

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 17u81_07
letzte Aktualisierung: 22.1.2010

OLG Schleswig, 12.12.2008 - 17 U 81/07

BauGB § 123 Abs. 2

Verkauf eines „erschlossenen“ Grundstücks

Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht

17 U 81/07

Urteil

Im Namen des Volkes

verkündet am: 12. Dezember 2008

3 O 395/06 Landgericht Itzehoe

..., als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

hat der 17. Zivilsenat des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig auf die mündliche Verhandlung vom 21. November 2008 für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 28. September 2007 verkündete Urteil des Einzelrichters der 3. Zivilkammer des Landgerichts Itzehoe unter Zurückweisung der Berufung im Übrigen teilweise geändert und wie folgt neu gefasst:

1. Die Beklagte wird verurteilt,

a) den Erschließungsweg in östlicher Verlängerung des S3.-steges (früher P.-weg ... im Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde H.) beidseitig mit einer Wegeeinfassung zu versehen sowie mit einer 10 cm starken Tragschicht und einer ausreichenden Schwarzdecke herzustellen,

b) die Fugen des Schmutzwasserkontrollschachtes auf dem Grundstück S.-steg ... = Flurstück .../70 mit Mörtel zu verstreichen,

c) den RW-Kontrollschacht auf dem Grundstück O.-wiese ... = Flurstück .../61 so hoch zu legen, dass die Oberkante der Abdeckung die gleiche Höhe wie das unmittelbar angrenzende Straßenniveau hat (erforderliche Mindesthöhe 7 cm).

d) Die Anpflanzungen südlich der Grundstücke O.-wiese ... und ... (= Flurstücke .../61 und .../62) auf einer Gesamtlänge von 50,34 lfdm. - soweit noch nicht geschehen - entsprechend den Vorgaben in Ziffer 6.3 des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde H. vom 02. Juli 2007 herzustellen, d. h. innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Lücken in der freiwachsenden Hecke zu schließen und die Abgrenzung dieser Fläche gegenüber den Nutzgartenflächen über eine leichte Verwallung deutlich herzustellen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten der 1. Instanz und des selbstständigen Beweisverfahrens vor dem Landgericht Kiel zum Aktenzeichen 9 OH 39/04 tragen die Klägerin zu 85% und die Beklagte zu 15%. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin zu 87% und die Beklagte zu 13%.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe

I.

Die Parteien streiten um Ansprüche aus einem Grundstückskaufvertrag.

Die Klägerin ist ein Bauunternehmen. Sie erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 02. August 2002 (Urkundenrolle Nr. ... des Notars H2. K.) von der Beklagten 5 Teilstücke des Flurstücks .../4 der Flur .../Y 28, Gemarkung Neu-H. im Bereich des Bebauungsplanes Nr. ... der Gemeinde H. zu einem Kaufpreis von 888.000,00 €

Dem Kaufvertrag ist eine Vorbemerkung vorangestellt, in der es u. a. heißt:

„Die Gemeinde H. hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. ... - S.-siedlung südlich des Neu-H.erWeges zwischen der Siedlung „K2.“ und der Straße „L.“- beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist rechtskräftig.

...

Die Verkäuferin weist den Käufer ausdrücklich darauf hin, dass es Sache des Käufers ist, sich Kenntnis vom Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 45 sowie dem jeweils in Bezug genommenen Grünflächenplan in seiner jeweils letzten Fassung zu verschaffen, weil mit dem nachfolgenden Vertragstext Verpflichtungen jeweils nach Maßgabe des Inhalts des jeweils gültigen Standes jener Pläne zu übernehmen sind.“

In § 2 des Vertrages ist bestimmt:

„(1) In dem Kaufpreis sind neben dem Grunderwerb enthalten:

...

b) die Kosten für die SW- und RW- Schächte einschließlich der Anschlüsse an das öffentliche Netz sowie die einmaligen Anschlussbeiträge;

...

e) die Kosten der Herstellung der Grünanlagen nach dem Grünordnungsplan im Bereich der Bauplätze 5.3 und 5.4;

f) die Kosten der erstmaligen Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege einschließlich der Straßenbeleuchtung entsprechend dem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde H.

In § 4 des Vertrages ist bestimmt:

„(1) Die Erschließung des Kaufgegenstandes wird von der Verkäuferin auf der Grundlage des zwischen ihr und der Gemeinde H. geschlossenen Durchführungsvertrages und etwaiger ergänzender Vereinbarungen durchgeführt. Der Kaufgegenstand wird als erschlossenes Grundstück verkauft.

(2) Die Verkäuferin weist den Käufer darauf hin, dass die Herstellung der Hausanschlüsse an das öffentliche Netz für das Regen- und Schmutzwasser sowie der sonstigen Versorgungseinrichtungen nach den Satzungen und Geschäftsbedingungen der einzelnen Versorgungsträger zu erfolgen hat und nicht Bestandteil der Erschließung ist. Ebenso sind die Hausanschlusskosten bzw. Baukostenzuschüsse der einzelnen Versorgungsträger nicht Bestandteil des Kaufvertrages und werden von den einzelnen Versorgungsträgern direkt erhoben ...“

In dem in Bezug genommenen Durchführungsvertrag vom 11. Dezember 2001, Urkundenrolle Nr. ... des Notars B. J.

ist in § 5 Abs. 3 bestimmt:

„Vor Beginn der Hochbautätigkeit werden sämtliche Straßen mit einer ausreichenden Schwarzdecke mit einer 10 cm starken Tragschicht erstellt.“

In § 7 ist bestimmt:

„Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich, bis zur Bezugsfertigkeit der Hochbauten auf seine Kosten die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Schmutz- und Regenwasserkanalanlagen nach den Vorgaben des Ausbautwurfes des Ing.- Büros S2. & K3. durch ein qualifiziertes Tiefbauunternehmen herstellen zu lassen. Insbesondere verpflichtet sich der Vorhaben- und Erschließungsträger, für jedes Grundstück Schmutz- und Regenwasserübergabeschächte zu setzen ...

Anstelle von Steinzeug- oder Betonrohren kann der Vorhaben- und Erschließungsträger für die Abwasserleitungen Rohre aus den Werkstoffen Polypropylen oder Polyethylen verwenden. Der Vorhaben und Erschließungsträger hat den Erschließungsentwurf für das Baugebiet für die Abwasserbeseitigung mit dem AZV abzustimmen. Hiermit sollen die Interessen des AZV berücksichtigt werden.“

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der genannten Verträge Bezug genommen.

Die Verlängerung des P.-weges 2 - heute S3.-steg - in östlicher Richtung liegt zwischen den von der Klägerin erworbenen Bauplätzen 1.1 und 1.2 einerseits und den Bauplätzen 3.1/3.2/3.3 andererseits. Sie besteht bis heute aus einem festgefahrenen Sandgemisch. Die vorhandene seitliche Einfassung des Weges wurde von den Eigentümern der angrenzenden Hausgrundstücke erstellt.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen setzte die Beklagte für die der Klägerin veräußerten Parzellen mit Billigung des Abwasserzweckverbandes 18 Schmutz- und zehn Regenwasserschächte.

Am südlichen Siedlungsrand hat die Beklagte eine freiwachsende Hecke gepflanzt.

Vor Klageerhebung wurde ein selbstständiges Beweisverfahren durchgeführt, in dem ein schriftliches Sachverständigengutachten des Sachverständigen T. B. eingeholt wurde. Hinsichtlich des Ergebnisses wird auf das Gutachten vom 22.02.2005 (Bl. 181 ff. d. A. zu 9 OH 39/04) und die schriftliche Ergänzung des Gutachtens vom 02.05.2005 (Bl. 203 d. A. zu 9 OH 39/04) verwiesen.

Die Klägerin hat beantragt,

die Beklagte zu verurteilen,

a) den Erschließungsweg in östlicher Verlängerung des S3.-stegs (früher: P.-weg ... im Bebauungsplan Nr. ... der Gemeinde H.) beidseitig mit einer Wegeeinfassung zu versehen sowie mit einer 10 cm starken Tragschicht und einer ausreichenden Schwarzdecke herzustellen,

b) für die der Klägerin verkauften Hausparzellen 2.2/2.3/3.2/3.3 - gelegen an der Straße „S3.-steg“ - und die Hausparzellen 4.2/4.3/5.2 und 5.3 - gelegen an der Straße „O.-wiese“ (früher: P.-weg ...) 8 Stück Regenwasserschächte zu liefern und nach den Vorschriften des

Abwasserzweckverbandes Ostufer K4. F. auf den Hausparzellen 2.2 = Flurstück 52, 2.3 = Flurstück 53/66, 3.2 = Flurstück .../68, 3.3 = Flurstück .../69, 4.2 = Flurstück .../56, 4.3 = Flurstück .../57, 5.2 = Flurstück .../61, 5.3 = Flurstück .../62 der Flur 4/Y28 Gemarkung Neu-H. zu setzen sowie Anschlussleitungen von den Regenwasserschächten zu den in den Straßen S3.-steg und O.-wiese vorhandenen Regenwasser-Kanälen herzustellen.

c) die Rahmen der Schmutzwasser-Kontrollschächte, die auf den Grundstücken S3.-steg 7 = Flurstück .../69, S.-steg ... = Flurstück .../70, O.-wiese 5 = Flurstück .../59, O.-wiese 7 = Flurstück .../61 auf Veranlassung der Beklagten eingebaut worden sind sowie die Rahmen der beiden Regenwasser-Kontrollschächte auf den Grundstücken S3.-steg 7/8 = Flurstücke .../69 + 70, O.-wiese 5 = Flurstück .../59 in Mörtel zu setzen, außerdem die Fugen des Schmutzwasser-Kontrollschachtes S.-steg ... = Flurstück .../70 mit Mörtel zu verstreichen, den Regenwasser-Kontrollschacht auf dem Grundstück O.-wiese 7 = Flurstück .../61 so hoch zu legen, dass die Oberkante der Abdeckung die gleiche Höhe wie das unmittelbar angrenzende Straßenniveau hat (erforderliche Mindesterrhöhung 7 cm)

d) südlich der Grundstücke O.-wiese ... und ... (= Flurstücke .../61 und .../62) auf einer Gesamtlänge von 50,34 lfdm. einen Wall mit Anpflanzungen entsprechend der Abbildung 3 auf Seite 20 des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 45 der Gemeinde H. als Grüngürtel am südlichen Siedlungsrand herzustellen, bestehend aus einem Grüngürtel mit 2,5 m Fußbreite sowie einem Erdwall mit einer Höhe von mindestens 50 cm und einer Bepflanzung mit freiwachsenden Hecken, die aus heimischen Gehölzen der Knicks und Feldhecken, einzelnen Wildobstgehölzen sowie an bestimmten Knotenpunkten aus Pflanzungen mit Baumgruppen und Büschen bestehen soll entsprechend den Vorgaben auf Seite 19 des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 45 der Gemeinde H.

Hilfsweise,

die Beklagte zur Zahlung von insgesamt 27.126,02 € nebst 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 23. Juli 2003 zu verurteilen.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat Beweis erhoben durch Anhörung des Sachverständigen B. gem. prozessleitender Anordnung vom 30. Mai 2007. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der Anhörung vom 03. August 2007 Bezug genommen.

Mit Urteil vom 28. September 2007, auf dessen weitere Feststellungen gem. § 540 Abs. 1 ZPO Bezug genommen wird, hat das Landgericht die Beklagte verurteilt,

a) die Fugen des Schmutzwasserkontrollschachtes auf dem Grundstück S.-steg ... = Flurstück .../70 mit Mörtel zu verstreichen,

b) den Regenwasser-Kontrollschacht auf dem Grundstück O.-wiese 7 = Flurstück .../61 so hoch zu legen, dass die Oberkante der Abdeckung die gleiche Höhe wie das unmittelbar angrenzende Straßenniveau hat (erforderliche Mindesterrhöhung 7 cm).

Im Übrigen hat es die Klage abgewiesen.

Zur Begründung hat es u. a. ausgeführt, die streitgegenständliche Fortsetzung des P.-weges 2 gehöre nicht zu den „öffentlichen Straßen“ und sei danach auch nicht mit einer Schwarzdecke gemäß § 5 Abs. 3 des Durchführungsvertrages zu versehen. Ein Anspruch auf Setzen und Anschließen weiterer acht Regenwasserschächte bestehe nicht, weil die Herstellung gem. § 4

Abs. 2 des Kaufvertrages nach den Satzungen und Geschäftsbedingungen der einzelnen Versorgungsträger zu erfolgen habe und der Abwasserzweckverband die Installierung von lediglich zehn Regenwasserschächten abgenommen und gebilligt habe. Außerdem habe die Klägerin keinen Anspruch auf Durchführung weiterer Arbeiten an den erstellten Schmutz- und Regenwasserkontrollschächten. Wegen des Versehens der Schächte mit Teleskopadaptern bedürfe es keines Mörtelkranzes mehr.

Schließlich habe die Klägerin auch keinen Anspruch darauf, dass die Beklagte am südlichen Siedlungsrand einen Wall mit Anpflanzungen entsprechend dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde H. herstelle, da der Bebauungsplan Nr. 45 für den südlichen Siedlungsrand die Festsetzung enthalte, dass dort eine freiwachsende Hecke zu pflanzen sei. Das habe die Beklagte getan. Darüber hinaus sei der auf Zahlung gerichtete Hilfsantrag der Klägerin unbegründet, weil die Beklagte keine der mit dem Hauptantrag geltend gemachte Primärverpflichtung treffe und sie deshalb nicht auf Ersatz der Kosten für die entsprechende Ersatzvornahme hafte. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten der Begründung wird auf die Gründe des Urteils verwiesen.

Gegen das Urteil des Landgerichts hat die Klägerin form- und fristgerecht Berufung eingelegt und diese wie folgt begründet:

Das Landgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass es sich bei dem Erschließungsweg in östlicher Verlängerung des S3.-stegs nicht um eine Straße handle, für die die Regelung in § 5 Abs. 3 des Durchführungsvertrages gelten würde. Darüber hinaus habe immer festgestanden, dass die hier streitige Zuwegung befestigt und nicht nur als im Laufe der Jahre quasi „weggelaufener“ Sandweg hergestellt werden sollen.

Grundlage für den Anspruch auf die Lieferung und den Anschluss weiterer acht Regenwasserschächte sei nicht - wie vom Landgericht angenommen - § 4 Abs. 2 des Kaufvertrages, sondern dessen § 2 Abs. 1 Buchst. b. Die Lieferung von nur 10 Regenwasserschächten reiche nicht aus, weil es sich teilweise um Sammelschächte handle, für deren Herstellung und Nutzung Leitungsrechte über fremden Grund und Boden geschaffen und im Grundbuch eingetragen werden müssten.

Darüber hinaus habe das Landgericht zu Unrecht angenommen, es bedürfe des von der Klägerin (zusätzlich) geforderten Mörtelkranzes nicht mehr, weil die Beklagte die Schächte mit Teleskopadaptern versehen habe. Die Klägerin meint, sie habe einen Anspruch darauf, dass sie bezüglich des Risikos einer Verschiebung so gestellt werde, als ob in sich starre Betonschächte eingebaut worden wären. Dies könne nur erreicht werden, wenn die Rahmen in Beton gesetzt würden.

Im Übrigen hat die Klägerin insbesondere in der mündlichen Verhandlung ausgeführt, die Ausführung der Schächte entspreche nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik, weil das verwendete Material eine geringere Lebensdauer habe, als das übliche Material Beton.

Die Klägerin beantragt,

das angefochtene Urteil vom 28. September 2007 zu ändern, insgesamt neu zu fassen und vollständig nach den für die Klägerin verfolgten Klaganträgen zu erkennen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte verteidigt das landgerichtliche Urteil und vertieft ihr bisheriges Vorbringen.

Der Senat hat Beweis erhoben durch Einholung eines Ergänzungsgutachtens des Sachverständigen B. gem. Beweisbeschluss vom 08. April 2008. Wegen der Einzelheiten wird auf das Gutachten vom 12. August 2008 und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 21. November 2008 über die Anhörung des Sachverständigen verwiesen.

II.

Die Berufung ist zulässig und hat teilweise Erfolg.

1. Entgegen der Auffassung des Landgerichts ergibt sich ein Anspruch auf Herstellung des Erschließungsweges in östlicher Verlängerung des S3.-stegs mit einer 10 cm starken Tragschicht und einer ausreichenden Schwarzdecke sowie einer beidseitigen Wegeeinfassung aus § 4 Abs. 1 Satz 2 des Kaufvertrages vom 02. August 2002.

Die Beklagte hat der Klägerin nach § 4 Abs. 1 Satz 2 des Kaufvertrages eine „erschlossene“ Grundstücksfläche verkauft. Sie hatte sich damit vertraglich verpflichtet, die erforderlichen Erschließungsanlagen herzustellen. Erschließungsanlage i. S. von § 123 Abs. 2 BauGB kann auch eine im privaten Eigentum stehende Anlage, insbesondere ein Privatweg sein. Gleiches gilt für befahrbare und nicht befahrbare private Wohnwege, Eigentümerwege und sonstige Privatwegenetze zur „inneren Erschließung“ von Wohnsiedlungen (vgl. Schrödter/Quaas, BauGB, 7. Aufl., 2006, § 123, Rn. 5). Zur Erschließung gehören alle Maßnahmen, die notwendig sind, um ein Grundstück baureif zu machen. Dies verlangt u. a. den Anschluss an das öffentliche Wegenetz, damit das Grundstück erreichbar ist (Schrödter/Rieger, a. a. O., § 30, Rn. 17).

Die Grundstücke 1.1, 1.2, 3.2, 3.3 und 3.4 sind nur über den streitgegenständlichen Bereich mit dem als öffentliche Straße ausgewiesenen „S3.-steg“ verbunden, so dass eine Straße zur Erschließung erforderlich ist. Von der Funktionsfähigkeit einer Straße als Erschließungsanlage kann man bei Straßen mit Wohnbebauung aber nur bei hinreichender Befestigung der Fahrbahn ausgehen (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Oktober 1981, Rn. 26, zitiert nach juris; Schrödter/Rieger, BauGB, 7. Aufl., 2006, § 30, Rn. 21). Auch ist nichts dafür ersichtlich, dass und weshalb der an die Klägerin zu liefernde Erschließungsstandard bei den einzelnen Grundstückspartellen hätte unterschiedlich ausfallen dürfen.

Dieser Auslegung des § 4 Abs. 1 Satz 2 des Kaufvertrages steht nicht entgegen, dass in § 2 Abs. 1, Buchst. f bestimmt ist, dass neben dem Grunderwerb in dem Kaufpreis „die Kosten der erstmaligen Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege einschließlich der Straßenbeleuchtung entsprechend dem Durchführungsvertrag der Gemeinde H.“ enthalten sind. Denn schon dem Wortlaut ist zu entnehmen, dass neben der erstmaligen Herstellung der öffentlichen Straßen auch die erstmalige Herstellung der „Wege“ im Kaufpreis enthalten ist. Davon wird aber auch die Verlängerung des S3.-stegs erfasst, obwohl es sich nach der Satzung der Gemeinde H. über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 für das Gebiet „S.-siedlung südlich N.-H. Weg/ zwischen der Siedlung K2. und der Straße L.“ lediglich um einen mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger“ gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB und nicht um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche i. S. d. § 9 (1) Nr. 11 BauGB handelt.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus § 5 des Durchführungsvertrages, auf den in § 2 f und in § 4 Abs. 1 Satz 1 des Kaufvertrages verwiesen wird, wonach nur „sämtliche Straßen“ mit einer ausreichenden Schwarzdecke mit einer 10 cm starken Tragschicht erstellt werden sollten. Denn auch insoweit ist aus den oben genannten Gründen davon auszugehen, dass hier mit „Straßen“ alle Erschließungsstraßen und damit auch alle zur Erschließung notwendigen Privatwege gemeint sind, zumal sich aus der Überschrift ergibt, dass § 5 die „Herstellung, Art und Umfang der Erschließungsanlagen“ schlechthin regelt.

Anders folgt schließlich auch nicht daraus, dass die Verlängerung des S3.-steges im Grünordnungsplan von April 2001 (Anlage 4) als wassergebundene Fläche ausgewiesen ist. Eine solche Festsetzung ist nämlich nicht in den Bebauungsplan übernommen worden. Zudem bestand eine entsprechende Festsetzung nach dem Grünordnungsplan auch für den S3.-steg selbst, ohne dass dies die Befestigung mit einer Schwarzdecke - wie von der Klägerin auch für seine Verlängerung beantragt - verhindert hätte.

2. Außerdem hat die Klägerin gemäß §§ 2 Abs. 1 Buchst. e, 4 Abs. 1 des Kaufvertrages einen Anspruch auf Herstellung der Anpflanzungen südlich der Grundstücke O.-wiese ... und 8 (= Flurstücke .../61 und .../62) so, dass sie im Ergebnis den Vorgaben in Ziffer 6.3 des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde H. vom 02. Juli 2007 entsprechen.

In Ziffer 6.3 des Bebauungsplanes ist bestimmt:

„Für die an die Baugrundstücke anschließende private Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes sind innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen heimische Gehölze als freiwachsende Hecke anzulegen. Die Abgrenzung dieser Fläche gegenüber den Nutzgartenflächen ist über eine leichte Verwallung eindeutig herzustellen“.

Das ist ausweislich des Ergänzungsgutachtens vom 12. August 2008 bisher nicht vollständig geschehen.

Der Sachverständige B. hat bei dem von ihm am 29. Juli 2008 durchgeführten Ortstermin festgestellt, dass südlich der Grundstücke O.-wiese ... und ... auf einer Länge von etwa 38 m (zwischen dem Parkplatz und einem Grundstück am Ende der Stichstr. F.-blick) eine Anpflanzung vorhanden ist, die etwa 2 m breit und 1,60 m hoch ist und dass in einem Teilbereich eine Lücke in der Anpflanzung besteht. Außerdem hat er festgestellt, dass ein „Wall“ von bis etwa 30 cm Höhe in Richtung Ackerfläche vorhanden ist, zwischen der Nutzgartenfläche und der Anpflanzung jedoch keine Verwallung besteht.

Die Klägerin kann daher verlangen, dass die Abgrenzung über eine leichte Verwallung eindeutig hergestellt wird und dass die vorhandene Lücke in der Anpflanzung geschlossen wird, um die Vorgaben des Bebauungsplanes zu erfüllen.

Ein Anspruch darauf, dass die Beklagte südlich der Grundstücke O.-wiese ... und ... auf einer Gesamtlänge von 50,34 lfdm. einen Wall mit Anpflanzungen entsprechend der Abbildung 3 auf Seite 20 des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 45 der Gemeinde H. bestehend aus einem Grüngürtel mit 2,5 m Fußbreite sowie einem Erdwall mit einer Höhe von mindestens 50 cm und einer Bepflanzung mit freiwachsenden Hecken, die aus heimischen Gehölzen der Knicks und Feldhecken, einzelnen Wildobstgehölzen sowie an bestimmten Knotenpunkten aus Pflanzungen mit Baumgruppen und Büschen bestehen soll entsprechend den Vorgaben auf Seite 19 des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 45 herstellt, besteht demgegenüber nicht. Dieser Grünordnungsplan, auf den noch in § 6 des Durchführungsvertrages vom 11. Dezember 2001 Bezug genommen wird, vermag nämlich das Ausmaß der Verpflichtungen der Beklagten gegenüber der Klägerin nicht neu zu bestimmen.

Nach § 2 Abs. 1 Buchst. e des Vertrages umfasst der Kaufpreis zwar die Kosten der Herstellung der Grünanlagen nach dem Grünordnungsplan im Bereich der Bauplätze 5.3 und 5.4. Dabei kann es sich aber nur um den Grünordnungsplan in der Fassung handeln, in der er in den Bebauungsplan Nr. 45 eingegangen ist, da nach dem zur Zeit des Vertragsschlusses geltenden § 6 Abs. 4 LNatSchG nur die zur Übernahme geeigneten Inhalte der Grünordnungspläne in die

Baupläne zu übernehmen waren und damit die Fassung im Bauleitplan entscheidend war (vgl. auch Schrödter/W.Schrödter, a. a. O., § 1, Rn. 153).

Außerdem folgt dies auch aus der Vorbemerkung zum Kaufvertrag vom 02. August 2002, wo ausgeführt ist, dass es Sache des Käufers sei, sich Kenntnis vom Inhalt des Bebauungsplans Nr. 45 sowie dem jeweils in Bezug genommenen Grünflächenplan in seiner jeweils letzten Fassung zu verschaffen, weil mit dem Vertrag Verpflichtungen jeweils nach Maßgabe des Inhalts des jeweils gültigen Standes jener Pläne zu übernehmen seien.

Entscheidend für die Verpflichtung der Beklagten ist daher die Festsetzung in § 6.3 des Bebauungsplanes Nr. 45 vom 02. Juli 2007, so dass lediglich noch die im Tenor beschriebenen Maßnahmen geschuldet werden.

3. Ein Anspruch auf die Lieferung und den Anschluss weiterer acht Regenwasserschächte besteht nicht.

Das ergibt sich - entgegen den Ausführungen des Landgerichts - zwar nicht aus § 4 Abs. 2 des Kaufvertrages, da hier keine Regelung hinsichtlich der Schmutz- und Regenwasserübergabeschächte getroffen wird, sondern es um die Herstellung der Hausanschlüsse an das öffentliche Netz geht. Diese sollten - anders als die Übergabeschächte - nicht Gegenstand der Erschließung und damit auch nicht von der Beklagten geschuldet sein.

Ein Anspruch auf Herstellung der Schmutz- und Regenwasserübergabeschächte ergibt sich hingegen aus § 2 Abs. 1 Buchst. b des Kaufvertrages in Verbindung mit § 4 Abs. 1 des Kaufvertrages.

Allerdings hat die Beklagte den Vertrag insoweit vollständig erfüllt. Dem Vertrag ist nämlich nicht zu entnehmen, dass jeweils 18 Schmutz- und 18 Regenwasserschächte geschuldet sind. Aus § 2 Abs. 1 Buchst. b ergibt sich lediglich, dass der vereinbarte Kaufpreis von 888.000,00 € u. a. auch „die Kosten für die SW- und die RW-Schächte“ enthalten sollte. Wie viele Schächte geschuldet sind, ist der Regelung nicht zu entnehmen. Auch aus § 7 des Durchführungsvertrages ergibt sich nicht, dass für jedes Grundstück ein eigener Regenwasserschacht zu setzen ist. Dort heißt es lediglich: „Insbesondere verpflichtet sich der Vorhaben- und Erschließungsträger, für jedes Grundstück Schmutz- und Regenwasserübergabeschächte mit zu setzen.“ Außerdem ist in § 7 Abs. 1 Satz 6 bestimmt, dass der Vorhaben- und Erschließungsträger den Erschließungsentwurf für das Baugebiet für die Abwasserbeseitigung mit dem AZV abzustimmen habe. Aufgrund der - unstreitigen - Billigung durch den Abwasserzweckverband ist damit von einer hinreichenden Menge an Regenwasserschächten auszugehen, zumal nicht ersichtlich ist, dass aus technischen Gründen zusätzliche Schächte erforderlich wären und außerdem der Mitarbeiter der Klägerin Herr Mumm in der mündlichen Verhandlung vom 04. April 2008 erklärt hat, dass die notwendigen Absicherungen durch Leitungs- und Wegerechte erfolgt seien.

Des Weiteren kann auch aus dem Exposé, das mit Schreiben vom 05. April 2002 an die Klägerin gesandt wurde, nicht hergeleitet werden, dass die Beklagte 18 Regenwasserschächte schuldet, da sich hieraus nur ergibt, dass für die Hauskontrollschächte für das Schmutz- und Regenwasser eine Nebenkostenpauschale von 1000,- € pro Grundstück kalkuliert worden war. Über die Zahl der Hauskontrollschächte ergibt sich daraus nichts, insbesondere wenn man weiter berücksichtigt, dass es - wie der Sachverständige B. in der mündlichen Verhandlung vom 21. November 2008 erklärt hat - nicht unüblich ist, dass nicht für jedes Grundstück ein Kontrollschacht eingerichtet wird.

4. Darüber hinaus besteht kein Anspruch darauf, die Rahmen der Schmutzwasser-Kontrollschächte auf den Grundstücken S3.-steg 7, S.-steg ..., O.-wiese ... und O.-wiese ... sowie die Rahmen der beiden Regenwasser-Kontrollschächte auf den Grundstücken S3.-steg 7/8 und O.-wiese 5 in Mörtel zu setzen.

Die Klägerin hat ihre vertraglichen Verpflichtungen, die Schachtabdeckungen gegen seitliches Verschieben zu sichern, durch die Installation von Teleskopadaptern und deren Fixierung erfüllt.

Zwar hat der Sachverständige B. in seinem schriftlichen Gutachten vom 22. Februar 2005, das im Rahmen des Beweissicherungsverfahrens 9 OH 39/04 erstattet wurde, zunächst ausgeführt, dass die Schachtabdeckungen so gesichert werden müssten, dass sie nicht verschoben werden könnten und dass dies bei Kunststoff-Schächten - wie sie hier ausweislich des Gutachtens vorliegen - durch Einbettung in einen Mörtelkranz erfolgen könne. Im Rahmen der Anhörung vor dem Landgericht vom 03. August 2007 hat er jedoch klarstellend ausgeführt, die Sicherung der hier vorliegenden Kunststoffschächte vor Verschiebungen, könne sowohl durch einen Mörtelkranz als auch durch die Installation eines Teleskopadapters erfolgen. Der Adapter könne dann endgültig fixiert werden, wenn das endgültige Bodenniveau feststehe. Das hänge davon ab, ob noch mit Höhenunterschieden zu rechnen sei.

Nachdem der Sachverständige durch Inaugenscheinnahme am 29. Juli 2008 nunmehr festgestellt hatte, dass die hier streitigen Kontrollschächte mit Teleskopadaptern versehen sind und dass alle in Augenschein genommenen Kontrollschächte gegen seitliche Verschiebungen gesichert sind, steht damit zur Überzeugung des Senats fest, dass die Klägerin insoweit ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllt hat. Das gilt auch hinsichtlich des Schachtes, aus dem der Schmutzfänger nicht herausgenommen werden konnte, da hier keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass er anders ausgeführt wurde, als die anderen Schächte.

Der Senat hat nach den Ausführungen des Sachverständigen im Ergänzungsgutachten vom 12. August 2008 zudem keinen Zweifel daran, dass es dem heutigen - allgemein anerkannten - Stand der Technik entspricht, Schmutzwasser- und Regenwasserkontrollschächte aus Kunststoff mit Teleskopadaptern versehen zu liefern.

Ausweislich des Ergänzungsgutachtens vom 12. August 2008 erfüllen die gelieferten Kontrollschächte DN 600 aus Kunststoff (PP= Polypropylen) mit Teleskopadaptern die Anforderungen der einschlägigen technischen Vorschriften (DIN EN 476- Allgemeine Anforderungen für Abwasserkanäle und -leitungen für Schwerkraftentwässerungssysteme; DIN EN 752 - Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden; DIN 1986 - 100 - Entwässerungsanlagen für Grundstücke, zusätzliche Bestimmungen zu DIN EN 752 und DIN EN 12 056) und entsprechen dem heutigen Stand der Technik.

An der Richtigkeit dieser Einschätzung hat der Senat keinen Zweifel, zumal der Sachverständige im Rahmen der Erläuterung seines Ergänzungsgutachtens vor dem Senat ausgeführt hat, dass Teleskopadapter aus Kunststoff bei Kontrollschächten häufig eingebaut, in der technischen Ausrichtung allgemein akzeptiert werden und sich dies auch bewährt hat.

Das zeigt, dass diese Ausführung der Schächte auch allgemein anerkannt ist.

An der Sachkunde des Sachverständigen, der selbst ein Ingenieurbüro betreibt, hat der Senat ebenfalls keinen Zweifel.

Die Richtigkeit der Aussage wird insbesondere nicht dadurch in Frage gestellt, dass der Sachverständige eingeräumt hat, dass er keine Veröffentlichung kenne, in der diese Schächte geradezu empfohlen werden, zumal die Einhaltung der DIN-Normen dafür spricht, dass die allgemeinen Regeln der Technik eingehalten werden und die Klägerin nicht substantiiert

dargelegt hat, dass dies nicht der Fall ist. Allein die in der mündlichen Verhandlung von der Klägerin geäußerten allgemeinen Bedenken hinsichtlich der Haltbarkeit des Materials reichen nicht aus, um die Überzeugung des Senats von der Richtigkeit der Ergebnisse des Sachverständigengutachtens zu erschüttern. Die Klägerin hätte vielmehr - substantiierte und - konkrete Anhaltspunkte für eine mangelnde Eignung des verwendeten Materials vortragen müssen. Da dies nicht geschehen ist, sieht der Senat keinen Anlass für die Einholung eines weiteren Gutachtens gem. § 412 Abs. 1 ZPO.

5. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 Abs. 1, 92, 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

6. Die Zulassung der Revision ist nicht angezeigt, da weder die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat, noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert, § 543 Abs. 2 ZPO.