

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 186/96

URTEIL

Verkündet am:
26. September 1997
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. September 1997 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 8. Mai 1996 aufgehoben und das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Trier vom 22. Februar 1995 abgeändert:

Die Klage wird insgesamt abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 8. November 1989 tauschte bzw. kaufte der klagende Landkreis (im folgenden: Kläger) u.a. von der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 (im folgenden: Fa. R.), deren persönlich haftender Gesellschafter der Beklagte zu 2 war, Grundstücke, die er zur Verlegung der Kreisstraße 57 (Bauabschnitt: Umgehung Fa. R.) entsprechend einem seit 3. März 1989 bestandskräftigen Planfeststellungsbe-

- 3 -

schluß benötigte. In dem Vertrag ist vereinbart, daß der Landkreis an die Beklagte zu 1 für wegfallende Gebäude und Anlagen eine Entschädigung in Höhe von 1.165.400,00 DM zahlt.

Hiervon entrichtete der Kläger für die Gebäude eines ursprünglichen Reiterhofes, auf dessen Fläche Ersatzparkplätze für den Betrieb der Fa. R. geschaffen werden sollten, 366.300 DM. Die Fa. R. kam ihrer Verpflichtung zur Räumung und Freigabe zum Abriß nach.

Nachdem das Werk der Fa. R. Anfang 1992 geschlossen worden war, bot der Kläger die Rückgabe des Reiterhofes gegen Rückzahlung eines Betrages von 245.000 DM an, da der Abriß des Hofes zur Erstellung von Werkparkplätzen nicht mehr notwendig sei. Der Klage, mit der der Kläger Rückzahlung von 245.000 DM nebst Zinsen fordert, hat das Landgericht in Höhe von 230.000 DM nebst 4 % Zinsen stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben.

Mit ihrer Revision erstreben sie weiterhin die Abweisung der Klage. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Die Revision hat Erfolg.

Das Berufungsgericht schließt sich der Auffassung des Landgerichts an, daß die Beklagten nach den Grundsätzen der Än-



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



derung der Geschäftsgrundlage zur Rückzahlung der für den Abriß der Gebäude des Reiterhofes gezahlten Entschädigung in Höhe des Wertes der Gebäude zum Zeitpunkt der Stilllegung des Werkes verpflichtet seien. Geschäftsgrundlage des Vertrages möge zwar nicht die zeitlich unbegrenzte Fortführung des Werkes gewesen sein, jedenfalls aber, daß das Werk nicht schon knapp 2 ½ Jahre nach Abschluß des notariellen Vertrages aus Gründen, die der Sphäre der Beklagten zuzuordnen seien, geschlossen werden würde. Die geplante Trassenänderung der K 57 sei nur wegen des vom Werk der Beklagten zu 1 verursachten hohen Verkehrsaufkommens notwendig gewesen. Es könne nicht ernsthaft zweifelhaft sein, daß durch die Schließung des Werkes und den damit verbundenen Wegfall des laufenden und ruhenden Werksverkehrs nahezu sämtliche Gründe für die Trassenänderung entfallen seien und daß die Parteien bei Kenntnis dieses Umstandes insbesondere eine Regelung zur Schaffung von Werkparkplätzen nicht getroffen hätten.

II.

Das hält rechtlicher Überprüfung nicht stand.

1. Für eine Berücksichtigung von Störungen der Geschäftsgrundlage ist kein Raum, wenn nach der vertraglichen Regelung derjenige das Risiko zu tragen hat, der sich auf die Störung beruft (BGHZ 74, 370, 373 m.N.; Nicklisch, BB 1980, 949; Hagen/Brambring, Der Grundstückskauf, RWS-Skript 6. Aufl. Rdn. 222). Das ist hier der Kläger. Denn nach der gesetzlichen Interessenbewertung bei Kaufverträgen trägt in der Regel der Käufer das Risiko, ob er den, sachmängelfrei gelieferten, Vertragsgegenstand wie beabsichtigt verwenden kann (Senat, Urt. v.

15. Oktober 1976, V ZR 245/74, LM BGB § 242 Bb Nr. 83 und BGHZ aaO S. 374). Daran ändert auch die Überlegung nichts, die Beklagten seien bei der Erstellung des Planfeststellungsbeschlusses beteiligt gewesen, sowie die Erwägung des Berufungsgerichts, dabei und bei Vertragsschluß habe man den Fortbestand des Werkes als selbstverständlich vorausgesetzt. Denn selbst durch die Aufnahme des Verwendungszwecks in den Kaufvertrag wäre dieses Risiko nicht ohne weiteres auf den Verkäufer verlagert worden. Maßgebend dafür ist vielmehr, ob die Parteien durch diese Vereinbarung das normalerweise den Käufer treffende Risiko zweckentsprechender Verwendbarkeit zu Lasten des Verkäufers abändern wollten (Senat, Urt. v. 27. September 1991, V ZR 191/90, WM 1992, 153; vgl. auch Hagen aaO Rdn. 224). Eine solche Feststellung hat das Berufungsgericht nicht getroffen; entsprechendes ist von dem Kläger nicht einmal behauptet worden.

An der Risikoverteilung zu Lasten des Klägers als des Käufers ändert auch die Tatsache nichts, daß der Kläger das Grundstück für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen hat und dies auch durch eine Enteignung hätte erreichen können. Insoweit hat der Senat bereits grundsätzlich darauf hingewiesen (BGHZ 71, 293 ff), daß das Rückerwerbsrecht des Enteigneten ausschließlich dem Schutz des Bürgers dient und sich damit ein Rückgaberecht der öffentlichen Hand weder für den Enteignungs- noch für den Kauffall begründen läßt. Die öffentliche Hand hat in einem solchen Fall keine weitergehenden Rechte, als sie jede andere Privatperson in einem entsprechenden Falle hätte, die sich mit der gesetzlichen Risikoverteilung begnügt. Auch der öffentlichen Hand obliegt es, wenn sie, aus welchen Gründen auch immer, das Vewendungsrisiko nicht übernehmen will, dieses, z.B. durch

Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehalts, erkennbar zu machen und dem Vertragspartner anzulasten. Diese Überlegungen gelten auch für den hier vorliegenden Fall, daß es nicht um den Kauf der Grundstücke, sondern nur um die Überlassung der Gebäude zum Zwecke des Abrisses geht. Die Interessenlage ändert sich dadurch nicht. In beiden Fällen werden Eigentümerrechte für öffentliche Zwecke weggegeben, nämlich hier die Befugnis des Eigentümers zur uneingeschränkten Nutzung seiner Reiterhofgebäude zu dem Zweck, der öffentlichen Hand zur Erleichterung des Verkehrsflusses die Verlegung der Kreisstraße zu ermöglichen. Daß in Verfolgung dieser öffentlichen Aufgabe der Kreis auf dem Reiterhofgelände (auch) Werkparkplätze für die Beklagte zu 1 hatte anlegen müssen und dieser Verpflichtung durch die Betriebsstillegung der Beklagten zu 1 enthoben ist, ändert nichts daran, daß die Beklagte zu 1 entsprechend dem Vertrag disponiert, Besitz und sonstige Eigentümerbefugnisse an den Gebäuden auf den Kreis übertragen und dafür die vereinbarte Gegenleistung in Geld erhalten hat. Das weitere Schicksal der Gebäude war damit, wie in jedem anderen Fall einer Übertragung von Eigentümerbefugnissen an die öffentliche Hand zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, also auch wie im Falle des Verkaufs der Abwendung einer möglichen Enteignung, nicht mehr ihre Sache, sondern Sache der öffentlichen Hand, hier der Klägerin.

Das Berufungsurteil kann damit nicht bestehen bleiben.

2. Es erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig.

a) Soweit die Revisionserwiderung unter Hinweis auf die Entscheidung des Senats vom 14. März 1997 (V ZR 9/96, WM 1997,

1118) einen Anspruch des Klägers aufgrund ergänzender Vertragsauslegung bejahen möchte, übersieht sie, daß diese Entscheidung gerade den Fall des Bürgers betrifft, der zur Abwendung der Enteignung verkauft hat. Der Senat hat eine ergänzende Vertragsauslegung zugunsten des Bürgers ausdrücklich an § 102 BBauG orientiert. Diese Vorschrift sieht einen Anspruch des Enteignungsbegünstigten auf Rückabwicklung, falls der Enteignungszweck entfällt, aber gerade nicht vor. Es hat deshalb für die öffentliche Hand bei den Erwägungen des Senats in der bereits zitierten Entscheidung BGHZ 71, 293, 294 f zu verbleiben.

b) Die Revisionserwiderung will nunmehr eine zur Anpassung zwingende Regelungslücke auch daraus herleiten, daß zwar für den Grundstückskaufpreis eine Anpassung nach der endgültigen Vermessung vorgesehen gewesen sei, eine solche Klausel aber bei der Entschädigungsregelung für die abzureißenden Gebäude fehle. Die Revisionserwiderung kann insoweit jedoch schon nicht auf Vortrag in den Tatsacheninstanzen verweisen. Die unterschiedliche Regelung weist aber keine Lücke auf; denn die endgültige Grundstücksgröße hing von der noch vorzunehmenden Vermessung ab, die zu übergebenden Gebäude dagegen waren bestimmt. Sie sind im übrigen von den Parteien bewertet worden, der Wert ist als Entschädigungsleistung im Vertrag festgehalten und vom Kläger bezahlt worden; dafür hat er als Gegenleistung den Besitz zum Zwecke des Abrisses erhalten. Ob er die Gebäude abriß, war seine Sache. Außerdem hätten die Beklagten darauf hinweisen können, daß lediglich Teile eines einheitlich genutzten Komplexes, des Reiterhofes, zurückgegeben werden sollten, die für sie ohne Interesse seien. Deshalb hätten sie sich auf eine entsprechende Vertragsklausel redlicherweise selbst dann nicht einlassen müssen, wenn man bei Vertragsschluß die Möglichkeit bedacht

hätte, daß sich wegen einer rasch folgenden Betriebsschließung die Anlegung von Werkparkplätzen und damit der Abriß einzelner Gebäude des Reiterhofes erübrigte.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Krüger