

4

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

GG Art. 14 H; BGB §§ 157 D, 242 Bb; BayEG idF v. 25. Juli 1978, GVBl. S. 625, Art. 16

Zu den Voraussetzungen, unter denen im Wege der ergänzenden Auslegung einem zur Abwendung einer drohenden Enteignung geschlossenen Grundstücksübertragungsvertrag bei Wegfall des Verwendungszwecks ein Anspruch des früheren Eigentümers auf Rückübereignung entnommen werden kann.

BGH, Urt. v. 29. April 1982 - III ZR 154/80 - OLG Bamberg
LG Bamberg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 154/80

URTEIL

Verkündet am
29. April 1982
Schorm,
Justizamtsinspektor

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. des Feinmechanikers Rudolf P [REDACTED],
 2. des Chemigraphen Herbert P [REDACTED],
- beide wohnhaft Am T [REDACTED], L [REDACTED] - Ortsteil N [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Gemeinde L [REDACTED],
gesetzlich vertreten durch den ersten Bürgermeister,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. April 1982 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. G. Krohn, Dr. Tidow, Kröner und Dr. Scholz-Hoppe

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 17. September 1980 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger verlangen aus eigenem und aus abgetretenem Recht die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück Fl. Nr. ■■■/2 der Gemarkung N■■■■. Dieses Grundstück ist aus dem 5860 qm großen unbebauten Flurstück Nr. ■■■ hervorgegangen, das heute die Flurstücke Nr. ■■■ - ■■■/6 umfaßt.

Eigentümer des Flurstücks Nr. ■■■ war der Pensionist Franz H■■■■. Dieser schloß am 10. Februar 1960 mit der Gemeinde N■■■■, deren Rechtsnachfolgerin die Beklagte ist, einen Tausch- und Grundabtretungsvertrag. Danach überließ H■■■■ der Gemeinde eine Teilfläche von 72 qm im Austausch gegen 10 qm gemeindeeigenen Bodens



und Zahlung von 108 DM (= 1,50 DM je qm). Für die Gemeinde entstand aus der ihr abgetretenen Fläche das Wegegrundstück Fl. Nr. ■■■7/1. Weiter trat H■■■■ Teilflächen von 747 qm und 339 qm an die Gemeinde ab. Nach Abschnitt IV des Vertrages geschah die Abtretung unentgeltlich und es wurde vermerkt, daß der Eigentümer durch die Bauplatzkäufer mit einem Betrag von 1,50 DM je qm entschädigt worden sei. Aus der an der Westseite des Grundbesitzes gelegenen Teilfläche von 747 qm wurde das Flurstück Nr. ■■■7/3 gebildet; dabei handelt es sich um die inzwischen ausgebaute Straße "Am T■■■■". Aus der Teilfläche von 339 qm entstand das - von den Klägern beanspruchte - Flurstück Nr. ■■■7/2. Es sollte ebenfalls zu einer Straße ausgebaut werden; bislang wurde aber lediglich ein Abwasserkanal verlegt. Das Flurstück Nr. ■■■7/2 wurde im Norden von dem Flurstück Nr. ■■■7 (neu) und im Süden von dem neu gebildeten Flurstück Nr. ■■■7/4, an das sich das Flurstück Nr. ■■■7/5 anschloß, begrenzt.

Das nach der Aufteilung verbliebene - 2384 qm große und mit seiner Nordseite an der A■■■■ K■■■■straße gelegene - Flurstück Nr. ■■■7 veräußerte H■■■■ an Frau Marianne K■■■■. Diese wiederum verkaufte am 28. Oktober 1971 den 1190 qm umfassenden südlichen Teil des Grundstücks, der an das oben beschriebene Flurstück Nr. ■■■7/2 grenzt, an Frl. Christiane P■■■■ und Herbert P■■■■, den Kläger zu 1). Die verkaufte Teilfläche erhielt die Bezeichnung Flurstück Nr. ■■■7/6. Am 3. August 1972 erwarb Rudolf P■■■■, der Kläger zu 2), den Anteil seiner Schwester Christiane.

Die Kläger verlangen von der Beklagten die Übereignung des Flurstücks Nr. ■■■7/2. Zur Begründung haben sie vorgetragen: Die Gemeinde habe trotz langen Zeitablaufs

die Straße nicht gebaut und benötige das Grundstück auch nicht mehr. Da das Grundstück seinerzeit nur zur Abwendung einer drohenden Enteignung unentgeltlich veräußert worden sei, müsse in entsprechender Anwendung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur Rückübereignung das Grundstück an den früheren Eigentümer zurückübertragen werden. Einen etwaigen Anspruch auf Rückübereignung hat Frau Karoline H., die Rechtsnachfolgerin des früheren Eigentümers Franz H., an die Kläger abgetreten.

Dem ist die Beklagte entgegengetreten und hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger ist erfolglos geblieben.

Mit der zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr bisheriges Klagebegehren weiter. Die Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat einen Anspruch auf Über-eignung des Flurstücks Nr. 7/2 aus eigenem Recht der Kläger verneint und dazu ausgeführt: Die Kläger seien zu keiner Zeit Eigentümer des Grundstücks gewesen, auch hätten sie über dieses Grundstück keine vertraglichen Vereinbarungen mit der Gemeinde N. oder der Beklagten getroffen. Eine Zusage, das Grundstück an die Kläger zu verkaufen, habe der ehemalige Bürgermeister W.

nicht abgegeben. Es bedürfe daher keiner Erörterung, daß ein Vorvertrag über eine Grundstücksveräußerung der notariellen Beurkundung bedürfe (§ 313 BGB), an der es hier fehle.

Gegen diese Erwägungen, die aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden sind, wendet sich die Revision nicht.

II.

Das Berufungsgericht hält - wie schon das Landgericht - den aus abgetretenem Recht geltend gemachten Klageanspruch für eine privatrechtliche Forderung und deshalb den Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten für gegeben. Dem ist zuzustimmen.

1. Ein außerhalb eines Enteignungsverfahrens zur Vermeidung der Enteignung - d.h. des Entzugs des Eigentums durch Hoheitsakt - geschlossener Übertragungsvertrag läßt zwischen den Beteiligten grundsätzlich nur privatrechtliche Beziehungen entstehen (vgl. dazu u.a. Senatsurteile BGHZ 50, 284, 287; vom 4. Mai 1972 - III ZR 111/70 = WM 1972, 890 m.w.Nachw.; Beschluß vom 10. Dezember 1981 - III ZR 29/81 sowie Urteil des V. Zivilsenats vom 5. Dezember 1980 - V ZR 160/78 = WM 1981, 309).

2. Der Vertrag vom 10. Februar 1960 beruhte, ohne daß dies in ihm ausdrücklich erwähnt wurde, auf § 62 Abs. 1 und 3 der bayerischen Bauordnung vom 17. Februar 1901 - BayBO - (Bay BS II 2. 446). Nach § 62 Abs. 1 dieser Verordnung fiel die Erledigung von Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen dem Übereinkommen der Gemeinden mit den Beteiligten anheim. Gemäß § 62

Abs. 3 Satz 1 durften Bauführungen in neuen Bauanlagen erst dann bewilligt werden, wenn die Herstellung des Straßenkörpers für den entsprechenden Teil der Straße von einer Querstraße bis zur nächsten Querstraße und für die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße gesichert oder wenigstens Sicherheit dafür geleistet war, daß die Herstellung binnen einer zu bestimmenden Frist erfolge. Zur "Herstellung" gehörte vor allem auch der Grunderwerb durch die Gemeinde (BayObLGZ 1968, 172, 182; 1973, 173, 176). § 62 Abs. 1 BayBO verwies die Grundstückseigentümer und die Gemeinde hinsichtlich der Grundabtretung zu öffentlichen Straßen auf ein gütliches Übereinkommen. Nur für den Fall, daß ein solches Übereinkommen nicht erzielt wurde, konnte die Gemeinde zur Beschaffung des Straßengrundes die - nach der seinerzeitigen Rechtslage - in bestimmtem Umfang unentgeltliche Zwangsabtretung nach Art. I A Ziff. 5 und Buchst. b mit Art. IV des Zwangsabtretungsgesetzes - BayZAG - vom 17. November 1837 in der Fassung des Gesetzes vom 9. Mai 1918 (BayBS I S. 203) in Anspruch nehmen (s. dazu BayVerfGH in VGH nF II 9, 158). Diese für den Fall des Scheiterns eines Übereinkommens bestehende Möglichkeit rechtfertigte es aber nach der übereinstimmenden Ansicht des Bayerischen Obersten Landesgerichts und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs nicht, den Gegenstand eines ohne die Einleitung eines Entwehrungsverfahrens zustande gekommenen Übereinkommens als die Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung anzusehen und es deshalb dem öffentlichen Recht zuzurechnen. Vielmehr haben beide Gerichte Übereinkommen nach § 62 Abs. 1 BayBO dem Privatrecht zugerechnet (BayObLGZ 1973, 173, 175; BayVGH nF Bd. 20 (1967) 62, 64). § 62 BayBO ist zwar mit Wirkung vom 30. Juni 1961 durch das Inkrafttreten des Erschließungsrechts

nach dem Bundesbaugesetz außer Kraft getreten. Das hat aber die Wirksamkeit - und demgemäß auch die Rechtsnatur - der vor diesem Zeitpunkt aufgrund des § 62 BayBO geschlossenen Verträge nicht berührt (vgl. dazu BayObLGZ 1976, 99, 104 m. Nachw.).

3. Ein Anspruch auf Rückenteignung gemäß Art. 16 des Bayerischen Gesetzes über die entschädigungspflichtige Enteignung - BayEG - idF vom 25. Juli 1978 (GVBl.S. 625) oder Art. XII Abs. 4 BayZAG scheidet aus, weil hier weder ein Enteignungsbeschluß ergangen ist noch eine Einigung erfolgte. Für einen solchen Anspruch wird in Bayern der Verwaltungsrechtsweg für gegeben erachtet (Molodovsky, BayEG Art. 16 Rdn. 7; Seufert, BayEnteignungsR Art. XII ZAG Rdn. 41; s. auch dazu BGHZ 76, 365).

Die Revision ist jedoch unter Berufung auf den Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 12. November 1974 (BVerfGE 38, 175) der Ansicht, eine zur Abwendung drohender Enteignung geschlossener (privatrechtlicher) Übertragungsvertrag gewähre - falls nichts anderes vereinbart sei - stets einen unmittelbar aus der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG herzuleitenden Rückgewähranspruch, wenn der Vertragszweck (der Enteignungszweck) weggefallen sei. Ein solcher den Übertragungsvertrag ergänzender Anspruch wäre ebenfalls privatrechtlicher Natur.

III.

Einen auf Abtretung gestützten - bürgerlich-rechtlichen - Rückgewähranspruch hat das Berufungsgericht

ohne Rechtsfehler verneint.

1. Zwar hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfGE 38, 175) aus der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG ein Rück-erwerbsrecht des früheren Grundstückseigentümers für alle Fälle hergeleitet, in denen der Zweck der Enteignung nicht verwirklicht wird: Werde die öffentliche Aufgabe, der die Enteignung dienen solle, nicht ausgeführt oder das enteignete Grundstück nicht benötigt, so entfielen die aus Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG herzuleitende Legitimation für den Zugriff auf das Privateigentum und der Rechtsgrund für den Eigentumserwerb durch die öffentliche Hand; damit entfalte die Garantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG wieder ihre Schutzfunktion und der Enteignete könne zur Wiederherstellung des verfassungsmäßigen Zustandes die Rückübereignung des Grundstücks verlangen.

Diese Ansicht, der sich der Senat angeschlossen hat (BGHZ 76, 365; Beschluß vom 10. Dezember 1981 - III ZR 29/81), kann aber nicht dazu führen, daß in allen Fällen, in denen die öffentliche Hand außerhalb eines Enteignungsverfahrens zur Erfüllung ihrer Aufgaben Grundbesitz erwirbt, der privatrechtliche Übertragungsvertrag durch Art. 14 GG dahin als ergänzt anzusehen ist, daß bei Wegfall oder anderweitiger Erledigung der öffentlichen Aufgabe dem früheren Eigentümer ein Anspruch auf Rückübertragung des verkauften Grundstücks zusteht. Eine andere Beurteilung ist in der Regel auch dann nicht gerechtfertigt, wenn der frühere Eigentümer eine drohende Enteignung hat abwenden wollen. Der Eigentumsschutz wird in einem solchen Fall durch das bürgerliche Recht hinreichend gewährleistet, das u.a. eine unzulässige Einwirkung auf den Willen des Eigentümers mit der Sanktion der Vernichtbarkeit oder Nichtigkeit

des Übertragungsvertrages belegt (§§ 123, 134, 138, 142 BGB). Für einen Rückgewähranspruch unmittelbar aus Art. 14 GG, der an den "Wegfall der die Enteignung legitimierenden verfassungsrechtlichen Voraussetzungen" anknüpft (BVerfGE 38, 175, 181; Senatsurteil BGHZ 76, 365, 369), ist bei dieser Sachlage kein Raum (Beschl. vom 10. Dezember 1981 - III ZR 29/81).

Das Berufungsgericht hat die Frage offengelassen, ob Franz H. ■■■■■ widerrechtlich unter Androhung der Enteignung zur unentgeltlichen Übertragung des streitigen Grundstücks bestimmt worden ist. Weder er noch seine Alleinerbin, Frau Karoline H. ■■■■■, hätten den Vertrag vom 10. Februar 1960 angefochten. Als Frau H. ■■■■■ am 31. Oktober 1979 etwaige Ansprüche auf Rückübereignung des Grundstücks an die Kläger abgetreten habe, sei die Anfechtungsfrist von einem Jahr ab Beendigung der Zwangslage (§ 124 Abs. 1 u. 2 BGB) längst verstrichen gewesen. Diese Erwägungen sind revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

2. Nun ist zu bedenken: Ein Grundeigentümer, der nicht bereits vor Einleitung eines Enteignungsverfahrens das beanspruchte Grundstück veräußert, sondern es zur Enteignung kommen läßt oder aber sich erst im Enteignungsverfahren über den Rechtsübergang einigt, kann nach Art. 16 BayEG verlangen, daß das enteignete Grundstück zu seinen Gunsten wieder enteignet wird (Rückenteignung), wenn und soweit der Enteignungsbegünstigte oder sein Rechtsnachfolger das Grundstück nicht innerhalb der festgesetzten Fristen zu dem Enteignungszweck verwendet oder den Enteignungszweck vor Ablauf der Frist aufgegeben hat. Die Rückenteignung kann nicht verlangt werden, wenn mit der zweckgerechten Verwendung begonnen worden ist. Wird

aber ein begonnenes Vorhaben nicht weitergeführt oder später aufgegeben, so steht der frühere Beginn der Verwendung der Rückenteignung jedenfalls für die noch nicht umgestalteten Grundstücke nicht entgegen (Molodovsky aaO Art. 16 Rdn. 4.4; zum früheren Recht: Art. XII Abs. 4 ZAG; Seufert aaO Art. XII ZAG Rdn. 31). Es liegt nicht fern, diese Regelung zur Auslegung von privatrechtlichen Verträgen heranzuziehen, in denen der Eigentümer das zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigte Grundstück zwar außerhalb eines Enteignungsverfahrens aber doch zur Abwendung einer bereits drohenden zulässigen Enteignung auf die öffentliche Hand übertragen hat. Denn im allgemeinen wird es dann für eine unterschiedliche Regelung an einem Sachgrund fehlen.

Es stellt sich daher die Frage, ob im Wege der ergänzenden Auslegung dem Vertrag vom 10. Februar 1960 eine Verpflichtung der Beklagten zur Rückübereignung zu entnehmen ist.

Eine ergänzende Vertragsauslegung ist zulässig, wenn eine Vereinbarung der Parteien in einem regelungsbedürftigen Punkt fehlt. Dabei ist es unerheblich, aus welchem Grund die Parteien diesen Punkt offengelassen haben: Ob sie bewußt auf eine ins einzelne gehende Regelung verzichtet haben, ob die "Lücke" von Anfang an bestanden hat oder ob sie sich erst nachträglich als Folge des weiteren Verlaufs der Dinge ergeben hat. Bei einer erforderlichen Ergänzung des Vertragsinhalts ist darauf abzustellen, was die Parteien bei einer angemessenen Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner vereinbart hätten, wenn sie den von ihnen nicht geregelten Fall bedacht hätten

(Senatsurteil vom 19. Juni 1980 - III ZR 182/78 = WM 1980, 1258 m. w. Nachw.).

Das Berufungsgericht hat eine ergänzende Auslegung des Vertrages vom 10. Februar 1960 nicht erörtert. Das stellt jedoch den Bestand des angefochtenen Urteils nicht in Frage. Zwar kann im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung festgestellt werden, ob und welche Rechtsfolgen eintreten sollten, wenn in einem zum Straßenbau unentgeltlich abgetretenen Flurstück zwar eine Abwasserleitung verlegt wurde, der beabsichtigte Ausbau der Straße aber - davon ist für die Revisionsinstanz auszugehen - später aufgegeben worden ist. Für den Streitfall hat dies indessen nur Bedeutung, wenn die ergänzende Vertragsauslegung zur Annahme einer Rückgewährpflicht der Gemeinde zu führen vermag. Das ist hier nicht der Fall. Bei der Auslegung des Vertrages dürfen die Abtretung des Flurstücks Nr. ■■■7/2 und ihr Schicksal nicht gesondert betrachtet werden, sondern es ist das gesamte Vertragswerk und die Entwicklung des alten 5860 qm großen Flurstücks Nr. ■■■7 heranzuziehen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Abtretung des Flurstücks Nr. ■■■7/3 und ihr Ausbau zur Straße "Am T■■■■■■■■■■" die Aufschließung der Parzelle Nr. ■■■7 (alt) und ihre Aufteilung in baureife Parzellen ermöglicht; die Flurstücke Nr. ■■■7/2 und Nr. ■■■7/3 hat der frühere Eigentümer zwar unentgeltlich an die Gemeinde abgetreten, doch ist er von den Bauplatzkäufern mit 1,50 DM je qm entschädigt worden (Abschnitt IV des Vertrages). Mag die Gemeinde - wie das Berufungsgericht als wahr unterstellt hat - auch den Eigentümer H■■■■■■■■■■ hinsichtlich der Wegeparzellen "regelrecht bedrängt und massiv beeinflusst" und ihm "sogar mit einem Prozeß gedroht haben, den er sicherlich verlieren werde", so ist doch andererseits nicht außer acht zu lassen, daß zur Zeit des Vertragsabschlusses we-

der ein Enteignungsverfahren eingeleitet war noch seine Einleitung unmittelbar bevorstand. Es mangelte an den Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Enteignung; denn eine das Flurstück Nr. ■■■7 (alt) betreffende Bauleitplanung gab es nicht. Unter Berücksichtigung dieser Umstände kann nicht festgestellt werden, daß die Vertragsparteien bei einer angemessenen Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) hinsichtlich des Flurstücks Nr. ■■■7/2 einen Rückgewähranspruch des früheren Eigentümers vereinbart hätten.

3. Das Berufungsgericht hat es abgelehnt, einen Rückgewähranspruch hinsichtlich des Flurstücks Nr. ■■■7/2 in Anwendung der von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zum Wegfall der Geschäftsgrundlage anzunehmen. Dagegen wendet sich die Revision vergeblich.

a) Die Geschäftsgrundlage eines Vertrages wird gebildet durch die nicht zum eigentlichen Vertragsinhalt erhobenen, aber bei Vertragsschluß zutage getretenen gemeinschaftlichen Vorstellungen beider Vertragsparteien, oder die dem Geschäftsgegner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertragspartei von dem Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände, auf denen der Geschäftswille der Parteien sich aufbaut (BGHZ 25, 390, 392; Senatsurteil vom 13. November 1975 - III ZR 106/72 = NJW 1976, 565 m.w.Nachw.).

b) Das hat das Berufungsgericht beachtet und festgestellt: Die Parteien des Vertrages seien übereinstimmend davon ausgegangen, daß die Gemeinde die ihr überlassenen Flurstücke Nr. ■■■7/1, Nr. ■■■7/2 und Nr. ■■■7/3 zur Anlage von Straßen und Wegen verwenden werde. Das habe

sich bereits aus der katastermäßigen Kennzeichnung dieser Flurstücke ergeben. Dieser Verwendungszweck sei für die Vertragsparteien so selbstverständlich gewesen, daß sie ihn nicht zum Vertragsinhalt gemacht hätten. Geschäftsgrundlage in diesem Sinne sei aber auch die Erwartung gewesen, daß die Abtretung von Wegeflächen an die Gemeinde die Erschließung des betreffenden Gebietes fördern und die Aufteilung des bisherigen Gesamtgrundstücks Flur Nr. 7 in alsbald baureife Parzellen ermöglichen werde.

Gegen diese - überwiegend auf tatsächlichem Gebiet liegenden - Ausführungen des Berufungsgerichts sind revisionsrechtliche Bedenken nicht zu erheben.

c) Das Berufungsgericht hat nicht verkannt, daß nicht schon jede Störung der Geschäftsgrundlage rechtlich bedeutsam ist. Angesichts der überragenden Bedeutung, die im Vertragsrecht dem Grundsatz der Vertragstreue zukommt, ist die Berufung auf eine Erschütterung der Geschäftsgrundlage nur ausnahmsweise zulässig, wenn dies zur Vermeidung eines untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbarenden und damit der betroffenen Partei nach Treu und Glauben nicht zuzumutenden Ergebnisses unabweislich erscheint (BGH NJW 1958, 1772; 1962, 29; Senatsurteil vom 13. November 1975 aaO).

Das Berufungsgericht hat eine derartige Unzumutbarkeit entgegen der Auffassung der Revision ohne Rechtsfehler verneint:

Das Grundstück Nr. 7/1 werde als Weg genutzt. Das Grundstück Nr. 7/3 sei zur Straße "Am T" ausgebaut worden. Über diese seien alle aus dem ehemaligen Flurstück Nr. 7 hervorgegangenen Grundstücke ver-

kehrsmäßig - d.h. zur Bebauung - erschlossen worden. Lediglich das Flurstück Nr. ■■■7/2 diene noch nicht als Straße oder Weg; bis jetzt sei dort nur ein Abwasserkanal verlegt worden. Dieser Tatsache komme jedoch kein besonderes Gewicht zu. Auch ohne den vollständigen Ausbau des Grundstücks Nr. ■■■7/2 zur Straße seien die Vorstellungen der Parteien im wesentlichen in Erfüllung gegangen. Der Vertrag sei beiderseits abgewickelt. Deshalb könne auch dann, wenn der Ausbau des Flurstücks Nr. ■■■7/2 zur Straße endgültig unterbleibe, von einer erheblichen Störung der Geschäftsgrundlage nicht gesprochen werden.

Demgegenüber macht die Revision geltend, hinsichtlich des Flurstücks Nr. ■■■7/2 sei der mit der Leistung bezweckte Erfolg (unentgeltliche Abtretung zum Straßenbau) nicht eingetreten. Da die beiderseitigen vereinbarten Leistungen teilbar seien, müsse eine Anpassung des Vertrages an die neue Lage durch Rückübereignung erfolgen.

Diese Betrachtungsweise hat jedoch eine erhebliche Störung der Geschäftsgrundlage des Vertrages zur Voraussetzung. Eine derartige Störung aber hat das Berufungsgericht - zutreffend ausgehend von einer Gesamtwürdigung des Vertrages - ohne Rechtsfehler verneint.

4. Mit Recht hat das Berufungsgericht auch einen Herausgabeanspruch wegen späteren Wegfalls des Rechtsgrundes verneint (§ 812 Abs. 1 Satz 2 BGB). Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs haben vertragliche Ansprüche stets den Vorrang vor solchen aus ungerechtfertigter Bereicherung, und zu den in diesem Sinne vorrangigen Ansprüchen aus Vertragsverhältnissen gehören auch

diejenigen, die sich aus ergänzender Vertragsauslegung oder aus der Anwendung der Grundsätze zum Wegfall der Geschäftsgrundlage ergeben (BGH WM 1971, 276; 1972, 888; 1975, 366. Das hat das BayObLG in BayObLGZ 1973, 173 unbeachtet gelassen.). Müssen sich - wie hier - die Kläger am Vertrag in vollem Umfang festhalten lassen, dann kommt ein Rückgriff auf Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung nicht in Betracht (BGH WM 1975, 366, 368; Beschluß vom 10. Dezember 1981 - III ZR 29/81).

5. Nach alledem erweist sich die Revision der Kläger gegen das die Klage abweisende Berufungsurteil als unbegründet. Sie muß daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Nußgens

Krohn

Tidow

Kröner

Scholz-Hoppe