

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_76/68

URTEIL

Verkündet am

20. Dezember 1968
Hirth, Justiz-
angestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Architekten Max J [REDACTED] in E [REDACTED],
J [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

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

gegen

die Stadt E [REDACTED], vertreten durch den
Magistrat,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Dezember 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Dr. Grell

für Recht erkennt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Teilurteil des 5. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 9. Februar 1968 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte erwarb auf Grund eines notariellen Kaufvertrags vom 28. Februar 1959 das in E [REDACTED], M [REDACTED] gelegene, 2029 qm große Gaststätten- und Ladengrundstück "Alte Mühle" zum Kaufpreis von 110 000 DM. Der mit der Voreigentümerin, der Ehefrau F [REDACTED], abgeschlossene Kaufvertrag enthält u.a. folgende Vereinbarungen (Ziffer 4):

"Dem Erwerber ist bekannt, daß die Verkäuferin von der Stadt E [REDACTED] (Klägerin) im Zusammenhang mit der Veräußerung ihres Grundstücks einen Planungszuschuß in Höhe von 20 000,-- DM erhalten soll. Gemäß Schreiben der Stadt E [REDACTED] vom 26. Februar 1959 wird die Gewährung des Planungszuschusses von folgenden Bedingungen abhängig gemacht:

- 3 -

- a) Die Höhe des städtischen Zuschusses ergibt sich aus der Differenz zwischen der Kaufpreisforderung der Eigentümerin und dem Höchstgebot für das für Zwecke des sozialen Wohnungsbaues zu erwerbende Grundstück. Der Zuschuß beträgt höchstens 20 000,-- DM.
- b) Der Erwerber (Bauträger) verpflichtet sich, auf dem Grundstück der Frau F. Neubauten nach Maßgabe rechtskräftiger Pläne des Stadtbauamtes E. im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues zu errichten.
- c) Der Zuschuß der Stadt wird gegeben, um den rechtskräftigen Fluchtlinienplan für die Straße M. in bezug auf das Grundstück der Frau F. zu verwirklichen.
Der Käufer bzw. Bauträger hat sich zu verpflichten, den für Straßenzwecke erforderlichen Grundstücksteil in der voraussichtlichen Größe von rd. 110 qm unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt E. zu überlassen, sobald ein entsprechender Kaufvertrag mit Frau F. abgeschlossen ist.
- d) Zur Durchführung der Maßgabe gemäß Ziffer b) und c) wird eine Frist von zwei Jahren gesetzt.
Der gewährte Zuschuß ist mit 5 % Zinsen seit dem Tage der Auszahlung an die Stadt E. zurückzuzahlen, wenn das Grundstück ohne die vorgesehene neue Wohnhausbebauung weiterveräußert wird oder die Bebauung nicht bestimmungsgemäß zur Ausführung gelangt.

Der Erwerber übernimmt diese Bedingungen als eigene Verpflichtungen. Insbesondere verpflichtet sich der Erwerber, im Falle der Nichterfüllung der oben angegebenen Bedingungen den Planungszuschuß an die Stadt ganz oder teilweise zurückzuzahlen.
Sollte die Stadt ihrer mit oben genanntem Schreiben der Verkäuferin gegenüber gegebenen Verpflichtung, den Planungszuschuß zu zahlen, nicht nachkommen, so ist die Verkäuferin berechtigt, unter Abtretung ihrer Forderung gegen die Stadt an den Erwerber die Zahlung des von der Stadt zu leistenden Zuschusses in Höhe von 20 000,-- DM ganz oder teilweise vom Erwerber zu verlangen."

Der Beklagte hat den Kaufpreis beglichen und ist als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden. Er hat das Grund-



stück baulich bisher nicht oder jedenfalls nicht wesentlich verändert; insbesondere hat er die alten Baulichkeiten nicht abgerissen und keine Neubauten errichtet.

Frau F. [REDACTED] hat von der Klägerin den im Vertrag erwähnten Planungszuschuß in Höhe von 20 000 DM erhalten. Durch notariellen Vertrag vom 28. November 1966 hat sie die ihr aus dem Vertrag vom 28. Februar 1959 gegen den Beklagten zustehenden Ansprüche an die Klägerin abgetreten.

Zur Zeit des Abschlusses des Kaufvertrags galt für den M. [REDACTED] in E. [REDACTED] eine im Jahre 1947 beschlossene, im Jahre 1949 festgestellte Fluchtlinie. Nach dieser Fluchtlinie war von dem Grundstück, das der Beklagte auf Grund des Vertrags vom 28. Februar 1959 erwarb, ein etwa 110 qm großer Streifen in die Straßenfläche einbezogen. Der damals für den M. [REDACTED] gültige Baugebiets- und Bauklassenplan sah eine viergeschossige Bebauung vor. Schon zur Zeit des Vertragsabschlusses wurde jedoch der Bebauungsplan Nr. 42 vorbereitet, der seit dem 30. Mai 1964 "rechtskräftig" ist. Nach diesem Plan wird vom Grundstück des Beklagten eine 300 qm große Teilfläche in die Verkehrsfläche einbezogen; die in dem Plan vorgesehene Bebauung ist achtgeschossig.

Mit Schreiben vom 7. Oktober 1964 beantragte der Beklagte bei der Klägerin die Übernahme der als Verkehrsfläche ausgewiesenen etwa 300 qm großen Teilfläche nach § 40 BBauG gegen Entschädigung. Im Dezember 1964 stellte er nach § 105 BBauG beim Innenminister des Landes Schleswig-Holstein den Antrag auf Enteignung dieser Fläche und auf

Entschädigung. Er verlangte im Verfahren vor der Enteignungsbehörde Enteignungsleistungen auch für den Abbruch von Baulichkeiten auf dem Teilstück. Nach Erhebung der vorliegenden Klage hat die Enteignungsbehörde das bei ihr anhängige Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung dieses Rechtsstreits ausgesetzt.

Gestützt auf den Vertrag vom 28. Februar 1959 hat die Klägerin beantragt,

1. den Beklagten zu verurteilen, aus dem bezeichneten Grundstück ein katasteramtlich noch zu vermessendes Trennstück in der Größe von etwa 110 qm, nämlich die Parzelle, mit der der Grundbesitz des Beklagten über die Fluchtlinie des M[REDACTED]s, wie sie am 14. Januar 1947 beschlossen worden ist, herausragt, unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Klägerin geräumt zu überlassen und nach durchgeführter katasteramtlicher Vermessung an die Klägerin aufzulassen;
2. festzustellen, daß der Beklagte nicht berechtigt ist, für den Abbruch der auf dem vorbezeichneten Grundstück bestehenden Baulichkeiten eine Enteignungsentschädigung zu verlangen;
3. hilfsweise, den Beklagten zu verurteilen, an sie, die Klägerin, 20 000 DM nebst 5 % Zinsen seit dem 1. Juli 1959 zu zahlen.

Der Beklagte hat seinen Antrag auf Klageabweisung u.a. damit begründet, daß die Bebauung des Grundstücks sich nicht nach einem alten Bebauungsplan habe richten sollen. Er habe

das Grundstück auf die Zusicherung der Klägerin hin gekauft, ihm die Genehmigung für die Bebauung des Grundstücks mit einem 15-geschossigen, ein Hotel umfassenden Gebäude zu gestatten. Der Bebauungsplan Nr. 42, mit dem die Klägerin sein Bauvorhaben bewußt vereitelt habe, entziehe dem Vertrag die Grundlage. Im übrigen habe die Nichterfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen zur Neubebauung und zur Herausgabe der 110 qm nur die Pflicht zur Rückzahlung der 20 000 DM ausgelöst.

Das Landgericht hat den beiden Hauptanträgen der Klägerin entsprochen. Das Oberlandesgericht hat durch Teilurteil die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Auf die Anschlußberufung der Klägerin hin hat es durch Versäumnisurteil die mit dem Klageantrag zu 2 begehrte Feststellung auf die g e s a m t e n auf dem Grundstück bestehenden Baulichkeiten erstreckt. Mit der Revision verfolgt der Beklagte sein Begehren auf Abweisung der Klage weiter, soweit das angefochtene Teilurteil der Klage stattgegeben hat. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat offen gelassen, ob schon durch den Grundstückskaufvertrag Rechte der Klägerin gegenüber dem Beklagten begründet worden sind. Denn jedenfalls könne die Klägerin, so führt das Berufungsgericht aus, auf Grund der Abtretung durch Vertrag vom 28. November 1966 von dem Beklagten die Erfüllung aller durch ihn im Grund-

stückskaufvertrag übernommenen Pflichten verlangen. Dies gelte insbesondere auch für die Verpflichtungen, die der Beklagte in Ziffer 4 des Kaufvertrags eingegangen sei. Er sei danach verpflichtet zur Errichtung von Neubauten nach näher bezeichneter Maßgabe binnen zwei Jahren (b und d), zur unentgeltlichen, kosten- und lastenfreien Überlassung eines etwa 110 qm großen Grundstücksteils ebenfalls binnen zwei Jahren (c und d) und zur Rückzahlung von 20 000 DM nebst 5 % Zinsen, wenn entweder das Grundstück ohne die vorgesehene Bebauung weiter veräußert werde oder die Bebauung nicht bestimmungsgemäß zur Ausführung gelange (d). Diese drei Pflichten stünden entgegen der Ansicht des Beklagten nicht wahlweise nebeneinander, sondern unabhängig voneinander, so daß bei Erfüllung einer der Pflichten die beiden andern fortbestünden. Das Berufungsgericht findet eine Stütze für seine Auffassung darin, daß nach dem Vertrag der Anspruch der Klägerin auf Auflassung der 110 qm schon "mit" dem Abschluß des Vertrags, nicht erst zwei Jahre später fällig sei und daß die Pflichten im Vertrag nebeneinander gereiht stünden. Ferner bestätigten Überlegungen wirtschaftlicher Art die Unabhängigkeit der hier erörterten Pflichten voneinander. Auch bei Rückgewähr der 20 000 DM habe der Beklagte hier- nach zur Neubebauung des Grundstücks und zur Herausgabe der 110 qm verpflichtet bleiben sollen. Ein Schriftwechsel der Parteien im Mai 1966 habe daran nichts geändert.

Auch sei, wie das Berufungsgericht weiter ausführt, die Geschäftsgrundlage nicht weggefallen. Es bleibe zwar die - nicht sehr naheliegende - Möglichkeit, daß der Beklagte der Klägerin gewisse Vorstellungen über eine Bebauung des Grundstücks mit einem 15-geschossigen Gebäude

dargelegt habe und daß sich ein Sachbearbeiter der Klägerin dazu mehr oder weniger zustimmend geäußert habe. Das müsse dann ohne gründlichere Überprüfung geschehen sein. Jedenfalls aber sei im Vertrag eindeutig auf die gültige oder die zu verändernde Bauplanung der Klägerin abgestellt. Diese Planung habe damals eine nur viergeschossige Bebauung vorgesehen, und eine Änderung hätte der durchaus nicht selbstverständlichen Mitwirkung der Landesregierung bedurft. Daß die vom Beklagten erstrebten Veränderungen "ihre erheblichen Probleme" gehabt hätten, sei insbesondere auch dem Beklagten als Architekten und früherem Mitglied des Bauausschusses klar gewesen. Die im Bebauungsplan Nr. 42 vorgesehene nur achtgeschossige Bebauung möge Hoffnungen des Beklagten enttäuscht haben, ergebe aber keinen Wegfall der Geschäftsgrundlage. Das Berufungsgericht sieht auch die Voraussetzungen einer unzulässigen Rechtsausübung nicht als gegeben an. Die Klägerin könne hiernach verlangen, daß der Beklagte die noch zu vermessende Teilfläche unentgeltlich und - wegen seiner Pflicht zur Neubebauung - geräumt herausgebe.

II.

Die Auslegung des Grundstückskaufvertrags als eines Individualvertrags durch das Berufungsgericht ist in erster Linie das Ergebnis tatrichterlicher Würdigung und deshalb nur beschränkt der Nachprüfung durch das Revisionsgericht zugänglich. Der Revision ist jedoch zuzugeben, daß das Berufungsgericht bei der Auslegung des Vertrags den Prozeßstoff nicht erschöpft hat und daß das angefochtene Urteil insoweit auf Verfahrensverstoß beruht (§ 286 ZPO). Das Berufungsgericht hat insbesondere nicht erwogen, ob sich aus späterem Schriftwechsel der Parteien nicht erhebliche Anhalts-

punkte dafür ergeben, daß die Partner des Grundstückskaufvertrags von vornherein davon ausgegangen sind, der Beklagte solle, wenn er nach ungenutztem Ablauf der im Vertrag vorgesehenen Zweijahresfrist 20 000 DM nebst Zinsen zahlen müsse, nicht zusätzlich auch noch zur unentgeltlichen Abtretung eines Grundstücksteils und zur Neubebauung verpflichtet sein. Zwar hat nicht die Klägerin, sondern Frau F. den Grundstückskaufvertrag mit dem Beklagten abgeschlossen. Indessen waren die streitigen Vertragsklauseln wörtlich einem Schreiben der Klägerin entnommen, und das angefochtene Urteil ergibt keine Anhaltspunkte dafür, daß Frau F. in dem Vertrag etwa der Klägerin weitergehende Rechte hätte einräumen wollen, als diese selbst sie für sich in Anspruch nahm.

Wie die Revision zutreffend rügt, hat das Berufungsgericht u.a. das Schreiben der Klägerin an den Beklagten vom 8. Mai 1963 nicht berücksichtigt. In diesem Schreiben führte die Klägerin aus, der Planungszuschuß in Höhe von 20 000 DM sei an Frau F. unter den "Bedingungen" gewährt worden, wie sie auch zum Gegenstand des Vertrags des Beklagten mit Frau F. gemacht worden seien. Nachdem die Frist von zwei Jahren weit überschritten sei, ohne daß die Bedingungen, unter denen der Zuschuß gewährt worden sei, erfüllt worden seien, und nachdem der Beklagte überdies erklärt habe, daß er eine Bebauung des Grundstücks entsprechend der Planung nicht durchführen werde, seien die Voraussetzungen für eine Rückforderung des Planungszuschusses in jedem Falle erfüllt. Die Klägerin drohte Zahlungsklage für den Fall an, daß der Beklagte den Zuschuß nebst Zinsen nicht binnen drei Wochen zurückzahlen werde. - Im Einklang mit dem in diesem Schreiben eingenommenen Stand-

37

punkt teilte die Klägerin in einem Schreiben an den Schleswig-Holsteinischen Innenminister vom 17. März 1965 mit, die Rückzahlung der 20 000 DM werde "gegenwärtig verfolgt, weil die Bedingung der Stadt, die fristgemäße Durchführung des Objekts, nicht erfüllt" worden sei. Beide Schreiben ergeben keine Anhaltspunkte dafür, daß die Klägerin der Auffassung gewesen wäre, sie könne bei nicht fristgerechter Erfüllung der vom Beklagten übernommenen ersten beiden Verpflichtungen neben der Rückzahlung der 20 000 DM nebst Zinsen zusätzlich auch weiter auf der Erfüllung jener Pflichten bestehen.

Von diesen beiden Schreiben abgesehen hätte das Berufungsgericht, wie die Revision weiter zutreffend rügt, insbesondere das Schreiben der Klägerin an den Beklagten vom 18. Mai 1966 nicht nur daraufhin prüfen müssen, ob sich daraus in Verbindung mit dem Antwortschreiben des Beklagten vom 23. Mai 1966 eine vertragliche Änderung der ursprünglichen Vereinbarung ergab. Die Klägerin vertrat in dem Schreiben vom 18. Mai 1966 den Standpunkt, "durch die Rückforderung des Planungszuschusses, den die Stadt inzwischen betrieben" habe, sei "der Verhandlungsvorgang", nämlich die in den vorangehenden Sätzen erwähnte, im Jahre 1959 getroffene Vereinbarung "hinsichtlich der Durchführung der Fluchtlinie und der Neubebauung", nunmehr "als gegenstandslos anzusehen". Das Berufungsgericht hätte prüfen müssen, ob dieses Schreiben nicht dafür sprach, daß auch die Klägerin von vornherein der Ansicht war, daß sie, wenn die Voraussetzungen für die Verpflichtung des Beklagten zur Rückerstattung des Planungszuschusses nebst Zinsen eingetroten waren und sie Zahlung verlangte, nicht darüber hinaus auch weiterhin Abtretung eines Teils des Grundstücks und die Erfüllung der Neubauverpflichtung sollte beanspruchen

können. Für eine entsprechende Auslegung des Vertrags hätte weiter sprechen können, daß die im Berufungsurteil erörterten Pflichten des Beklagten zur Errichtung von Neubauten, zur unentgeltlichen Abtretung eines Grundstücksteils und zur Rückzahlung des Planungszuschusses mindestens insofern entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht unabhängig voneinander begründet worden sind, als die Entstehung der letztgenannten Verpflichtung an die Nichterfüllung der beiden anderen geknüpft ist.

Das Berufungsgericht glaubt zwar der vom Beklagten vor dem Beginn des Rechtsstreits und im ersten Rechtszug vertretenen Auffassung entnehmen zu können, daß er selbst das Verhältnis der drei bezeichneten Verpflichtungen zueinander zunächst ebenso beurteilt habe wie das Berufungsgericht; denn er habe sich damals nicht darauf berufen, daß seine vertraglichen Pflichten durch Aufrechnung gegenüber den Rückzahlungsanspruch insgesamt erledigt seien, sondern darauf, daß die Vertragsgrundlage weggefallen sei. Es mag zweifelhaft sein, ob das Berufungsgericht, wie die Revision meint, den Ausführungen des Beklagten unter Nr. 5 der Anlage seines Schreibens an den Schleswig-Holsteinischen Innenminister vom 3. Mai 1965 hätte entnehmen müssen, der Beklagte habe schon damals den Standpunkt vertreten, bei Nichterfüllung der beiden ersten Verpflichtungen brauche er nur den Planungszuschuß zurückzuzahlen. Jedenfalls aber hätte das Berufungsgericht erwägen müssen, inwieweit der Beklagte bei seinen Ausführungen überhaupt davon ausging, daß die Voraussetzungen für die Rückzahlung des Planungszuschusses eingetreten waren, und ob überhaupt Anlaß für ihn bestand, damals zur Frage der Auswirkungen des Eintritts dieser Voraussetzungen und eines Rückzahlungsverlangens der Klägerin auf die beiden anderen Pflichten Stellung zu nehmen.

III.

Das Berufungsgericht hat im übrigen nicht beachtet, daß eine Verurteilung zur Auflassung eines Teilgrundstücks vor grundbuchlich vollzogener Teilung unstatthaft ist (vgl. dazu BGHZ 37, 233, 242). Ob der Leistungsantrag hier dahin ausgelegt werden könnte, daß er zugleich hilfsweise den weniger weitgehenden Antrag auf Feststellung der künftigen Auflassungspflicht enthält (vgl. auch dazu die genannte Entscheidung des Senats), kann dahingestellt bleiben, da ohnehin auf der Grundlage der bisher getroffenen Feststellungen eine abschließende Entscheidung nicht möglich ist.

Die Sache war daher unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses wird in der erneuten Verhandlung Gelegenheit haben, sich gegebenenfalls auch mit dem Hinweis der Revision darauf zu befassen, daß vom Boden der in dem angefochtenen Urteil vertretenen Auffassung des Berufungsgerichts aus die Verpflichtung des Beklagten zur Rückzahlung des Planungszuschusses eine Vertragsstrafe sein könnte und daß dann die Anwendung des § 340 BGB in Betracht käme. Dem Berufungsgericht war auch die vom Ausgang des Rechts-

streits abhängige Entscheidung über die Kosten des
Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Dr. Grell