

21. 1. Unglückliches Verhindern des Eintritts einer aufschiebenden Bedingung durch die Vertragspartei, auf deren Handeln die Bedingung abgestellt ist.

2. In welchem Zeitpunkte hat gegebenenfalls die Bedingung als eingetreten zu gelten?

BGB. § 162 Abs. 1.

V. Zivilsenat. Ur. v. 16. März 1912 i. S. P. W. (Rl.) w. R. (Bekl.).
Rep. V. 483/11.

- I. Landgericht Schneidemühl.
- II. Oberlandesgericht Posen.

Das Wirksamwerden des Vertrags, durch den der Kläger sein Grundstück an den Beklagten verkauft hatte, war nach § 5 davon abhängig gemacht worden, daß der Beklagte die Konzession für den Hotelbetrieb und den vollen Schankbetrieb in der gekauften Villa erhalte. Der Beklagte suchte die Konzession nach, ohne zuvor das Gebäude weiter ausgebaut und vergrößert zu haben. Sein Gesuch wurde vom Kreisauschuß abgelehnt, weil für ein Hotel mit nur vier Fremdenzimmern und für einen selbständigen Schankbetrieb kein Bedürfnis

vorliege. Der Beklagte erklärte darauf den Vertrag als hinfällig. Der Kläger machte geltend, der Beklagte habe den Eintritt der Bedingung wider Treu und Glauben vereitelt, weil er unterlassen habe, die Villa in einen zum Hotelbetriebe geeigneten Zustand zu versetzen, wiewohl ausdrücklich verabredet worden sei, daß er auf die Villa ein zweites Stockwerk aufsetzen solle. Nur in dieser Voraussetzung sei der Kläger auf § 5 des Vertrags eingegangen. Er verlangte deshalb Erfüllung des Kaufvertrags. Im Gegensatz zum Landgericht hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen. Die vom Kläger dargelegte Revision wurde für begründet erachtet.

Aus den Gründen:

„1. Der Kläger will das treulose Verhalten des Beklagten darin gefunden wissen, daß er sich um die Genehmigung zu den bezeichneten Betrieben beworben hat, ohne zuvor, wie geplant gewesen sei, ein zweites Stockwerk aufgesetzt und damit die Villa zu einem brauchbaren Hotel eingerichtet zu haben. Das Berufungsgericht meint dagegen, der Kläger könne mit seiner Behauptung überhaupt nicht gehört werden, weil der Vertrag über eine Verpflichtung des Beklagten, das Haus auszubauen und die Genehmigung erst nach erfolgtem Ausbau nachzusuchen, nichts enthalte. Hätten die Parteien gleichwohl eine derartige Vereinbarung mündlich getroffen und neben dem notariellen Vertrag als bindend gelten lassen, so würde der Vertrag mangels formgerechter Beurkundung aller Vertragsbestandteile gemäß § 313 BGB. im ganzen nichtig sein. Es vermißt endlich den Beweis dafür, daß die Parteien schon beim Vertragsschluß auf den Ausbau des Gebäudes ein „rechtliches“ Gewicht gelegt hätten und namentlich, daß der Beklagte sich nach der angegebenen Richtung hin wirklich hätte „binden“ wollen.

Diese Erwägungen beruhen auf einer Verkennung der Voraussetzungen des § 162 Abs. 1 BGB., um dessen Anwendbarkeit es sich hier handelt. Nach der angezogenen Bestimmung soll eine aufschiebende Bedingung als eingetreten gelten, es soll also die Sache so angesehen werden, als wäre der Eintritt wirklich erfolgt, wenn die bedingungsweise verpflichtete Partei den Eintritt der Bedingung wider Treu und Glauben vereitelt hat. Danach steht aber betreffs der Anwendbarkeit des § 162 Abs. 1 keineswegs in Frage, ob der bedingt Verpflichtete sich unredlich einer vertraglichen Verpflichtung entzogen

und ob er etwas nicht getan hat, was er zu tun vertraglich gehalten war. Entscheidend ist vielmehr nur, ob er wider Treu und Glauben den Eintritt desjenigen Ereignisses verhindert hat, welches zur Bedingung gemacht worden war. War insbesondere der Eintritt des Ereignisses davon abhängig, daß der bedingt Verpflichtete eine Handlung vornahm, so kommt es für die Anwendbarkeit des Gesetzes nicht darauf an, ob er zur Vornahme der Handlung vertraglich verpflichtet worden ist, ob also dem anderen Teile ein klagbarer Anspruch auf die Leistung der Handlung entstanden war. Es genügt vielmehr schon, wenn die Vornahme der Handlung nach den Geboten von Treu und Glauben erforderlich war. Diese Annahme wird aber nur dann unzulässig sein, wenn es nach der Absicht der Vertragsparteien in das freie Belieben des bedingt Verpflichteten gestellt sein sollte, wie er sich verhalten wolle (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 53 S. 257), nicht auch dann, wenn die Parteien gerade davon ausgegangen sind, die Entscheidung über den Eintritt oder über den Ausfall der Bedingung sei unter allen Umständen herbeizuführen. Auch in derartigen Fällen dem bedingt Verpflichteten die Ausflucht zu gestatten, daß er sich zur Vornahme der Handlung im Vertrage nicht verpflichtet habe, wäre mit den Grundsätzen von Treu und Glauben unvereinbar. Dies wird namentlich dann zutreffen, wenn die Bedingung, wie im Streitfall, allein zugunsten des bedingt Verpflichteten vereinbart worden und mithin anzunehmen ist, daß sich der Gegner zur Bewilligung der Bedingung lediglich im Vertrauen darauf verstanden hat, der andere Teil werde die Entscheidung redlicherweise herbeiführen. In Fällen dieser Art wird es endlich aber auch nicht in das freie Belieben des bedingt Verpflichteten gestellt sein, unter welchen Umständen er die Entscheidung herbeiführen, und wie er die nach Treu und Glauben gebotene Handlung vornehmen wolle. Nach den Anforderungen von Treu und Glauben wird er vielmehr, wenn gleich ihm nach dieser Richtung eine vertragliche Verpflichtung nicht auferlegt worden ist, ohne weiteres so handeln müssen, wie es der bedingt Berechtigte nach Lage der Sache billigerweise erwarten konnte. Eine unredliche Vereitelung der Bedingung gemäß § 162 Abs. 1 BGB. kann deshalb auch schon dann in Frage kommen, wenn der bedingt Verpflichtete die gebotene Handlung äußerlich zwar vorgenommen hat, wenn er es jedoch nicht in der Weise getan hat, wie

sein Gegner zu erwarten berechtigt war, und wie er es, um eine sachgemäße Entscheidung zu erwirken, redlicherweise hätte tun müssen.

Von diesen Gesichtspunkten aus war auch der gegebene Fall zu prüfen. Dann war aber für die Erwägungen, aus denen das Berufungsgericht die Behauptung des Klägers als unbeachtlich erklärt hat, überhaupt kein Raum. Dagegen mußte festgestellt werden, ob der Beklagte, dem die von ihm tatsächlich nachgesuchte Konzession verweigert worden ist, dies Ergebnis, wenn auch nicht durch Verletzung einer vertraglichen Leistungspflicht, so doch durch eine unredliche Handlungsweise geflissentlich verursacht hat, indem er die Konzession unter Umständen nachsuchte, unter denen er es bei einem redlichen Verhalten dem Kläger gegenüber nicht hätte tun dürfen. Bei dieser Ermittlung handelt es sich somit nicht um eine Auslegung der Bestimmung des § 5 des Vertrags, sondern lediglich um die unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände (sei es aus der Zeit vor Abschluß des Vertrags, sei es aus späterer Zeit) zu treffende Feststellung, wie sich der Beklagte redlicherweise hätte verhalten müssen. Wie die Sache gegenwärtig liegt, besteht allerdings der Verdacht, daß es ihm um die Erlangung der Konzession überhaupt nicht ernstlich zu tun war, daß er sich vielmehr um die Genehmigung unter Umständen beworben habe, unter denen er selbst auf ihre Erlangung gar nicht rechnete, und daß er sich jedenfalls dessen bewußt war, er verfare anders, als der Kläger erwarten durfte. Daß sein Gesuch nur dann Aussicht auf Erfolg hatte, wenn der Behörde genügende Räumlichkeiten auch für den Hotelbetrieb nachgewiesen wurden, kann dem Beklagten unmöglich entgangen sein. Auch erscheint die Annahme nicht ausgeschlossen, daß er sich schon von vornherein selbst gesagt hat, für den Betrieb eines Hotels in dem nahe beim Bahnhofs gelegenen Gebäude würden vier Fremdenzimmer nicht ausreichend sein. Endlich ist festgestellt, daß der Beklagte die nachgesuchte Konzession für beide Betriebe wirklich erhalten haben würde, wenn genügende Räumlichkeiten für ein Hotel nachgewiesen worden wären. Es ist mithin nicht ohne weiteres einleuchtend, weshalb der Beklagte, wenn es ihm um die Erlangung der Konzession Ernst war, dem Kreisausschusse nicht dargelegt hat, daß er das zum Hotel bestimmte Gebäude vergrößern und auf diese Weise eine Anzahl von Zimmern dazu gewinnen wolle. Daß er

bereits auf Grund eines solchen bloßen Nachweises hätte zum Ziele kommen und die Konzession wenigstens unter Vorbehalt künftiger sachgemäßer Ausführung des etwaigen Bauplans hätte erhalten können, läßt sich nach den geltenden Rechtsgrundsätzen nicht bezweifeln (Entsch. des OBG.'s Bd. 1 S. 263, Bd. 2 S. 141). Dies hätte der Beklagte, wenn ihm daran gelegen gewesen wäre, auch leicht in Erfahrung bringen können. Hielt er es dagegen nachträglich für geraten, vom Vertrage gänzlich loszukommen, dann konnte ihm als ein zweckdienlicher Weg erscheinen, die zu seinem Gunsten vereinbarte Bedingung des § 5 zum Scheitern zu bringen und zu dem Ende sich um die Konzession geflüchtig in unzulänglicher Weise zu bewerben. Daß aber der Beklagte in Wirklichkeit nicht so verfahren ist, wie ursprünglich geplant war, und wie der Kläger nach Treu und Glauben erwarten durfte, dafür könnten diejenigen Vorgänge sprechen, welche zum Vertragsabschlusse geführt haben.“ (Wird näher dargelegt.) „Indes könnte der Kläger mit seiner Behauptung, daß der Beklagte den Eintritt der Bedingung wider Treu und Glauben verhindert habe, nicht durchbringen, wenn es dem Beklagten gelänge, triftige Gründe zur Rechtfertigung seines nachträglichen Verhaltens zu erbringen und auf diese Weise den Vorwurf unedlichen Verhaltens zu widerlegen, wobei übrigens auch rein subjektive Momente unter Umständen eine Rolle spielen könnten.“ (Auch dies wird weiter ausgeführt.)

„Wenn der Kläger meint, nach Treu und Glauben hätte der Beklagte den geplanten Aufbau erst wirklich fertig stellen müssen, ehe er sich um die Konzession bewarb, so geht das zu weit. Nach verständigem Ermessen konnte sich der Beklagte, bevor er über die Konzessionsaussichten einigermaßen Sicherheit erhielt, zu einer so erheblichen Maßregel unmöglich entschließen. Denn mit Verfassung der Konzession mußte er immerhin rechnen. Fiel damit die Bedingung aus, und zerbrach sich zugleich der ganze Vertrag dann ergab sich die Möglichkeit, daß der Aufbau vergeblich gemacht war, und daß er vom Eigentumsrechte des Klägers ergriffen wurde (§§ 946, 94 BGB.). Dann wären zwischen den Parteien neue Schwierigkeiten entstanden, und es hätte der Kläger einem Bereicherungsanspruche des Beklagten Folge geben müssen. Es lag also auch nicht einmal im Interesse des Klägers, daß der Beklagte die geplante Veranstaltung auf alle

Gefahr hin traf. Nur soviel hätte also der Kläger erwarten dürfen, daß sich der Beklagte zunächst lediglich um eine ihm unter Vorbehalt zu erteilende Konzession bemühen werde.

2. Der Umstand, daß die Konzession auf diesem Wege auch jetzt noch erreichbar sein mag, schließt indes nicht aus, daß die Bedingung schon zur Zeit der Klageerhebung als gescheitert gelten durfte. Der Beklagte hatte schon damals unzweifelhaft zu erkennen gegeben, daß er keine weiteren Schritte mehr unternehmen wolle, und einen Zwang nach dieser Richtung konnte der Kläger auf ihn nicht ausüben. Bei dieser Sachlage müßte aber davon ausgegangen werden, daß die Bedingung bereits in dem Zeitpunkte gescheitert war, in dem der Beklagte ihren Eintritt hätte herbeiführen können und herbeigeführt hätte, wenn er redlich gehandelt hätte (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 2 S. 144; Mot. z. BGB. Bd. 1 S. 263). Von einer etwa jetzt noch schwebenden Bedingung kann also in keinem Falle mehr die Rede sein.“