

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ : nein  
-----

GG Art. 14 A; BGB § 157 D;  
PrEnteigG § 16

Zur ergänzenden Auslegung eines zur Abwendung der Ent-  
eignung geschlossenen Grundstückskaufvertrages.

BGH, Urt.v. 19.Juni 1980 - III ZR 182/78 - OLG Düsseldorf  
LG Wuppertal

# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 182/78

### URTEIL

**Verkündet am**

19. Juni 1980

**Justizamtsinspektor**

**als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Friedrich-Georg B u [REDACTED],  
He [REDACTED]-Straße [REDACTED], W [REDACTED],

Klägers, Revisionsklägers  
und Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Bundesrepublik Deutschland,  
Bundesstraßenverwaltung, vertreten durch das Land  
Nordrhein-Westfalen, dieses vertreten durch den  
Landschaftsverband R [REDACTED], dieser vertreten  
durch seinen Direktor in K [REDACTED], K [REDACTED] Ufer [REDACTED],  
K [REDACTED],

Beklagte, Revisionsbeklagte  
und Anschlußrevisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Juni 1980 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, Kröner und Boujong für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 15. November 1978 aufgehoben, soweit zu seinem Nachteil erkannt worden ist.

Auf die Anschlußrevision der Beklagten wird dieses Urteil ebenfalls aufgehoben, soweit die Beklagte zur Zahlung von mehr als 540,10 DM nebst 5 % Zinsen seit dem 1. Januar 1970 verurteilt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an den 18. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

### Tatbestand

Der Kläger war Eigentümer der im Grundbuch von Vohwinkel Band 1, Blatt 105 eingetragenen Grundstücke Gemarkung Vo..., Flur ..., Flurstück 1984/ und 1985/



Das Flurstück 1984 war 3 m breit und 65 m lang; es wurde als Weg genutzt. Auf der einen Seite wurde es von einem Bahnkörper der Deutschen Bundesbahn begrenzt, während sich auf der anderen Seite das Flurstück 1985 anschloß. Das Flurstück 1985 war 1711 qm groß und wurde kleingärtnerisch genutzt.

Als im Zuge des Neubaus der Bundesstraße 3 eine Verbreiterung des Bahndammes notwendig wurde, verkaufte der Kläger durch Vertrag vom 21. Oktober 1968 an die beklagte Bundesrepublik das 195 qm große Flurstück 1984 zum Preise von 1 DM je qm sowie angrenzende ca. 525 qm aus dem Flurstück 1985 zum Preise von 36 DM je qm. Weitere angrenzende ca. 200 qm (vorgesehen als Weg) überließ der Kläger vorübergehend der Beklagten gegen Zahlung einer einmaligen Entschädigung. Den ca. 986 qm großen Rest des Flurstücks 1985 hatte der Kläger der Beklagten bereits durch Vertrag vom 23. September 1968 zur Errichtung einer Baustelle zum Preise von 0,50 DM je qm im Monat, d.h. 5.916 DM jährlich, für die Bauzeit vermietet.

Für die durch die Verbreiterung des Bahndammes eintretende Wertminderung des im Eigentum des Klägers verbleibenden Teils des Flurstücks 1985 (nämlich ca. 200 qm und anschließende 986 qm) verpflichtete sich die Beklagte zur Zahlung einer Entschädigung von 23.797 DM. Außerdem verkaufte sie dem Kläger von ihrem Grundstück Gemarkung El , Flur , Flurstück /42 (gelegen an der He -Straße) ein Teilstück von ca. 213 qm zum Preise von 40 DM je qm, auf dem der Kläger einen Erweiterungsbaubau zu seinem auf dem Nachbargrundstück 11 /

befindlichen Lebensmittelgeschäft errichten wollte. Die endgültige Berechnung der Entschädigungsleistung der Beklagten sollte nach Vermessung der Grundstücksteile erfolgen. Schließlich vereinbarten die Parteien in § 6 des Kaufvertrages eine Abfindungsklausel.

Am 29. November 1968 zahlte die Beklagte an den Kläger einen Abschlag von 29.000 DM.

Am 10. Juli 1969 reichten die Architekten des Klägers beim Bauordnungsamt einen Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung für den Erweiterungsbau auf dem Flurstück [REDACTED]/42 ein. Im August/September 1969 wurde dieses Grundstück vermessen und ein 262 qm großes Teilstück als Flurstück 235 an den Kläger aufgelassen.

Im Februar 1970 verkaufte der Kläger den nicht an die Beklagte veräußerten Teil des Flurstücks 1985 (ca. 1186 qm) für 30.000 DM an die Eheleute Me[REDACTED]. Diese bezahlten den Kaufpreis sofort. In der Folgezeit forderte der Kläger wiederholt das Fernstraßenbauamt der Beklagten auf, das Flurstück gemäß dem Kaufvertrag vom 21. Oktober 1968 vermessen zu lassen. Nachdem die Eheleute Me[REDACTED] bereits im November 1970 vom Kläger die Rückzahlung des Kaufpreises verlangt hatten, setzten sie ihm mit Schreiben vom 17. Januar 1972 eine Frist bis zum 26. Januar 1972 zur Übertragung des Eigentums an der verkauften Teilparzelle. Nach Ablauf der Frist lehnten sie die Leistung ab und klagten auf Rückzahlung des Kaufpreises nebst 8,5 % Zinsen seit dem 18. Februar 1970. Am 5. April 1972 wurde der Kläger durch Urteil des Landgerichts Wuppertal entsprechend dem Klageantrag der Ehe-

leute Me[REDACTED] verurteilt (3 0 7/72). Es kam deswegen zu Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen ihn.

Bei der Schlußvermessung am 10. Januar 1972 ergab sich, daß die Beklagte von dem Flurstück 1985 für den Bau des Bahndammes insgesamt 860 qm - statt der im Kaufvertrag genannten 525 qm - in Anspruch genommen hatte (jetzt Flurstück [REDACTED] 50), während dem Kläger 669 qm als Gartenland (jetzt Flurstück [REDACTED] 52) und 182 qm als Weg (jetzt Flurstück [REDACTED] 51) verblieben.

Aufgrund einer Vereinbarung der Parteien erhielt der Kläger einen weiteren Abschlag von 30.000 DM.

Anfang 1973 verklagte der Kläger die Beklagte auf Zahlung der Miete für das Flurstück 1985 für das Jahr 1972; er obsiegte im Mai 1975 in zweiter Instanz. Im Sommer 1974 trafen die Parteien eine Vereinbarung über die von der Beklagten vorzunehmenden Rekultivierungsarbeiten, die nach ihrer Behauptung Ende 1974 fertiggestellt waren.

Nach erfolglosen Vergleichsverhandlungen zahlte die Beklagte dem Kläger gemäß ihrer im Februar 1976 übersandten "Abrechnungsunterlage" noch einen Betrag von 9.285,98 DM. In dieser Abrechnung sind die Mieten für das Flurstück 1985 für die Jahre 1973 und 1974 berücksichtigt sowie Anwaltskosten aus dem Rechtsstreit der Eheleute Me[REDACTED] gegen den Kläger. Als Entschädigung für das dem Kläger nicht zurückgegebene Teilstück von 335 qm aus dem Flurstück 1985 war auf der Grundlage eines Preises von 47 DM je qm eine Entschädigung von

15.745 DM ausgewiesen. Der Kläger lehnte die Abrechnung ab.

Der Kläger errechnete einen Gesamtschaden von über 200.000 DM und hat vor dem Landgericht einen Teilbetrag von 30.000 DM nebst 12 % Zinsen seit dem 1. Januar 1970 geltend gemacht.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 4.020 DM nebst 4 % Zinsen verurteilt und im übrigen die Klage abgewiesen.

Mit der Berufung hat der Kläger die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung weiterer 50.000 DM nebst Zinsen verlangt und dieses Begehren auf folgende Ansprüche gestützt:

1. Wertminderung, die das Restgrundstück Nr. 1985 durch die Mehrinanspruchnahme erlitten habe,
2. Miete für das vorenthaltene Teilstück von 335 qm für die Jahre 1977 und 1978 in Höhe von 4.020 DM,
3. Miete für die Grundstücksfläche von 986 qm für die Jahre 1975 bis 1978 in Höhe von jährlich 5.916 DM = 23.664 DM,
4. Statikkosten,
5. Kosten, die ihm aus dem Rechtsstreit gegen die Eheleute Me[REDACTED] erwachsen seien,
6. Schadensersatz wegen Verzögerung des Baues des Objekts He[REDACTED]-Straße,

7. Schadensersatz(anspruch) infolge der Höherquotierung der Straße Am T[REDACTED],
8. Anspruch auf Wertminderung des Restgrundstücks am Bahndamm, weil es nicht mehr mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden könne,
9. Schadensersatzanspruch, der durch Verlust des höheren Gebäudewerts eines Mehrfamilienhauses entstanden sei,
10. Anspruch auf Zahlung des Kaufpreisrestes,
11. Anspruch auf Ersatz des Umsatzrückgangs wegen Bauarbeiten.

Die Beklagte ist dem entgegengetreten und hat im Wege der Anschlußberufung die vollständige Abweisung der Klage beantragt.

Das Berufungsgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 13.885,60 DM nebst 5 % Zinsen von 540,10 DM seit dem 1. Januar 1970 und 4 % Zinsen von 13.345,50 DM seit dem 1. Januar 1975 verurteilt und die weitergehende Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Begehren weiter, soweit ihm nicht vom Berufungsgericht entsprochen worden ist. Die Beklagte erstrebt im Wege der Anschlußrevision die Abweisung der Klage, soweit sie zu einer Zahlung von mehr als 540,10 DM nebst Zinsen verurteilt worden ist.

### Entscheidungsgründe

#### Zur Revision des Klägers

##### I.

Keine durchgreifenden Bedenken bestehen gegen die sachlich-rechtlichen Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht Ansprüche des Klägers verneint hat auf Ersatz von Statikerkosten (Nr. 4), auf Ersatz von Kosten nebst Zinsen und Vollstreckungskosten aus dem Rechtsstreit der Eheleute Me[REDACTED] gegen den Kläger (Nr. 5) und auf Schadensersatz infolge Höherquotierung der Straße Am T[REDACTED] (Nr. 6). Sie sind von der Revision auch nicht angegriffen worden. Auf diese Ansprüche kann die Klageforderung daher nicht mehr gestützt werden.

##### II.

1. Das Berufungsgericht hat dem Kläger wegen der Wertminderung seines Restgrundstücks am Ba[REDACTED] (Flurstück 51 und 52, früher 1985) neben einem aus dem Kaufvertrag noch geschuldeten Betrag von 540,10 DM noch einen weiteren Betrag von 13.345,50 DM zugesprochen. Dazu hat es ausgeführt:

Die Beklagte habe über die Vereinbarungen im Kaufvertrag vom 21. Oktober 1968 hinaus weitere 335 qm von dem Grundstück des Klägers für die Verbreiterung des Bahndammes in Anspruch genommen. Diese Mehrinanspruch-

nahme, die sich in den Jahren 1969 bis 1971 ereignet habe, werde durch den Kaufvertrag nicht gedeckt. Sie entbehre einer Rechtsgrundlage. Da der Beklagten die Rückgabe des Grundstücksteils unmöglich geworden sei, sie aber berechtigt sei, die Einleitung eines Enteignungsverfahrens zu beantragen, habe der Kläger schon jetzt nach § 8 PrEnteigG Anspruch auf angemessene Entschädigung sowohl für die Entziehung des Grundstücksteils als auch für die dadurch (erneut) entstandene Wertminderung des Restgrundstücks. Diese Entschädigung sei grundsätzlich einheitlich festzusetzen. Das sei hier nicht möglich, da die Beklagte bislang die Einleitung eines Enteignungsverfahrens nicht beantragt habe. Dem Kläger könne jedoch ein weiteres Warten nicht zugemutet werden, weshalb ihm schon jetzt eine (vorläufige) Entschädigung für den Minderwert zuzusprechen sei. Diese schätze das Berufungsgericht auf 13.345,50 DM.

Das wird im Ergebnis zu Recht von der Revision angegriffen.

2. a) Der Vertrag vom 21. Oktober 1968 ist unzweifelhaft eine den Gegenstand der Abtretung und Entschädigung umfassende Einigung im Sinne des § 16 PrEnteigG. Der Kläger überließ der Beklagten freiwillig Grundstücksteile, deren zwangsweise Hergabe sie nach Maßgabe der Planfeststellung betr. Neubau der B 3 im Knoten Sofordern konnte. Der Vertrag stellt sich als ein Kaufvertrag dar mit der enteignungsrechtlichen Besonderheit, daß die Veräußerung zur Durchführung eines Unternehmens geschah, dem durch die Planfeststellung eine bestimmte Gestalt gegeben war, und daß der Kaufpreis und die Ent-

schädigung für den Minderwert des Restgrundstücks im Hinblick auf dieses Unternehmen festgesetzt wurden. Sie sollten die zu erwartenden Nachteile ausgleichen, die durch das Unternehmen, so wie es geplant war, verursacht wurden. Deshalb kann - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - der in § 6 des Vertrages ausgesprochene Abfindungserklärung des Klägers nicht die Bedeutung beigemessen werden, daß diese auch alle die durch Abweichung von der ursprünglichen Planung hervorgerufenen besonderen Schäden umfaßt habe (vgl. RGZ 72, 359 f.). Diese waren nicht Gegenstand der Einigung.

Allerdings sind nach § 2 des Vertrages die verkauften Flächen nur vorläufig berechnet worden. Die endgültige Berechnung sollte nach der Vermessung der in Anspruch genommenen Flächen erfolgen. Dabei waren Mehr- oder Minderflächen nach bestimmten Preisen auszugleichen. Diese Regelung betrifft offensichtlich aber nur geringfügige Abweichungen. Aus ihr kann nicht die Berechtigung der Beklagten hergeleitet werden, von dem Kläger die Übertragung weiterer zu dem Bauvorhaben benötigter 335 qm aus dem Flurstück 1985 (d.s. über 60 % mehr als im Vertrag genannt) zu verlangen. Vielmehr ist die Frage offengeblieben, wie verfahren werden sollte, wenn sich nach Abschluß der gesamten Baumaßnahme und Rückgabe der mit Vertrag vom 23. September 1968 zur Anlage einer Baustelle vermieteten Teilfläche des Flurstücks 1985 herausstellte, daß ein erheblicher Teil dieser Fläche von der Beklagten nicht zurückgegeben werden konnte, weil er - entgegen den ursprünglichen Vorstellungen der Vertragsparteien - zur Durchführung des Bauvorhabens benötigt worden war.

b) Dem Berufungsgericht hätte sich bei dieser Sachlage die - von ihm nicht erwogene - Möglichkeit einer ergänzenden Vertragsauslegung aufdrängen müssen. Die Beklagte konnte letztlich die zwangsweise Übertragung der zusätzlich in Anspruch genommenen Fläche gegen die Gewährung einer Entschädigung nach Enteignungsgrundsätzen (§ 8 ff. PrEnteigG) durchsetzen. Zur Abwendung einer drohenden Enteignung war der Vertrag vom 21. Oktober 1968 geschlossen, ein - wie dargelegt - Kaufvertrag mit enteignungsrechtlichen Besonderheiten. Nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages und der zwischen den Parteien bestehenden Interessenlage kommt die vom Berufungsgericht nicht behandelte naheliegende Auslegungsmöglichkeit in Betracht, daß bei einem zusätzlichen Bedarf aus den vermieteten Flächen der Kläger nach dem Vertrag zur Übertragung dieser Flächen auf die Beklagte verpflichtet ist gegen Gewährung eines unter Beachtung enteignungsrechtlicher Grundsätze zu bestimmenden Kaufpreises und einer Entschädigung für den Minderwert des Restgrundstücks. Für dieses Auslegungsergebnis spräche auch, daß es eine abschließende Regelung der zwischen den Parteien offenen Fragen ermöglicht.

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 (vgl. RGZ 164, 196, 202). Bei einer erforderlichen Ergänzung des Vertragsinhalts ist darauf abzustellen, was die Par-

teilen 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 (vgl. BGHZ 9, 273, 277; BGH VersR 1972, 1041, 1142; WM 1972, 888/9; 1974, 75; 1976, 251, 253; NJW 1978, 695). Diese Grundsätze gelten auch für einen Vertrag nach § 16 PrEnteigG, wie er hier in Rede steht.

Im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung - bei der auch der für die Durchführung des Bauvorhabens geschlossene Mietvertrag Berücksichtigung finden müßte - kann daher festgestellt werden, welche vertraglichen Rechtsfolgen eintreten sollten, wenn von der gemieteten Teilfläche des Flurstücks 1985 weitere Teile für die Baumaßnahme benötigt und in Anspruch genommen wurden, so daß ihre Rückgabe nach Abschluß der Bauarbeiten und der Rekultivierung des Geländes unmöglich war.

aa) Eine ergänzende Auslegung könnte dazu führen, daß der Kläger seit dem Zeitpunkt der Rückgabe des nach Abschluß der gesamten Baumaßnahme (gleichgültig ob die Arbeiten dem Straßenbau oder der Bundesbahn zuzurechnen wären) rekultivierten Teiles des Flurstücks 1985 für verpflichtet erachtet wird, das Eigentum an den zusätzlich in Anspruch genommenen 335 qm auf die Beklagte zu übertragen, während die Beklagte eine auf diesen Zeitpunkt bezogene, nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen (s. § 8 ff. PrEnteigG) zu bestimmende Entschädigung zu gewähren hat.

Das bedeutet, der Kläger hätte Anspruch auf Entschädigung für die in Anspruch genommenen 335 qm Grundfläche,

deren Wert bezogen auf den Zeitpunkt der Rückgabe der rekultivierten Restfläche des Flurstücks 1985 zu ermitteln ist. Nach dem Vorbringen der Beklagten soll die ordnungsgemäß wiederhergestellte Fläche 1974 an den Kläger zurückgegeben worden sein. Dieser Betrag wäre grundsätzlich seit diesem Zeitpunkt (in Anlehnung an § 4 des Kaufvertrages und in Abweichung von § 36 Abs. 2 PrEnteigG, s. BGHZ 60, 337) mit 5 % jährlich zu verzinsen. Diese Zinsen sind der Sache nach eine besondere Form der Entschädigung für entgangene Nutzungsmöglichkeiten. Sie werden gewährt, wenn dem betroffenen Eigentümer die Möglichkeit, den Enteignungsgegenstand zu nutzen, ganz oder teilweise entzogen ist, ihm aber der Entschädigungsbetrag zur Nutzung noch nicht zur Verfügung steht (vgl. Kreft in RGRK-BGB 12. Aufl. Vorbem. § 839 Rdn. 129 m.w.Nachw.). Daneben würde eine "Miete" für die entzogene Fläche von 335 qm für die Jahre 1977 und 1978 nicht mehr in Betracht kommen. Andererseits liegt es nahe, den Mietvertrag (unter Berücksichtigung des Kaufvertrages) dahin auszulegen, daß die Beklagte nicht nur bis zur Beendigung der Bauarbeiten, sondern bis zum Zeitpunkt der Rückgabe des rekultivierten Grundstücks den vereinbarten "Mietzins" ohne Abstriche schuldet, mag dieser auch nach der Inanspruchnahme der 335 qm rechtlich zum Teil nicht mehr als Mietzins zu qualifizieren sein.

Weiter müßte der Kläger für eine infolge der "Abtrennung" der 335 qm eingetretene Wertminderung der Restfläche des Flurstücks 1985 entschädigt werden (§ 8 Abs. 2 PrEnteigG; vgl. BGH WM 1977, 1149). Für die Höhe dieser Entschädigung kommt es maßgeblich darauf an, welcher Unterschied besteht zwischen dem Verkehrswert, den

der gesunde Grundstücksverkehr dem Grundstück mit der abgetrennten Fläche von 335 qm und ohne diese Teilfläche beimißt. Mit einer solchen Entschädigung wären die Beeinträchtigungen, die der Kläger unter den Positionen 8 und 9 gesondert geltend macht, mitabgegolten. Soweit diese Beeinträchtigungen (verringerte bauliche Nutzung und Verlust eines höheren Gebäudewertes) nicht in einem geminderten Verkehrswert des Restgrundstücks ihren Niederschlag finden, sind sie nicht entschädigungsfähig.

bb) Aus dem Mietvertrag könnte ein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte nicht hergeleitet werden. Der Annahme einer schuldhaften Verletzung der in dem Mietvertrag von der Beklagten übernommenen Rückgabepflicht und einer daraus folgenden Verpflichtung zum Schadensersatz würde die ergänzende Vertragsauslegung, wenn sie zu dem hier dargestellten Ergebnis führt, entgegenstehen.

cc) Soweit der Kläger "Miete" für die zurückgegebene Fläche für die Jahre 1975 bis 1978 geltend macht, also für die Zeit nach Rückgabe der gemieteten Fläche aus dem Flurstück 1985, geht es im Grunde um eine Nutzungsent-schädigung. Diese könnte dem Kläger zustehen, wenn und soweit die restlichen 986 qm in einem Zustand zurückgegeben wurden, der eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung unmöglich machte.

Das Berufungsgericht hat seiner Entscheidung das Vorbringen der Beklagten zugrunde gelegt, sie habe dem Kläger Ende 1974 die ungehinderte Besitzergreifung an

dem Restgrundstück, das sich nach der Rekultivierung in einem ordnungsgemäßen Zustand befunden habe, ermöglicht. Zu Recht rügt die Revision, das Berufungsgericht habe das unter Beweis gestellte Vorbringen des Klägers (GA Bl. 189 f.) nicht beachtet, das Grundstück sei voller Steine und daher als Grabeland ungeeignet gewesen.

3. Das Berufungsgericht hat den Anspruch des Klägers auf Zahlung eines Kaufpreisrestes für unbegründet gehalten: Der Vortrag des Klägers, ihm stehe unstreitig noch ein Betrag von 7.000 DM zu, finde im Akteninhalt keine Stütze. Ein Kaufpreis für die Mehrinanspruchnahme von 335 qm sei von ihm nicht verlangt worden. Vielmehr habe er den Verkauf dieses Grundstücksteils an die Beklagte ausdrücklich abgelehnt und für das Grundstück nur Miete bzw. Nutzungsentschädigung verlangt. Ein Kaufpreisrest stehe nicht mehr offen, wie sich aus der Abrechnung der Beklagten vom Februar 1976 ergebe.

Die Frage, ob dem Kläger noch ein Kaufpreis(-rest) zusteht, läßt sich beim derzeitigen Stande des Verfahrens noch nicht abschließend beurteilen. Sie bedarf im Blick auf eine ergänzende Auslegung des Kaufvertrages der erneuten Prüfung.

4. Das Berufungsgericht hat einen Anspruch des Klägers auf Schadensersatz wegen einer Verzögerung des Bauvorhabens auf dem Flurstück [REDACTED]/42 (Nr. [REDACTED], "Objekt He[REDACTED]-Str.") verneint. Dagegen wendet sich die Revision vergeblich.

Ob allerdings dem Kläger - wie das Berufungsgericht annimmt - eine Baugenehmigung bereits vor der in den Verantwortungsbereich der Beklagten fallenden Vermessung des Grundstücks hätte erteilt werden können, erscheint im Blick auf die nach § 83 Abs. 2 LBO, §§ 1 und 3 Erste DVO z. LBO einem Bauantrag beizufügenden Planunterlagen zweifelhaft (s.a. RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 30.4.1964 - MBl. NW. S. 761). Diese Frage braucht jedoch nicht entschieden zu werden. Das Berufungsgericht hat seine Ansicht auch mit der Erwägung begründet, die Beklagte habe die Vermessung des Grundstücks allenfalls um wenige Monate verzögert. Die vom Kläger beauftragten Architekten seien nicht vor Sommer 1969 in der Lage gewesen, der Baubehörde genehmigungsfähige Unterlagen vorzulegen. Bereits im September 1969 aber habe die Beklagte das Grundstück vermessen lassen. Diese geringfügige Verzögerung habe sich für den Kläger nicht nachteilig ausgewirkt, zumal vor Erteilung der Baugenehmigung noch das Einverständnis eines Nachbarn zu dem Vorhaben hätte eingeholt werden müssen. Diese auf verfahrensrechtlich einwandfreier Grundlage getroffene Feststellung des Berufungsgerichts trägt die Ablehnung des auf eine Verzögerung des Bauvorhabens He[REDACTED] - Straße gestützten Schadensersatzanspruchs.

5. Das Berufungsgericht hat eine Entschädigung für Einbußen, die der Kläger durch die Straßenbauarbeiten erlitten haben will, unter Hinweis auf die Regelung des § 6 des Kaufvertrages vom 21. Oktober 1968 abgelehnt. Das begegnet durchgreifenden Bedenken.

Es kann nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, daß diese Abfindungsvereinbarung nach dem Willen der Vertragsparteien auch den Schaden umfassen sollte, der dadurch hervorgerufen wurde, daß die Bauarbeiten sich erheblich umfangreicher und zeitraubender gestalteten und sich wesentlich nachteiliger für den Kläger auswirkten (dieser spricht von Existenzgefährdung), als die Parteien beim Abschluß des Kaufvertrages angenommen hatten. Es ist nicht sicher, daß auch solche (weiteren) Schäden in der vereinbarten Entschädigung ihre Deckung finden sollten (vgl. RGZ 72, 359, 360/1). Es ist rechtsfehlerhaft, daß sich das Berufungsgericht mit diesen sich aufdrängenden Fragen nicht befaßt hat. Es kann beim derzeitigen Stande des Verfahrens nicht ausgeschlossen werden, daß dem Kläger eine Entschädigung zuzusprechen ist, soweit die Beeinträchtigungen das von den Parteien (als Vertragsgrundlage) angenommene Maß überschritten haben (vgl. dazu das Senatsurteil zu BGHZ 70, 212, vollständig abgedruckt in WM 1978, 92). Für die Dauer des Bauvorhabens und der dadurch etwa hervorgerufenen Beeinträchtigung des Betriebes des Klägers ist auf die gesamte Baumaßnahme abzuheben, gleichgültig ob einzelne Arbeiten dem Straßenbau oder der Bahn nützlich waren; sie alle dienten - einschließlich des Brückenbauwerks - letztlich dem Neubau der Bundesstraße 3 im Knoten So. . Einen Anhalt für die zeitlichen Vorstellungen der Vertragsparteien kann die Regelung über die Dauer des Mietvertrages vom 23. September 1968 (§ 2) geben.

6. Erst wenn über die vorstehend - noch nicht abschließend - erörterten Ansprüche des Klägers befunden ist, kann beurteilt werden, wie die Leistungen der Beklagten anzurechnen sind und ob dem Kläger noch ein Betrag zu-

steht. In diesem Zusammenhang kann gegebenenfalls auch zu prüfen sein, ob der Zahlung von 30.000 DM auf die in dieser Sache zu erwartende Entschädigung im Oktober 1972 eine sog. preisfixierende Wirkung zukommt (vgl. BGH WM 1976, 720).

Die von der Beklagten erhobene Einrede der Verjährung dürfte im Fall der ergänzenden Vertragsauslegung nicht durchgreifen (§ 31 PrEnteigG).

7. Auf die Revision des Klägers muß daher das angefochtene Urteil aufgehoben werden, soweit zu seinem Nachteil erkannt worden ist. Da der Kläger seinen Zahlungsanspruch auf mehrere rechtliche Gesichtspunkte gestützt hat, ist eine teilweise Abweisung der Klage, soweit sich die Gründe als nicht berechtigt erwiesen haben, verfahrensrechtlich nicht statthaft. Im Umfang der Aufhebung muß, da weitere Feststellungen notwendig sind, die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Es erschien angebracht, von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch zu machen.

#### Zur Anschlußrevision der Beklagten

Die Revision der Beklagten wendet sich dagegen, daß das Berufungsgericht dem Kläger eine vorläufige Minderwertentschädigung von 13.345,50 DM zubilligt. Wie schon aus den Ausführungen zur Revision des Klägers folgt, kann das angefochtene Urteil nicht bestehenbleiben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß im weiteren Verfah-

ren letztlich ein geringerer als der zuerkannte Betrag  
sich als richtige Entschädigung erweist. Das Berufungs-  
urteil muß daher auch auf die Anschlußrevision in dem  
von der Beklagten beantragten Umfange aufgehoben werden.  
Insoweit ist die Sache ebenfalls an das Berufungsgericht  
zurückzuverweisen.

Krohn

Tidow

Peetz

Kröner

Boujong