

A

BUNDESGERICHTSHOF 2037 098

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 91/63

URTEIL

Verkündet am

7. Januar 1966

Hirth,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Modellbaumeisters Gottfried M [REDACTED] in
H [REDACTED], H [REDACTED] ring [REDACTED],
2. des Kaufmanns Oswald E [REDACTED] in H [REDACTED],
H [REDACTED] ring [REDACTED],
3. des Angestellten Alexander K [REDACTED] in H [REDACTED]
[REDACTED], H [REDACTED] ring [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde H [REDACTED], vertreten durch
ihren Verwaltungsausschuß,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Januar 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin sowie der Bundesrichter Dr. Pieponbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom 22. April 1963 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten hatten durch Verträge vom 12., 28. und 16. März 1957 von der Klägerin Bauland zum Preise von 12 DM je Quadratmeter gekauft. Die Auflassung sollte nach Erteilung der erforderlichen Genehmigungen und nach Zahlung der Erschließungskosten erklärt werden. Der Regierungspräsident in H. verweigerte mit Bescheid vom 7. Juni 1957 die Zustimmung zur Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz, erteilte jedoch die Zustimmung für den Fall, daß der Kaufpreis auf 9 DM je Quadratmeter ermäßigt werde. Zur Begründung führte er aus, daß ein Kaufpreis von 12 DM unter Berücksichtigung der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt und der örtlichen Lage der Grundstücke stark übersetzt sei und ein Quadratmeterpreis von 9 DM als zulässiger Höchstpreis angesehen werde. Daraufhin schloß die Klägerin mit jedem der Beklagten zwei weitere Verträge. Die jeweils einen Beklagten betreffenden

- 3 -

zwei Verträge tragen das Datum vom 16. Juni, 16. Juli und 3. September 1957. In dem einen der beiden Verträge, der als Änderungsvertrag zum früheren Grundstückskaufvertrag bezeichnet ist, heißt es u.a.:

"Der in § 3 des Vertrages vereinbarte Kaufpreis von 12 DM/qm wird abgeändert und auf 9 DM/qm (9 Deutsche Mark) festgesetzt.

Die übrigen Bestimmungen des Vertrages bleiben bestehen."

In dem anderen Vertrag (Zusatzvertrag) ist folgendes bestimmt:

"Die Regierung H [REDACTED] hat mit Verfügung vom die Zustimmung zur Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung abgelehnt, weil sie der Meinung ist, daß der in § 3 des Vertrages vom vereinbarte Kaufpreis von 12 DM/qm überhöht sei.

Die Entscheidung der Regierung H [REDACTED] ist nach Überzeugung der Stadtgemeinde H [REDACTED] in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht nicht begründet. Die Stadtgemeinde H [REDACTED] wird deshalb die Entscheidung anfechten.

Um den Käufern die Eintragung in das Grundbuch als Voraussetzung für die Finanzierung und Durchführung des auf dem übertragenen Grundstück zu errichtenden Heimes zu ermöglichen, ist die Stadt bereit, einen Ergänzungsvertrag zum Vertrage vom zu schließen, in dem der Kaufpreis auf den von der Regierung H [REDACTED] als angemessen erklärten Preis von 9 DM/qm abgeändert wird.

Der in H [REDACTED] verpflichtet sich, den umstrittenen Kaufpreis von 3 DM/qm für das verkaufte Grundstück zu hinterlegen und den nach Abschluß des preisbehördlichen Genehmigungsverfahrens festgesetzten Kaufpreis zu zahlen."

Die sämtlichen vorbezeichneten Verträge sind vor dem nach Art. 12 § 2 PrAGBGB zur Beurkundung von Verträgen vom Rat der Stadt H [REDACTED] bestimmten Urkundsbeamten

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



abgeschlossen worden. Die Parteien haben die Auflassung erklärt. Die Grundstücke sind auch inzwischen bebaut.

Am 21. November 1957 legte die Klägerin gegen den Bescheid des Regierungspräsidenten vom 7. Juni 1957 "das zulässige Rechtsmittel" ein. Der hierdurch eingeleitete Schriftwechsel endete mit einem Schreiben des Regierungspräsidenten an die Klägerin vom 18. November 1958, in dem dieser zum Ausdruck brachte, daß ein Rechtsmittel gegen die Versagung der Zustimmung nicht gegeben sei und das Schreiben der Klägerin vom 21. November 1957 deshalb als erledigt angesehen werde. Am 31. März 1960 erhob die Klägerin beim Landesverwaltungsgericht Hannover gegen den Regierungspräsidenten Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Wohnsiedlungsgenehmigung. Nachdem der Berichterstatter des Landesverwaltungsgerichts am 5. August 1960 und noch wiederholt in der Folgezeit die Klägerin aufgefordert hatte, ihre Ansicht, daß der Kaufpreis nicht überhöht sei, näher zu begründen, und die Klägerin sodann mit Rücksicht auf das Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes eine Zurücknahme der Klage in Aussicht gestellt hatte, erklärte der Sachbearbeiter des Regierungspräsidenten, daß dieser nach dem Erlaß des Bundesbaugesetzes gegen einen Quadratmeterpreis von 12 DM nichts mehr einzuwenden habe. Am 2. Juni 1961 schlossen die Parteien des Verwaltungsgerichtsverfahrens folgenden gerichtlichen Vergleich:

- "1. Der Beklagte erklärt, daß auf Grund des Bundesbaugesetzes (§ 185) die von ihm im Rahmen der Genehmigungen nach dem Wohnsiedlungsgesetz ursprünglich geforderten Kaufpreise in Höhe von 9 DM je Quadratmeter als gegenstandslos anzusehen seien.
2. Mit Rücksicht auf diese Erklärung übernimmt die Klägerin unter grundsätzlicher Wahrung ihres Rechtsstandpunktes die Gerichtskosten. Die außergerichtlichen Kosten werden gegeneinander aufgehoben."

Die Klägerin verlangt nunmehr von den Beklagten die Nachzahlung des Betrages, der sich bei einer Erhöhung des Kaufpreises von 9 auf 12 DM je Quadratmeter verkauften Baulandes ergibt. Sie hat beantragt:

1. den Beklagten M [REDACTED] zur Nachzahlung eines Betrages von 2 298 DM,
2. den Beklagten E [REDACTED] zur Nachzahlung eines Betrages von 2 325 DM,
3. den Beklagten K [REDACTED] zur Nachzahlung eines Betrages von 2 145 DM zu verurteilen.

Die Beklagten haben Abweisung der Klage beantragt.

Sie haben Bedenken gegen die Gültigkeit der Zusatzverträge erhoben, weil der Abschluß solcher Verträge nicht zur Zuständigkeit des Urkundsbeamten der Stadt gehöre. Im übrigen halten sie die Klage für unbegründet, weil der Bescheid, durch den der Regierungspräsident die Zustimmung zur Wohnsiedlungsgenehmigung bei einem Kaufpreis von 12 DM je Quadratmeter versagt habe, durch den Vergleich im Verwaltungsgerichtsverfahren nicht aufgehoben und die in den Zusatzverträgen vorgesehene behördliche Preisgestaltung jetzt nicht mehr zulässig sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht auf die Berufung der Klägerin der Klage stattgegeben. Hiergegen richtet sich die Revision, mit der die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiterverfolgen. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

I. Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsirrtum die Formgültigkeit der von den Parteien geschlossenen Verträge bejaht. Im Revisionsverfahren sind hiergegen auch keine Bedenken mehr erhoben worden.

II. Die Kaufverträge bedurften im Zeitpunkt ihres Abschlusses der Genehmigung nach § 4 des Wohnsiedlungsgesetzes vom 22. September 1933. Hier mußte, weil die Klägerin als die für die Genehmigung zuständige untere Verwaltungsbehörde an den Verträgen beteiligt war, die Aufsichtsbehörde die Zustimmung zu der Genehmigung erteilen (Erlaß des Reichsarbeitsministers vom 7. Januar 1943 - RABl. 47). Diese Zustimmung, die für den Fall, daß der Kaufpreis auf 9 DM ermäßigt wurde, erteilt worden ist, ersetzte jedoch nicht die von der Klägerin auszusprechende Wohnsiedlungsgenehmigung. Ob diese Genehmigung erteilt worden ist, kann, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, offen bleiben; denn die Verträge, in denen der Kaufpreis unter Abänderung der ursprünglichen Verträge auf 9 DM herabgesetzt wurde, sind allenfalls zunächst schwebend unwirksam gewesen und spätestens mit der Aufhebung des Wohnsiedlungsgesetzes (§ 186 Abs. 1 Nr. 10 BBauG) voll wirksam geworden.

III. Die Entscheidung hängt deshalb davon ab, welche Bedeutung den Zusatzverträgen zukommt, gegen deren Rechtswirksamkeit Bedenken nicht bestehen. Das Oberlandesgericht geht ohne Rechtsirrtum und von der Revision unbeanstandet davon aus, daß die Parteien angesichts des Bescheides des Regierungspräsidenten die Kaufverträge

auf der Grundlage eines Kaufpreises von 9 DM als unterste Grenze auf jeden Fall aufrechterhalten wollten, um den Beklagten durch Eintragung in das Grundbuch die Finanzierung und Durchführung ihres Bauvorhabens zu erleichtern, während die Klägerin sich je nach dem Ausgang des von ihr einzuleitenden Verfahrens die Möglichkeit, einen höheren Kaufpreis zu fordern, vorbehalten hat. Mit dem in diesem Verfahren "festgesetzten Kaufpreis" war, wie das Berufungsgericht weiter ohne Rechtsirrtum ausführt, der Preis gemeint, der nach dem Wohnsiedlungsgesetz nicht überschritten werden durfte und nach den preisrechtlichen Bestimmungen als zulässig zu bezeichnen war. Mit der Aufhebung des Wohnsiedlungsgesetzes wurde das verwaltungsgerichtliche Verfahren gegenstandslos.

1. Die Frage, welcher Kaufpreis bei einem Fortfall des Genehmigungserfordernisses gelten sollte, hat in den Zusatzverträgen keine ausdrückliche Regelung gefunden. Sie ist nach Auffassung des Oberlandesgerichts nach den Grundsätzen über die ergänzende Vertragsauslegung zu beantworten. Das Berufungsgericht führt dazu aus: Die ursprünglichen, zunächst schwebend unwirksamen Kaufverträge wären, wenn die Parteien es nach dem Bescheid des Regierungspräsidenten bei diesen Verträgen belassen und das Ergebnis des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens abgewartet hätten, mit dem Fortfall des Genehmigungserfordernisses voll wirksam geworden. Nach den Änderungs- und Zusatzverträgen sei jedoch ein Kaufpreis von 12 DM nicht mehr eindeutig vereinbart. Die Klägerin habe in den Zusatzverträgen ausdrücklich erklärt, daß sie den ursprünglich vereinbarten Kaufpreis von 12 DM für angemessen und die Entscheidung des Regierungspräsidenten für unbegründet halte. Daß die Beklagten dieser Erklärung widerspro-

chen hätten, lasse sich aus dem Wortlaut der Verträge nicht entnehmen und auch nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht feststellen. In den Zusatzverträgen werde das starke Interesse der Beklagten an der Beschleunigung der Eigentumsübertragung im Hinblick auf die Finanzierung und Durchführung der Bauvorhaben hervorgehoben. Nach dem erklärten Vertragsinhalt habe den Parteien daran gelegen, das Hindernis der Zustimmung des Regierungspräsidenten auszuräumen. Das Oberlandesgericht ist deshalb der Überzeugung, daß die Parteien, wenn sie an eine mögliche Gesetzesänderung gedacht und auch diesen Fall geregelt hätten, die Zahlung des zu hinterlegenden Restbetrages von 3 DM je Quadratmeter für den Fall, daß eine Genehmigung nicht mehr erforderlich sein sollte, vereinbart haben würden.

2. Die Bedenken der Revision hiergegen sind nicht begründet.

Die ergänzende Vertragsauslegung beruht auf der Vorschrift des § 157 BGB, wonach Verträge so auszulegen sind, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern. Nach den in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen (BGHZ 9, 273; 16, 71, 75; 23, 282) hat der Richter, wenn ein Vertrag innerhalb seines tatsächlich gegebenen Rahmens einen offen gebliebenen Punkt enthält, diese Lücke durch eine ergänzende Auslegung in der Weise zu schließen, daß geprüft wird, was die Parteien in Anbetracht des gesamten Vertragszwecks erklärt haben würden, wenn sie den offen gebliebenen Punkt in ihren Vereinbarungen unter Berücksichtigung der Gebote von Treu und Glauben geregelt hätten. Unerheblich ist dabei, ob die Vertragslücke von Anfang an bestanden oder sich erst nachträglich als Folge des weiteren Ver-

laufs der Dinge ergeben hat. Voraussetzung ist, daß es sich um eine ausfüllungsbedürftige, also für die Sicherung des Vertragszwecks wesentliche Lücke innerhalb des tatsächlich gegebenen Rahmens handelt. Die ergänzende Vertragsauslegung darf weder zu einer Änderung des erklärten Vertragswillens, noch zu einer Änderung des Vertrages selbst, sondern nur zu einer Ergänzung des Vertragsinhalts führen.

Das Berufungsgericht geht von diesen Grundsätzen aus. Ihre Anwendung auf den vorliegenden Fall gibt zu einer rechtlichen Beanstandung keinen Anlaß. Eine Lücke ist in den Zusatzverträgen entgegen der Auffassung der Revision dadurch entstanden, daß wegen Wegfalles des Genehmigungserfordernisses in dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren eine Preisprüfung nicht mehr stattfinden konnte und die Parteien für diesen Fall keine ausdrückliche Regelung getroffen haben. Es ist zwar richtig, daß, wie die Revision hervorhebt, die ergänzende Vertragsauslegung zur Ausfüllung einer nachträglich entstandenen Lücke dann nicht in Betracht kommt, wenn sich das eingetretene Ereignis wegen einer Veränderung der allgemeinen Verhältnisse und der Rechtsanschauungen einer Beurteilung nach dem Vertragswillen entzieht (BGHZ 23, 282). Um einen solchen Fall handelt es sich hier jedoch nicht. Ebenso wie beispielsweise die in einem Vertrag nicht berücksichtigte spätere Freigabe von Mietzinsen eine ergänzende Vertragsauslegung zu rechtfertigen vermag (Urteil des Senats vom 10. Februar 1960, V ZR 113/58, WM 1960, 437), kann auch der auf einer Gesetzesänderung beruhende Wegfall des Erfordernisses einer behördlichen Genehmigung zu einer ergänzenden Vertragsauslegung führen. Die Begründung des angefochtenen Urteils ergibt, daß das Oberlandesgericht die Ausfüllung der in den Zusatzverträgen entstandenen

Lücke zur Erreichung des Vertragszwecks für erforderlich gehalten hat. Nach der rechtlich nicht angreifbaren, auf einer Auslegung der Verträge beruhenden Feststellung des Berufungsgerichts war den Parteien daran gelegen, das Hindernis, das einem Wirksamwerden der ursprünglichen Verträge wegen der Versagung der Zustimmung des Regierungspräsidenten entgegenstand, auszuräumen. Die Klägerin wollte in dem Verwaltungsgerichtsverfahren erreichen, daß der von ihr als angemessen bezeichnete Kaufpreis von 12 DM je Quadratmeter, auf den die Parteien sich bereits geeinigt hatten, nicht beanstandet wurde. Daß die Beklagten dieser ihnen erkennbaren Absicht der Klägerin widersprochen hätten, hat das Oberlandesgericht nicht festzustellen vermocht. Daß in den Zusatzverträgen der Differenzbetrag von 3 DM als "umstrittener Kaufpreis" bezeichnet wird, zwingt nicht zu der Annahme, daß der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis von 12 DM beim Abschluß der Zusatzverträge unter den Parteien streitig gewesen sei.

Es fragt sich somit, was die Vertragsteile unter Berücksichtigung der Gebote von Treu und Glauben sowie des in den Verträgen für die dort ins Auge gefaßten Verhältnisse ausgedrückten Parteiwillens bestimmt haben würden, wenn sie an die Möglichkeit einer Aufhebung des Wohnsiedlungsgesetzes gedacht und diesen Fall in ihren Vereinbarungen geregelt hätten. Das Berufungsgericht kommt im Anschluß an seine Ausführungen über den mit den Zusatzverträgen verfolgten Zweck zu dem Ergebnis, nach seiner Überzeugung hätten die Parteien vereinbart, daß der zu hinterlegende Restkaufpreis von 3 DM je Quadratmeter auch dann zu zahlen sei, wenn das Genehmigungserfordernis entfalle. Hiergegen sind rechtliche Bedenken

nicht zu erheben. Das gleiche gilt, soweit die Revision meint, es müsse, da die Parteien an eine Festsetzung des sachgerechten Preises im Verwaltungsgerichtsverfahren geglaubt hätten, festgestellt werden, welcher Preis im Zeitpunkt des Abschlusses der Verträge gerechtfertigt gewesen wäre. Das Oberlandesgericht hat auch zu dieser Frage Stellung genommen, jedoch die Möglichkeit, daß die Parteien ungeachtet des Wegfalles des Genehmigungserfordernisses eine Festlegung des beim Vertragsabschluß zulässigen Preises vereinbart haben würden, verneint, ohne daß ihm in dieser Hinsicht ein Verstoß gegen § 157 BGB vorgeworfen werden kann.

Die Frage, ob, wie die Revision meint, der Stadtrechtsdirektor B. als Mitglied des Verwaltungsausschusses der Klägerin nicht als Zeuge hätte vernommen werden dürfen, kann offen bleiben, weil das angefochtene Urteil nicht auf der Aussage dieses Beamten der Klägerin beruht. Daß bei den Vertragsverhandlungen über die Möglichkeit einer Aufhebung des Wohnsiedlungsgesetzes gesprochen worden sei oder daß die Klägerin hiermit gerechnet habe, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Die Tatsache, daß die Beklagten an dem Verwaltungsgerichtsverfahren nicht beteiligt waren, ist für die Entscheidung ohne rechtliche Bedeutung. Das gleiche gilt für die Frage, wann die Beklagten von der Einleitung dieses Verfahrens Kenntnis erhalten haben und ob sie mit der Festsetzung eines über 9 DM hinausgehenden Preises nicht gerechnet haben. Der Umstand, daß die Klägerin das Verwaltungsgerichtsverfahren nicht beschleunigt, sondern - wie das Oberlandesgericht unterstellt - mit einer gewissen Nachlässigkeit betrieben hat, genügt allein nicht, um der Klägerin den Vorwurf eines arglistigen Verhaltens machen zu können, zumal da die Verzögerung des Verfahrens nach den

Feststellungen des Berufungsgerichts auch auf der durch den Erlaß des Bundesbaugesetzes geänderten Rechtslage beruht.

IV. Die Revision mußte deshalb, da das angefochtene Urteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, als unbegründet mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern