

Verkündet
am 2. Dezember 1964
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. des Fabrikanten Dr. Ing. August S [REDACTED] in
[REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],
2. der Ehefrau Gertrud S [REDACTED] geb. N [REDACTED],
ebenda,

Beklagten, Berufungskläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Landwirt Leonhard K [REDACTED] in S [REDACTED],
B [REDACTED],
2. der Ehefrau Rosa K [REDACTED] geb. Z [REDACTED], ebenda,

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 2. Dezember 1964 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der
Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und
Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts Celle vom 22. Januar 1963
wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 30. Oktober 1957 haben die Kläger an die durch den Architekten W. [REDACTED] vertretenen Beklagten einen zu diesem Zweck von einem größeren Gelände wegvermessenen Bauplatz von 32,23 a im Gewann B. [REDACTED], Gemeinde S. [REDACTED], für 14 500 DM verkauft und zu je 1/2 Miteigentum aufclassen. Der Vertrag wurde im Grundbuch vollzogen.

§ 3 des Kaufvertrags lautet:

"Die Käufer werden auf dem Kaufgrundstück innerhalb von 3 Jahren von heute an gerechnet ein Wohnhaus erstellen. Ist nach Ablauf dieser Frist nicht zumindest der Rohbau erstellt, so sind die Käufer verpflichtet, das Eigentum am Kaufgrundstück gegen zinslose Erstattung des heutigen Kaufpreises an die Verkäufer, die Gemeinde S. [REDACTED] oder einen von diesen zu benennenden Dritten zu übertragen."

Die Beklagten haben das Grundstück nicht bebaut.

Mit der Klage begehren die Kläger seine Rückauflösung an ihre allgemeine Gütergemeinschaft Zug um Zug gegen Rückzahlung der 14 500 DM.

Die Beklagten machen dagegen geltend: der Kaufvertrag weiche vom Inhalt der Verhandlungen und der Vollmacht ab (hinsichtlich des Grundstücksumfangs und des Rückkaufsrechts sowie einer Baubeschränkung); ihre Baupläne seien ohne ihr Verschulden gescheitert; das Rückgabeverlangen der Kläger verstoße gegen Treu und Glauben.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben.

- 3 -

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Klagabweisungsantrag weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Eine etwaige Abweichung des Kaufvertrags vom Inhalt des privatschriftlichen "Vorvertrags" und der Vollmacht W. hält das Berufungsgericht deshalb für bedeutungslos, weil die Beklagten persönlich den Inhalt des notariellen Vertrags durch Nichtwiderspruch nach persönlicher Kenntnisnahme vom gesamten Vertragstext genehmigt hätten. Hiergegen sind Bedenken weder geltend gemacht noch ersichtlich (vgl. § 177 BGB). Es kommt deshalb nicht mehr darauf an, daß diese Einwendung der Beklagten nicht schlüssig war, weil eine Vollmachtsüberschreitung nicht zu einer Beseitigung der Rückgabeklausel des § 3 für sich allein hätte führen können, sondern allenfalls zur Unwirksamkeit des ganzen Kaufvertrags und damit erst recht zum Verlust des Grundstücks für die Beklagten.

II.

Inhaltlich leitet das Berufungsgericht den eingeklagten Rückauflassungsanspruch aus § 3 des Vertrags ab. Ebenso wie das Landgericht hält es den Wortlaut dieser Bestimmung für eindeutig. Abweichend vom Landgericht, das eine aufschiebende Bedingung angenommen und die Frage nach einem Verschulden der Beklagten als bedeutungslos angesehen hatte, würdigt das Berufungsgericht jene Bestimmung als eine Art Verfallklausel im Sinne von § 360 BGB; es verneint zwar grundsätzlich die Verfallswirkung bei mangelndem Verschul-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



den, sieht jedoch die Beklagten als beweispflichtig für das Fehlen von Verschulden und den Beweis als nicht geführt an und stellt anschließend fest, die Beklagten hätten innerhalb der dreijährigen Frist (bis 30. Oktober 1960) bauen können.

Im einzelnen führt das Berufungsgericht hierzu aus: Der ursprüngliche Bauplan der Beklagten (Haus oben am Hang) habe die Bauflucht des gemeindlichen Bebauungsplans nicht eingehalten. Zur Abstellung ihrer Baupläne hierauf seien sie damals nicht bereit gewesen, andernfalls hätte die Baubehörde ihnen keine Schwierigkeiten gemacht. Die dann von ihnen geplante Standortverlegung (seitwärts auf die Grenze zwischen dem umstrittenen Grundstück und zwei Nachbargrundstücken) sei an der mangelnden Mitwirkung der Nachbareigentümer gescheitert. Schließlich hätten die Beklagten auf eine Anfrage des Landratsamts vom 17. November 1958 nach weiteren Bauvorschlägen nicht mehr geantwortet. Daraus ergebe sich, daß sie schon ein Jahr nach Vertragsschluß ihre Baupläne nicht mehr ernsthaft verfolgt hätten. Sie hätten damals die Baufluchtbestimmung des Bebauungsplans nicht einhalten wollen. Dieser Umstand sei von ihnen zu vertreten. Daß sie durch Einhaltung der Baufluchtlinie an Fernsicht verloren hätten, möge richtig sein, könne sie aber nicht von dem Vorwurf befreien, daß sie schuldhaft die Verfallwirkung des § 3 des Vertrags eintreten ließen. Auch noch im Juli 1960 hätten sie ausweislich eines Schreibens an einen Nachbarn nach dem Scheitern ihrer Pläne "vorerst nicht bauen" wollen, obwohl die Gemeinde sich wegen der Wasserversorgung (und damit wegen der Erschließung des Baugeländes) zweimal an sie gewandt hätte. Schon ein Jahr vorher (im Mai 1959) hätten sie auf ihr Vorkaufsrecht an der Nachbarparzelle ver-

zichtet und damit auch die Pläne endgültig aufgegeben, die die Nachbargrundstücke in ihr Bauvorhaben einbezogen hatten. Für diese Behandlung ihrer Baupläne könnten sie weder die Kläger noch Dritte verantwortlich machen. Wenn sie nicht innerhalb der Frist des § 3 des Vertrags gebaut hätten, so habe es allein an ihnen selbst gelegen. Eine Bebauung im Rahmen der Bauplanung sei ihnen freigestellt gewesen. Ihre jetzige Bereitschaft (zu vorschriftsmäßiger Bebauung) hebe die mit Fristablauf eingetretene Verfallwirkung nicht wieder auf.

Die Angriffe der Revision hiergegen sind unbegründet.

a) Die Revision beanstandet (unter I 1-3 der Begründungsschrift) die rechtliche Würdigung des § 3 als Verfallklausel im Sinne von § 360 BGB; sie nimmt eine vertragliche Bauverpflichtung an, bei deren Verletzung die Kläger für Verschulden der Beklagten beweispflichtig seien. Aber auf die Frage der Beweislast kommt es nicht an, auf ihrer Erörterung beruht das angefochtene Urteil nicht. Denn der Tatrichter hat ein Verschulden der Beklagten beim Unterlassen fristgemäßen Bauens positiv festgestellt. Infolgedessen ist die Rückgabepflicht bei allen denkbaren Möglichkeiten der rechtlichen Würdigung des § 3 (als Verpflichtung, Verfallklausel, aufschiebende oder auflösende Bedingung) zu bejahen.

b) Ohne Erfolg wendet sich die Revision auch gegen diese Feststellung des Verschuldens (II 1-3 aaO).

Sie meint: nach Ablehnung ihrer Baugesuche sei den Beklagten ein sofortiges Bauen an tieferer, aussichtsärmerer

Stelle nicht zumutbar, sondern ein Zuwarten bis zur Erschließung des Geländes durch die Gemeinde und zur etwaigen Milderung ihrer Genehmigungspraxis zuzubilligen gewesen; diese Erwartung sei nicht unbegründet gewesen, wie die Genehmigung des ebenfalls vom ursprünglichen Bebauungsplan der Gemeinde abweichenden Baues des Nachbarn Dr. Z. [REDACTED] ergeben habe. Aber derartige ungewisse Zukunftsmöglichkeiten gaben keine genügende Rechtfertigung dafür ab, daß die Beklagten, wie vom Tatrichter festgestellt, von der im Kaufvertrag bedungenen dreijährigen Bebauungsfrist fast die vollen beiden letzten Jahre (von Mitte November 1958 bis Ende Oktober 1960) einen Bau überhaupt nicht ernstlich betrieben haben.

Die Revision rügt die Nichterhebung der in der Berufungsbegründung erbotenen Beweise (Vernehmung der Zeugen W. [REDACTED] und G. [REDACTED] sowie der Kläger selbst als Partei). Aber Glaser (der spätere Architekt der Beklagten) war in diesem Zusammenhang als Zeuge nur für die Abweichung des Baues Dr. Z. [REDACTED] vom Bebauungsplan benannt (GA 146), und das konnte unterstellt werden, ohne daß sich an der Beurteilung der Schuldfrage etwas änderte (siehe oben). Und das Gleiche gilt für den durch das Zeugnis W. [REDACTED] und Parteivernehmung unter Beweis gestellten Vortrag der Berufungsbegründung über die ursprüngliche Genehmigungserwartung und die dann aufgetretenen - vom Berufungsgericht gewürdigten - Hindernisse sowie über die Bedeutung einer schönen Aussicht für die Beklagten und die Kenntnis der Kläger davon (GA 145/46). Es kann deshalb offen bleiben, ob die Revisionsbegründung, die insoweit weder die einzelnen Beweisbehauptungen noch die Aktenfundstellen im einzelnen anführt, in diesem Punkt der Vorschrift des § 554 Abs. 3 Nr. 2 b ZPO genügt.

III.

Daß die Kläger mit ihrem Verlangen nach Vertragserfüllung gegen Treu und Glauben oder gegen die guten Sitten verstießen, wird vom Berufungsgericht verneint: die Kläger hätten die Beklagten am Bauen nicht gehindert; sie hätten die Beklagten auf den bevorstehenden Fristablauf auch nicht hinzuweisen brauchen.

Die Revision verweist (I 5) auf den nach ihrer Auffassung unbestrittenen Vortrag der Beklagten in den Tatsinstanzen über die laufende Verbindung zwischen den Parteien bis Sommer 1960 und die sich daraus ergebende Kenntnis der Kläger von den Baubemühungen der Beklagten und ihrem schließlichen Entschluß zum vorläufigen Beruhenlassen. Aber wenn die Kläger den einschlägigen Mitteilungen der Beklagten nicht widersprochen haben, so brauchte hierin entgegen der Meinung der Revision weder eine (stillschweigende) Stundung der Bauverpflichtung zu liegen, noch mußte dieses Verhalten der Kläger die Beklagten in ihrer Auffassung bestärken, den Klägern komme es auf die Einhaltung der Baupflicht (innerhalb der dreijährigen Frist) nicht an. Der Tatrichter hat eine solche Annahme ersichtlich abgelehnt und daher einen Verstoß gegen Treu und Glauben oder gegen die guten Sitten verneint. Ein Rechtsirrtum liegt darin nicht.

Infolgedessen war es auch nicht rechtsfehlerhaft, wenn das Oberlandesgericht den fürsorglich (durch Parteivernehmung) angebotenen Beweis darüber nicht erhoben hat, daß der Kläger noch im Sommer 1960 bei einem Gespräch über die Bebauung des Grundstücks mit keiner Silbe die Möglichkeit der Geltendmachung des Rückkaufsrechts erwähnt habe.

Die Revision leitet (II 4) einen Verstoß gegen Treu und Glauben weiter daraus her, daß die Kläger den Beklagten hinsichtlich der Bebauungsgrenze (Grunddienstbarkeit zugunsten eines Nachbargrundstücks) bei den Kaufverhandlungen mindestens fahrlässig falsche Angaben gemacht hätten, indem sie den dadurch gebotenen Grenzabstand mit 25 bis 30 m nannten, während er in Wirklichkeit 50 m betrug. Es kann unterstellt werden, daß dieser Irrtum der Beklagten ohne ihr Verschulden zu ihrem erfolglosen ersten Bau-gesuch und damit zu einer ihnen nicht zuzurechnenden ersten Bauverzögerung geführt hat. Der Irrtum war jedoch nach der Feststellung des Oberlandesgerichts längstens 5 Monate nach Vertragsschluß behoben, als die Beklagten persönlich (im März 1958) vom Vertragstext in allen Einzelheiten Kenntnis erlangten, und er war für die schließliche Nichteinhaltung der Dreijahresfrist deswegen nicht ursächlich, weil die Beklagten, wie der Tatrichter weiter feststellt, nach Erlangung der Kenntnis von dem wahren Umfang des gebotenen Grenzabstandes ihr Bauvorhaben zunächst in anderer Richtung noch einige Monate weiter verfolgten, aber dann rund zwei Jahre lang bis zum Fristablauf beruhen ließen. Auch jene - unterstellte - Irrtumserregung machte deshalb das jetzige Erfüllungsverlangen der Klägerin nicht zu einem Verstoß gegen Treu und Glauben oder gegen die guten Sitten.

IV.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen von Amts wegen zu berücksichtigenden Rechtsirrtum zu Lasten der Revisionskläger enthält, war ihre Revision als unbegründet mit der Kostenfolge der §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin Rothe Dr. Freitag
Mattern Dr. Grell