

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_89/68

URTEIL

Verkündet am
4. Dezember 1970
H i r t h ,
Justizsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadtgemeinde W [REDACTED], vertreten durch den
Rat der Stadt, dieser vertreten durch den Oberstadtdirektor,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Witwe Friederike-Anne L [REDACTED] geb. B [REDACTED]
[REDACTED] in W [REDACTED]-L [REDACTED], H [REDACTED] Str. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Dezember 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Düsseldorf vom 27. März 1968 wird auf
Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin verkaufte durch Vertrag vom 4. Mai/22. Juni 1942 ihre in W[REDACTED]-I[REDACTED] gelegenen, damals landwirtschaftlich genutzten Grundstücke "In der F[REDACTED]", Flur [REDACTED], Parzellen Nr. 10 und Nr. 6 (insgesamt 7084 qm) für 14 807,50 RM an die Beklagte.

Das Verkaufsangebot der Klägerin vom 4. Mai 1942 hat eingangs folgenden Wortlaut:

- 3 -

"...

1. Die Stadt W[REDACTED] benötigt zur Erschließung von Industriegelände nach dem Neugestaltungsgesetz mein Grundstück in der F[REDACTED].

....".

Unter Nr. 9 heißt es wie folgt:

"Die Stadt W[REDACTED] räumt der Verkäuferin ein Wiederkaufsrecht ein, nach dem diese berechtigt ist, das verkaufte Grundstück zu dem jetzt vereinbarten Kaufpreis von 14 807,50 RM zurückzuerwerben, wenn die Stadt W[REDACTED] bis drei Jahre nach Kriegsende das Grundstück für die vorgesehenen Zwecke nicht in Anspruch genommen hat ...".

Am 19. September 1942 wurde die Beklagte als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Da sie danach nichts unternahm, um die Grundstücke in der vertraglich vorgesehenen Weise zu verwenden, fragte die Klägerin am 16. November 1946 bei der Beklagten an, ob es möglich sei, wenigstens den unbebauten Teil der Grundstücke - auf dem anderen Teil waren Wohnbaracken errichtet worden - zurückzuerwerben. Die Beklagte lehnte das am 28. November 1946 mit der Begründung ab, der Krieg sei noch nicht "beendet" und sie benötige das Gelände nach wie vor für Industriebetriebe. Die Klägerin machte mit Schreiben vom 23. Juli 1965 ihr Wiederkaufsrecht geltend. Die Beklagte lehnte am 3. November 1965 die Rückübertragung erneut mit der Begründung ab, mangels einer gesetzlichen Bestimmung des Begriffs Kriegsende



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

habe die Dreijahresfrist erst 1963 zu laufen begonnen, weil das Grundstück zur Unterbringung von Kriegsobdachlosen beansprucht worden sei und die dazu errichteten Baracken erst 1963 entfernt worden seien; inzwischen werde das Grundstück vertragsgemäß genutzt, denn es sei als Industriegelände planerisch ausgewiesen und erschlossen worden.

Mit der vorliegenden am 13. Januar 1966 zugestellten Klage hat die Klägerin zunächst die Feststellung begehrt, daß die Beklagte verpflichtet sei, die Grundstücke nach deren Herausmessung aus einem (inzwischen gebildeten) Gesamtgrundstück an sie Zug um Zug gegen Zahlung von 14 807,50 DM aufzulassen.

Während des erstinstanzlichen Verfahrens hat die Papiergroßhandlung S. [REDACTED] GmbH diese Grundstücke von der Beklagten erworben; sie ist am 3. August 1966 als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen worden.

Die Klägerin ist daraufhin zur Schadensersatzklage übergegangen und hat beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 15 000 DM nebst 4 % Zinsen seit Klagerhebung zu zahlen.

Sie hat u.a. vorgebracht, die Beklagte habe die Grundstücke nicht innerhalb der Dreijahresfrist in der vertraglich festgelegten Weise in Anspruch genommen. Das Kriegsende im Sinne des Kaufvertrags sei

spätestens im Jahr 1955 eingetreten. Die Beklagte habe weder innerhalb der Dreijahresfrist bis 1958 noch später ihre, der Klägerin, Grundstücke zur Erschließung von Industriegelände in Anspruch genommen.

Die Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie hat insbesondere geltend gemacht: Erst nach Entfernung der letzten Baracke im Jahr 1963 seien friedensmäßige Bedingungen eingetreten, die es ihr ermöglicht hätten, die Grundstücke der Industrie zur Verfügung zu stellen. Seit Frühjahr 1965 seien die Aufschließungsarbeiten (Straßen, Kanäle, Versorgungsleitungen) in vollem Gange. Sie, die Beklagte, habe innerhalb der Dreijahresfrist dem Vertrag von 1942 entsprochen; zur Wahrung der Frist habe es genügt, daß die Grundstücke "den Zwecken der Industrie gewidmet würden". Im übrigen habe die Klägerin das Wiederkaufsrecht angesichts ihres jahrelangen Schweigens verwirkt.

Das Landgericht hat der Klage im wesentlichen stattgegeben.

Die Beklagte hat sich dagegen mit der Berufung gewandt. Die Klägerin hat sich der Berufung angeschlossen und insoweit beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an sie insgesamt 20 000 DM nebst 4 % Zinsen

seit dem 28. September 1966 zu zahlen. Beide Parteien haben ihr Vorbringen wiederholt und ergänzt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen und - unter Zurückweisung der Anschlußberufung und Klage im übrigen - die Beklagte verurteilt, an die Klägerin 20 000 DM nebst 4 v.H. Zinsen von 15 000 DM seit 28. September 1966 und von 5 000 DM seit 3. Januar 1968 zu zahlen.

Hiergegen wendet sich die Beklagte mit der Revision. Sie verfolgt ihr auf Klagabweisung und Zurückweisung der Anschlußberufung gerichtetes Verlangen weiter. Die Klägerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

A) Das Oberlandesgericht hat sich auf den Standpunkt gestellt, die Beklagte habe die ehemaligen Grundstücke der Klägerin durch deren Veräußerung an eine Papiergroßhandlung zweckwidrig verwendet. Die Veräußerung des über 7000 qm großen Grundstücksteils an eine Großhandlung sei keine "Inanspruchnahme für die vorgesehenen Zwecke" im Sinne von Nr. 9 des Vertrags gewesen, weil dieser Verwendungszweck gemäß Nr. 1 des Vertrags ganz eindeutig nur auf die Industrie beschränkt

gewesen sei. Die Beklagte könne die ehemaligen Grundstücke der Klägerin in der Dreijahresfrist nicht mehr dem vertraglich vorgesehenen Zweck zuführen. Die Klägerin habe ihr Wiederkaufsrecht wirksam ausgeübt.

B) Die Revision bringt hiergegen vor, in der Veräußerung des streitigen Grundstücks an die Firma S. liege eine Inanspruchnahme für die vorgesehenen Zwecke im Sinne des § 9 des Verkaufsangebots. Unter Industriegebieten seien sowohl Gebiete "für die Ansiedlung einer Industrie, reiner Industrie als auch für die von Großhandelsbetrieben zu verstehen". Die Auslegung des Tatrichters sei unmöglich.

C) Die Angriffe der Revision dringen nicht durch.

1. Der Berufungsrichter hat im Wege der Auslegung als Inhalt der Nr. 9 des Kaufvertrags-Angebots der Klägerin vom 4. Mai 1942 und damit als Inhalt des Kaufvertrags festgestellt, der Klägerin stehe das Wiederkaufsrecht zu, wenn die Beklagte das Kaufgrundstück nicht (binnen drei Jahren nach Kriegsende) zur Erschließung von Gelände für die Industrie in Anspruch nimmt; die Vertragspartner hätten unter "Industrie" nicht auch den Großhandel verstanden. Soweit der Tatrichter dabei bemerkt hat, der Verwendungszweck sei nach Nr. 1 des Kaufvertrags-Angebots "ganz eindeutig" auf die Industrie beschränkt gewesen, meint er ersicht-

lich keine Eindeutigkeit in dem Sinn, daß eine Auslegung der Willenserklärungen nicht möglich sei; er will damit nur seine Überzeugung von der Richtigkeit seines Auslegungsergebnisses bekräftigen (vgl. Senatsurteil vom 9. Januar 1970 - V ZR 30/67, WM 1970, 493). Der Berufungsrichter hat im Rahmen seiner Auslegung das Gesamtverhalten der Parteien, insbesondere alle Nebenumstände berücksichtigt. Das Ergebnis ist mit Wortlaut und Denkgesetzen vereinbar; es verletzt auch nicht gesetzliche Auslegungsregeln, Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften.

2. Der vom Berufungsgericht angeführte Umstand, daß in der Sonderbaupolizei-Verordnung vom 1. April 1939 der Grundbesitz der Klägerin als Großgewerbebetrieb ausgewiesen war, ergibt entgegen der von der Revision vertretenen Ansicht nicht zwingend, daß die Parteien bei Abschluß des Kaufvertrags der Auffassung waren, das Wort "Industriegelände" umfasse auch Gelände für Großgewerbe. Ebenso wenig muß daraus, daß bei der Stadtplanung der Begriff des "Industriegeländes" in weitestem Sinne verwendet wird, mit der Revision gefolgert werden, daß die Parteien bei Vertragsschluß unter Industriegelände auch Gelände für Großhandelsbetriebe verstanden. Schließlich verhilft der Revision nicht der Hinweis auf § 9 der erst am 26. Juni 1962 erlassenen Baunutzungsverordnung zum Erfolg. Damit ist nichts über die Vorstellungen der Parteien hinsichtlich der Bedeutung des Wortes Industriegelände bei Abschluß des Kaufvertrags im Jahr 1942 dargetan.

Daß der Tatrichter aus den von ihm eingehend erörterten Umständen andere Folgerungen gezogen hat, als die Revision sie ziehen möchte, bringt seine Entscheidung nicht zu Fall. Die Auslegung des Tatrichters ist möglich und bindet das Revisionsgericht.

II.

Die Revision stellt schließlich die Ausführungen des Berufungsgerichts darüber "zur Nachprüfung", daß die Klägerin ihr Wiederkaufsrecht nicht verwirkt habe. Die Auffassung des Berufungsrichters unterliegt jedoch keinen rechtlichen Bedenken.

III.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, ist das Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell