

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 48/93

URTEIL

Verkündet am:
11. März 1994
S i e r l ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. März 1994 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang, Dr. Wenzel und Schneider

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 25. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 26. Januar 1993 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 19. August 1971 verkaufte die Klägerin eine noch abzuvermessende, etwa 1.000 qm große Teilfläche des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Flur-Nr. den Beklagten zum Preis von 13.000 DM. Diesen Betrag zahlten die Beklagten sofort. Die Auflassung sollte nach Erhalt des Veränderungsnachweises erklärt werden. Für die Beklagten wurde eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

Der nach Abschluß des Kaufvertrages von der Klägerin gemäß § 19 BBauG gestellte Antrag, die Teilung des Grundstücks zu genehmigen, wurde abgelehnt. Nachdem sie 1990 das ganze Grundstück Flur-Nr. anderweit verkauft hatte, stellte sie den Antrag erneut. Auch er wurde abgelehnt (Bescheid vom 4. Februar 1991). Die Beklagten ihrerseits bean-

- 3 -

tragten am 28. November 1991 die Erteilung eines Negativtests nach § 23 Abs. 2 BauGB. Das behördliche Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Die Klägerin ist der Ansicht, ihr sei die Erfüllung des Kaufvertrages durch die Versagung der Teilungserklärung unmöglich geworden. Sie hat beantragt, die Beklagten zur Einwilligung in die Löschung der Auflassungsvormerkung zu verurteilen, und zwar Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises von 13.000 DM.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen.

Mit der - zugelassenen - Revision verfolgt die Klägerin den Klageantrag weiter. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

1. Das Berufungsgericht verkennt nicht, daß der Klägerin die Erfüllung des nur auf einen Teil des Grundstücks bezogenen Kaufvertrages vom 19. August 1971 unmöglich geworden wäre, wenn die Teilungsgenehmigung endgültig versagt worden sein sollte (BGHZ 37, 233, 240; Senatsurt. v. 7. Februar 1969, V ZR 112/65, NJW 1969, 837; BGH, Urt. v. 15. Oktober 1992, IX ZR 43/92, NJW 1993, 648, 651). In diesem Fall könnte die Klägerin, sofern keine der Vertragsparteien die Un-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

möglichkeit zu vertreten hätte, gemäß § 323 Abs. 3 BGB von den Beklagten entsprechend dem Klageantrag Einwilligung in die Löschung der ihnen verschafften Auflassungsvormerkung gegen Erstattung des Kaufpreises verlangen.

Das Berufungsgericht hält aber die Klage schon deshalb für unbegründet, weil die Verwaltungsbehörde noch nicht über den Antrag der Beklagten vom 28. November 1991 auf Erteilung eines Negativzeugnisses (§ 23 Abs. 2 BauGB) bestandskräftig entschieden habe und daher bislang nicht feststehe, ob die Grundstücksteilung nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 BauGB genehmigungsbedürftig sei. Die Frage ist jedoch, ob nicht bereits die unstreitig vor mehr als 20 Jahren erfolgte Ablehnung des damals von der Klägerin gestellten Antrages auf Genehmigung der Teilung eine endgültige Unmöglichkeit der Vertragserfüllung herbeigeführt hat. Mit diesem Gesichtspunkt befaßt sich das Berufungsgericht erst im Rahmen der Hilfsbegründung. Die Hauptbegründung ist deshalb jedenfalls für sich allein nicht tragfähig.

2. In der Hilfsbegründung vertritt das Berufungsgericht folgende Auffassung: Die Versagung der von der Klägerin beantragten Teilungsgenehmigung sei nicht bereits als endgültig im Sinne eines Eintritts dauernder Unmöglichkeit der Vertragserfüllung anzusehen. Die Parteien hätten noch nahezu zwei Jahrzehnte lang abgewartet, ob sich das Grundstück zu Bauland oder Bauerwartungsland entwickele. Aus ihrem Verhalten rechtfertige sich die Folgerung, daß von vornherein Einvernehmen bestanden habe, auf lange Zeit den "Schwebezustand" hinzunehmen. Zwar brauche sich die Klägerin an diese Übereinkunft nicht auf unabsehbare Zeit zu halten; sie dürfe

sich aber nicht schon jetzt von ihrer Übereignungspflicht lösen. Denn inzwischen sei eine neue Lage eingetreten, weil die Klägerin das ganze, nur eine landwirtschaftliche Nutzung zulassende Grundstück an einen Nichtlandwirt zu einem Preis verkauft habe, der nur für Bauerwartungsland erreichbar sei. Hieraus könnten die Beklagten schließen, daß nunmehr Anzeichen für eine zur Ausweisung des Grundstücks als Bauland führende Entwicklung ersichtlich seien.

Diese Ausführungen halten den Revisionsrügen stand.

a) Der Revision ist zuzugeben, daß die Frage, ob ein Leistungshindernis eine dauernde oder nur vorübergehende Unmöglichkeit der Vertragserfüllung zur Folge hat, grundsätzlich nach den Umständen im Zeitpunkt des Eintritts dieses Hindernisses und nicht nach dem späteren Verlauf der Dinge zu beurteilen ist (BGHZ 83, 197, 200). Wenn die Kaufvertragsparteien aber die Versagung der Teilungsgenehmigung nicht als unabänderlich ansehen, weil sie erwarten, das Grundstück werde sich zu Bauland entwickeln, dann können sie am Vertrag festhalten (vgl. Senatsurt. v. 30. Oktober 1953, V ZR 76/52, LM BGB § 275 Nr. 4 a.E.). Erforderlich dafür ist keine rechtsgeschäftliche Vereinbarung, sondern nur ein tatsächliches Einvernehmen. Dieses kann sich auch aus dem beiderseitigen Verhalten der Parteien erschließen.

Das Berufungsgericht stellt fest, daß die Parteien nach Ablehnung der von der Klägerin beantragten Teilungsgenehmigung nahezu 20 Jahre lang keinen Anlaß gesehen hätten, den Vertrag im Hinblick auf die schon bewirkten Leistungen - einerseits die Kaufpreiszahlung, andererseits die Verschaffung

einer Auflassungsvormerkung - rückabzuwickeln, obwohl der Notar auf diese Möglichkeit hingewiesen habe. Daraus folgert der Tatrichter, zwischen den Parteien habe von vornherein Einvernehmen bestanden, der Versagung der Teilungsgenehmigung noch keine endgültige Bedeutung beizumessen, sondern abzuwarten, ob sich das Grundstück noch zu Bauland entwickle. Diese Wertung ist möglich. Ihr hält die Revision nur entgegen, das Berufungsgericht hätte berücksichtigen müssen, daß es für die Klägerin, solange die Beklagten den Kaufpreis nicht zurückforderten, von Interesse gewesen sei, "alles beim alten zu lassen". Eine solche Erwägung brauchte jedoch das Berufungsgericht schon deswegen nicht anzustellen, weil die Klägerin nicht behauptet hatte, nur aus dem Grund an dem Kaufvertrag festgehalten zu haben, um so lange wie möglich den Kaufpreis behalten zu können. Dieses Motiv wäre zudem nur beachtlich, wenn es für die Beklagten erkennbar gewesen wäre. Eine dahingehende Behauptung der Klägerin in den Vorinstanzen zeigt die Revision nicht auf.

b) Die weitere Frage ist, ob der Klägerin auch jetzt noch zuzumuten ist, am Kaufvertrag festzuhalten. Das Berufungsgericht schließt aus dem Verhalten der Parteien, daß sie auf lange Zeit den durch Ablehnung der Teilungserklärung eingetretenen Schwebezustand hinnehmen wollten. Es meint, aus dem inzwischen vorgenommenen Verkauf des ganzen Grundstücks zu einem Preis, der dem für Bauerwartungsland entspreche, könnten die Beklagten ein Anzeichen dafür herleiten, daß sich das Grundstück zu Bauland entwickeln werde; in dieser Situation dürfe sich deshalb die Klägerin nicht von der Vereinbarung lösen. Diese auf tatrichterlichem Gebiet

liegende Würdigung läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Sie wird von der Revision auch nicht angegriffen.

Sollte aber der Antrag der Beklagten auf Erteilung eines Negativattests bestandskräftig abgelehnt werden, so wäre es der Klägerin nicht mehr zumutbar, den Vertrag einzuhalten. Denn dann hätte sich die Erwartung der Bebaubarkeit des Grundstücks endgültig zerschlagen.

3. Die Klage ist mithin nur zur Zeit unbegründet. Dies geht zwar nicht aus der Entscheidungsformel des Berufungsurteils, aber aus den Gründen der Entscheidung hervor. Die Revision ist daher mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hagen

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel

Schneider