

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_163/64

URTEIL

Verkündet am

8. Dezember 1967
H i r t h ,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Witwe Hannelore W [REDACTED]
geb. K [REDACTED], Kr [REDACTED]-T [REDACTED], Gut Wi [REDACTED],
L [REDACTED] Weg [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

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

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Dezember 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 16. Juni 1964 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der bisherige Kläger zu 1, der Landwirt Egon W[REDACTED], ist während des Revisionsverfahrens am 1. Oktober 1966 verstorben und von seiner Ehefrau, der bisherigen Klägerin zu 2, beerbt worden. Im folgenden wird weiter von den Klägern gesprochen.

Mit notariellem Vertrag vom 30. April/25. Mai 1960 verkauften die Kläger von ihrem Grundbesitz in Kr[REDACTED]-T[REDACTED] eine von ihnen bis dahin landwirtschaftlich genutzte Teilfläche von 110 053 qm an die beklagte Stadt zur "freien Nutzungsverfügung". Der Kaufpreis betrug 500 000 DM. Der Vertrag ist von beiden Parteien voll erfüllt.

- 3 -

Die verkauften Grundstücke liegen nach der Sonderbaupolizeiverordnung für die Stadt Kr[REDACTED] im Außengebiet und sind im Leitplan der Beklagten als landwirtschaftliche Freifläche ausgewiesen.

Zu dem verkauften Grundbesitz gehörte auch die Parzelle Nr. 53. Die hinsichtlich dieses Grundstücks von den Klägern im Jahre 1958 beantragte Anerkennung als Bauland wurde von der Beklagten unter Hinweis auf den Leitplan und mit der Begründung abgelehnt, eine weitere Ausweitung des Baugebiets an dieser Stelle widerspreche einer geordneten Stadtentwicklung. Die hiergegen von den Klägern beim Landesverwaltungsgericht Düsseldorf erhobene Klage wurde mit Urteil vom 11. Februar 1959 abgewiesen. Danach kam es zum Verkauf der Grundstücke an die Beklagte.

Die Kläger haben vorgetragen: Sie seien bei Vertragsschluß erkennbar von der Vorstellung ausgegangen, daß das verkaufte Land nicht zum Bauland erklärt werde und nicht bebaut werden könne. Nun baue die Beklagte selbst, nachdem sie sich selbst die Baugenehmigung erteilt habe. Wenn sie von diesen Bauabsichten gewußt hätten, dann hätten sie niemals zu dem vereinbarten Preis an die Beklagte verkauft.

Die Kläger haben beantragt,

die Beklagte zu verurteilen,

1. darüber Rechnung zu legen, welche der verkauften Parzellen zur Zeit bebaut würden,



2. hinsichtlich der bebauten Parzellen
einen angemessenen Kaufpreis zu zahlen,
und zwar zusätzlich zu dem bereits ge-
zahlten Kaufpreis, mindestens jedoch 8 DM
je qm.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

In der Berufungsinstanz haben die Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie eine
vom Gericht festzusetzende angemessene
Nachzahlung auf den im Kaufvertrag verein-
barten Kaufpreis, mindestens aber einen Be-
trag von 30 000 DM nebst 4 % Zinsen seit
Klagezustellung zu zahlen.

Sie haben ergänzend noch vorgetragen, die Beklagte
habe schon bei Vertragsschluß Bauabsichten gehabt; es
hätten bereits fertige Pläne für den Bau einer Volks-
schule und mehrerer Häuser für Lehrerwohnungen bestanden.

Die Beklagte hat eingeräumt, daß rund 1 ha der
verkauften Fläche von ihr mit einer Volksschule bebaut
worden sei. Sie hat aber darauf hingewiesen, daß dies
ohne eine Änderung der baurechtlichen Situation und des
Leitplans geschehen sei und lediglich eine Änderung der
Nutzungsart darstelle, die ihr nach dem ausdrücklichen
Wortlaut des Vertrags freigestellt sei. Daß schon bei
Vertragsschluß bestimmte Bebauungspläne bestanden hätten,
wurde von der Beklagten bestritten.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin ihren Berufungsantrag weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts ist Grundlage des Vertrags vom 30. April/25. Mai 1960 nur die Vorstellung der Parteien, daß es sich bei den verkauften Grundstücken nicht um Bauland, sondern um im Außengebiet gelegenes, landwirtschaftlich genutztes Gelände handle, auf dem allgemein nicht gebaut werden könne, und daß dieser Zustand in absehbarer Zeit nicht geändert werde, entgegen der Behauptung der Kläger nicht aber auch die Vorstellung, daß auch die Beklagte dort in absehbarer Zeit nicht bauen könne und werde. Diese Einschränkung hat das Berufungsgericht damit begründet, daß die Kläger die Grundstücke ausdrücklich zur "freien Nutzungsverfügung" an die Beklagte verkauft hätten; sie hätten deshalb davon ausgehen und damit rechnen müssen, daß die Beklagte auf Grund ihrer öffentlich-rechtlichen Sonderstellung die Grundstücke zur Errichtung von öffentlichen Gebäuden oder zur Anlage von Spielplätzen, Parkanlagen u.ä. nutzen werde.

Die festgestellte Grundlage des Vertrags ist nach der weiteren Auffassung des Berufungsgerichts nicht dadurch weggefallen, daß die Beklagte auf dem verkauften Gelände eine Volksschule und Lehrerwohnungen errichtet

hat. Denn hierdurch habe sich, so führt das Berufungsgericht aus, an der baurechtlichen Lage grundsätzlich nichts geändert; das verkaufte Gelände liege unstreitig nach wie vor im Außengebiet und sei nicht zur allgemeinen Bebauung freigegeben, so daß die Kläger dort auch heute noch nicht bauen könnten.

In einer Hilfsbegründung hält das Berufungsgericht den Klageanspruch auch dann nicht für gerechtfertigt, wenn dem Vertrag die weitere Vorstellung der Parteien zugrunde läge, daß auch die Beklagte auf dem verkauften Gelände nicht bauen könne und werde. Es beruft sich dabei auf die Rechtsprechung, nach der die Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage, von hier nicht gegebenen Ausnahmen abgesehen, dann ausscheide, wenn der Vertrag, wie dies hier der Fall sei, einen einmaligen Gütertausch zum Gegenstand habe und von beiden Seiten vollständig erfüllt sei.

2. Die Revision ist der Meinung, daß sich aus dem unter Beweis gestellten, vom Berufungsgericht aber nicht berücksichtigten Sachvortrag der Kläger ergebe, daß Grundlage des Vertrags auch die Vorstellung der Parteien gewesen sei, auf dem verkauften Gelände könne und werde auch die Beklagte nicht bauen. Ob dieser im wesentlichen auch in dem Tatbestand des angefochtenen Urteils enthaltene Sachvortrag schon aus den von dem Berufungsgericht aufgeführten Gründen, insbesondere deshalb ohne Bedeutung ist, weil die Kläger die Grundstücke an die Beklagte zur "freien Nutzungsverfügung" verkauft haben, kann dahingestellt bleiben, da der Sachvortrag auch ohne Rücksicht hierauf eine über die Feststellungen des Berufungsgerichts hinausgehende Geschäftsgrundlage des Vertrags nicht zu begründen vermag.

a) In dieser Hinsicht ist zunächst weder aus dem Umstand, daß die Beklagte eine Ausnahmegenehmigung für die Bebauung der Parzelle Nr. 53 verweigert hat, noch aus den Schreiben der Beklagten vom 15. Juni 1957, 24. Mai 1958 und 28. Mai 1958, auf die sich die Revision in diesem Zusammenhang noch beruft, etwas zu entnehmen.

b) Die Revision beruft sich sodann auf den Vortrag der Kläger, im Zuge der Verhandlungen mit der Beklagten habe deren Liegenschaftsdirektor de S. einen Verkauf der Grundstücke an die Beklagte angeregt und hierbei den Klägern folgendes erklärt: "Sie können sich darauf verlassen: Auf diesen Grundstücken werden Sie nie bauen können, die Stadt wird Ihre Grundstücke auf keinen Fall zur Bebauung freigeben. Natürlich, was in 20 bis 30 Jahren sein wird, weiß ich nicht."

Da in dieser Erklärung ausdrücklich nur davon die Rede ist, daß die Kläger nicht würden bauen können, ergibt sich aus ihr nichts für die von den Klägern behauptete Vorstellung der Parteien, daß auch die Beklagte selbst nicht werde bauen können.

c) Dasselbe gilt für den weiteren Sachvortrag der Kläger, ähnliche Erklärungen seien von seiten der zuständigen Beamten des Stadtplanungsamts auch anderen Personen gegenüber abgegeben worden und der Liegenschaftsdirektor de Schmidt habe die Klägerin, als sie bei der Beurkundung des Vertragsangebots vom 30. April 1960 mit ihrer Unterschrift gezögert habe, mit folgenden Worten ermuntert: "Was zögern Sie? Sie können sich auf meine Worte verlassen! Vor 20 bis 30 Jahren kann hier nicht gebaut werden."

d) Für die von der Revision behauptete Vorstellung der Parteien beim Abschluß des Vertrags ergibt sich auch nichts daraus, daß bereits in diesem Zeitpunkt die fertigen Pläne für den Bau einer Schule und mehrerer Häuser für Lehrerwohnungen bestanden hätten, daß einem Pächter der Grundstücke vor Abschluß des Vertrags von seiten der Beklagten mitgeteilt worden sei, er könne "auf eigenes Risiko" einsäen, da die Beklagte in Kürze das Land brauche, und daß weitere Bauvorhaben bevorständen. Aus dem Schreiben der Rechtsanwälte Dr. E[REDACTED] und Dr. We[REDACTED] an den Kläger vom 7. April 1956, auf das die Revision sich in diesem Zusammenhang noch bezieht, ist nur zu entnehmen, daß schon im Jahre 1956 der zuständige Ausschuß der Beklagten der von den Klägern geplanten Bebauung nicht zugestimmt hat.

e) Die Revision bezieht sich ferner auf die in seiner Hilfsbegründung enthaltene Auffassung des Berufungsgerichts, es könne dahingestellt bleiben, ob und inwieweit der Bodenwert der verkauften Grundstücke durch die Bebauung gestiegen sei und ob eine etwaige Wertsteigerung die Forderung nach einem wesentlich höheren Kaufpreis gerechtfertigt hätte. Sie meint, eine solche Wert-erhöhung sei deshalb für die Revisionsinstanz zu bejahen, und folgert hieraus, daß die Kläger, wenn sie von der sofortigen Bebaubarkeit des Geländes durch die Beklagte unterrichtet worden wären, einen höheren Kaufpreis verlangt und auch erreicht hätten.

Auch daraus ergibt sich nichts für die hier in Frage stehende Vorstellung der Parteien bei Vertragsschluß, daß auch die Beklagte auf dem von ihr erworbenen Gelände nicht bauen könne und werde. Da keine Anhaltspunkte dafür

vorgetragen oder ersichtlich sind, daß die Beklagte bei Abschluß des Vertrags verpflichtet war, den Klägern über die künftige Verwendung der Grundstücke Auskunft zu geben, kann auch sonst zugunsten der Kläger nichts daraus hergeleitet werden, daß die Beklagte ihnen von einer etwa schon bei Abschluß des Vertrags bestehenden Bauabsicht keine Kenntnis gegeben hat.

f) Dafür, daß die Kläger bei Abschluß des Vertrags nicht mit der Bebaubarkeit der Grundstücke auch durch die Beklagte gerechnet hätten und von dem Fehlen einer Möglichkeit, daß die Beklagte sich selbst eine Ausnahmegenehmigung erteilen könnte, ausgegangen seien und daß diese Vorstellungen der Kläger eindeutig und deshalb erkennbar für die Beklagte zum Ausdruck gekommen seien, ergeben sich ausreichende Anhaltspunkte weder aus dem von dem Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt, noch aus dem von der Revision als übergangen gerügten Vortrag der Kläger.

g) Wieso der Klageanspruch als Schadensersatzanspruch aus Verschulden bei Vertragsschluß begründet sein soll, ist nicht ersichtlich und wird auch von der Revision nicht näher dargetan.

5. Da somit die Auffassung des Berufungsgerichts, Geschäftsgrundlage des Vertrags vom 30. April/25. Mai 1960 sei nicht auch die Vorstellung der Parteien, daß auch die Beklagte auf dem von ihr erworbenen Gelände nicht bauen könne und werde, den Angriffen der Revision standhält, war die Revision der Klägerin zurückzuweisen, ohne daß es noch eines Eingehens auf die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts und die hiergegen gerichteten Angriffe

der Revision bedurfte. Es erübrigte sich auch die Prüfung der Frage, ob der Klageanspruch nicht auch schon deshalb nicht nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage begründet wäre, weil die Beklagte von dem über 11 ha großen Gelände nur rund 1 ha und damit nur einen verhältnismäßig kleinen Teil bebaut hat und deshalb nach der Rechtsprechung des Senats unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls oder Fehlens der Geschäftsgrundlage eine Durchbrechung des Grundsatzes der Vertragstreue nach § 242 BGB nicht geboten sein könnte (vgl. Beschluß vom 12. Dezember 1963, V BLW 32/63, BGHZ 40, 334, 337 sowie Urteile vom 20. November 1962, V ZR 87/61 S. 11, vom 13. März 1963, V ZR 96/62 S. 8 und vom 15. Mai 1963, V ZR 180/62 S. 15 jeweils mit weiteren Nachweisen).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger

Dr. Grell