

III ZR 93/60

Verkündet

am 22. Juni 1961

2142 055

Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Kleingartenbaugenossenschaft "K [REDACTED]" eGmbH, B [REDACTED]-
S [REDACTED], Kolonie "K [REDACTED]" Parzelle [REDACTED], vertreten
durch die Mitglieder ihres Vorstandes Stadtinspektor Kurt
Be [REDACTED], B [REDACTED]-S [REDACTED], T [REDACTED] str. [REDACTED] und Regierungs-
inspektor Theodor A [REDACTED], B [REDACTED]-S [REDACTED], F [REDACTED]-
[REDACTED] str. [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

B [REDACTED], vertreten durch den Senator für Finanzen,
B [REDACTED] W [REDACTED], N [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 22. Juni 1961 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger sowie der Bundesrich-
ter Dr. Kreft, Gähtgens, Keßler und Schäfer

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des
9. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom
11. März 1960 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Revisionsver-
fahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist seit 1923 Eigentümerin eines von ihren Mitgliedern kleingärtnerisch genutzten, in B- -S- an der C- -straße gelegenen Grundstücks, das die Form eines langgestreckten Vierecks und im Jahre 1953 eine Größe von 70.722 qm hatte. Bereits im Jahre 1904 ist geplant worden, u.a. die Forckenbeckstraße, die Kissinger Straße und die Reichenhaller Straße ostwärts über die Cunostraße hinaus quer durch das Grundstück der Klägerin zu verlängern und an dessen hinterer Grenze parallel zur Cunostraße eine neue Straße (Nerndorfer Straße) anzulegen; nach der von der Klägerin bestrittenen Behauptung der Beklagten sind damals die Straßen- und Baufluchtlinien förmlich festgestellt worden. Im Flächennutzungsplan der Beklagten vom 2. Februar 1950 ist das Gelände als "Wohnbaufläche" vorgesehen; im Bebauungsplan vom 11. März 1958 ist es als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Ein endgültiger Bebauungsplan ist nicht festgesetzt.

Während des Krieges beschlagnahmte die Wehrmacht den an der Cunostraße gelegenen Teil des Grundstücks und errichtete dort Baracken. Diese brannten später ab, ihre Betonfundamente und betonbedachte massive Zwischenbauten blieben erhalten. Nach dem Kriege nahm die Beklagte diesen Grundstücksteil in Anspruch und ließ Nissenhütten darauf aufstellen.

Durch Vertrag vom 8. April 1954 verkaufte die Klägerin die vordem von der Wehrmacht beschlagnahmte Teilfläche, die nicht mehr gärtnerisch benutzt werden konnte, in der Größe von 23.804 qm an die Bundesrepublik zum Preise von 10,-- DM je Quadratmeter = 238.040,-- DM. Mit Bescheid vom 3. Juni 1954 genehmigte das Amt für Stadtplanung des Bezirksamts Wilmersdorf gemäß dem Gesetz über die Aufschlie-

- 3 -

Bung von Wohnsiedlungsgebieten (Wohnsiedlungsgesetz = WSG) vom 22. September 1933 i.d.F. vom 27. September 1938 (RGBl I 1246) - inzwischen aufgehoben durch § 186 Nr. 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I 341) - die Teilung des Grundstücks, die zur Durchführung des Kaufvertrags erforderlich war. Dabei machte es auf Grund des § 7 Abs. 1 WSG der Grundstückseigentümerin, also der Klägerin, zur Auflage, das auf Grund der Planung zur Durchführung erforderliche Straßenland, und zwar

an der Nenndorfer Straße ca.	3.225 qm,
an der Forckenbeckstraße ca.	2.010 qm,
an der Cunostraße ca.	2.770 qm,
an der Reichenhaller Straße ca.	940 qm,
an der Kissinger Straße ca.	<u>1.500 qm</u>
zusammen in Größe von ca.	10.445 qm

an die Beklagte abzutreten.

Die verkaufte Fläche wurde vermessen und der Bundesrepublik im Grundbuch überschrieben. Diese übereignete der Beklagten gemäß dem Bescheid vom 3. Juni 1954 das auf die übernommene Fläche entfallende Straßenland, insgesamt rd. 5.000 qm. Auf einem Teil ihres Grundstücks errichtete sie Wohnhäuser, den Rest vermietete sie zu gewerblichen Zwecken.

Durch formgültigen Vertrag vom 2./3. Juli 1954 verpflichtete sich die Klägerin, von dem ihr verbliebenen Grundstück als Straßenland für die Forckenbeck-, die Nenndorfer-, die Reichenhaller- und die Kissinger Straße eine Fläche von zusammen etwa 5.515 qm unentgeltlich an die Beklagte aufzulassen. Weiter wurde bestimmt, daß die für die Forckenbeckstraße benötigte Fläche freizulegen sei, sobald die Straße gebaut werde, die übrigen Straßenflächen bei Beginn



44

der Bebauung - ausgenommen die Errichtung behelfsmäßiger Bauten. Das Bezirksamt Wilmersdorf verpflichtete sich dagegen für den Straßenbau nicht benötigte Flächen unentgeltlich an die Klägerin zurückzuübertragen und bis zur definitiven Bebauung des Geländes keine Anerkennungsgebühren für die Straßenlandfläche zu fordern. In der Folge wurden die abzutretenden Flächen vermessen. Die dabei neu gebildeten sechs Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 5.483 qm wurden im Dezember 1955 an die Beklagte aufgelassen und ihr im Grundbuch überschrieben.

Die Klägerin hält den Vertrag vom 2./3. Juli 1954 für nichtig, weil die Bestimmung des § 7 Abs. 1 Satz 2 WSG, die der Beklagten formell die Ermächtigung gebe, die Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung mit der Forderung zu verbinden, Flächen für den Bau öffentlicher Straßen unentgeltlich abzutreten, zu einer entschädigungslosen Enteignung führe und gegen Art. 14 GG verstoße. Sie hat weiter den Rücktritt von diesem Vertrag wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage erklärt. Sie hat Klage mit dem Antrag erhoben, die Beklagte zu verurteilen, die ihr übereigneten sechs Flurstücke zurückzuübertragen. Hilfsweise begehrt sie die Zahlung einer angemessenen Entschädigung. Das Landgericht hat angenommen, daß sich beim Abschluß des Vertrages vom 2./3. Juli 1954 beide Partner insofern geirrt hätten, als sie die in Wirklichkeit gegen das Grundgesetz verstößende Bestimmung des § 7 Abs. 1 Satz 2 WSG als gültig angesehen hätten, und daß die Klägerin wegen Fehlens der Geschäftsgrundlage die Rückgewähr ihrer Leistung fordern könne; es hat dem Hauptantrage entsprochen. Das Berufungsgericht hat auf die Berufung der Beklagten die Klage in vollem Umfang abgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beklagte bittet das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht geht entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Bundesgerichtshofs (BGHZ 26, 84 mit weiteren Nachweisungen, BGB-RGRK 11. Aufl. § 138 Anm. 14) von dem Grundsatz aus, daß es den Behörden verboten ist, die Erfüllung ihrer amtlichen Aufgaben, insbesondere den Erlaß eines in ihrem Ermessen stehenden hoheitlichen Verwaltungsaktes, von wirtschaftlichen Gegenleistungen des Gesuchstellers abhängig zu machen und daß ein Verstoß gegen diesen Grundsatz einen auf die Gewährung solcher Gegenleistungen gerichteten bürgerlichrechtlichen Vertrag in der Regel nichtig macht, daß aber eine Ausnahme von diesem Grundsatz dann besteht, wenn entweder eine gesetzliche Ermächtigung für die Forderung der Gegenleistung vorhanden ist oder wenn die Möglichkeit besteht, dieselbe Gegenleistung durch hoheitliche Maßnahmen zu erzwingen. Es stellt in tatsächlicher Beziehung fest, daß das Grundstück der Klägerin zum Zweck künftiger Bebauung, zunächst des verkauften Trennstücks, geteilt worden sei und daß die Klägerin auch mit der späteren Bebauung ihres Restgrundstücks rechne. Es folgert daraus, daß die Voraussetzungen für die Anwendung des § 7 Abs. 1 Satz 2 WSG gegeben gewesen seien. Es legt diese Bestimmung in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4, 154) dahin aus, daß sie, ohne gegen Art. 14 GG zu verstoßen, gestattet, die Geländeabtretung schon im Zeitpunkt der Grundstücksteilung jedenfalls dann zu fordern, wenn diese zu einem späteren Zeitpunkt nach Vorschriften außerhalb des Wohnsiedlungsgesetzes ohnehin gefordert werden könnte. Es nimmt an, die Grundlage für ein späteres Abtretungsverlangen sei durch das auf Grund des § 12 des Preuß. Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli

1875 (GS 561) - inzwischen ebenfalls durch § 186 Nr. 21 des Bundesbaugesetzes aufgehoben - erlassene Ortsgesetz der Stadt Berlin zur Ausführung dieses Gesetzes vom 30. April 1924 (GemeindeBl. 102) i.d.F. vom 11. August 1955 (GVBl 731, 850) gegeben; nach § 1 dieses Gesetzes sei verboten, an noch nicht fertiggestellten Straßen Wohngebäude zu errichten, doch könnten nach § 2 Ausnahmen nach Maßgabe der Bestimmungen in § 12 Abs. 4 - 7 Fluchtliniengesetz gemacht werden; diese sähen zwar die Abtretung von Straßenland nicht ausdrücklich vor, in der Praxis werde aber die Befreiung vom Bauverbot in der Regel an die nicht gegen das Grundgesetz verstoßende Bedingung geknüpft, daß der Grundstückseigentümer das in die Straße fallende Gelände unentgeltlich abtrete; das Grundstück der Klägerin werde zu gegebener Zeit mit Wohnhäusern bebaut werden und bereits jetzt sei mindestens ein als Wohngebäude anzusehendes Bauwerk darauf errichtet. Die Verkoppelung des hoheitlichen Verwaltungsakts mit wirtschaftlichen Gegenleistungen sei deshalb nicht zu beanstanden.

II.

Die Revision bekämpft die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts mit verfahrensrechtlichen Rügen; sie hält die Bestimmung des § 7 Abs. 1 Satz 2 WSG auch in der vom Bundesverwaltungsgericht vorgenommenen einschränkenden Auslegung für verfassungswidrig und diese Auslegung für unzulässig; sie meint, keinesfalls hätte sie auf das Restgrundstück der Klägerin angewendet werden dürfen, weil diese nicht die Absicht habe, es zu bebauen; auch das Preuß. Fluchtliniengesetz in Verbindung mit dem Berliner Ausführungsgesetz gebe

keine Möglichkeit von der Klägerin die Abtretung von Straßenland zu verlangen, weil sie ihr Grundstück entsprechend ihrem unwidersprochenen Vortrag im Rechtsstreit und ihrem satzungsgemäßen Zweck nicht selbst bebauen werde; das genannte Berliner Gesetz sei revisibel, weil es mit dem Recht der anderen ehemals preussischen Teile des Bundesgebiets übereinstimme.

III.

Die Angriffe der Revision bleiben ohne Erfolg. Dem Berufungsgericht ist, jedenfalls im Ergebnis, zu folgen.

1. Der Vertrag vom 2./3. Juli 1954 ist rechtswirksam. Der Bescheid vom 2. Juni 1954, auf dem er beruht, ist durch den Kaufvertrag zwischen der Klägerin und der Bundesrepublik vom 8. April 1954 veranlaßt worden. In § 8 dieses Vertrages haben die Partner bestimmt, daß die Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen Aufgabe des Käufers ist. Damit hat die Klägerin den Bund ermächtigt, diese Genehmigungen einzuholen, auch soweit sie die Klägerin selbst betreffen. Das muß angesichts der ganz allgemein gehaltenen Bestimmung des § 8 auch für eine Genehmigung gelten, die mit einer Auflage für die Klägerin verbunden ist. Indem der Bund seinen Bevollmächtigten Regierungsrat L. auch ermächtigt hat, den Antrag auf die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz durch den Vermessungsingenieur Köhr zu stellen - das ist jedenfalls im Rechtsstreit nicht bestritten worden - ist dieser Antragsteller auch mindestens stillschweigend bevollmächtigt worden, den auf den Antrag ergehenden Bescheid entgegenzunehmen. Mit der Zustellung des Bescheides an K. ist dem Bund und

47

kraft des § 8 des Vertrages auch der Klägerin dieser mit Auflagen verbundene Bescheid zugeworfen. K. hat den Bescheid an L. gegeben, der Bescheid ist also in die Hände gekommen, in die er nach dem Vertrage kommen sollte. Der Bescheid ist nicht angefochten worden (und kann nicht mehr angefochten werden, § 28 a des Landesgesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit in Berlin vom 8. Januar 1951 - VBl I 46 - i.d.F. des Gesetzes vom 3. Dezember 1956 - GVBl 1143, Art. II dieses Gesetzes). Er ist demnach in formelle Rechtskraft erwachsen. Damit entfällt für die Beteiligten, d.h. die den Bescheid erteilende Stadt Berlin und die Klägerin als Grundstückseigentümerin, der Einwand, der Bescheid sei auf eine nichtige oder unzureichende gesetzliche Grundlage gestellt. Denn auch ein fehlerhafter Verwaltungsakt ist nach allgemeiner Ansicht (RGZ 156, 236; Forsthoff, Verwaltungsrecht I 8. Aufl. S. 226) bis zu seiner Aufhebung wirksam, sofern er nicht - was hier offensichtlich ausscheidet - von einer absolut unzuständigen Stelle ausgeht oder reine Willkür darstellt. Das gilt auch, wenn der Verwaltungsakt nicht auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage beruht, und selbst dann besteht keine Ausnahme von dieser Regel, wenn der dem Verwaltungsakt zugrunde liegende Rechtssatz gegen das Grundgesetz verstößt und deshalb nichtig ist, Maisch NJW 1959, 227. Es braucht deshalb nicht untersucht zu werden, ob und inwieweit § 7 Abs. 1 WSG mit Art. 14 GG vereinbar ist. Vielmehr ist davon auszugehen, daß der rechtskräftige Verwaltungsakt eine selbständige konkrete Rechtsgrundlage für das Verlangen auf Vollziehung der Auflage darstellt. Die Klägerin verpflichtete sich somit im Vertrage vom 2./3. Juli 1954 zu einer Leistung, die die Beklagte fordern konnte. Der obenangeführte Grundsatz, daß Hoheitsakte regelmäßig nicht von wirtschaftlichen Gegenleistungen abhängig gemacht

werden dürfen, steht unter diesen Umständen der Gültigkeit des privatrechtlichen Vertrages nicht entgegen. Denn die Koppelung eines Hoheitsaktes mit einer wirtschaftlichen Leistung des Gesuchstellers ist nicht zu beanstanden und führt nicht zur Nichtigkeit des die wirtschaftliche Leistung gewährenden bürgerlich-rechtlichen Vertrages, wenn die Behörde die Leistung durch hoheitliche Maßnahmen hätte erzwingen können. Dazu aber wäre die Beklagte auf Grund des wirksamen Bescheides in der Lage gewesen. Für die Gültigkeit des Vertrages wäre es auch ohne Bedeutung, wenn die dem Bescheid zugrunde liegende Bestimmung des § 7 Abs. 1 WSG etwa infolge Unvereinbarkeit mit Art. 14 GG ihre Wirksamkeit verloren hätte. Der Bescheid ist nämlich, wie ausgeführt, auch in diesem Falle wirksam und Rechtsgrundlage für die Abgabe des Straßenlandes.

Auch das weitere Vorbringen der Klägerin reicht, seine Richtigkeit unterstellt, nicht aus, um von dem gültig geschlossenen Verträge loszukommen. Das gilt insbesondere für den Vortrag, die Klägerin habe von dem Vorgehen des Köhr keine Kenntnis gehabt, ihr sei der Bescheid niemals zugestellt worden, sie habe sich auch erst nachträglich von der Nichtigkeit des § 7 WSG überzeugt, das Berliner Ortsrecht gebe keine Rechtsgrundlage ab, von ihr die Abtretung des Straßenlandes zu fordern. Die Tätigkeit Köhrs und die Zustellung des Bescheides an ihn muß sie, wie ausgeführt, gegen sich gelten lassen. Ein Irrtum über die Gültigkeit des § 7 Abs. 1 WSG oder über die Auswirkungen des Berliner Ortsrechts gibt ihr keine Möglichkeit, den Vertrag wegen Irrtums nach § 119 BGB anzufechten. Sie kann auch nicht geltend machen, daß infolge beiderseitigen Irrtums über die Rechtslage dem Verträge die Geschäftsgrundlage von vornherein gefehlt habe (vgl. BGHZ 25, 390).

Denn diese Grundlage war in Gestalt des wirksamen Bescheides vorhanden. Im übrigen wäre auch dann, wenn dies nicht der Fall wäre, aus § 242 BGB kein Anspruch auf Rückgewähr des Straßenlandes herzuleiten. Die Beklagte würde nämlich mit dem Festhalten am Verträge unter den besonderen Umständen des vorliegenden Falles nicht gegen Treu und Glauben verstoßen, BGB-RGRK § 242 Anm. 74: Bei der zu erwartenden Bebauung ihres Geländes hätte die Klägerin das Straßenland früher oder später abgeben oder, was wirtschaftlich gleichsteht, entsprechende Beiträge leisten müssen, siehe für das frühere Recht § 15 Preuß. Fluchtliniengesetz, für das jetzt geltende §§ 127, 128, 55, 58 Bundesbaugesetz. Ihr verbleiben unentgeltlich die Nutzungen des abgegebenen Landes, bis die Straßen tatsächlich angelegt werden; das geschieht, von der Forckenbeckstraße abgesehen, erst dann, wenn bleibende Bauten errichtet werden; zu diesem Zeitpunkt, der von dem Entschluß der Klägerin abhängt, selbst zu bauen oder Baulände abzugeben, erfährt das Restgrundstück der Klägerin, weil es erschlossenes Bauland wird, nach der Lebenserfahrung eine Wertsteigerung, die den in der Abgabe des Straßenlandes liegenden Nachteil regelmäßig mindestens ausgleicht (Forsthoff aaO S. 296 Anm. 3); soweit die abgegebenen Flächen nicht für den Straßenbau benutzt werden, sind sie laut Vertrag der Klägerin zurückzuübertragen. Durch die vorzeitige Abgabe des Straßenlandes hat die Klägerin also keinen so schwerwiegenden Nachteil erlitten, daß es - das Fehlen einer Vertragsgrundlage unterstellt - geboten erschiene, ihr die Lösung vom Verträge zu gestatten.

Der Hauptantrag der Klage ist daher unbegründet.

2. Auch dem auf Zahlung einer Entschädigung gerichteten Hilfsantrag kann nicht stattgegeben werden. Es fehlt auch insoweit an einer Anspruchsgrundlage. Eine Enteignung (oder ein enteignungsgleicher Eingriff, vgl. BGHZ 6, 270, 290) ist in der auf Grund eines wirksamen Hoheitsaktes vorgenommenen rechtsgeschäftlichen Eigentumsübertragung nicht zu erblicken. Im übrigen würde auch diesem Anspruch die Erwägung entgegenstehen, daß regelmäßig die von den beteiligten Grundstückseigentümern zu tragenden Lasten der Baulanderschließung durch die Wertsteigerung der bebaubaren Flächen ausgeglichen werden.

Die Revision ist daher zurückzuweisen, ohne daß es eines weiteren Eingehens auf ihre Rügen bedarf. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Geiger

Dr. Kreft

Bundesrichter
Gähtgens ist be-
urlaubt und des-
halb verhindert,
zu unterschreiben.
Dr. Geiger

Keßler

Schäfer