

V ZR 56/59

2184 026

Verkündet
am 21. Dezember 1960
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

gegen

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr.

Nebenintervenienten:

1.

2.

3.

4.

sämtliche wohnhaft in

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 23. November 1960 unter Mitwirkung des Senats-

präsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Piepenbrock, Dr. Mattern und Offterdinger für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 13. Januar 1959 wird hinsichtlich des Teilstücks der Parzelle Nr. 2422/39 zurückgewiesen, das in das gegen die Beklagte zur Durchführung der Schnellbahn-Linie C eingeleitete Enteignungsverfahren einbezogen worden ist (im Veränderungsnachweis des Liegenschaftskatasters W [REDACTED] - Jahrgang 1959 Nr. 34 (1) als Flurstücke ~~4~~ und ~~7~~ ausgewiesen).

Im übrigen wird auf die Revision der Klägerin dieses Urteil aufgehoben.

Soweit über die Parzellen Nr. 2425/[REDACTED], 2426/[REDACTED], 2429/[REDACTED] und 2430/[REDACTED] erkannt worden ist, wird die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 20. Juni 1957 zurückgewiesen.

Hinsichtlich des Teilstücks der Parzelle Nr. 2422/[REDACTED], das nicht in das genannte Enteignungsverfahren gegen die Beklagte einbezogen worden ist (im Veränderungsnachweis des Liegenschaftskatasters W [REDACTED] Jahrgang 1959 Nr. 34 (1) als Flurstück ~~8~~ ausgewiesen), wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Klägerin hat 3/7 (einschließlich der durch die Nebenintervention entstandenen Kosten), die Be-

- 1 b -

klagte 1/7 der Kosten des Rechtsstreits zu tragen;
die Entscheidung über die restlichen Kosten des Revisionsverfahrens wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt die Auflassung verschiedener Grundstücksparzellen. Diese Grundstücksflächen waren auf Grund früherer Planung als Straßenland vorgesehen. Gemäß einer Auflage in einer Teilungsgenehmigung im Sinne der §§ 4, 7 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl I 659) - WSG - vom Jahre 1936 ist die Beklagte als Grundstückseigentümerin gehalten, der Klägerin insgesamt diese, damals noch nicht parzellierten Flächen in einem Umfang von 100 a von ihrem damals insgesamt 334,69 a großen Grundstück für öffentliche Straßen unentgeltlich zu übereignen. Dementsprechend verpflichtete sich die Beklagte im Jahre 1940 in öffentlich beurkundetem Vertrag. Die Beklagte verweigert die auf Grund dieses Vertrags geforderte Auflassung, weil ihr zwischenzeitlich im übrigen im ganzen Umfang veräußertes Grundstück nicht mehr als Wohn- und Siedlungsfläche, sondern als Arbeitsgebiet, insbesondere als Lagerplatzgebiet, ausgewiesen ist und auch statt einer 50 m breiten Straße mit Einschnittbahn nunmehr allein eine Damm-Schnellbahn über das Grundstück geführt und teilweise von einer Bahnhofsanlage in Anspruch genommen wird.

Im einzelnen liegt dem Rechtsstreit folgender Sachverhalt zu Grunde: Der Beklagten gehörte das Gelände im Geviert zwischen der S- und Sp-Straße (jetzt H-Straße) und der geplanten Straße (mit Ausnahme einer Parzelle, nämlich Nr. 10) in B, die früheren Parzellen Nr. 1087/, 1089/, 1090/ und 1815/, insgesamt 334,69 a, eingetragen im Grundbuch von W Band Blatt 856. Dieses Gelände war im Bauzonenplan von 1925

als Industriegebiet ausgewiesen. Es liegt in dem Teil B [REDACTED] der durch die erste Verordnung über Wohnsiedlungsgebiete vom 4. November 1933 (GS 394) zum Wohnsiedlungsgebiet erklärt worden ist; es war im Wirtschaftsplan als Wohngebiet mit geschlossener Bauweise vorgesehen. Für die Sp [REDACTED] Straße und die senkrecht zu ihr geplante H [REDACTED] Straße, die 50 m breit geplant war und auf der an der S [REDACTED] Straße gelegenen Seite des Grundstücks der Beklagten - nach der 1937/ [REDACTED] erfolgten Aufteilung des Grundstücks der Parzelle Nr. 2422/ [REDACTED] - das gar Grundstück in seiner Breite von 110 bis 120 m durchschneiden sollte, bestand ein nicht förmlich festgestellter Fluchtlinienplan; betreffend die Verbreiterung der H [REDACTED] Straße lag ein Bebauungsplanentwurf vor. Danach sollten die nachmaligen Parzellen 2425/ [REDACTED] (68 qm), 2426/ [REDACTED] (169 qm), 2429/ [REDACTED] (200 qm) in die Sp [REDACTED] Straße und die Parzelle Nr. 2430/ [REDACTED] (655 qm) in die geplante Straße 22 fallen. Der Aufschließung des Baublocks im Innern sollten die nachmaligen Parzellen Nr. 2427/ [REDACTED] (1197 qm) und 2431/ [REDACTED] (875 qm) dienen. In der Mitte der H [REDACTED] Straße war nach früheren Entwürfen die U-Bahn nach T [REDACTED] als Einschnittbahn vorgesehen.

Der inzwischen verstorbene Holzhändler P [REDACTED], Erblasser der Nebenintervenienten, der südlich des Grundstücks der Beklagten schon Grundstücke besaß, plante Ecke Sp [REDACTED] und S [REDACTED] Straße einen Wochenmarkt einzurichten und kaufte zu diesem Zweck am 17. Februar 1936 ein 25,68 a großes Grundstück an dieser Ecke; davon fielen 15,38 a in die geplante H [REDACTED] Straße (nachmalige Parzelle Nr. 24 [REDACTED]), 68 qm in den Bereich der Fluchtlinie an der Sp [REDACTED] Straße (nachmalige Parzelle 24 [REDACTED]), während 1030 qm davon die nachmalige Parzelle 24 [REDACTED] bilden. Nach § 5 des Vertrags sollte P [REDACTED] die als Straßenland vorgesehenen Flächen an die Stadt B [REDACTED] auflassen, sobald sie benötigt wurden. Auf Antrag und Beschwerde der Beklagten genehmigte der Stadtkommissar durch

1, Beschwerdebescheid vom 8. Dezember 1936 die Teilung des Grundstücks nach § 4 WSG unter folgender Auflage:

"Der Grundstückseigentümer ist gehalten, Gelände-
flächen in einem Umfange von 10 000 qm für öffent-
liche Straßen unentgeltlich, schulden-, lasten-
und kostenfrei an die H. B. zu übereig-
nen."

120 Am 17. Februar 1937 kaufte P. von der Beklagten weitere 138,62 a, so daß er nun Anspruch auf die ganze Fläche zwischen Sp. - und S. Straße westlich der geplanten I. Straße (nachmalige Parzelle 24) hatte, nämlich die nachmalige Parzelle Nr. 24 (10,15 a), die restliche für die H. Straße vorgesehene Straßenfläche (südlicher Teil der Parzelle 2422) und die nachmalige Parzelle Nr. 2423 (77,23 a). P. übernahm wiederum die Pflicht, der Stadt B. "das erforderliche Straßenland" in einer Größe von etwa 51 a zu übereignen. Ein Aufbauplan sollte baldmöglichst entworfen werden. Die Klägerin verlangte damals die sofortige Abtretung des auf die H. - und Sp. Straße entfallenden Straßenlandes. Nach längerer Verhandlungen über den Zeitpunkt der Übereignung und die Nutzung des Straßenlandes einigten sich die Klägerin und P. am 22. Juli 1937 schließlich dahin, daß das nach der Teilungsgenehmigung abzutretende Straßenland sofort unmittelbar von der Beklagten an die Gemeinde B. abgetreten werden, dieses Land ihm aber zum größten Teil auf 15 Jahre unentgeltlich zur Nutzung überlassen bleiben sollte. Nach Nr. 3 dieses Vertrages sollte die Erschließung des gesamten Grundstücks nach einem unverzüglich von der Beklagten einzureichenden Aufbauplan erfolgen.

Nach der Aufteilung des gesamten Grundstücks in die erwähnten Parzellen übereignete die Beklagte am 25. November 1938 die Parzellen Nr. 2424/ (10,30 a des ersten Kaufvertrags), Nr. 2421/ und Nr. 2423/ (10,15 und

77,23 a des zweiten Kaufvertrags) auf P.; die Auflassung der Parzelle Nr. 2422/ (65,9 a, Straßenland für die Herzogstraße), 2425/ und 2426/ (68 qm und 169 qm entlang der Sp. Straße) sollte auf Verlangen des Käufers später erfolgen.

Am 5. März 1940 bot schließlich die Beklagte entsprechend der Auflage vom 8. Dezember 1936 öffentlich beurkundet der Klägerin diese drei Parzellen samt den anderen als Straßenfläche ausgewiesenen Grundflächen, nämlich Parzelle Nr. 2429/ (200 qm entlang der Sp. Straße), 2430/ (655 qm entlang der Straße) und die beiden Innenparzellen Nr. 2427/ (1197 qm), 2431/ (875 qm) unentgeltlich, schulden- und lasten-, wie zugleich auch pacht- und mietfrei zu übereignen an. Die Klägerin nahm dieses Angebot an. In diesem Vertrag ist weiter bestimmt, daß das an die Klägerin aufzulassende Straßenland von dieser an den Eigentümer des an die Straßen grenzenden Grundstücks aufzulassen sei, falls und insoweit es von ihr nicht benützt wird. Zur Auflassung kam es nicht.

Nach dem Krieg war das Gelände der Beklagten im Flächennutzungsplan als Lagerplatz ausgewiesen. Als P. im Jahre 1949 seine Bebauungspläne wieder aufnahm, stimmte das Hauptamt für Stadtplanung unter den damaligen Verhältnissen gleichwohl dem Antrag auf Bebauung mit Wohnhäusern zu. Der bis 1950 erstellte Bebauungsplan, der eine Nachbarschaft auf einer Fläche von 21 ha vorsah, konnte nicht sofort in Angriff genommen werden, da P. sich die erforderlichen Mittel erst beschaffen mußte. Im weiteren Verlauf des Jahres 1950 wurden auch die von P. erworbenen Grundstücke im Flächennutzungsplan wieder als Lagerplatzgebiet ausgewiesen, und P. richtete dort schließlich eine Kiesgrube ein, die jetzt 17 m tief ausgebaggert ist.

Auf Übereignung der Parzellen Nr. 2422/●, 2425/● und 2426/● erheben die P●-Erbgen und die Klägerin Anspruch; diese verlangt mit vorliegender Klage außerdem die Auflassung der Parzellen Nr. 2429/● und 2430/● von der Beklagten. Die Innenparzellen Nr. 2427/● und 2431/● hat die Beklagte zwischenzeitlich mit Zustimmung der Klägerin vergleichsweise P● überlassen. Die östliche Hälfte der Parzelle Nr. 2422/● und die Parzelle 2425/● wird für die Schnellbahnlinie C enteignet.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten wurde die Klage jedoch vom Kammergericht abgewiesen. Die Klägerin verfolgt mit der Revision ihren Klaganspruch weiter, während die Beklagte und die Nebenintervenienten die Zurückweisung des Rechtsmittels beantragen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht kommt zu dem Ergebnis, der Auflassungsanspruch sei von keiner Bedingung abhängig; auch sei nicht etwa die Geschäftsgrundlage des Vertrags von 1940 weggefallen, weil er auf der "Teilungsanordnung" von 1936 beruhe und diese noch wirksam sei. Wohl könne die Beklagte aber die in diesem Vertrag eingegangene Verpflichtung gemäß § 812 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 BGB zurückfordern und damit den erhobenen Auflassungsanspruch auf Grund der Bereicherungseinrede verweigern; "der nach dem Inhalt des Vertrags von 1940 für die Übereignung der fünf Parzellen bezweckte Erfolg" (BU S. 21) sei nämlich die Bebauung der von P● erworbenen Grundstücke mit Wohngebäuden

durch P. gewesen. Dieser Erfolg sei nicht eingetreten. Dabei könne es keine Rolle spielen, aus welchem Grund P. nicht gebaut habe und ob er diese Unterlassung etwa irgend jemand gegenüber zu vertreten habe, da die Bebauung der von der Beklagten 1936 und 1937 erworbenen Grundstücke in seinem freien Ermessen gestanden habe.

Diese Feststellungen über den Vertragsinhalt gründet das Berufungsgericht auf folgende Erwägungen: Sowohl diejenigen Behörden der Stadt B., die 1936 die Genehmigung erteilt, die 1937 den Vertrag mit P. und die 1940 den Vertrag mit der Beklagten geschlossen hätten, als auch P. und insbesondere die Beklagte seien sich jeweils bei Vertragsschluß bewußt gewesen und seien auch davon ausgegangen, daß das Vorgehen der Stadt zum Zweck der künftigen Bebauung zulässig sei. Unter Bebauung im Sinne des § 7 WSG und des § 9 der Ausführungsverordnung zum Wohnsiedlungsgesetz vom 25. Februar 1935 (RGBl I 292) könne nur die Errichtung von Wohnbauten verstanden werden. Das ergebe sich aus dem Sinn des Gesetzes und den Ausführungsvorschriften zum § 7 WSG (§ 9 Abs. 2 der Verordnung zur Ausführung des Wohnsiedlungsgesetzes vom 25. Februar 1935 (RGBl I 292) und Nr. 4 b Abs. 4 des zweiten Runderlasses des Reichswirtschaftsministers vom 27. Juni 1934 (RARbBl. 1934 I 161). Der Hinweis im Vertrag von 1940 auf die 1936 erteilte Auflage könne nur dahin ausgelegt werden, daß die Teilungsanordnung selbst Bestandteil des Vertrags hätte sein sollen. Die Parteien seien sonach davon ausgegangen, daß P. die abgetrennten und von ihm erworbenen Grundstücke künftig bebaue, und die Beklagte solle nur für den Fall übereignen müssen, daß P. die vorgesehene Bebauung tatsächlich vornehme. Dafür spreche auch das im einzelnen gewürdigte weitere Verhalten der Parteien.

II. 1. Trotz der einleitenden Ausführungen, daß keine Bedingung vorliege und auch die Geschäftsgrundlage nicht weggefallen sei, lassen die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils die genügende Klarheit darüber vermissen, ob vom Berufungsgericht nicht doch die Bebauung der abgetrennten Grundstücke durch P. als eine - im Vertrag zum Ausdruck gebrachte - Bedingung des Auflassungsanspruchs aufgefaßt wurde (vgl. BU S. 18 oben, S. 20 Mitte) oder ob diese Bebauung nicht wenigstens als unausgesprochene Geschäftsgrundlage erachtet wurde (vgl. BU S. 18 unten). Auf Seite 20 ist ausgeführt, "daß die Parteien bei Abschluß des Vertrags von 1940 die Auflassung der fünf Parzellen nur für den angegebenen Zweck der tatsächlichen Bebauung des Geländes durch den Käufer gewollt hatten (§ 133, 157 BGB)". Ähnliche Ausführungen finden sich auf S. 21 Mitte. Seite 20 ist schließlich zusammenfassend gewürdigt, die Bebauung sei "mithin der von den Parteien nach dem Inhalt des Vertrags vorausgesetzte Erfolg geworden und gewesen". Wird ein bestimmter Erfolg - zur Durchsetzung der Forderung, wie der nächste Satz ergibt - vorausgesetzt, so ist ein solcher Erfolg eben eine Bedingung für die Durchsetzung des obligatorischen Anspruchs auf Auflassung. Jedenfalls hat die Auflassung keinen weiteren rechtlichen Zweck und kommt, da jetzt noch ausstehend, als Leistung im Sinne des § 812 BGB überhaupt nicht in Betracht. Als eine solche Leistung kommt vielmehr allenfalls die einseitige Verpflichtung der Beklagten im Vertrag von 1940 in Betracht, und in Frage steht, ob mit ihr nach dem Inhalt des Vertrags ein bestimmter Erfolg bezweckt wurde und ob dieser Erfolg etwa nicht eingetreten ist.

Zieht man die 1940 von der Beklagten eingegangene Verpflichtung als die zu kondizierende Leistung in Erwägung - was das Berufungsgericht offenbar tun wollte,

wie sich aus S. 21 Abs. 3 und den weiteren rechtlichen Folgerungen ergibt und wie die Revision auch unter III voraussetzt -, so wäre eine solche Möglichkeit nicht von vornherein auszuschließen, da diese Vereinbarung ein einseitig verpflichtender Vertrag ist und ein vom früheren Schuldgrund - hier der durch Auflage geschaffene öffentlich-rechtlichen Verpflichtung - losgelöstes, d.h. abstraktes Schuldversprechen oder eine abstrakte Novation darstellen könnte (ausgeschlossen wäre aber auch nicht, sie als eine kausale Novation aufzufassen, deren rechtlicher Bestand alsdann davon abhängig wäre, ob die umgeschaffene öffentlichrechtliche Verpflichtung bestanden hätte oder nicht). Mit diesem Schuldversprechen hätte ein bestimmter Erfolg bezweckt sein können, aber doch nur ein (rechtlicher oder tatsächlicher) Erfolg, auf den der Leistungsempfänger irgendwelchen Einfluß hätte nehmen können. Die Leistungskondition wegen Zweckverfehlung setzt eine Leistung voraus, die einverständlich zum Zweck der Herbeiführung eines bestimmten, in dem Verhalten des Empfängers begründeten Erfolgs bewirkt ist (vgl. Esser, Schuldrecht 2. Aufl. § 189, 2 c, § 192, 3 mit weiteren Nachweisen). Eine im freien Ermessen eines Dritten stehende Handlung (Bebauung durch P●●●) kann durch die Leistung an die Klägerin jedenfalls nicht unmittelbar bezweckt worden sein; eine derartige Handlung eines Dritten käme allenfalls als Bedingung in Betracht. Abgesehen davon fehlt es an einer hinreichenden Begründung dafür, daß der nach dem Inhalt des Vertrags bezweckte Erfolg in der Bebauung des Grundstücks, und zwar in der Bebauung durch Pleß bestanden habe. Diese Auslegung findet in dem Vertrag keine Stütze; die Revision rügt mit Recht die Verletzung des Auslegungsgrundsatzes, wonach der Richter zwar zur Schließung einer Vertragslücke den Vertrag ergänzen, nicht aber abändern darf. Das Berufungsgericht stellt hierzu

nur fest, daß die Genehmigung einschließlich der Auflage Vertragsbestandteil geworden sei, ohne näher darzulegen, in welcher Form dieser Verwaltungsakt Bestandteil eines privat-rechtlichen Vertrags geworden sei. Das Verhalten der Klägerin in der Folgezeit, wie es vom Berufungsgericht festgestellt worden ist (S. 19 BU), weist zwar darauf hin, daß die Klägerin die Erfüllung der Verpflichtung solange nicht verlangen wollte, als das Gebiet nicht als Wohnsiedlungsgebiet erschlossen wurde; irgendwelche Schlüsse dahin, daß mit der Verpflichtung der Beklagten im Jahre 1940 die Bebauung durch einen Dritten bezweckt worden wäre, können daraus jedoch ebenfalls nicht gezogen werden. Im übrigen würdigt das Berufungsgericht (S. 19 unten/20 oben) eine Bebauung durch P. eher als eine Bedingung ("die Verpflichtung der Beklagten zur Übereignung sollte nur dann zur Auslösung kommen"). Eine solche Bedingung hat in dem schriftlichen Vertrag ebenfalls keinen Ausdruck gefunden, wie das Berufungsgericht einleitend richtig festgestellt hat. Die Klage kann sonach nicht mit der Begründung abgewiesen werden, ein mit der Verpflichtung der Beklagten einverständlich bezweckter Erfolg sei nicht eingetreten.

Die Beklagte könnte dem Klaganspruch nur entgegen-treten, wenn keine öffentlichrechtliche Verpflichtung auf Grund der Auflage bestanden hätte: Würdigte man die als Klaggrundlage dienende Vereinbarung vom Jahre 1940 als eine kausale Novation, so hätte eine solche alsdann keine verpflichtende Wirkung entfaltet; legte man sie dagegen als abstrakte Novation oder als ein abstraktes Schuldver-sprechen (dieses gegeben zur Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung) aus, so stünde einer solchen Verpflichtung mangels eines Rechtsgrundes die Bereiche-rungseinrede entgegen. Diese Voraussetzung liegt aber

nicht vor; die Auflage hatte eine öffentlichrechtliche Verpflichtung der Beklagten zur Folge. Die Genehmigung ,samt der Auflage ist rechtswirksam ergangen. Sie ist, auch wenn die Auflage eine Enteignung darstellen sollte, nicht durch das Grundgesetz betroffen. Es ist in diesem Zusammenhang nicht wesentlich, ob § 7 Abs. 1 Satz 2 WSG etwa heute nicht mehr gilt (vgl. BayVerfG BayGVBl 1956, 53); läge nämlich eine Enteignung vor, so wäre der Enteignungsvorgang beim Inkrafttreten des Grundgesetzes abgeschlossen gewesen (vgl. BVerwG DÖV 1954, 284). Eine andere Frage ist, ob die Auflage unter den heute gegebenen Umständen noch vollzogen werden dürfte, nachdem die Pläne, deren Realisierung eine Landabgabe gerechtfertigt hätten, nicht zur Durchführung gekommen sind. Diese Frage kann im vorliegenden Rechtsstreit dahingestellt bleiben, da sie keinen unmittelbaren Einfluß auf die Wirksamkeit der privatrechtlichen Vereinbarung des Jahres 1940 hat.

2. Aus den tatsächlichen Ausführungen des Berufungsgerichts über die Vorstellung beider Parteien bei Vertragsabschluß ergibt sich, die Klägerin sei sich ebenso wie die Beklagte in diesem Zeitpunkt bewußt gewesen, daß das Schuldversprechen nur erfüllt werden solle, wenn die Teilung des Grundstücks zum Zweck der künftigen Bebauung erfolgt sei, also unter derselben Voraussetzung, unter welcher nach § 7 WSG, § 9 AVO eine entsprechende Auflage ergehen durfte. Nach diesen Vorschriften genügt jedoch im Gegensatz zur Ansicht des Berufungsgerichts zur Realisierung des Anspruchs die begründete Erwartung, daß im Laufe einer weiteren ordnungsgemäßen Ortsplanung nach städtebaulich anerkannten Grundsätzen die abgetrennten Grundstücke in der Zukunft der Bebauung zugeführt werden, und es ist nicht erforderlich, daß die Bebauung durchgeführt oder auch nur in Angriff genommen wird. Das widerspricht einer sachgemäßen Besiedlung, da die Erschließung vor der Bebauung erfolgen muß und die Erschließungsanlagen späte-

stens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen (vgl. jetzt § 123 Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960; BGBl I 341).

Diese begründete Erwartung über die Bebauung der abgetrennten Grundstücke lag im Zeitpunkt des Verpflichtungsgeschäfts im Jahre 1940 vor. Nicht allein das Anhalten dieser Erwartung, sondern ihre der Ortsplanung entsprechende Erfüllung war nach den tatsächlichen Feststellungen des Tatrichters Geschäftsgrundlage geworden, da auch der Klägerin bewußt war, daß sie nur unter diesen Voraussetzungen die Auflage hätte erzwingen können und die Beklagte nur unter diesen Voraussetzungen die Pflicht zur Übereignung eingehen wollte. Der Wille, daß die Verpflichtung der Beklagten nur erfüllt werden sollte, wenn die in Aussicht genommene Erschließung und Bebauung der abgetrennten Grundstücke realisiert würden, ist von den Parteien deshalb nicht im Vertrag besonders erwähnt worden, weil sie beide diese Entwicklung damals für sicher hielten. Einen Niederschlag hat diese Voraussetzung im Vertrag immerhin insofern gefunden, als die Klägerin sich in § 4 Absatz 3 zur Rückübereignung des "aufzulassenden Straßenlandes" verpflichtet hat, "falls und insoweit das aufzulassende Straßenland von dieser nicht benötigt wird". Das Ausmaß der Benötigung konnte sich nach den damaligen Verhältnissen nur aus der Aufschließung des aufgeteilten Grundstücks ergeben.

Zutreffend führt das Berufungsgericht hier aus, daß unter Bebauung nach dem Sinn und Zweck des Wohnsiedlungsgesetzes nur die Errichtung von Wohnbauten zu verstehen ist. Das Gesetz dient der Ordnung der Besiedlung und dem Wohl der Siedler (§ 1 WSG). Aus der Tatsache, daß ein Wohnsiedlungsgebiet auch noch Gelände umfaßt, das den Erfordernissen der Landwirtschaft und Forstwirtschaft, der Industrie, dem Verkehr und der Erholung zu dienen hat, und diese Interessen

mit der Bebauung in einem Wirtschaftsplan in Einklang zu bringen (§ 2 WSG), kann nicht, wie die Revision will, das Gegenteil geschlossen werden. Die Aufzählung in § 2 WSG bestätigt umgekehrt, daß die Bebauung dort im Sinn der Bebauung von Wohn- und Siedlungsflächen (§ 3 WSG) gebraucht ist, nicht anders als im § 7 WSG.

In dem angefochtenen Urteil finden sich auch ausreichend Feststellungen darüber, daß sich die gekennzeichnete Erwartung nach städtebaulichen Grundsätzen unter den gegebenen Verhältnissen nicht mehr erfüllt. Es ist nämlich festgestellt, daß die von P. erworbenen Grundstücke durch den von der Stadtverordnetenversammlung schon am 12. Oktober 1950 genehmigten Flächennutzungsplan wieder als Industrie- und Lagerplatzgebiet ausgewiesen sind. Die seinerzeit über ein Jahr andauernden Verhandlungen und die Begründung der getroffenen Entscheidung lassen erkennen, daß nach den geltenden städtebaulichen Anschauungen keine Änderung dieser Entscheidung mehr erwartet werden kann. Ob und inwieweit die Kiesgrube eine Bebauung tatsächlich ausschließt, kann unter diesen Umständen dahingestellt bleiben. Sonach steht fest, daß die Voraussetzung, mit deren Fortbestand die Parteien gerechnet haben (Ausweisung als Siedlungsgebiet) und die Umstände, mit deren Eintritt sie gerechnet haben (Aufschließung des Grundstücks als Wohngebiet), nicht eingetreten sind. Damit ist die Geschäftsgrundlage des Vertrags vom Jahre 1940 weggefallen.

Die Revision meint weiter, es habe genügt, daß die Möglichkeit einer Bebauung - wenn auch nur vorübergehend - bestanden habe. Dies ist, wie schon ausgeführt, insofern richtig, als es für eine Auflage im Sinne des § 7 WSG ausreichte, daß ein Grundstück zur Erschließung und Bebauung vorgesehen war (vgl. heute für den Erschließungsbeitrag § 133 Abs. 1 Bundesbaugesetz). Es genügt jedoch nicht, wenn eine solche Voraus-

setzung nur zeitweise vorgelegen hat und vor der Realisierung der Pläne nach einer bestimmten Zeitspanne endgültig entfallen ist (vgl. § 7 Abs. 1 letzter Satz WSG). Der wirtschaftliche Grund dafür ist klar: Die Landabgabe sollte die Erschließung als Wohngebiet ermöglichen, die ihrerseits eine entsprechende Werterhöhung des Grundstücks erbracht hätte. Entfällt die Erschließung als Wohngebiet, so besteht auch kein rechtfertigender Grund für die Landabgabe nach dem Wohnsiedlungsgesetz.

Die Revision führt schließlich aus (unter I), ein Verwaltungsakt, nämlich die Genehmigung einschließlich der Auflage, könne niemals durch eine bürgerlich-rechtliche Erklärung einer Privatperson außer Kraft gesetzt werden; auch hätte niemals ein Zivilgericht die Befugnis, einen Verwaltungsakt aufzuheben. Die Zurücknahme der Auflage könnte nicht einmal im Verwaltungsstreitverfahren erzwungen werden, ein anderes Ergebnis könne nicht über bürgerlich-rechtliche Vorschriften im Zivilprozeß erreicht werden. Bei diesen Ausführungen berücksichtigt die Revision nicht genügend die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte und der Verwaltungsgerichte. Die Klägerin stützt sich auf einen bürgerlich-rechtlichen Vertrag; ob der Klaganspruch darauf gegründet werden kann, obliegt allein der Zuständigkeit der Zivilgerichte. Eine Besonderheit besteht im vorliegenden Fall allein darin, daß die Vertragsparteien dieselben Voraussetzungen, unter welchen eine öffentlich-rechtliche Auflage ergehen konnte, zur Geschäftsgrundlage eines Privatvertrags gemacht haben. Daran sind sie nicht gehindert. Entfallen diese als weiterbestehend oder als in Zukunft eintretend unterstellten Voraussetzungen, so hat das Zivilgericht nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zu entscheiden, in welchem Umfang der Vertrag den neuen Verhältnissen anzupassen ist oder ob er keine Wirksamkeit entfalten kann. Ob und welche öffentlichen Rechte der

Klägerin heute aus der Auflage zustehen, bedarf im vorliegenden Rechtsstreit keiner Prüfung; darüber hat sich auch das Berufungsgericht nicht ausgelassen.

3. Entfällt die Geschäftsgrundlage, so sind die Vertragsparteien nicht ohne weiteres jeglicher Verpflichtung aus dem Vertrag enthoben, und zwar auch nicht aus einem einseitig verpflichtenden Vertrag. Auch in diesem Fall ist der Vertrag grundsätzlich aufrechtzuerhalten; eine Beschränkung vertraglicher Leistungen ist insoweit geboten, als die Geltendmachung des vertraglichen Rechts mit Treu und Glauben nicht mehr zu vereinbaren ist. Dabei ist von der von den Parteien zu Grunde gelegten Geschäftsgrundlage auszugehen: Die aufzulassenden Flurstücke sollten entsprechend einem bestimmten Plan der Erschließung des gesamten Grundstücks der Beklagten als Wohngebiet dienen.

a) Folgerichtig hat die Klägerin selbst schon erkannt, daß sie die Innenparzellen (Nr. 2427/● und 2431/●) nicht beanspruchen kann. Sie verfolgt diesen Anspruch auch nicht weiter.

b) Es entfielen die Verpflichtung der Beklagten jedenfalls auch insoweit, als Grundstücksflächen nunmehr zum Bau der Damm-Schnellbahn benötigt werden. Hinsichtlich dieser Fläche hat das Berufungsgericht aber richtig festgestellt, daß die Beklagte sich von vornherein nach dem Vertrag nur zur Übertragung von Straßenland verpflichtet hat, worunter zwar noch solche Flächen fallen könnten, die von einer in die Hauptstraße eingeschnittenen U-Bahn in Anspruch genommen werden, nicht aber der Grundstücksteil, der allein für den Damm einer Schnellbahn benötigt wird. Das Berufungsgericht hat im Weg der Auslegung festgestellt, daß die privatrechtliche Verpflichtung nicht weitergehen sollte als die ihr zu Grunde

liegende öffentlichrechtliche und daß sich diese nur auf Straßenland bezogen hat. Es bedarf keiner endgültigen Prüfung, ob eine vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung insoweit nachprüfbar ist, als sich der Umfang einer vertraglichen Verpflichtung nach bestimmten, im Gesetz für eine öffentlichrechtliche Maßnahme normierten Voraussetzungen richtet. Das Berufungsgericht hat nämlich die Voraussetzungen des § 9 WSG zutreffend dargelegt.

Die Landabtretung nach dem Wohnsiedlungsgesetz sollte nur ermöglichen, die Grundeigentümer in den Fällen der Grundstücksteilung schon in einem möglichst frühen Stadium der Besiedlung eines Raumes zur Beschaffung der für den Gemeinbedarf benutzten Flächen in angemessenem Umfang heranzuziehen. Die grundsätzliche Frage der Beschaffung der Flächen für den Gemeinbedarf sollte nicht abschließend geregelt werden (Nr. 4 b RdErl RWM vom 27. Juni 1934, RArbBl. 1934, 161). In diesem Erlaß ist unter Nr. 4 a weiter ausgeführt, § 7 WSG solle die Möglichkeit geben, mit der Genehmigung Auflagen zu verknüpfen, wie sie zur Erreichung der besonderen Ziele des Gesetzes notwendig seien. Diese Ziele seien die Herbeiführung einer zweckmäßigen Aufschließung des Wohnsiedlungsgebiets und eines gewissen Schutzes der Siedler (vgl. auch Begründung zum Entwurf DRanz vom 26. September 1933 Nr. 225). Eine zweckmäßige Aufschließung im Sinne des Wohnsiedlungsgesetzes deckt sich, was die Verkehrswege anlangt, etwa mit den Erschließungsanlagen, für die nach § 127 Bundesbaugesetz ein Erschließungsbeitrag zu verlangen ist: Anbaustraßen und Sammelstraßen, Parkflächen und Grünanlagen soweit sie nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb des Baugebiets zu der Erschließung notwendig sind. Eine Schnellbahn, die Außengebiete der Großstadt mit dem Zentrum verbindet, gehört nicht mehr zur Aufschließung in diesem Rahmen. Eine Landabgabe für solche überörtliche Erschließung des Großstadtraums stünde, insbesondere in Be-

ziehung zu anderen Eigentümern, die keiner Genehmigung zur Aufteilung ihrer Grundstücke bedurften, in keinem Verhältnis zu der daraus für die aufgeteilten Grundstücke entstandenen Werterhöhung, während eine solche Werterhöhung bei der Anlegung von Anbau- und Sammelstraßen gerade und in erster Linie den aufgeteilten Grundstücken zugute kommt. Auch der Bahnhof einer Vorortbahn kann nicht zu den Erschließungsanlagen in diesem Sinn gerechnet werden.

Hinsichtlich der Fläche, die von der Enteignung für den Damm der Schnellbahn betroffen wird, ist die Klage daher unbegründet und die Revision insoweit zurückzuweisen.

c) Dagegen ist die Beklagte an der Verpflichtung, die Parzellen Nr. 2425/●, 2426/●, 2429/● und 2430/● zu übereignen, festzuhalten. Bei den ersten drei Parzellen handelt es sich um schmale Streifen, die zum Ausbau der H [REDACTED] Straße vorgesehen sind und deren Verwendung als Straßenland damit auch dem Verkehrsbedürfnis des Grundstücks dient. Dasselbe gilt für die Parzelle Nr. 2430/●, die für den Ausbau der Straße Nr. ● herangezogen wird und der Zugänglichkeit des Grundstücks von Nordosten her dient. Diese Verpflichtungen entsprechen im wesentlichen nach wie vor den Vorstellungen der Parteien im Jahre 1940; nicht entscheidend ist bei diesen Parzellen, daß das Grundstück nicht mehr für die Besiedlung vorgesehen ist. Hinsichtlich dieser Parzellen war daher das angefochtene Urteil aufzuheben und die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.

d) Ob und inwieweit der restliche (westliche) Teil der Parzelle Nr. 2422/●, der von der Enteignung nicht betroffen ist, noch als Straßenland benötigt wird, ist noch nicht festgestellt. Sollte dies der Fall sein (vgl. Lageplan Bl. 133), so wird zu prüfen sein, inwieweit es sich dabei um kleine

Randgebiete oder -streifen handelt. An deren unentgeltlicher Übereignung müßte sich die Beklagte festhalten lassen, soweit es sich um eine Straßenverbreiterung handelt, die einer sachgemäßen Erschließung dieses Lager- und Industriegeländes entspricht. Sollte das Restgrundstück jedoch vorwiegend im Interesse des öffentlichen Verkehrs oder der überörtlichen Verkehrsplanung beschnitten werden, so könnte die Klägerin nicht mehr auf der Übereignung dieser Flächen auf Grund der Vereinbarung von 1940 bestehen. Da bezüglich dieses Teils der Parzelle Nr. 2422/● die erforderlichen Feststellungen noch nicht getroffen sind, war das angefochtene Urteil insoweit aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 97 und 101 Abs. 1 ZPO.

Dem Streitwert liegt ein Preis von 13 DM je qm zu Grunde.

Dr. Tasche	Dr. Hückinghaus	Dr. Piepenbrock
Dr. Mattern	Offterdinger	