

3. Zur Rechtswirksamkeit eines Vertrags, durch den der Eigentümer eines Hausgrundstücks den in die Fluchtlinie fallenden Grundstücksteil freihändig an die Stadtgemeinde veräußert.

RVBerf. Art. 153. BGB. §§ 119, 138, 242. Preuß. Fluchtliniengesetz §§ 7, 8, 11, 13. RotWo. v. 5. Juni 1931 (RWB. I S. 279) Teil 6 Kapitel III §§ 1 bis 7.

V. Zivilsenat. Urf. v. 24. Oktober 1931 i. S. D. Gesellschaft mbH. (Kl.) w. Stadtgemeinde K. (Bekl.). V 284/30.

I. Landgericht Krefeld.

II. Oberlandesgericht Düsseldorf.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines in K. an der Ecke Neußer- und Kanalstraße gelegenen Hauses. Im Jahre 1903 wurde zur Verbreiterung der Neußerstraße ein Fluchtlinienplan, durch den ein etwa 1 m breiter Streifen des Hauses an dieser Straße von rund 24 qm Flächeninhalt weggeschnitten wurde, nach § 8 Satz 3 des preussischen Fluchtliniengesetzes (FLG.) förmlich festgestellt, offengelegt und ortüblich bekanntgemacht.

Im Jahre 1913 wurde ein weiterer Fluchtlinienplan zur Regelung der Ecke Kanalstraße und Neußerstraße aufgestellt. Dieser Plan sah eine Fluchtlinie vor, durch den ein Flächeninhalt von 61 qm vom Hause der Klägerin an beiden Straßen fortgenommen wurde. Der Plan wurde durch Bekanntmachung vom 4. Dezember 1913 gemäß § 7 FLG. offengelegt. Die Klägerin brachte fristgemäß eine Einwendung an. Verhandlungen zwischen den Parteien über

die Erledigung der Einwendung und über die Regelung der Entschädigung für das in die Fluchtlinie fallende Gelände blieben zunächst erfolglos. Im Oktober 1923 reichte die Klägerin bei der Baupolizeibehörde ein Baugesuch ein, das bauliche Änderungen des Hauses im Untergeschoß und ersten Stock und eine Toreinfahrt an der Kanalstraße vorsah. Die Behörde genehmigte den Bau der Toreinfahrt zunächst vorläufig auf jederzeitigen Widerruf, machte dann aber auf Betreiben der Beklagten mit Rücksicht auf den Fluchtlinienplan vom Jahre 1913 vom Widerrufsrecht Gebrauch, verweigerte die Baugenehmigung und ließ die bereits begonnenen Arbeiten zwangsweise einstellen. Demnächst kam es wegen der Einwendung der Klägerin gegen den Fluchtlinienplan vom Jahre 1913 und wegen der Zurücknahme des Bauverbots zu Verhandlungen zwischen den Parteien. Sie führten dazu, daß die Klägerin der Beklagten am 8. Dezember 1923 folgendes Vertragsangebot machte: Die Beklagte sollte das Recht erhalten, vom 1. Januar 1944 ab die nach dem Fluchtlinienplan zur Verbreiterung der Neußer- und der Kanalstraße bestimmten Streifen des Grundstücks der Klägerin gebäudefrei für 300 G.M. je qm zu erwerben; die Klägerin sollte mit Zustimmung der Beklagten die nachgesuchte Bauerlaubnis bekommen und ihre Einwendung gegen den Fluchtlinienplan zurückziehen. Die Beklagte nahm das Vertragsangebot am 17. Dezember 1923 an. Die Klägerin erhielt die Bauerlaubnis und nahm ihre Einwendung gegen den Fluchtlinienplan zurück. Der Plan wurde gemäß § 8 FlLG. am 22. August 1927 förmlich festgestellt und offengelegt und am 25. August 1927 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Klägerin hat den Vertrag vom 8./17. Dezember 1923 durch ein Schreiben an die Beklagte vom 3. November 1927 angefochten und begehrt mit der Klage die Feststellung seiner Nichtigkeit. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Die Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg.

Gründe:

1. Die Klägerin glaubt, die Nichtigkeit des Vertrags zunächst aus § 138 Abs. 1 BGB. herleiten zu können. Das Berufungsgericht hat diese Ansicht mißbilligt. Es stellt fest, daß die Klägerin die im Oktober 1923 nachgesuchte Bauerlaubnis nicht ohne die Einwilligung der Beklagten erlangen konnte und daß der Vertrag den doppelten

Zweck verfolgte, der Klägerin diese Entvölligung zu verschaffen, der Beklagten aber die Durchführung des Fluchtlinienplans vom Jahre 1913 ohne Enteignungsverfahren durch freihändigen Erwerb der erforderlichen Grundfläche zu einem vertraglich im voraus festgesetzten Preise zu ermöglichen. Ein solcher Vertrag wäre, so führt das Berufungsgericht aus, sittenwidrig und nichtig, wenn die Beklagte dabei ihre behördliche Machtstellung mißbraucht hätte, um die in die Fluchtlinie fallende Grundfläche zu einem unangemessen niedrigen Preise zu erlangen, und wenn sie im Bewußtsein dieses Vorteils ihren Zweck durch rücksichtslose Handhabung ihres Rechts erreicht hätte, die Zustimmung zu dem Bauvorhaben der Klägerin zu verweigern. Eine Feststellung in diesem Sinne zu treffen, lehnt aber das angefochtene Urteil in tatsächlicher Würdigung der Gesamtumstände des Falles ab.

Die Revision führt dazu aus: Die Klägerin sei beim Vertragsschluß in einer Zwangslage gewesen. Die Beklagte habe freilich das Recht gehabt, bei der Baupolizeibehörde auf den Widerruf der zunächst nur unter Vorbehalt erteilten Baugenehmigung und nach dem Widerruf auf die Einstellung der Umbauarbeiten hinzuwirken. Mit diesen Maßnahmen sei es ihr aber „doch eigentlich gar nicht ernst gewesen“. Ungekommen sei es ihr vielmehr auf die Zurücknahme der Einwendung der Klägerin gegen den Fluchtlinienplan und auf die Vereinbarung über den Übergang des in die Fluchtlinie fallenden Eigentums der Klägerin zur Vermeidung einer Enteignung. Es gehe nun aber nicht an, daß sich die Beklagte ihren allein nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung größtenteils öffentlich-rechtlicher Gesichtspunkte zu treffenden Entschluß über die Zustimmung zum Bauvorhaben der Klägerin „habe abkaufen lassen“, daß sie ihre amtliche Handlungsweise „zum Gegenstand eines Handelsgeschäfts gemacht habe“, zumal mit einem Bürger, dessen Zwangslage sie gekannt habe.

Der Angriff bringt nicht durch. Die Ansicht der Revision, daß es der Beklagten mit ihren gegen die Durchführung des Bauvorhabens der Klägerin gerichteten Maßnahmen vor dem Vertragsschluß vom Dezember 1923 nicht ernst gewesen sei, entbehrt jeder tatsächlichen Grundlage, ist auch von der Klägerin in den Vorinstanzen nicht vertreten worden. Sie will wohl auch nur zum Ausdruck bringen, daß jene Maßnahmen nicht in der Verhinderung des Baues ihren

Endzweck fanden, sondern daß sie ein Mittel zu einem anderen Zweck — der Vereinigung der Fluchtlinienangelegenheit — darstellten. Dadurch wird ihre Ernstlichkeit nicht berührt. Der Revision kann aber auch darin nicht beigetreten werden, daß sich die Beklagte ihr amtliches Handeln in der Baugenehmigungssache in rechtlich bedenklicher Weise durch Zugeständnisse in der Fluchtlinienangelegenheit habe „ablaufen“ lassen. Die Revision scheint hier Gedankengängen zu folgen, wie sie gelegentlich in der Rechtsprechung des Reichsgerichts (z. B. RGZ. Bd. 132 S. 174) über die grundsätzliche Unzulässigkeit der Erteilung von amtlichen Genehmigungen gegen Ausbedingung von geldwerten Gegenleistungen entwickelt worden sind. Solche Gedankengänge können im vorliegenden Falle aber nicht Platz greifen. Die Beklagte hat sich für die Zustimmung zur Baugenehmigung keine Gegenleistung ausbedungen. Sie hat vielmehr lediglich ihre Zustimmung von der vertraglichen Regelung der Fluchtlinienangelegenheit abhängig gemacht. Insofern findet ihr Verhalten seine Rechtfertigung in den §§ 7, 11 FUG. Durch die Bekanntmachung vom 4. Dezember 1913 war das Grundstück der Klägerin einer (vorläufigen) Baubeschränkung zugunsten der Beklagten unterworfen worden (RGZ. Bd. 21 S. 216, Bd. 34 S. 243, Bd. 128 S. 27, 29). Wenn nun die Beklagte auf ihr durch die Beschränkung begründetes gesetzliches Recht, die Zustimmung zu einem Umbau des Hauses zu versagen, nur verzichten wollte, falls zugleich die Fluchtlinienfrage dahin bereinigt wurde, daß die Einwendung der Klägerin gegen den Fluchtlinienplan wegfiel und die Möglichkeit, das in die Fluchtlinie fallende Gelände freihändig zu erwerben, für die Beklagte vertraglich feststand, so verquickte sie nicht in unzulässiger Weise zwei getrennte amtliche Angelegenheiten miteinander, sondern sie trug durch die Verbindung der beiden innerlich zusammengehörigen Dinge dem Zweck des § 11 FUG. in verständiger und rechtlich einwandfreier Weise Rechnung. Daß sich die Klägerin durch den Beginn der Umbauarbeiten vor der endgültigen Entscheidung über die Baugenehmigung für die Vertragsverhandlungen mit der Beklagten in eine gewisse Zwangslage gebracht haben mag, muß sie sich selbst zuschreiben. Nach den Feststellungen des Berufungsurteils ist diese Zwangslage von der Beklagten nicht durch ein „Diktat“ unbilliger Vertragsbedingungen ausgenutzt worden. Für § 138 Abs. 1 BGB. ist deshalb kein Raum.

2. Die Klägerin glaubt weiterhin den Vertrag unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage beseitigen zu können. Sie behauptet, beide Vertragsparteien seien beim Vertragsschluß stillschweigend davon ausgegangen, daß die Beklagte ohne Entschädigungspflicht die Zustimmung zum Umbau des Hauses habe versagen können. Diese beiderseitige Ansicht sei, wie sich erst durch das Urteil des Reichsgerichts vom 28. Februar 1930 (RGZ. Bd. 128 S. 18) herausgestellt habe, im Hinblick auf Art. 153 Abs. 2 RVerf. rechtmäßig gewesen.

Auch damit kann die Revision nicht zum Ziel gelangen. Das Berufungsgericht stellt fest, daß die Parteien beim Vertragsschluß an einen Entschädigungsanspruch der Klägerin gegen die Beklagte wegen eines Bauverbots überhaupt nicht gedacht, geschweige denn darüber verhandelt haben. Wenn es daraus folgert, daß die Parteien die Rechtsauffassung, ein solcher Anspruch fehle, nicht zur Geschäftsgrundlage des Vertrags gemacht, daß sie vielmehr den Vertrag ohne Rücksicht auf die Entschädigungsfrage geschlossen und den etwa bestehenden Entschädigungsanspruch der Klägerin durch den Vertrag nicht beseitigt haben, so kann in dieser Schlussfolgerung kein Rechtsirrtum erblickt werden. Aber selbst dann, wenn die Klägerin mit ihrer Ansicht Recht hätte, daß die Auffassung, die Beklagte dürfe entschädigungsfrei die Zustimmung zu dem Bauvorhaben der Klägerin versagen, zur Geschäftsgrundlage des Vertrags gemacht worden sei, so wäre nicht ersichtlich, inwiefern diese Geschäftsgrundlage durch das erwähnte Urteil des Reichsgerichts erschüttert worden sein sollte. Es kann dahingestellt bleiben, ob für die Beurteilung dieser Frage die §§ 1 bis 7 im III. Kapitel des 6. Teils der Zweiten Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 5. Juni 1931 (RGBl. I S. 279) heranzuziehen sind und ob durch den damit vollzogenen gesetzgeberischen Eingriff in die vom Reichsgericht für das frühere Recht aufgestellten Grundsätze die Rechtsstellung der Klägerin in Ansehung der Geschäftsgrundlage des Vertrags verschlechtert werden konnte und verschlechtert worden ist. Denn auch wenn der Klägerin zugebilligt werden könnte, sich für die Frage der Geschäftsgrundlage nach wie vor auf den Boden des früheren Rechts zu stellen, darf nicht übersehen werden, daß für dieses Recht durch das Urteil des Reichsgerichts vom 28. Februar 1930 die Vorschrift des § 13 FUG., wonach für die aus den §§ 7,

8, 11 sich ergebenden Bauverbote grundsätzlich keine Entschädigung gefordert werden kann, nicht allgemein, sondern nur in beschränktem Umfang für reichsverfassungswidrig erklärt ist. Die Gültigkeit der Vorschrift wurde ausdrücklich insoweit anerkannt, als entweder der Fluchtlinienplan beim Inkrafttreten der Reichsverfassung bereits endgültig gemäß § 8 Satz 3 bekanntgemacht war oder als der erst nach Inkrafttreten der Reichsverfassung von einer Baubeschränkung aus §§ 7, 8, 11 betroffene Grundstückseigentümer durch die Ausnahmefälle der Nummern 1 bis 3 des Abs. 1 im § 13 in die Lage versetzt worden ist, wenn auch nicht sofort, so doch später eine Entschädigung nach Maßgabe des Enteignungsgesetzes zu erzwingen. Die Beklagte beruft sich nun — anscheinend mit Recht — darauf, daß schon durch den im Jahre 1903 endgültig festgestellten ersten Fluchtlinienplan das Grundstück der Klägerin von einer Baubeschränkung ergriffen worden sei, welche die Versagung der Baugenehmigung im Jahre 1923 gerechtfertigt hätte, und daß daher für die Entschädigungsfrage im Falle der Versagung der Genehmigung nur auf das alte preußische Recht, nicht auf Art. 153 Abs. 2 RVerf. hätte zurückgegriffen werden können. Die gegenteilige Ansicht der Klägerin, daß die Bauerlaubnis nur mit Rücksicht auf den im Dezember 1923 erst vorläufig, noch nicht endgültig bekanntgemachten zweiten Fluchtlinienplan vom Jahre 1913 hätte versagt werden können, entbehrt nach den Feststellungen des Berufungsgerichts über Art und Umfang des Umbaues der tatsächlichen und rechtlichen Begründung. Aber auch wenn die Ansicht der Klägerin insoweit zutreffen sollte, müßte sich diese entgegenhalten lassen, daß ihr § 13 Abs. 1 Nr. 2 die Möglichkeit eröffnete, nach Freilegung ihres Grundstücks bis zur Fluchtlinie des Planes vom Jahre 1913 die Entschädigung nach dem Enteignungsgesetz zu erzwingen, daß sie also auch bei Zugrundelegung des Reichsgerichtsurteils vom 28. Februar 1930 keinen Entschädigungsanspruch auf der Grundlage des Art. 153 Abs. 2 RVerf., sondern nur die nach dem älteren preußischen Recht begründeten Ansprüche hatte. Nach diesem Recht stand ihr beim Abschluß des Vertrags vom Dezember 1923 kein Anspruch auf Entschädigung im Falle der Versagung der Bauerlaubnis zu. Das Fluchtliniengesetz und das Enteignungsgesetz eröffneten ihr vielmehr lediglich eine Aussicht auf künftige Entschädigung nach Eintritt neuer tatsächlicher Voraussetzungen. Aus § 75 Einl. WR. hatte sie keinen Anspruch, weil der Fluchtlinienplan

vom Jahre 1913 zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs schon nach § 7 Z. 10. bekanntgemacht war (RGZ. Bd. 26 S. 265, Bd. 28 S. 275, Bd. 126 S. 356). Die Vertragsparteien sind also im Dezember 1923 auch dann, wenn die Sachdarstellung der Klägerin als richtig unterstellt wird, in der Entschädigungsfrage von keiner falschen Geschäftsgrundlage ausgegangen.

3. Die Klägerin hat den Vertrag schließlich wegen Irrtums angefochten. Sie behauptet, ihr Geschäftsführer L. habe beim Vertragschluß eine falsche Vorstellung vom Verlauf der Fluchtlinie durch das Grundstück gehabt und sei über die Größe der im Vertrag der Beklagten zum freihändigen Erwerb angestellten Fläche im Irrtum gewesen. Das Berufungsgericht hat der Anfechtung den Erfolg verlag. In erster Linie verneint es einen die Anfechtung rechtfertigenden Irrtum beim Geschäftsführer der Klägerin; hilfsweise erklärt es die Anfechtung aber auch für verspätet. Die Revision wendet sich ohne Erfolg gegen diese Begründung.

Das Berufungsgericht hält für nicht erwiesen die Behauptung der Klägerin, ihr Geschäftsführer sei beim Vertragschluß davon ausgegangen, daß die Fluchtlinie nur 80 bis 90 cm in das Haus hineinschneide und daß deshalb eine nur verhältnismäßig geringe Grundstücksfläche zum Vertragspreise der Beklagten zu überlassen sei. Es stellt fest, daß L. den Vertrag namens der Klägerin geschlossen hat, ohne sich eine deutliche und bestimmte Vorstellung über den Verlauf der Fluchtlinie gebildet zu haben, wenn er dabei auch den völlig unbestimmten und jeder tatsächlichen Unterlage entbehrenden Gedanken gehegt haben möge, die Einwirkung der Fluchtlinie auf das Grundstück sei nicht erheblich. Jedenfalls hat sich dieser Gedanke — so fährt das Urteil fort — in ihm nicht zu einer deutlichen und bestimmten Vorstellung verdichtet, die ihn zum Abschluß des Vertrags veranlaßt und in einer Weise beherrscht hätte, daß er an ihre Richtigkeit unbedingt glaubte. Wenn das Berufungsgericht aus diesen von der Revision nicht beanstandeten, einwandfrei getroffenen tatsächlichen Feststellungen den Schluß zieht, daß sich die Klägerin nicht auf einen für den Vertragschluß ursächlichen Irrtum über den Inhalt ihrer Willenserklärungen berufen könne, so ist darin kein Rechtsirrtum zu erblicken. Die Klägerin hat nach jenen Feststellungen ihre eigene, ihr bewußte Ungewißheit über die Größe der vom Vertragschluß betroffenen Grundstücksfläche nicht für wichtig genug gehalten,

um den Vertragschluß in Frage zu stellen. Objektiv ist diese Fläche durch den Fluchtlinienplan vom Jahre 1913 eindeutig bestimmt. Subjektiv hat die Klägerin sie ohne Irrtum, wenn auch auf innere Klarheit verzichtend, auf Geratewohl in ihren Vertragswillen aufgenommen.

Im übrigen hat der Berufungsrichter aber auch die Rechtzeitigkeit der Anfechtung mit Recht verneint. Er stellt fest, daß die Klägerin vor dem 3. November 1927 keine Anfechtungserklärung abgegeben hat. Er unterstellt zu ihren Gunsten, daß sie erst Anfang September — nicht schon im Juni — 1927 vom Verlauf der Fluchtlinie des Plans vom Jahre 1913 bestimmte Kenntnis erhalten habe. Die Bedenken der Revision gegen diese Unterstellung und die Rüge aus § 286 B.P.O. wegen Übergehung des Beweisantritts der Klägerin mit dem Zeugen Rechtsanwalt G. sind nicht stichhaltig. Die Klägerin selbst hat in beiden Vorinstanzen vorgetragen, sie habe durch die am 25. August 1927 veröffentlichte endgültige Bekanntmachung des Fluchtlinienplans und um diese Zeit Kenntnis von der Fluchtlinie erhalten. Ihr Geschäftsführer L. hat das bei seinen Vernehmungen bestätigt. Hiernach kann es keinem Zweifel unterliegen, daß die Klägerin nach erlangter Kenntnis vom Inhalt des Fluchtlinienplans noch mindestens zwei Monate bis zur Anfechtung des Vertrags hat verstreichen lassen. Zutreffend hält das Berufungsgericht diese Anfechtung für nicht unverzüglich erklärt (§ 121 B.G.B.). Unter Berufung auf das Zeugnis des Rechtsanwalts G. hat die Klägerin Beweis dafür angetreten, daß sie noch bis zum 3. November 1927 die Notwendigkeit, den Vertrag wegen Irrtums anzufechten, nicht durchschaut habe, sondern der Ansicht gewesen sei, auch die Beklagte sei beim Vertragschluß entgegen den beurkundeten Erklärungen nicht von der im Fluchtlinienplan von 1913 vorgesehenen Fluchtlinie ausgegangen und der Vertrag sei deshalb wegen Nichtübereinstimmung des beiderseitigen wahren Willens mit den beiderseits abgegebenen Erklärungen auch ohne Anfechtung hinfällig. Damit beruft sie sich aber nicht auf einen Mangel der Kenntnis des Anfechtungsgrundes in Ansehung ihrer Willenserklärungen, sondern auf einen ausschließlich ihr zur Last fallenden und von ihr zu vertretenden Rechtsirrtum über die Anfechtungsbedürftigkeit des Vertrags. Dieser Irrtum schließt ein schuldhaftes Zögern mit der Anfechtungserklärung nicht aus.

Die Klägerin scheint nachträglich zu der Ansicht gelangt zu sein, daß sie beim Vertragsschluß im Dezember 1923 unüberlegt gehandelt habe, als sie, um die Bauerlaubnis zu erlangen, sich mit der — übrigens von ihr selbst als angemessen anerkannten — Vertragsvergütung für den in die Fluchtlinie fallenden Grundstücksanteil begnügte und damit auf anderweitige Entschädigungsansprüche aus dem Fluchtliniengesetz (§ 13 ffg.) und dem Enteignungsgesetz verzichtete. Daraus kann sie aber nicht das Recht herleiten, sich von dem ihr unbequem gewordenen Vertrag loszusagen und auf die preisgegebenen Ansprüche zurückzugreifen.