

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 236/83

URTEIL

Verkündet am

6. Juli 1984

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Joachim B. [REDACTED] und Ruth B. [REDACTED] geb. P. [REDACTED],
M. [REDACTED]straße [REDACTED], D. [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Firma T. [REDACTED] Bauträgersgesellschaft mbH & Co. KG,
vertreten durch die Firma T. [REDACTED] Bauträger GmbH,
diese vertreten durch den Geschäftsführer Peter C. [REDACTED],
W. [REDACTED]straße [REDACTED], D. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juli 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 16. September 1983 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zu ihrem Nachteil erkannt worden ist.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten waren Eigentümer des im Umlegungsgebiet der Stadt Z[REDACTED] gelegenen 610 qm großen Grundstücks Flur [REDACTED] Flurstück [REDACTED] 8. Der Umlegungsausschuß der Stadt Z[REDACTED] teilte den Beklagten mit Schreiben vom 9. September 1974 mit, es sei beabsichtigt, ihnen anstelle dieses Grundstücks zwei neue, erst noch wegzumessende und in einem beigegeführten Bebauungsplanausschnitt dargestellte Baugrundstücke zuzuteilen und einen Wertausgleichsbetrag von 2 555 DM auszu-

- 3 -

zahlen. Die Gesamtfläche der beiden zusammenhängenden Bauplätze sollte mit den bisherigen Flurstücken Nr. 98 und 49 der Flur 20 deckungsgleich sein.

Mit notariellem Vertrag vom 3. Oktober 1974 verkauften die Beklagten "als Eigentümer" "den im Grundbuch von Zons verzeichneten Grundbesitz Flur Flurstücke Nrn. 98, groß 3,65 ar und 49, groß 0,18 ar" der Klägerin und ließen ihn ihr auf. In der Niederschrift wurde auf das der Urkunde beigefügte Schreiben des Umlegungsausschusses nebst Bebauungsplanausschnitt Bezug genommen.

Den Kaufpreis von 24 895 DM (65 DM pro Quadratmeter), der dem vom Umlegungsausschuß mitgeteilten Wert der voraussichtlichen Zuteilungsfläche entspricht, verrechneten die Parteien mit einer Kaufpreisforderung, die der Klägerin aus einem am gleichen Tage abgeschlossenen notariellen Kaufvertrag über ein anderes Grundstück gegen die Beklagten zustand. Zur Sicherung der Rechte der Klägerin aus dem Kaufvertrag über die mutmaßlichen Ersatzgrundstücke räumten ihr die Beklagten am 9. März 1976 die Vormerkung des Anspruchs auf die "zur Zeit noch im Grundbuch von Z Blatt 182 eingetragenen Parzelle Flur Flurstück 78" ein.

An die Stelle des Flurstücks 178 sind aufgrund des am 19. Juli 1982 rechtskräftig gewordenen Umlegungsplanes nicht wie ursprünglich vorgesehen die den bisherigen Flurstücken Nr. 98 und Nr. 49 entsprechenden Flächen, sondern zwei andere, insgesamt 353,11 qm große Baulandflächen getreten (Flur , Flurstücke 85, 94 und 1/9 Anteil des



Flurstücks 00). Außerdem wurde den Beklagten eine Wertausgleichszahlung von 559 DM auferlegt. Die Beklagten sind als Eigentümer dieser neugebildeten Flurstücke im Grundbuch eingetragen.

Die Klägerin ist der Auffassung, daß die Beklagten zum Abschluß eines Änderungsvertrages verpflichtet seien, und zwar dergestalt, daß Kaufgegenstand nunmehr die tatsächlich zugeteilten Grundstücksflächen sein sollen und der Kaufpreis unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die Zuteilungsfläche nicht wie vorgesehen insgesamt ca. 383 qm, sondern nur noch 353,11 qm betrage, neu festzulegen sei. Sie hat beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, einem Ergänzungsvertrag folgenden Inhalts zuzustimmen: "Die Parteien sind sich darüber einig, daß anstelle des Eigentums an den Grundstücken Grundbuch von Z, Flur, Flurstück 98 und 49, das Eigentum an den Grundstücken Z, Flur, Flurstücke 85, 94 sowie 1/9 Miteigentumsanteil aus Flurstück 00 auf die Klägerin übergeht, die Eintragung des Eigentumswechsels von den Parteien bewilligt und beantragt wird, der Kaufpreis 65,-- DM pro qm beträgt, eine entsprechende Verrechnung des bereits geleisteten Kaufpreises samt Zinsen aus 24.895,-- DM erfolgt und die für die Klägerin eingetragene Auflassungsvormerkung gemäß dem Vertrag vom 9. März 1976 (UR.-Nr. /76 vor dem Notar Dr. V) nach Eigentumswechsel gelöscht wird".

Das Landgericht hat die Beklagten antragsgemäß verurteilt. Das Oberlandesgericht hat das Urteil abgeändert und die Beklagten verurteilt, der Klägerin den gewünschten Änderungsvertrag mit der Maßgabe anzutragen, daß eine Herab-

setzung des Kaufpreises nicht angeboten zu werden braucht; insoweit hat es die Klage abgewiesen.

Mit der - zugelassenen - Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Die Beklagten seien infolge der Zuteilung anderer Grundstücke zur Über-eignung der verkauften Grundstücke nachträglich aus Gründen "unvermögend geworden", die keine der Parteien zu vertreten habe. Gemäß §§ 323 Abs. 2, 281 Abs. 1 BGB seien sie verpflichtet, die zugeteilten Grundstücke herauszugeben. Sollte § 281 BGB nicht eingreifen, ergäben sich dieselben Rechts-folgen aus dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäfts-grundlage. Die Klägerin müsse zwar die durch die anderweite Art der Zuteilung entstandenen Vermögenseinbußen (Wertaus-gleich in Höhe von 559 DM zu Lasten der Beklagten statt eines solchen in Höhe von 2 555 DM zu ihren Gunsten) aus-gleichen; aber dieser Umstand könne nicht berücksichtigt werden, weil ein entsprechender Antrag der Beklagten fehle.

II.

1. Die auf § 281 BGB gestützte Hauptbegründung scheitert - unabhängig von der Fassung des Klageantrags und des Urteilstenors - schon endgültig daran, daß ein

Fall nachträglicher Unmöglichkeit hier nicht gegeben ist. Durch die Zuteilung anderer als der ursprünglich vorgesehenen, an die Klägerin verkauften Grundflächen ist nicht erst ein Leistungshindernis geschaffen worden, sondern lediglich die von den Parteien bei Vertragsschluß erwartete Beseitigung eines Leistungshindernisses ausgeblieben. In der ursprünglich vorgesehenen Weise konnten die Beklagten den Vertrag zu keiner Zeit erfüllen, weil sie niemals Eigentümer der verkauften Fläche gewesen sind. Das Schreiben des Umlegungsausschusses vom 9. September 1974, dessen Inhalt das Revisionsgericht frei würdigen kann, enthält lediglich einen Vorschlag für die künftigen Veränderungen im Grundstücksbestand (vgl. § 66 Abs. 1 BBauG), nimmt aber die Neuregelung des Umlegungsplans nicht vorweg (vgl. § 76 BBauG).

2. Die Hilfsbegründung trägt den Urteilsausspruch nicht, weil in den Fällen des Fortfalls der Geschäftsgrundlage die zur Aufrechterhaltung des Vertrages notwendige, den Parteien zumutbare Umgestaltung des Vertragsverhältnisses unmittelbar kraft Gesetzes eintritt (§ 242 BGB) und für eine Verurteilung zur Abgabe hierauf gerichteter Willenserklärungen der Parteien daher kein Raum ist (vgl. BGH Urteil vom 19. November 1971, V ZR 103/69, LM BGB § 328 Nr. 46 = NJW 1972, 152, 153).

Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben.

3. An einer abschließenden Entscheidung ist der Senat gehindert, weil der Klägerin Gelegenheit gegeben werden muß, sachdienliche Anträge zu stellen (§ 139 ZPO).

4. Für die erneute Verhandlung und Entscheidung ist auf folgendes hinzuweisen.

a) Keinen rechtlichen Bedenken begegnet der Ausgangspunkt der Hilfsbegründung, daß die Geschäftsgrundlage des Vertrages vom 3. Oktober 1974 entfallen ist. Unstreitig hatten beide Parteien die Vorstellung, daß den Beklagten die verkauften Grundstücke zugeteilt werden würden und das ihnen bekannte Leistungshindernis damit beseitigt werden würde. Erweist sich in einem solchen Falle die gemeinsame Vorstellung als Irrtum, so beurteilen sich die Rechtsfolgen nicht nach den Regeln über die anfängliche Unmöglichkeit (§ 306 BGB) oder über das anfängliche Unvermögen; vielmehr sind dann die Grundsätze über den Fortfall der Geschäftsgrundlage maßgebend (vgl. auch BGHZ 47, 48, 51 f). Es muß geprüft werden, ob die gemeinsam vorgestellte Entwicklung von der tatsächlichen so tiefgreifend abweicht, daß der Vertrag nicht mehr in der zunächst vorgesehenen Weise durchgeführt werden kann. Dabei ist der Vertrag nach Möglichkeit aufrechtzuerhalten und in einer den berechtigten Interessen beider Partner Rechnung tragenden Form der veränderten Sachlage anzupassen (BGH aaO).

Dem Berufungsgericht ist grundsätzlich auch in der Art der ihm vorschwebenden Vertragsanpassung, nämlich darin zu folgen, daß die Klägerin nunmehr die Übereignung der tatsächlich zugeteilten Ersatzgrundstücke verlangen kann. Hat sich - wie hier - ein am Umlegungsverfahren beteiligter Eigentümer seines gesamten bei der Zuteilung zu erwartenden Grundbesitzes "entäußert", so kann es ihm in der Regel gleichgültig sein, an welchem Ort die Ersatzgrundstücke endgültig entstehen. Die Abweichung von der ursprünglich vorgesehenen Zuteilung berührt allenfalls die Interessen des Erwerbers. Ein schutzwürdiges Interesse der Beklagten,

das der Vertragsanpassung entgegenstehen könnte, ist daher nicht ersichtlich; die Revision bringt dazu auch nichts vor.

Durch die von der Klägerin im Ergebnis erstrebte Anpassung an die veränderten Umstände wird der Vertrag auch nicht etwa auf eine völlig neue Grundlage gestellt. Auch wenn die neuen Ersatzgrundstücke nach Lage und Größe von den ursprünglich vorgesehenen erheblich abweichen, so bleibt unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Umlegungsverfahrens der Vertragsrahmen doch gewahrt. Die Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren, bei dem die dem Verfahren unterliegenden Grundstücke in der Weise neugeordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (§ 45 Abs. 1 BBauG). Mit Inkrafttreten des Umlegungsplans wird der bisherige Rechtszustand durch den neuen ersetzt (§ 72 Abs. 1 Satz 1 BBauG). Dies bedeutet nicht, daß das Eigentum an den alten Grundstücken untergeht und neues Grundeigentum begründet wird. Das Eigentum setzt sich vielmehr ungebrochen an dem zugeteilten Grundstück fort (vgl. § 63 Abs. 1 Satz 1 BBauG); lediglich im Gegenstand des Rechts, nicht aber in dessen Inhalt oder in der Person des Eigentümers tritt eine Änderung ein (vgl. BGHZ 27, 15, 24; 31, 49, 55; 51, 341, 344; BayObLG Rpfleger 1980, 293). Ebenso wie es bei den ursprünglich als Ersatzgrundstücke in Aussicht genommenen Flurstücken Nr. 98 und 49 der Flur der Fall gewesen wäre, bilden die tatsächlich zugeteilten Grundflächen (Flur, Flurstücke 35, 94 und 1/9 Anteil des Flurstücks 00) das dingliche Surrogat des von den Beklagten in das Umlegungsverfahren eingebrachten Grundbesitzes, der auch unverändert die Grundlage für einen Wertausgleich bildet.

b) Das Berufungsgericht wird jedoch zu prüfen haben, ob und in welcher Höhe die Vertragsanpassung durch einen Ausgleichsanspruch zugunsten der Beklagten zu ergänzen ist. Ein solcher Anspruch wäre entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts von Amts wegen zu berücksichtigen, auch wenn ein dahingehender Antrag nicht gestellt ist (vgl. BGH Urteil vom 11. April 1962, V ZR 122/60, LM BGB § 242 (Ba) Nr. 38). Er kommt hier, wie das Berufungsgericht im Ansatz erkannt hat, in Betracht, weil die Beklagten im Rahmen der ursprünglich vorgesehenen Zuteilung zusätzlich 2 555 DM erhalten hätten, aufgrund der tatsächlichen Zuteilung aber noch 559 DM zuzahlen mußten. Aufgrund der bisherigen Feststellungen ist nicht auszuschließen, daß der Differenzbetrag von 3 114 DM durch einen entsprechend höheren Wert der tatsächlich zugeteilten Flächen aufgewogen wird. Dies wird nicht nur von dem Größenunterschied, sondern auch von der Lage und dem Zuschnitt sowie von der baulichen Nutzbarkeit der zu vergleichenden Flächen abhängen. Jedenfalls dann wäre das durch die Verpflichtung zu einer höheren Sachleistung zu Lasten der Beklagten gestörte Gleichgewicht von Leistung und Gegenleistung durch Zubilligung eines Wertausgleichsanspruchs in Höhe von 3 114 DM herzustellen. Anderenfalls kommt eine wertanteilige Kürzung in Betracht. Dabei wird das Berufungsgericht zu berücksichtigen haben, daß den im endgültigen Umlegungsplan aufgeführten Geldleistungen höhere Werte nicht nur der Zuteilungsflächen (140 DM statt 65 DM), sondern auch der Einwurfsflächen (80 DM statt 45 DM)

zugrunde liegen (vgl. zur grundsätzlichen Zuweisung des Schwundes der Grundstückskaufkraft des Geldes während eines Umlegungsverfahrens Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG § 59 Rdn. 24).

Dr. Thumm

Hagen

Vogt

Räfle

Lambert-Lang