

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 128/66

URTEIL

Verkündet am

3. Oktober 1969

Hirth

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Geflügelhändlers Gerhard B e [REDACTED]
in Bi [REDACTED], He [REDACTED] Straße [REDACTED] a,

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt Bi [REDACTED], vertreten durch den Rat der Stadt,
dieser vertreten durch den Oberstadtdirektor,

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

1

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Oktober 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Groll

für R e c h t erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 5. August 1966 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit Vertrag vom 22. Juli 1954 / 6. August 1954 verkaufte der Kläger von seinem Grundbesitz in Bi [REDACTED] eine Teilfläche von 2 664 qm an die beklagte Stadt. Diese wurde am 13. Januar 1955 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Der Kaufpreis betrug für das Grundstück 8 658 DM (3,25 DM je qm) und für die auf dem Grundstück stehenden Anpflanzungen und die Einfriedigung 1 315 DM, insgesamt somit 9 973 DM. Außerdem zahlte die P [REDACTED] kirchengemeinde in Bi [REDACTED] dem Kläger für den Verkauf des Grundstücks an die Beklagte eine besondere Entschädigung von 3 400 DM. Die P [REDACTED] kirchengemeinde wollte nämlich damals ein städtisches Grundstück erwerben. Die Beklagte war zu einem Verkauf aber nur bereit, wenn

die Kirchengemeinde ihr ein Ersatzgrundstück zur Verfügung stellte. Deshalb hatte sich die Kirchengemeinde mit dem Kläger in Verbindung gesetzt.

Nach dem damaligen Bebauungsplanentwurf der Beklagten wurde ein Teil des verkauften Grundstücks für die geplante Umgehungsstraße der Bundesstraße ■ und ein anderer Teil für die geplante Verlängerung der Straße T ■ benötigt. Auf der restlichen zwischen den geplanten Straßen liegenden Fläche sollte ein Haus im Sozialwohnungsbau errichtet werden. Im Hinblick darauf heißt es in § 5 Abs.2 des Kaufvertrags:

"Es wird jedoch Befreiung von der Grunderwerbsteuer und den Gerichtskosten beantragt, da Teilflächen für Straßenzwecke und die Restflächen für den sozialen Wohnungsbau zu dienen bestimmt sind."

Nach dem seit 27. Februar 1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Beklagten verläuft die Umgehungsstraße 60 m weiter nördlich als ursprünglich geplant und entfällt die Verlängerung der Straße T ■. Das Gelände ist jetzt als Industriegebiet der Stufe 2 ausgewiesen. Das von der Beklagten gekaufte Grundstück wird von keiner Straße mehr berührt. Der Bebauungsplan sieht vor, daß zur Erschließung der der Beklagten und einer Frau B ■ gehörenden Grundstücke das Restgrundstück des Klägers und das Grundstück seines Nachbarn Sch ■ mit einem Geh- und Fahrrecht belastet werden. Hierfür wird vom Grundstück des Klägers an der westlichen Grenze ein Streifen von etwa 100 m Länge und 4,50 m Breite benötigt. Außerdem soll der Kläger der Beklagten von

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



seinem Grundstück im Süden weitere 270 m für die Straße Am U [REDACTED] abtreten.

Zur Zeit betreibt der Kläger auf dem verkauften Grundstück einen Geflügelhof. Hierzu ist in § 3 Abs. 2 des Kaufvertrags folgendes vereinbart:

"Die verkauften Grundstücke werden von dem Verkäufer benutzt. Er kann die Eigennutzung gegen Zahlung einer noch zu vereinbarenden Pacht so lange ausüben, bis die Käuferin die Grundstücke dem endgültigen Verwendungszweck zuführt."

Die Beklagte beabsichtigt jetzt, das gekaufte Gelände für den städtischen Bauhof zu benutzen.

Der Kläger hat von der Beklagten u.a. wegen Nichteintritts des nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckten Erfolgs (§ 812 Abs. 1 Satz 2 zweite Alternative BGB) oder wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage Rückauflassung und Herausgabe des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 9 973 DM begehrt.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt und zur Begründung vorgetragen, die Beibehaltung der damaligen Planung sei weder vereinbart worden noch sei sie Geschäftsgrundlage gewesen.

Die Klage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger seinen Antrag auf Rückauflassung und Herausgabe des Grundstücks weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat alle Klagegründe nicht für gegeben erachtet.

a) Soweit der Kläger den Klageanspruch auf den Nichteintritt des mit dem Verkauf des Grundstücks bezweckten Erfolgs (§ 812 Abs. 1 Satz 2 zweite Alternative BGB) gestützt hat, ist das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangt, daß die Parteien einen besonderen Verwendungszweck (den Bau von Straßen und die Errichtung eines Hauses im Sozialwohnungsbau) weder ausdrücklich noch stillschweigend zum Inhalt des Vertrags gemacht hätten. Gegen eine stillschweigende Zweckvereinbarung spricht nach der Auffassung des Berufungsgerichts zunächst, daß sie in dem beurkundeten Kaufvertrag nicht aufgenommen wurde; es sei höchst unwahrscheinlich, daß außerhalb eines schriftlichen Kaufvertrags derart wichtige Abreden wie die über eine bestimmte Verwendung des Grundstücks noch stillschweigend getroffen würden. Davon abgesehen hält das Berufungsgericht eine stillschweigende Einigung auch aus folgenden Gründen nicht für gegeben: Selbst wenn man dem Vortrag des Klägers folge, er habe sich vorgestellt, das Grundstück werde entsprechend dem Bebauungsplanentwurf genutzt werden, so fehle es für eine stillschweigende Zweckvereinbarung doch daran, daß der Kläger der Beklagten gegenüber irgendwie zum Ausdruck gebracht habe, sie dürfe und solle das Grundstück nur in der im Entwurf vorgesehenen Weise verwenden; ohne jede Mitteilung des Klägers habe die Beklagte einen solchen Willen des Klägers nicht erkennen können.

b) Das Berufungsgericht hält den Klageanspruch aus folgenden Gründen auch unter dem Gesichtspunkt des Fehlens und Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht für gerechtfertigt: Die Vorstellung der Parteien, das Grundstück werde für den Bau von Straßen und die Errichtung eines Hauses im Sozialwohnungsbau verwendet werden, sei nicht das Motiv gewesen, das die Grundlage für den Geschäftswillen der Parteien gebildet habe; entscheidend für den Entschluß des Klägers, zu verkaufen, sei vielmehr seine damalige schlechte finanzielle Lage gewesen. Die Vorstellung, der Kläger könne wegen der Planung das Grundstück nicht mehr hypothekarisch belasten, könne schon deshalb nicht Geschäftsgrundlage gewesen sein, weil sie nach dem eigenen Vorbringen des Klägers nur eine einseitige Vorstellung gewesen sei, welche die Beklagte ohne besondere Mitteilung nicht habe erkennen können. Die Geschäftsgrundlage könne ferner nicht deshalb weggefallen sein, weil die Parteien davon ausgegangen seien, das Grundstück sei durch die Straßenplanung entwertet gewesen, und auf dieser Basis den Kaufpreis berechnet hätten; die dahingehende Behauptung des Klägers treffe nicht zu, weil der damalige Stopppreis auch ohne die Straßenplanung nur 3,25 DM je qm betragen hätte. Darauf, daß die Geschäftsgrundlage deshalb weggefallen sei, weil er sich vorgestellt habe, er könne das Grundstück wegen des Bebauungsplanentwurfs nicht anderweitig gewinnbringender verkaufen, könne sich der Kläger nicht berufen; einen höheren Kaufpreis hätte er nur dadurch erzielen können, daß ein anderer Käufer ihm einen noch höheren Schwarzpreis gezahlt hätte, als er ihn ohnehin schon von der P[]gemeinde erhalten habe; auf eine solche Vorstellung des Klägers habe aber

die Beklagte, falls sie die Vorstellung überhaupt erkannt habe, redlicherweise keine Rücksicht zu nehmen brauchen. Wenn beide Parteien oder der Kläger in einer für die Beklagte erkennbaren Weise davon ausgegangen seien, der Wert des Grundstücks werde sich in Zukunft nicht mehr erheblich erhöhen, und dies bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt hätten, seien ihre Vorstellungen hinsichtlich dieses Umstands zwar zur Geschäftsgrundlage geworden und diese sei auch weggefallen, weil sich die Vorstellungen der Parteien als unrichtig erwiesen hätten; dennoch löse dieser Wegfall noch keine Rechtsfolgen aus; es sei zunächst zweifelhaft, ob ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliege, weil der Kläger immerhin insgesamt (8 658 DM + 1315 DM + 3 400 DM =) 13 373 DM für sein Grundstück erhalten habe; der Wegfall der Geschäftsgrundlage sei aber auf jeden Fall deshalb unbeachtlich, weil der Kläger mit Rücksicht darauf, daß vorbereitende Bebauungspläne nicht die Annahme rechtfertigen, es werde ihrem Inhalt entsprechend verfahren, das Risiko einer nachträglichen Wertsteigerung des verkauften Grundstücks selbst tragen müsse; auch auf den späteren Wegfall des Preisstopps könne sich der Kläger nicht berufen; es sei sein Risiko, daß er zur Unzeit verkauft habe. Schließlich möge sich der Kläger noch vorgestellt haben, die Beklagte benötige kein Zufahrtsrecht über sein Restgrundstück, um ihr Grundstück nutzen zu können; diese Annahme sei für den Vertragsschluß aber nicht entscheidend gewesen und sei deshalb nicht Geschäftsgrundlage geworden; denn durch die Neuplanung sei insoweit

keine wesentliche Änderung der Verhältnisse zuungunsten des Klägers eingetreten, wie sich aus der Skizze ergebe, die nach seinem Vortrag den Vertragsverhandlungen zugrunde gelegen habe.

2. Die Revision greift die Ausführungen des Berufungsgerichts in mehrfacher Hinsicht an.

a) Sie rügt zunächst Verletzung des § 242 BGB mit folgender Begründung: Wenn es zu der von dem Vertreter der Beklagten bei den Kaufverhandlungen angebotenen Enteignung des Grundstücks gekommen wäre, würde der Kläger gemäß der Notverordnung vom 6. Oktober 1931 Vierter Teil Kapitel II § 12 (RGBl 537, 553), jetzt § 102 BBauG ein Recht auf Rückgabe des Grundstücks haben, wenn es von dem Enteignungsunternehmen nicht für den Enteignungszweck verwendet werde. Der daraus ersichtliche Grundgedanke führe nach § 242 BGB zu dem gleichen Rückgaberecht auch dann, wenn angesichts einer mit Wahrscheinlichkeit bevorstehenden Enteignung für eine öffentliche Straße der Grundeigentümer freiwillig das Grundstück hergegeben habe. Die Ableitung dieses Rechts auf Rückgabe aus § 242 BGB werde im vorliegenden Fall noch besonders verstärkt durch den Umstand, daß die Beklagte ihren eigenen Bebauungsplan geändert habe und nunmehr zufolge des freihändigen Erwerbs des früher von der Enteignung bedrohten Grundstücks von dem Kläger weitere Grundstücksteile im Wege der Enteignung verlange, teils zu Eigentum, teils durch Belastung mit einem Wegerecht, das insoweit jede anderweite Nutzung des zu belastenden Grundstücksteils verhindere. Die öffentliche Hand könne zwar für ihre öffentlichen Zwecke

Vorzugsrechte geltend machen, die dem einzelnen Staatsbürger verwehrt seien. Wenn sie aber ihre eigenen Zwecke ändere, könne sie nicht zur ganz andersartigen Benutzung des erworbenen, nunmehr zweckfrei gewordenen Grundstücks noch die Überlassung weiterer Grundflächen von dem selben Grundeigentümer verlangen, der durch die Abtretung der zu öffentlichen Zwecken hergegebenen Grundstücksteile bereits erheblich beeinträchtigt sei.

Die Rüge der Verletzung des § 242 BGB ist unbegründet, weil die Voraussetzungen des § 242 BGB nicht gegeben sind. Die Revision kann sich zugunsten des Klägers zunächst nicht auf die Notverordnung vom 6. Dezember 1931 Vierter Teil Kapitel II § 12 berufen, weil diese Vorschrift, wie sich aus den unmittelbar vorausgehenden Vorschriften ergibt, nur die vorstädtische Kleinsiedlung und die Bereitstellung von Kleingärten für Erwerbslose betraf. Die Heranziehung des § 102 BBauG scheidet aus, weil das Bundesbaugesetz im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags noch nicht galt. Hinzu kommt, daß in diesem Zeitpunkt erst ein Bebauungsplanentwurf vorlag, der, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt (BU S. 15) nicht die Annahme rechtfertigte, daß seinem Inhalt entsprechend verfahren werde (BGHZ 17, 96, 103). Wenn durch ihn auch die Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit für das Grundstück gemindert sein mochte, so enthielt er doch keinen Eingriff in das Eigentum und begründete daher keinen Anspruch auf Enteignungsentschädigung (vgl. BGH DVBl 1963, 625, 627). Der Kläger hat auch, wie das Berufungsgericht ohne Widerspruch der Revision ausführt (BU S. 18), nichts dafür

vorgetragen, daß die für die Bebauungsplanung verantwortlichen Beamten der Beklagten bei der Änderung des Entwurfs ermessensmißbräuchlich gehandelt hätten. Schließlich steht einem auf § 242 BGB gestützten Anspruch des Klägers auf Rückgabe des Grundstücks die Feststellung des Berufungsgerichts entgegen, daß für den Entschluß des Klägers, das Grundstück zu verkaufen, nicht die Vorstellung, daß die Beklagte das Grundstück entsprechend dem Entwurf nutzen werde, sondern sein Geldbedarf entscheidend gewesen sei (BU S.10) und daß für den Beschluß der Beklagten, das Grundstück zu kaufen, ebensowenig der Entwurf entscheidend gewesen sei; sie habe vielmehr im Zeitpunkt der letzten Verhandlungen mit dem Kläger ein Ersatzgrundstück für das von ihr an die Paulusgemeinde verkaufte Grundstück erwerben wollen (BU S. 13).

b) Die Revision wendet sich sodann gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Parteien hätten hinsichtlich des Grundstücks einen besonderen Verwendungszweck, nämlich den Bau von Straßen und die Errichtung eines Hauses im Sozialwohnungsbau, weder ausdrücklich noch stillschweigend zum Inhalt des Vertrags gemacht. Sie meint, es sei zur Anwendung des § 812 Abs. 1 Satz 2 zweiter Alternative BGB nicht erforderlich, daß eine vertragliche Einigung über den mit dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckten Erfolg vorliege; es sei vielmehr ausreichend, daß zwischen den beiden Vertragsteilen eine tatsächliche Willenseinigung über den verfolgten Zweck gegeben sei.

Auch damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Es ist ihr zwar darin beizutreten, daß die Vorschrift des § 812 Abs. 1 Satz 2 zweiter Alternative BGB, wenn sie eine Einigung der Beteiligten über die nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckten Erfolg verlangt, damit keine vertragliche Bindung meint, sondern eine tatsächliche Willenseinigung zwischen dem Empfänger und Leistenden über den bezweckten Erfolg genügt (BGHZ 44, 321, 322/323). Es sind jedoch keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich oder von der Revision dargelegt worden, daß das Berufungsgericht nicht auch eine solche tatsächliche Willenseinigung hat verneinen wollen. Daß das Berufungsgericht eine tatsächliche Einigung über die von dem Kläger behauptete Zweckbestimmung des Kaufvertrags als nicht gegeben erachtet hat, ergibt sich zudem schon daraus, daß nach seinen Feststellungen, wie bereits unter a) ausgeführt, für den Entschluß zum Abschluß des Kaufvertrags auf Seiten des Klägers dessen Geldbedarf und auf Seiten der Beklagten der Erwerb eines Ersatzgrundstücks für das an die Paulusgemeinde verkaufte Grundstück entscheidend war.

c) Die Auffassung des Berufungsgerichts, der Klageanspruch sei auch unter dem Gesichtspunkt des Fehlens oder Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht begründet, wird von der Revision lediglich zur Nachprüfung gestellt. Diese ergibt keinen Rechtsirrtum. Da die Frage, ob ein bestimmter Umstand Geschäftsgrundlage war oder nicht, in erster Linie vom Tatrichter zu entscheiden ist (Urteil des Senats vom 23. Dezember 1966 - V ZR 26/64 WM 1967, 131), und insoweit keine Verfahrensrügen erhoben sind, waren die dahingehenden Feststellungen für den Senat bindend.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthalten, war somit dessen Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Offterdinger

Dr. Grell