

77. 1. Steht demjenigen, welchem ein Terrain von der Gemeinde als „Bauterrain“ verkauft ist, wenn demnächst der Gemeindevorstand, von der durch §. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 erteilten Befugnis Gebrauch machend, eine neue Straßenanlage festsetzt, durch welche jenem Terrain die Bauqualität entzogen wird, das Recht zu, die Auflösung des Kaufvertrages zu fordern?

2. Kann dem bezüglichen Anspruche des Käufers wirksam der Einwand entgegengesetzt werden, daß der Gemeindevorstand bei der fraglichen Festsetzung als öffentliche Behörde gehandelt habe und deshalb eine Haftung der Gemeinde nicht begründet sei?

II. Civilsenat. Art. v. 3. November 1882 i. S. Firma S (Kl.) w. Stadtgemeinde A. (Bekl.) Rep. II. 346/82.

I. Landgericht Aachen.

II. Oberlandesgericht Köln.

Die beiden vorstehenden Fragen sind in Übereinstimmung mit dem Urteile zweiter Instanz, und zwar die erstere bejahend, die zweite verneinend entschieden, aus folgenden

Gründen:

„Das Oberlandesgericht stellt zunächst thatsächlich fest, daß die Beklagte durch den Akt vom 15. Mai 1873 die fragliche Parzelle dem S. als „Bauterrain“ verkauft habe, daß diese Qualität aber, welche nach der Absicht der Kontrahenten eine wesentliche Eigenschaft des Vertragsobjektes bildete, ohne die S. dasselbe nicht erworben haben würde, durch die spätere, zufolge Bekanntmachung vom 15. Februar 1879 festgestellte Straßenanlage demselben entzogen worden sei. Wenn nun das Oberlandesgericht auf Grund dieser thatsächlichen Unterlage den Käufer S. für berechtigt erachtet hat, die Auflösung des abgeschlossenen Vertrages zu fordern, so ist damit in keiner Weise gegen Gesetze verstoßen. Was die rechtliche Grundlage des Anspruches von S. betrifft,

so liegt zwar ein Fall der Gewährleistung wegen Eviction (Code civil Artt. 1626 flg.) nicht vor, da nicht behauptet wird, daß demselben wegen Rechtsmangels — propter vitium in jure transferentis — der Besitz der Sache ganz oder teilweise entzogen sei, oder eine solche Entziehung drohe, und es findet ferner Art. 1641 Code civil hier schon um deswillen keine Anwendung, weil derselbe verborgene Mängel, welche der Kaufgegenstand zur Zeit des Vertrages hatte, voraussetzt. Wohl aber treten die allgemeinen Regeln über Erfüllung der Verträge und die rechtlichen Folgen der Nichterfüllung derselben ein. Im vorliegenden Falle war die Verkäuferin verpflichtet, die Eigenschaft des Kaufobjektes als Bauland zu prästieren, und es kann mit Grund von derselben nicht behauptet werden, daß es gegen die Vorschrift des Art. 1135 a. a. D. verstöße, wenn diese Verbindlichkeit nach einer Frist von etwa sechs Jahren seit dem Vertragsabschlusse gegen sie geltend gemacht wurde. Die Stadtgemeinde A. hat nun dieser Verpflichtung, deren Erfüllung das Bestehen des Kaufgeschäftes bedingte, durch Festsetzung der neuen Straßenanlage zuwidergehandelt, S. war daher berechtigt, die Auflösung des Vertrages zu verlangen (Artt. 1184 und 1639 Code civil). Sind daher auch die vom Oberlandesgerichte bezogenen Gesetzesbestimmungen hier nicht unmittelbar maßgebend, so ist doch die Entscheidung desselben gerechtfertigt.

Dem gegenüber kann auch die genannte Gemeinde sich auf das Gesetz vom 2. Juli 1875 mit Erfolg nicht berufen. Richtig ist es allerdings, daß nach §. 1 desselben der Gemeindevorstand berechtigt war, die Festsetzung der in Rede stehenden Straßenanlage nach Maßgabe der Vorschriften des Gesetzes zu bewirken, und daß ferner, insoweit diese eine Entziehung oder Beschränkung der Baufreiheit des betroffenen Grundeigentumes zur Folge hatte, eine Entschädigung dafür der Regel nach nicht, vielmehr nur unter den Voraussetzungen der Nr. 2 und 3 des §. 13 a. a. D. zu leisten war. Das bezogene Gesetz hat aber keine rückwirkende Kraft, und konnte deshalb, wie das Oberlandesgericht zutreffend hervorhebt, dem Käufer S. seinen auf dem früheren Vertrage beruhenden, wohl erworbenen Anspruch nicht entziehen.

Auch die weitere Ausführung, daß der Gemeindevorstand bei Festsetzung der mehrerwähnten Straßenanlage, was vom Oberlandesgerichte übersehen worden sei, als öffentliche Behörde gehandelt habe, und deshalb eine Haftung der Gemeinde nicht begründet sei, kann nicht als

zutreffend erachtet werden. In dem einen und anderen Falle, welche hier in Betracht kommen, hat, wie feststeht, letztere durch ihre gesetzlichen Vertreter gehandelt, welche, nachdem früher die fragliche Parzelle dem S. als Bauland verkauft war, demnächst von der ihnen durch das bezogene Gesetz erteilten Befugnis Gebrauch machten, und die fragliche, das Kaufobjekt entwertende, Straßenanlage festsetzten. Mochte nun auch diese Festsetzung, welche unmittelbar das Vermögensinteresse der Gemeinde berührte, zugleich einen öffentlich-rechtlichen Charakter haben, immerhin ist es, was das Oberlandesgericht ausdrücklich feststellt, ein freier, durch keinen äußeren Zwang herbeigeführter Willensakt, durch welchen die Gemeinde sich mit ihrer auf dem früheren Vertrage beruhenden Verbindlichkeit in Konflikt gesetzt hat. Mit Recht ist daher letztere von dem Oberlandesgerichte für die Folgen dieses Konflikts verantwortlich erachtet." . . .