

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_50/64

URTEIL

Verkündet am

7. Dezember 1966

Hirth

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Ludwig Z [REDACTED] in R [REDACTED],
H [REDACTED]straße,

Klägers, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED]

gegen

die Photographin Luise K [REDACTED] in Ü [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte 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 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 25. Oktober 1963 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der verstorbene Vater des Klägers und die verstorbene Mutter der Beklagten waren Geschwister. Deren Mutter Maria Z. übergab 1921 ihren Grundbesitz an den Vater des Klägers. Im notariellen Übergabevertrag wurde u.a. vereinbart:

"Außerdem ist der Übernehmer verpflichtet, seinen drei Schwestern Maria Karl (Mutter der Beklagten), ... und ... von seinem Grunde neben der Villa He. zum Bau eines Hauses je eine Fläche von ... unentgeltlich zum Eigentum abzutreten, sobald sie den Bau beginnen wollen; jene Schwester, die zuerst zu bauen anfängt, erhält den Bauplatz unmittelbar neben der Villa He., die nächste den daran anstoßenden Bauplatz."

1954 beehrte die Beklagte als Erbin ihrer Mutter vom Kläger als Rechtsnachfolger seines Vaters mit der Begründung, daß sie jetzt bauen wolle, die Überlassung des ihr hiernach zustehenden Grundstücksteils. Dementsprechend übertrug ihr der Kläger mit vollzogenem notariellem Vertrag vom 26. August 1954 eine Teilfläche, und zwar gegen eine Geldvergütung der Beklagten insoweit, als das Gelände das im Übergabevertrag von 1921 bestimmte Flächenmaß überschritt. Die beklagte bebaut das erworbene Grundstück nicht, sondern veräußerte es 1960 in zwei Teilen für insgesamt 50 775 DM an zwei Käuferinnen weiter, die darauf zwei Häuser errichteten.

Der Kläger beehrt Herausgabe dieses Verkaufserlöses abzüglich der Aufzahlung der Beklagten von 1954, und zwar wegen arglistiger Täuschung über die Bauabsicht sowie aus Bereicherung. Er klagt auf Zahlung von 49 291 DM, im Berufungsverfahren ermäßigt auf 47 275 DM, nebst Zinsen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage als unbegründet abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen zweitinstanzlichen Klagantrag weiter; die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Oberlandesgericht legt die hier interessierende Bebauungsklausel des Übergabevertrags von 1921 nach dem



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

mutmaßlichen (damaligen) Willen der Übergeberin dahin aus: Wenn der Bauwille der Erwerberin (hier: der Beklagten als Rechtsnachfolgerin ihrer Mutter) überhaupt als Voraussetzung für die Entstehung eines Übertragungsanspruchs gewollt gewesen sei - was offen bleibt -, so genüge dafür, daß die Erwerberin den Bauwillen (z.Zt. des Übertragungsverlangens und der Übertragung) ernstlich habe und äußere; weitere Voraussetzungen, insbesondere den Nachweis konkreter Vorbereitungen zum alsbaldigen Baubeginn, fordere die Anspruchsentstehung nicht (BU S. 19/22). Die spätere Aufgabe einer ursprünglich vorhandenen ernststen Bauabsicht infolge nachträglich auftretender, nicht vorhergesehener Schwierigkeiten und eine dann erfolgende Weiterveräußerung des erworbenen Grundstücks begründeten eine vertragliche Rückerstattungspflicht nicht (BU S. 28/30).

In tatsächlicher Hinsicht stellt das Berufungsgericht dazu fest: Im Jahre 1954 habe die Beklagte nicht nur einen unrealisierbaren Wunschtraum zu bauen gehabt, sondern sei ernsthaft entschlossen gewesen, sich durch den Bau eines Hauses auf dem elterlichen Grund und Boden eine Existenzgrundlage zu schaffen; sie sei auch finanziell zum Bau eines Hauses in der Lage gewesen (BU S. 23/25). Daß sie später doch nicht gebaut, sondern das Grundstück verkauft habe, sei unwiderlegt auf die zunehmende Verteuerung der Baukosten und auf die fehlgeschlagene Erwartung der Beklagten zurückzuführen, aus dem Verkauf sonstiger Grundstücke beträchtliche Mittel zum Bauen zu erhalten (BU S. 28).

Die vom Tatrichter vorgenommene Vertragsauslegung

ist möglich, wobei hier offen bleiben kann, inwieweit sie unmittelbare und inwieweit ergänzende Vertragsauslegung ist.

Die Revision versucht mit ihren Angriffen anstelle der Vertragsauslegung und Beweiswürdigung des Tatrichters die abweichende eigene zu setzen; das ist verfahrensrechtlich unbeachtlich. Auch die Rügen, das Berufungsgericht habe wesentlichen Prozeßstoff außer acht gelassen (§ 286 ZPO), sind unbegründet.

a) Das Anwaltsschreiben vom 2. Juni 1954 (GA 120 = Beiakten 1 O 233/60 Traunstein Bl. 21) mit der Mitteilung, die Beklagte wolle jetzt den Bau beginnen, hat das Berufungsgericht entgegen dem Vortrag der Revision ausdrücklich beachtet (BU S. 21). Das Oberlandesgericht übersieht nicht, daß die Beklagte zur Zeit ihres Bauplatzverlangens noch nicht über konkrete Planungsunterlagen verfügte (fertiger Bauplan, genauer Kostenvoranschlag, ausgearbeiteter Finanzierungsplan) und daß ihre Vorbereitungen noch keineswegs so weit gediehen waren, daß mit den Bauarbeiten alsbald hätte begonnen werden können (BU S. 25). Es geht auch davon aus, daß sie sich nicht darüber im klaren war, welche Schwierigkeiten die praktische Durchführung des Bauvorhabens möglicherweise noch mit sich bringen werde, und daß ihr sowohl selbst die nötige wirtschaftliche Erfahrung und Routine als auch entsprechend erfahrene Berater fehlten, die ihr bei der Überwindung solcher Schwierigkeiten hätten behilflich sein können (BU S. 25). Der Tatrichter sieht aber

hierin kein Hindernis für die Annahme, die Beklagte sei zum Bau ernstlich entschlossen gewesen. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Das Oberlandesgericht hätte noch darauf hinweisen können, daß sowohl die im Übergabevertrag von 1921 niedergelegte Anspruchsvoraussetzung - "sobald" die Berechtigten "den Bau beginnen wollen" - als auch die Anwaltsmitteilung von 1954, die Beklagte wolle "jetzt den Bau beginnen", schon deshalb nicht im Sinne des vorherigen Abschlusses sämtlicher Bauvorbereitungen gemeint sein oder verstanden werden konnten, weil das abzutretende Gelände im Übergabevertrag von 1921 zwar in seinem Flächenmaß, aber nicht in seinem Grenzverlauf bezeichnet war, weshalb jenes Anwaltsschreiben auch eine gemeinschaftliche Besichtigung zur Festlegung der Grenzen anregte.

Die Revision versteht unter der Absicht "sofortigen" Bauens sowohl im Vertrag von 1921 als auch im Anwaltsschreiben von 1954 etwas anderes, als es das Oberlandesgericht im Rahmen seines tatrichterlichen Spielraums tut. Infolgedessen entfallen alle von der Revision in Richtung auf eine arglistige Täuschung gezogenen Folgerungen aus dem genannten Anwaltsschreiben sowie aus den eine Bauabsicht erwähnenden Wendungen im Erfüllungsvertrag von 1954.

Dafür, daß das Berufungsgericht den von der Revision im einzelnen angeführten Sachvortrag des Klägers in den Vorinstanzen über die mangelnden Bauvorbereitungen der Beklagten und die schon damals erheblichen Ko-

sten eines Baues nicht beachtet hätte, besteht kein Anhaltspunkt; auf jede Einzelheit brauchte das Oberlandesgericht nicht ausdrücklich einzugehen, es genügt, daß eine sachdienliche Beurteilung überhaupt stattgefunden hat (vgl. BGHZ 3, 162, 175). Der von der Revision wiederholte Vortrag des Klägers über die mangelnde wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Beklagten steht übrigens hinsichtlich des damaligen Wertes ihrer Wertpapiere (angeblich höchstens 3 000 DM) in Widerspruch zur ausdrücklichen tatrichterlichen Feststellung (BU S.26; rund 24 000 DM).

Der vom Kläger behauptete und unter Beweis gestellte Umstand, daß die Beklagte die Weiterveräußerung von 1960 vor ihm habe geheimhalten wollen, zwingt nicht zu der Annahme, die Beklagte habe bereits 1954 eine Bauabsicht nur vorgespiegelt, sondern konnte andere verständliche Gründe haben. Das Berufungsgericht hat jenen von der Revision gewünschten Schluß auf einen Betrugsvorsatz der Beklagten im Jahr 1954 ersichtlich nicht gezogen; infolgedessen brauchte es die angebotenen Zeugen nicht zu vernehmen.

Damit entfällt eine etwa in eine Geldschuld umgewandelte Rückgewährpflicht der Beklagten wegen von vornherein bloß vorgespiegelter Bauabsicht, sei es aus unerlaubter Handlung (§ 823 Abs. 2 BGB i. Verb. m. § 263 StGB) oder aus Bereicherung infolge wirksamer Täuschungsanfechtung des Beklagten (§§ 123, 812, 818 ff BGB).

b) Ohne Rechtsverstoß mißt das Oberlandesgericht

auch dem nachträglichen Verkauf des Geländes durch die Beklagte keine den Klaganspruch begründende Wirkung bei: Die Übergeberin habe mit der Möglichkeit nicht gerechnet, daß eine der Erwerberinnen nach dem Erwerb zur Aufgabe der ursprünglich vorhandenen ernststen Bauabsicht genötigt werde; der Inhalt des Übergabevertrags lasse jedoch erkennen, daß ihr zwar der Gedanke vorschwebte, ihren Töchtern durch unentgeltliche Zuwendung von Bauplätzen einen Anreiz zum Seßhaftwerden auf dem elterlichen Grund zu geben und ihnen gleichzeitig die wertbeständige Anlage ihres Kapitalvermögens im Hausbau zu ermöglichen, daß sie aber keineswegs die Absicht hatte, ihre Töchter oder deren Nachkommen für alle Zeiten an die zugewendeten Grundstücke zu binden; sonst hätte die (ausdrückliche) Vereinbarung einer entsprechenden Verfügungsbeschränkung nahegelegen. Da eine solche fehle, könne nicht ernsthaft bezweifelt werden, daß eine Erwerberin dann, wenn sie das erworbene Grundstück bebaut habe, das nunmehr bebaute Grundstück weiter zu veräußern berechtigt sei; es sei kein Grund ersichtlich, warum eine Erwerberin wie die Beklagte schlechter stehen solle, die zunächst bauwillig und erst nachträglich zur Aufgabe ihrer Bauabsicht gezwungen sei (BU S. 29/30).

Die Revision sieht in dieser - ergänzenden - Vertragsauslegung einen Widerspruch mit den an anderer Stelle getroffenen Feststellungen des Oberlandesgerichts: die Übergeberin habe mit der Bebauungsklausel das Seßhaftwerden auch der Töchterfamilien am Ort bezweckt; sie habe allerdings nach Aussage eines Zeugen (G[REDACTED]) dessen Vorschlag, den Töchtern in der Verfügung über die

Grundstücke freie Hand zu lassen, mit der Begründung abgelehnt, die Töchter könnten ohne die im Vertrag vorgesehene Klausel die Grundstücke ja verkaufen; aber diese Äußerung sei ohne weiteres zu erklären aus der nicht unbegründeten Sorge der Übergeberin, eine Tochter könne sich in falscher Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung durch einen Verkauf ihres Grundstücks um dessen Wert bringen, und aus ihrem Bestreben, einem solchen Schritt vorzubeugen (BU S. 20). Diese Feststellungen sind keineswegs unvereinbar mit der Annahme, die Übergeberin habe die Einengung der Erwerberinnen in der Verwendung der ihnen zugedachten Grundstücke darauf beschränkt, daß im Zeitpunkt des Erwerbs eine Bauabsicht bestehen müsse, und sie nicht auch dahin erstreckt, daß die Bebauung dann auch tatsächlich stattfinden oder andernfalls oder gar in jedem Fall eine Weiterveräußerung unterbleiben müsse. Daß die Übergeberin den Übergang der Grundstücke aus dem Besitz der Töchterfamilien in fremde Hand, etwa zu Spekulationszwecken, unter allen Umständen habe verhindern wollen und dies zum Inhalt des Übergabevertrags gemacht habe, ist vom Berufungsgericht nicht festgestellt; der gerügte Verstoß gegen § 157 BGB liegt daher nicht vor.

Hiernach ist auch durch die Grundstücksveräußerung der Beklagten 1960 der Rechtsgrund für die Grundstücksübertragung des Klägers an sie von 1954 nicht weggefallen.

c) Da auch ein sonstiger Rechtsirrtum zum Nachteil des Revisionsklägers nicht ersichtlich ist, war die Revision als unbegründet mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Mattern

Dr. Grell