

V ZR 35/60

Verkündet
am 17. Januar 1962
[REDACTED], Justizassistent
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2205 046

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Landkreises M [REDACTED], gesetzlich vertreten
durch den Landrat,

Beklagten, Revisionsklägers und Anschlußrevisions-
beklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. Spinnerei N [REDACTED] AG. in H [REDACTED], vertreten durch
ihren alleinvertretungsberechtigten Vorstandsvorsitzenden
Karl I [REDACTED] in H [REDACTED],
2. Dieter I [REDACTED] in Bad W [REDACTED], F [REDACTED],
3. Karl Helmut I [REDACTED] in Bad Wiessee, F [REDACTED],
4. die minderjährige Susanne I [REDACTED], gesetz-
lich vertreten durch ihren Vater Karl I [REDACTED] und ihre
Mutter Elisabeth I [REDACTED] in H [REDACTED],

Kläger, Revisionsbeklagte und Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 10. Januar 1962 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Augustin,
Dr. Rothe, Dr. Freitag und Offterdinger
für Recht erkannt:

- I. Auf die Revision des Beklagten wird unter Zurück-
weisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München
vom 26. November 1959 teilweise (Nr. I b) aufge-

hoben und die Berufung der Klägerin zu 1 gegen das klagabweisende Urteil des Landgerichts München II vom 8. Januar 1958 zurückgewiesen.

II. Die Anschlußrevision der Klägerin zu 1 wird zurückgewiesen.

III. Auf die Anschlußrevision der Kläger zu 2 - 4 wird das angefochtene Urteil weiter insoweit zu Nr. II aufgehoben, als die Berufung der Kläger zu 2 bis 4 gegen die Abweisung des Antrags, der auf Schaffung eines Gehwegs unmittelbar westlich der Pl.Nr. 913 zu dem Grundstück Pl.Nr. 852 gerichtet ist, zurückgewiesen worden ist. Hinsichtlich dieses Antrags wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

IV. Die Klägerin zu 1 trägt von den Gerichtskosten und den Kosten des Beklagten 3/4 und ihre eigenen außergerichtlichen Kosten ganz. Die Entscheidung über die Kosten im übrigen wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen.

- 2 -

Tatbestand:

Die Kläger verlangen Ersatz (Schaffung eines Ersatzzuganges und Ersatz in Geld) dafür, daß ihnen die unmittelbare Zufahrt und der unmittelbare Zugang von einer früher öffentlichen Straße zu einem Grundstück der Klägerin zu 1 (Pl. Nr. 916) und zu zwei Grundstücken der Kläger zu 2 bis 4 (Pl. Nr. 852 und 860) infolge der Übereignung des früher öffentlichen Wegstücks von dem beklagten Landkreis auf private Hand verloren gegangen ist.

Die Straße Gmund-Bad W [REDACTED] führte früher (von Norden nach Süden) als Pl. Nr. 913 unmittelbar an folgenden Grundstücken in Bad W [REDACTED] vorbei:

Pl. Nr. 907, dem als Hotel und Café eingerichteten "Wi [REDACTED]",

Pl. Nr. 916 Hausfeld: Wiese 74,98 a,

- beide Grundstücke gehören der Klägerin zu 1 -

Pl. Nr. 916/1 Hausgrundstück - Eigentümerin: Grete W [REDACTED],
D [REDACTED] -

Pl. Nr. 856/1 Hausgrundstück,

Pl. Nr. 869/3 Wiesengrundstück - Eigentümer: Franz Wa [REDACTED],
Bad W [REDACTED] -

Pl. Nr. 869/2 Wiesengrundstück - Eigentümerin: Elisabeth
L [REDACTED], Ehefrau des gesetzlichen Vertreters der Kläger -

Pl. Nr. 854 Wegstück in westlicher Richtung, das nach etwa 15 m an das Grundstück Pl. Nr. 852 ("F [REDACTED]") heranführt und dann als Pl. Nr. 854 1/3 zwischen Pl. Nr. 852 und 860 bis zu dem Gemeindeweg zum R [REDACTED] Hof verläuft, schließlich Pl. Nr. 860 Wiesengrundstück - Eigentümer der Pl. Nr. 852 und Nr. 860 sind die Beklagten zu 2 bis 4.

Nördlich und südlich dieses Straßenstückes wurde 1938 die Fahrbahn der Reichsstraße Nr. 318 etwa im Zuge der früheren Kreisstraße ausgebaut, am Wi [REDACTED] jedoch um



5 bis 8 m, an den weiter angeführten Grundstücken entlang um etwa 20 bis 30 m weiter ostwärts, so daß die Fahrbahn (jetzt Bundesstraße 318) in dem zum See nach Osten abfallenden Gelände erheblich tiefer liegt. Die obere Böschungslinie der Bundesstraße läuft dicht an der Ostfront des Hauptgebäudes des Wi [REDACTED] entlang; weiter nach Süden blieb infolge der ostwärtigen Verlegung der Fahrbahn die alte Straße bestehen, der dort sich ausbreitende Böschungshang liegt zwischen ihr und der neuen Fahrbahn.

Das im Hauptgebäude des Wi [REDACTED] untergebrachte Hotel (Pl. Nr. 907) hat von der Bundesstraße her einen unmittelbaren Zugang von Norden (Bl. 203 GA Bild Nr. 10 - 12). Alle anderen genannten Grundstücke sind von der alten Straße (Pl. Nr. 913) von Süden her zugänglich. Die Klägerin zu 1 erwarb bis 1954 von dem früheren Straßengrundstück, das eingezogen wurde, die an ihr Grundstück Pl. Nr. 916 und an das Grundstück Pl. Nr. 916/1 angrenzende Teile (913/1).

Der Verkauf der restlichen Wegparzelle zog sich mit Verhandlungen mit den Eigentümern der genannten Grundstücke bis zum 3. März 1957 hin, weil der Beklagte sicherstellen wollte, daß beim Kauf durch einen Anlieger Zufahrt und Zugang der anderen dinglich gesichert werde. Karl L. [REDACTED], mit welchem als Vertreter der Kläger und seiner Ehefrau auch über den Erwerb verhandelt worden ist, nahm von einem solchen Abstand, weil ihm der geforderte Preis (4 DM je qm) zu hoch erschien. Am 3. März 1957 kaufte schließlich Frau Grete W. [REDACTED] die Wegparzelle um 2 DM je Quadratmeter unter Einräumung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten der Parzellen Nr. 856/1, 869/3 und 869/2. Die Käuferin ist am 3. September 1957 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden. Über die von

den Klägern alsbald gegen Frau W. [REDACTED] erhobene Klage wegen Einräumung eines Notwegs ist noch nicht entschieden.

Mit der im Juli 1957 erhobenen Klage beehrten die Kläger von dem Beklagten zuerst die Bestellung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Grundstücke Pl. Nr. 916, 852 und 860, nach der Eintragung der Frau W. [REDACTED] als Eigentümerin die Schaffung einer Geh- und Fahrtmöglichkeit, die der früheren vorhandenen entspräche. Die Kläger stützen ihren Anspruch auf Verschulden während der Vertragsverhandlungen über den Verkauf der Pl. Nr. 913 und auf Vertrag; letzteres, weil die Kläger zu 2 bis 4 bei dem Erwerb ihrer Grundstücke auflagengemäß Land zur Erstellung der neuen Straße aus ihrer Parzelle Nr. 860 entsprechend dem Vertrag vom 3. Oktober 1938 abgetreten hatten.

Entsprechend dem Antrag des Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen.

In der Berufungsinstanz beantragten die Kläger,

1. den Beklagten zur Schaffung einer (der früheren gleichwertigen) Gehmöglichkeit zu dem Grundstück Pl. Nr. 852 zu verurteilen und
2. festzustellen, daß der Beklagte den Schaden zu ersetzen habe, der
 - a) den Klägern zu 2 bis 4 durch den Verlust des Fahrtrechts über den Weg Pl. Nr. 913 zu ihren Grundstücken Pl. Nr. 852 und 860 sowie
 - b) der Klägerin zu 1 durch den Verlust des Geh- und Fahrtrechts über den Weg Pl. Nr. 913 zu ihrem Grundstück Pl. Nr. 916

entstanden sei und noch entstehen werde.

Hilfsweise forderten die Kläger Schadensersatz in Höhe von 6 500 DM (Klägerin zu 1) und 1 000 DM (Kläger zu 2 bis 4) als Teilbeträge.

Das Oberlandesgericht gab unter Abweisung der Klage im übrigen dem Feststellungsantrag insoweit statt, als wegen des Verlustes der Zufahrt über die Pl. Nr. 913

a) zu den Grundstücken Pl. Nr. 852 und 860 den Klägern zu 2 bis 4 und

b) zu dem Grundstück Pl. Nr. 916 der Klägerin zu 1 ein Schaden entstanden ist und noch entsteht.

Der Beklagte verfolgt mit der Revision die Abweisung der gesamten Klage; die Kläger im Wege der Anschlußrevision ihre in der Berufungsinstanz gestellten Anträge, soweit sie zurückgewiesen worden sind, weiter. Beide Parteien beantragen die Zurückweisung der gegnerischen Anträge.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht verneint ohne Rechtsirrtum vertragliche Ansprüche. Die vor und während des Krieges unter den Parteien geschlossenen Verträge enthielten keine diesbezüglichen Verpflichtungen (S. 11 BU), ein Vertrag über die Bestellung eines Geh- und Fahrtrechts oder ein Garantievertrag entsprechenden Inhalts sei auch 1954 nicht zustandegekommen (S. 15 BU).

2. Spätestens im August 1954, also schon vor dem Schreiben vom 8. Februar 1956 habe das Landratsamt aber mit den Anliegern, darunter auch mit Karl I [REDACTED], Verhandlungen

über den Verkauf des restlichen Wegegrundstücks aufgenommen. Erst habe L [REDACTED] Interesse am Kauf gezeigt, alsbald seien die Verhandlungen auf die übrigen Anlieger (W [REDACTED], Wa [REDACTED] und R [REDACTED]) ausgedehnt worden. Gegenstand der Verhandlungen seien der Preis und die Forderung des Beklagten gewesen, daß ein einzelner Anlieger als Käufer für die übrigen Anlieger ein Fahrrecht bestellen müsse. Bei den Verhandlungen mit den Anliegern, darunter auch mit Karl L [REDACTED] und seinem Rechtsanwalt, dem Zeugen H [REDACTED], hätten die Sachbearbeiter des Landratsamts (zuletzt der Zeuge Dr. K [REDACTED]) immer wieder mündlich und schriftlich - allerdings freibleibend - die Zusage gegeben, daß beim Verkauf des Wegstücks die Interessen der Anlieger, die nicht kauften, gewahrt und zu ihren Gunsten ein Geh- und Fahrrecht bestellt werde. Anliegergrundstücke seien bei einer natürlichen Betrachtungsweise die Grundstücke Pl. Nr. 916 (dieses Grundstück habe früher seinen Zugang über Pl. Nr. 913/1 und 913 gehabt), Nr. 852 (verbunden mit Nr. 913 durch das kurze Wegstück Nr. 854) und Nr. 860 (unmittelbar an Nr. 913 angrenzend und erreichbar über Nr. 854 und 852); sie seien auch von beiden Seiten als Anliegergrundstücke angesehen worden, wie der Schriftwechsel und die Aussagen der beiden Zeugen über den Verlauf der Verhandlungen zeigten. Ausgenommen sei allerdings die Gästezufahrt zum Wi [REDACTED] gewesen, nicht jedoch das zum Wi [REDACTED] gehörige Wiesengrundstück Pl. Nr. 916. Dieses Wiesengrundstück sei insbesondere nach dem Schreiben des Zeugen H [REDACTED] vom 6. Februar 1956 nicht im Gespräch vom selben Tag ausgenommen worden (Bl. 17/18 BU). Daran habe letztlich auch das Schweigen der Kläger nach dem letzten Preisangebot (1 DM je qm) Ende März/Anfang April nichts geändert.

Habe der Beklagte von seiner erklärten Absicht, die Interessen der nicht als Käufer auftretenden Anlieger durch eine Dienstbarkeit zu Lasten des Käufers zu wahren,

abweichen wollen, woran ihn allerdings hätte niemand hindern können, so sei er doch jedenfalls auf Grund des zwischen den Parteien zufolge der Vertragsverhandlungen zustandegekommenen Vertrauensverhältnisses verpflichtet gewesen, diese nicht mehr geschützten Anlieger vor dem Verkauf nochmals einzuschalten (S. 20, 21 BU), d.h. ihnen Gelegenheit zu geben, das Wegegrundstück selbst zu erwerben oder selbst den Käufer zur Gewährleistung solcher Rechte zu bewegen. Diese Mitteilungspflicht habe der Beklagte schuldhafterweise (Bl. 21/22 BU) verletzt und diese Pflichtverletzung habe zum Verlust der Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten der Kläger über Pl. Nr. 913 auf ihre Grundstücke geführt (Bl. 20/21 BU). Es sei nämlich erwiesen, daß die Kläger bei rechtzeitiger Benachrichtigung entweder ein Geh- und Fahrrecht durchgesetzt oder Pl. Nr. 913 unter entsprechender Erhöhung ihres Preisangebots erworben hätten.

3. Wegen Verletzung dieser dem Beklagten obliegenden Rechtspflicht könnten die Kläger Ersatz ihres Schadens gemäß § 249 BGB verlangen. Nach dieser Vorschrift stehe ihnen aber im vorliegenden Fall nicht das Erfüllungsinteresse zu. Mangels eines Garantievertrags könnten sie nur Geldersatz für den Schaden verlangen, den sie dadurch erlitten hätten, daß ihr Vertrauen getäuscht worden sei und sie sich statt des Zugangs über das aufgelassene Grundstück nunmehr mit einer Behelfslösung begnügen müßten.

4. Die Klägerin zu 1 habe durch Verlust des Gehrechts über die frühere Straße keinen Schaden erlitten, da ein Zugang über den nördlichen Aufgang und den Durchgang zwischen dem Wi[redacted]gebäude und dem Hang zu ihrem Grundstück Pl. Nr. 916 auch jetzt noch gewährleistet sei (S. 26 BU). Dagegen müsse dieser Durchgang zu einer Durchfahrt verbreitert und ausgebaut werden. Diese Kosten stellten sich als Schaden dar. Auf ein Notwegerecht könne die Klägerin zu 1 nicht verwiesen werden.

5. Die Kläger zu 2 bis 4 hätten zwar Zufahrt und Zugang über Pl. Nr. 913 verloren; sie besäßen aber beides über den befahrbaren, wenn auch weiteren und unbequemerem Rohbognerweg. Der Verlust des Zugangs hätte ihnen keinen meßbaren materiellen Nachteil erbracht; überdies schiene es, daß die Lohleute W. den Zugang über Pl. Nr. 913 geduldet hätten. Schließlich stelle der geforderte Ersatzzugang keinen gleichartigen oder gleichwertigen Ersatz und damit keine Naturalrestitution im Sinne des § 249 BGB dar. Dagegen entstünden für den Fahrverkehr über den Rohbognerweg geringe Mehrkosten, so daß mit einem entsprechenden Schaden zu rechnen sei.

II.

1. Die Revision vermißt eine Begründung dafür, daß die Parteien überhaupt in Vertragsverhandlungen eingetreten seien, jedenfalls habe der Beklagte in dem Schreiben vom 8. Februar 1956 den Eintritt in Verhandlungen ausdrücklich von seiner Entscheidung abhängig gemacht, so daß die Kläger nicht auf "Zusagen" hätten vertrauen können. Das Berufungsgericht habe das Schreiben vom 8. Februar 1956 unzureichend gewürdigt (Verletzung des § 286 ZPO).

Weiter liege ein offensichtlicher Widerspruch in den beiden Feststellungen, daß zwar eine rechtsverbindliche Zusage irgendwelcher Art gegenüber den Klägern nicht gemacht worden sei, gleichwohl aber der Beklagte mangels Erfüllung einer Zusage (Berücksichtigung der Interessen der Anlieger) oder mangels Mitteilung des Abschlusses eines Kaufvertrags ohne dingliche Sicherung eine Pflicht gegenüber den Klägern verletzt habe.

Ein weiterer Verstoß gegen § 286 ZPO liege in der Nichtberücksichtigung der ausdrücklichen Erklärung I [REDACTED], er zahle keinen höheren Preis als 1 DM je qm, wobei Rechtsanwalt H [REDACTED] dem Beklagten die starre Haltung seines Mandanten zum Ausdruck gebracht habe, so daß für den Beklagten die Kläger aus der Reihe der Interessenten ausgeschieden seien.

Diese Rügen sind unbegründet. Im Schreiben vom 8. Februar 1956 ist zwar ausgeführt:

"Der Kreis beabsichtigt, diese Angelegenheit nunmehr abzuschließen und möchte, ehe er mit den einzelnen Interessenten in Verhandlungen eintritt, den am Kauf interessierten Anliegern nochmals Gelegenheit geben, sich intern darüber zu einigen, wer das Wegstück kaufen will, bzw. ob einige oder sämtliche Anlieger als gemeinschaftliche Käufer auftreten wollen".

Das Berufungsgericht hat aber im einzelnen ausgeführt und begründet, daß die Kaufverhandlungen insbesondere mit Karl I [REDACTED] als Vertreter der Kläger spätestens im August 1954 aufgenommen worden sind; in den Gründen ist weiter der Gegenstand der Verhandlungen im einzelnen dargelegt (S. 12/14 BU) und anschließend wird der oben wiedergegebene Inhalt des Schreibens vom 8. Februar 1956 dahin ausgelegt, daß darunter der Abschluß der längst vorher begonnenen Kaufverhandlungen zu verstehen gewesen sei. Aus Rechtsgründen ist diese Würdigung nicht zu beanstanden. Insbesondere hat das Berufungsgericht sämtliche Tatumstände gewürdigt. Die rechtlichen Beziehungen, die durch den Eintritt in Vertragsverhandlungen entstehen, stellen sich als gesetzliches Schuldverhältnis dar und setzen daher zu ihrer Begründung nicht die rechtsgeschäftliche Erklärung voraus, in Vertragsverhandlungen eintreten zu wollen. Der Mangel eines rechtsgeschäftlichen Willens solchen Inhalts schließt eine Inanspruchnahme des Vertrauens des Verhand-

lungspartners und damit eine Haftung bei Enttäuschung dieses Vertrauens nicht aus. Allerdings wäre es denkbar, bei dem Eintritt in Verhandlungen eine Haftung jeglicher Art im voraus im Rahmen des Gesetzes auszuschließen. Ein solcher Haftungsausschluß kann jedenfalls aber in der von dem Zeugen Dr. K. [REDACTED] gebrauchten Wendung nicht erblickt werden.

Es liegt auch kein innerer Widerspruch in den Ausführungen des Berufungsgerichts. Es verneint zwar die rechtsgeschäftliche Einräumung eines Anspruchs auf Bestellung eines Geh- und Fahrtrechts. Der Rechtsvertreter L. [REDACTED] rechnete ausweislich des Schreibens vom 6. Februar 1956 S. 2 (Bl. 138 BU) mindestens für den Winnerhof auch nicht mit einem öffentlich-rechtlichen Anspruch auf Belassung der Zufahrt oder einem öffentlich-rechtlichen Geldentschädigungsanspruch. Das Berufungsgericht spricht jedoch nur aus, das Verhalten und die Erklärungen des Beklagten habe das begründete Vertrauen L. [REDACTED] erweckt, jener werde auch bei einem Verkauf des Wegegrundstücks die Interessen der Kläger durch Bestellung dinglicher Rechte wahren (S. 16/17 BU) oder aber, wenn er dies nach seinem Belieben nicht mehr tun wollte, den Vertreter der Kläger von dieser veränderten Sachlage unterrichten. Dieses vom Beklagten erweckte Vertrauen hält das Berufungsgericht nach § 242 BGB für rechtlich schutzwürdig. Der Hinweis, der Beklagte sei in seinem Entschluß, ob er die Zufahrt der Kläger wahren wollte oder nicht, völlig frei gewesen, kann sonach - ungeachtet der Frage, ob dieser Standpunkt richtig war oder nicht - die Begründung des Berufungsgerichts nicht erschüttern.

Das Berufungsgericht hat bei seiner rechtlichen Würdigung schließlich keinen Tatsachenvortrag übersehen. Sicher braucht ein Verkäufer vor Abschluß eines Kaufvertrags in

aller Regel anderen Kaufliebhabern, die überdies begrenzte Angebote abgegeben haben, keine Kenntnis zu geben. Hier liegen jedoch besondere Verhältnisse vor: Widmung und Entwidmung eines öffentlichen Weges schaffen öffentlich-rechtliche Beziehungen zwischen dem Wegeherm und den Anliegern, die im Wegerecht geordnet sind. Nach diesem Recht entscheidet sich, ob die Einziehung des Weges möglich ist und ob etwa Entschädigungsansprüche entstehen. Offensichtlich wollte der Beklagte die in Aussicht genommene Einziehung der Straße mit einer privatrechtlichen Regelung der interessierten Anlieger verbinden, die eine allseitige Befriedung gewährleisten sollte. Dies ergibt sich auch aus dem Streit um das Anfang Oktober 1955 angebrachte Verbotsschild. In diesen besonderen Verhältnissen findet die Bereitschaft des Beklagten, den Käufer des Wegegrundstücks mit der Pflicht zur Bestellung von Grunddienstbarkeiten zu Gunsten "der Anlieger" zu belasten, ihren Grund, und sie begründen den Schutz des Vertrauens derjenigen, die sich zu dem Kreis der Anlieger rechnen konnten. Unwesentlich ist in diesem Zusammenhang, daß Laubmann nicht mehr als 1 DM je qm zu zahlen bereit war. Diese äußerste Begrenzung sollte auch dem Beklagten erkennbar, wie der Tatrichter ausdrücklich festgestellt hat, nur gelten, wenn es bei dem auch von Laubmann unterstellten Plan (dinglich gesicherte Zufahrtsrechte der Anlieger) verbliebe. Eben weil der öffentlich-rechtliche Hintergrund der privatrechtlichen Neuordnung allen Beteiligten klar war, hat das Berufungsgericht das Vertrauen in die Erklärung des Landkreises mit Recht geschützt und von dem Beklagten eine Mitteilung an die in Betracht kommenden Anlieger verlangt, wenn er von der freiwillig in Aussicht genommenen Regelung abweichen wollte.

2. Das Berufungsgericht führt aus, die Grundstücke Pl. Nr. 916, 852 und 860 seien bei natürlicher Betrachtungs-

weise "Anlieger" und von beiden Seiten als solche angesehen worden (S. 18-19 BU). Das Schweigen L [REDACTED] nach seinem letzten mündlichen Preisangebot (Ende März/Anfang April 1956) habe das Landratsamt nicht dahin auffassen können, die Kläger hätten kein Interesse mehr an dem Zugang über die Parzelle 913.

Die Revision meint dagegen, die Auffassung, daß die Kläger zu den Anliegern gehörten, beruhe auf Prozeßverstoß. Vorweg ist hier festzustellen, daß es nicht darauf ankommt, ob die Kläger im wegerechtlichen Sinn Anlieger des früheren Reststraßenstückes waren; entscheidend ist vielmehr, ob sich die Kläger nach den gesamten Verhältnissen und dem Stand der Verhandlungen als solche Anlieger betrachten durften, für welche eine Sicherung der Zufahrt vorgesehen war und erwartet werden durfte. Der Begriff "Anlieger" ist nämlich während der gesamten Verhandlungen nie näher geklärt worden.

a) Die Begründung des Tatrichters für seine Feststellung, auch das Grundstück Pl. Nr. 916 sei von beiden Seiten nach dem Schriftwechsel und den Zeugenaussagen als Anliegergrundstück angesehen worden, ist in der Tat unzureichend. Die Revision weist mit Recht auf das eindeutige Verlangen der südlich des Wi [REDACTED] gelegenen Anlieger hin, daß die Wegeparzelle nicht als Zufahrt zum Wi [REDACTED] benutzt werde (vgl. Schreiben des Stefan Rieppel vom 14. Dezember 1954, Anlage zu Bl. 84/100).

Schon nach dem Aktenvermerk vom 21. September 1954 ist L [REDACTED] mitgeteilt worden, daß das Wegstück von ihm nicht als Zufahrtsstraße benutzt werden dürfe. In der Mitteilung vom 7. Oktober 1954 (an Wa [REDACTED] und R [REDACTED]) ist

die Bedingung erwähnt, daß das zu erwerbende Grundstück "nicht als Durchfahrt zur Spinnerei NeuhoF benutzt wird". L. selbst schrieb am 13. Oktober 1954, daß nicht die Klägerin zu 1, sondern er persönlich als Käufer in Betracht komme, "und zwar weil die anliegenden Grundstücke (F.)" sein persönliches Eigentum seien. Am 16. November 1954 wurde ihm vom Beklagten die von R. gestellte Bedingung mitgeteilt, der Käufer müsse sich verpflichten, Pl. Nr. 913 nicht als Zu- oder Abfahrt "zum Besitz der Spinnerei NeuhoF" zu verwenden. Regierungsassessor Sch. hat sonach nie Zweifel darin gelassen, daß das restliche Wegstück nicht als Durchfahrt zu dem Besitztum der Klägerin zu 1 dienen dürfe. Dasselbe gilt für den Zeugen Dr. K.. Während seiner Amtszeit wurde das Verbotsschild (keine Auffahrt zum WinnerhoF) angebracht. In der Unterredung vom 6. Februar 1956 erklärte der Zeuge (nach dem Schreiben Rechtsanwalts H.'s vom selben Tag, Bl. 137), er könne einem Rechtsstreit in Ruhe entgegensehen, da der untere Teil der Straße im privaten Eigentum des Beklagten stehe, daher nach Belieben gesperrt werden könne, zumal ein Anspruch auf Einräumung eines Notwegerechts für den Wi. nicht bestehe. Dem Einwand Rechtsanwalts H.'s, der Eigentümer des Wi. müsse hinsichtlich der Auffahrt ebenso behandelt werden wie die Nachbarn, hielt Dr. Knöpfle entgegen, daß bei Wa. und W. die Verhältnisse insofern etwas anders lägen, als diesen ein Notwegrecht nicht abgesprochen werden könne. Sonach wurde bei der Beurteilung der Frage, ob das Wegstück von der Klägerin zu 1 benutzt werden dürfe, von niemand je ein Unterschied zwischen den einzelnen Parzellen dieses Anwesens gemacht und die Benutzung der Klägerin zu 1 überhaupt ausgeschlossen. Karl L. selbst hat, nach dieser Sachlage verständlicherweise, zum Ausdruck gebracht, daß weder er für seine Person, noch die Klägerin zu 1 an der Benutzung als Zufahrt zum "Wi." interessiert sei.

Hierbei ist noch zu berücksichtigen, daß das frühere Wegstück (Pl. Nr. 913 und 913/1) überhaupt nur bis zu Pl. Nr. 916 führte und Pl. Nr. 907 nur über Pl. Nr. 916 zu erreichen war. Falls I. [REDACTED] für seine Person unter Winnerhof nur Pl. Nr. 907 verstanden haben sollte, ändert dieser Umstand an der Sachlage nichts.

Zu diesem Zeitpunkt erging das Schreiben vom 8. Februar 1956, auf dessen letzten Absatz sich die Klägerin zu 1 in erster Linie beruft. Der letzte Absatz lautet:

"Vorsorglich wird bemerkt, daß der Kreis bei einem Verkauf an einen Anlieger von diesem im Interesse der übrigen unbedingt verlangen muß, daß diesen ein dingliches Geh- und Fahrrecht eingeräumt wird."

Dieses Schreiben konnte der Vertreter der Klägerin zu 1 nicht ohne weiteres entgegen den seitherigen Verhandlungen dahin auffassen, die Klägerin zu 1 sei zwar als Eigentümerin des Grundstücks Pl. Nr. 907 angeschlossen, werde aber als Eigentümerin des Grundstücks Pl. Nr. 916 ebenso mit einem Geh- und Fahrrecht bedacht wie diejenigen Grundstückseigentümer, deren gesamtes Anwesen nur an das Wegstück gronzt. Es trifft sonach die Feststellung des Berufungsgerichts (S. 17 BU), das zum Wi. [REDACTED] gehörige Wiesengrundstück sei nicht ausdrücklich ausgenommen worden, zwar zu; der Tatrichter hat jedoch nicht mitberücksichtigt, daß dem Besitztum der Klägerin zu 1 eine Zufahrt von Süden überhaupt abgesprochen werden sollte, ohne daß dabei das Wiesengrundstück Pl. Nr. 916 ausgenommen worden wäre.

Aus den Zeugenaussagen ergibt sich nichts anderes. Rechtsanwalt H. [REDACTED] war zwar der Auffassung, die Wahrung der Anliegerinteressen hätte sich auch auf das Anwesen der Klägerin zu 1 bezogen, er wußte aber nicht mehr genau,

ob sich "die Zusage der Interessenwahrung ausdrücklich auf die Spinnerei erstreckt hat". Dr. K. [REDACTED], dem nur eine kleine Handskizze zur Verfügung stand, hat sich über Einzelheiten überhaupt nicht ausgelassen und offensichtlich zwischen den einzelnen Parzellen des Wi. [REDACTED] nicht unterschieden. Die Feststellung des Tatrichters, "die Zusage des Beklagten" habe sich auch auf das Grundstück Pl. Nr. 916 bezogen, entbehrt sonach einer Begründung. Einer Zurückweisung bedarf es in diesem Punkt gleichwohl nicht, da das Revisionsgericht auf Grund der gesamten im Tatbestand aufgeführten Feststellungen in der Lage ist, die rechtlich erhebliche Frage, ob die Klägerin zu 1, vertreten durch Karl L. [REDACTED], darauf vertrauen konnte, bei anderweitigem Verkauf werde durch den Beklagten ohne ihr Zutun ein Zufahrts- oder Zugangsrecht zur Parzelle 916 gesichert, selbst beantworten kann. Diese Frage ist nach dem oben wiedergegebenen Verlauf der Verhandlungen zu verneinen. Die Frage, ob das Grundstück Pl. Nr. 916 in den Abwicklungsplan der Beklagten einbezogen werden sollte, war mindestens offen, und es oblag der Klägerin zu 1 und ihrem Vertreter, diese Frage eindeutig zu klären, ehe sie sich auf die von ihnen vorgetragene Annahme stützen durften.

b) Dagegen ist die erwähnte Frage hinsichtlich der Grundstücke Pl. Nr. 852 und 860 zugunsten der Kläger zu 2 bis 4 vom Berufungsgericht zutreffend bejaht worden. Dafür spricht schon, daß auch Karl L. [REDACTED] im Schreiben vom 18. Februar 1956 als ein "am Kauf interessierter Anlieger" angesprochen worden ist. Den Klägern zu 2 bis 4 wurde auch nach der Einziehung der Straße die Zufahrt und der Zugang zu ihrem Grundstück über Pl. Nr. 913 nie verwehrt. Am Tor der Pl. Nr. 854 war der Eingang zum Finnerhof ausdrücklich vermerkt. Die Revision vermag nichts

Stichhaltiges gegen die Feststellungen des Tatrichters vorzubringen. Ob für diese beide Parzellen ausdrücklich Zugangsrechte verlangt worden sind oder nicht, spielt daher keine Rolle.

3. Die Revision erhebt schließlich noch Rügen zu der Frage, ob die Verletzung der Mitteilungspflicht des Beklagten ursächlich für den Verlust der Kläger zu 2 bis 4 war (S. 5 und 11 der Revisionsbegründung) und ob diese Pflichtverletzung den Beklagten zum Verschulden anzurechnen ist. Die Rügen sind nicht begründet.

a) Im einzelnen führt die Revision aus, es fehle jeder sachliche Grund für die Annahme des Berufungsgerichts, die Kläger hätten einen höheren Preis geboten, falls es ihnen nicht gelungen wäre, die Käuferin zur Bewilligung von Geh- und Fahrtrechten zu bewegen. Nun mag es zwar richtig sein, daß die Käuferin sich mit allen Mitteln gegen ein Durchfahrtsrecht vor ihrem Anwesen zu Pl. Nr. 916 gewehrt hätte. Es ist aber kein vernünftiger Grund ersichtlich, der sie veranlaßt hätte, sich gegen eine entgeltliche Zufahrt und einen Zugang zum Finnerhof zu sperren. Auch hat Rechtsanwalt H. bekundet, er hätte in dem Fall, daß der Beklagte die Interessen der Kläger zu 2 bis 4 nicht gewahrt hätte, seinem Mandanten empfohlen, sein Angebot zu erhöhen. Das Berufungsgericht hat seine Feststellungen im Rahmen der tatrichterlichen Würdigung getroffen, ohne daß ein Rechtsirrtum ersichtlich wäre.

b) Eine Haftung des Beklagten als Körperschaft des öffentlichen Rechts wegen Verletzung der auf Grund von Vertragsverhandlungen entstandenen Pflichten ist nicht ausgeschlossen (BGHZ 6, 333). Es genügt, daß seine Vertreter

zur Führung der Vertragsverhandlungen ermächtigt waren. Die schutzwürdigen Interessen der Kläger zu 2 bis 4 wurden fahrlässigerweise verletzt, weil die Vertreter der Beklagten vor Abschluß des Kaufvertrags mit dem Vertrauen Karl I. [REDACTED] als Vertreter der Kläger zu 2 bis 4 darauf rechnen mußten, daß seine Kinder als Anlieger betrachtet würden und deren Zufahrt und Zugang entsprechend dem von den Vertretern des Beklagten in Aussicht genommenen Plan gesichert bleiben sollte, und zwar ungeachtet der Frage, ob sie über das Weggrundstück Pl. Nr. 913 notwegberechtigt sein sollten oder nicht. Dabei kann es dahinstehen, ob der Vertreter der Beklagten diesen Umstand übersehen oder etwa auf Grund eines Organisationsmangels nicht erkannt hat. Die Würdigung des Tatrichters ist frei von Rechtsirrtum. Entgegen der Ansicht der Revision konnte aus dem Zufahrtsverbot zum Wi. [REDACTED] nichts auf die Gewährleistung der Zufahrt zum Finnerhof geschlossen werden, insbesondere keine Beschränkung der in Aussicht gestellten Wohltat auf Notwegberechtigte (eine andere Ansicht des Referenten wäre rechtsunerheblich, seine Vernehmung als Zeuge war daher nicht erforderlich). Auch konnte aus dem Schweigen L. [REDACTED] und seines Rechtsanwalts nach dem letzten Preisangebot (Frühjahr 1956) nicht geschlossen werden, alle der von ihm vertretenen Anlieger hätten jedes Interesse an der Sache verloren.

4. Ausführungen der Revision zur Frage des Erfüllungsinteresses sind unter III im Zusammenhang mit dem Vorbringen der Anschlußrevision zu behandeln.

III.

Die Anschlußrevision wendet sich gegen die Abweisung der Ansprüche auf Schaffung einer Gehmöglichkeit zu den

Grundstücken Pl. Nr. 852 und 860 sowie des Anspruchs auf Geldersatz wegen Verlustes der Gehmöglichkeit zum Grundstück Pl. Nr. 916.

1. Soweit sich die Kläger auf ein Verschulden des Beklagten während der gepflogenen Vertragsverhandlungen stützen, gilt folgendes.

Ein Ersatzanspruch der Klägerin zu 1 wegen Verlustes des Gehrechts zum Grundstück Pl. Nr. 916 entfällt, da hinsichtlich dieses Grundstücks unter den erwähnten rechtlichen Gesichtspunkten überhaupt kein Ersatzanspruch begründet ist (vgl. oben II 2 b).

Der Anspruch der Kläger zu 2 bis 4 dagegen, ihnen einen unmittelbaren Zugang von der Bundesstraße zu den Grundstücken Pl. Nr. 852 und 860 zu schaffen, der ihrem bisherigen Gehrecht auf dem Weggrundstück Pl. Nr. 913 gleichwertig ist, und zwar unmittelbar westlich der Pl. Nr. 913 zu Pl. Nr. 852, ist vom Berufungsgericht nach dem bisher getroffenen Feststellungen zu Unrecht abgewiesen worden; das angefochtene Urteil mußte insoweit aufgehoben werden. Der Tatrichter hat festgestellt, bei rechtzeitiger Benachrichtigung der Kläger zu 2 bis 4 hätten diese sich entweder ein Zufahrts- und Zugangsrecht über Pl. Nr. 913 gesichert oder dieses Wegstück selbst zu Eigentum erworben. Gemäß § 249 BGB hat der Ersatzpflichtige den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre, im vorliegenden Fall sonach dieses Recht herzustellen. Dies ist dem Beklagten zwar nicht möglich, da er sich des Eigentums entäußert hat und der Eigentümer zu einer Bestellung solcher Rechte nicht bereit ist. Möglich ist dem Beklagten jedoch, unmittelbar westlich des veräußerten

Wegstücks auf dem Grundstück der Kläger zu 2 bis 4 einen gleichwertigen Gehsteig von der Bundesstraße bis zum Grundstück Pl. Nr. 852 herzustellen, der den Verlust ausgleichen kann. Der Umstand, daß die Kläger dabei Grund und Boden einbüßen, hindert diesen Anspruch nicht, da § 251 Abs. 1 BGB zugunsten des Geschädigten eine Entschädigung in Geld anordnet, wenn die Herstellung zur Entschädigung nicht genügt.

Allein wegen der Tatsache, daß der jetzige Eigentümer des früheren Wegstücks Pl. Nr. 913 ohne Anerkennung einer Rechtspflicht das Begehen seines Grundstücks stillschweigend duldet, entfällt der Schaden nicht. Feststellungen sind über die Duldung durch den Eigentümer überdies nicht getroffen. Letztlich hält das Berufungsgericht den Verlust eines direkten Zuganges von der Bundesstraße zum Finnerhof irrigerweise nur für eine Unbequemlichkeit, der keinen meßbaren materiellen Nachteil bewirke. Der Mangel der Zugänglichkeit zu einem Grundstück von der Hauptstraße her mindert den Verkehrswert eines Grundstücks und auch seine zukünftige Verwendbarkeit.

2. Die Anschlußrevision bringt weiter vor, die erhobenen Schadensersatzansprüche ergäben sich nicht nur aus den Verschulden des Beklagten bei Vertragsverhandlungen, sie seien vielmehr auch wegen unerlaubter Handlung begründet, mindestens bestehe ein Entschädigungsanspruch wegen enteignungsgleichen Eingriffs oder ein Aufopferungsanspruch.

Ein deliktischer Schadensersatzanspruch steht der Klägerin zu 1 jedoch auch nicht zu, da dem Anlieger kein subjektives Recht auf Erhaltung einer bestimmten Zugänglichkeit zu seinem Grundstück zusteht (BGHZ 8, 273 mit Nachweisen; für Bayern insbesondere vgl. Sieder/Zeitler,

Bayerisches Straßen- und Weggesetz, Art. 17 Anm. I und II; Meisner/Ring, Nachbarrecht in Bayern, 5. Aufl. § 15, II 2 S. 225/26 Anm. 16). Die von der Anschlußrevision zitierte Anmerkung Nr. 11 bei Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht im Bundesgebiet 3. Aufl. § 17 II 1 S. 228 bezieht sich auf Gebäude an Ortsstraßen. Dagegen ist bei einer Beeinträchtigung der Benutzbarkeit und Verwertbarkeit subjektiver Rechte der Anlieger, jedenfalls bei Gebäuden an Erschließungsstraßen, je nach der Schwere des Eingriffs ein Aufopferungsanspruch nicht ausgeschlossen (BGH aaO; Kröner, die Eigentums-garantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs S. 39; Meisner/Stern/Hodes aaO § 43 Anm. D III 2). Ein solcher Anspruch ist in den Tatsacheninstanzen jedoch nicht geltend gemacht worden, es fehlt auch ein entsprechender Sachvortrag. Die Geltendmachung eines öffentlich-rechtlichen Aufopferungs-anspruchs stellt sonach eine in der Revisionsinstanz unzu-lässige Klagänderung dar, so daß die Frage, auf welchem Rechtsweg ein solcher Anspruch unter den hier vorliegenden Umständen geltend zu machen wäre (vgl. Art. 17 Abs. 3, 80 BayStrWG vom 11. Juli 1958 /GVBl S. 1477, §§ 90 Abs. 3, 195 Abs. 1 Satz 1 Abs. 6 Nr. 5 VWGG), keiner Erörterung bedarf.

IV.

Der Anspruch der Kläger zu 2 bis 4 auf Ersatz wegen Verlustes ihres Zugangs und ihrer Zufahrt über Pl. Nr. 913 zu ihren Grundstücken Pl. Nr. 852 und 860 ist daher begrün-det. Soweit Ersatz in Geld verlangt wird (Verlust der Zu-fahrt) läßt sich der Umfang des Schadens noch nicht im einzelnen feststellen, da über ihre Klage gegen den der-zeitigen Eigentümer des Grundstücks Pl. Nr. 913 wegen eines Notwegrechts noch nicht entschieden ist. Ob dem Klagantrag

auf Schaffung einer eigenen Gehmöglichkeit in der begehrten Art und Weise nicht etwa Hindernisse öffentlich rechtlicher Art entgegenstehen (Erweiterung des Zugangs zur Bundesstraße, Eingriffe in eine unter Naturschutz stehende Bodenbewachsung oder Geländelinie) kann vom Revisionsgericht mangels tatsächlicher Feststellungen nicht geklärt werden. Wegen dieses Antrags war daher die Zurückverweisung des Rechtsstreits geboten. Bei der erneuten Verhandlung wird es zweckmäßig sein, die Art des verlangten Ausbaus in dem gegebenen Gelände näher zu bestimmen und dem Beklagten Gelegenheit gegeben sein, eine Einwendung im Sinn des § 251 Abs. 2 BGB zu erheben. Ferner wird bei diesem Anspruch, wie auch dem Geldersatzanspruch wegen Verlustes der Zufahrt, zu berücksichtigen sein, daß die Kläger zu 2 bis 4 für den Erwerb des früheren Wegegrundstücks, welcher dem Schaden vorgebeugt hätte, keine Aufwendungen gehabt haben. Diese Einsparung müssen sie sich auf den Schadensersatzanspruch anrechnen lassen.

V.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92 ZPO, wobei das Interesse der Klägerin zu 1 mit 7 500 DM und das Interesse der Kläger zu 2 bis 4 mit 2 500 DM bewertet wurde. Im übrigen war die Entscheidung über die Kosten, da sie von der Entscheidung in der Sache abhängt, dem Beru-

funksgericht zu übertragen. Soweit dieses in seiner Kosten-
entscheidung aus der Änderung des Klagantrags Nachteile
für die Kläger zu 2 bis 4 abgeleitet hat, wird auf die
zur Veröffentlichung vorgesehene Entscheidung des Senats
vom 29. Dezember 1961 - V ZR 229/60 verwiesen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger