

2

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 154/75

URTEIL

Verkündet am  
6. April 1977  
H e l l m a n n  
Justizhauptsekretär  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Baumschulenbesitzers Otto K [REDACTED] ,  
[REDACTED] H [REDACTED], B [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Baumschulenbesitzer Werner K [REDACTED] ,  
[REDACTED] W [REDACTED], S [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte : Rechtsanwälte [REDACTED]  
und [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat  
auf die mündliche Verhandlung vom 6. April 1977 durch  
die Richter Professor Johannsen, Dr. Buchholz, Knüfer,  
Rottmüller und Dr. Hoegen

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil  
des 5. Zivilsenats des Schleswig-Holstei-  
nischen Oberlandesgerichts in Schleswig  
vom 15. Mai 1975 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten der Revision.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien sind Geschwister. Ihr Vater starb am  
3. Oktober 1966 und wurde von seiner Ehefrau (und der  
Mutter der Parteien) auf Grund gemeinschaftlichen Testa-  
mentes vom 10. Juni 1960 allein beerbt. Wegen der Erb-  
schaft kam es zu einem Verfahren vor dem Landwirtschafts-  
gericht. Der Streit wurde am 15. Dezember 1969 durch ge-  
richtlichen Vergleich beigelegt. Unter Nr. 4 des Ver-  
gleichs verpflichteten sich die Mutter der Parteien und  
der Beklagte, dem Kläger das Eigentum an einem bestimmten,  
etwa 1950 qm großen und an der W[ ]straße belegenen Grund-  
stück zu überlassen. Weiter heißt es:

- 3 -

" Sollte bis zum 31. Dezember 1972 die Bebauung dieses Trennstücks auf Grund behördlicher Bestimmungen nicht gewährleistet sein, so gilt folgendes:

- a) die Verpflichtung zur Übertragung des Trennstücks an der "W[REDACTED]" entfällt;
- b) Herr Werner K[REDACTED] (das ist der Beklagte) ist verpflichtet, nach seiner Wahl entweder einen Bauplatz an der Straße "Am S[REDACTED]" an Herrn Otto K[REDACTED] (das ist der Kläger) zu Eigentum mitzuliefern oder den dann gültigen Verkehrswert eines solchen Bauplatzes an Herrn Otto K[REDACTED] in bar zu zahlen. Die Abrechnung erfolgt stets nach einer angenommenen Größe von 1950 qm. Soweit ein Bauplatz in geringerer Größe geliefert wird, ist die Differenz in Geld auszuführen.

Herr Werner K[REDACTED] hat schon vor dem 31. Dezember 1972 jederzeit das Recht, seine Verpflichtungen im Sinne des vorstehenden Absatzes zu erfüllen. Für diesen Fall entfällt der Anspruch des Herrn Otto K[REDACTED] auf Überlassung des Trennstückes an der "W[REDACTED]". "

Unter den Parteien besteht Einvernehmen dahin, daß der Beklagte dem Kläger nicht das oben angegebene Trennstück an der W[REDACTED]straße zu übereignen, sondern anstelle eines im Eigentum des Beklagten stehenden Trennstücks an der S[REDACTED]straße den entsprechenden Barbetrag zu zahlen hat.

Am 30. Dezember 1972 überwies der Beklagte dem Kläger 75.000,- DM, in der zweiten Hälfte des Monats März 1973 weitere 15.000,- DM. Zwischen ihnen besteht Streit über den Verkehrswert eines Grundstücks an der S[REDACTED]straße am 31. Dezember 1972.



Der Kläger hat behauptet, ihm stehe ein Anspruch von insgesamt 175.500,- DM (89,74 DM/qm bei einem Bauplatz von einer Größe von 1950 qm) zu.

Er hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung weiterer 85.500,- DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Der Beklagte hat um Klageabweisung gebeten.

Das Landgericht hat unter Abweisung der Klage im übrigen den Beklagten zur Zahlung von weiteren 66.000,- DM nebst Zinsen verurteilt.

Das Oberlandesgericht hat der Berufung des Beklagten, mit der dieser die Abweisung der Klage in Höhe des 33.000,- DM übersteigenden Betrages beantragt hat, stattgegeben und die Anschlußberufung des Klägers, der den ursprünglichen Betrag von 85.500,- DM begehrt hat, zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Antrag auf Zurückweisung der Berufung des Beklagten, nicht aber seine Anschlußberufung weiter.

#### Entscheidungsgründe:

Die Revision des Klägers ist sachlich nicht gerechtfertigt.

I. Auf Grund der durch zulässige Bezugnahmen ergänzten tatsächlichen Feststellungen des Berufungsurteils, die keinen Rechtsfehler aufweisen und insoweit von der

Revision auch nicht angegriffen werden, ist noch von folgendem, den Tatbestand ergänzenden Sachverhalt auszugehen:

Das Gelände an der Wieden, zu dem sowohl die Grundstücke an der W[REDACTED]straße als auch die Grundstücke an der S[REDACTED]straße gehören, liegt im Außenbezirk der Stadt W[REDACTED]. Für dieses Gebiet besteht kein Bebauungsplan. Nach den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes kann beiderseits der Steinbergstraße eine 50 m tiefe Zone bebaut werden. Diese Fläche ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die außerhalb dieser Zone liegende Grundstücksfläche ist, soweit sie hier interessiert, als Grünfläche und im übrigen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Grundstücke an der Wieden werden zur Zeit noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt; es besteht aufgelockerte Bauweise. Die an der S[REDACTED]straße belegenen Grundstücke haben in aller Regel eine schmale Front zur Straße; zum Teil erstrecken sich die größtenteils unbebauten Grundstücke über 100 m (etwa 135 m) in die Tiefe, zum Teil erstrecken sich einige bebaute Grundstücke (wie das dem Beklagten gehörende Hausgrundstück 14/2) nur in eine Tiefe von 50 m. Die dem Beklagten gehörenden Grundstücksflächen (16, 15 und 14) liegen in dieser Reihenfolge mit der Schmalseite zur S[REDACTED]straße und mit der Breitseite zur W[REDACTED]straße. Das in dem zwischen den Parteien und deren Mutter geschlossenen gerichtlichen Vergleich vom 15. Dezember 1969 genannte Trennstück an der W[REDACTED]straße besteht jeweils aus den hinteren Teilflächen zweier Flurstücke (16 und 15). Die besondere Lage, die vorhandene Bebauung und die tatsächliche Nutzung der Grundstücke des Beklagten war sämtlichen Beteiligten bei Vergleichsschluß bekannt.

II. 1. Ohne Erfolg greift die Revision die Auslegung des Vergleichs vom 15. Dezember 1969 durch das Berufungsgericht an. Dabei kann es dahinstehen, ob ein Prozeßvergleich, soweit es sich darum handelt, welche sachlich-rechtlichen Ansprüche und Streitpunkte durch ihn erledigt worden sind, vom Revisionsgericht frei oder nur in beschränktem Umfang geprüft werden kann. Denn auch bei unbeschränkter Nachprüfungsmöglichkeit ist dem Oberlandesgericht beizutreten; dessen Auslegung ist richtig und verfahrensrechtlich einwandfrei getroffen worden.

2. Nachdem der Beklagte, wie zwischen den Parteien unstreitig ist, berechtigt war, sich nach seiner Wahl für eine der in Nr. 4 des Vergleichs vorgesehenen Alternativen zu entscheiden (entweder Übereignung eines Bauplatzes an der Steinbergstraße in der angenommenen Größe von 1950 qm oder Zahlung des dann gültigen Verkehrswertes eines solchen Bauplatzes), und die zweite Alternative wählte, kam es darauf an, was in dem hier interessierenden Zusammenhange unter Bauplatz zu verstehen ist, welchen Zuschnitt der Bauplatz hätte haben sollen und wie hoch der Preis ist, der zu der maßgebenden Zeit (31. Dezember 1972) für den Bauplatz zu zahlen war.

3. Bei Abschluß des Vergleiches hatten die Beteiligten (im Unterschied zu dem zunächst vorgesehenen Trennstück an der W[ ]straße) keine Regelung getroffen, wie das Grundstück an der Steinbergstraße belegen und begrenzt sein sollte; sie hatten darüber auch keine übereinstimmende Vorstellung. Infolgedessen enthielt der Vergleich eine Lücke. Wegen dieser Lücke ist eine Vervollständigung des Vertragsinhaltes durch ergänzende Auslegung erforderlich. Es kommt darauf an, was die Be-

teiligten bei vernünftiger Interessenabwägung nach Treu und Glauben über Lage und Begrenzung vereinbart hätten, wenn sie bei Vergleichsabschluß ebenso wie für das Trennstück an der W[REDACTED]straße auch für das Grundstück an der S[REDACTED]straße schon den Zuschnitt festgelegt hätten.

Die Beteiligten wären, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, dahin übereingekommen, daß der Beklagte dem Kläger ein Grundstück mit einer Straßenfront von 28 m und einer Tiefe von etwa 69 m zu übereignen gehabt hätte, wobei allerdings eine Bebauung nur innerhalb der bestehenden Bebauungsgrenze, also nur bis zu einer Tiefe von 50 m möglich gewesen wäre. Demnach hätte von der Gesamtfläche von 1950 qm die für eine Bebauung in Betracht kommende Fläche 1400 qm und der dahinter liegende, bisher landwirtschaftlich genutzte und im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesene Grundstücksteil 550 qm betragen.

Daß der Kläger selbst auf einem solchen Grundstück das von ihm geplante Wohnhaus hätte errichten können, wird auch von der Revision nicht bezweifelt. Sie meint aber, das Grundstück an der S[REDACTED]straße hätte in vollem Umfange bebaubar sein müssen; es hätte dem Trennstück an der W[REDACTED]straße auch insoweit voll entsprechen müssen; daß dieses Grundstück voll bebaubar hätte sein sollen, ergebe sich aus dessen Lage und Schnitt und sei vom Kläger ausdrücklich vorgetragen worden. Selbst wenn das letztere zutreffen sollte (insoweit fehlen tatrichterliche Feststellungen), könnte der Revision nicht gefolgt werden. Bei der ergänzenden Vertragsauslegung muß auf die Interessen sämtlicher am Vertrag Beteiligter, also auch auf die Belange des Beklagten Rücksicht ge-

nommen werden. Nach den besonderen Verhältnissen, wie sie in Bezug auf die dem Beklagten gehörenden Grundstücke an der S[REDACTED]straße bestanden, hätte ein dem Kläger günstigerer Zuschnitt des Grundstücks mit einer breiteren Straßenfront dazu geführt, daß der dort eine Baumschule betreibende Beklagte in der Nutzung seines Wohnhauses, seiner Wirtschaftsgebäude und des dahinterliegenden Baumschullandes unangemessen beeinträchtigt worden wäre. Darauf, daß es nach den Katasterunterlagen und den örtlichen Gegebenheiten objektiv möglich gewesen wäre, dort ein für den Kläger vorteilhafteres Grundstück abzutrennen, kommt es nicht an. Der Kläger wiederum war lediglich daran interessiert, einen Bauplatz für ein Wohnhaus zu erhalten; ihm konnte es gleichgültig sein, ob das für ihn vorgesehene Grundstück eine weitergehende Bebaubarkeit zugelassen hätte. Infolgedessen darf bei der Entscheidung der Frage, wie ein Grundstück an der S[REDACTED]straße hätte zugeschnitten werden müssen, nicht von der Beschaffenheit und Bebaubarkeit des Grundstücks an der W[REDACTED]straße ausgegangen und dieses in Vergleich gesetzt werden.

Im Rahmen der hier vorzunehmenden ergänzenden Vertragsauslegung ist es entgegen der Meinung der Revision auch ohne Belang, wie sich der im Vergleich vorgesehene Fall ausgewirkt hätte, daß der Beklagte bei der tatsächlichen Übereignung eines bestimmten Grundstücks von weniger als 1950 qm die Fehlfläche in Geld abzugelten hatte. Diese theoretische Möglichkeit ist hier nicht praktisch geworden, weil der Beklagte von vornherein eine Gesamt- abfindung des Klägers in Geld vorgezogen hat.

III. 1. Das Berufungsgericht ist zu dem Ergebnis gelangt, daß der Beklagte, nachdem er sich für die zweite Alternative der Nr. 4 b des Vergleichs entschieden habe, dem Kläger den entsprechenden Gegenwert für ein Grundstück zu entrichten habe, das sonst nach dem durch ergänzende Auslegung ermittelten Willen der Beteiligten, wie vorstehend beschrieben, aus den an der S[REDACTED]-straße belegenen Grundstücken des Beklagten hätte herausgetrennt werden müssen. Das ist rechtsfehlerfrei und wird auch von der Revision nicht beanstandet.

2. Das Oberlandesgericht hat den Gegenwert für eine Gesamtfläche von 1950 qm mit insgesamt 115.850,- DM bemessen; dabei hat es als Wert für den vorderen, bebaubaren Grundstücksteil von 1400 qm den Betrag von 80,- DM/q und als Wert für den noch landwirtschaftlich genutzten und im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesenen hinteren Grundstücksteil den Betrag von 7,- DM/qm angesetzt. Die Art der Berechnung ist bei der hier gegebenen Sachlage (fehlender Bebauungsplan; im Flächennutzungsplan teils als bebaubar, teils als Grünfläche ausgewiesenes Grundstück; tatsächlich noch weitgehend landwirtschaftlich genutztes Gelände) rechtlich nicht zu beanstanden und wird auch von der Revision nicht angegriffen.

Die Revision meint allerdings, das Berufungsgericht habe unter Beweis gestellten Vortrag des Klägers rechtsfehlerhaft nicht berücksichtigt. Für Rohbauland in der Gemarkung Wieden sei in der fraglichen Zeit von dem Zeugen K[REDACTED] ein Preis von 80,- DM bis 85,- DM pro qm gezahlt worden, für eine an das Grundstück des Beklagten grenzende Fläche von dem Zeugen K[REDACTED] ein Preis von 80,- DM, für ein benachbartes Terrain von dem Zeugen

Br. [REDACTED] ein Preis von 85,- DM, für entferntere Grundstücke 120,- DM bis 140,- DM. Die Rüge geht fehl. Das Oberlandesgericht hat sich der Wertberechnung des in erster Instanz mit der Erstattung eines Gutachtens beauftragten Sachverständigen (Hausmakler Seemann) angeschlossen. Dieser hat sein Gutachten zu einem Zeitpunkt erstattet, als sich die einen Teil der vorstehenden Behauptungen enthaltenen Schriftsätze des Klägers bereits bei den Akten befanden; das Berufungsgericht ist überzeugt, daß der Sachverständige hiervon auch Kenntnis genommen hat. Wegen des späteren Sachvortrages des Klägers brauchte weder eine ergänzende schriftliche Äußerung des Sachverständigen eingeholt noch er zur mündlichen Erläuterung des Gutachtens gehört zu werden. Das Oberlandesgericht hat den Gutachter als besonders geeignet angesehen, weil er in H. [REDACTED] ansässig, gerade mit der Entwicklung der Grundstückspreise in den westlichen Elb-Vororten H. [REDACTED] vertraut und aus anderen Verfahren als gründlicher und erfahrener Grundstücksmakler bekannt sei. Aus dem Gutachten ergebe sich, daß der Sachverständige mit aller Gründlichkeit gearbeitet und alle in Betracht kommenden Gesichtspunkte für die Wertermittlung beachtet habe. Er habe eine Besichtigung der Umgebung des hier fraglichen Bauplatzes persönlich vorgenommen, den Gutachterausschuß bei der Stadt W. [REDACTED] befragt, die Vergleichspreise aus den Jahren 1969/1971 ermittelt und auch den auf den 31. Dezember 1972 festgestellten Richtwert für baureifes Land mitberücksichtigt. Der Aufgabe, gerade die Preise für Grundstücke an der Steinbergstraße zu ermitteln, sei der Sachverständige voll nachgekommen. Die von ihm errechneten Werte stünden im übrigen im Ein-

klang mit den Angaben der Kreislandwirtschaftsbehörde P██████ vom 25. Mai 1973. Bei diesem Ergebnis ist es nicht rechtsfehlerhaft, wenn das Berufungsgericht den vom Kläger noch aufgezeigten Einzelfällen nicht weiter nachgegangen ist, zumal da die Behauptungen des Klägers gerade im Hinblick auf die hier entscheidende Bewertungsfrage nicht konkret genug erscheinen. Schließlich meint die Revision, es sei rechtsfehlerhaft, wenn das Berufungsgericht mit dem Sachverständigen den Beschluß des Gutachterausschusses der Stadt W██████ vom 26. Februar 1974, die bebaubaren Teile der Grundstücke an der S██████straße unter den gegebenen Umständen mit 80,- DM/qm bewerten, bei der Würdigung berücksichtigt habe. Dem kann nicht gefolgt werden. Gerade dieser Beschluß war besonders geeignet, in den Kreis der Erwägungen einbezogen zu werden.

IV. Da der Kläger gegen den Beklagten nur einen Anspruch auf Zahlung von insgesamt 115.850,- DM hatte, bereits insgesamt 90.000,- DM erhalten hat und der Be-

2

- 12 -

klagte zur Zahlung zusätzlicher 33.000,- DM rechtskräftig verurteilt worden ist, kann der Kläger keine weiteren Zahlungen verlangen.

Johannsen

Dr. Buchholz

Knüfer

Rottmüller

Dr. Hoegen