

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

StBauFG §§ 5, 10; BGB § 779; BRAGebO § 23

Der Verkauf eines in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Grundstücks vor Aufstellung oder mindestens Auslegung des Entwurfs eines Bebauungsplans an einen Sanierungsträger ist, falls nicht aus besonderen Gründen die alsbaldige Inanspruchnahme des Grundstücks schon feststeht, grundsätzlich kein Vergleich, weil sich die Beziehungen der Vertragspartner zueinander bis dahin in der Regel noch nicht zu einem Rechtsverhältnis im Sinne des § 779 BGB verdichtet haben.

BGH, Urt. v. 28. Mai 1979 - III ZR 89/78 - OLG Hamm

LG Dortmund

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 89/78

URTEIL

Verkündet am
28. Mai 1979

S c h o r m ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der L [REDACTED] gesellschaft N [REDACTED]-W [REDACTED]
für S [REDACTED], W [REDACTED] und A [REDACTED] mbH,
W [REDACTED]-V [REDACTED] Str. [REDACTED], D [REDACTED], gesetzlich
vertreten durch den Geschäftsführer Gottfried S [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

die Rechtsanwälte Dr. Eberhardt J [REDACTED] und Hans-Dieter M [REDACTED],
H [REDACTED] Str. [REDACTED], D [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt: Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Mai 1979 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Lohmann und Boujong

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 28. Februar 1978 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Revisionsrechtszuges.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Am 24. Juli 1972 beschloß die Stadt P [REDACTED] in einer Satzung, den Bezirk "Stadtmitte" als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Die zum Sanierungsträger bestellte Beklagte verhandelte mit der Firma H.B. S [REDACTED] AG - im folgenden: HBS - über den Verkauf ihrer im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke und die damit verknüpfte Verlagerung des Werks. Die HBS beauftragte die Kläger, zwei Rechtsanwälte, mit der Führung dieser Verhandlungen. Die Verhandlungen endeten am 20. Juni 1974 mit dem Abschluß eines notariell beurkundeten Vertrages, auf Grund dessen die HBS die Grundstücke der Beklagten gegen eine Entschädigung von etwas mehr als 11,5 Mio DM überließ.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

In dem Vertrag heißt es einleitend:

"In den Bereich des ... Sanierungsgebietes fallen die in § 1 des nachfolgenden Vertrages bezeichneten, der HBS gehörenden Grundstücke. Zur Vermeidung einer Enteignung sollen diese Grundstücke im Wege freiwilligen Bodenordnungsverfahrens auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes ... auf die LEG /Beklagte/ als Sanierungstreuhänder übertragen und die Entschädigungsansprüche gemäß § 23 StBauFG i.V. mit §§ 95 und 96 BBauG geregelt werden."

Die Beklagte übernahm ferner die Kosten des Verfahrens und verpflichtete sich, die HBS von Anwaltskosten freizustellen.

Im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestand noch kein Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet, auch nicht als Entwurf.

In ihrer Kostenrechnung vom 9. Juli 1974 berechneten die Kläger, denen die HBS ihren Freistellungsanspruch insoweit abgetreten hat, der Beklagten, abgesehen von Auslagen, eine Geschäfts-, eine Besprechungs- und eine Vergleichsgebühr in Höhe von je 37.235 DM nach einem Gegenstandswert von 11.571.391,25 DM, insgesamt einschließlich Mehrwertsteuer 118.327,25 DM. Die Beklagte bezahlte die Rechnung bis auf die Vergleichsgebühr und die darauf entfallende Mehrwertsteuer. Hilfsweise verrechnete sie diesen Anspruch mit den nach ihrer Meinung um je 5/10 überhöhten Geschäfts- und Besprechungsgebühren. Weitere Leistungen lehnte sie ab.

Die Kläger haben beantragt, die Beklagte zur Zahlung der Vergleichsgebühr zuzüglich Mehrwertsteuer, insgesamt 39.282,93 DM nebst Zinsen, zu verurteilen.

Land- und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klagabweisung weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

1. Ein Rechtsanwalt hat nach § 23 BRAGO einen Anspruch auf eine Vergleichsgebühr, wenn er beim Abschluß eines Vergleichs im Sinne von § 779 BGB mitgewirkt hat, d.h. einer Einigung der Parteien, die einen Streit oder eine Ungewißheit zwischen ihnen über ein ihrer Verfügung unterliegendes Rechtsverhältnis durch gegenseitiges Nachgeben beseitigt hat. Nach Auffassung des Berufungsgerichts weist der Vertrag vom 20. Juni 1974, an dessen Abschluß die Kläger unstreitig mitgewirkt haben, die Merkmale eines Vergleichs auf. Im Ergebnis ist ihm darin beizutreten.

2. Das einem Vergleich zugrunde liegende Rechtsverhältnis muß schon vor Abschluß des den Streit oder die Ungewißheit beseitigenden Vertrages bestanden haben, hier also vor Abschluß des Vertrages vom 20. Juni 1974. Davon ist das Berufungsgericht rechtsbedenkenfrei ausgegangen.

3. Der Begriff des Rechtsverhältnisses im Sinne des § 779 BGB ist zwar grundsätzlich weit zu fassen (Senatsurteil vom 14. Oktober 1971 - III ZR 9/69 = NJW 1972, 157). Im Interesse der Rechtssicherheit ist eine klare Abgrenzung aber erforderlich. Ein einem Vergleich zugängliches Rechtsverhältnis liegt daher erst vor, wenn sich die rechtlichen Beziehungen zwischen den Vergleichspartnern schon so verdichtet und konkretisiert haben, daß der eine Teil auf die Entschließungsfreiheit des anderen einwirken kann. Welche Voraussetzungen im Einzelfall erfüllt sein müssen, kann rechtlich einwandfrei nur nach den für das Rechtsverhältnis geltenden gesetzlichen Vorschriften beurteilt werden (BGHZ 59, 69, 72), hier also nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes und den in dessen § 86 in Bezug genommenen Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

a) Die im Städtebauförderungsgesetz geschaffene Möglichkeit, ein Grundstück für Sanierungszwecke zu enteignen, reicht nicht aus, um ein Rechtsverhältnis zwischen einem Grundeigentümer und der Gemeinde oder einem Sanierungsträger - vgl. § 22 Abs. 2 StBauFG - zu begründen, schon weil daraus noch nicht erkennbar wird, ob ein bestimmtes Grundstück für Sanierungszwecke benötigt wird oder nicht.

Ebensowenig ist eine im Zuge von Erwerbsverhandlungen von einer Gemeinde aufgestellte Behauptung, das Grundstück könne auf Grund des Städtebauförderungsgesetzes enteignet werden, allein geeignet, ein Rechtsverhältnis zwischen den Beteiligten zu begründen, weil das Städtebauförderungsgesetz eine Enteignung grundsätzlich erst nach der Aufstel-

lung eines Bebauungsplans zuläßt. Eine solche Äußerung ist daher, jedenfalls soweit es um die hier interessierende Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes geht, regelmäßig aus Rechtsgründen nicht geeignet, die Entschließungsfreiheit des Grundeigentümers ernstlich zu beeinflussen. Verkauft ein Grundeigentümer sein Grundstück gleichwohl allein auf Grund einer solchen Behauptung, um einer Enteignung vorzubeugen, so geschieht dies nicht als Folge eines schon bestehenden Rechtsverhältnisses, sondern nur auf Grund seines Willensentschlusses. Auch ein gegenseitiges Nachgeben der Vertragspartner vermag unter solchen Umständen den Anspruch auf eine Vergleichsgebühr des bei dem Abschluß des Vertrages mitwirkenden Rechtsanwalts nicht zu begründen (ebenso BGHZ 59, 69 zum Bundesfernstraßengesetz).

b) Auch der Erlaß einer Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 5 StBauFG begründet entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts in der Regel noch kein Rechtsverhältnis im Sinne des § 779 BGB zwischen den Eigentümern der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke und der Gemeinde. Das Sanierungsgebiet muß zwar in einer solchen Satzung genau bezeichnet werden. Auch sind in ihr die in dem Gebiet gelegenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Ein solches Verzeichnis sagt aber noch nichts über die künftige Gestaltung des Gebiets und die Möglichkeit einer Enteignung der betroffenen Grundstücke aus. Die Eigentümer der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke können daher aus der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets nicht entnehmen, was mit ihren Grundstücken und der darauf stehenden Bebauung geschehen soll. Auch müssen sie nicht schon auf

Grund einer solchen Satzung erwarten, daß die Gemeinde ihre Grundstücke im Wege der Enteignung in Anspruch nehmen wird, wenn sie sie ihr nicht verkaufen.

c) Dagegen verdichten sich die Beziehungen zwischen einer Gemeinde und dem Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks regelmäßig zu einem Rechtsverhältnis, wenn die Gemeinde einen Bebauungsplan aufgestellt oder mindestens der Entwurf eines solchen aus-
gelegen hat. Denn nunmehr wird erkennbar, welcher Nutzung das Grundstück zugeführt werden soll. Nach § 10 Abs. 1 StBauFG sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen kenntlich zu machen, die bei der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen (vgl. zum übrigen Inhalt eines Bebauungsplans §§ 9, 9a BBauG). Dadurch konkretisieren sich die von der Gemeinde mit der Sanierung im einzelnen verfolgten Zwecke. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke erfahren, ob ihre Grundstücke von den beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen erfaßt werden oder nicht.

Ferner kann die Gemeinde nunmehr nach §§ 85 Abs. 1 Nr. 1, 109 Abs. 2 Nr. 1 BBauG i.V.m. §§ 22, 86 StBauFG ein Enteignungsverfahren einleiten, um ein Grundstück der im Plan vorgesehenen Nutzung zuzuführen oder eine solche Nutzung vorzubereiten. Die Eigentümer müssen daher mit der Einleitung eines Enteignungsverfahrens rechnen, wenn ihre Grundstücke der im Plan vorgesehenen Nutzung nicht entsprechen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans oder mindestens der Auslegung eines Entwurfs hat sich das Enteignungsrecht der Gemeinde auch ohne förmliche Einleitung eines Enteignungsverfahrens bereits auf bestimmte Grundstücke ausreichend konkretisiert, so daß nunmehr ein einem Vergleich zugängliches Rechtsverhältnis zwischen der Gemeinde und den Eigentümern der betroffenen Grundstücke besteht.

Die Rechtslage nach dem Städtebauförderungsgesetz entspricht insoweit grundsätzlich der nach dem Bundesbaugesetz (BGH Urteil vom 11. Januar 1973 - VII ZR 136/71 = JurBüro 1973, 412 m.Anm. von H. Schmidt) und nach dem Bundesfernstraßengesetz (BGHZ 59, 69 und Urteil vom 6. Oktober 1972 - V ZR 14/71 = NJW 1972, 2264).

Da bei Abschluß des Vertrages vom 20. Juni 1974 weder ein Bebauungsplan vorlag noch der Entwurf eines solchen ausgelegt war, fehlte eine daraus herzuleitende Zugriffsmöglichkeit auf die Grundstücke der HBS als Grundlage eines Rechtsverhältnisses zwischen ihr und der Beklagten.

d) Wenn auch regelmäßig erst die Aufstellung eines Bebauungsplans ein Rechtsverhältnis zwischen Grundeigentümer und Gemeinde begründet, so bedeutet dies doch nicht, daß ein solches Rechtsverhältnis nur nach Aufstellung eines Bebauungsplans entstehen kann. Aus den schon erörterten Gründen ergibt regelmäßig erst der Inhalt des Bebauungsplans, ob ein Grundstück von einer beabsichtigten Sanierung betroffen ist und deshalb eine Enteignung

in Betracht kommt. Steht aber die Inanspruchnahme eines bestimmten Grundstücks zu Sanierungszwecken aus besonderen Gründen schon vor der Aufstellung eines Bebauungsplans fest, so ist diese Tatsache bereits geeignet, ein Rechtsverhältnis im Sinne des § 779 BGB zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde zu begründen.

Wenn sich die Sanierungspläne einer Gemeinde in Bezug auf ein bestimmtes Grundstück oder eine bestimmte Gruppe von Grundstücken - etwa aus Gründen ihrer Lage im Stadtgebiet oder des Zustandes ihrer Bebauung - schon vor Aufstellung eines Bebauungsplans so verfestigt haben, daß ein alsbaldiger Eingriff sicher ist, weil eine dringend erforderliche Verbesserung der Grundstücksverhältnisse in dem betreffenden Bezirk sonst unmöglich wäre, so haben sich die rechtlichen Beziehungen zwischen Eigentümer und Gemeinde zu einem Rechtsverhältnis verdichtet.

Mangels Bebauungsplan kann zwar noch kein Enteignungsverfahren eingeleitet werden. Das steht dem Vorhandensein eines Rechtsverhältnisses aber nicht entgegen, wenn der betreffende Eigentümer auf Grund der im vorigen Absatz erwähnten Umstände weiß, daß die tatsächlich beabsichtigte Sanierung ohne Inanspruchnahme seines Grundstücks nicht möglich ist. Er muß dann, wenn er eine Einigung mit der Gemeinde ablehnt, alsbald mindestens mit der Auslegung eines sein Grundstück erfassenden Bebauungsplans und der Einleitung eines Enteignungsverfahrens rechnen.

e) Tritt die Gemeinde bei einer solchen Planungskonzeption an den Eigentümer heran, um sein Grundstück zu erwerben, so stehen sich Eigentümer und Gemeinde nicht mehr wie Käufer und Verkäufer im üblichen Grundstücksverkehr gegenüber. Jeder von ihnen weiß vielmehr, daß sich die Gemeinde wegen ihrer Sanierungspläne das Grundstück alsbald im Wege der Enteignung verschaffen wird, wenn es nicht zu einer gütlichen Einigung kommt. Damit haben sich die Beziehungen zu einem Rechtsverhältnis verdichtet.

f) Eine solche besondere Lage hat hier nach den Feststellungen des Berufungsgerichts bestanden. Die Gemeinde wollte den Bezirk "Stadtmitte" sanieren. Das brachte sie durch die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets zum Ausdruck. Die HBS ging übereinstimmend mit der Gemeinde davon aus, daß ihr Werk verlegt werden mußte, damit der Bezirk saniert werden konnte. Mit der Veräußerung vermied die HBS, wie es im Vertrag vom 20. Juni 1974 einleitend heißt, eine Enteignung. Die Beteiligten waren sich danach darüber klar, daß die Gemeinde die Grundstücke der HBS im Wege der Enteignung an sich bringen werde, wenn es nicht zu einer Einigung käme.

Unter solchen Umständen hängt die Entstehung eines Rechtsverhältnisses und damit die einer Vergleichsbühr nicht mehr davon ab, ob die Beteiligten es zum Erlaß oder mindestens zur Auslegung eines Bebauungsplans kommen lassen, bevor sie sich endgültig einigen.

4. Der Vertrag vom 20. Juni 1974 hat ferner, wie das Berufungsgericht rechtsbedenkenfrei ausgeführt hat, einen Streit und/oder eine Ungewißheit über dieses Rechtsverhältnis beseitigt. Dafür ist es, anders als die Revision meint, unwesentlich, daß zwischen den Beteiligten weder Streit noch Ungewißheit über die Erforderlichkeit und Rechtmäßigkeit der Sanierungsmaßnahmen geherrscht hat. Insbesondere aus der von der Revision angeführten Berufungsbegründung der Beklagten geht hervor, daß "unterschiedliche Vorstellungen" und "Wertungen" über die Entschädigung und die zeitliche Durchführung der Verlagerung des Werks bestanden. Allein die Beilegung dieser der Verfügung der Parteien unterliegenden Streitpunkte rechtfertigte es, auch insoweit von einem Vergleich zu sprechen (vgl. auch BGH Urteil vom 6. Oktober 1972 aaO S. 2265).

5. Entgegen der Meinung der Revision hat das Berufungsgericht die Höhe der Vergleichsgebühr rechtlich zutreffend dem unbestrittenen Betrag des vollen Streitwerts entnommen. Diese Auffassung entspricht der allgemeinen Meinung. Der Gegenstand, aus dessen Wert sich die Vergleichsgebühr berechnet, ist nicht die nach dem Vergleich zu erbringende Leistung, sondern das Rechtsverhältnis, über das der Streit oder die Ungewißheit bestanden hat, die der Vergleich beseitigt (Senatsbeschluß vom 27. April 1964 - III ZB 45/63 = Anwaltsblatt 1964, 204; vgl. auch Riedel/Sußbauer BRAGO 4. Aufl. § 23 Rdn. 21).

6. Die Revision wendet sich vergeblich dagegen, daß die Kläger die vollen Sätze der Rahmengebühren aus § 118 BRAGO berechnet haben. Das Schreiben der Beklagten vom 25. Juli 1974 enthält zwar, das ist der Revision zuzugeben, einen Vorbehalt. Dieser bezog sich aber, wie das Berufungsgericht in rechtlich bedenkenfreier Auslegung angenommen hat, nur auf den Ansatz einer Vergleichsbühr.

Zahlt ein Schuldner - wie es die Beklagte getan hat - einen genau bestimmten Teilbetrag einer Forderung, so kann darin, was die Revision nicht hinreichend berücksichtigt, eine stillschweigend ausgeübte Bestimmung des Leistungsgegenstandes enthalten sein (BGH Urteil vom 9. Februar 1973 - II ZR 83/71 = WM 1973, 461, 463; OLG Köln MDR 1969, 482). Von dieser Leistungsbestimmung ist die Beklagte in ihrem zweiten Schreiben nicht abgerückt. Auch insoweit läßt die Auslegung des Berufungsgerichts einen Rechtsfehler nicht erkennen.

Hiernach hat das Berufungsgericht rechtsbedenkenfrei in der Teilzahlung der Beklagten vom 30. Juli 1974 ein Anerkenntnis aller Rechnungsposten mit Ausnahme der Vergleichsgebühr nebst Mehrwertsteuer erblickt.

Nüßgens

Krohn

Tidow

Lohmann

Boujong