

5

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 58/76

URTEIL

Verkündet am

26. Oktober 1979

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Gärtners Rudolf G [REDACTED] , S [REDACTED]
Straße [REDACTED] , B [REDACTED]

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Ralf-Jürgen W [REDACTED] ,
B [REDACTED] -straße [REDACTED] , K [REDACTED] (R [REDACTED]) ,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Oktober 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 27. Januar 1976 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 12. Februar 1970 kaufte der Kläger vom Beklagten und dessen Ehefrau eine noch zu vermessende und katasteramtlich fortzuschreibende Teilfläche eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks in einer Größe von etwa 3 150 qm zum Preis von 138 600 DM (= 44 DM je qm). Der Kaufpreis war innerhalb von vier Wochen nach Genehmigung

- 3 -

des noch zu erstellenden Bebauungsplanes zu zahlen.
Dazu vereinbarten die Vertragspartner u.a.:

"Der Käufer verpflichtet sich den Verkäufern gegenüber, die notwendigen Voraussetzungen in kürzester Zeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu schaffen. Die Verkäufer ihrerseits werden dem Käufer alle Unterstützungen, die zur Erstellung des Bebauungsplanes führen, geben.

Den Verkäufern ist bekannt, daß die Rechtskraft des Bebauungsplanes nur von der zuständigen Gemeinde abhängig ist und daß vom Käufer irgendeine Frist nicht angegeben werden kann, wann der von der zuständigen Gemeinde aufzustellende Bebauungsplan Rechtskraft erlangt... .

...

Für die Zulässigkeit der Bebauung wird" - von den Verkäufern - "keine Gewähr geleistet ...

...

Der Käufer erklärt gegenüber der Behörde, daß er das Grundstück zur Bebauung erwerbe und entsprechend den baurechtlichen Festsetzungen nutzen werde. ...

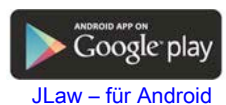
...

Wird eine behördliche Genehmigung versagt oder nur unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so steht den dadurch belasteten Beteiligten ein Rücktrittsrecht zu innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnisnahme. ..."

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



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



Unter dem 9. April 1970 teilte die Stadt B [REDACTED]
G [REDACTED] dem beurkundenden Notar (auszugsweise) mit:

"Der ... Kaufvertrag vom 12.2.1970 wird
hiermit nach § 19 Abs. 1 - 2 des Bundes-
baugesetzes ... genehmigt.

Hinweise:

...

5. Eine Bauerlaubnis kann erst erteilt werden, wenn ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 9 Bundesbaugesetz aufgestellt und die Erschließung technisch und finanziell sichergestellt ist. ..."

Mit Schreiben vom 3. November 1970 drohte der Beklagte dem Kläger den Rücktritt der Verkäufer vom Kaufvertrag an, falls der Kläger nicht bis zum 15. Dezember 1970 der Stadt B [REDACTED] G [REDACTED] einen Bebauungsplan vorlege. Nach einer Mitteilung des Klägers vom 8. Dezember 1970, wonach die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Zeit noch nicht sinnvoll sei, erklärte der Beklagte mit Schreiben vom 10. Dezember 1970,

"daß wir mit sofortiger Wirkung vom Vertrag zurücktreten ..."

Auf eine Bauvoranfrage erhielt der Kläger dann unter dem 14. September 1971 einen Bescheid der Stadt B [REDACTED] G [REDACTED], demzufolge eine endgültige Entscheidung zurückgestellt worden sei, bis eine Gesamtplanung für den Zwischenbereich der Städte B [REDACTED] G [REDACTED] und Be [REDACTED] vorliege.

Am 22. März 1972 schlossen die Kaufvertragspartner einen notariellen Zusatzvertrag zum Vertrag vom 12. Februar 1970, wonach der Kläger in Abänderung der Kaufpreiszahlungsabsprache einen Teil des Kaufpreises in Höhe von 30 000 DM zinslos an den Verkäufer zahlen sollte, sobald eine gleichzeitig bewilligte Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen sei. Hinsichtlich des verbleibenden Restkaufpreises wurde sodann vereinbart:

"Der ... Restkaufpreis von ... 108 600 DM ist fällig bei Rechtskraft des Bebauungsplanes, spätestens jedoch am 31. Dezember 1974."

Unter dem 7. April 1972 beantragte der Kläger die Teilungsgenehmigung bezüglich des gekauften Grundbesitzes. Mit Schreiben vom 30. Mai 1972 versagte die Stadt B[REDACTED] G[REDACTED] diese Genehmigung. Der Widerspruch des Klägers wurde zurückgewiesen, die hiergegen vor dem Verwaltungsgericht erhobene Anfechtungsklage nahm der Kläger im Juni 1974 zurück. Mit Schreiben vom 30. September 1974 erklärte er den Rücktritt vom Kaufvertrag.

Am 6. Januar 1975 erklärte der von den Parteien im Vertrag vom 12. Februar 1970 bevollmächtigte Bürovorsteher des beurkundenden Notars die Auflassung hinsichtlich des verkauften Grundbesitzes. Die anschließend vom Kläger beantragte Bodenverkehrsgenehmigung wurde von der Stadt B[REDACTED] G[REDACTED] unter dem 5. Dezember 1975 versagt.

Der Kläger hat in der ersten Instanz die Feststellung beantragt, daß infolge seines Rücktritts die Verträge vom 12. Februar 1970 und 22. März 1972 aufgelöst seien und er nicht mehr verpflichtet sei, den Restkaufpreis bis zum 31. Dezember 1974 zu zahlen, sowie die Rückzahlung der an die Verkäufer gezahlten 30 000 DM begehrt. Hilfsweise hat er beantragt, den Kaufpreis auf eine in das Ermessen des Gerichts gestellte neue Kaufpreishöhe festzusetzen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Berufung hat der Kläger sein ursprüngliches Klageziel weiterverfolgt und außerdem "weiter hilfsweise" beantragt, die Zwangsvollstreckung aus den notariellen Urkunden vom 12. Februar 1970 und 22. März 1972 für unzulässig zu erklären.

Das Oberlandesgericht hat unter Abweisung der weitergehenden Klage a) festgestellt, daß der Kläger nicht zur Zahlung des Restkaufpreises in Höhe von 108 600 DM verpflichtet sei, und b) den Beklagten zur Zahlung von 30 000 DM nebst Zinsen verurteilt. Mit der Revision begehrt der Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, die Verkäufer könnten ihrer Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an dem verkauften Grundstück auf den Kläger mit Rücksicht auf die verweigerte Genehmigung der Auflassung gemäß § 19 BBauG nicht nachkommen. Diese nachträgliche Unmöglichkeit habe keine der Vertragsparteien zu vertreten, so daß gemäß §§ 440 Abs. 1, 323 Abs. 1 BGB die Käufer den Anspruch auf den Kaufpreis verloren hätten. Der Kläger sei folglich nicht mehr verpflichtet, den Restkaufpreis zu zahlen, und könne außerdem den geleisteten Teil des Kaufpreises nach § 812 BGB von den Verkäufern zurückverlangen.

II.

Das Berufungsurteil hält der revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand:

Wie der erkennende Senat bereits in seinem Urteil vom 7. Februar 1969 - V ZR 112/69 (NJW 1969, 837) ausgesprochen hat, richten sich bei einem Grundstückskaufvertrag, bezüglich dessen die Auflassung der Genehmigung nach § 19 BBauG bedarf, die Folgen einer endgültigen Genehmigungsversagung nach den Vorschriften über die Leistungsunmöglichkeit. Demgemäß verliert im Falle der endgültigen Versagung der Auflassungsgenehmigung der Verkäufer nach den §§ 440 Abs. 1, 323 Abs. 1 BGB seinen

5

Anspruch auf den Kaufpreis, wenn weder er noch der Käufer die Unmöglichkeit zu vertreten hat. Hat aber der Käufer die Unmöglichkeit zu vertreten, so behält der Verkäufer gemäß § 324 Abs. 1 BGB den Anspruch auf den Kaufpreis. Der Kläger - als Käufer - hätte (soweit hier von Interesse) die Unmöglichkeit zu vertreten, wenn er sie durch eine schuldhafte Verletzung einer den Verkäufern gegenüber bestehenden Verpflichtung verursacht hätte. Die gleiche Rechtsfolge träte ein, wenn der Käufer das Risiko des Leistungshindernisses übernommen hätte. Ob letzteres der Fall ist, ist mangels einer ausdrücklichen vertraglichen Risikoübernahme im Wege der Auslegung des Vertrages zu erforschen (vgl. BGH LM § 324 BGB Nr. 1; BGH NJW 1969, 837; BGH WM 1979, 916; BGB-RGRK 12. Aufl. § 324 Rdn. 9; MünchKomm z.BGB - Emmerich, § 324 Rdn. 18). Dabei ist zu beachten, daß nach der gesetzlichen Interessenbewertung beim Kaufvertrag in der Regel der Käufer das Risiko dafür trägt, ob er den Kaufgegenstand wie beabsichtigt verwenden kann. Beim Kauf von Bauerwartungsland kommt hinzu, daß ein solches Geschäft typischerweise ein Element der Unsicherheit hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstücks einschließt.

Vorliegend hat das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei eine schuldhafte Pflichtverletzung des Klägers hinsichtlich der Unmöglichkeit der Eigentumsübertragung verneint. Es hat darüber hinaus eine Risikoübernahme durch den Kläger hinsichtlich des betreffenden Leistungshindernisses verneint.

Zu Recht rügt die Revision, daß das Berufungsgericht dabei Sinn und Zweck der Zusatzvereinbarung vom 22. März 1972 nicht ausreichend berücksichtigt habe. Die Annahme des Berufungsgerichts, beide Parteien seien bei Abschluß der Zusatzvereinbarung von der Erteilung einer Auflassungsgenehmigung und der Nichtverweigerung einer Bauerlaubnis ausgegangen, schließt eine Risikoübernahme des Käufers für den Fall der Genehmigungsverweigerung nicht aus. Gleiches gilt für den Wunsch des Verkäufers, alsbald einen Teil des Kaufpreises zu erhalten. Die Parteien hatten im Vertrag vom 12. Februar 1970 hinsichtlich des Kaufpreises vereinbart, daß er innerhalb von vier Wochen nach Genehmigung des noch zu erstellenden Bebauungsplanes gezahlt werden mußte. Wenn sie dann nach aufgetretenen erheblichen Schwierigkeiten hinsichtlich eines Bebauungsplanes im Vertrag vom 22. März 1972 die Kaufpreisvereinbarung dahin abänderten, daß der (Rest-)Kaufpreis fällig sein solle bei Rechtskraft des Bebauungsplanes, "spätestens jedoch am 31. Dezember 1974", so hätte sich das Berufungsgericht damit auseinandersetzen müssen, ob die Abänderung der Fälligkeitsvereinbarung nicht nur dann sinnvoll ist, wenn auch beim Ausbleiben eines Bebauungsplanes der Kaufpreis jedenfalls bis zum 31. Dezember 1974 zu zahlen war. Die Ausführungen des Berufungsgerichts auf Seite 15 des angefochtenen Urteils enthalten eine Erörterung dieser Frage nicht.

Der aufgezeigte Rechtsfehler führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

III.

Das Berufungsgericht wird bei der erneuten Verhandlung folgendes zu beachten haben:

1. Im Zusammenhang mit der Frage nach der Risikoübernahme durch den Käufer wird je nach dem Ergebnis der Auslegung der Vereinbarung vom 22. März 1972 zu prüfen sein, ob sich aus der Rücktrittsvereinbarung im Vertrag vom 12. Februar 1970 (den Vertragspartnern steht ein befristetes Rücktrittsrecht zu, wenn "eine behördliche Genehmigung versagt oder nur unter einer Auflage oder Bedingung erteilt wird"), die in der Vereinbarung vom 22. März 1972 nicht ausdrücklich aufgehoben worden ist, allein oder im Zusammenhang mit anderen Vertragsklauseln ergibt, daß der Käufer, der den Rücktritt nicht erklärt, das Risiko der mit der Genehmigungsversagung verbundenen Unmöglichkeit der Eigentumsübertragung tragen soll.

Desweiteren erscheint eine Auseinandersetzung mit dem unter Beweis gestellten Vortrag des Beklagten im Schriftsatz vom 11. November 1975 (Bl. 157 ff GA) zu Ziffer 5., 2. Absatz (Bl. 160/161 GA) erforderlich.

2. Sollte man mit der Revision davon ausgehen, daß der Bescheid der S [REDACTED] B [REDACTED] G [REDACTED] vom 9. April 1970 ein Hindernis dafür wäre, die Auflassungs- und Teilungsgenehmigung später zu verweigern, bedürfte es der weiteren tatrichterlichen Auslegung des Kaufvertrages, ob mit Rücksicht auf den Hinweis Nr. 5 im Bescheid eine genehmigte Eigentumsübertragung ohne die Schutzwirkung des § 21 BBauG zur Vertragserfüllung geführt haben würde.

Die gleichen Überlegungen zur Vertragsauslegung würden für den Bescheid der Stadt B[REDACTED] G[REDACTED] vom 5. Dezember 1975 gelten. Auch hier müßte durch Auslegung geklärt werden, ob eine Auflassung mit dem Zeugnis nach § 23 BBauG ohne die Möglichkeit der Bebauung als Vertragserfüllung anzusehen wäre.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Linden

Räfle