

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 41/64

URTEIL

Verkündet am
7. Dezember 1966
Hirth, Justiz-
angestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. Friedrich F [REDACTED], Landwirt, B [REDACTED]-Bu [REDACTED],
U [REDACTED]weg [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Frieda F [REDACTED] geb. F [REDACTED],
ebenda,

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. Fritz E [REDACTED], Spezialgeschäft für
Optik und Foto in W [REDACTED], Ba [REDACTED]straße,
2. Alfons M [REDACTED], Landwirt in A [REDACTED]-Al [REDACTED],
3. dessen Ehefrau Maria geb. H [REDACTED], ebenda,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Dezember 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Mattern und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - 4. Zivilsenat in Freiburg i.Br. - vom 30. Dezember 1963 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariellen Kaufvertrag vom 13. Oktober 1955 verkauften die Kläger zu 2 und 3 die im Grundbuch von A. Bd. II Heft 1 als Eigentum des Klägers zu 2 eingetragenen Grundstücke Lgb.Nr. 1201, 1226, 1224, 1235, 1230, 1344, 1238, 1250, 1328 und 1250/1 sowie die in Heft 17 zu Gunsten der Klägerin zu 3 eingetragenen Grundstücke Lgb.Nr. 1232, 1241, 1326, 1334, 1341, 1240, 1341/1 - von diesem nur ein Teilstück - und 1242 an die Beklagten für 25 300 DM. Nach Ziff. 3 des Kaufvertrages sollten die Beklagten, die Heimatvertriebene sind, über die Badische Landsiedlung GmbH. einen Kaufpreisteil von 22 000 DM nach Umschreibung des Eigentums entrichten. Ferner war im "Schluß" des Vertrages unter Buchstabe f vereinbart: "Der vorstehende Kaufvertrag wird unter der auflösenden Bedingung abgeschlossen, daß die Genehmigung der Siedlungs-

- 3 -

behörde und Anerkennung als Eingliederungsverfahren im Rahmen des Bundesvertriebenengesetzes erfolgt".

Der Kläger zu 2 und die Klägerin zu 3 bewilligten den Beklagten eine Auflassungsvormerkung, die im Grundbuch eingetragen wurde. Mit notariell beurkundetem Abänderungsvertrag vom 5./30. November 1955 wurde der Kaufpreis für die Grundstücke auf 22 300 DM herabgesetzt. Die Obere Siedlungsbehörde teilte dem Notariat unter dem 29. August 1956 mit, das Landesausgleichsamt habe das vom Beklagten zu 1 beantragte Darlehen durch Bescheid vom 11. Juli 1956 abgelehnt, der Ankauf der Grundstücke könne daher nicht als Eingliederungsverfahren anerkannt werden. Das Notariat ließ daraufhin den Vertragsparteien am 13. September 1956 Abschriften dieses Schreibens zugehen und bemerkte dazu: "Der Vertrag ist daher als nicht zustandegekommen zu betrachten". Der Beklagte zu 1 hat gegen die Entscheidung des Landesausgleichsamts am 3. August 1956 Einspruch erhoben, diesen aber in den nächsten Jahren nicht intensiv weiterverfolgt, sondern erst am 20. Juni 1959 wieder aufgegriffen. Eine Entscheidung war zur Zeit der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz noch nicht ergangen.

Am 27. Dezember 1956 hatten die Beklagten den Klägern zu 2 und 3 geschrieben, daß sie, die Beklagten, dem Verkauf der Grundstücke an einen anderen Interessenten nichts in den Weg legen würden, sie seien aber weiterhin an dem Erwerb interessiert und gedächten, den Kaufpreis auf andere Weise aufzubringen. Der Kläger zu 2 und die Klägerin zu 3 zeigten sich hierzu zwar bereit, verlangten jedoch nunmehr einen Kaufpreis von 30 000 DM. Da sich die Verhandlungen hinzogen, forderten sie die Beklagten wiederholt auf, die Löschung der

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

**JLaw – Gesetze und Urteile**Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile[\(mobile App\)](#)[JLaw – für Android](#)[JLaw – für iOS](#)

Auflassungsvormerkung zu bewilligen. Schließlich übersandten die Beklagten dem Zweitkläger und der Drittklägerin eine in öffentlich beglaubigter Form abgegebene Erklärung vom 31. Juli 1959, wonach sie bereit seien, die auf dem Grundstück Lgb.Nr. 1250, Eigentümer Alfons M., A., Bd. II Heft 1 in der II. Abteilung zu ihren Gunsten eingetragene Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung löschen zu lassen, falls die Kaufsumme von 30 000 DM nicht bis 1. September 1959 beim Notariat II in Waldshut hinterlegt werde. Da die Beklagten den Kaufpreis bis zum 1. September 1959 nicht hinterlegten, verkaufte der Kläger zu 2 durch notariellen Kaufvertrag vom 30. September 1959 seine Grundstücke Lgb.Nr. 1201, 1226, 1235 und 1224 der Gemarkung Aichen an den Kläger zu 1. Dieser wurde als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Im Herbst 1960 erhielten die Beklagten die Rechtsauskunft, der Kaufvertrag vom 13. Oktober 1955 sei entgegen der Ansicht des Notariats noch wirksam. Sie hinterlegten daraufhin den in Abänderungsvertrag vom 5./30. November 1955 vereinbarten Kaufpreis von 22 300 DM bei dem Notar Dr. H. in Koblenz und forderten den Kläger zu 2 und die Klägerin zu 3 auf, die streitbefangenen Grundstücke an sie, die Beklagten, aufzulassen.

Die Kläger hingegen sind der Ansicht, der Kaufvertrag vom 13. Oktober 1955 sei durch die Versagung des Aufbau darlehens unwirksam geworden; denn damit sei die in den Vertrag aufgenommene auflösende Bedingung eingetragen. Sie verlangen Löschung der Auflassungsvormerkung und haben beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, die Löschung der Vormerkung hinsichtlich der eingangs bezeichneten Grundstücke zu bewilligen.

Die Beklagten haben Klagabweisung erbeten und vorge-
tragen, die auflösende Bedingung des Kaufvertrages vom
13. Oktober 1955 sei nicht eingetreten, weil über ihren
Antrag auf Gewährung eines Aufbaudarlehens in Anerkennung
des Ankaufs der Grundstücke als Eingliederungsverfahren
noch nicht rechtskräftig entschieden sei. Durch die Hinter-
legung von 22 300 DM sei jene Bedingung im Kaufvertrag vom
13. Oktober 1955 zudem unbeachtlich geworden. Sie haben
mit dem Antrag Widerklage erhoben, den Kläger zu 1 zu
verurteilen, die Zustimmung zu seiner Löschung als Eigen-
tümer der Grundstücke, Grundbuch zu A [REDACTED] Bd. II, Heft 1
Lgb.Nr. 1201, 1224, 1226 und 1235 zu geben. Sie haben weiter-
hin beantragt, den Kläger zu 2 und die Klägerin zu 3 zu
verurteilen, die übrigen ihnen verkauften Grundstücke an
sie, die Beklagten, je zu 1/2 aufzulassen.

Die Kläger haben gebeten, die Widerklage abzuweisen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die
Widerklage abgewiesen. Die gegen dieses Urteil eingelegte
Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht zurück-
gewiesen.

Dagegen wenden sich die Beklagten mit der Revision.
Sie verfolgen ihr bisheriges Anliegen weiter. Die Kläger
bitten, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt, es sei davon
auszugehen, daß die Partner des Vertrags vom 13. Oktober 1955
dessen Rechtsbeständigkeit nur von der Entscheidung des

Landesausgleichsamts über das von den Beklagten beantragte Aufbaudarlehen und der auf dieser Entscheidung fußenden EntschlieÙung der Oberen Siedlungsbehörde über die Anerkennung des Grundstückserwerbs als Eingliederungsverfahren hätten abhängig machen wollen, nicht aber von der Entscheidung über Rechtsmittel, die die Beklagten im Fall der Versagung des Darlehens möglicherweise ergreifen würden. Beide Vertragspartner seien im Hinblick auf den Geldbedarf der Kläger zu 2 und 3 für ihr Bauvorhaben an einer raschen Vertragsabwicklung interessiert gewesen. Die Hinnahme eines Schwebezustands von ungewisser Dauer habe außerhalb ihrer Vorstellung und ihrer Willensrichtung gelegen. Die auflösende Bedingung unter Buchstabe f des "Schlusses" im Vertrag vom 13. Oktober 1955 habe durch den Abänderungsvertrag vom 5./30. November 1955 nicht berührt werden sollen. Die Beklagten hätten sich insbesondere mit den Schreiben ihrer Rechtsanwälte vom 6. Januar 1959 und 30. Mai 1959 ebenfalls auf den Standpunkt gestellt, daß der Kaufvertrag vom 13. Oktober 1955 nicht rechtswirksam geworden sei. Sie hätten sich demgemäß bemüht, einen neuen Kaufvertrag unter Vereinbarung eines Kaufpreises von 30 000 DM, den sie aus eigenen Mitteln aufzubringen gedachten, abzuschließen, und im Zuge dieser Bemühungen am 31. Juli 1959 die Verpflichtung zur Löschung der Auflassungsvormerkung hinsichtlich des Grundstücks Lgb.Nr. 1250 (Eigentümer Alfons M. [REDACTED]) für den Fall übernommen, daß sie nicht bis 1. September 1959 30 000 DM beim Notar hinterlegt haben.

II.

A) Die Revision meint demgegenüber, das Berufungsgericht habe nicht geprüft, ob der Wille der Vertragspartner dahin-
gegangen sei, überhaupt eine rechtsgeschäftliche Bedingung
zu vereinbaren. Das sei nicht der Fall gewesen. Es habe
sich bei ihnen nur um eine bloße Annahme oder Erwartung
gehandelt, daß der Kaufpreis von dritter Seite beschafft
werden könne. Nur der Notar, nicht aber die Vertragspartner
seien davon ausgegangen, die Wirksamkeit des Vertrages solle
von der Zustimmung eines Dritten etwa nach § 184 BGB ab-
hängig gemacht werden. Die Beklagten seien nicht gehindert
gewesen, den Kaufvertrag dadurch zu erfüllen, daß sie
eigene Mittel hierfür aufbrachten. Die Verkäufer hätten
sich nur durch Rücktritt nach § 326 BGB vom Vertrag lösen
können. Das hätten sie aber unterlassen. Ihr Festhalten
am Vertrag verstoße nicht gegen Treu und Glauben.

B) Die Angriffe haben keinen Erfolg.

1. Ohne Rechtsirrtum ist das Oberlandesgericht davon
ausgegangen, daß die Vertragspartner eine - auflösende -
B e d i n g u n g in den Vertragstext aufnehmen wollten.
Der Vortrag der Revision, bei den Vertragsschließenden habe
nur eine Erwartung bestanden, daß der Kaufpreis von dritter
Seite beschafft werden könne, ist neu und daher nach § 561
Abs. 1 ZPO unbeachtlich. Schon im Armenrechtsverfahren
haben die Beklagten behauptet, der Kaufvertrag sei von
der Genehmigung der Siedlungsbehörde "abhängig" gewesen.
In der Klagebeantwortung vom 22. Mai 1962 S. 7 und 9 sind
die Beklagten selbst vorbehaltlos davon ausgegangen, daß
der Kaufvertrag eine auflösende Bedingung enthält. In der
Berufungsbegründung vom 21. Mai 1963 haben die Beklagten
ebenfalls wiederholt zum Ausdruck gebracht, daß die Partner

eine auflösende Bedingung vereinbart haben (vgl. insbesondere Bl. 4 und 5 "..... Bedingung, die ja lediglich zum Schutz der Beklagten in diesen Vertrag aufgenommen wurde"). Danach bestand unter den Parteien von jeher Einigkeit darüber, daß im Vertrag vom 13. Oktober 1955 eine - auflösende - B e d i n g u n g vereinbart worden ist. Bei dieser Sachlage konnte dem Tatrichter ein Zweifel, "ob eine rechtsgeschäftliche Bedingung vereinbart werden sollte", nicht kommen. Darüberhinaus ergibt entgegen der von der Revision vertretenen Ansicht die dienstliche Äußerung des Notars vom 19. Juni 1961, die auch das Berufungsgericht ersichtlich in diesem Sinne gewürdigt hat, daß es dem Willen und den Erklärungen der Partner bei Beurkundung des Kaufvertrags vom 13. Oktober 1955 entsprochen hat, den Kaufvertrag unwirksam werden zu lassen, wenn die Siedlungsbehörde "die Genehmigung" nicht erteilt. Damit entfallen die Folgerungen, die die Revision aus jener dienstlichen Äußerung zieht und in denen die Beklagten einen Verstoß des Oberlandesgerichts gegen § 286 ZPO erblicken wollen. Soweit übrigens der Notar von einem "Schwebezustand" gesprochen hat, hat er dieses Wort nur in dem Sinne gebraucht, daß die Rechtsbeständigkeit des Kaufvertrags im Hinblick auf die Entschließung der Siedlungsbehörde ungewiß war. So hat auch das Oberlandesgericht die Vertragssituation gesehen und umschrieben. Der Standpunkt unterliegt keinen rechtlichen Bedenken.

2. Das Oberlandesgericht hat ferner in rechtlich unangreifbarer Weise festgestellt, daß die auflösende Bedingung im "Schluß" des Vertrags vom 13. Oktober 1955 durch den Abänderungsvertrag vom 5./30. November 1955 nicht berührt werden sollte. Der Revisionsbegründung ist

nicht zu entnehmen, daß das Berufungsurteil in diesem Punkt angegriffen werden soll.

3. Den Beklagten mag zuzugeben sein, daß sie nicht gehindert waren, den Kaufvertrag dadurch zu erfüllen, daß sie zur Belegung des Kaufpreises eigene Mittel aufbrachten. Diese Möglichkeit bestand aber nur solange, wie der Vertrag wirksam war. Auf Grund der rechtsirrtumsfreien Auslegung des Berufungsgerichts verlor er die Wirksamkeit bereits mit der ablehnenden Entschliebung der Oberen Siedlungsbehörde und nicht erst mit der r e c h t s k r ä f t i g e n Entscheidung dieser Behörde. Die Kläger zu 2 und 3 brauchten und konnten daher gar nicht mehr vom Vertrag gemäß § 326 BGB zurücktreten, um den Verkauf in Wegfall zu bringen. Die Beklagten vermochten ihnen daher auch nicht mehr durch ihr Angebot, den Kaufpreis aus eigenen Mitteln zu erfüllen, zuvorzukommen und die Rechte aus § 326 BGB zu nehmen.

4. Das weitere Vorbringen der Revision, das Festhalten der Beklagten am Vertrag verstoße nicht gegen Treu und Glauben, geht hiernach ins Leere. Entgegen der Ansicht, die auflösende Bedingung sei durch das Angebot der Beklagten "unbeachtlich" geworden, ist darauf hinzuweisen, daß der Kaufvertrag nach der unangreifbaren Rechtsauffassung des Berufungsgerichts im Zeitpunkt jenes Angebots seine Wirksamkeit längst verloren hatte.

C.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten enthält, ist das Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Mattern

Dr. Grell