

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 157 D; BauGB § 102

Stellt ein - 1966 geschlossener - Kaufvertrag zum freihändigen Erwerb im Sinne von § 87 Abs. 2 BBauG ausdrücklich fest, bestimmte Grundstücke würden von der öffentlichen Hand für städtebauliche Maßnahmen (hier: Straßenverbreiterung auf der Grundlage eines entsprechenden Bebauungsplans) zur Abwendung einer sonst in Frage kommenden Enteignung erworben und die Verkäuferin habe sich allein aus dem vorgenannten Grund zum Verkauf entschlossen, so enthält der Vertrag nach Wegfall des Verwendungszwecks (Änderung des Bebauungsplans) eine Lücke, die nach den Grundsätzen der ergänzenden Vertragsauslegung dahin zu schließen ist, daß sich die öffentliche Hand für diesen Fall zu einer Rückübertragung gegen Rückzahlung des Kaufpreises verpflichtet und die Verkäuferin diesen Anspruch innerhalb einer Zweijahresfrist ab Kenntnis von der Aufgabe des Enteignungszwecks geltend machen muß.

BGH, Urt. vom 14. März 1997 - V ZR 9/96 - Kammergericht
LG Berlin

12

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 9/96

URTEIL

Verkündet am:
14. März 1997
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

P [REDACTED] GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Söhnke B [REDACTED]
und Georg V [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED], H [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Land B [REDACTED], vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen,
N [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. März 1997 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

I. Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil des 24. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 25. Oktober 1995 aufgehoben und das Urteil der 84. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 17. Januar 1995 abgeändert, und zwar jeweils im Kostenpunkt und soweit im Umfang der nachfolgenden Verurteilung zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

II. Der Beklagte wird verurteilt:

1. das im Grundbuch von C [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] unter lfd. Nr. 18 eingetragene Grundstück F [REDACTED] -straße [REDACTED] Flur [REDACTED] Flurstück Nr. 3/1 an die Klägerin aufzulassen und deren Eintragung im Grundbuch zu bewilligen;
2. an die Klägerin 31 Millionen DM nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5,7 % vom 1. Mai bis 31. Mai 1994, von 5,5 % vom 1. Juni bis 30. Juni 1994 und von 4 % seit 1. Juli 1994 zu zahlen. Im übrigen

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](#)

bleibt die Klage hinsichtlich der Zinsen
abgewiesen;

3. der Klägerin Auskunft zu erteilen

- a) über die Erteilung der Genehmigung
zum Ausbau des Dachgeschosses des
Grundstücks B [REDACTED], K [REDACTED]-
[REDACTED]/F [REDACTED]straße [REDACTED] für eine
gewerbliche Nutzung,
- b) über die Höhe der seit dem 1. Mai
1994 vereinnahmten Erbbauzinsen
und sonstigen Nutzungsentgelte für
das Grundstück B [REDACTED], F [REDACTED]-
straße [REDACTED], sowie die insoweit auf-
gewendeten Bewirtschaftungs- und In-
standhaltungskosten.

III. Im übrigen wird der Rechtsstreit im Umfang
der noch anhängigen Stufenklage an das Land-
gericht Berlin zur weiteren Verhandlung und
Entscheidung zurückverwiesen.

IV. Die Kostenentscheidung, auch über die Kosten
der Rechtsmittelverfahren, bleibt dem
Schlußurteil des Landgerichts vorbehalten.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist Rechtsnachfolgerin der B [REDACTED] V [REDACTED] GmbH. Diese war Eigentümerin zweier in der Innenstadt von B [REDACTED] gelegener Grundstücke, nämlich K [REDACTED] (Eckgrundstück zur F [REDACTED]straße) und des Nachbargrundstücks F [REDACTED]straße [REDACTED].

Das beklagte Land beabsichtigte seit Anfang der 50er Jahre eine Verbreiterung der F [REDACTED]straße und ließ sich am 11. Mai 1955 auf dem Eckgrundstück eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eintragen mit dem Inhalt, daß die Grundstückseigentümerin beim Wiederaufbau des Hauses die konstruktive Möglichkeit zur Anlage von Kolonnaden entlang der F [REDACTED]straße schaffen sollte.

Ein durch Verordnung vom 27. Mai 1963 festgesetzter Bebauungsplan vom 6. Juli 1959 (GVBl Bln 1963, 580) sah eine Verbreiterung der F [REDACTED]straße um 13,6 m auf 36,3 m vor. Mit richterlich beurkundetem Vertrag vom 25. Januar 1966 wurden die oben genannten Grundstücke an das Land zum Kaufpreis von 9,2 Mio. DM veräußert. Nach ausdrücklicher Bestimmung im Vertrag (§ 9) wurden die Grundstücke erworben, um die durch den genannten Bebauungsplan "vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen durchführen zu können"; der freihändige Erwerb "im Sinne der §§ 87 Abs. 2 bzw. 88 des Bundesbaugesetzes" erfolge, um "eine sonst in Frage kommende Enteignung" zu vermeiden. "Allein aus dem genannten Grunde" habe sich die Verkäuferin "zum Verkauf der Grundstücke entschlossen".

Der genannte Bebauungsplan wurde mit Verordnung vom 27. Februar 1989 (GVBl Bln 1989, 471) durch einen anderen Bebauungsplan ersetzt, der die Verbreiterung der F-straße nicht mehr vorsieht.

Mit notariellem Vertrag vom 13. Dezember 1993 verkaufte das beklagte Land das Eckgrundstück zum Preis von 103.165.000 DM an die F G-gesellschaft mbH. Die Höhe eines zusätzlichen Kaufpreises hängt von der Genehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses für eine gewerbliche Nutzung ab (§ 4 a des Vertrages). An dem Grundstück F-straße hatte es schon mit notariellem Vertrag vom 22. Dezember 1988 einem Bankhaus ein bis 31. Dezember 2048 befristetes Erbbaurecht gegen einen jährlichen Erbbauzins von 6,78 % des Verkehrswerts des Grund und Bodens (das waren im Dezember 1988 380.050 DM jährlich) bestellt.

Die Klägerin hat beantragt, das Land zur Rückübereignung des Grundstücks F-straße zur Zahlung von 31 Mio. DM nebst Zinsen sowie im Wege der Stufenklage zunächst zur Auskunft

- a) über die Genehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses im Eckgrundstück,
- b) über die für dieses Grundstück seit dem 1. Mai 1966 vereinnahmten Mieten und Nutzungsentgelte sowie getätigter Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsaufwendungen,

- c) über die Höhe der seit dem 1. Mai 1966 vereinnahmten Erbbauzinsen für das Grundstück F[REDACTED]straße [REDACTED] sowie getätigter Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsaufwendungen

zu verurteilen.

In den Tatsacheninstanzen hat die Klage keinen Erfolg gehabt. Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin ihre Ansprüche auf Rückübereignung und Zahlung sowie die Stufenklage weiter, zunächst den Auskunftsanspruch zu a) in vollem Umfang und den zu c) für den Zeitraum ab 1. Mai 1994; das Land beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet. Alle von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche hängen zunächst davon ab, ob das Land nach Aufgabe des Verwendungszwecks verpflichtet war oder ist, die mit Vertrag vom 25. Januar 1966 erworbenen Grundstücke zurückzuübereignen.

Ohne Erfolg bezweifelt das beklagte Land - erstmals in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat - die Aktivlegitimation der Klägerin. Nach dem Tatbestand des Berufungsurteils ist die Klägerin die Rechtsnachfolgerin der B[REDACTED] V[REDACTED] GmbH, die den Vertrag vom 25. Januar 1966 abgeschlossen hat. Die Rechtsprechung stellt tatsächlichen Umständen (§ 138 Abs. 1 ZPO) Tatsachen in ihrer juristischen Einkleidung gleich, wenn dies durch

einen einfachen Rechtsbegriff geschieht, der jedem Teilnehmer des Rechtsverkehrs geläufig ist. Hierher gehört auch die Rechtsnachfolge, wobei es nicht darauf ankommt, ob diese auf rechtlich und tatsächlich schwierigen Vorgängen beruhen kann. Maßgeblich ist das von der Partei vorgetragene Ergebnis, die behauptete Rechtsinhaberschaft (vgl. Senatsurteil v. 2. Juni 1995, V ZR 304/93, BGHR ZPO § 138 Abs. 1, Tatsache, juristische 1). Das Berufungsgericht konnte mithin die Rechtsnachfolge als unstreitig seiner Entscheidung zugrunde legen. Von diesem Tatbestand hat der Senat nach §§ 561 Abs. 1 Satz 1, 314 ZPO auszugehen.

I.

Das Berufungsgericht verneint einen unmittelbar aus § 102 BauGB oder aus Art. 14 GG folgenden Anspruch der Klägerin auf Rückübereignung (vgl. BVerfGE 38, 175 ff), weil keine Enteignung, sondern ein freihändiger Verkauf stattgefunden habe. Dies entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGHZ 84, 1, 5 ff; vgl. auch BayObLGZ 89, 457, 459) und wird auch von der Revision nicht bezweifelt.

II.

Einen auf § 323 Abs. 3 i.V.m. § 812 Abs. 1 BGB gestützten Anspruch lehnt das Berufungsgericht ebenfalls ab. Die Regeln der §§ 323 ff BGB seien nur auf die im Synallagma stehenden vertraglichen Hauptverpflichtungen anwendbar, nicht aber auf die Unmöglichkeit zur Erfüllung von Neben-

18

verpflichtungen. Soweit man § 9 des Vertrages überhaupt irgendeine Verpflichtung entnehmen könne, handele es sich allenfalls um eine Nebenverpflichtung. Diese Ausführungen lassen keinen Rechtsfehler erkennen. Die Revision greift sie auch nicht ausdrücklich an. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung geht es insoweit aber lediglich um die Ablehnung einer möglichen Anspruchsgrundlage für die Klageanträge, nicht etwa um die "Hauptbegründung" des Berufungsgerichts.

III.

1. Einen Anspruch auf der Grundlage einer ergänzenden Vertragsauslegung (vgl. BGHZ 84, 1, 6 ff), der Vorrang vor einer bereicherungsrechtlichen Rückabwicklung hätte (vgl. z.B. BGH, Urt. v. 4. Mai 1972, VII ZR 187/70, WM 1972, 888), sieht das Berufungsgericht ebenfalls als nicht gegeben an. Es fehle bereits an einer Vertragslücke, weil die Parteien in § 10 des Vertrages die Möglichkeit einer Änderung von Bebauungsplänen, jedenfalls soweit sie in der Vergangenheit lägen, bedacht hätten. Daraus könne man schließen, die Parteien hätten in Kenntnis der Möglichkeit von Bebauungsplanänderungen "für die Zukunft vom Gesetz abweichende Regelungen dafür nicht treffen wollen".

Mit dieser Begründung läßt sich eine Vertragslücke nicht verneinen. § 10 des Vertrages bestimmt, daß etwaige Entschädigungsansprüche der damaligen Verkäuferin aus vorangegangenen Planänderungen durch die Veräußerung unberührt bleiben. Daraus läßt sich - ohne zusätzliche Tatsachen, de-

ren Feststellung fehlt - schon nicht schließen, die Verkäuferin habe auf zukünftige Ansprüche für den Fall der Aufgabe des Verwendungszwecks verzichten wollen. Wie das Berufungsgericht ausdrücklich feststellt, sind die Parteien des Kaufvertrages übereinstimmend davon ausgegangen, daß die städtebaulichen Maßnahmen (Verbreiterung der Fasanenstraße) auch umgesetzt werden. Das folgt schon allein aus dem Vertrag, der ausdrücklich festlegt, das Land erwerbe die Grundstücke für bestimmte städtebauliche Maßnahmen zur Abwendung einer Enteignung und die Verkäuferin entschieße sich allein aus dem genannten Grund zu einer Veräußerung.

Daran kann auch der neue Vortrag des Landes nichts ändern, den es im Wege einer Rüge nach § 139 ZPO einzuführen versucht. Es behauptet unter Vorlage eines entsprechenden Schreibens der Beindorffschen Vermögensverwaltungsgesellschaft, diese habe schon am 12. Dezember 1962 Verkaufsverhandlungen über die Grundstücke angeboten. Mit Antwortschreiben vom 7. Januar 1963 sei eine positive Prüfung zugesagt worden. Dabei ist übersehen, daß der Bebauungsplan als Grundlage der möglichen Enteignung schon vom 6. Juli 1959 stammt. Dementsprechend weist die Rechtsvorgängerin der Klägerin in dem genannten Schreiben ausdrücklich auf diesen Bebauungsplan hin und bemerkt, die Baubehörden seien trotz der hiergegen erhobenen Einwendungen offenbar entschlossen, ihre Planungen gegen alle denkbaren Schwierigkeiten voranzutreiben. Man solle angesichts dieser Lage Verständnis dafür haben, daß sie nunmehr den Wunsch habe, Verkaufsverhandlungen zu führen. Mit dem Inhalt dieses Schreibens wird damit nur belegt, aber nicht widerlegt, daß sich die Rechtsvorgängerin der Klägerin allein wegen der

drohenden Enteignung zu einer Veräußerung entschlossen hat. Es kann deshalb auf sich beruhen, ob die Voraussetzungen von § 139 ZPO vorliegen.

Bestehen Zweck und Legitimation einer Enteignung allein darin, das enteignete Grundstück einer bestimmten öffentlichen Aufgabe zuzuführen (vgl. BVerfGE 38, 175, 180), dann kann beim Verkauf zur Abwendung einer Enteignung allein das Fehlen einer vertraglichen Regelung für den Fall einer Aufgabe des "Enteignungszwecks" nicht als abschließend dahin verstanden werden, die Parteien hätten insoweit keine Rückübertragung gewollt, wenn sie an die Möglichkeit einer Aufgabe des Enteignungszwecks gedacht hätten. Dies gilt im vorliegenden Fall schon deshalb, weil die maßgebliche Grundsatzentscheidung des Bundesverfassungsgerichts erst aus dem Jahre 1974 stammt. Wollten die Parteien - wie das Berufungsgericht meint - die zukünftige Regelung dem Gesetz überlassen, so könnte dies im übrigen den Standpunkt des Berufungsgerichts nur dann rechtfertigen, wenn eine gesetzliche Regelung Rückgewähransprüche der Klägerin bei Aufgabe des Verwendungszwecks ausschlösse. Das ist jedoch nicht der Fall, vielmehr kommt - wie auch das Berufungsgericht erkennt - eine ergänzende Vertragsauslegung auf der Grundlage der §§ 133, 157 BGB in Betracht. Gehören diese Bestimmungen, in denen die ergänzende Vertragsauslegung ihre Grundlage hat, zu den gesetzlichen Vorschriften im Sinne des § 6 Abs. 2 AGBG (BGHZ 92, 363, 370 m.w.N.), so muß dies auch für einen entsprechenden Willen der Parteien gelten.

Ist die Begründung des Berufungsgerichts zur Verneinung einer Vertragslücke nicht tragfähig, so kann der Senat

selbst feststellen, daß der Vertrag für den Fall einer Aufgabe des "Enteignungszwecks" eine Lücke aufweist, weil weitere tatrichterliche Feststellungen nicht in Betracht kommen. Dies gilt auch für die nunmehr notwendige ergänzende Auslegung des Vertrages (vgl. BGHZ 65, 107, 112; 121, 284, 289).

2. Das Berufungsgericht verneint eine ergänzende Vertragsauslegung im Sinne der Klage. Zwar sei der Vertrag vom 25. Januar 1966 eindeutig zum Zwecke der Abwendung einer Enteignung geschlossen worden und das Land hätte sich redlicherweise auf eine Lösung einlassen müssen, wie sie das Enteignungsrecht schon damals in § 102 Abs. 1 BBauG 1960 vorgesehen habe (gleichlautend § 102 Abs. 1 BBauG 1976 und § 102 Abs. 1 BauGB). Der Vertrag hätte als Voraussetzung eines Rückübereignungsanspruchs eine Verwendungsfrist enthalten müssen. Wie lange diese im konkreten Fall zu bemessen wäre, könne offenbleiben, weil sich das beklagte Land redlicherweise nicht auf eine Klausel hätte einlassen müssen, die der Verkäuferin einen Anspruch auf Rückübertragung nach mehr als 28 Jahren seit Vertragsabschluß und mehr als fünf Jahren nach Änderung des Bebauungsplans eingeräumt hätte.

Auch diese Ausführungen halten einer Rechtskontrolle nicht stand. Zu Recht geht das Berufungsgericht zwar davon aus, daß für eine erforderliche Ergänzung des Vertragsinhalts darauf abzustellen ist, was die Parteien bei einer angemessenen Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner vereinbart hätten, wenn sie den von ihnen nicht geregelten Fall bedacht hätten

(vgl. BGHZ 84, 1, 7). In der Anwendung auf den vorliegenden Fall wird es diesen Grundsätzen jedoch nicht gerecht.

Es liegt allerdings nahe, den nach Treu und Glauben zu ermittelnden hypothetischen Parteiwillen im Ansatz an den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden enteignungsrechtlichen Regelungen auszurichten und damit den freihändig verkaufenden Eigentümer, der einer drohenden Enteignung zuvorkommen will, grundsätzlich nicht anders zu behandeln als denjenigen, der sich förmlich enteignen läßt. Das ist auch der Ansatz des Bundesgerichtshofes in BGHZ 84, 1, 6, der im damaligen Fall Art. 16 BayEG zum Ausgangspunkt seiner Überlegungen gemacht hat, und folgt schon daraus, daß der Antragsteller einer Enteignung sich zunächst ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks bemüht haben muß (vgl. § 87 Abs. 2 BauGB; früher § 87 Abs. 2 BBauG). Daß über einen zur Abwendung der Enteignung geschlossenen Kaufvertrag grundsätzlich nur privatrechtliche Beziehungen entstehen (BGHZ 84, 1, 3), schließt nicht aus, die Lückenfüllung daran zu orientieren, welche Stellung der enteignete Grundstückseigentümer nach öffentlichem Recht gehabt hätte (vgl. Schrödter/Breuer, BauGB, 5. Aufl., § 102 Rdn. 8; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Schmidt-Aßmann, BauGB, § 102 Rdn. 18). Die von der Revision angezogenen Entscheidungen des III. Zivilsenats vom 19. Juni 1980, III ZR 182/78 (NJW 1981, 219, 221 unter Nr. 6) und vom 4. Mai 1972, III ZR 111/70 (WM 1972, 890 unter Nr. 3) stehen dem nicht entgegen.

Die Ausrichtung der Vertragsauslegung nach § 102 BBauG bedeutet aber zunächst nur, daß die Vertragsparteien eine

Rückabwicklung des Kaufvertrages vereinbart hätten, wenn sie die Aufgabe des Enteignungszwecks durch die Änderung des Bebauungsplans bedacht hätten (vgl. Reißmann/Waldner, BayVBl 1984, 741, 744). Verfehlt ist es, als Voraussetzung dieser Rückabwicklung die Details der öffentlich-rechtlichen Regelung unbesehen zu übernehmen.

Ein Anspruch auf Rückenteignung entsteht, wenn die im Enteignungsbeschluß zwingend vorgesehene (§ 113 Abs. 2 Nr. 3 BBauG) und später auch verlängerbare (§ 114 Abs. 2 BBauG) Verwendungsfrist nicht eingehalten oder der Enteignungszweck aufgegeben wird. Hierauf bezogen ist der Antrag auf Rückenteignung binnen einer Zweijahresfrist zu stellen (§ 102 Abs. 3 BBauG). Auch insoweit ist ein exakter Ansatzpunkt für den Fristablauf unerlässlich (vgl. auch BGH, Urt. v. 19. Januar 1995, III ZR 104/93, NJW 1995, 1278, 1279).

a) Vor diesem Hintergrund kommt die Übernahme einer Verwendungsfrist jedenfalls zu Lasten der Klägerin nicht in Betracht. Dabei beeinflusst der verfassungsrechtliche Hintergrund auch die ergänzende Vertragsauslegung (vgl. Reißmann/Waldner, BayVBl 1984, 741, 742). Der Anspruch auf Rückenteignung folgt maßgeblich aus der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG (BVerfGE 38, 175, 179 ff). Er dient damit ausschließlich dem Schutz des Bürgers und nicht dem der öffentlichen Hand (BGHZ 71, 293, 295). Wird die öffentliche Aufgabe, der die Enteignung dienen soll, nicht ausgeführt, so entfällt die aus Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG herzuleitende Legitimation für den zwangsweisen Zugriff auf das Privateigentum. Aus dieser Sicht bezweckt die Verwendungsfrist auch nur den Schutz des Bürgers und nicht seine Benachteiligung.

Sie setzt die öffentliche Hand unter Verwendungsdruck und gibt dem enteigneten Bürger einen klaren Ansatz für die Zweckverfehlung als Grundlage der Rückenteignung. Je länger man sie bemißt, desto mehr ist die öffentliche Hand begünstigt, weil sie sich dann zur Verwirklichung ihres Vorhabens um so mehr Zeit lassen kann. Auch das Bundesverfassungsgericht hat demgemäß allein Verwendungsfristen zu Lasten des Enteignungsbegünstigten in Erwägung gezogen (BVerfGE 38, 175, 185 ff), nicht aber zum Nachteil des Enteigneten. In dem von ihm entschiedenen Fall waren von der Enteignung bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über 24 Jahre verstrichen, ohne daß dies als Hindernis für das Recht auf Rückübereignung angesehen wurde (vgl. BVerfGE, aaO, S. 187).

Das Berufungsgericht stellt auf die seit 1966 verstrichene Zeit ab, ohne zu bedenken, wie sich die Dinge nach Ablauf einer Verwendungsfrist entwickelt hätten. Die Klägerin hat hierzu unwiderlegt behauptet, sie hätte dann ihren Rückübereignungsanspruch geltend gemacht, was in Anbetracht der gestiegenen Grundstückswerte auch naheliegt. Auch dann wäre sie in den Genuß der eingetretenen Wertsteigerung gekommen. Schon diese Überlegung macht deutlich, daß eine ergänzende Vertragsauslegung hier nicht an eine Verwendungsfrist anknüpfen kann.

Im übrigen muß die Verwendungsfrist ihrer Natur nach aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit (vgl. dazu BGH, Urt. v. 28. Mai 1984, III ZR 100/83, NVwZ 86, 506) auf einen bestimmten Zeitpunkt bezogen werden, auf den sich beide Parteien einrichten können. Eine nähere gesetz-

liche Regelung zur Dauer der Frist fehlt. Ihre nachträgliche Festlegung durch eine ergänzende Vertragsauslegung mit einem erheblichen Unsicherheitsfaktor würde der Klägerin das Risiko eines Fristablaufs überbürden, ohne daß sie die Dauer einer solchen Frist hätte abschätzen und daraus die notwendigen Konsequenzen ziehen können. Vor Aufhebung des Bebauungsplans konnte der Klägerin redlicherweise nicht zugemutet werden, unter Berufung auf eine noch unbestimmte Frist einen Rückübereignungsanspruch durchzusetzen. Auch aus diesen Überlegungen heraus kann vor dem verfassungsrechtlichen Hintergrund vernünftigerweise für die Entstehung des Rückübereignungsanspruchs hier nur auf die Aufgabe des "Enteignungszwecks" durch die Änderung des Bebauungsplans abgestellt werden. Diese nachträgliche Zweckverfehlung schafft die von den Parteien nicht bedachte Vertragslücke.

b) Es kann zum Nachteil der Klägerin davon ausgegangen werden, daß die Vertragsparteien auch eine Frist bestimmt hätten, innerhalb deren nach Aufgabe des Enteignungszwecks eine Rückübereignung hätte verlangt werden können und müssen. Das Land hätte redlicherweise keine kürzere Frist beanspruchen können, als sie in § 102 Abs. 3 BBauG/BauGB bestimmt ist. Diese Zweijahresfrist war nicht abgelaufen, als die Klägerin ihren Anspruch erstmals geltend gemacht hat. Die Vertragspartner hätten für den Fristbeginn bei einer angemessenen Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben auf die Kenntnis der Verkäuferin von der Aufgabe des Verwendungszwecks abgestellt. Auch im unmittelbaren Anwendungsbereich von § 102 Abs. 3 BBauG geht die herrschende Meinung davon aus, daß die Frist erst zu laufen beginnt,

wenn der Enteignete die Aufgabe des Verwendungszwecks kennt (vgl. Brüggelmann/Pohl, BBauG, § 102 Anm. IV 2; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Schmidt-Aßmann, BauGB, § 102 Rdn. 34; Schrödter/Breuer, BauGB, 5. Aufl., § 102 Rdn. 16). Aus dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 19. Januar 1995 (III ZR 104/93, NJW 1995, 1278, 1280) kann für den Fristlauf im vorliegenden Fall nichts anderes entnommen werden. Dieses Urteil betrifft die Anwendung von § 102 BauGB in einem Fall, in dem nach Meinung des Bundesgerichtshofes für die Parteien erkennbar eine nach dem Hessischen Aufbaugesetz bestimmte Verwendungsfrist galt und damit auch der Beginn der Zweijahresfrist festgelegt war. Soweit von anderen Kommentatoren (Brüggelmann/Reisnecker, BauGB, § 102 Rdn. 51; Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 5. Aufl., § 102 Rdn. 6) eine andere Auffassung zum Fristbeginn bei Aufgabe des Enteignungszwecks vertreten wird, geschieht dies allein unter Hinweis darauf, daß der Enteignete bei Unkenntnis über die Aufgabe des Verwendungszwecks durch die Möglichkeit einer Wiedereinsetzung (§ 210 BauGB früher § 153 BBauG) geschützt sei. Diese Lösung scheidet aber im Rahmen der durch ergänzende Auslegung festgelegten Frist zur Rückabwicklung eines Vertrages aus. Insoweit muß es bei der entsprechenden Kenntnis des Enteigneten verbleiben. Die Klägerin hat unwiderlegt behauptet, sie habe erst im Frühjahr 1994 von der Aufgabe des Enteignungszwecks Kenntnis erhalten. Sie hat mit einem am 30. Juni 1994 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz - mithin rechtzeitig - die vorliegende Klage eingereicht.

Auch wenn man nicht von einer vertraglichen Regelung zum Beginn des Fristlaufs ausgeht, ändert dies nichts am

Ergebnis. Zwar erfolgte die Änderung des Bebauungsplans schon durch Verordnung vom 27. Februar 1989. Es oblag aber dem beklagten Land, die Klägerin über die Aufgabe des Enteignungszwecks zu informieren (zur Möglichkeit solcher Obliegenheiten in einem Vertrag, der die Abwendung einer Enteignung zum Ziel hat vgl. Senatsurt. v. 5. Dezember 1980, V ZR 160/78, WM 1981, 309 ff). Der Klägerin ist nicht zuzumuten, ständig die Gesetz- und Verordnungsblätter des Landes Berlin dahin zu überprüfen, ob und inwieweit die entsprechenden Bebauungspläne geändert werden. Das beklagte Land kennt die Aufgabe seiner Bebauungspläne und muß mit Rücksicht auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und vor dem Hintergrund des § 102 BBauG auch die Relevanz einer Aufgabe des Enteignungszwecks für den Vertrag erkennen. Klärt es den Vertragspartner nicht auf, kann es auch nicht einwenden, eine Zweijahresfrist habe vor Kenntnis der Klägerin zu laufen begonnen. Sie muß diese vielmehr so stellen, als hätte sie sie von der Bebauungsplanänderung in Kenntnis gesetzt. Die Klägerin hat unwiderlegt vorgetragen, sie hätte bei entsprechender Aufklärung ihren Rücküberweisungsanspruch geltend gemacht, was in Anbetracht der beträchtlich gestiegenen Grundstückswerte auch naheliegt.

3. Das Berufungsgericht hat sich von seinem Standpunkt aus zu Recht mit der erhobenen Verjährungseinrede und dem Einwand der Verwirkung nicht befaßt. Der Senat kann darüber aber nach dem festgestellten Sachverhältnis selbst entscheiden (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

a) Die Ansprüche der Klägerin sind nicht verjährt. Sie sind mit Aufgabe des Enteignungszwecks durch die Änderung

des Bebauungsplans im Jahre 1989 entstanden. Die Verjährungsfrist beträgt 30 Jahre (§ 195 BGB; vgl. auch BayObLGZ 1973, 173, 184). Gründe für eine kürzere Verjährungsfrist (§§ 196, 197 BGB) sind nicht ersichtlich.

b) Die klagegegenständlichen Ansprüche sind auch nicht verwirkt. Der Verpflichtete muß sich aufgrund des Verhaltens des Berechtigten darauf eingerichtet haben, dieser werde sein Recht nicht mehr geltend machen, und wegen des geschaffenen Vertrauenstatbestandes muß die verspätete Geltendmachung des Rechts als eine mit Treu und Glauben unvereinbare Härte erscheinen (vgl. z.B. BGHZ 25, 47, 52; 67, 56, 68). Zu diesem Vertrauenstatbestand (sog. Umstandsmoment) fehlt jeder Sachvortrag des beklagten Landes. Auch insoweit kommt es allein auf den Zeitraum nach der Planänderung im Jahre 1989 an.

4. Zu Unrecht macht das Land geltend, die verkauften Grundstücke wären im Falle einer Enteignung nur teilweise in Anspruch genommen worden und hätten auch nur teilweise enteignet werden können.

Nach der rechtsfehlerfreien Auslegung des Berufungsgerichts ist der Kaufvertrag allein zur Abwendung einer Enteignung geschlossen worden. Deshalb könne das Land nicht mit der Behauptung gehört werden, andere Gründe hätten zum Verkauf geführt. Darin liegt die Feststellung des Berufungsgerichts, die Grundstücke insgesamt seien nach der Vorstellung der Vertragsparteien enteignungsbedroht gewesen. Dies greift auch die Revisionserwiderung nicht gesondert an. Dann ist das Land grundsätzlich auch zur Rücküber-

tragung der Grundstücke insgesamt verpflichtet. Es als Planungsträger mit genauer Kenntnis der enteignungsrechtlichen Voraussetzungen setzt sich nämlich unredlicherweise in Widerspruch zur vertraglichen Vereinbarung, wenn es nunmehr ex post öffentlich-rechtlich den Umfang der möglichen Enteignung in Frage stellt.

Im übrigen hat die Klägerin bezüglich des Grundstücks F[REDACTED]straße [REDACTED] unbestritten dargelegt, daß es nach dem Bebauungsplan VII/57 und dessen Erläuterungsbericht sowohl zur Straßenverbreiterung als auch (hinsichtlich der Restfläche) zur Herstellung eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen war. Nach dem Erläuterungsbericht (Anlage K 4) ist das Grundstück für diesen Zweck besonders geeignet, weil seine "ordentliche Bebauung infolge der notwendigen Straßenlandabtretung nicht mehr möglich ist", es müsse also "ganz von B[REDACTED] erworben werden". Daraus folgt auch die Möglichkeit seiner Enteignung insgesamt (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG).

Hinsichtlich des Eckgrundstücks hat die Klägerin unter Beweis auf den vorgelegten Bebauungsplan VII/57 und einen Erläuterungsbericht vom 26. September 1992 (Anlage K 5) detailliert vorgetragen, daß zur Verbreiterung der Straße ein Gebäudeteil des vorhandenen Geschäftshauses hätte abgerissen werden müssen und damit das Restgrundstück nicht mehr im angemessenen Umfang baulich und wirtschaftlich hätte genutzt werden können; deshalb hätte die Eigentümerin eine Ausdehnung der Enteignung hierauf verlangt (§ 92 Abs. 3 BBauG). Das beklagte Land hat die Unmöglichkeit eines Teilabrisses lediglich pauschal bestritten. Bei Prüfung der

Voraussetzungen des sog. Ausdehnungsanspruchs sind nicht nur die unmittelbaren Folgen der Verkleinerung oder Zerschneidung des Grundbesitzes selbst, sondern die nachteiligen Auswirkungen des Enteignungsunternehmens insgesamt zu berücksichtigen (BGHZ 76, 1). Es kommt dabei auf eine Reihe von Kriterien an, deren Feststellung zahlreiche Unsicherheitsfaktoren aufweist (vgl. auch Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch Berkemann, 2. Aufl., § 92 Rdn. 34-38; Schrödter/Breuer, BauGB, 5. Aufl., § 92 Rdn. 9). Nach dem Tatsachenvortrag des Landes kann schon nicht davon ausgegangen werden, ein Ausdehnungsanspruch der Klägerin habe nicht bestanden. Ihm läßt sich noch viel weniger entnehmen, die Rechtsvorgängerin der Klägerin sei sicher von einer solchen Fallgestaltung ausgegangen.

5. Auf dieser Grundlage ergibt sich für die noch klagegegenständlichen Ansprüche folgendes:

a) Die Klägerin hat einen vertraglichen Anspruch auf Rückübereignung des Grundstücks F ████████straße ████████. Ihrem Rückauflassungsanspruch steht nicht entgegen, daß das genannte Grundstück inzwischen mit einem Erbbaurecht belastet und entsprechend bebaut worden ist. Nach § 102 Abs. 4 BBauG kann die Enteignungsbehörde die Rückenteignung ablehnen, wenn das Grundstück erheblich verändert worden ist; darunter wird in der Literatur unter Umständen auch eine Veränderung tatsächlicher Art, z.B. eine Bebauung, verstanden (vgl. z.B. Brüggemann/Reisnecker, BauGB, § 102 Rdn. 58 ff; Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 5. Aufl., § 102 Rdn. 5). Ob grundsätzlich im Rahmen ergänzender Vertragsauslegung eine entsprechende Einschränkung des Rückabwicklungsan-

spruchs anzunehmen wäre, ist schon deshalb zweifelhaft, weil § 102 Abs. 4 BBauG eine spezielle Vorschrift zur pflichtgemäßen Ermessensausübung der Enteignungsbehörde betrifft, die sich kaum auf die privatrechtlichen Beziehungen der Parteien übertragen läßt. Das Land kann auf diesen Gesichtspunkt aber schon aus folgenden Gründen nicht abstellen. Es hat den Erbbaurechtsvertrag erst abgeschlossen (22. Dezember 1988), als bereits am 15. Februar 1988 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen worden war. Die Klägerin muß die Belastung mit einem Erbbaurecht hinnehmen und tut dies auch. § 102 Abs. 4 BBauG verfolgt den Zweck, weitläufige Komplikationen bei der Rückenteignung zu vermeiden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Schmidt-Aßmann, § 102 Rdn. 32) und den Enteignungsbegünstigten vor unzumutbaren Belastungen zu schützen (vgl. Berliner Kommentar Baugesetzbuch Krohn, 2. Aufl., § 102 Rdn. 7). Es ist nicht ersichtlich, welche Komplikationen und Belastungen - über die Tatsache der Rückübereignung hinaus - dem Land im vorliegenden Fall daraus entstehen sollten, daß es der Klägerin das belastete Grundstück zurücküberträgt.

Das Land kann gegenüber dem Übereignungsanspruch kein Zurückbehaltungsrecht im Hinblick auf die Rückzahlung des Kaufpreises geltend machen. Die Klägerin hat insoweit mit ihrem Zahlungsanspruch auf Erlösherausgabe hinsichtlich des Eckgrundstücks (§ 281 Abs. 1 BGB) aufgerechnet (vgl. auch unten b).

b) Die Klägerin hat Anspruch auf Herausgabe des Kaufpreises für das Eckgrundstück, weil dem Land infolge der Veräußerung die Rückübereignung des Grundstücks unmöglich

geworden ist (§ 281 Abs. 1 BGB). Sie macht insoweit nur einen Teilbetrag von 31 Mio. DM geltend und hat durch Aufrechnung den Kaufpreisrückzahlungsanspruch des Landes bereits berücksichtigt.

Das Land kann von der Klägerin nur die Rückzahlung des Kaufpreises verlangen, nicht aber Ersatz des höheren Verkehrswerts oder eine Verzinsung. Die Vertragsparteien haben über den Kaufpreis unstreitig den damaligen Verkehrswert der Grundstücke abgegolten. Ein Rückzahlungsanspruch des Landes ist im Wege ergänzender Vertragsauslegung grundsätzlich auf diesen Betrag begrenzt, weil das Land auch im Falle einer förmlichen Rückenteignung nur eine Entschädigung erhielte, die den bei der ersten Enteignung zugrunde gelegten Verkehrswert nicht übersteigen darf (§ 103 Satz 4 BBauG; vgl. auch BGHZ 76, 365, 368 ff). Aufwendungen, die zu einer Werterhöhung des Grundstücks geführt haben, macht das Land nicht geltend. Eine Verzinsung des Kaufpreises kommt auch deshalb nicht in Betracht, weil dem Land die Nutzungen der Kaufgrundstücke verbleiben.

Die Klägerin hat einen Anspruch auf Verzugszinsen in der zugesprochenen Höhe (§ 286 Abs. 1 BGB). Sie hat die Zahlung des Kaufpreises mit Schreiben vom 15. April 1994 unter Fristsetzung zum 30. April 1994 angemahnt und unstreitig die Inanspruchnahme eines Kredits in Höhe der geltend gemachten Teilsumme mit einer Verzinsung von 5,7 % für den Zeitraum vom 1. Mai bis 31. Mai 1994 und von 5,5 % für den Zeitraum vom 1. Juni bis 30. Juni 1994 vorgetragen (Anlage K 11). Ab 1. Juli 1994 kann sie allerdings nur die ge-

setzlichen Verzugszinsen beanspruchen (§ 288 Abs. 1 Satz 1 BGB).

c) Das Land muß der Klägerin Auskunft erteilen über die Genehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses im Eckgrundstück, weil davon nach dem Vertrag vom 13. Dezember 1993 (§ 4 a) die Höhe eines zusätzlichen Kaufpreises abhängt, den die Klägerin ebenfalls nach § 281 Abs. 1 BGB beanspruchen kann.

d) Unter dem Gesichtspunkt des Verzuges schuldet das Land der Klägerin ferner auch Auskunft über die seit 1. Mai 1994 eingezogenen Erbbauzinsen, deren Höhe zwar ihm, nicht aber der Klägerin bekannt ist. Die Klägerin hat mit Schreiben vom 15. April 1994 ihren Rückübereignungsanspruch geltend gemacht und dessen Erfüllung mit Fristsetzung zum 30. April 1994 verlangt. Wäre der Rückübereignungsanspruch fristgerecht erfüllt worden, wären der Klägerin auch die Erbbauzinsen ab 1. Mai 1994 zugeflossen (§ 286 Abs. 1 BGB; § 9 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 4 ErbbRVO; §§ 1105, 1108 BGB).

6. Hinsichtlich der noch anhängigen Stufenklage ist mit der Verurteilung zur Auskunft nur die erste Stufe erledigt. In entsprechender Anwendung von § 538 Abs. 1 Nr. 3 ZPO ist der Rechtsstreit im übrigen an das Landgericht zu-

rückzuverweisen (vgl. BGH, Urt. v. 22. Mai 1981,
I ZR 34/79, NJW 1982, 235, 236), dem auch die Kostenent-
scheidung insgesamt obliegt.

Hagen

Vogt

Tropf

Schneider

Krüger