

RzF - 9 - zu § 15 FlurbG

Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 13.05.1981 - 2 U 101/80 = MDR 1981, S. 1016

Leitsätze

1. Wird ein Baugrundstück verkauft und übereignet, dann steht dem Käufer über den Preisausgleich hinaus kein Anspruch auf Wertminderung zu, wenn wegen eines zur Zeit des Kaufabschlusses bereits laufenden Flurbereinigungsverfahrens die Fläche des Grundstücks um 7,5 % verkleinert wird.

Aus den Gründen

Für die Kl. ergibt sich kein Anspruch aus §§ 433, 440 I, 325 BGB, da die Bekl. lastenfreies Eigentum verschafft hat. Das Grundstück ist durch die Lage im Flurbereinigungsgebiet oder die mögliche Landabgabe nicht mit einem Rechtsmangel belastet. Zwar können auch öffentlich-rechtliche Beschränkungen einen Mangel im Recht darstellen. Dies trifft aber nur für solche Maßnahmen zu, die ihre Grundlage in einem besonderen zivilrechtlichen Umstand haben und nicht aus Gründen des Gemeinwohls vollzogen werden. Die Flurbereinigung dient der Verbesserung der Agrarstruktur eines Gebietes und trägt somit den Interessen der Allgemeinheit Rechnung.

Ein Wertersatzanspruch folgt auch nicht aus §§ 433 I, 325 BGB. Zwar kann auch eine teilweise Unmöglichkeit im Hinblick auf den Vertragszweck zur Unmöglichkeit des gesamten Vertrages führen. Ein Ersatzanspruch wegen Nichterfüllung der gesamten Verbindlichkeit käme (jedoch) bei einer Teilunmöglichkeit nur in Betracht, wenn das Interesse an der Gesamtverbindlichkeit weggefallen wäre. Die Kl. hat aber nicht dargelegt, daß sie nicht am Vertrag festhalten will. Sie will das verbleibende Grundstück in der von ihr beabsichtigten Weise durch Errichtung eines Eigenheimes nutzen.

Die Kl. hat auch keinen Anspruch auf Ersatz einer Wertminderung nach §§ 463, 459 BGB. Die durch eine Landabgabe bewirkte Verkleinerung stellt weder einen Fehler dar, noch ist dadurch eine zugesicherte Eigenschaft des Grundstücks entfallen. Ein Fehler liegt nicht vor, da das Grundstück weder von der normalen Beschaffenheit, noch von einem vertraglich zugesicherten Zustand abweicht. Der gewöhnliche Gebrauch eines als Bauland verkauften Grundstückes besteht in der Bebauung, die von der Kl. ohne Beeinträchtigung vorgenommen werden kann.

Die Vorstellungen der Kl. über die Anpflanzung oder Beibehaltung bestimmter Baumarten als Sichtschutz sind nicht zum Inhalt des Vertrages gemacht worden. Weder ist der Bekl. erkennbar geworden, daß es der Kl. auf die nunmehr beschriebene und durch Verlegung der Verrieselungsstränge unmöglich gewordene Gestaltung des Gartens ankam, noch ist dies in anderer Weise zur Geschäftsgrundlage geworden.

Die Kl. hat auch keinen Anspruch wegen Verminderung des Verkehrswertes des Grundstücks. Die Verkleinerung des Gartens ist kein Fehler, auf dessen arglistiges Verschweigen sich die Kl. berufen könnte. Nach der Verkehrsanschauung kann darin keine Einschränkung der Brauchbarkeit gesehen werden, da es keinen objektiven Maßstab für die Nutzung einer Gartenfläche von einer bestimmten Größe gibt. Zwar kann

eine große Fläche grundsätzlich vielseitiger genutzt werden als eine kleine Fläche. Dabei muß es sich aber zur Bestimmung der Nutzungsänderung um einen erheblicheren Größenunterschied handeln, als es bei den in Frage stehenden 67 qm der Fall ist. Eine Änderung um 7,5 % der Gesamtfläche hat auf den Umfang der Nutzung, insbesondere auf die Entfaltungsmöglichkeit der Hausbewohner, keinen Einfluß, der wertmäßig ermittelt werden könnte. Auch ein Abstellen auf den Vertragsinhalt führt zu keinem anderen Ergebnis, da es die Kl. unterlassen hat, ihre Vorstellungen und Motive zum Gegenstand des Vertrages zu machen.