

V ZR 153/61

Verkündet
am 15. Mai 1963
Synalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Fabrikanten Gottfried M [REDACTED] in H [REDACTED],
H [REDACTED] ring [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt H [REDACTED], vertreten durch ihren
Verwaltungsausschuß und dieser vertreten durch den
Oberbürgermeister und den Oberstadtdirektor,

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 15. Mai 1963 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter
Dr. Augustin, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe und Offterdinger
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Celle vom
6. Juli 1961 wird auf Kosten des Klägers
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die beklagte Stadtgemeinde parzellierte und erschloß (durch Fortführung des H [REDACTED] in südlicher Richtung bis zur B [REDACTED]) im Jahre 1956 das ihr gehörige Kleingartengelände am Fuße des G [REDACTED] in H [REDACTED]. Etwas tiefer, westwärts, liegt das Bahngelände; nach Osten wird dieses Gebiet durch die in offener Bauweise, zweistöckig errichteten Häuser an der höher gelegenen B [REDACTED]straße begrenzt. Im Flächennutzungsplan vom Jahre 1949 ist dieses Gelände als Wohngebiet mit offener zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Die Beklagte arbeitete einen Plan über die Bebauung des zu erschließenden Gebiets aus. Nach diesem Plan waren beiderseits der Straße etwa je 10 einstöckige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachstock vorgesehen (Bauplätze von 600 bis 800 qm, 10 bis 14 m Gebäudeabstand, je Einfamilienhaus rund 100 qm bebaute Fläche, die beiden Reihen beiderseits der Straße auf Lücke versetzt, die obere Reihe dachseitig, die untere Reihe giebelseitig zur Straße).

In einer Besprechung am 20. November 1956 wurde der Plan den damals 16 vorhandenen Kaufinteressenten dargelegt und die Grundstückspreise (12 DM je qm), die Anliegerbeiträge (8 000 DM je Bauplatz) und die vorgesehene Bauweise erläutert. Entsprechend dem Vortrag des Klägers unterstellt das Berufungsgericht eine Äußerung des Stadtdirektors B [REDACTED] dahin, daß das noch straßenbaumäßig zu erschließende und deshalb für den Erwerb durch die Käufer mit erhöhten Kosten verbundene Gelände als ruhige parkartige Villengegend ausgebaut werden solle.

Anfang des Jahres 1957 trat die evangelische Kirchengemeinde St. L [REDACTED] an die Beklagte mit der Bitte um Überlassung von mehreren Bauplätzen in diesem Gebiet zum

Bau eines Siechen- und Altersheims heran, und im Frühjahr 1957 wurde dafür ein Vorentwurf angefertigt. Zur selben Zeit schloß die Beklagte Kaufverträge über die Einfamilienhausparzellen ab, mit dem Kläger am 12. März 1957, ohne jedoch die Käufer von dem bevorstehenden Bau eines Altersheims, mit dem übrigens die Erstellung einer kleineren Kirche, eines Gemeindesaals und Pfarrhauses verbunden werden sollte, zu unterrichten.

Dem Kaufvertrag des Klägers war, wie den anderen Kaufverträgen, eine Skizze der ursprünglichen, nur Einfamilienhäuser vorsehenden Gesamtplanung ("Abzeichnung des dem Kaufvertrag beigelegten Lageplans, Maßstab 1 : 1000") beigelegt, der nach § 2 Bestandteil des Kaufvertrags sein sollte. In § 5 des Vertrags sind den Bauplatzkäufern neben Verpflichtungen über den Baubeginn und die Finanzierung ins einzelne gehende Baubedingungen auferlegt, welche die Ausführung der Einfamilienhäuser über die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften hinaus beschränkten, u.a. zum Inhalt hatten, nur eingeschossig zu bauen und Dachgauben nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen anzubringen.

Das Einfamilienhaus des Klägers wurde Mitte Juli 1957 genehmigt, im Herbst begonnen und Ende dieses Jahres im Rohbau fertiggestellt. Er behauptet, verschiedene Anträge auf Genehmigung eines zweigeschossigen Gebäudes seien vom Bauamt der Beklagten abgelehnt worden. Mitte Juli 1957 haben auch die Entwürfe für das Altersheim vorgelegen; am 11. November 1957 verkaufte die Beklagte vier, dem Kläger etwa gegenüberliegende Bauparzellen an die Kirchengemeinde (Baugenehmigung und Baubeginn im März 1958). Das Altersheim, das etwa 4 m tiefer als das Haus des Klägers



liegt, besteht in einem Wirtschaftsbau, der nach Größe, Gestaltung und Lage etwa dem vorgesehenen Einfamilienhaus entspricht, und aus drei nach rückwärts gestaffelten Baukörpern (zweigeschossig mit ausgebautem Dach, insgesamt 80 m lang, 12638 cbm umbauten Raum, zur Aufnahme von etwa 120 Personen bestimmt).

Erst im Zuge der Erstellung des Altersheims erlangte der Kläger Kenntnis von der Änderung in der Bebauung der ihm gegenüberliegenden Bauplätze; er machte darauf wegen der Entwertung seines Grundstücks und der ihm nach seiner Ansicht unter diesen Umständen vertragswidrig erfolgten Versagung einer zweistöckigen Bauweise Ersatzansprüche geltend. Er ist der Meinung, die Beklagte sei schon bei den Vertragsverhandlungen, aber auch nach Abschluß des Vertrags verpflichtet gewesen, ihm die Änderung der vorgesehenen Planung mitzuteilen, weil diese Änderungen für seine Entschlüsse über den Erwerb des Baugrunds und die Ausgestaltung des Baues von entscheidender Bedeutung gewesen seien; mindestens hätte die Beklagte seinem wiederholten Verlangen auf Genehmigung einer zweistöckigen Bauweise nachkommen müssen. Die Genehmigung des Altersheims widerspreche der in dem Kaufvertrag ihm gegenüber übernommenen Verpflichtung, die stadteigenen Baugrundstücke nur entsprechend der vorgesehenen Planung bebauen zu lassen. Die Beklagte habe durch die Genehmigung des Altersheims in diesem Gebiet aber auch die ihm gegenüber obliegenden Amtspflichten verletzt und durch enteignungsgleichen Eingriff sein Eigentum beeinträchtigt. Infolge der Genehmigung und Erstellung des Altersheims sei ferner die Vertragsgrundlage des Kaufvertrags weggefallen und der erhobene Geldanspruch stelle eine angemessene Anpassung an die dadurch veränderten Verhältnisse dar; hilfsweise werde der Klaganspruch auf § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB gestützt.

Zur Begründung des Klaganspruchs nach Grund und Höhe hat der Kläger ein Sachverständigengutachten vorgelegt; danach beträgt die Wertminderung seines Hauses infolge der Beschränkung auf 1 1/2 Geschosse 8 422 DM, die Minderung des Grundstückswerts infolge Charakterveränderung des Baugeländes 1,5 DM je Quadratmeter (1149 DM) und die Minderung des Wohnwerts durch die von dem Altersheim ausgehenden erhöhten Belästigungen (Konzentrierung des Lieferanten- und Transportverkehrs, Einsicht in sein Grundstück, Küchengerüche) 10 % des Kaufpreises (689 DM).

Der Kläger macht mit der vorliegenden Klage einen Teilbetrag von 8 422 DM geltend. Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

In den Vorinstanzen blieb die Klage ohne Erfolg. Mit der Revision verfolgt der Kläger den Klaganspruch weiter, während die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält einen Ersatzanspruch jeglicher Art und einen Ausgleichsanspruch wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage oder wegen Bereicherung der Beklagten nicht für begründet. Es legt den Kaufvertrag dahin aus, daß die Beklagte keine Verpflichtung übernommen habe, das erschlossene Baugelände ausschließlich mit den geplanten Einfamilienhäusern zu bebauen; ihr habe nicht einmal während der Vertragsverhandlungen und auch nicht auf Grund des Kaufvertrags die Pflicht obgelegen, den Kläger über

die anderweitige Bebauung der der Kirchengemeinde überlassenen Bauplätze aufzuklären. Einerseits könne selbst in Anbetracht der vorgesehenen Planung und der unterstellten Äußerung des Stadtdirektors B. von einer in sich abgeschlossenen Gegend mit einem besonders vornehmen Wohncharakter erkennbar keine Rede sein. Darüber hinaus habe die Beklagte nach der durch Augenschein festgestellten Sachlage aber auch gar nicht erkennen können (weder im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch später), daß der Verkauf der Grundstücke an die B.-Gemeinde den Kläger zu einer anderen EntschlieÙung als zum Kauf seines Grundstücks und Erstellung des vorgesehenen Eigenheims habe veranlassen können, was um so mehr gelte, als der Kaufpreis von 12 DM je Quadratmeter als günstig anzusehen sei und die Beklagte für eine tatsächliche Beeinträchtigung seines Grundstücks durch den Bau des Altersheims keine Anhaltspunkte gehabt habe.

Die Beklagte habe bei der Genehmigung des Altersheims auch die baupolizeilichen Vorschriften beachtet, so daß keine Verletzung der dem Kläger gegenüber obliegenden Amtspflichten vorläge. Durch diese Genehmigung sei nicht in das Eigentum des Klägers eingegriffen worden; ein enteignungsgleicher Eingriff scheide daher ebenfalls aus.

Schließlich sei der Kaufvertrag zwischen den Vertragsparteien abgewickelt; er könne aus diesem Grund nicht unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage beurteilt werden. Dem Kaufvertrag könne nicht entnommen werden, daß neben dem eingetretenen Vertragszweck, nämlich der Übertragung des Eigentums auf den Kläger, ein weiterer Zweck verfolgt worden sei, etwa die Erbauung des Hauses in ruhiger parkartiger Villengegend. Soweit aber ein Zweck hinsichtlich der Wohnlage verfolgt worden sei, sei er durch die Stellung des Altersheims nicht in Frage gestellt. Damit entfalle auch ein Bereicherungsanspruch.

II.

1. Die Revision stellt zur Nachprüfung, ob der Kaufvertrag nicht vom Revisionsgericht unmittelbar ausgelegt werden könne, da es sich um einen Typenvertrag handle, der das gesamte Viertel umfasse; sie hält bei der vom Tatrichter getroffenen Auslegung des Vertrags §§ 133, 157 BGB wie auch hinsichtlich anderer rechtlicher Würdigungen (Verschulden bei Vertragsverhandlungen und positive Vertragsverletzung) §§ 139, 286 ZPO für verletzt. In verfahrensrechtlicher Hinsicht rügt sie weiter Verletzung des § 161 ZPO, weil das Berufungsgericht weder in dem Protokoll noch in dem Tatbestand des Urteils das Ergebnis des Augenscheins wiedergegeben habe. Materiell-rechtlich hält sie weiter § 242 BGB (Wegfall der Geschäftsgrundlage) und § 839 BGB nicht für richtig angewendet.

2. a) Das Berufungsgericht legt den Kaufvertrag einschließlich des beigelegten als Vertragsbestandteil geltenden Lageplans unter Berücksichtigung der vorausgegangenen Besprechung vom 20. November 1956 dahin aus, daß die Beklagte keine Verpflichtung übernommen habe, das ihr gehörige Bauland im südlichen Teil des Hohenstaufenrings nur mit Einfamilienhäusern zu bebauen. In tatsächlicher Hinsicht hat es die Erklärung seitens der Stadt unterstellt, daß das noch straßenbaumäßig zu erschließende und deshalb für den Erwerb durch die Käufer mit erhöhten Kosten verbundene Gelände als ruhige parkartige Villengegend ausgebaut werden solle und daß sich eine solche Einzelbebauung auch aus dem vorgelegten Bauplan ergeben habe. Entgegen dem Vortrag der Revision (III b auf S. 5) hat es aber nicht unterstellt, daß "dem gesamten Vertragsschluß" zugrunde gelegt gewesen sei, Einfamilienhäuser in gleicher Art und Form, wie sie von der Stadt vorgesehen worden wären, zu bauen.

Die Revision meint offenbar, dem Kaufvertrag habe unausgesprochen beiderseits die Vorstellung zugrunde gelegen, daß alle stadteigenen Grundstücke an dem H [REDACTED] ring so bebaut würden, wie dies in dem Plan vorgesehen war. Unter diesen Voraussetzungen hätte eine solche Vorstellung zwar Geschäftsgrundlage gewesen sein können; aber selbst wenn dies zutreffend hätte, wäre die Auslegung des Vertrags, wie sie der Tatrichter vorgenommen hat, nicht ausgeschlossen; ebensowenig ist diese Auslegung deshalb unmöglich, weil von dem Kläger und allen anderen Interessenten an Einfamilienhäusern eine bestimmte Baugestaltung verlangt worden ist.

Will die Revision aber vortragen, der - vom Tatrichter angeblich - übersehene Sachvortrag des Klägers sei dahin gegangen, die einheitliche Bebauung des gesamten städtischen Geländes entsprechend dem Plan sei dem Kläger von der Beklagten am 20. November 1956 in Aussicht gestellt worden, so kann ihr auch darin nicht gefolgt werden. Der Kläger glaubte zwar, entsprechend seinem Vortrag in den Vorinstanzen, die Äußerungen des Stadtdirektors B [REDACTED] über die Anlegung einer "vornehmen, stillen und parkartigen Villengegend" (insbesondere in Verbindung mit dem vorgelegten Plan) in diesem Sinn auslegen zu können; eine ausdrückliche Kundgabe einer Erklärung dieses Inhalts ist aber nicht vorgetragen worden. Ein solcher Vortrag ergibt sich insbesondere nicht aus den von der Revision angeführten Belegstellen (Schriftsatz vom 18. März 1961, S. 4 und 7 und Schriftsatz vom 25. Mai 1961, S. 1). An anderer Stelle bringt die Revision daher auch nur vor, die Stadt wäre von der einheitlichen Bebauung aller stadteigenen Grundstücke ausgegangen (III c 1). Inwiefern die Vertreter der Stadt arglistig gehandelt haben, wenn sie während der Vertragsverhandlungen davon ausgegangen sind, daß die

Planung der übrigen, noch nicht verkauften Grundstücke noch nicht im einzelnen festgelegt sei, ist nicht näher dargelegt.

§ 1 Abs. 2 des Vertrags in Verbindung mit dem dem Vertrag beigelegten Lageplan legt das Berufungsgericht dahin aus, daß der Lageplan nur das jeweilige Kaufobjekt des Käufers habe ausweisen sollen, ohne daß dabei die Beklagte eine Verpflichtung gegenüber dem jeweiligen Käufer habe übernehmen wollen, das gesamte übrige Gebiet entsprechend diesem Plan bebauen zu lassen. Abgesehen davon sei in § 2 des Vertrags die Gewähr "für, besondere Beschaffenheit und Güte" ausgeschlossen worden; die Güte eines Grundstücks werde aber auch durch seine Umgebung bestimmt. Die Beklagte habe somit für die Umgebung des Grundstücks die Haftung abgelehnt. Bei dieser Fassung des Vertrags hätte es jedenfalls einer besonderen Hervorhebung im Vertrag bedurft, wenn die Änderung der vorgesehenen Planung hätte ausgeschlossen werden sollen.

b) Die Revision glaubt, der Tatrichter habe bei dieser Auslegung übersehen, daß durch die Besprechung vom 20. November 1956 ein Zusammenhalt aller in Betracht kommenden Interessenten gegeben gewesen sei und daß auch die Kaufverträge in der Tat alle mit demselben Inhalt beurkundet worden seien. Mit dem "Zusammenhalt" meint die Revision offenbar die Tatsache, daß allen damals vorhandenen Interessenten von Einzelgrundstücken die gleichen Bedingungen auferlegt worden sind sowie ein und derselbe Plan als Bestandteil ihres Kaufvertrags in Aussicht gestellt worden ist. Wären alle Grundstückskaufverträge mit diesen Verpflichtungen abgeschlossen worden, so könnte ein solcher tatsächlicher Zusammenhang eines jeden Kaufvertrags mit allen anderen Kaufverträgen für die Auslegung eines

16

jeden einzelnen Vertrags allerdings bedeutsam sein. Die Möglichkeit eines solchen Zusammenhangs und seine Bedeutung für die Auslegung des Vertrags im vorliegenden Punkt hat der Tatrichter jedoch nicht übersehen, er hat es vielmehr abgelehnt, aus diesem Zusammenhang den Schluß auf einen entsprechenden rechtsgeschäftlichen Willen beider Vertragsparteien zu ziehen. Entgegen der Ansicht der Revision kann aus der einheitlichen Planung jedenfalls nicht zwingend auf eine Pflicht der Verkäuferin gegenüber jedem der bei der Besprechung vom 20. November 1956 anwesenden Interessenten geschlossen werden, allen anderen Käufern die dem Plan entsprechenden Baubedingungen aufzuerlegen. Auch übersieht die Revision, daß in Wirklichkeit mindestens der L [REDACTED]-Gemeinde hinsichtlich der ihr überlassenen Grundstücke im Kaufvertrag keine entsprechenden Bauverpflichtungen auferlegt worden sind, so daß keineswegs alle Kaufverträge mit dem gleichen Inhalt beurkundet worden sind und die Kaufvertragsskizze nicht bei allen Kaufverträgen gleich ist. Die Überschrift der Planskizze und die Gleichartigkeit der Überschriften aller Planskizzen ist daher nicht erheblich. Abgesehen davon liegt auch kein Verstoß gegen § 139 ZPO vor. Es bestehen aber auch keine Anhaltspunkte dafür, daß das Berufungsgericht bei der Auslegung des Vertrags die unbestrittene Tatsache übersehen hätte, daß der Kläger neben dem Kaufpreis auch namhafte Anliegerkosten aufbringen mußte und daß der Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen hat (vgl. S. 12 BU).

Da die Auslegung des Kaufvertrags trotz seines gleichlautenden Inhalts mit verschiedenen Käufern entgegen der Ansicht der Revision als Individualvertrag vom Revisionsgericht nicht weiter überprüft werden kann, ist bindend festgestellt, daß die Beklagte dem Kläger gegenüber nicht vertraglich verpflichtet war, das in den Plan einbezogene Gebiet nur mit Einfamilienhäusern bebauen zu lassen.

3. Schließlich können die Rügen, die im Zusammenhang mit den anderen Anspruchsgrundlagen erhoben sind, der Revision ebenfalls nicht zum Erfolg verhelfen.

a) Entgegen dem Vortrag der Revision hat der Kläger im Schriftsatz vom 29. Mai 1961 nicht substantiiert behauptet, die Beklagte habe schon am 20. November 1956 von dem Bauvorhaben der Kirchengemeinde gewußt. Zur Aufklärung gemäß § 139 ZPO bestand kein Anlaß.

b) Die Revision weist aber zutreffend darauf hin, daß der Beklagten im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit dem Kläger (12. März 1957) die Pläne der L [REDACTED]-Gemeinde hinreichend genau bekannt waren. Ihr ist weiter einzuräumen, daß dem Kläger schon in diesem Zeitpunkt aus dem auf Grund der Vertragsverhandlungen bestehenden Schuldverhältnis und erst recht später auf Grund des Kaufvertrages ein Anspruch auf Aufklärung über alle wesentlichen Änderungen im Bereich der stadteigenen Grundstücke zustand.

Das Berufungsgericht führt dazu aus, in Anbetracht der Zahl und Gestaltung der Einfamilienhäuser und der Umgebung des Baugebiets könnte trotz der unterstellten Bemerkung des Stadtdirektors B [REDACTED] nicht von einer in sich abgeschlossenen Gegend mit einem besonders vornehmen Wohncharakter erkennbar gesprochen werden. Der parkartige Eindruck könne sich allenfalls auf das Beiseitelassen der Einzäunungen gegründet haben, welches Merkmal aber durch die Erstellung des Altersheims nicht ausgeschlossen worden sei. Die vom Kläger ins Feld geführten Belästigungen (unangenehme Einsichtnahme in sein Grundstück, Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse und des Ausblicks, Verkehrsvermehrung und Geruchsbelästigung) seien, wie der Augenschein ergeben habe, nicht so schwerwiegend, auf der anderen Seite der Kaufpreis

jedoch so günstig, daß die Beklagte zu keinem Zeitpunkt habe erkennen können, daß die Überlassung bestimmter Grundstücke an die L [REDACTED]-Gemeinde zum Zwecke der Errichtung eines Altersheims den Kläger von dem Kauf des Grundstücks zu den gegebenen Bedingungen habe abbringen können.

Bei dieser Würdigung hat das Berufungsgericht jedoch nicht berücksichtigt, daß es die Beklagte bei dem Verkauf ihrer Grundstücke nicht bei den allgemeinen Bauvorschriften und den im Bebauungsplan im besonderen ausgewiesenen Beschränkungen beließ, sondern ihre Einzelparzellenkäufer darüber hinaus aus städtebaulichen und siedlungspolitischen Gründen privatrechtlich in der Baugestaltung erheblich einschränkte. Ungeachtet der Auslegung des § 1 Abs. 2 des Vertrags darf auch nicht außer acht gelassen werden, daß ein Wohngrundstück ganz wesentlich von der Bebauung seiner Umgebung beeinflusst wird und daher die im öffentlichen Interesse durchgesetzten Beschränkungen im Kaufvertrag eine entsprechende Gestaltung in dem Bezirk voraussetzen, den der Verkäufer erschloß und parzellierte. Diese Umstände können dazu führen, daß der Käufer - vor Vertragsabschluß auf Grund der Vertragsverhandlungen, nach Vertragsabschluß auf Grund des Vertrags - ein Recht darauf hat, über die gesamte Planung aufgeklärt, insbesondere auch von Abänderungen einer vorgesehenen Planung unterrichtet zu werden, und zwar umso mehr, als ihm selbst strenge Bauverpflichtungen auferlegt wurden, die er nur in der Hoffnung hinzunehmen bereit war, in der Umgebung seines zu erstellenden Wohnhauses entsprechende Einschränkungen der Nachbarn, die sich zu seinen Gunsten auswirken, vorzufinden. Diese Frage kann jedoch auf sich beruhen. Selbst wenn man ein solches Recht auf Aufklärung unterstellt, führt die Revision zu keinem Erfolg.

Ein Verstoß der Beklagten gegen eine Vertragspflicht solchen Inhalts rechtfertigte den Klaganspruch nämlich nur dann, wenn bei Erfüllung dieser Aufklärungspflicht die vom Kläger behaupteten Nachteile (Beschränkung auf 1 1/2 Geschosse, Wertminderung infolge Veränderung des Charakters des Baugebiets, Belästigungen) vermieden worden wären. Dies wäre jedoch auf Grund der verfahrensrechtlich unangreifbaren Feststellungen des Berufungsgerichts nicht der Fall gewesen. Danach handelt es sich unter Berücksichtigung der Lage und Umgebung des Siedlungsgebiets, der Größe der Baugrundstücke und des Hausabstands keineswegs um eine in sich abgeschlossene Gegend mit einem besonders vornehmen Wohncharakter, der durch das erstellte Altersheim verändert worden wäre. Insbesondere beeinträchtigen die etwas tiefer gelegenen und nach rückwärts gestaffelten Baukörper des Altersheims das ostwärts der Straße gelegene Haus des Klägers weder hinsichtlich der Sicht- und Lichtverhältnisse, der Einsicht in Wohnung und Garten des Klägers noch der Verkehrsvermehrung und des Küchenbetriebes um so viel mehr, als es die geplanten Einzelhäuser getan hätten, daß die Beklagte in Anbetracht dieser Veränderungen nach Treu und Glauben verpflichtet gewesen wäre, den Kläger von der vertraglich übernommenen Verpflichtung, sein Haus auf ein Stockwerk zu begrenzen, hätte entbinden müssen.

c) Die in diesem Zusammenhang erhobene Prozeßrüge, das Ergebnis des Augenscheins sei weder im Protokoll noch in Urteil ordnungsgemäß aufgenommen (Verstoß gegen § 161 ZPO), im übrigen seien auch Zeugen- und Sachverständigenbeweis übergangen, ist nicht begründet.

Der Tatrichter verweist auf die beim Augenschein aufgenommenen 17 Lichtbilder (Bl. 178 GA), auf deren Rückseite der Standort des Photographen vermerkt ist. Er ergänzt diese Bilder durch eine eingehende Beschreibung des

Altersheims und der Bebauung in der weiteren Umgebung des südlichen H[REDACTED]rings (S. 13/14 BU). Weiter beschreibt er (S. 17/18 BU) die Licht- und Sichtverhältnisse ^{des Hauses} des Klägers und schildert die Auswirkungen des Altersheimsgebäudes im Vergleich zu den nach dem Plan vorgesehenen Einfamilienhäusern auf diese Verhältnisse. Damit ist das Ergebnis des Augenscheins in tatbestandsmäßiger Weise festgestellt. Soweit die Revision bestimmte Maße vermißt, können diese aus der vom Kläger vorgelegten Planskizze (Bl. 42) entnommen werden. Es ist nicht dargetan, inwiefern die Feststellung der Sichtbehinderung ein Sachverständigengutachten erfordert hätte. Das Berufungsgericht ist auch nach dem dem Vertrag beigelegten Plan in Übereinstimmung mit dem unstreitigen Tatbestand im Urteil zutreffend davon ausgegangen, daß anstelle des Altersheims vier Häuser (davon das südliche zweistöckig) geplant waren.

Bei der Belästigung wegen der Verkehrsvermehrung und der Küchengerüche hat der Tatrichter neben seinen eigenen Wahrnehmungen auch allgemeine Erfahrungssätze berücksichtigt (Auswirkungen einer Reihe parkender Kraftwagen, Ausdünstungen einer modernen Küchenanlage), so daß auch in diesem Punkt ein Sachverständigenbeweis neben dem Augenschein nicht erforderlich war. Die unter Beweis gestellten Behauptungen über die Verkehrsvermehrung sind zu wenig substantiiert. Im übrigen hat das Berufungsgericht das Ausmaß beider Belästigungen ins Verhältnis zu den üblichen Belästigungen dieser Art in einer Wohngegend gesetzt, wozu es ohne Sachverständigenkenntnis auf Grund der allgemeinen Lebenserfahrung befähigt war. In welcher Weise Zeugen das Ausmaß von Küchengerüchen objektiv darzulegen befähigt sind, hat die Revision nicht angegeben.

c) Vorweg ist nach dem Zusammenhang der tatrichterlichen Feststellungen davon auszugehen, daß die Beklagte einem Antrag des Klägers, ihm in Anbetracht der Genehmigung des Altersheims ebenfalls eine 2 1/2-stöckige Bauweise zu erlauben, nicht stattgegeben hätte. Der Kläger hat auch selbst vorgetragen, daß die Beklagte den Bauherrn G. [REDACTED] auch nach dessen Kenntnis von der Erstellung des Altersheims an den ursprünglichen Vertragsbedingungen ausdrücklich festgehalten hat.

Die Beklagte wäre aber auch nach Treu und Glauben zu dieser Vertragsänderung allein schon deshalb nicht verpflichtet gewesen, weil sich auf Grund der Erstellung des Altersheims und auf Grund der Art seines Betriebes die baulichen Verhältnisse auf den Nachbargrundstücken nach den Feststellungen des Tatrichters nicht in solchem Maße geändert haben, daß sie aus dem Rahmen einer Wohnsiedlung der vorliegend festgestellten Art herausgefallen und die dem Kläger auferlegten Beschränkungen in Anbetracht der Auswirkungen des Altersheims auf sein Grundstück nicht mehr gerechtfertigt gewesen wären, wie es etwa in dem von ihm angeführten Beispiel eines gewerblichen Betriebs der Fall gewesen wäre. Die Beklagte hätte eine Pflicht zur Änderung des Vertrages allenfalls dann getroffen, wenn sie nach den bei Vertragsabschluß gegebenen Verhältnissen und den ihr erkennbar gewordenen Vorstellungen des Klägers sich redlicherweise auf die Verpflichtung hätte einlassen müssen, ein umfassenderes Bauvorhaben der vorliegenden Art innerhalb der Siedlung nicht zuzulassen. Die unterstellte Bemerkung des Stadtdirektors B. [REDACTED] reicht dazu nicht aus. Es fehlt hierfür schon an einem hinreichenden Sachvortrag; das Berufungsgericht hat im Gegenteil aber festgestellt, daß der Kaufpreis als günstig anzusehen gewesen sei und die Beklagte habe davon ausgehen dürfen, daß ein Gemein-

schaftsanwesen der vorliegenden Art einen Käufer auch unter den ihm auferlegten besonderen Baubedingungen nicht vom Kauf abgehalten hätte.

Einzuräumen ist, daß die Beklagte beim Verkauf der baureifen Grundstückspartzellen Zwecke der Bauplanung und Baugestaltung, also öffentlich-rechtliche Aufgaben verfolgt hat und daher auch als Privatrechtsträger an den Gleichheitsgrundsatz gebunden war (BGHZ 33, 230, 233). Hatte sie sich jedoch privatrechtlich der Möglichkeit eines Verkaufs zum Zweck eines größeren Gemeinschaftsanwesens trotz der wesentlichen Bindungen der Käufer von Partzellen für Einfamilienhäuser nicht begeben, so stellt die Erlaubnis für eine andersartige Baugestaltung um jenes anderen Zweckes willen auch keinen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz dar, wie schon das Landgericht zutreffend ausgeführt hat.

Als unzweifelhafte Geschäftsgrundlage des Vertrags betrachtet die Revision die Anlage "parkumgebener Villen". Dazu hat das Berufungsgericht festgestellt, daß ein "parkartiger Eindruck" offenbar dadurch bewirkt werden sollte, daß an den Grenzen keine Zäune errichtet werden. In rechtlicher Hinsicht führt es zutreffend aus, daß diese Maßnahme jedenfalls nicht durch die Planänderung ausgeschlossen worden wäre und in dieser Hinsicht die Erstellung des Altersheims daher auch nicht den Charakter dieses engen Siedlungsbereichs geändert hat. Es sind bei den gegebenen Bauplatzverhältnissen in der Tat im übrigen keine Tatsachen vorgetragen, die der Siedlung den Charakter einer Anlage von parkumgebenen Villen verliehen hätte.

e) Ein Anspruch wegen Amtspflichtverletzung hat das Berufungsgericht abgelehnt, weil die Genehmigung des Altersheims nach den gegebenen baupolizeilichen Vorschriften

nicht versagt werden konnte. Dies ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Die Revision erblickt eine Amtspflichtverletzung darin, daß die Beamten der Beklagten den Kläger nicht auf die Bestimmungen des Flächennutzungsplans hingewiesen haben. Der Kläger hat jedoch nicht behauptet, daß ihm die öffentlichen Bauvorschriften unbekannt gewesen wären; es wäre auch ganz außergewöhnlich, wenn sein Architekt den schon 1949 erstellten Flächennutzungsplan nicht gekannt hätte. Abgesehen davon hätte die Aufnahme weiterer Einschränkungen in den Kaufvertrag wenig Sinn gehabt, wenn solche Einschränkungen schon nach öffentlichem Baurecht bestanden hätten.

Da sich die Revisionsangriffe sonach als unbegründet erweisen und auch die von Amts wegen vorzunehmende Prüfung des Berufungsurteils auf richtige Anwendung des materiellen

Rechts keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers erkennen lassen, war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Rothe

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock
Offterdinger