

10

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 242 Bb

Benötigt die öffentliche Hand zur Verbreiterung einer Straße ein Privatgrundstück und verkauft der Eigentümer es ihr, um der förmlichen Enteignung zu entgehen, so trägt die öffentliche Hand - ebenso wie im Fall vollzogener Enteignung - das Risiko der bestimmungsgemäßen Verwendung des Kaufobjekts. Entfällt infolge einer Planungsänderung der Verwendungszweck, so kann die öffentliche Hand die Rückgängigmachung des Kaufs nach den Grundsätzen über den Fortfall der Geschäftsgrundlage selbst dann nicht verlangen, wenn sie für das Grundstück keine anderweitige Verwendung hat.

BGH, Urt. v. 5. Mai 1978 - V ZR 193/76 - OLG Köln
LG Bonn

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am

5. Mai 1978

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

V ZR 193/76

in dem Rechtsstreit

der BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND (Bundesstraßenverwaltung),
vertreten durch das Land Nordrhein-Westfalen, dieses
vertreten durch den Landschaftsverband Rheinland, dieser
vertreten durch den Landesdirektor, Landeshaus,
K[REDACTED]-U[REDACTED], K[REDACTED] ([REDACTED]),

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann und Textilingenieur Claus E[REDACTED],
D[REDACTED]strasse Nr. [REDACTED], B[REDACTED]-E[REDACTED] G[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

10

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Mai 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 18. November 1976 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die beklagte Bundesrepublik beabsichtigte ursprünglich, die Bundesstraße 9 im Bereich der Ortsumgehung M██████ zu verbreitern, und benötigte zu diesem Zweck einen etwa 2 m breiten Geländestreifen von insgesamt etwa 270 qm, der zu einem Betriebsgrundstück des Klägers gehörte. Durch notariellen Vertrag vom 6. Mai 1975 verkaufte der Kläger die Teilfläche zum Preise von 170 DM je Quadratmeter, vorbehaltlich geringfügiger Abweichungen nach katasteramtlicher Vermessung für 45 900 DM, an die Beklagte. Für die Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verlegung von Versorgungsleitungen auf weiterem Grundbesitz des Klägers sowie als Parkplatz- und Aufwuchschädigung wurden zusätzliche Beträge vereinbart und auch gezahlt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Begleichung des Kaufpreises verweigerte die Beklagte mit der Begründung, daß sie ihre Straßenplanung - wie unstreitig - geändert habe und daher den Geländestreifen des Klägers nicht mehr benötige.

Der Kläger verlangt mit der Klage den Kaufpreis nebst Verzugszinsen. Landgericht und Oberlandesgericht haben dem Begehren stattgegeben.

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte den Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Der Kläger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Zu Unrecht meint die Revision, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts bestehe allgemein oder doch unter besonderen Umständen eine Rücknahmepflicht des Enteignungsbetroffenen, wenn der Enteignungszweck nachträglich entfalle; eine solche Rücknahmepflicht bestehe darüber hinaus, wenn der Eigentümer des betroffenen Grundstücks, wie hier, das Eigentum freiwillig auf die öffentliche Hand übertrage, um eine förmliche Enteignung zu vermeiden.

Eine solche Rücknahmepflicht besteht schon nicht in den Fällen, in denen es zu einer förmlichen Enteignung gekommen und der Enteignungszweck weggefallen ist. Zwar hat das Bundesverfassungsgericht in dem Beschluß vom 12. November 1974 (BVerfGE 38, 175 = NJW 1975, 37), aus

der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG ein Rückerwerbsrecht des früheren Grundstückseigentümers für alle Fälle hergeleitet, in denen der Zweck der Enteignung nicht verwirklicht wird: Werde die öffentliche Aufgabe, der die Enteignung dienen solle, nicht ausgeführt oder das enteignete Grundstück hierzu nicht benötigt, so entfielen die aus Art. 14 Abs. 3 Satz 1 herzuleitende Legitimation für den Zugriff auf das Privateigentum und der Rechtsgrund für den Eigentumserwerb durch die öffentliche Hand; damit entfalte die Garantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG wieder ihre Schutzfunktion und der Enteignete könne zur Wiederherstellung des verfassungsmäßigen Zustandes die Rückübereignung des Grundstücks verlangen. Das Bundesverfassungsgericht hat darüber hinaus klargestellt, daß dem Eigentümer, wenn seine Sache der öffentlichen Aufgabe nicht zugeführt worden sei, die Entscheidung überlassen bleibe, ob er dem Objekt oder der Entschädigung den Vorzug gebe; eine Rücknahmepflicht des Eigentümers sei nicht gegeben: Die verfassungsrechtlichen Vorschriften über die Enteignung enthielten eine Konkretisierung der grundrechtlichen Gewährleistung des Eigentums und dienten wie diese insgesamt ausschließlich dem Schutz des Bürgers, nicht aber der öffentlichen Hand; auch der Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung solle die Verwaltung binden, sei aber kein Rechtstitel zur Abwehr von Rechten des Bürgers, die sich aus einem verfassungsmäßig garantierten Grundrecht ergäben.

Der Senat tritt diesen Ausführungen insbesondere darin bei, daß die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG ausschließlich dem Schutz des Bürgers dient, mithin nicht demjenigen der öffentlichen Hand. Läßt sich hiernach aus Art. 14 GG für den Fall vollzogener Enteignung ein Rückgaberecht der öffentlichen Hand nicht herleiten, so gilt dies erst recht für die Fälle, in denen der Eigentümer - wie hier - die Enteignung durch Verkauf des für öffentliche Zwecke benötigten Grundeigentums abgewendet hat. Daß im vorliegenden Falle das Interesse der öffentlichen Hand am Erwerb des Grundstücks weggefallen ist, ändert entgegen der Ansicht der Revision in dem hier entscheidenden Punkt der Herleitung von Rechten aus Art. 14 GG nichts. Die öffentliche Hand hat in einem solchen Fall keine weitergehenden Rechte, als eine Privatperson sie in einem entsprechenden Fall hätte.

2. Auch eine Anwendung der Grundsätze über den Fortfall der Geschäftsgrundlage hat das Berufungsgericht im Ergebnis rechtsfehlerfrei verneint. Das Urteil wird jedenfalls durch die Erwägung des Berufungsurteils getragen, daß die Beklagte das Risiko einer ihrem Erwerbszweck entsprechenden Verwendung des Grundstücks selbst tragen müsse und nicht auf den Kläger abwälzen dürfe. Die Risikoverteilung ist - gerade aus der Sicht der Beklagten - vor dem Hintergrund der Alternative einer Enteignung bei Verweigerung des Verkaufs zu würdigen. Wenn im Falle der Enteignung, wie dargelegt (s.o. unter 1), die Beklagte das Verwendungsrisiko hätte tragen

müssen, so ist dies im Falle rechtsgeschäftlichen Grundstückserwerbs - gleichsam im Vorfeld der sonst drohenden Enteignung - nicht anders. Wenn die Planungen der öffentlichen Hand im Einzelfall noch nicht so weit gediehen sind, daß sie das Verwendungsrisiko abzuschätzen vermag, obliegt es ihr, durch Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehalts das Risiko auch für den außenstehenden Vertragspartner erkennbar zu machen und es ihm anzutragen. Der Verkäufer hat dann die Möglichkeit, das Risiko einzukalkulieren und entweder den Verkauf abzulehnen oder zu versuchen, einen entsprechenden Aufpreis zu erzielen.

3. Soweit die Beklagte sich gegen die Höhe des Verzugs Schadens (8,75 v.H. Zinsen seit Rechtshängigkeit) wendet, geht ihr Angriff ebenfalls fehl. Das Berufungsurteil stützt sich ersichtlich auf die Zinsbescheinigung der Commerzbank B■■■■-B■■■ G■■■■ vom 16. Januar 1976 und die in der Berufsbeantwortung vom 7. September 1976 aufgestellte Behauptung, daß der Zinssatz unverändert geblieben sei. Diese Beurteilung hält sich im Rahmen tatrichterlichen Ermessens.

Hill

Linden

Offterdinger

Vogt

Hagen