



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 307/13

Verkündet am:  
2. Oktober 2015  
Weschenfelder,  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BauGB § 1 Abs. 3 Satz 2; BGB § 134, § 158 Abs. 1, 242 Ba

- a) Ein Kaufvertrag, mit dem eine Gemeinde ein Grundstück unter der aufschiebenden Bedingung verkauft, dass ein Bebauungsplan mit einem bestimmten Inhalt zustande kommt, verstößt nicht gegen das Koppelungsverbot des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB.
- b) Der Käufer kann sich von einem in dieser Weise aufschiebend bedingten Vertrag lösen, wenn ihm ein Zuwarten auf das Gelingen der Bauleitplanung unzumutbar geworden ist.

BGH, Urteil vom 2. Oktober 2015 - V ZR 307/13 - OLG Oldenburg  
LG Aurich

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Oktober 2015 durch die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Brückner und Weinland, den Richter Dr. Kazele und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen der Klägerin und des Streithelfers der Klägerin wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 22. November 2013 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgesicht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Mit Vertrag vom 15. Dezember 2009 kaufte die Beklagte von der klagenden Gemeinde unter Ausschluss der Sachmängelhaftung ein Grundstück zum Preis von 58.972 €; der Streithelfer der Klägerin beurkundete den Kaufvertrag.

2 In § 4 Abs. 2 heißt es:

„Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig, sobald dem Käufer die Mitteilung des Notars zugegangen ist, wonach die zur vertragsgerechten Durchführung des Vertrags erforderlichen Genehmigungen und die Abschreibungsunterlagen des Katasteramtes vorliegen, die lastenfreie Übertragung sichergestellt ist, die in § 7 aufgeführten, von der Verkäuferin herzustellenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzun-

gen gegeben sind, sowie nach Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch des Kaufgrundstücks.“

3 § 7 lautet:

„Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, auf dem Kaufgrundstück innerhalb von drei Jahren ein oder mehrere neue Gebäude zu errichten, in denen entweder ganz oder teilweise Gästezimmer für den derzeitigen benachbarten Gasthof, seniorenrechtliche Eigentumswohnungen, Räumlichkeiten zur Nutzung für betreutes Wohnen (Senioren- und Krankenpflege) oder kleinere gewerbliche Einheiten für Geschäfte entstehen werden. Das Gebäude hat sich der Bauweise der näheren Umgebung anzupassen.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, bis zur Eigentumsumschreibung die rechtlichen Voraussetzungen dafür herzustellen, dass die auf dem beiliegenden Lageplan gelb dargestellte Fläche als Bauteppich nutzbar ist. Weiterhin verpflichtet sich die Verkäuferin, bis zur Fälligkeit des Kaufpreises den vorhandenen Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die vorstehenden Nutzungen wie in Absatz 1 beschrieben nutzbar sind. Der Verkäufer hat sicherzustellen, dass auf dieser Fläche eine dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 möglich ist.“

4 Der Bebauungsplan wurde zunächst nicht geändert. Im Mai 2011 wies die Klägerin die Beklagte darauf hin, dass der eingereichte Bauantrag nicht genehmigungsfähig sei. Im Laufe der sich anschließenden Korrespondenz teilte die Klägerin der Beklagten mit, eine Grundflächenzahl von 1,0 sei bauleitplanerisch „voraussichtlich nicht realisierbar“, worauf die Beklagte der Klägerin mit Schreiben vom 30. Januar 2012 eine Frist zur Änderung des Bebauungsplans bis zum 2. März 2012 setzte und nach fruchtlosem Verstreichen mit weiterem Schreiben vom 14. März 2012 den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärte.

5 Im Mai 2012 wurde der Bebauungsplan schließlich gemäß den Vorgaben in § 7 Abs. 2 des Vertrages geändert und trat am 1. Juni 2012 in Kraft. Am 7. Juni 2012 teilte der Streithelfer der Klägerin der Beklagten mit, dass nunmehr

sämtliche zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorlägen. Weshalb es zu der Verzögerung kam, ist zwischen den Parteien streitig.

- 6 Die auf Verurteilung zur Zahlung des Kaufpreises gerichtete Klage ist in beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit den von dem Senat zugelassenen Revisionen verfolgt die Klägerin mit Unterstützung des Streithelfers den Zahlungsantrag weiter. Die Beklagte beantragt, die Rechtsmittel zurückzuweisen.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

- 7 Das Berufungsgericht ist in Übereinstimmung mit dem Landgericht der Auffassung, dass der Kaufvertrag nach § 134 BGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB nichtig sei. Nach der zuletzt genannten Vorschrift seien bindende Verpflichtungen des Satzungsgebers wegen des Eingriffs in die aus der Selbstverwaltungsgarantie von Gemeinden fließende Planungskompetenz unzulässig. In § 7 Abs. 2 des Vertrags sei eine solche Vereinbarung über die von der Klägerin vorzunehmende Bebauungsplanänderung getroffen. Die Formulierung „verpflichtet sich“, sei unmissverständlich. Die Vertragsbestimmung könne nicht im Sinne einer aufschiebenden Bedingung o.ä. uminterpretiert oder als Fälligkeitsregelung aufrechterhalten werden. Wegen der Ankoppelung der Fälligkeitsabrede an die Beschlussfassung der Gemeinde würde auch dann die Zielrichtung des gesetzlichen Verbots nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB verkannt. Das führe über § 139 BGB zur Gesamtnichtigkeit des Vertrages, da nicht angenommen werden könne, dass die Parteien den Vertrag auch ohne die Verpflichtung der Gemeinde zur Änderung des Bebauungsplans abgeschlossen hätten.

II.

8            Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht  
stand.

9            1. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung lässt sich  
der Zahlungsanspruch nicht verneinen. Der zwischen den Parteien geschlosse-  
ne Vertrag ist nicht nach § 134 BGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Satz 2, Abs. 8  
BauGB nichtig.

10           a) Im Ausgangspunkt zutreffend führt das Berufungsgericht allerdings  
aus, dass vertragliche Zusagen einer Gemeinde, einen inhaltlich näher be-  
stimmten Bebauungsplan innerhalb bestimmter Zeit aufzustellen oder zumin-  
dest die Aufstellung in Übereinstimmung mit dem Vertragspartner zu fördern,  
gemäß § 134 BGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Wirksamkeit  
entbehren (vgl. BGH, Urteil vom 11. Mai 1989 - III ZR 88/87, NJW 1990, 245;  
Urteil vom 22. November 1979 - III ZR 186/77, BGHZ 76, 16, 22; Urteil vom  
8. Juni 1978 - III ZR 48/76, BGHZ 71, 386, 390; BVerwG, NVwZ 2006, 458;  
NVwZ 2006, 336 f.; NJW 1980, 2538, 2539; Ernst/Zinkhahn/Söfker, BauGB  
[2015], § 1 Rn. 42 f.; Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl., § 1 Rn. 31;  
Spannowsky/Uechtritz/Dirnberger, BauGB, 2. Aufl., § 1 Rn. 57; vgl. auch Senat,  
Beschluss vom 29. Oktober 2009 - V ZR 54/09, NJW 2010, 297). Aufgrund von  
§ 1 Abs. 8 BauGB gilt dasselbe für vertragliche Verpflichtungen zur Abänderung  
eines Bebauungsplans. Entgegen der von der Beklagten in der mündlichen  
Verhandlung vor dem Senat geäußerten Ansicht enthält § 1 Abs. 3 Satz 2  
BauGB kein Verbot, das sich nur an die betroffene Gemeinde wendet und des-  
halb nicht zur Unwirksamkeit von Vereinbarungen führte, die auf die Verkürzung  
der Bauleitplanung zielen. Die nach Maßgabe von § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB vor-  
zunehmende Abwägung setzt eine Auseinandersetzung mit den in § 1 Abs. 6

BauGB beschriebenen Belangen voraus, die grundsätzlich ungebunden und umfassend sein soll. Ein der Einleitung des Planungsverfahrens vorgegebener, mehr oder weniger festgelegter und in dieser Festlegung von einem Begünstigten erzwingbarer Planinhalt würde sich innerhalb des Planungsverfahrens nahezu notwendig als eine zu missbilligende und daher zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führende Verkürzung der gebotenen Abwägung darstellen (vgl. BGH, Urteil vom 28. Mai 1976 - III ZR 137/74, BGHZ 66, 322, 325; Urteil vom 11. November 1976 - III ZR 114/75, BGHZ 67, 320, 325; Urteil vom 8. Juni 1978 - III ZR 48/76, BGHZ 71, 386, 389 f.; Urteil vom 22. November 1979 - III ZR 186/77, BGHZ 76, 16, 26; BVerwGE 45, 309, 315). Eine Verpflichtung zur Verkürzung dieser Abwägung widerspricht dem zentralen Anliegen der Allgemeinheit und ist nicht nur der Gemeinde verboten, sondern auch dem Bürger oder Unternehmen, das die Gemeinde mit diesem Ziel in die Pflicht nehmen will.

- 11            b) Nicht beachtet hat das Berufungsgericht indessen, dass nichtig nur Vereinbarungen der Gemeinden mit Bürgern oder Unternehmern sind, die in der beschriebenen Weise auf eine Verkürzung des bei der Bauleitplanung vorzunehmenden Planabwägungsvorgangs zielen. Eine solche Auswirkung hat eine privatrechtliche Vereinbarung selbst dann grundsätzlich nicht, wenn sie für den Fall des Ausbleibens des Bauleitplans oder der Verwirklichung eines von den Vorstellungen der Parteien abweichenden Planinhalts die Gemeinde mit einer Schadens- oder Aufwendungsersatzverpflichtung belastet. Solche privatrechtlichen Vereinbarungen sind im Interesse des redlichen Grundstücksverkehrs und der Förderung der für die bauliche Entwicklung der Gemeinden notwendigen Privatinitiative der Grundeigentümer grundsätzlich nicht zu missbilligen (BGH, Urteil vom 22. November 1979 - III ZR 186/77, BGHZ 76, 16, 27; Urteil vom 8. Juni 1978 - III ZR 48/76, BGHZ 71, 386, 390; vgl. auch BVerwGE 45, 309, 317; Ernst/Zinkhahn/Söfker, BauGB [2015], § 1 Rn. 42 f.; Battis/

Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl., § 1 Rn. 31; Spannowsky/Uechtritz/Dirnberger, BauGB, 2. Aufl., § 1 Rn. 57). Der von Vereinbarungen solcher Art ausgehende „indirekte Zwang“ zu einer den Wünschen der Vertragspartner entsprechenden Bauleitplanung kann den Wirkungen einer öffentlich-rechtlichen Zusage bestimmter Planungsakte nicht gleichgesetzt werden, weil er der Einhaltung der zu beachtenden Bindungen rechtlich nicht im Wege steht (BGH, Urteil vom 22. November 1979 - III ZR 186/77, BGHZ 76, 16, 26 f.). Eine Gemeinde darf deshalb eigene Grundstücke zu einem durch die sich abzeichnende Bauleitplanung gerechtfertigten (höheren) Preis verkaufen und die Folgen einer Enttäuschung dieser Erwartung regeln. Es kommt deshalb im vorliegenden Fall darauf an, ob sich die Parteien mit dem Kaufvertrag in diesem Gestaltungsrahmen gehalten haben.

12 c) Das ist der Fall.

13 aa) Das Berufungsgericht entnimmt dem Kaufvertrag der Parteien indessen, die Klägerin habe gegenüber dem Beklagten eine „Verpflichtung“ zu einer dem Vertrag entsprechenden Umgestaltung des geltenden Bebauungsplans übernommen. Diese Auslegung ist zwar im Revisionsverfahren nur eingeschränkt überprüfbar (vgl. Senat, Urteil vom 27. Juni 2014 - V ZR 51/13, NJW-RR 2014, 1423 Rn. 14; Urteil vom 8. November 2013 - V ZR 95/12, NJW 2014, 1000 Rn. 9; Urteil vom 9. März 2012 - V ZR 156/11, NJW 2012, 2022 Rn. 14; Urteil vom 1. Oktober 1999 - V ZR 168/98, NJW 1999, 3704; Urteil vom 14. Oktober 1994 - V ZR 196/93, NJW 1995, 45, 46), in diesem Rahmen jedoch zu beanstanden. Das Berufungsgericht hat die anerkannte Auslegungsregel nicht beachtet, dass der Tatrichter bei der Auslegung den aus der Urkunde hervorgehenden Zweck und die daraus ersichtliche Interessenlage der Parteien zu berücksichtigen hat (vgl. Senat, Beschluss vom 29. Mai 2008 - V ZB 6/08, NJW 2008, 3363 Rn. 7; Urteil vom 9. Mai 2003 - V ZR 240/02, NJW-RR 2003, 1053,

1054; BGH, Urteil vom 13. März 2003 - IX ZR 199/00, NJW 2003, 2235, 2236; BGH, Urteil vom 10. Oktober 1989 - VI ZR 78/89, BGHZ 109, 19, 22). Die erforderliche Auslegung des Kaufvertrags kann der Senat selbst vornehmen, da Inhalt und Zweck des Vertrages und die daraus ersichtliche Interessenlage der Parteien feststehen und zusätzliche verwertbare Erkenntnisse nicht zu erwarten sind (vgl. Senat, Urteil vom 7. Dezember 2001 - V ZR 65/01, NJW 2002, 1038, 1039; Urteil vom 14. Dezember 1990 - V ZR 223/89, NJW 1991, 1180, 1181; MüKo-BGB/Busche, 7. Aufl., § 133 Rn. 72).

14           bb) Auszugehen ist davon, dass die Parteien im Zweifel dasjenige wollen, was gesetzeskonform und nach den Maßstäben der Rechtsordnung zu einer vernünftig und sachgerechten Regelung führt (BGH, Urteil vom 23. Januar 1997 - IX ZR 69/96, BGHZ 134, 325 Rn. 20 mwN; Senat, Urteil vom 14. März 2003 - V ZR 278/01, NJW-RR 2003, 1136 Rn. 10; MüKo-BGB/Busche, 7. Aufl., § 133 Rn. 63; Palandt/Ellenberger, 74. Aufl., § 133 Rn. 26). Sind im Zusammenhang mit dem Verkauf eines gemeindeeigenen Grundstücks, das erst durch die Planung bebaubar werden soll, privatrechtliche Vereinbarungen nur in einem bestimmten Gestaltungsrahmen zulässig, ist anzunehmen, dass die Parteien eine Vereinbarung treffen wollen, die sich im Rahmen des danach Zulässigen bewegt. So liegt es auch hier.

15           Die Parteien haben in ihrem Kaufvertrag nicht geregelt, dass das verkaufte Grundstück in einer bestimmten Weise bebaubar sein soll. Die Klägerin wollte, wie der umfassende Ausschluss der Sachmängelhaftung in § 2 des Vertrags zeigt, eine solche Beschaffenheit nicht versprechen und eine Haftung dafür auch nicht übernehmen. Das wäre ihr nicht gelungen, wenn die Bebaubarkeit als Beschaffenheit vereinbart worden wäre. Denn dann erfasste der Haftungsausschluss diese Beschaffenheit gerade nicht (vgl. BGH, Urteil vom 29. November 2006 - VIII ZR 92/06, BGHZ 170, 86 Rn. 31). Schon das schließt



es aus, in der Verpflichtung, die Bebaubarkeit herzustellen, die Übernahme einer entsprechenden Leistungspflicht zu sehen. Dagegen spricht gerade auch die von dem Berufungsgericht für seine gegenteilige Auffassung angeführte Verknüpfung dieser Verpflichtung mit der Fälligkeitsregelung. Die von der Beklagten in § 7 Abs. 1 des Vertrags übernommene Bauverpflichtung haben die Parteien zwar als echte Leistungsverpflichtung ausgestaltet und nicht besonders sanktioniert mit der Folge, dass die Vorschriften des allgemeinen Leistungsstörungsrechts zur Anwendung kommen. Als Folge des Ausbleibens der in Aussicht genommenen Änderung des Bebauungsplans haben die Parteien aber nur eine Regelung hinsichtlich der Fälligkeit des Kaufpreises getroffen. Nach § 4 Abs. 2 des Vertrags ist der Kaufpreis erst zur Zahlung fällig, wenn der Notar u.a. mitteilt, dass die in § 7 Abs. 2 genannten Voraussetzungen gegeben sind. Weitere Sanktionen für die Verletzung der Verpflichtung der Klägerin sind nicht vorgesehen. Das Ausbleiben der Planung soll also folgenlos bleiben. Seine einzige Folge ist, dass die Beklagte die Grundstücke dann nicht abnehmen und bezahlen muss.

- 16            cc) Dem Bemühen der Parteien, den Spielraum für zulässige privatrechtliche Vereinbarungen einzuhalten, entspricht es, in der dargestellten Verknüpfung der Verpflichtung zur Planänderung mit der Fälligkeit eine aufschiebende Bedingung des Kaufvertrages zu sehen. Die Parteien wollten eine Leistungspflicht vermeiden. Dem würde eine Auslegung als bloße Fälligkeitsregelung nicht gerecht, weil die „Verpflichtung“ zur Planänderung dann als Leistungspflicht zu verstehen wäre, die eben nur nicht fällig würde. Die Beklagte sollte die Grundstücke zu dem der erwarteten Planung entsprechenden Preis nur für den Fall erwerben, dass es der Klägerin gelingt, eine den zugrunde gelegten Vorstellungen entsprechende Änderung der bestehenden Bauleitplanung herbeizuführen. Die Zahlungsverpflichtung der Beklagten sollte bei einem Scheitern der Bemühungen nicht nur nicht fällig sein, sondern gar nicht erst entstehen. Die

Parteien wollten der Beklagten keinen einklagbaren Anspruch der Beklagten auf Änderung des Bebauungsplans verschaffen. Damit haben sie den Kaufvertrag unter die aufschiebende Bedingung gestellt, dass der Klägerin eine entsprechende Änderung des Plans gelingt. Die Klägerin hat es lediglich übernommen, die Bebaubarkeit des Grundstücks zu fördern. Ihre „Verpflichtung“, diese Änderung herbeizuführen, ist deshalb keine Leistungspflicht mit einem korrespondierenden Leistungsanspruch der Beklagten, sondern eine Ausformung der Treuepflicht der Parteien eines schwebend unwirksamen Vertrags. Sie sind gehalten, sich um den Eintritt der Bedingung zu bemühen (Senat, Urteil vom 10. Juli 1998 - V ZR 76/97, VIZ 1998, 577 und Urteil vom 25. Juni 1976 - V ZR 121/73, BGHZ 67, 34, 35).

17            dd) Die Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung stellt kein unzulässiges, mit der Nichtigkeitsfolge des § 134 BGB verbundenes Umgehungsgeschäft dar (vgl. hierzu Staudinger/Sack/Seibl, BGB [2011], § 134 Rn. 144 ff.). Ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine Risikoübernahme der Gemeinde zulässig, die Zahlungsansprüche zugunsten des Käufers auslösen kann, muss dies erst recht gelten für eine Vereinbarung, nach der ein Kaufvertrag über ein gemeindeeigenes Grundstück nicht zustande kommt, wenn die Bebaubarkeit nicht erreicht wird.

18            2. Die Entscheidung des Berufungsgerichts ist auch nicht aus einem anderen Grund richtig.

19            a) Der Zahlungsanspruch der Klägerin scheidet nicht an dem Rücktritt der Beklagten. Durch einen wirksamen Rücktritt wäre der Kaufvertrag zwar in ein Rückgewährschuldverhältnis umgewandelt worden und die Leistungspflicht der Beklagten nach § 346 Abs. 1, § 323 Abs. 1 BGB entfallen. Der Rücktritt ging aber ins Leere, da mangels Eintritts der aufschiebenden Bedingung in Gestalt

der Änderung des Bebauungsplans der Vertrag noch nicht wirksam geworden war.

20           b) Dem Zahlungsanspruch steht nach den getroffenen Feststellungen eine wirksame Lösung der Beklagten von dem Vertrag nach § 242 BGB nicht entgegen. Eine solche Lösung ist aber auch nicht auszuschließen.

21           aa) Die Parteien eines schwebend unwirksamen Vertrags sind, wie bereits ausgeführt, grundsätzlich verpflichtet, sich um das Wirksamwerden des Vertrags zu bemühen. Dabei kann es zu einer längeren Schwebezeit vor allem dann kommen, wenn der Eintritt der Bedingung allein von dem Verhalten einer Partei abhängt. Eine zeitlich grenzenlose Bindung der anderen Vertragspartei wäre mit dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht vereinbar. Deshalb ist in einem solchen Fall der anderen Partei das Recht zuzugestehen, sich im Falle der Unzumutbarkeit eines weiteren Abwartens von dem Vertrag loszusagen. Eine entsprechende Möglichkeit hat der Senat für die Fälle schwebender Unwirksamkeit von Verträgen aufgrund noch nicht erteilter behördlicher Genehmigungen bejaht (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 1998 - V ZR 76/97, VIZ 1998, 577, 578; Urteil vom 14. März 1980 - V ZR 115/78, BGHZ 76, 242, 248). Diese Grundsätze gelten auch hier.

22           bb) Die Beklagte kann sich hiernach von dem Kaufvertrag lösen, wenn ihr ein weiteres Zuwarten auf die Herstellung der Bebaubarkeit des Grundstücks durch die Klägerin nach Abwägung der Interessen und Umstände des Einzelfalles unzumutbar geworden wäre. Maßgeblich sind insoweit nicht nur die verstrichene Zeitdauer, sondern insbesondere die Hintergründe für die eingetretene Verzögerung in der Bauplanung. Die bisherigen Feststellungen rechtfertigen die Annahme nicht, ein weiteres Festhalten an dem Vertrag sei der Beklagten unzumutbar gewesen. Festgestellt ist bislang nämlich nur, dass die Partei-

en bis Juni 2011 verhandelt haben, dass die Klägerin mit Schreiben vom 2. August 2011 der Beklagten einen Entwurf der textlichen Festsetzungen für die Änderungen des Bebauungsplans zugesandt hat, in dem sie die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt hat, und dass die Beklagte mit Schreiben vom 30. Januar 2012 der Klägerin eine kurze Frist zur Änderung des Bebauungsplans gesetzt hat.

23 cc) Es lässt sich allerdings nicht ausschließen, dass die seit dem Abschluss des Vertrags verstrichene Zeit und das Verhalten der Klägerin der Beklagten ein weiteres Festhalten an dem Vertrag unzumutbar gemacht hat. Dazu fehlen aber Feststellungen.

24 c) Dem Zahlungsanspruch der Klägerin steht schließlich auch kein Freistellungsanspruch der Beklagten wegen Verletzung vorvertraglicher Pflichten (culpa in contrahendo) nach § 249, § 280 Abs. 1, § 311 Abs. 2, und § 241 Abs. 2 BGB entgegen. Ein solcher Anspruch kommt nur bei einem Verhalten der Klägerin in Betracht, das der Beklagten ein weiteres Festhalten an dem Vertrag unzumutbar macht. Ersatzfähig wäre auch nur ein Schaden, der der Beklagten dadurch entstanden ist, dass sie auf die Wirksamkeit des Vertrags vertraut hat. Dafür ist hier nichts ersichtlich.

### III.

25 Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben. Die Sache ist nicht zur Entscheidung reif, weil es an den erforderlichen Feststellungen fehlt. Sie ist daher unter Aufhebung des Berufungsurteils zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurückzuweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Für die weitere Behandlung weist der Senat auf Folgendes hin:

26                    1. In der neuen Verhandlung wird festzustellen sein, ob der Beklagten unter Würdigung des Verlaufs der Vertragsdurchführung und des Verhaltens der Parteien ein weiteres Festhalten an dem Vertrag nicht mehr zuzumuten war.

27                    2. Maßgeblicher Zeitpunkt ist die Rücktrittserklärung, die gegebenenfalls als Lösung von dem Vertrag auszulegen wäre.

Schmidt-Räntsch

Brückner

Weinland

Kazele

Haberkamp

Vorinstanzen:

LG Aurich, Entscheidung vom 19.04.2013 - 3 O 912/12 (318) -

OLG Oldenburg, Entscheidung vom 22.11.2013 - 6 U 89/13 -