

5

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 79/79

URTEIL

Verkündet am
25. April 1980
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Landwirts Wilhelm Heinrich S [REDACTED] ,
2. der Hausfrau Anna S [REDACTED] ,
beide wohnhaft H [REDACTED] Straße [REDACTED] , Ha [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt
Freiherr von [REDACTED] -

g e g e n

den Oberschachtmeister Nikolaus W [REDACTED] ,
Sp [REDACTED] straße [REDACTED] , Ha [REDACTED] ,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. April 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt vom 14. März 1979 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Hanau vom 1. September 1978 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt auch die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 8. August 1972 (GA 78 ff) verkauften die Beklagten an den Kläger ein im Grundbuch von L. [REDACTED] Band 22 Blatt 997 unter laufender Nr. 49 eingetragenes, 1 456 qm großes Grundstück, das im Grundbuch als "Grünland" bezeichnet war und das der Kläger für Bauzwecke verwenden wollte. Der Kaufpreis betrug 43 680 DM (30 DM je qm); Erschließungskosten sollten vom Käufer (Kläger) getragen werden. Im Verträge wurde ferner festgehalten,

- 3 -

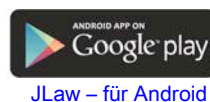
dem Käufer (Kläger) sei bekannt, daß im Zuge eines Baulandumlegungsverfahrens eine Teilfläche des Kaufgrundstücks als Flächenbeitrag zu diesem Baulandumlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz in Anspruch genommen werde. Der Kläger bezahlte den Kaufpreis bei der Beurkundung durch Begebung eines Verrechnungsschecks.

Die zuständige Gemeinde hatte unter dem 8. Juni 1972 bescheinigt, daß das Grundstück im Bereich "des erweiterten Bauplanes An der Neubrücke" liege und die Erschließung "in den nächsten zwei bis drei Jahren durchgeführt" werde. Durch Bescheid vom 18. Oktober 1972 versagte der Landkreis gemäß § 20 Abs. 1 BBauG die Auflassungsgenehmigung, weil das Grundstück außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes liege. Die Behörde schlug vor, gegenüber der Bodenverkehrsstelle zu erklären, daß das Grundstück weiterhin landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden solle, bis es bebaut werden könne; sie stellte in Aussicht, unter dieser Voraussetzung den Versagungsbescheid aufzuheben und gemäß § 23 Abs. 2 BBauG zu bescheinigen, daß eine Bodenverkehrsgenehmigung nicht erforderlich sei (sogenanntes Negativattest). Der Notar unterrichtete die Parteien hiervon und schlug ihnen vor, es entweder bei der Versagung der Genehmigung zu belassen und solange zu warten, bis das Grundstück nach Durchführung der Umlegung als Bauland ausgewiesen werde, oder aber der Anregung des Landkreises zu folgen.

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



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



In einer Nachtragsurkunde vom 7. Februar 1974 änderten die Parteien daraufhin den Kaufvertrag ab. Sie nahmen den Antrag auf Befreiung von der Grunderwerbsteuer sowie die Versicherung zurück, daß es sich um ein Geschäft nach dem Hessischen Gesetz über Grunderwerbsteuerbefreiung für den Wohnungsbau handele. Gleichzeitig nahmen sie den Antrag auf Genehmigung des Vertrages nach § 19 BBauG zurück und beauftragten den beurkundenden Notar, eine Negativbescheinigung gemäß § 23 BBauG einzuholen.

Aufgrund der Nachtragsurkunde wurde das Negativattest erteilt und der Kläger in das Grundbuch eingetragen. In der Folgezeit bemühte er sich vergeblich darum, daß das Grundstück als Bauland ausgewiesen werde. Im Juli 1975 verwies die Gemeinde darauf, daß das Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes noch nicht abgeschlossen sei; im Januar 1978 teilte sie ihm mit, daß den Bedenken und Anregungen nicht stattgegeben werden könne. Daraufhin erklärte der Kläger durch Anwaltschreiben vom 30. März 1978 den Rücktritt vom Kaufvertrag.

Mit der vorliegenden Klage hat er beantragt, die Beklagten Zug um Zug gegen Rückübertragung des Grundstücks zur Rückzahlung des Kaufpreises nebst Prozeßzinsen zu verurteilen. Die Beklagten sind dem Klagebegehren entgegengetreten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten weiter das Ziel der Klageabweisung. Der Kläger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Klage wegen Fortfalls der Geschäftsgrundlage für begründet erachtet: Beide Vertragsparteien seien bei Vertragsschluß davon ausgegangen, daß das verkaufte Grundstück in absehbarer Zeit Bauland werde; sie hätten nicht damit gerechnet, daß es auch nach sieben Jahren noch nicht bebaubar sein würde. Der vertragliche Ausschluß der Gewährleistung für Größe, Güte und Beschaffenheit des verkauften Grundstücks beziehe sich schon nach seinem Wortlaut nicht darauf, daß auch die künftige Bebaubarkeit allein im Risikobereich des Käufers liege. Das Geschäft sei daher im Sinne des Klagebegehrens der unerwarteten Sachlage anzupassen. Der Einwendung des Fortfalls der Geschäftsgrundlage stehe auch nicht die Vertragsänderung im Jahre 1974 entgegen.

II.

Die Revision der Beklagten hat Erfolg, denn das Berufungsgericht hat die Voraussetzungen für einen Fortfall der Geschäftsgrundlage nicht fehlerfrei festgestellt.

1. Es zieht aus dem Wortlaut des Vertrages, soweit er den Bebauungszweck erkennen läßt, sowie aus weiteren Umständen den Schluß, daß "nicht einfach Grünland, sondern Bauerwartungsland verkauft" worden sei und daß die Parteien "mit der Tatsache der Bebaubarkeit in kurzer Zeit gerechnet" hätten. Schon daraus folgert es, daß die künftige Bebaubarkeit des Grundstücks Geschäftsgrundlage des Kaufvertrages geworden sei.

Wie die Revision mit Recht geltend macht, verkennt diese Begründung, daß beim Kauf von Bauerwartungsland in der Regel der Käufer das (erkennbare) Risiko künftiger Bebaubarkeit des Grundstücks trägt (BGHZ 74, 370, 374; vgl. auch das Senatsurteil vom 28. September 1979, V ZR 123/77, WM 1979, 916). Wissen die Parteien eines Grundstückskaufvertrages, daß das Grundstück im Zeitpunkt des Gefahrenüberganges noch nicht bebaubar ist, erwarten sie vielmehr, daß die Bebaubarkeit erst zu einem späteren - wenngleich unter Umständen in naher Zukunft liegenden - Zeitpunkt eintreten wird, so kann der Käufer zugleich erkennen, daß er keinen Anspruch auf (sofort) bebaubares Land, sondern lediglich auf solches Land erwirbt, bezüglich dessen nur eine - je nach Sachlage mehr oder minder große - Chance künftiger Bebaubarkeit besteht. Wie auch sonst bei vorhersehbaren Störungen der beabsichtigten Verwendung des Kaufgegenstandes ist es dann grundsätzlich seine Sache, sich gegen das restliche Verwendungsrisiko zu sichern. Das angefochtene Urteil läßt sich daher mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten.

Insbesondere reicht hierzu auch nicht der Hinweis des Berufungsgerichts auf die Höhe des vereinbarten Kaufpreises aus. Nach dem unstreitigen Tatbestand betrug im Jahre 1972 der Quadratmeterpreis für gewöhnliches Grünland 3 bis 4 DM, für erschlossenes Bauland 40 bis 70 DM. Für das (am Ortsrand gelegene) Kaufgrundstück haben die Parteien einen Preis von 30 DM je qm vereinbart (BU 12). Die Höhe des Kaufpreises spricht dafür, daß die Parteien einerseits die Chance baldiger Bebaubarkeit verhältnismäßig hoch eingeschätzt und bewertet, andererseits jedoch die künftige Bebaubarkeit noch nicht als gesichert angesehen

haben. Es handelte sich mithin auch unter Berücksichtigung des Kaufpreises nicht um baureifes Land, sondern um Bauerwartungsland, für das die vorstehend aufgezeigten Grundsätze gelten.

Auch sonst sind keine Umstände festgestellt, die zu einer anderen Risikoverteilung führen könnten. Zwar kann sich, wie der Senat schon in seinem erwähnten Urteil BGHZ 74, 370 ausgeführt hat, der Käufer von Bauerwartungsland gegen das verbleibende Risiko künftiger Bebaubarkeit u.a. dadurch schützen, daß er eine Vertragsgestaltung wählt, die es ihm ermöglicht, sich für den Fall, daß das Grundstück nicht bebaubar wird, vom Vertrage zu lösen. In diesem Sinne konnte er sich nach § 19 Abs. 2 BBauG a.F. darauf beschränken, den Bebauungszweck im Text der Vertragsurkunde so deutlich auszudrücken, daß die Auflassung der bodenverkehrsrechtlichen Genehmigung bedurfte, denn in diesem Falle war bei Versagung der Bodenverkehrsgenehmigung der Kaufvertrag wegen Unmöglichkeit der Leistung rückabzuwickeln (§ 323 BGB). So hat der Fall in der Tat zunächst hier gelegen, denn die Parteien haben in der ursprünglichen Vertragsgestaltung den Verwendungszweck des Grundstücks (Bebauung im Außenbereich) so deutlich zum Ausdruck gebracht, daß die Auflassung der bodenverkehrsrechtlichen Genehmigung nach § 19 Abs. 2 BBauG a.F. bedurfte und die vertraglich geschuldete Übereignung des Grundstücks infolge der behördlichen Versagung der Bodenverkehrsgenehmigung unmöglich gewesen wäre. Sie haben jedoch durch die Nachtragsvereinbarung vom 7. Februar 1974 den Vertrag bewußt so abgeändert, daß alle Hinweise auf den Bebauungszweck entfielen, die Bodenverkehrsbehörde ein Negativattest erteilte und der Kaufvertrag durch Eintragung des Klägers im Grundbuch erfüllt werden konnte und erfüllt wurde. Damit entfiel für den Kläger die Möglichkeit, sich nach § 323 BGB vom Vertrag loszusagen.

Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben (§ 564 Abs. 1 ZPO). Da weitere tatsächliche Feststellungen nicht mehr in Betracht kommen, hat der Senat in der Sache selbst zu entscheiden (§ 565 Abs. 3 ZPO) und die Klage abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Räfle