

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 108/70

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

2. März 1973

Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Kreszenz Z [REDACTED] in M [REDACTED],
F [REDACTED] str. [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Landeshauptstadt M ü n c h e n , gesetzlich ver-
treten durch den Oberbürgermeister,

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. März 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Offterdinger und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 14. Mai 1970 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch Verträge vom 2. Juli 1954 und 22. September 1954 verkaufte die Klägerin von ihrem ca. 16 1/2 ha großen landwirtschaftlichen Besitz am östlichen Stadtrand von München einen Teil an die beklagte Stadtgemeinde. Zu dieser Zeit war noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan festgelegt; es befanden sich aber Aufteilungs- und Bebauungspläne über diese Flächen "in Instruktion". In diesen Plänen waren die Straßen ausgewiesen und eine bestimmte Bebauung, im wesentlichen mit Einfamilien-Reihenhäusern, vorgesehen. Von diesen Plänen ging das Bewertungsamt der Beklagten, dessen Schätzung von dem die Verhandlungen mit der Klägerin führenden Grundstücksverkehrsreferat eingeholt worden war, bei seiner Bewertung aus; es schätzte den im Plan als Bau-

- 3 -

fläche ausgewiesenen Grund und Boden als Bauland, die als Straßenland ausgewiesenen Flächen ohne Wert ein.

Diese Schätzung wurde den beiden Kaufverträgen zugrunde gelegt. Im Vertrag vom 2. Juli 1954 ist unter Bezugnahme auf die "in Instruktion" befindlichen Aufteilungs- und Bebauungspläne vereinbart:

"Frau Z. ... verkauft aus ihrem vorstehend näher beschriebenen Besitz die im beiliegenden Lageplan des städtischen Vermessungsamts vom 24.6.1954, der einen wesentlichen Bestandteil des gegenwärtigen Vertrages bildet, grün schraffierte, erst noch zu vermessende Teilfläche im ungefähren Ausmaß von 8 850 qm an die Landeshauptstadt München ... unter nachfolgenden Bedingungen:

1. ...
2. Der Kaufpreis beträgt, unabhängig von dem Ergebnis der Vermessung, endgültig 70 000 DM.
...
- .
- .
- .
10. Die Verkäuferin verpflichtet sich, im Zusammenhang mit dem Grundverkauf die nach den vorgesehenen Baulinien das Grundstück an der Süd- und Ostseite umgebenden Straßenflächen im ungefähren Ausmaß von 2 470 qm - im beiliegenden Lageplan des städtischen Vermessungsamts vom 24.6.1954 rot angelegt - unentgeltlich lasten- und kostenfrei an die Stadt abzutreten.
11.
12. Zur Berechnung der Grunderwerbsteuer wird festgestellt:



- a) daß die Erwerbsfläche von 8 850 qm zur Weiterveräußerung an einen gemeinn. Bauträger, der auf dem Grundstück Kleinbauwohnungen im Rahmen des Sozialwohnungsbaus errichtet, vorgesehen ist;
- b) daß die Abtretungsfläche zu ca. 2 470 qm im vollen Umfang künftigen öffentlichen Verkehrsgrund darstellt."

Im Vertrag vom 22. September 1954 ist vereinbart:

"Frau Z. ... verkauft aus ihrem vorstehend näher beschriebenen Besitz die im beiliegenden Lageplan des städtischen Vermessungsamts vom 9. Juli 1954, der einen wesentlichen Bestandteil des gegenwärtigen Vertrags bildet, rosa getönten Teilflächen A mit G, im ungefähren Gesamtausmaß von 65 800 qm an die Landeshauptstadt München ... unter nachfolgenden Bedingungen:

1. ...

2. Der vorläufige Kaufpreis beträgt 559 300 DM ... Er hängt in seiner endgültigen Höhe von dem Ergebnis der Vermessung ab...

.
. .
. .
. .

11. Die Verkäuferin verpflichtet sich, im Zusammenhang mit dem Grundverkauf die nach den vorgesehenen Baulinien zu künftigen Straßen- und Grünanlagen entfallenden Teilflächen im ungefähren Gesamtausmaß von 13 960 qm - im beiliegenden Lageplan gelb getönt - unentgeltlich lasten- und kostenfrei an die Stadt abzutreten.

.
. .
. .

15. Zur Berechnung der Grunderwerbsteuer wird festgestellt,

- a) daß die Erwerbsfläche von 65 800 qm zur Weiterveräußerung an gemeinnützige Bauträger,

die auf dem Grundstück Kleinwohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichten, vorgesehen ist.

- b) daß die Abtretungsfläche zu ca. 13 960 qm künftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächengrund darstellt.

Nach Vermessung entsprechend den in den Verträgen erwähnten Plänen wurde die Beklagte im Jahr 1958 als Eigentümerin eingetragen.

Im Jahr 1961 wurden ca. 2,5 ha der von der Klägerin erworbenen Fläche weiterveräußert und der Bau von Wohnblöcken genehmigt, wie dies dem im Jahr 1967 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan entsprach. Zur Erschließung des erworbenen Geländes wurde nach diesem tatsächlich durchgeführten Plan eine wesentlich geringere Straßenfläche benötigt, als in den früheren Plänen vorgesehen und dementsprechend von der Klägerin "unentgeltlich abgetreten" worden war, nämlich nur 6 170 qm (Klägervortrag) oder 8 100 qm (Beklagtenvortrag).

Die Klägerin verlangt von der Beklagten Rückübereignung der Flächen, die sie seinerzeit als für Straßenflächen vorgesehen unentgeltlich abgetreten hat, die nun aber tatsächlich nicht zu Erschließungsanlagen verwendet werden. Mit vorliegender Klage begehrt sie Geldersatz (180 DM/qm) für eine Teilfläche von 883 qm, die unstreitig in Natur nicht zurückgegeben werden kann. Sie hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 158 940 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

In der zweiten Instanz focht die Klägerin beide Kaufverträge wegen arglistiger Täuschung an.

Die Berufung der Klägerin blieb ohne Erfolg.

Die Klägerin verfolgt mit der Revision ihren Klagantrag weiter; die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht legt die beiden als Kaufverträge bezeichneten Verträge vom Jahr 1954 trotz der Aufgliederung des zu übereignenden Grund und Bodens in solchen, der nach dem jeweils zugrunde gelegten Lageplan als Bauland ausgewiesen ist ("Nettobaufläche"), und solchen, der nach den in dem Plan vorgesehenen Baulinien auf künftige Straßen- und Grünanlagen entfällt und "unentgeltlich" übertragen werden sollte, als Verträge über den Kauf der gesamten zu übereignenden Grundfläche aus (S. 21 BU). Beide Parteien hätten es für angebracht gehalten, den endgültig zu zahlenden Preis als Kaufpreis für "Nettobaufläche" auszuweisen und demgemäß andere Flächen als künftige Straßenfläche mit Null zu bewerten (BU S. 13 unter aa).

Diese Auslegung ist möglich. Die Revision hat keinen Verfahrensverstoß aufzeigen können; ebensowenig ist ein

Verstoß gegen Auslegungsgrundsätze oder allgemeine Erfahrungssätze festzustellen. Revisionsrechtlich zulässige Angriffe hat die Revision gegen diese Auslegung nicht erhoben. Sie versucht vielmehr, von einem anderen Vertragsinhalt als dem vom Tarichter festgestellten auszugehen. Da dies in der Revisionsinstanz unzulässig ist, sind ihre an den anderen Vertragsinhalt anknüpfenden rechtlichen Folgerungen schon deshalb verfehlt.

2. Mindestens, meint die Revision weiter, hätten die Parteien mit der Übereignung der Straßenfläche nach Plan übereinstimmend den Zweck verfolgt, daß die unentgeltlich angesetzte Fläche zu Straßen verwendet würde. Da der mit der Leistung der Klägerin bezweckte Erfolg aber nicht eingetreten sei, könne die Klägerin ihre Leistung insoweit nach § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB zurückfordern. Die Revision verweist in diesem Zusammenhang auf die vom Berufungsgericht unter Nr. 3 (BU S. 20-21) abgehandelten Verträge über die mit einer Baugenehmigung verbundenen unentgeltlichen Landabtretungen zum Zwecke der Erstellung der für den Bau erforderlichen Erschließungsstraße.

Auch diese Rüge ist unbegründet. Das Berufungsgericht hat für das Revisionsgericht bindend festgestellt, daß im Gegensatz zu jenen Verträgen die Vertragsparteien im vorliegenden Fall mit der klägerischen Leistung als weiteren Erfolg nicht den Bau der in den Plänen von 1954 vorgesehenen Straßen bezweckt haben.

3. Die Revision sieht weiter die Geschäftsgrundlage der Kaufverträge als entfallen an. Es liege nämlich eine "tiefgreifende Äquivalenzstörung" vor, weil ein besonders hoher Teil der als Straßenland deklarierten Fläche nicht Straßenland geworden sei. Dabei übersieht die Revision jedoch, daß die Aufteilung der gesamten von der Beklagten gekauften Fläche in "Nettobauland" und Straßenland, wenn sie auch in den Verträgen selbst Ausdruck gefunden hat, den Parteien nur als Modus für die Schätzung des Kaufpreises für die gesamte zu übereignende Kauflfläche gedient hat. Nach den für das Revisionsgericht bindend getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts ist aber keine der beiden Parteien davon ausgegangen, daß die den notariellen Urkunden beigegebenen Pläne unumstößlich seien oder daß wenigstens eine Änderung nicht ins Auge gefaßt sei (BU S. 22). Unter diesen Umständen kann es keine Rolle spielen, wenn die spätere, dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1967 entsprechende Baunutzung nicht den Plänen entsprochen hat, die der Bewertung durch die Beklagte und damit letztlich dem vereinbarten Kaufpreis seinerzeit zugrundegelegt worden sind. Daran ändert auch nichts der Umstand, daß die spätere Baunutzung sich als wesentlich intensiver herausstellte als diejenige, von der die beiden Vertragsparteien 1954 bei der Bemessung des Kaufpreises ausgegangen sind.

4. Schließlich verneint das Berufungsgericht, soweit die Klägerin auf die vom Planungsreferat und vom Kommunalausschuß schon im August 1954 ins Auge gefaßte intensivere Ausnutzung verweist, die von den der Bewertung und der Kaufpreisbestimmung zugrunde gelegten Plänen

wesentlich abwich, eine arglistige Täuschung der Beklagten und damit die Voraussetzung einer erfolgreichen Anfechtung der Verträge nach § 123 BGB, wie auch der Voraussetzungen eines Deliktsanspruchs im Sinn des § 823 Abs. 2 i.V.m. § 263 StGB.

Das Berufungsgericht trifft in diesem Zusammenhang die Feststellungen, daß den maßgebenden Organen der Beklagten auf Grund der Mitteilungen des Stadtplanungsreferats schon im August 1954 zwar klar war, daß sich infolge von Änderungen der bisherigen Planung eine wertmehrende, intensivere Ausnutzung des Rohbaulandes ergeben könnte, und damit auch offensichtlich war, daß dann die Straßenflächen jedenfalls so, wie sie in den Plänen eingezeichnet waren, nicht benötigt werden würden. Dadurch, daß die Beklagte diese anderweitige Planung verschwiegen und der Bewertung die im Jahr 1954 vorliegende Pläne zugrunde gelegt habe, seien der Klägerin aber nicht falsche Tatsachen vorgespiegelt worden. Denn diese Pläne seien nach dem damaligen Stand der Dinge erkennbar nicht schon festgelegt gewesen, und mit dem Umstand, daß die Beklagte sie ihrer Bewertung zugrunde gelegt habe, sei nicht der Sinn verbunden gewesen, daß - nach dem damaligen Stand - mit Sicherheit auch Straßen in dieser Form und in diesem Ausmaß gebaut würden und daß eine Änderung der Planung nicht in Erwägung gezogen sei. Der Beklagten habe aber auch nicht obgelegen, die Klägerin darüber aufzuklären, daß die Durchführung der den Kaufverträgen zugrunde gelegten Planung unsicher und - darüber hinaus - eine andere Verwertung mit intensiverer Nutzung bereits ins Auge gefaßt gewesen sei. Die Klägerin ihrerseits habe in keiner Weise nach den Modalitäten der Berechnungen des Be-

wertungsamts gefragt, vielmehr im Gegenteil selbst darauf hingewiesen, daß der Beklagten eine "günstigere Verwertung" der Flächen möglich sein werde.

a) Das Berufungsgericht hat bei seiner Würdigung den von der Revision als übergangen gerügten Sachvortrag berücksichtigt, insbesondere den Inhalt des Protokolls des Kommunalausschusses vom 8. September 1954. Es hat aus dieser Urkunde jedoch im Gegensatz zur Klägerin im Rahmen der ihm obliegenden tatrichterlichen Würdigung nicht entnommen, daß die Organe der Beklagten jene andere, intensivere Bebauung schon als feste, sichere Tatsache angesehen hätten; es hat vielmehr daraus den Schluß gezogen, daß die Organe diese anderweitige Nutzung nur als eine - wenn auch durchaus nicht fernliegende - Möglichkeit angesehen haben. Ebenso hat das Berufungsgericht den Umstand berücksichtigt, daß trotz anderweitiger Planung die Vermessung noch entsprechend den Lageplänen, die den Verträgen von 1954 beigegeben waren, durchgeführt, jedoch alsbald nach dem Messungsanerkennnis der Klägerin die verkauften Grundstücksflächen nach Maßgabe der Neuplanung vermessen worden sind (BU S. 16).

Entgegen der Revision brauchte das Berufungsgericht aber auch darin, daß die Beklagte die Bewertung entsprechend den seinerzeit vorliegenden Plänen vornehmen ließ, nicht die Vorspiegelung falscher Tatsachen zu erblicken. Das Grundstücksverkehrsreferat hat eine Bewertung vornehmen lassen, die sich, wie sich aus der vorgelegten schriftlichen Äußerung des Planungsreferats vom 15. Juli 1954 ergibt, auf einen von dem Ehemann der Klägerin vorgesehenen Baulinienplan sowie einen Aufteilungs- und

Bebauungsplan vom Jahr 1950, denen das Planungsreferat zugestimmt hatte, stützte, also dem damals gegebenen Stand der Planung entsprach. Das Berufungsgericht hat dazu festgestellt, keine der beiden Vertragsparteien, auch nicht die Klägerin, sei davon ausgegangen, eine Änderung der damals vorliegenden Planung sei nicht in Erwägung gezogen; die Klägerin selbst habe sogar darauf hingewiesen, die Stadt werde diese Flächen "wesentlich günstiger" verwerten können.

b) Durch Verschweigen einer Tatsache hätte die Klägerin nur getäuscht werden können, wenn sie auf Grund der gegebenen Verhältnisse nach Maßgabe des redlichen Verkehrs eine Aufklärung hätte erwarten dürfen, also nach Treu und Glauben eine Pflicht der beklagten Käuferin zur Aufklärung über die anderweitige, angesichts dieser Erwerbsmöglichkeit intern sogar schon ins Auge gefaßte Planung in diesem Gebiet bestanden hätte. Eine solche Pflicht zur Aufklärung über eine anderweitige Planung kann überhaupt nur unter dem Gesichtspunkt in Betracht gezogen werden, daß die Beklagte den Kaufpreis nicht einheitlich für die gesamte Kauffläche festlegte, sondern diese Fläche entsprechend dem seinerzeit vorliegenden Bebauungsplan in eine "Nettobaufläche" und eine Straßenfläche aufteilte und nur die "Nettobaufläche" mit einem bestimmten Preis je qm auswies und berechnete. Eine Aufklärungspflicht bestand für die beklagte Stadtgemeinde aber trotz dieser Bewertungsart ebensowenig, wie ein privater Käufer den Verkäufer über seine hinsichtlich des gekauften Grundstücks gehegten Absichten ohne weiteres zu unterrichten braucht.

5. Die Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB hat das Berufungsgericht aus zutreffenden Gründen schon mangels eines objektiv auffälligen Mißverhältnisses von Leistung und Gegenleistung nach Maßgabe der damaligen Marktlage verneint. Die von der Revision in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen laufen im Ergebnis auf eine Aufklärungspflicht der Beklagten über die zukünftige ins Auge gefaßte Nutzung, also auf den oben erörterten Tatbestand der arglistigen Täuschung hinaus.

6. Schließlich hat sich das Berufungsgericht, was die Revision übersieht, mit der in der Berufungsinstanz vorgebrachten Hilfsbegründung auf S. 21 des Berufungsurteils auseinandergesetzt. Auch diese Beurteilung ist frei von Rechtsirrtum.

7. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 ZPO.

Hill

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger

von der Mühlen