

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 171/70

URTEIL

Verkündet am
12. Mai 1972
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des L [REDACTED] R [REDACTED], vertreten durch den
Direktor des Landschaftsverbandes, K [REDACTED], L [REDACTED],
K [REDACTED],

Beklagter, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Christine de M [REDACTED] geb. S [REDACTED], B [REDACTED]-G [REDACTED],
L [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 22. September 1970 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin erwarb Anfang 1957 zwei von den Belgischen Streitkräften seit 1949 als Kraftfahrpark in Anspruch genommene Parzellen (Parzelle Nr. 501, rechteckig ca. 341 Meter lang mit 413,5 Ar und Parzelle Nr. 502, ca. ebenso lang zwischen Parzelle Nr. 501 und der Straße von B [REDACTED] nach B [REDACTED] gelegen mit 20,38 Ar) um 2,93 DM je qm. Auf die Ende des Jahres 1957 von der Bundesrepublik nach §§ 42 und 64 Landbeschaffungsgesetz (LBeschG) gestellten Anträge wurde alsbald die vorzeitige Besitzeinweisung für beide Parzellen verlängert. Der Beklagte hat im Jahr 1959 die entlang

- 3 -

der Straße G [REDACTED] sich hinziehende Parzelle Nr. 502 im Zuge des Ausbaus dieser Straße in Anspruch genommen, weil er diese Parzelle versehentlich als Eigentum des Trägers der Straßenbaulast gehalten hat. Die Klägerin begehrte als Entschädigung 25 DM je qm, der Beklagte bot 3,50 DM. Im Zuge des Schriftwechsels zwischen den Parteien über die zu zahlende Entschädigung, in dem die Klägerin auf eine Schätzung vom August 1958 (25 DM je qm) hinwies, schrieb das Landesstraßenbauamt Köln am 29. Oktober 1959:

"Bei dieser Sachlage sehe ich mich außerstande, der Preisforderung Ihrer Mandantin von 25 DM/qm zu entsprechen. Ich bin jedoch, vorbehaltlich der Genehmigung des Direktors des Landschaftsverbandes Rheinland bereit, die zum Straßenbau in Anspruch genommene Fläche zum Preis von 3,80 DM/qm zu erwerben. Sollte Ihre Mandantin hiermit nicht einverstanden sein, schlage ich vor, die Höhe der Entschädigung, die in dem über das übrige Areal laufenden Enteignungsverfahren festzusetzen ist, für den Kaufpreis maßgebend sein zu lassen."

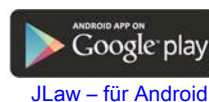
Die Enteignungsbehörde hob die vorläufige Besitzweisung für die Parzelle Nr. 502 auf. Durch Beschluß vom 21. November 1960 sprach sie im Teil A die Enteignung der Parzelle Nr. 501 zum 1. Juni 1959 zugunsten der Bundesrepublik aus und setzte im Teil B die Entschädigung auf 4,50 DM je qm fest. Gegen Teil A des Enteignungsbeschlusses erhob die Klägerin Widerspruch.

Von dem Beklagten verlangte sie sofort die Zahlung von 4,50 DM je qm (vgl. 5 O 130/61 LG Köln). Darauf

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



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

schlossen die Parteien am 29. Juni 1961 als Verkäuferin und Käufer einen Vertrag, dessen § 1 auszugsweise folgenden Inhalt hat:

"Für den Bau der Landstraße I. Ordnung Nr. 288 kauft der Landschaftsverband ... von der Verkäuferin Christine de M. das (folgt nähere Bezeichnung) Grundstück ... zu einem Kaufpreis von vorläufig 4,50 DM/qm. Der Gesamtkaufpreis beträgt somit vorläufig 9 171,- DM.

Es besteht Einigkeit darüber, daß die Verkäuferin als Kaufpreis den vollen Wert (§ 8 des Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11.6. 1874) der beanspruchten Grundfläche erhalten soll. Über die bezifferte Höhe besteht zur Zeit noch keine Übereinstimmung.

Der volle Wert des Nachbargrundstückes (Nr. 501), welches ebenfalls der Verkäuferin gehört, wird im Rahmen des laufenden Enteignungsverfahrens zwischen der Verkäuferin und der Oberfinanzdirektion zu K. ermittelt.

Die zu verkaufende Parzelle soll in Bezug auf die Höhe des Kaufpreises das Schicksal der Nachbarparzelle teilen.

Das Enteignungsverfahren bzw. der Rechtsstreit über die Höhe der Entschädigung ist noch nicht rechtskräftig abgeschlossen. Die Vertragsparteien erklären hiermit, daß sie den rechtskräftigen Entschädigungsbetrag aus dem gesamten Verfahren bzw. im Falle einer sich an das Enteignungsverfahren anschließenden Anrufung der ordentlichen Gerichte den im rechtskräftigen Urteil festgelegten Entschädigungsbetrag als endgültigen Kaufpreis anerkennen. Der Nachweis muß von der Verkäuferin durch Vorlage des Beschlusses bzw. des rechtskräftigen Urteils erbracht werden.

Sofern der endgültige Kaufpreis/qm von dem Kaufpreis gemäß § 1 abweicht, ist der Mehr- oder Minusbetrag entsprechend auszugleichen und mit 4 % zu verzinsen.

Sollte die Nachbarparzelle Nr. 501 nicht enteignet werden, so wird die Höhe des angemessenen Kaufpreises

mangels einer Einigung im ordentlichen Rechtsweg festgestellt."

Der Widerspruch der Klägerin gegen Teil A des Enteignungsbeschlusses wurde im August 1961 zurückgewiesen. Darauf erhob die Klägerin Anfechtungsklage mit dem Antrag, Teil A des Enteignungsbeschlusses aufzuheben (4 K 1940/61 VG Köln). Nach langjährigen Verhandlungen zwischen der Klägerin und dem Bundesfinanzminister, der die Sache auf Betreiben des Prozeßbevollmächtigten der Klägerin an sich gezogen hatte, erwarb die Bundesrepublik entsprechend der Vereinbarung vom 27. Dezember 1966 die Parzelle Nr. 501 gegen Zahlung von 40 DM je qm (insgesamt 1 654 000 DM) zuzüglich 6 % Zinsen ab 1. Mai 1957 auf der Basis eines Durchschnittspreises von 13,80 DM je qm. Die Klägerin verpflichtete sich, die Anfechtungsklage gegen Teil A des Enteignungsbeschlusses zurückzunehmen und verzichtete auf die Einlegung eines Rechtsmittels gegen Teil B. Am 27. Januar 1967 erließ die Enteignungsbehörde eine Bestimmung gemäß § 51 Abs. 1 LBeschG zur Durchführung des Enteignungsbeschlusses vom 21. November 1960.

Die Klägerin begehrt auf Grund des Vertrags vom 29. Juni 1961 von dem Beklagten für die Parzelle Nr. 502 ebenfalls 40 DM je qm.

Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung des Unterschiedsbetrages zwischen 40 und 4,50 DM je qm also 72 349 DM, und weiter zur Zahlung eines Ver-

zugsschadens in Höhe von 75 387 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Durch Teilurteil hat das Landgericht den Kaufpreisanspruch zuerkannt. Die Berufung des Beklagten blieb ohne Erfolg.

Der Beklagte verfolgt mit der Revision den Klagabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Der Vertrag vom 29. Juni 1961, auf den die Klägerin den Klaganspruch stützt, ist ein Kaufvertrag, bei dem der Kaufpreis noch nicht ziffermäßig bestimmt wurde, jedoch eine Einigung darüber zustande kam, daß der Kaufpreis dem "vollen Wert" im Sinn des § 8 PrEnteigG entsprechen solle (§ 1 Abs. 2 des Vertrags). Im Zeitpunkt des Kaufabschlusses war für das Nachbargrundstück zwar ein Enteignungsbeschluß im Sinn des § 47 LBeschG schon ergangen, das Enteignungsverfahren jedoch noch nicht abgeschlossen, weil die Eigentümerin, die Klägerin im vorliegenden Rechtsstreit, ein Recht zur Enteignung bestritten hat; eine Entscheidung über den Widerspruch gegen den Teil A des Enteignungsbeschlusses war noch nicht ergangen.

Die Parteien streiten darüber, ob die am 27. Dezember 1966 zwischen der Bundesrepublik und der Klägerin im vorliegenden Rechtsstreit für die Parzelle Nr. 501 vereinbarte "Entschädigung" (40 DM je qm) als der "volle Wert" des 1959 beanspruchten Grundstücks im Sinn des Enteignungsrechts (§ 1 Abs. 3 des Kaufvertrages) und damit als der "endgültige Kaufpreis" für die Parzelle Nr. 502 (§ 1 Abs. 5) anzusehen ist. Im Streit und durch Auslegung des Vertrags zu ermitteln ist, ob nur für den Fall, daß der Teil A des Enteignungsbeschlusses im Widerspruchsverfahren oder verwaltungsgerichtlichen Verfahren Bestand haben sollte, der im Enteignungsbeschluß schon festgesetzte oder der im anschließenden Festsetzungsverfahren vor dem ordentlichen Gericht (§ 59 LBeschG) zu ermittelnde Wert maßgebend sein sollte - so der Beklagte - oder ob - so die Klägerin - entsprechend dem tatsächlichen Verlauf selbst bei Weiterbestand des Enteignungsbeschlusses, aber ohne Festsetzungsverfahren, der Wert maßgebend sein sollte, den die Bundesrepublik im Jahr 1966 zu zahlen bereit war, um die Rücknahme der verwaltungsgerichtlichen Klage gegen Teil A und den Verzicht auf Rechtsmittel gegen Teil B des Enteignungsbeschlusses zu erreichen, als Kaufpreis gelten sollte.

II.

Das Berufungsgericht geht bei seiner Auslegung davon aus, daß die reine Textinterpretation des § 1 bei der ersten Lektüre Unklarheiten aufkommen lasse, auch lückenhaft und in gewissem Umfang widersprüchlich

erscheine. Es zieht die Absätze 2 und 3 heran und meint, "das Ergebnis des diesbezüglichen Parteiwillens" sei dann in Abs. 4 zusammengefaßt: Die zu verkaufende Parzelle Nr. 502 solle in Bezug auf die Höhe des Kaufpreises das Schicksal der Nachbarparzelle Nr. 501 teilen. Dieser Absatz sei als der entscheidende Hauptsatz anzusehen; dem nachfolgenden Absatz 5 komme "demnach nur noch eine sekundäre nachrangige Bedeutung zu, die nicht mehr das Ergebnis als solches, sondern das Wie und die rechts-formale Ausgestaltung des Ergebnisses" betreffe. Auch die nachfolgende Prüfung des von den Parteien verfolgten Ziels anhand der Zeugenaussagen und anhand des Bedürfnisses des Beklagten, möglichst rasch zu einem befriedigenden Ergebnis zu kommen, nimmt das Berufungsgericht unter dem Gesichtspunkt vor, ob es den Parteien um das in dem Parallelverfahren zu erwartende Ergebnis oder um die äußere, formale Form des Ergebnisses gegangen sei (S. 16 und 18 BU). Es kommt dabei unter Berücksichtigung des späteren Verhaltens der Beteiligten zu dem Ergebnis, daß die äußere Form des Ergebnisses nicht von ausschlaggebender essentieller Bedeutung hätte sein können und daher trotz der durch Abs. 5 hervorgerufenen Unklarheiten eine unmittelbare Auslegung des Vertrags möglich sei. Die Parteien hätten für die Kaufpreisbestimmung nach § 1 des Kaufvertrags jedes Ergebnis in dem Parallelverfahren betreffend die Parzelle Nr. 501 akzeptieren wollen, "wenn es nur auf Grund einer sorgfältigen, korrekten und objektiven Wertermittlung zustande gekommen" sei. Es könne schließlich davon ausgegangen werden, daß das Bundesfinanzministerium in Zusammenarbeit mit der Oberfinanzdirektion Köln solchen vertraglichen Erwartungen entsprochen habe.

III.

Die Rügen, die die Revision gegenüber dieser Auslegung vorbringt, sind begründet. Die Auslegung des Berufungsgerichts läßt eine zusammenfassende Würdigung des gesamten Vertragstextes (§ 1) unter der gebotenen Berücksichtigung der Voraussetzungen, unter denen die Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik und der Klägerin am 27. Dezember 1966 über die Parzelle Nr. 501 zustande kam, vermissen.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß der Kaufvertrag auslegungsbedürftig und -fähig ist. Der Feststellung des maßgeblichen erklärten Willens ist der schriftlich niedergelegte Vertrag zugrunde zu legen.

a) Einig waren sich die Parteien darüber, daß die Verkäuferin als Kaufpreis den vollen Wert der Parzelle Nr. 502 im Sinn des § 8 PrEnteigG erhalten sollte; über die Bezifferung dieses Werts zur Zeit des Vertragsabschlusses bestand jedoch noch keine Übereinstimmung. Da der Enteignungsgrund für das Nachbargrundstück im Streit war, faßten die Parteien zwei Entwicklungen ins Auge: entweder wird die Parzelle Nr. 501 zugunsten der Bundesrepublik nach dem Landbeschaffungsgesetz in dem "laufenden Enteignungsverfahren" zwischen der Verkäuferin und der OFD Köln enteignet oder die Nachbarparzelle Nr. 501 wird nicht enteignet. Im ersten Fall sollte nach § 1 Abs. 3 bis 5 des Kaufvertrags der rechtskräftige Entschädigungsbetrag (aus dem gesamten Verfahren oder dem rechtskräftigen

Urteil) als Kaufpreis anerkannt werden, im zweiten Fall aber der Kaufpreis nach Abs. 7 dieses Paragraphen bestimmt werden (d.h. soweit auch später keine Einigung zustande kommen sollte, sollte der Preis "im ordentlichen Rechtsweg festgestellt" werden). Im Fall der Enteignung der Parzelle Nr. 501 im laufenden Enteignungsverfahren, d.h. entsprechend dem Teil A des Enteignungsbeschlusses vom 21. Dezember 1960, rechneten die Parteien damit, daß für diese Parzelle der volle Wert im Rahmen des Enteignungsverfahrens ermittelt wird (Abs. 3). Im Bezug auf die Höhe des Kaufpreises sollte die Parzelle Nr. 502 "das Schicksal der Nachbarparzelle teilen" (Abs. 4). In Abs. 5 wird ausdrücklich festgestellt, daß das Enteignungsverfahren (bzw. der Rechtsstreit über die Höhe der Entschädigung) noch nicht rechtskräftig abgeschlossen ist (Satz 1). In Satz 2 unterscheiden die Parteien - entsprechend dem Enteignungsrecht - zwischen dem Enteignungsverfahren und dem anschließenden Verfahren zum Zwecke der Änderung der (schon) festgesetzten Geldentschädigung und anerkennen als endgültigen Kaufpreis "den rechtskräftigen Entschädigungsbetrag aus dem gesamten Verfahren bzw. ... den im rechtskräftigen Urteil festgelegten Entschädigungsbetrag". Die Absätze 3 bis 5 des § 1 enthalten sonach insgesamt, ausgehend vom Streit der Parteien über die Höhe des Kaufpreises und dem Stand des Verfahrens zur Enteignung der Parzelle Nr. 501, für den Fall der Enteignung dieser Parzelle eine klare, widerspruchsfreie Regelung über die Bestimmung des Kaufpreises. Die Parteien hatten den im Gesetz vorgesehenen Verfahrensablauf vor Augen, der auch nach dem im Landbeschaffungsgesetz vorgesehenen Verfahren dazu bestimmt

ist, den "vollen Wert" im Sinne des Enteignungsrechts zu ermitteln.

b) Dieser Verfahrensablauf ist nicht eingetreten. Zwar ist der Enteignungsbeschuß vom 21. November 1960 im Teil A (Enteignung) und auch Teil B (Entschädigung) rechtskräftig geworden, der Entschädigungsbetrag somit bei 4,50 DM festgesetzt geblieben. Dementsprechend erließ die Enteignungsbehörde die Ausführungsbestimmung im Sinn des § 51 LBeschG vom 27. Januar 1967. Zwischen der Bundesrepublik und der Eigentümerin gilt jedoch nicht der im Beschuß festgesetzte Entschädigungsbetrag, sondern der in der außergerichtlichen Vereinbarung vom 27. Dezember 1966 vereinbarte Betrag als "Entschädigung". Denn der Sinn dieser außergerichtlichen Vereinbarung zwischen den Enteignungsparteien war, den Streit um das Recht der Bundesrepublik auf die Enteignung der Parzelle Nr. 501 zu erledigen und zu diesem Zweck den Enteignungsbeschuß auch hinsichtlich der festgesetzten Entschädigung rechtskräftig werden zu lassen gegen eine Zahlung des Bundes in Höhe von 40 DM je qm und von 6 % Zinsen "auf der Basis eines Durchschnittspreises von 13,80 DM/qm".

Da dem "rechtskräftigen Entschädigungsbetrag aus dem gesamten Verfahren" zwischen den Enteignungsparteien aber keine Bedeutung mehr zukommen sollte, soll ihm, wie das Berufungsgericht ohne weitere Erwähnung als selbstverständlich unterstellt, auch keine Bedeutung nach dem zwischen den Parteien geschlossenen Kaufvertrag beigemessen werden. Umgekehrt kann aber bei zusammenfassender Betrachtung der beiden von den Parteien ins

Auge gefaßten möglichen Abläufe auch der Betrag, den die Enteignungsparteien zur Beilegung des Streits um das Recht auf die Enteignung der Parzelle Nr. 501 vereinbart haben, nicht als der Wert angesehen werden, den die Prozeßparteien als Grundlage für den Kaufpreis im Auge hatten, nämlich als der im Rahmen des laufenden Enteignungsverfahrens auf Grund des Enteignungsbeschlusses vom 21. November 1960 zu ermittelnde volle Wert. Die Klägerin hatte sich mit der Verwaltungsklage gegen Teil A eben dieses Enteignungsbeschlusses gewendet und damit vor allen Dingen das Recht auf Enteignung bestritten (vgl. dazu auch die Aussagen des Zeugen Dr. R. [REDACTED] vom 2. Juni 1970, Protokoll S. 2). Bei der Aushandlung der "Entschädigung" gingen die Bundesrepublik und die Klägerin daher auch nicht davon aus, daß das in Teil A des Enteignungsbeschlusses vom Jahr 1960 zum 1. Januar 1959 ausgesprochene Recht auf Enteignung der schon seit 1948 beschlagnahmten Parzelle Nr. 501 im Jahr 1959 bestanden habe. Dies war aber nach dem derzeitigen Sach- und Streitstand von den Parteien für den in § 1 Abs. 3 bis 5 des Kaufvertrags geregelten Fall vorausgesetzt, wie sich aus § 1 Abs. 5 ergibt, denn ohne Bestätigung der Enteignung (Teil A) wäre die Festlegung einer Entschädigung nicht möglich. In diesem Zusammenhang wäre auch das dem Vertragsabschluß vorausgegangene Schreiben des Landesstraßenbauamts Köln vom 29. Oktober 1959 zu berücksichtigen. In § 1 Abs. 5 des Vertrags ist ausdrücklich festgestellt, daß das Enteignungsverfahren bzw. der Rechtsstreit über die Höhe der Entschädigung noch nicht rechtskräftig abgeschlossen ist und daß der rechtskräftige Entschädigungsbetrag aus dem gesamten

Verfahren bzw. der im rechtskräftigen Urteil über die Höhe der Entschädigung festgestellte Entschädigungsbetrag als Kaufpreis anerkannt werde. Es ist schließlich auch kein Grund dafür ersichtlich, daß die Prozeßparteien damals eine "Entschädigung" als Kaufpreis hätten anerkennen wollen, die vergleichsweise in einem Streit um das Recht der Bundesrepublik auf die Enteignung der Parzelle Nr. 501, dazu in einem ungewissen Zeitpunkt unter veränderten Bewertungsverhältnissen, ausgehandelt werden würde. Mangels Berücksichtigung dieses für die Auslegung des Kaufvertrags wesentlichen Umstands kann das Urteil keinen Bestand haben. Die Sache ist zur Auslegung des Kaufvertrags unter Berücksichtigung der erwähnten Umstände zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

2. Da die Vereinbarung vom 27. Dezember 1966 nicht das Ergebnis der Ermittlung des Grundstückswerts für den Fall darstellt, daß das Recht auf Enteignung entsprechend dem Enteignungsbeschluß vom Jahre 1960 unumstritten Bestand hat, welchen Fall die Parteien in § 1 Abs. 3 bis 5 des Kaufvertrags ins Auge gefaßt haben, sondern den in dem Streit über das Recht auf Enteignung der Parzelle Nr. 501 im Jahr 1966 unter den damaligen Bewertungsverhältnissen zwischen der Bundesrepublik und der Klägerin ausgehandelten Wert zum Ausdruck bringt, stellt sich die Frage, ob dieser tatsächlich eingetretene Fall nach den Vorstellungen der Parteien nicht so zu behandeln ist, wie der von ihnen in § 1 Abs. 7 ins Auge gefaßte Fall, daß nämlich keine Enteignung in dem seinerzeit laufenden Enteignungsverfahren

mit einem anschließenden Verfahren über die Höhe der Entschädigung stattfinden. Auch dies wird vom Berufungsgericht bei der erneuten Verhandlung zu prüfen sein.

IV.

Dem Berufungsgericht war auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen, da sie entsprechend dem Ergebnis in der Hauptsache zu treffen ist.

Dr. Augustin
zugleich für den in Urlaub
befindlichen und deshalb an
der Unterzeichnung verhinderten
Bundesrichter Dr. Grell

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger