

Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: GG Art.14; BGB § 138

Rechtssatz:

Soweit eine Gemeinde die Erteilung einer Ausnahme genehmigung von einer Bausperre von wirtschaftlichen Leistungen des Bauherrn oder Auflagen an diesen abhängig macht, die im inneren Zusammenhang mit den Zwecken der Bausperre stehen, und die den Bauherrn im Grunde nicht schlechter stellen als bei der Durchführung hoheitlicher Maßnahmen (Enteignung), kann in der Regel ein Verstoß gegen das Verbot, die Erfüllung von Amtspflichten mit wirtschaftlichen Gegenleistungen des Gesuchstellers zu koppeln, nicht angenommen werden.

Aktenzeichen: III ZR 250/55

Urt. des BGH vom 21. November 1957

LG Berlin

Kammergericht

III ZR 250/55

Verkündet
am 21. November 1957
Fieser, Just. Ang.
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

- 1.) des Geschäftsführers Erich Z [REDACTED],
B [REDACTED]-N [REDACTED], K [REDACTED]-M [REDACTED]-Straße [REDACTED],
- 2.) des Diplom-Volkswirts Kurt Z [REDACTED],
B [REDACTED]-F [REDACTED], Bu [REDACTED]allee [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

B e r l i n, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln,

Beklagte, Berufungsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 21. November 1957 unter Mitwir-
kung der Bundesrichter Dr. Pagendarm, Dr. Arndt, Dr. Wolany,
Dr. Beyer und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des
9. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 27.
September 1955 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsver-
fahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestände

Die Kläger sind in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer des Eckgrundstücks in B- -N- , K-M- Straße / U- -str.- . Das Grundstück ist 2 160,33 qm groß. Die Gebäude auf ihm wurden durch den Krieg zerstört.

Im Jahre 1951 beantragten die Kläger die Bauerlaubnis für ein Geschäftshaus. Die Baupolizei legte das Gesuch dem Planungsamt des Bezirksamtes Neukölln vor. Dieses erteilte den Klägern unter dem 21. Juni 1951 folgenden Bescheid:

"Dem Entwurf könnte nur zugestimmt werden, wenn die Front an der K-M- Straße um 5 m und die an der U- -straße um 4 m hinter die vorhandene Bauflucht zurückgenommen würde. Außerdem darf das Erdgeschoß nur so weit bebaut werden, daß die erforderlichen Wageneinstellflächen auf dem Hof geschaffen werden und die zulässige Ausnutzung (1,75) gewährleistet wird. Für die Zustimmung zu dem Bauvorhaben ist es ferner erforderlich, daß für die Zurückverlegung der Bauflucht eine verbindliche Klärung der Eigentumsverhältnisse an der Verbreiterungsfläche herbeigeführt wird. Die abgetretene Fläche kann zeitlich beschränkt von dem Antragsteller als Parkplatz genutzt werden. Die Gesamtfläche des Grundstücks kann für die zulässige Ausnutzung zugrundegelegt werden."

Die Kläger wandten sich mit der schriftlichen Eingabe ihres Prozeßbevollmächtigten vom 8. November 1951 an den Bezirksbürgermeister mit der Bitte, diesen Bescheid zu ändern. Die Beschränkung der Baufläche nach dem Bescheid, so heißt es in ihrer Eingabe, mache eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks unmöglich, das Verlangen der unentgeltlichen Abgabe des künftigen Straßenlandes sei unzulässig und ein Mißbrauch, ihnen stünde eine Entschädigung zu, wenn man das Straßenland auf gesetzlicher Grundlage enteigne.

Die Kläger hatten, wie sie vortragen, Aufbaumieten gefunden, die auf eigene Kosten Geschäftsräume bis zum Erdgeschoß bauen wollten. Weil diese eine Frist für den Baubeginn gestellt, sie, die Eigentümer, selbst kein Baugeld ge-



habt hätten, hätten sie den Forderungen der Beklagten nachgeben müssen.

Nachdem die Kläger unter dem 21. Juni 1952 dem Planungsamt gegenüber eine entsprechende schriftliche Verpflichtungserklärung abgegeben hatten, machten sie zu Protokoll des Urkundsbeamten des Bezirksamtes Neukölln am 29./31. Oktober 1952 der Beklagten folgendes bis zum 1. Dezember 1952 befristetes "Angebot auf Abschluß folgenden

V e r t r a g e s

§ 1

Es ist uns bekannt, daß die Straßen- und Baugrenzen sowohl in der K-M-Straße als auch in der U-Straße geändert werden sollen. Wir sehen die in dem Straßen- und Baugrenzenplanentwurf für die K-M-Straße und U-Straße vorgesehenen Straßen- und Baugrenzen als für uns verbindlich an und verzichten demgemäß auf das uns im Straßen- und Baugrenzenfestsetzungsverfahren sonst zustehende Einspruchsrecht. Wir sind bereit, Gebäude nur innerhalb der geplanten Baugrenzen zu errichten. Als Straßenland übereignen wir unentgeltlich an Berlin pfand- und lastenfrei folgende Teilflächen, die im Lageplan wie folgt ausgewiesen sind:

- | | | |
|----------------------|-----------|------------------------|
| a) in der K-M-Straße | 125,66 qm | (A,B,F,G
d.Lagepl.) |
| b) in der U-Straße | 263,66 " | (C,D,E,F
d.Lagepl.) |
| zusammen also | 389,32 qm | |

Die genaue Feststellung der abzutretenden Flächen bleibt katasterantlicher Vermessung vorbehalten.

§ 2

Wir beabsichtigen, Vitrinen in einer Gesamtfläche von 16 qm im Abstand von 3 m von der neuen Baugrenze auf dem Straßenland der K-M-Straße zu errichten. Wir bitten, uns diese Nutzung des Straßenlandes ohne Entgelt zu genehmigen und zwar für die Dauer von zehn Jahren nach erfolgter Rohbauabnahme. Es ist uns bekannt, daß zur Errichtung der Vitrinen die Genehmigung des Polizeipräsidenten und der Baupolizei erforderlich ist; diese wird von uns eingeholt.

Nach Ablauf der zehnjährigen Nutzungsdauer werden die Vitrinen auf unsere Kosten entfernt und die notwendigen Pflasterungsarbeiten durch uns und auf unsere Kosten durchgeführt.

§ 3

Ferner beabsichtigen wir, auf dem übereigneten Straßenland zur U- Straße in der Linie der förmlich festgestellten Straßenfluchtlinie ein zweigeschossiges Bauwerk im Arkadenbau zu errichten. Dazu soll das Straßenland in einer Breite von 4 m in der Länge von 13,40 m von dem Schnittpunkt der Fluchtlinien der K- M- Straße und Uthmannstraße gerechnet überbaut werden. Die Umfassungsmauer des Erdgeschosses wird auf einer Linie b - e des Lageplans errichtet. Nach Ablauf von zehn Jahren nach der Rohbauabnahme des geplanten Bauwerks wird die Umfassungsmauer abgerissen und in die geplante Fluchtlinie zurückverlegt werden. Wir bitten, uns ein Überbaurecht auf dem mit a, c, d, f im beiliegenden Lageplan bezeichneten Fläche des Straßenlandes der Uthmannstraße und das Recht, unter dieser Grundfläche Keller auszubauen, einzuräumen und diese Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches des belasteten und berechtigten Grundstücks eintragen zu lassen. Die Sicherung der Kellerdecke ist nach den baupolizeilichen Vorschriften durchzuführen."

Die Beklagte nahm dieses Angebot zu Protokoll desselben Urkundsbeamten am 29. November 1952 mit folgender Erklärung an:

"Namens Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin, nehmen wir hiermit das in der urkundlichen Verhandlung vom 29./31. Oktober 1952 - Nr. 82 des Urkundenbuches B für 1952 - von den Herren Erich und Kurt Z. [REDACTED] gemachte Angebot auf unentgeltliche Übereignung von 389,33 qm Straßenland unter den in der urkundlichen Verhandlung festgesetzten Bedingungen an."

Die Kläger erhielten die zuletzt beantragte Bauerlaubnis, nach ihrer Behauptung im November 1952 nach der Abgabe des protokollierten Angebots, nach der Behauptung der Beklagten bereits auf die schriftliche Erklärung im Juli 1952 hin.

Im Juli 1953 hatten die Kläger den Bau ausgeführt. Mit dem Schreiben ihres Prozeßbevollmächtigten vom 23. Januar 1954 teilten sie dem Bezirksamt mit, ihre Erklärungen vom 21. Juni 1952 und 29./31. Oktober 1952 seien nichtig, insbesondere weil sie diese unter dem Druck ihrer materiellen Bedrängnis und unter dem Zwang abgegeben hätten, sonst

nicht bauen zu können. Sie verlangten, die Beklagte solle die Nichtigkeit der in den Urkunden niedergelegten Erklärungen anerkennen. Dies hat die Beklagte in dem Schreiben vom 12. Februar 1954 verweigert. Die Kläger verlangen mit der Klage die Feststellung, ihre Erklärungen seien nichtig. Dazu tragen sie vor:

Die Beklagte habe ohne Rechtsgrundlage und mißbräuchlich die Bauerlaubnis von der unentgeltlichen Landabgabe abhängig gemacht. Sie seien berechtigt gewesen, das Grundstück innerhalb der im Jahre 1877 festgesetzten Fluchtlinie zu bebauen, diese Fluchtlinie sei nicht geändert worden. Aus dem Berliner Planungsgesetz vom 22. August 1949 (PlGes) ergebe sich in dieser Hinsicht für das Grundstück keine Beschränkung. § 18 Pl Ges beeinträchtige die Bebaubarkeit eines Grundstücks erst, wenn ein Bebauungsplan vorliege. Die in Abs. 3 dieser Vorschrift vorgesehene Zustimmung des Bezirksamts finde auf bisher bebaute Grundstücke keine Anwendung.

Auch die Garagenordnung rechtfertige die Landabgabe nicht. Die Tatsache des Verzichts auf Einstellplätze durch die Beklagte zeige, daß man diese nicht für notwendig erachtet habe. Außerdem habe das Grundstück bei seiner Bebauung innerhalb der alten Fluchtlinien ausreichenden Parkplatz geboten.

Eine Landabgabe nach dem Berliner Planungsgesetz sei entschädigungspflichtig, wie sich aus § 22 PlGes ergebe, ebenso eine solche nach dem Fluchtliniengesetz (§ 13). Davon abgesehen folge dies aus dem Artikel 15 der Verfassung von Berlin und Art. 14 GG. Die Beklagte habe ihr Baugesuch dazu benutzt, um sich Leistungen versprechen zu lassen, auf die sie keinen Anspruch gehabt habe. Außerdem stünden die beiderseitigen Leistungen in einem Mißverhältnis. Sie, die Kläger, hätten Bauland im Werte von 42 790 DM hergegeben und auf Mieteinnahmen von jährlich 32 406 DM verzichtet

müssen. Die Beklagte habe nichts aus ihrem Eigentum aufgewandt. Ihre Entscheidung über das Baugesuch rechne sie zu Unrecht als Leistung an.

Mit dem Schreiben ihres Prozeßbevollmächtigten vom 23. Januar 1954 hätten sie ihre Erklärung angefochten, weil sie diese unter Drohung und Zwang abgegeben hätten. Die Beklagte habe damit gedroht, ihnen die Bauerlaubnis sonst zu verweigern. Sie hätten unter Zwang gestanden, weil sie ohne die Bauerlaubnis im Jahre 1952 ihre Aufbaumieter verloren hätten. Ihre Zwangslage habe erst mit der Beendigung des Baues aufgehört, weil sie hätten verhindern müssen, daß man ihnen während des Baues die Erlaubnis entzogen hätte.

Die Bestimmung des § 814 BGB hindere ihr Begehren nicht, da sie keine Leistungen zurückforderten, sondern sich weigerten, ihre Versprechen zu erfüllen.

Die Kläger haben beantragt:

die Erklärungen der Kläger in dem Schreiben an das Bezirksamt Neukölln vom 21. Juni 1952 sowie den zwischen den Parteien vor dem Urkundsbeamten der Stadt Berlin zum Urkundenbuch B unter Nr. 82 und 84 - Bezirksamt Neukölln - geschlossenen Vertrag vom 29./31. Oktober 1952 und 29. November 1952 für nichtig zu erklären.

Die Beklagte hat um Klagsabweisung gebeten. Sie bestreitet, daß die Baupolizei die Bauerlaubnis von der Landabgabe abhängig gemacht habe. Der Bauschein enthalte keine Bedingungen wirtschaftlicher Art. Vielmehr habe sie als Gemeinde ihre Zustimmung zu dem Bauvorhaben der Kläger von Bedingungen abhängig gemacht. Die Rechtsgrundlage dafür beruhe auf § 18 PlGes. Nach dieser Bestimmung habe sie für die Bebaubarkeit des Grundstücks den in Aussicht genommenen Bebauungsplan und die darin vorgesehenen Baugrenzen zugrundegelegt. Sie habe als Gemeinde ihre Zustimmung von der unentgeltlichen Landabgabe abhängig gemacht und abhängig machen

dürfen, weil sie damit ihre Interessen als Straßenbaupflichtige gewahrt habe. Die Bedingungen im einzelnen stünden mit dem Bauvorhaben im tatsächlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang.

Sie - die Beklagte - habe die Interessen der Kläger berücksichtigt. Denn sie habe die Überbauung der Grundfläche um 270,40 qm auf der Grundlage der ursprünglichen Größe des Grundstücks einschließlich des zukünftigen Straßenlandes genehmigt; sie habe darauf verzichtet, daß die Kläger 23 Wagen-Einstellplätze nach der Garagenordnung bereitstellten, und es übernommen, für geeignete Abstellplätze zu sorgen; sie habe sich verpflichtet, den Klägern Nutzungsrechte an den abzutretenden Flächen einzuräumen. Die Kläger hätten dafür die Landabgabe zugesagt. Ein Mißverhältnis zwischen den beiderseitigen Leistungen liege nicht vor. Die Anfechtung der Kläger sei unbegründet und verspätet.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Hierbei hat es die Nichtigkeit der Erklärungen der Kläger in ihrem Schreiben vom 21. Juni 1952 aus der fehlenden Beurkundung (§ 313 BGB) hergeleitet. Den Vertrag vom 29./31. Oktober 1952 und 29. November 1952 hält es aus mehreren Rechtsgründen für nichtig.

Auf die Berufung der Beklagten hat das Kammergericht unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage abgewiesen. Mit ihrer Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die getroffene (streitige) Vereinbarung privatrechtlicher Natur sei, mithin der Rechtsweg vor den Zivilgerichten zulässig sei. Das

läßt keinen Rechtsirrtum erkennen. Denn trotz eines damit verbundenen öffentlichrechtlichen Zwecks sind Verträge privatrechtlicher Art zwischen Gemeinden und Privatpersonen möglich und unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, insbesondere mit dem Ziel eines freihändigen Erwerbs eines Grundstücks aus Privathand zur Verbesserung der Straßenverhältnisse (vgl. Urteil des V. ZS des BGH vom 20. Dezember 1955 V ZR 79/54 S.11-13).

Soweit das Berufungsgericht trotz der von den Klägern inzwischen gesondert erhobenen Schadensersatzklage ein Feststellungsinteresse an der von ihnen begehrten Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrages bejaht, ferner den gestellten Klagantrag dahin auslegt, daß er darauf gerichtet sei, die Unwirksamkeit des Rechtsgeschäftes der Parteien hinsichtlich der darin übernommenen Verpflichtungen im ganzen und einheitlich festzustellen, und soweit es schließlich der ersten Erklärung der Kläger vom 21. Juni 1952 eine selbständige rechtliche Bedeutung abspricht, sind seine Ausführungen - in dem Umfang, in dem sie nachprüfbar sind - frei von Rechtsirrtum. In dieser Hinsicht werden von beiden Parteien auch keine Einwendungen in der Revisionsinstanz erhoben.

Auch die weitere Ansicht des Vorderrichters, trotz der zugesagten "unentgeltlichen" Abtretung des Straßenlandes sei das Abkommen der Parteien, worüber diese einig seien, keine Schenkung im Sinne des § 518 BGB, ist rechtlich bedenkenfrei.

Das gleiche gilt, soweit der Berufungsrichter die Form des § 313 BGB für die Verpflichtung der Kläger zur Übertragung ihres Eigentums auf die Beklagte im Hinblick auf Artikel 12 § 2 des PRAG BGB vom 20. September 1899 (PRGS S.177) als gewahrt ansieht.

Die Rüge der Revision, der Berufungsrichter habe zu Un-

recht eine abstrakte Schuldverpflichtung der Kläger zur Übertragung eines Teiles ihres Grundstücks im Sinne des § 780 BGB angenommen, kann auf sich beruhen. Denn hieraus kann eine Nichtigkeit des Vertrages zwischen den Parteien vom 29./31. Oktober und 29. November 1952 im Hinblick auf die Formvorschrift des § 313 BGB nicht hergeleitet werden. Die in § 313 BGB vorgeschriebene gerichtliche oder notarielle Beurkundung ist zwar für den gesamten Vertrag, also auch für die "Gegenleistung" erforderlich. Das setzt aber voraus, daß nach dem Willen der Parteien diese tatsächlich im Verhältnis der Abhängigkeit von der Verpflichtung zur Grundstücksübergabe steht (vgl. Palandt BGB 16. Aufl. § 313 Anm. 8, insbes. c). Nach den insoweit nicht angegriffenen tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts sollte aber eine Verpflichtung der Beklagten, soweit ihr öffentlichrechtliches Verhalten (Erteilung der Bauerlaubnis) in Frage stand, mit dem genannten Vertrag nicht begründet werden. Vielmehr handelte es sich nach der festgestellten Willen der Parteien insoweit lediglich um eine von der Verpflichtung der Kläger zur Grundstücksübertragung losgelöste "Erwartung" oder um eine Abrede, die nicht im Verhältnis der Abhängigkeit zur Verpflichtung der Kläger stand. Dann brauchten aber die öffentlichrechtlichen "Gegenleistungen" der Beklagten überhaupt nicht beurkundet zu werden, so daß aus deren Nichtaufnahme in dem genannten Vertrag dessen Nichtigkeit wegen eines Formmangels nicht angenommen werden kann.

II.

Soweit das Berufungsgericht in materiellrechtlicher Beziehung im Gegensatz zum Landgericht eine Nichtigkeit des zwischen den Parteien getroffenen Abkommens verneint, sind die Angriffe der Revision nicht geeignet, ihr zum Erfolg zu verhelfen, da das Berufungsurteil jedenfalls in seinem Ergebnis zutreffend ist.

Für den Ausgang des Rechtsstreits ist entsprechend.

dem gestellten Klageantrag allein entscheidend, ob der privatrechtliche Vertrag zwischen den Parteien vom 29./31. Oktober und 29. November 1952 rechtswirksam ist. Es stellt sich also die Frage, ob dieser Vertrag seinem Inhalt und Zweck nach gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstößt, ob er unter mißbräuchlicher Anwendung der hoheitlichen Gewalt der Beklagten unter dem Versprechen von Vermögensvorteilen, oder ob er unter Ausbeutung einer Notlage der Kläger zustandegekommen ist, oder ihm aus anderen Gründen die rechtliche Wirksamkeit versagt werden muß.

1.) Soweit der Nichtigkeitsgrund aus § 134 BGB in Betracht kommt, ist die von den Klägern in den Vordergrund gerückte Grundrechtsbestimmung des Art. 14 GG, der eine entschädigungslose Enteignung verbietet, nicht geeignet, den Vertrag als nichtig anzusehen. Denn Art. 14 GG verbietet nicht eine vertragliche Vereinbarung, mit der der Bürger sich zur Übertragung seines Eigentums auf die öffentliche Hand verpflichtet. Der Träger der hoheitlichen Gewalt ist keineswegs gehalten, nur durch einseitigen hoheitlichen Akt, das heißt durch Enteignung, seine im Allgemeininteresse liegenden Bedürfnisse zu befriedigen. Es entspricht vielmehr rechtsstaatlichem Denken, wenn er sich in diesem Falle zunächst um den freihändigen, privatrechtlichen Erwerb von Eigentum bemüht, bevor er zwangsweise durch Enteignung in die Rechte des Bürgers eingreift (vgl. z.B. § 5 Abs. 1 BLBG). Aus Art. 14 GG kann auch nicht entnommen werden, daß die Vertragsparteien verpflichtet sind, eine "angemessene Entschädigung" für eine Eigentumsübertragung zu vereinbaren. Die verfassungsmäßigen Grundrechte stellen nämlich keine Bevormundung des Bürgers dar, gewährleisten vielmehr dem Einzelnen im Rahmen der Gesetze grundsätzliche Freiheit, so daß er auch seine vertraglichen Beziehungen zur öffentlichen Hand grundsätzlich frei gestalten kann. Deshalb verbietet Art. 14 GG auch nicht den Verzicht auf eine "angemessene Gegenleistung" für eine freihändige Eigen-

tumsübertragung auf die öffentliche Hand. Die Frage, ob etwa der Verzicht (auf ein angemessenes Entgelt) selbst gegen ein gesetzliches Verbot verstößt oder verbotswidrig herbeigeführt worden ist, ist keine Frage, die sich aus Art.14 GG beantwortet. Hiernach scheidet eine Nichtigkeit nach § 134 BGB im Hinblick auf Art.14 GG für den vorliegenden Fall aus.

In diesem Zusammenhang sei ferner bemerkt, daß der von den Klägern angezogene Art.19 GG kein Verbot enthält, auf ein öffentlichrechtliches Rechtsmittel zu verzichten. Entgegen der Meinung der Kläger kann deshalb ihr in dem Vertrag erklärter Verzicht auf das Einspruchsrecht gegen den Bebauungsplan nicht als Verstoß gegen Art.19 GG gewertet werden, so daß auch dieser Gesichtspunkt nicht zur Nichtigkeit des Vertrages führt.

2.) Nun ist allerdings mit dem Berufungsgericht entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Preußischen Obergerichts (vgl. RG in JW 1932, 2990 mit Anm. Scheuner und in JW 35, 2116 mit Anm. Carl und weiteren Nachweisen; Pr. OVG 80, 413, 415) davon auszugehen, daß eine Behörde ohne gesetzliche Ermächtigung die Erfüllung ihrer amtlichen Aufgaben, insbesondere einen in ihrem Ermessen stehenden hoheitlichen Verwaltungsakt nicht von wirtschaftlichen Gegenleistungen des Gesuchstellers abhängig machen darf und ein Verstoß gegen diesen Grundsatz in der Regel einen auf die Gewährung solcher Gegenleistungen gerichteten bürgerlichrechtlichen Vertrag nichtig macht.

Dieser Grundsatz kann allerdings nicht dahin verstanden werden, daß eine Kopplung von amtlichen Obliegenheiten mit Gegenleistungen des Gesuchstellers unter allen Umständen unzulässig ist. Aus guten Gründen sind z.B. sogar "Baudispensverträge", selbst wenn sie mit wirtschaftlichen Gegenleistungen des Bauherrn verbunden sind, von jeher unter bestimmten Voraussetzungen als zulässig und nicht als unwirksam angesehen worden. Denn diese dienen entsprechend den

gegebenen Besonderheiten in der Regel sowohl den Interessen des Bauherrn als auch denen der Gemeinde; zum Teil werden damit auch - wie z.B. die Regelung der Eigentumsverhältnisse des künftig zu Straßenzwecken bestimmten Geländes - nur innerlich zusammengehörige Dinge, die gesetzlich ausdrücklich als zusammengehörig angesehen werden (§ 11 Pr FluchtIGes und § 14 Berliner PlGes), in einer vernünftigen Weise miteinander verknüpft (vgl. hierzu RGZ 133, 361; 134, 25; PrOVG 57, 474, 479; ferner Anm. Scheuner in NJW 1932, 2990 mit weiteren Nachweisen; derselbe in "Verfassungsschutz des Eigentums" S.113; Fachinger in DVBl 1949, 118 und 145; Wiet-
haupt in BB 1951, 911; Thiel in DVBl 1954, 349, 353; weiterhin Urteil des Senats vom 25. Juni 1957 - III ZR 24/56 - S.8/9). Wie bereits das Reichsgericht (RGZ 133, 361, 364 - 365) in Bezug auf das Preußische Fluchtliniengesetz zutreffend ausgeführt hat, hat eine aus der beabsichtigten Änderung der Bau- oder Straßenflucht sich ergebende Baubeschränkung oder Bausperre den im öffentlichen Interesse liegenden und zu billigenden Zweck, der Gemeinde den Erwerb des künftigen Straßenlandes nicht zu erschweren, insbesondere die Gemeinde dagegen zu schützen, daß der von ihr später zu entschädigende Wert des künftigen Straßengeländes in der Zwischenzeit durch bauliche Veränderungen gesteigert wird. Es kann dann auch nicht mißbilligt werden, wenn die Gemeinde im Zusammenhang mit einer von ihr erbetenen Ausnahmegewilligung von einer Baubeschränkung oder Bausperre die an sich erst später - ggf. durch Enteignung - durchzuführende Eigentumsregelung des künftigen Straßengeländes vorwegnimmt, vor allem durch eine gesonderte privatrechtliche Vereinbarung, die den Bauherrn zur Übereignung des künftigen Straßenlandes verpflichtet, und die die Bemessung des Wertes der "Gegenleistung" der Gemeinde oder der sonst dem Bauherrn im Zusammenhang damit zufließenden Vorteile auf den Zeitpunkt dieser (vorzeitigen) privatrechtlichen Vereinbarung abstellt. Soweit also die Gemeinde die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von einer (vorläufigen) Bausperre von wirtschaftlichen Leistungen des Bauherrn oder Auflagen

an diesen abhängig macht, die im inneren Zusammenhang mit den Zwecken der Bausperre stehen, und die den Bauherrn im Grunde nicht schlechter stellen als bei der Durchführung hoheitlicher Maßnahmen (Enteignung), kann in der Regel ein Verstoß gegen das Verbot, die Erfüllung von Amtsobliegenheiten mit wirtschaftlichen Gegenleistungen des Gesuchstellers zu koppeln, nicht angenommen werden.

Bei der Prüfung der Frage, ob im Einzelfall eine rechtsmißbräuchliche und damit unzulässige Vorteilsbeschaffung durch die Gemeinde im Wege der Kopplung der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung oder anderer hoheitlicher Amtsausübung mit wirtschaftlichen Gegenleistungen des Gesuchstellers vorliegt, kann nun nicht allein auf die rein formale Gestaltung der Rechtsbeziehungen der Beteiligten abgestellt werden. Vielmehr muß diese Frage von der jeweiligen konkreten Situation aus betrachtet werden, und zwar vor allem unter wirtschaftlicher Wertung des Gesamtvorganges. Daß eine lediglich formale "unentgeltliche" Überlassung von Grundeigentum zu einem öffentlichrechtlichen Zweck für sich allein noch nicht in jedem Fall eine Umgehung des Verbots der entschädigungslosen Enteignung darstellt, hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in BGHZ 21, 388 bereits ausgeführt. Was in diesem Urteil für die Notwendigkeit der Berücksichtigung einer Vorteilsausgleichung für den Fall einer gesetzlichen, also zwangsweisen Regelung gesagt ist, gilt in noch stärkerem Maße beim Vorliegen eines bürgerlichrechtlichen Vertrages zwischen einer Privatperson und einem öffentlichrechtlichen Verband, der insoweit fiskalisch auftritt.

Das bedeutet, daß auch für den vorliegenden Fall nicht auf die (formale) "Unentgeltlichkeit" der Überlassung des Straßengeländes abzustellen ist, sondern der streitige Vertrag in seinem Inhalt selbst und darüber hinaus der gesamte Vorgang wirtschaftlich zu werten ist.

Hier ist nun schon von besonderer Bedeutung, daß die Kläger nach dem Inhalt des Vertrages das künftige Straßenland nicht so zu übereignen haben, wie dies bei einer Enteignung die Regel bildet, nämlich unbeschränkt und frei von jeglicher eigenen Nutzung des bisherigen Eigentümers, sondern mit Nutzungsrechten wie ein Eigentümer in Form des Rechts auf teilweisen Überbau (in Arkadenform) und auf teilweise Unterkellerung des künftigen Straßengeländes an der Uthmannstraße. Darüber hinaus ist den Klägern auch das Nutzungsrecht an dem abzutretenden Straßengelände an der K-M-Straße in Form des (zeitweisen) Rechts zur Aufstellung von Vitrinen gestattet.

Abgesehen von diesen aus dem Vertrag selbst sich ergebenden Vorteilen hat das Kammergericht tatrichterlich festgestellt, daß den Klägern im inneren Zusammenhang mit der Überlassung des Straßengeländes wesentliche wirtschaftliche Vorteile gewährt worden sind oder für sie entstehen, die selbst unter Berücksichtigung einer Substanz-Enteignungsentschädigung für das abzugebende neue Straßengelände den Klägern jedenfalls in diesem Umfang - mindestens zeitweise - nicht zugeflossen wären oder nicht hätten zufließen können. Hierzu gehört einmal die Werterhöhung von Bauland an Straßen, die - wie hier - im Rahmen der neuen Berliner Bauordnung und Bauplanung moderner und geräumiger angelegt werden; ferner, daß die Kläger auf den ihnen verbleibenden Grundstücken Baulichkeiten in Form von Geschäftshäusern errichtet haben und noch errichten wollen, die nicht der Art des zerstörten früheren Baues entsprechen, und die Kläger somit ihr Bauvorhaben der zwischenzeitlichen Entwicklung der K-M-Straße zu einer ausgesprochenen Geschäftsstraße angepaßt haben. Weiterhin wollten die Kläger nach dem unstreitigen Sachverhalt vor allem mit der vorzeitigen baulichen Ausnutzung ihres Trümmergrundstücks auf Grund der Erteilung der Bauerlaubnis wirtschaftliche Vorteile, die ihnen sonst in diesem Umfang - mindestens zeitlich - nicht zugeflossen wären, erzielen und haben sie auch erzielt, so daß sie auch dafür einen

"Preis" in Form der "unentgeltlichen" Abgabe des künftigen Straßenlandes unter Vorbehalt der erwähnten Nutzungsrechte "zahlten".

Bei der erforderlichen wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist ferner der Verzicht der Beklagten auf Garageneinstellplätze gemäß der Reichsgaragenordnung erheblich. Denn insoweit hat der Tatrichter unangegriffen festgestellt, daß die Beklagte "den Nachteil übernommen hat, für ausreichenden Parkplatz selbst zu sorgen". Schließlich können auch die unbestrittenen öffentlichrechtlichen Zustimmungen und Befreiungen der Beklagten nicht ganz außer acht bleiben, insbesondere die von der Beklagten erteilte Erlaubnis, die den Klägern verbleibende Grundfläche zu $7 \frac{1}{10}$ - $7 \frac{6}{10}$ zu bebauen, während die Bauordnung für die hier anzuwendende Bauklasse nur einen Ausnutzungsgrad von $\frac{5}{10}$ vorsieht.

Soweit die Revision die weitere Feststellung des Berufsrichters angreift, daß auch der Ertrag, den die Kläger aus ihrem Restgrundstück jetzt ziehen können, der gleiche sei, der ihnen ohne die Abgabe des Straßenlandes zufließen würde, braucht dieser Rüge nicht nachgegangen zu werden. Denn für die hier zu entscheidende Frage, ob der Grundsatz des Verbots der Kopplung von Amtsobliegenheiten mit Gegenleistungen des Gesuchstellers verletzt ist, kommt es nicht darauf an, ob die Einnahmen des Eigentümers aus seinem Grundstück auch bei der "unentgeltlichen" Abgabe von Straßenland die gleichen geblieben sind.

Nach alledem hat das Kammergericht bei der zu fordernden wirtschaftlichen Betrachtungsweise des Gesamtvorgangs alle Umstände des Falles in Erwägung gezogen und ist zutreffend zu dem Ergebnis gekommen, daß bei der Gesamtheit der den Klägern belassenen und im inneren Zusammenhang mit ihrer Landabgabe stehenden, ihnen zugeflossenen Vorteile jedenfalls eine rechtsmißbräuchliche Kopplung von Amtsobliegenheiten der Beklagten mit wirtschaftlichen Gegenleistungen

der Kläger nicht angenommen werden kann. Dann kann in dem Vertrag auch nicht eine unzulässige Umgehung des Verbots einer entschädigungslosen Enteignung erblickt werden.

3.) Aus obigen Ausführungen folgt zugleich, daß eine Nichtigkeit des Vertrages aus § 138 BGB ebenfalls nicht hergeleitet werden kann. Denn aus den Darlegungen zur Frage der (ausnahmsweise) rechtlichen Zulässigkeit der Kopplung von Amtsobliegenheiten mit Gegenleistungen des Gesuchstellers und aus der aufgezeigten wirtschaftlichen Wertung des Gesamtvorganges ergibt sich, daß der streitige Vertrag nicht gegen die guten Sitten verstößt. Daß die Kläger sich nicht in einer Notlage im Sinne des § 138 Abs.2 BGB befunden haben und auch ein auffälliges Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung fehlt, hat bereits der Berufungsrichter zutreffend erwähnt.

4.) Soweit der Vorderrichter die von den Klägern ausgesprochene Anfechtung des Vertrages wegen widerrechtlicher Drohung nicht durchgreifen läßt, ist ein Rechtsirrtum nicht erkennbar. Die Revision hat insoweit auch keine Angriffe mehr erhoben.

5.) Aus anderen Rechtsgründen kann eine Nichtigkeit des Vertrages vom 29./31. Oktober und 29. November 1952 ebenfalls nicht hergeleitet werden:

Soweit das Berufungsgericht die Anwendung des § 73 DGO - auch aus dieser Bestimmung hatte das Landgericht eine Nichtigkeit des Vertrages angenommen - auf den vorliegenden Fall verneint, ist seine Ansicht zutreffend. Denn diese Vorschrift bezieht sich nur auf wirtschaftliche Unternehmen einer Gemeinde im Sinne des § 67 Abs.1 DGO (vgl. Suren-Loschelder DGO § 73 Anm.2); um ein solches handelt es sich aber nicht bei der Erteilung von Baudispensen oder der Zustimmung auf Grund eines Planungssetzes.

Auch eine Verletzung des Gleichheitssatzes (Art.3 GG), aus der die Revision ebenfalls die Nichtigkeit des Vertrages herzuleiten versucht, kann nicht angenommen werden. Der Gleichheitssatz schützt nur gegen ungleiche Behandlung bei einer im wesentlichen gleichen tatsächlichen Lage (BGHZ 23, 30, 32). Die tatsächliche Situation von Trümmergrundstücken ist aber eine wesentlich andere als die von unzerstörten, bebauten Grundstücken.

Nach alledem hat der Vorderrichter die Klage mit Recht als unbegründet abgewiesen, da sich aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt die Nichtigkeit des streitigen Vertrages ergibt. Mithin war die Revision der Kläger mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Arndt

Wolany

Dr. Beyer

Dr. Hußla