

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 48/79

URTEIL

Verkündet am

3. Oktober 1980

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Andreas G[REDACTED], B[REDACTED] [REDACTED],
Z[REDACTED],
2. des Kaufmanns László Gi[REDACTED], Herzog-J[REDACTED]-
Straße [REDACTED], S[REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

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

g e g e n

die Stadt Z[REDACTED], vertreten durch den Bürgermeister
Georg W[REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 3. Oktober 1980 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger,
Dr. Eckstein, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das
Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts Koblenz vom 25. Januar 1979 aufge-
hoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung, auch über die Kosten des
Revisionsverfahrens, an den 8. Zivilsenat
des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin verkaufte den Beklagten durch Kauf-
vertrag vom 10. November 1972 ein im Gewerbegebiet ihrer
Markung gelegenes Grundstück (83,04 Ar) für 33 216 DM.
Die Beklagten verpflichteten sich, auf dem Grundstück
namens der im selben Jahr gegründeten Firma Z [REDACTED] Han-
delsmarkt GmbH & Co. - die Beklagten waren die Gesell-
schafter der Komplementär-GmbH und zugleich die Komman-
ditisten der Kommanditgesellschaft - einen Handelsmarkt

- 3 -

nach einem dem Vertrag beigelegten Plan zu errichten (§ 3 Abs. 1 des Vertrages). Weiter verpflichteten sich die Beklagten in § 3 - auch für ihre Rechtsnachfolger - u.a.

- a) den Firmensitz und die Geschäftsleitung in Z[REDACTED] zu belassen bzw. nach Z[REDACTED] zu verlegen,
- b) den Grundbesitz betrieblich zu nutzen,
- c) in bestimmter Frist das Grundstück zu bebauen und den Betrieb aufzunehmen,
- d) bis zum 31. Dezember 1989 das Kaufgrundstück oder Teile hiervon in unbebautem Zustand nicht an Dritte zu verkaufen.

§ 3 letzter Absatz lautet:

"Für den Fall, daß die Käufer das von ihnen erworbene und von ihnen bebaute Gelände weiterverkaufen, sind sie verpflichtet, als Ausgleichsbetrag für den heute gewährten günstigen Kaufpreis einen Entschädigungsbetrag in Höhe von 10 DM ... pro qm der ihrerseits verkauften Fläche an die Verkäuferin nachzuzahlen. Hiervon kommt der bereits bezahlte Kaufpreis in Abzug.

Diese Verpflichtung gilt bis zum 31. Dezember 1989."



Die Beklagten eröffneten 1973 den Handelsmarkt; die Gesellschaft schloß jedoch 1973 und 1974 mit Verlust (420 000 DM; 293 000 DM) ab. Die Beklagten gründeten zusammen mit Dr. E. [REDACTED] durch Gesellschaftsvertrag vom 18. Mai 1974 die "G. [REDACTED] Handelshof Z. [REDACTED] GmbH & Co. KG" mit dem Sitz ab 2. August 1974 in Zell. Deren Komplementärin ist die G. [REDACTED] Handelshof GmbH in S. [REDACTED] (Gesellschafter: Dr. Bruch und der Beklagte zu 2); ihre Kommanditisten sind Dr. Bruch (Anteil: 275 000 DM) und die beiden Beklagten (Anteile: Beklagter zu 2 80 000 DM, Beklagter zu 1 40 000 DM). An diese Kommanditgesellschaft übertrugen die beiden Beklagten durch "Kaufvertrag" vom 2. August 1976 unter gleichzeitiger Auflassung das Grundstück für 40 000 DM. Die Z. [REDACTED] Handelsmarkt GmbH & Co. ist später aufgelöst worden.

Die Klägerin nimmt die Beklagten aus § 3 des Kaufvertrags vom 10. November 1972 auf Nachzahlung von 49 680 DM nebst Zinsen in Anspruch.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht ihr entsprochen.

Die Beklagten verfolgen mit der Revision die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hält den Klaganspruch aufgrund des § 3 des Kaufvertrags vom 10. November 1972 für begründet. Das Grundstück sei, führt es dazu aus, im Sinn des § 3 des Vertrages weiterverkauft worden. Sei der Begriff "Verkauf" in diesem Vertrag eindeutig, wie die Beklagten vortrügen, so gelte dies auch für den Vertrag vom 2. August 1976. Unerheblich sei, daß die Beklagten Kommanditisten der Käuferin seien, denn sie seien mit der Kommanditgesellschaft nicht identisch. Auch sei die Käuferin des Grundstücks nicht etwa dadurch entstanden, daß weitere Gesellschafter in die erst 1977 aufgelöste Z[REDACTED] Handelsmarkt GmbH & Co. eingetreten seien. Unerheblich sei schließlich, wenn die Käuferin gegen die Kaufpreisforderungen der Beklagten mit ihrer Forderung auf Zahlung der Kommanditeinlagen habe aufrechnen dürfen.

Die Revision ist begründet.

2. Ob der Klaganspruch begründet ist, hängt von seiner Anspruchsgrundlage und damit vom Inhalt des § 3 des zwischen den Parteien abgeschlossenen Kaufvertrags vom 10. November 1972 ab. Der Begriff "Weiterverkauf" ist nicht in dem Sinn eindeutig, daß jeder als rechtsgeschäftlicher Übertragungsgrund mit Kaufvertrag bezeichnete Vertrag die Voraussetzungen erfüllt, die die Parteien im Auge hatten.

Die Revision verweist dazu auf den zutreffend als übergangen bezeichneten Sachvortrag der Beklagten über den von den Vertragsparteien erkennbar verfolgten Zweck des § 3, der sich ihres Erachtens ohnehin aus dem Vertrag selbst ergebe und auch der Lebenserfahrung entspreche.

Die Beklagten haben im Berufungsrechtszug, wie auch schon in erster Instanz, vorgetragen, die Klägerin habe, den Beklagten erkennbar, beim Verkauf des Grundstücks im Jahr 1972 nicht rein fiskalische Interessen wahrgenommen, sondern versucht, im öffentlichen Interesse (Wirtschaftsförderung) durch die Ansiedlung eines Warenhauses Arbeitsplätze und erweiterte Einkaufsmöglichkeiten zu schaffen; andernfalls wäre die Preisvergünstigung für die Beklagten im Jahr 1972 nicht gerechtfertigt, nach Ansicht der Revision gar pflichtwidrig gewesen. Entsprechend diesem Interesse habe die Klägerin der G[REDACTED]-Gesellschaft weitere Grundstücke verkauft, um ihr eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Auch die mit dem Verkauf des Grundstücks an die G[REDACTED]-Gesellschaft geförderte Sanierung der Z[REDACTED] Handelsmarkt GmbH & Co. habe dem von der Klägerin beim Verkauf des Grundstücks im Jahr 1972 verfolgten Ziel gedient. Der Weiterverkauf stelle weder vom Motiv, noch vom Erlös her ein Spekulationsgeschäft dar, dessen Vermeidung der Zweck des § 3 gewesen sei.

Mit diesem Sachvortrag der Beklagten zu dem von den Parteien zum Ausdruck gebrachten Willen über den Sinn und Zweck der Nachzahlungsvereinbarung hätte das

Berufungsgericht sich bei der Auslegung des Vertrags der Parteien befassen müssen. Er bedarf der tatrichterlichen Würdigung. Dazu ist die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Linden

Räfle