

2

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 138 Bb

Verkauft eine Gemeinde (Kurort) ein Grundstück zum Zwecke der Errichtung einer Kurpension, so ist die mit dem Käufer getroffene Vereinbarung, daß er das Grundstück für den Betrieb einer solchen Pension nutzen muß und der Gemeinde anderenfalls das Recht zum Rücktritt zusteht, nicht schon im Hinblick auf die unbefristete Dauer dieser Nutzungspflicht sittenwidrig.

BGH, Urt. v. 6. Juli 1984 - V ZR 62/83 - OLG Frankfurt a.M.
LG Frankfurt a.M.

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 62/83

URTEIL

Verkündet am
6. Juli 1984
H i r t h ,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Stadt Bad S [REDACTED] am T [REDACTED], vertreten durch den Magistrat,
dieser vertreten durch den Bürgermeister Dr. Volker H [REDACTED]
und den ersten Beigeordneten M [REDACTED], K [REDACTED] Straße [REDACTED],
Bad S [REDACTED] am T [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

Johannes H [REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED], Bad S [REDACTED] am T [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juli 1984 durch
den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter
Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision der Beklagten wird das
Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts Frankfurt am Main vom 18. Novem-
ber 1982 aufgehoben.
2. Auf die Berufung der Beklagten wird das
Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts
Frankfurt am Main vom 6. Mai 1981 abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger
zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte verkaufte durch beurkundeten Vertrag
vom 5. September 1956 ein in Bad S█████ gelegenes Grund-
stück an Frau Irmgard M██████████. Der Kaufpreis betrug
5,- DM je qm, insgesamt 4 305 DM. In § 6 des Vertrages
trafen die Beteiligten folgende Vereinbarung:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- "(1) Die Käuferin verpflichtet sich, auf dem Grundstück eine Kurpension mit mindestens 10 Zimmern und mindestens 10 Betten zu errichten und zu betreiben, mit dem Bau innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluß zu beginnen und ihn ohne Unterbrechung binnen 2 Jahren nach Vertragsabschluß fertigzustellen.
- (2) Bei zweckentfremdender Verwendung des Gebäudes ist die Käuferin zur Zahlung einer einmaligen Ablössungssumme, bzw. Konventionalstrafe von DM 10.000,-- (i.W. zehntausend Deutsche Mark) verpflichtet.
- (3) Die Verkäuferin behält sich für den Fall nicht rechtzeitiger oder unvollständiger Erfüllung der vorstehend vereinbarten Bebauungs- und Benutzungspflicht den Rücktritt vom Kaufvertrag vor, und zwar mit der Maßgabe, daß die Kosten der gegenseitigen Rückgewähr der empfangenen Leistungen von der Käuferin zu tragen sind.
- (3 a) Zur Sicherung des Anspruches der Verkäuferin auf Rückauflassung des Grundstückes nach evtl. Rücktritt bewilligt und beantragt die Käuferin die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch zu Gunsten der Stadt Bad Soden a. Taunus.
- (3 b) Wird das Grundstück nicht in dem Zustand zurückgegeben, in welchem es sich bei Verkauf befand, so hat die Käuferin die durch Versetzung des Grundstückes in seinen früheren Zustand entstehenden Kosten, welche bei Streit durch das Ortsgericht festzusetzen sind, zu zahlen.
- (4) Die Käuferin bewilligt und beantragt gleichzeitig die Eintragung einer Sicherungshypothek bis zum Höchstbetrag von DM 10.000,-- zur Sicherung der Erfüllung der Verpflichtung gemäß Abs. 1 und 2.

..."

- 4 -

Aufgrund dieser Vereinbarung wurde für die Beklagte eine Rückauflassungsvormerkung sowie eine Sicherungshypothek von 10 000 DM an dem veräußerten Grundstück eingetragen. Etwa zur gleichen Zeit verkaufte die Beklagte 13 weitere Grundstücke an andere Käufer, wobei die Verträge jeweils denselben Vorbehalt wie hier in § 6 enthielten.

Im Jahre 1957 errichtete Frau M. [REDACTED] auf dem Grundstück eine Kurpension und betrieb diese bis 1972. Dann verpachtete sie aus Altersgründen die Pension an den Kläger, der das Haus zunächst als Pension weiterführte und es seit 1975 als Unterkunft für das Personal seiner anderen Kurbetriebe nutzt. Durch notariellen Vertrag vom 26. Dezember 1979 kaufte er dieses Grundstück. Er ist als Eigentümer eingetragen.

Der Kläger verlangt von der Beklagten Einwilligung in die Löschung der Rückauflassungsvormerkung und der Sicherungshypothek. Er ist der Ansicht, die in dem Vertrag vom 5. September 1956 vereinbarte Pflicht der Käuferin zum Betrieb einer Kurpension sei erloschen, nachdem das Grundstück bereits mehr als 20 Jahre für diesen Zweck genutzt worden sei.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben.

Mit der Revision will die Beklagte Klageabweisung erreichen. Der Kläger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

1. Das Berufungsgericht hält die Vereinbarung in § 6 des Kaufvertrages vom 5. September 1956, wonach sich die Käuferin verpflichtet hat, auf dem erworbenen Grundstück eine Kurpension mit mindestens 10 Zimmern und 10 Betten zu betreiben, für sittenwidrig, soweit sich diese Verpflichtung auf eine - hier inzwischen abgelaufene - Dauer von mehr als 20 Jahren erstreckt.

Dagegen wendet sich die Revision zu Recht.

Die vom Berufungsgericht zur Begründung seiner Ansicht herangezogene Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Sittenwidrigkeit von Bierlieferungsverträgen, die eine - äußerstenfalls hinzunehmende - Dauer von 20 Jahren überschreiten oder die ohne jede zeitliche Begrenzung geschlossen sind, ist auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar. Maßgebend ist dort die Erwägung, daß ein Gastwirt durch übermäßig lange Bindung der Bezugspflicht an eine bestimmte Brauerei in eine nicht durch entsprechende Gegenleistungen aufgewogene wirtschaftliche Abhängigkeit gerät und dadurch in seiner Entscheidungsfreiheit über die Führung der Gaststätte sowie eine ihm etwa nötig erscheinende Änderung ihres Charakters unvertretbar eingeengt wird (vgl. u.a. BGH Urteile vom 14. Juni 1972, VIII ZR 14/71, NJW 1972, 1459; vom 16./17. September 1974, VIII ZR 116/72, NJW 1974, 2089; vom 17. Januar 1979, VIII ZR 262/77, NJW 1979, 865, 866 und vom 23. November 1983, VIII ZR 333/82, ZIP 1984, 335, 337 f; im gleichen Sinne BGHZ 83, 313, 316 für den Fall eines unbefristeten Mineral-

öllieferungsvertrages). Dieser Gesichtspunkt eines mit den Anschauungen des redlichen Geschäftsverkehrs nicht zu vereinbarenden Zwanges, die Produkte eines bestimmten Vertragspartners für unangemessen lange Zeit abnehmen zu müssen, greift hier nicht ein.

Der Verkauf eines Grundstücks ist in seiner Bedeutung mit einem Vertrag über gewöhnliche Warenlieferungen nicht vergleichbar. Wer sich zur Veräußerung von Grund und Boden entschließt, kann ein schutzwürdiges Interesse an einer ganz bestimmten und beständigen Art der Grundstücksnutzung haben. Ein Grundstück ist nicht irgendeine Handelsware, sondern ein Wertobjekt, das der Eigentümer unter Umständen überhaupt nur deshalb aus der Hand gibt, um es einem bestimmten Nutzungszweck zuzuführen. Eine auf die Zweckerhaltung angelegte Bindung des Erwerbers ist nicht ohne weiteres anstößig. Insoweit ist es auch einer Gemeinde - wie der Beklagten - nicht verwehrt, einen solchen Zweck mit den Mitteln des Privatrechts zu verfolgen (vgl. Senatsurteil vom 24. Juni 1983, V ZR 167/82, NJW 1984, 924 m.w.N.). Es handelt sich dann um eine Vereinbarung rechtlich gleichgestellter Vertragspartner. Verpflichtet sich darin der Käufer, das Grundstück nach dem Erwerb in einer bestimmten Art auf Dauer zu nutzen, so ist eine Vereinbarung dieses Inhalts nur sittenwidrig, wenn sie nach Beweggrund, Zweck oder inhaltlicher Ausgestaltung zu mißbilligen ist.

Zu Recht wird von der Revision gerügt, daß das Berufungsgericht bei der Beurteilung der Frage, ob die hier getroffene Nutzungsvereinbarung sittenwidrig ist, nur die Belange der Käuferin, nicht aber auch die Interessen der Beklagten als Verkäuferin zum Wertungsmaßstab erhoben hat.

Die Beklagte hat das Grundstück - wie auch andere Bauplätze - unbestritten mit dem Ziel veräußert, die Errichtung und den Betrieb von Kurpensionen in günstiger Ortslage zu ermöglichen und dadurch die Anziehungskraft des Kurorts sowie dessen künftige wirtschaftliche Entwicklung zu fördern. Bei der nur mit Rücksicht auf dieses öffentliche Bedürfnis vorgenommenen Bereitstellung von Baugelände ist es nicht zu beanstanden, daß die Beklagte dann auch den Abschluß des Kaufvertrages von der Verpflichtung der Käuferin abhängig gemacht hat, das Grundstück zweckentsprechend zu bebauen und zu nutzen. Die zeitlich unbegrenzte Verpflichtung der Käuferin, auf dem Grundstück eine Kurpension zu betreiben, entspricht dem nicht zu mißbilligenden Interesse der Beklagten, den Bedarf des Kurorts an derartigen Einrichtungen auf Dauer und nicht nur für einige Zeit zu decken.

Soweit das Berufungsgericht in der dauernden Betriebspflicht der Käuferin eine unzumutbare Beschränkung ihrer wirtschaftlichen Unabhängigkeit sieht, verweist die Revision mit Recht darauf, daß die Käuferin diese Verpflichtung nicht durch eigene Dienstleistung zu erfüllen braucht, sondern lediglich sicherstellen muß, daß das Grundstück für den vereinbarten Zweck genutzt wird. Das ergibt sich aus dem Wortlaut und Sinn der Vereinbarung. Diese kann der Senat selbst auslegen, weil das Berufungsgericht eine Auslegung unterlassen hat und weitere tatsächliche Feststellungen nicht zu erwarten sind (BGHZ 65, 107, 112; st. Rspr. des BGH). Ob das Revisionsgericht an der Auslegung gehindert wäre, wenn nur eine formularmäßige, Allgemeinen Geschäftsbedingungen gleichstehende Regelung mit einem nicht über den Bezirk des Berufungs-

gerichts hinausreichenden Anwendungsbereich vorläge (vgl. für den hier maßgeblichen Rechtszustand vor Einführung des AGB-Gesetzes: BGHZ 62, 251, 253; BGH Urteil vom 1. März 1978, VIII ZR 70/77, NJW 1978, 1519), kann dahinstehen. Eine bloße Formularabrede hält die Revisionserwiderung - wie in der mündlichen Verhandlung betont - für gegeben; indessen hat der Kläger in den Vorinstanzen eine dahingehende Behauptung nicht aufgestellt. Allein der von der Beklagten vorgetragene Umstand, daß sie im Zeitraum zwischen 1955 und 1961 insgesamt 13 Grundstücke mit einer inhaltsgleichen Abrede der Zweckbindung und des Rücktrittsvorbehalts verkauft hat, besagt noch nicht, daß diese Regelung formularmäßig in den Vertrag vom 5. September 1956 einbezogen und nicht ausgehandelt worden ist (vgl. insoweit zum damaligen Rechtszustand BGH Urteil vom 25. September 1970, I ZR 72/69, WM 1970, 1450; BGHZ 75, 15, 20 ff).

Was nun die Auslegung der Vereinbarung in dem hier fraglichen Punkt betrifft, so sind nur der Verwendungszweck des Grundstücks - Errichtung und Betreiben einer Kurpension - und die Rechtsfolgen einer Zweckentfremdung vertraglich festgelegt worden. Wie die Käuferin dieser schuldrechtlichen Verpflichtung nachkommt, ob also in eigener Person, durch einen Dritten oder einen Einzelnachfolger, ist mangels abweichender Vereinbarung ihre Sache. Da es der Beklagten beim Verkauf darum ging, die damit verknüpfte Zweckbestimmung des Grundstücks auf Dauer zu erhalten, und der Vertrag auch so ausgestaltet worden ist, kann nicht unterstellt werden, daß die Betriebspflicht an die Person der Käuferin gebunden sein und mithin nur für die Zeit gelten sollte, in der sie

persönlich in der Lage ist, eine Kurpension zu betreiben. Für einen solchen Willen der Beteiligten bietet der Vertrag nach Inhalt und Sinngehalt keinen Anhaltspunkt. Deshalb ist auch die von der Revisionserwiderung vertretene Auffassung, die Käuferin könne nicht über den Zeitpunkt der Erreichung des Rentenalters hinaus an der Vereinbarung festgehalten werden, nicht stichhaltig.

Ist mithin die Vereinbarung so zu verstehen, daß die Betriebspflicht auf das Grundstück und nicht oder jedenfalls nicht ausschlaggebend auf die persönliche Dienstleistung der Käuferin bezogen ist, dann beschränkt sich ihre Bindung nur auf eine bestimmte Art der Eigentumsnutzung. Eine solche Einschränkung wirkt sich wirtschaftlich nicht anders aus als etwa die dauernde gewerbliche Zweckbindung eines Erbbaurechts, die nach § 2 Nr. 1 ErbbauVO auch bei langfristigen, in der Praxis häufig für 99 Jahre geschlossenen Erbbaurechtsverträgen möglich ist (vgl. dazu Senatsurteil vom 24. Februar 1984, V ZR 187/82, WM 1984, 668). Diese Beschränkung ist für den Grundstückskäufer auch nicht wesentlich nachteiliger, als wenn er sich verpflichten würde, auf dem Grundstück kein Gewerbe zu betreiben oder bestimmte Gewerbearten nicht auszuüben. Auch Verpflichtungen dieses Inhalts sind, sofern ihnen ein zulässiger Zweck zugrunde liegt, nicht sittenwidrig (vgl. Senatsurteil vom 12. Dezember 1980, V ZR 43/79, NJW 1981, 916, 917: Verpflichtung des Käufers, von dem auf dem Grundstück errichteten Geschäft keine Endverbraucher zu beliefern; Senatsurteil vom 24. Juni 1983, V ZR 167/82, NJW 1984, 924, 925: Verbot, auf dem von einer Gemeinde erworbenen Grundstück bestimmte Arten gewerblicher Tätigkeit auszuüben - die gegen dieses Urteil eingelegte Verfassungsbeschwerde ist

nicht angenommen worden: Beschluß vom 27. Januar 1984, 1 BvR 1550/83 -; vgl. ferner die Rechtsprechung über die Zulässigkeit gewerbebeschränkender oder -ausschließender Dienstbarkeiten: BGHZ 29, 244, 249; 41, 209; 74, 293, 296; BGH Urteile vom 25. März 1980, KZR 17/79, NJW 1981, 343, 344 und vom 24. September 1982, V ZR 96/81, NJW 1983, 115, 116). Dem Berufungsgericht ist zuzugeben, daß sich die Pflicht der Käuferin zur ausschließlichen Nutzung des Grundstücks als Kurpension durch eine Veränderung der Umstände künftig einmal als untragbar erweisen könnte. Diese denkbare Möglichkeit macht das Rechtsgeschäft aber nicht sittenwidrig, sondern würde zum gegebenen Zeitpunkt nur Anlaß zu der Prüfung geben, ob sich auch dann noch die Käuferin nach Treu und Glauben an der Betriebspflicht festhalten lassen müßte und ob der Beklagten die Ausübung des ihr zustehenden Rücktrittsrechts für diesen Fall versagt wäre. Daß die Verhältnisse etwa schon jetzt so lägen, ist weder festgestellt noch vom Kläger hinreichend dargelegt. Wenn die Käuferin aus Altersgründen nicht mehr in der Lage ist, eine Kurpension zu führen, so besagt das nichts darüber, daß den Betrieb nicht auch ein Pächter oder beim Weiterverkauf der Käufer hätte übernehmen können. Ob ein Bedarf an kleineren Kurpensionen gegenwärtig noch in gleichem Maße besteht wie bei Vertragsabschluß im Jahre 1956, ist unerheblich, solange diese Nutzungsmöglichkeit noch gegeben ist.

2. Die weitere Frage ist jedoch, ob der Vertrag im Hinblick auf die darin vereinbarten Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen die Betriebspflicht sittenwidrig ist.

In § 6 Abs. 3 des Vertrages hat sich die Beklagte "für den Fall nicht rechtzeitiger oder unvollkommener Erfüllung" der "Bebauungs- und Benutzungspflicht" den Rücktritt vom Kaufvertrag vorbehalten. Zugleich ist vereinbart worden, daß die Käuferin nach dem Rücktritt diejenigen Kosten tragen muß, die zur Wiederherstellung des früheren - unbebauten - Zustands des Grundstücks erforderlich sind. Es mag dahinstehen, ob darin etwa die Abrede einer Vertragsstrafe liegt oder ob die Rücktrittsfolgen zumindest in der Wirkung einer Vertragsstrafe gleichstehen und daher jedenfalls eine entsprechende Anwendung der §§ 339 ff BGB gerechtfertigt wäre (vgl. BGH Urteile vom 27. Juni 1960, VII ZR 101/59, LM BGB § 339 Nr. 6 = NJW 1960, 1568 und vom 29. Juni 1972, II ZR 101/70, NJW 1972, 1893, 1894). Denn es ist anerkannt, daß die Vereinbarung einer Vertragsstrafe nicht schon allein im Hinblick auf ihre Höhe sittenwidrig ist; hinzukommen müssen noch besondere Umstände (BGH Urteile vom 5. Oktober 1951, I ZR 74/50, LM BGB § 343 Nr. 1 b - insoweit nicht abgedruckt in BGHZ 3, 193 = NJW 1952, 101 - und vom 30. März 1977, VIII ZR 300/75, LM BGB § 138 [Bc] Nr. 16 = WM 1977, 641, 643). Ist eine Vertragsstrafe verwirkt und unverhältnismäßig hoch, so kann sie nach § 343 BGB auf Antrag herabgesetzt werden. Umstände, die hier den Rücktrittsvorbehalt nach Beweggrund, Zweck oder Inhalt als sittenwidrig erscheinen lassen könnten, sind nicht ersichtlich. In Anbetracht der Bedeutung, welche die Einhaltung des Nutzungszwecks für die Beklagte bei dem Grundstücksverkauf hatte, ist es für den nach § 138 BGB maßgebenden Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht zu mißbilligen, daß eine Zuwiderhandlung der Käuferin wirtschaftlich einschneidende Nachteile zur Folge haben sollte.

3. Auf die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Verjährung der Betriebspflicht kommt es nicht an, da selbst dann, wenn die Verjährungsfrist des § 195 BGB schon mit Abschluß des Kaufvertrages vom 5. September 1956 zu laufen begonnen hätte, noch keine Verjährung eingetreten wäre. Im übrigen aber verkennt das Berufungsgericht, daß ein Dauerschuldverhältnis der hier vorliegenden Art unverjährbar ist, ebenso das Rücktrittsrecht als Gestaltungsrecht. Verjähren können nur die daraus entstehenden Ansprüche, also bei der Nutzungsregelung die sich aus einer Zuwiderhandlung ergebenden Ansprüche und bei dem Rücktrittsrecht der nach der Ausübung bestehende Rückgewähranspruch.

Das Berufungsgericht hat sich - bei seinem Rechtsstandpunkt folgerichtig - nicht mit dem vom Kläger geltend gemachten Einwand der Verwirkung des Rücktrittsrechts und des der Sicherungshypothek zugrunde liegenden Vertragsstrafenanspruchs befaßt. Verwirkung ist jedoch nicht eingetreten.

Zwar nutzt die Käuferin das auf dem Grundstück errichtete Gebäude seit dem Jahre 1975 nicht mehr für den Betrieb einer Kurpension; es wird seitdem vom Kläger - als damaligem Pächter und jetzigem Eigentümer - zur Unterbringung des Personals seiner in Bad S. geführten Kurbetriebe verwendet. Diese Gebrauchsänderung liegt jedoch noch in einem dem vereinbarten Zweck ähnlichen Bereich, da in einem Kurort auch ausreichende Unterkünfte für die dort Beschäftigten vorhanden sein müssen. Jedenfalls konnte die Käuferin aus der zeitweiligen Duldung dieser Nutzungsänderung nicht den Eindruck gewinnen, die Beklagte werde

auch bei einer völligen Zweckentfremdung des Grundstücks auf dem Rücktrittsrecht nicht mehr bestehen. Aus dem Umstand, daß die Beklagte nach dem Weiterverkauf des Grundstücks im Jahre 1979 den Vertragsstrafenanspruch oder das Recht zum Rücktritt nicht geltend gemacht hat, ergibt sich schon deshalb keine Verwirkung, weil die Käuferin in der Folgezeit keine Dispositionen getroffen hat, die ihr durch eine spätere Rechtsausübung treuwidrig zunichte gemacht werden könnten (vgl. BGHZ 25, 47, 51 ff; 26, 52, 65 st.Rspr.).

Was die Frage anbelangt, ob sich eine Ausübung des Rücktrittsrechts im Hinblick auf den auch für das privatrechtliche Handeln einer Gemeinde geltenden Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG (vgl. Senatsurteil vom 24. Juni 1983, V ZR 167/82, NJW 1984, 924, 925 a.E. m.w.N.) als unzulässige Rechtsausübung darstellen würde, so ist zwar unstreitig, daß die Beklagte in drei anderen Fällen auf ihr Rücktrittsrecht verzichtet hat; unwiderlegt lagen dort jedoch besondere Ausnahmegründe vor. Von einer willkürlichen Ungleichbehandlung der Käuferin im vorliegenden Falle kann deshalb keine Rede sein, zumal auch ihr die Beklagte bisher dadurch entgegengekommen ist, daß sie die vorgenommene Gebrauchsänderung hingenommen hat.

4. Bei dieser Sach- und Rechtslage ist die Klage auf Einwilligung in die Löschung der Sicherungshypothek und der Rückauflassungsvormerkung, da weitere Feststellungen nicht mehr erforderlich sind, unter Aufhebung des angefochtenen Urteils abzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Thumm

Hagen

Vogt

Räfle

Lambert-Lang