

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 45/98

URTEIL

Verkündet am:
2. Oktober 1998
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 138 Cg

Verkauft ein Grundstückseigentümer einen Teil seines im Außenbereich liegenden Grundstücks für einen marktgerechten Preis (Bauerwartungsland) an die Gemeinde zur Beschaffung von Bauland im Rahmen eines Einheimischenmodells, und stellt sie ihm dafür in Aussicht, sie werde das ganze Grundstück in den Bebauungsplan aufnehmen, so liegt darin kein unzulässiges Koppelungsgeschäft.

BGH, Urt. v. 2. Oktober 1998 - V ZR 45/98 - OLG Schleswig
LG Flensburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Oktober 1998 durch die Richter Dr. Vogt, Dr. Wenzel, Tropf, Schneider und Dr. Klein für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 11. Dezember 1997 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger war Eigentümer eines 5.178 qm großen Grundstücks (Flurstück Nr. 514/1) das - wie das umliegende Gelände - außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans lag; im östlichen Bereich befand sich darauf ein Tannenwald, am westlichen Ende lag das Wohnhaus des Klägers.

Im Frühjahr 1981 stellte die Beklagte den Entwurf ihres neuen Bebauungsplans Nr. 9 vor, der bis an die südliche Grenze des oben genannten Grundstücks des Klägers heranreichte, und gab bekannt, daß sie beiderseits des Feldwegs "Zu den Tannen" ein Neubaugebiet für die Errichtung von insgesamt 50 Einfamilienhäusern erworben habe, das als Baugrund vorzugsweise an baupflichtige Bürger der Gemeinde vergeben werden solle.

Nachdem der Kläger den Tannenwald auf seinem Grundstück abgeholzt hatte, wandte er sich an die Beklagte mit der Bitte, auch sein Grundstück in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Beklagte wies darauf hin, daß sie einen Bebauungsplan zur Wohnbebauung nur für Grundstücke in ihrem Eigentum beschließe. Wenn der Kläger wünsche, daß auch sein Grundstück überplant werde, müsse er zumindest einen Teil davon an sie zu dem damals üblichen Preis von 15 DM/qm verkaufen.

Mit notariellem Vertrag vom 5. Juni 1981 verkaufte der Kläger eine Teilfläche seines Grundstücks (spätere Flurstücke Nr. 564 und 565) von 2.100 qm zum Preis von 15 DM/qm und nach Vermessung mit notariellem Zusatzvertrag vom 19. August 1982 weitere 107 qm zu einem Preis von 50 DM/qm an die Beklagte. Insgesamt zahlte diese einen Kaufpreis von 36.850 DM.

Das gesamte frühere Grundstück des Klägers wurde in den inzwischen rechtsgültigen Bebauungsplan aufgenommen. Im Juni 1982 veräußerte der Kläger einen Grundstücksteil von 1.000 qm zu 70 DM/qm und übereignete 1987 seiner Frau schenkungsweise eine Parzelle von 807 qm, die diese für 62.000 DM veräußerte.

Der Kläger vertritt die Auffassung, der Vertrag vom 5. Juni 1981 sei wegen Verstoßes gegen das sogenannte Kopplungsverbot nichtig, und hat, bezogen auf die verkaufte Fläche (2.207 qm), von der Beklagten die Zahlung eines Differenzbetrages zwischen dem gezahlten Kaufpreis (36.850 DM) und einem für Bauland erzielbaren Preis von 70 DM/qm verlangt. Er hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 117.640 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Seine



auf Zahlung eines Betrages von 10.000 DM nebst Zinsen beschränkte Berufung, hat das Berufungsgericht zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die zugelassene Revision, mit der er seinen Berufungsantrag weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei einen Zahlungsanspruch des Klägers verneint.

1. a) Die Revision versucht in erster Linie das Klagebegehren als bereicherungsrechtlichen Wertersatzanspruch (§§ 812, 818 Abs. 2 BGB) zu begründen. Sie hält den Kaufvertrag vom 5. Juni 1981 wegen eines Verstoßes gegen das sogenannte Kopplungsverbot für nichtig. Soweit das Berufungsgericht einen solchen Verstoß verneint, enthält schon seine Hauptbegründung keinen Rechtsfehler. Nach seiner Auffassung liegt eine Gegenleistung des Klägers für die Einbeziehung seines Grundstücks in den Bebauungsplan nicht vor. Abgestellt auf den Veräußerungszeitpunkt sei für eine im Außenbereich liegende Fläche ohne Baulandqualität, auch unter Berücksichtigung ihrer Eigenschaft als sogenanntes Bauerwartungsland, ein Kaufpreis von 15 DM/qm gezahlt worden, mit dem der Kläger "kein schlechtes Geschäft" gemacht habe. Dieser Kaufpreis habe jedenfalls dem damaligen Marktwert entsprochen, der auch in Parallelfällen gezahlt worden sei. Seine Leistung, die Eigentumsübertragung an der verkauften Teilfläche, habe der Kläger mithin im Hinblick auf die Kaufpreiszahlung erbracht, von einem "Verkauf von Hoheitsrechten" könne deshalb keine Rede sein.

b) Erster Ansatzpunkt für ein sogenanntes unzulässiges Koppelungsgeschäft ist eine Gegenleistung die für die Erfüllung amtlicher Aufgaben durch einen Hoheitsträger erbracht wird. Demgemäß wird in allen einschlägigen Entscheidungen des Bundesgerichtshofes ausgeführt, eine Behörde dürfe ohne gesetzliche Ermächtigung grundsätzlich die Erfüllung ihrer amtlichen Aufgaben nicht von "wirtschaftlichen Gegenleistungen" des Gesuchstellers abhängig machen (vgl. BGHZ 94, 125, 127; 26, 84, 87; BGH, Urt. v. 14. Juli 1966, III ZR 190/64, WM 1966, 1039, 1041; v. 12. Mai 1972, V ZR 105/70, NJW 1972, 1657; v. 31. Januar 1975, V ZR 45/73, NJW 1975, 1019, 1020). Dieser Ansatz ist auch in der Literatur unbestritten (vgl. z.B. BGB RGRK Krüger-Nieland/Zöller, 12. Aufl., § 134 Rdn. 101 und 102; MünchKomm/Meyer-Maly, BGB, 3. Aufl., § 138 Rdn. 80; Palandt/Heinrichs, BGB, 57. Aufl., § 138 Rdn. 90; Staudinger/Sack, BGB, 1996, § 138 Rdn. 255). Er hat im Verwaltungsverfahrensgesetz (§§ 56, 59 Abs. 2 Nr. 4) seinen Niederschlag gefunden und kommt nunmehr auch in der Neufassung von § 11 BauGB zum Ausdruck. Auch die Revision zieht diesen Ausgangspunkt nicht in Zweifel. Soweit ihre Rügen darauf abzielen, der Kläger habe doch eine Gegenleistung erbracht, sind diese unbegründet.

Mit Recht vergleicht das Berufungsgericht die Leistungen der Parteien bei Abschluß des Vertrages vom 5. Juni 1981. Es stellt mit Tatbestandswirkung (§§ 314, 561 ZPO) als unstreitig die (damalige) Lage des Grundstücks im Außenbereich und mithin dessen fehlende Baulandqualität fest. Soweit die Revision dies anders sehen will, wendet sie sich schon vergeblich gegen die Tatbestandswirkung des Berufungsurteils. Im übrigen ist auch ihre Rüge unzutreffend, das Berufungsgericht habe erheblichen Sachvortrag des Klägers zur damaligen Lage des Grundstücks

übergangen. Der Kläger hat mit Schriftsatz vom 5. Februar 1996 nicht etwa vorgetragen, die veräußerte Teilfläche, habe bereits damals innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB gelegen, sondern die Auffassung vertreten, diese Situation wäre für sein Grundstück allenfalls nach Erlaß eines Bebauungsplans ohne Einbeziehung seines Grundstücks eingetreten. Dieses Verständnis seines Vortrags folgt - wie die Revisionsrweiterung zu Recht geltend macht - deutlich auch aus seinem Schriftsatz vom 17. April 1997, mit dem er vortragen ließ, er habe dieses Grundstück "erworben, um in freier Natur abseits von jeder Bebauung zu wohnen" und die Baulückeneigenschaft seines Grundstücks im Sinne von § 34 BauGB nicht etwa für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, sondern erst aus einer künftigen Entwicklung folgert. Darauf kommt es aber nicht an, weil nur entscheidend ist, ob die Leistungen der Parteien bei Vertragsabschluß ausgeglichen waren. Der Kläger hatte weder Anspruch darauf, daß überhaupt ein Bebauungsplan erlassen, noch darauf, daß sein Grundstück in diesen einbezogen wurde.

Fehl geht auch die Rüge der Revision gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, der Preis zu 15 DM/qm habe mindestens dem damaligen Marktwert entsprochen. Unstreitig hat die Gemeinde bei vergleichbaren Ankäufen einen Preis von 12 bis 15 DM/qm bezahlt. Entgegen dem Vortrag der Revision hat die Beklagte nicht selbst behauptet (Schriftsatz vom 9. Januar 1995), es habe sich insoweit um einen "einseitig" diktierten Preis gehandelt. Ihr Vortrag ging vielmehr dahin, sie habe sich zum Preis von 15 DM gezwungenermaßen bereit gefunden, weil sich herumgesprochen habe, daß es einem Landwirt durch besonderes Verhandlungsgeschick gelungen sei, einen Preis von 15 DM/qm zu erzielen. Hat die Gemeinde aber sogar für Ankäufe innerhalb des

geplanten Bebauungsplans anderweitig nur 15 DM/qm bezahlt, so ist nicht ersichtlich, warum das Grundstück des Klägers das zunächst nur an der Grenze des ursprünglichen Bebauungsplansentwurfs lag, als Bauerwartungsland einen höheren Wert gehabt haben soll. Der Kläger hat einen höheren Wert als 15 DM/qm weder behauptet noch unter Beweis gestellt, vielmehr selbst vorgetragen (Schriftsatz vom 17. April 1997), er hätte für das "Außenbereichsgrundstück" allenfalls einen Quadratmeterpreis von 1 DM erzielen können.

Fehlt es mithin überhaupt an einer Gegenleistung des Klägers, kommt es auch nicht mehr auf die Frage an, ob zum Verwaltungshandeln der Beklagten ein bestimmter innerer Zusammenhang bestand (vgl. BGHZ 94, 125, 127 m.w.N.).

c) Rechtlich unzutreffend ist schließlich die Auffassung der Revision, die Grundstücksveräußerung sei unabhängig von der Höhe des Kaufpreises sittenwidrig. Es mag sein, daß es zu dem Kaufvertrag vom 5. Juni 1981 nicht gekommen wäre, wenn die Beklagte dem Kläger nicht die Aufnahme seines Grundstücks in den Bebauungsplan in Aussicht gestellt hätte, weil er dies mit dem Geschäft bezweckte. Die Beklagte hat sich - wie die Revision in anderem Zusammenhang selbst ausführt - dem Kläger gegenüber nicht zu einer Baulandausweisung verpflichtet. Ob sie bereicherungsrechtlich verpflichtet gewesen wäre (§ 812 Abs. 1 Satz 2 2. Alt. BGB) die erworbenen Grundstücke zurückzuübereignen, falls es nicht zu einer Baulandausweisung für die Grundstücke des Klägers gekommen wäre, kann dahinstehen, weil dieser Fall nicht eingetreten ist. Die hier vorgenommene Verknüpfung zwischen Grundstückserwerb und Baulandausweisung macht den Vertrag vom 5. Juni 1981 jedenfalls nicht sitten- oder gesetzeswidrig.

Mit Recht hat das Berufungsgericht hervorgehoben, daß in diesem Zusammenhang die gesetzgeberische Wertentscheidung (§ 56 VwfG; vgl. auch § 11 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB) nicht unberücksichtigt bleiben kann. Der Grundstückserwerb diene nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts zur Realisierung der Bauleitplanung im Rahmen eines sog. Einheimischenmodells. Die Beklagte durfte die Erfüllung dieser rechtmäßigen öffentlichen Aufgaben mit den Mitteln des Privatrechts verfolgen (vgl. auch unten unter Buchst. d) und sich im Wege eines sog. Ankaufsmodells die benötigten Grundstücke verschaffen. Der Kläger hatte weder Anspruch darauf, daß überhaupt ein Bebauungsplan erlassen, noch daß seine Grundstücke in diesen Plan einbezogen wurden (vgl. § 56 Abs. 2 VwfG; § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die Beklagte hat - wie ausgeführt - einen bei Vertragsabschluß marktgerechten Preis bezahlt, d.h. die vereinbarten Leistungen waren angemessen (§ 56 Abs. 1 Satz 2 VwfG; § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Es stand auch allein in der freien Entscheidung des Klägers, ob er der Beklagten eine Teilfläche seines Grundstücks verkaufte oder davon absah. Unstreitig war er es, der an die Beklagte herantrat. Wie das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang feststellt, war die Gemeinde am Grundstück des Klägers zunächst nicht interessiert und hat ihn auch nicht erpreßt. Er hat schließlich nicht nur einen marktgerechten Preis für die verkaufte Fläche erzielt, sondern auch die Einbeziehung seines übrigen Grundstücks in den Bebauungsplan erreicht und so einen beachtlichen Planungsgewinn erzielt. Der Kläger möchte nunmehr so gestellt werden, als habe er auch noch sein Teilgrundstück behalten und könne nunmehr einen Planungsgewinn realisieren, der ihm möglicherweise nach § 34 BauGB zugefallen wäre. Damit kann er nach Sinn und Zweck des sog. Kop-

pelungsverbots, das lediglich den "Verkauf von Hoheitsrechten" verhindern will, keinen Erfolg haben.

d) Das Berufungsgericht hat in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (NJW 1993, 2695, 2696 ff) ausgeführt, daß es der Gemeinde gesetzlich nicht verboten war, über einen Vertrag ihre städtebaulichen Ziele zu verfolgen und auch im Wege eines sog. Ankaufsmodells Einfluß auf die Eigentümerverhältnisse zur Entwicklung eines Einheimischenmodells zu nehmen (vgl. auch § 6 des BauGB-MaßnahmenG, der nunmehr in § 11 BauGB übergeführt wurde). Es führt ferner aus, daß die Beklagte mit dem Vertrag vom 5. Juni 1981 auch nicht gegen Grundrechte verstoßen habe (vgl. auch dazu BVerwG aaO S. 2697). Insoweit bringt die Revision nichts vor.

2. Das Berufungsgericht verneint auch einen Anspruch des Klägers aus culpa in contrahendo, weil dieser seine Behauptung über "erpresserische" Drohungen des Bürgermeisters im Rahmen der Verhandlungen nicht beweisen konnte. Diese Feststellungen nimmt die Revision hin. Soweit sie einen Anspruch unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragschluß damit begründen will, die Beklagte habe "pflichtwidrig einen sittenwidrigen Vertrag" herbeigeführt, erledigt sich diese Argumentation schon nach den Ausführungen unter Ziff. 1.

3. Soweit der Kläger - erstmals mit der Revision - auf eine Vertragsanpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage abstellen möchte, fehlt jeder Sachvortrag in den Tatsacheninstanzen dazu, daß die Parteien es zur Geschäftsgrundlage des Vertrages vom 5. Juni 1981 gemacht haben, die Gemeinde werde die erworbene Teilfläche nur an Einheimische verkaufen. Nach der

ständigen Rechtsprechung wird die Geschäftsgrundlage eines Vertrages gebildet durch die nicht zum Vertragsinhalt erhobenen, aber beim Vertragsschluß zutage getretenen, dem Geschäftsgegner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen des einen Vertragsteils oder durch entsprechende gemeinsame Vorstellungen beider Vertragspartner, auf denen der Geschäftswille aufbaut (vgl. BGHZ 128, 230, 236 m.w.N.). Daß die Beklagte mit der Ausweisung des Neubaugebiets vorzugsweise Baugrund an baupflichtige Bürger der Gemeinde zur Verfügung stellen wollte und dies nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auch Vertragszweck des mit dem Kläger abgeschlossenen Vertrages war, besagt noch nichts darüber, daß die Parteien den Verkauf nur an Einheimische in ihren Geschäftswillen aufgenommen und darauf aufgebaut haben. Insbesondere hat der Kläger keine Tatsachen dafür vorgetragen, daß sein Geschäftswille auf der Erwartung aufbaute, an wen die Gemeinde sein Grundstück veräußern würde. Es spricht im Gegenteil vieles dafür, daß er der Gemeinde sein Grundstück vornehmlich deshalb anbot, um eine Baulandausweisung

auch der ihm verbleibenden Flächen zu erreichen und die Weiterverwendung dieses Grundstücks durch die Gemeinde für seinen Verkaufsentschluß ohne Bedeutung war.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Vogt

Wenzel

Tropf

Schneider

Klein