem vereinbarten Kaufpreis zuzüglich 4 1/2 % Zinsen seit der Zahlung des Kaufpreises sein. Im vorliegenden Falle verfolgte die Stadt S. mit dem Vertrag vom 19. September 1919 offensichtlich nicht die Absicht, sich durch Veräußerung von Grundstücken Barmittel zu beschaffen; wenn dies der alleinige Zweck oder der Hauptzweck des Vertrages gewesen wäre, dann hätte zu dem vereinbarten Wiederkaufsvorbehalt für sie kein Anlaß bestanden. Vielmehr verfolgte die Klägerin mit dem Vertrag den Zweck, einen weiteren Industriebetrieb nach S. zu ziehen; der Wiederkaufsvorbehalt gemäß Absatz 1 der Ziffer 4 der Vertragsbedingungen ist lediglich auf den Fall abgestellt, daß dieser Zweck innerhalb bestimmter Frist - nicht verwirklicht würde. Unter diesen Umständen stellte der Vertrag vom 19. September 1919, anders als in dem vom Ober-

sten Gerichtshof entschiedenen Falle, nicht ein sehr weit gehendes Entgegenkommen der Beklagten, sondern ein Entgegenkommen der Klägerin dar; eine gesteigerte Verpflichtung der Klägerin, bei Ausübung des Wiederkaufsrechts die Interessen der Beklagten zu berücksichtigen, wie sie der Oberste Gerichtshof in dem vorerwähnten Falle angenommen hatte, ist umso weniger ersichtlich, als die Beklagte es ja in der Hand hatte, den "Bedingungen" der Ziffer 4 des Vertrages zu genügen und damit den Wiederkaufsvorbehalt gegenstandslos zu machen.

III. Die Beklagte hat in der mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Senat noch um Prüfung der Frage bitten lassen, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht der preisrechtlichen Genehmigung bedurft habe. Diese Frage ist zu verneinen, weil die Wiederkaufsvereinbarung in dem Vertrage vom 11. September 1919 getroffen worden ist und das Preiserhöhungsverbot (Verordnung vom 26. November 1936 - RGBl I S 955 -) sich nur auf solche Verträge bezieht, welche nach seinem Inkrafttreten abgeschlossen wurden.

IV. Die drei weiteren Revisionsrügen beziehen sich auf die Frage, ob die Klägerin durch Hinterlegung von 27.864 RM den Wiederkaufspreis beglichen habe. Das Berufungsurteil hat sich mit dieser Frage zwar beschäftigt; aber dazu war kein Anlaß.

Nach § 497 Abs 1 Satz 1 BGB kommt der Wiederkauf durch die bloße Erklärung des Verkäufers gegenüber dem Käufer, daß er das Wiederkaufsrecht ausübe, zustande; es ist nicht notwendig, daß der Verkäufer sich zur Zahlung des Wiederkaufspreises bereit erklärt oder daß er den Wiederkaufspreis, sei es wörtlich, sei es tatsäch-

lich, anbietet. Wie die Motive zum BGB (Band 2 S 340) ergeben, hat man davon absehen wollen, die wirksame Ausübung des Wiederkaufsrechtes von einem Mehreren als der bloßen Erklärung (wie z.B. nach § 308 I. 11 ALR im Zweifel von gleichzeitigem tatsächlichem Angebot der Wiederkaufssumme) abhängig zu machen. Die Frage, ob die Klägerin von ihrer Verpflichtung, den Wiederkaufspreis zu entrichten, durch die erwähnte Hinterlegung befreit war, wäre in dem vorliegenden Rechtsstreit nur dann zu entscheiden gewesen, wenn die Beklagte ein Zurückbehaltungsrecht wegen Nichtzahlung des Wiederkaufspreises geltend gemacht hätte (§ 273 BGB). Das hat sie indessen nicht getan; sie hat nicht - auch nicht hilfsweise - beantragt, sie nur zur Erfüllung Zug um Zug zu verurteilen (§ 274 BGB), sondern hat uneingeschränkt die Abweisung der Klage verlangt.

V. Da die unter I bis III behandelten Revisionsrügen nicht durchgreifen und da es auf die unter IV erwähnten Revisionsrügen nicht ankommt, war die Revision zurückzuweisen. Die Kosten der erfolglos gebliebenen Revision hat die Beklagte nach § 97 Abs 1 ZPO zu tragen.

Dr.Pritsch Dr.v.Normann Dr.Heck Schuster Dr.Oechßler