

Verkündet

am 13. Oktober 1954

Jodas, Just. Angest.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Witwe Leopold Sch[REDACTED], Laura, geb. B[REDACTED],
W[REDACTED]-E[REDACTED], S[REDACTED]str. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den kaufmännischen Angestellten Friedrich Ne[REDACTED],
N[REDACTED], O[REDACTED] [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 6. Oktober 1954 unter Mitwir-
kung der Bundesrichter Dr. Selowsky, Dr. Delbrück, Dr.
Haidinger, Dr. Fischer und Dr. Kuhn für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des
9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düssel-
dorf vom 18. März 1953 im Kostenpunkt und insoweit
aufgehoben, als es die Berufung der Klägerin gegen
das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts in
Wuppertal vom 10. Juli 1951 auch hinsichtlich des
Antrages auf Löschung der Auflassungsvormerkung
für das Grundstück Seilerstr. 42 zurückgewiesen
hat.

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil
der 1. Zivilkammer des Landgerichts in Wupper-
tal vom 10. Juli 1951 im Kostenpunkt und in dem

oben bezeichneten Umfang abgeändert und der Beklagte verurteilt, in die Löschung der zu seinen Gunsten auf den der Klägerin gehörenden Hälfteanteil an dem im Grundbuch von E [REDACTED] Stadt Band 128, Blatt 5119 eingetragenen Grundstück Flur 313, Parzelle 29, S [REDACTED] str. [REDACTED] auf Grund Vertrages vor dem Notar Sch [REDACTED] vom 12. Februar 1948 (Urk Nr 418/48) eingetragenen Auflassungsvormerkung einzuwilligen.

Im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Von den Kosten des 1. und 2. Rechtszuges hat die Klägerin 2/3 und der Beklagte 1/3, von den Kosten des Revisionsverfahrens hat die Klägerin 3/4 und der Beklagte 1/4 zu tragen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Die Klägerin ist seit dem Tode ihres am 23. Juni 1947 verstorbenen Ehemanns Alleininhaberin einer Firma, die in W [REDACTED] auf dem Grundstück S [REDACTED] str. [REDACTED] eine Großhandlung in Baumaterialien betreibt. Im Kriege war das Gebäude S [REDACTED] str. [REDACTED] sowie das Wohnhaus des benachbarten Grundstücks A [REDACTED] str. [REDACTED] zerstört worden. Diese Grundstücke gehörten zur einen Hälfte der Klägerin und ihrem Ehemann und zur anderen Hälfte dem Kaufmann F [REDACTED]. Der Beklagte war seit dem Jahre 1937 Kontorist in der Firma der Klägerin. Nachdem er im Herbst 1945 aus dem Kriege zurückgekehrt war, trat er im Jahre 1946 mit der Klägerin und ihrem damals noch lebenden Ehemann in Verhandlungen über den Abschluß eines Gesellschaftsvertrages. Er beabsichtigte, die zerstörten Grundstücke wieder aufzubauen. Diese Verhandlungen fanden ihren Niederschlag in einem notariellen Vertragsentwurf, der den Eintritt des Beklagten als Teilhaber in die Firma und sein Recht zur Übernahme des Geschäfts nach dem Tode des Ehemannes der Klägerin vorsah. Gleichzeitig verhandelte man mit dem Kaufmann F [REDACTED] über den Wiederaufbau der beiden Grundstücke. Hierüber wurden zwei notarielle Vertragsentwürfe angefertigt. Nach diesen erhielt der Beklagte das Recht zum Wiederaufbau der zerstörten Gebäulichkeiten unter gleichzeitiger Einräumung des Nießbrauchs und des Rechts zum Ankauf dieser Grundstücke, wobei er seinerseits die Verpflichtung zu übernehmen hatte, für die Klägerin und ihren Ehemann auf dem Grundstück A [REDACTED] str. eine Wohnung bevorzugt zu errichten. Vor Abschluß dieser Verhandlungen entzweiten sich der Ehemann der Klägerin und der Beklagte; dieser wurde daraufhin im Mai 1947 von dem Ehemann der Klägerin fristlos entlassen.



Nach dem Tode ihres Ehemannes stellte die Klägerin den Beklagten mit Wirkung vom 1. August 1947 wieder als leitenden Angestellten ein. Nach dem Anstellungsvertrag vom 29. Juli 1947 konnte die Klägerin nach Ablauf eines Jahres das Vertragsverhältnis mit dem Beklagten nur noch aus wichtigem Grunde (kein Erfolg, Mangel an Eintracht) kündigen. Zwei Jahre nach der Währungsreform sollte der Beklagte persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter mit $\frac{1}{3}$ Beteiligung unter der Voraussetzung werden, daß bis dahin Erfolg und Eintracht festzustellen seien; nach weiteren 3 Jahren sollte er unter den gleichen Voraussetzungen Teilhaber zur Hälfte werden; im Falle des Todes der Klägerin sollte er das Geschäft übernehmen.

Am 12. Februar 1948 schlossen der Kaufmann F. [REDACTED] und die Parteien einen notariellen Grundstücksvertrag, der sich im wesentlichen als eine Überarbeitung des noch zu Lebzeiten des Ehemannes der Klägerin gefertigten Entwurfs darstellt. Hierin erklärten sich die Klägerin und der Kaufmann F. [REDACTED] damit einverstanden, daß der Beklagte "die zerstörten Gebäulichkeiten nach seinem Gutdünken und für eigene Rechnung wieder aufbaut". Zum Ausgleich der Ersatzforderungen, die der Beklagte aus dem Wiederaufbau erwerben wird, wurde ihm der Nießbrauch an den Grundstücken unter der Bedingung eingeräumt, daß er auch die Zinsen und die Tilgungsbeträge für die auf den Grundstücken ruhenden Hypotheken zahle. Ferner erhielt der Beklagte das Recht zum Ankauf der Grundstücke, wobei der Ankaufspreis jeweils die Hälfte des gemeinen Wertes des nackten Grund und Bodens zur Zeit der Ausübung dieses Rechts sein sollte. Die Klägerin behielt sich das Recht zum Rücktritt vom Vertrage für den Fall vor, daß der Beklagte nicht nach bestem Können dafür sorgt, daß der Klägerin im Erdgeschoß des Grundstücks A. [REDACTED]straße bevorzugt eine 4-Zimmer-Wohnung errichtet wird. Außerdem ging der Beklagte noch die

Verpflichtung ein, im Fall des Eigentumswechsels der Klägerin die Eintragung eines lebenslänglichen Wohnungsrechts an dieser Wohnung zu bewilligen. Der Nießbrauch und eine zugunsten der Beklagten bewilligte Auflassungsvormerkung wurden anschließend in das Grundbuch eingetragen.

Am 7. Juli 1948 schlossen die Parteien einen weiteren notariellen Vertrag, wonach der Beklagte das Recht erhielt, nach dem Tode der Klägerin die Firma allein zu übernehmen, falls in diesem Zeitpunkt das Anstellungsverhältnis des Beklagten nicht durch Kündigung aus wichtigem Grunde erloschen sein sollte.

Nach der Währungsreform begann der Beklagte mit dem Wiederaufbau des Hauses A[REDACTED]straße. Im Jahre 1950 war der Wiederaufbau im wesentlichen fertiggestellt und die Klägerin bezog darin die ihr zugesagte Wohnung. Dagegen führte der Beklagte an dem Geschäfts- und Wohnhaus des Grundstücks Seilerstraße nach Abschluß des Grundstücksvertrages keine Wiederaufbauten aus. Im April 1950 erwarb sodann der Beklagte von dem Kaufmann F[REDACTED] den diesem gehörenden Hälfteanteil an den beiden Grundstücken.

Im Juni 1950 verschlechterten sich die Beziehungen zwischen den Parteien. Anlaß für diese Entzweiung bildeten Meinungsverschiedenheiten darüber, wie hoch die Einlage des Beklagten zu bemessen sei, als er zu diesem Zeitpunkt seine Aufnahme als Teilhaber in der Firma der Klägerin zu einem Drittel gemäß dem Vertrag vom 29. Juli 1947 verlangte. Im Verlauf dieser Streitigkeiten kündigte die Klägerin schließlich mit Schreiben vom 22. Januar 1951 dem Beklagten fristlos das Anstellungsverhältnis, während der Beklagte schon vorher zum Ende des Jahres 1950 die Übertragung des Hälfteanteils der Klägerin an den Grundstücken gefordert hatte. Der Streit über die Fortdauer des Anstellungsverhältnisses wurde durch einen Vergleich

vor dem Arbeitsgericht beigelegt, in dem sich der Beklagte gegen Zahlung einer Abfindung mit der Lösung des Arbeitsverhältnisses einverstanden erklärte.

Mit Schreiben vom 4. Dezember 1950 trat die Klägerin auch von dem Grundstücksvertrag zurück. Sie begründete diesen Rücktritt mit dem Wegfall der Geschäftsgrundlage, da die Parteien auch bei Abschluß dieses Vertrages davon ausgegangen seien, daß eine einträgliche Zusammenarbeit zwischen den Parteien bestehen bliebe. Das Festhalten an dem Vertrag würde ihr bei dem nun bestehenden Zerwürfnis unzumutbare Opfer auferlegen. Zudem habe der Beklagte seine Verpflichtung, beide Grundstücke wieder aufzubauen, nicht erfüllt. Schließlich enthalte der Grundstücksvertrag auch gesellschaftsähnliche Elemente, so daß sie zum mindesten hinsichtlich des Grundstücks Seilerstraße zur Kündigung des Vertrages gemäß §§ 723, 726 BGB befugt sei.

Mit der Klage verlangt die Klägerin von dem Beklagten die Löschung des auf ihren Hälfteanteil eingetragenen Nießbrauchs sowie der Auflassungsvormerkung, die zugunsten des Beklagten eingetragen ist.

Der Beklagte ist den Rechtsausführungen der Klägerin entgegengetreten. Er ist der Meinung, daß die Klägerin nicht das Recht zum Rücktritt von dem Vertrage oder das Recht zur Kündigung des Vertrages habe.

Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter, während der Beklagte um Zurückweisung der Revision bittet.

Entscheidungsgründe:

1.) Das Berufungsgericht legt zunächst dar, daß der zwischen den Parteien abgeschlossene Grundstücksvertrag entgegen der Auffassung der Klägerin keine gesellschaftsrechtlichen oder gesellschaftsähnlichen Elemente aufweise und daß daher die Klägerin diesen Vertrag nicht unter einer entsprechenden Anwendung der §§ 723, 726 BGB durch eine Kündigung zur Auflösung habe bringen können. Diese Darlegungen, die auch von der Revision nicht angegriffen werden, sind zutreffend. Aus dem Inhalt des Grundstücksvertrages sind keine gesellschaftsrechtlichen oder gesellschaftsähnlichen Bindungen der Vertragschließenden ersichtlich, die alleine eine jederzeitige Beendigung dieses Vertragsverhältnisses durch eine der Vertragsparteien im Wege der Kündigung rechtfertigen könnten.

2.) Sodann legt das Berufungsgericht dar, daß ein rechtlicher Zusammenhang zwischen dem Grundstücksvertrag und der gesellschaftlichen Vereinbarung nicht bestehe, so daß die Auflösung dieser Vereinbarung nicht auch die Auflösung des Grundstücksvertrages zur Folge gehabt habe. Gegen diese Auffassung wendet sich die Revision. Sie meint, daß sich schon aus den Ausführungen des Berufungsgerichts ein enger wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den beiden Verträgen ergebe und daß dieser wirtschaftliche Zusammenhang - ähnlich wie im Anwendungsbereich des § 273 BGB - dem rechtlichen Zusammenhang gleichzusetzen sei. Allein diese Meinung der Revision ist unzutreffend. Der Umstand, daß die hier in Betracht kommenden Abmachungen der Parteien in verschiedenen Vertragsurkunden niedergelegt sind, steht, wie das Berufungsgericht nicht verkennt, zwar der Annahme nicht entgegen, daß die Abmachungen gleichwohl ein einheitliches Rechtsgeschäft darstellen können. Denn für das Vorliegen eines einheitlichen

Rechtsgeschäfts kommt es nicht auf den Inhalt der jeweiligen Abmachungen, nicht auf den zeitlichen Zusammenhang und auch nicht auf die Festlegung in der gleichen Urkunde (RGZ 81, 51), sondern allein darauf an, ob sich das gesamte Vertragswerk nach dem Willen der Parteien nur als ein einheitliches Rechtsgeschäft darstellt (RGZ 103, 298). Es kann daher durchaus eine Mehrheit von möglicherweise wesensungleichen Rechtsgeschäften zu einem einheitlichen Rechtsgeschäft zusammengefaßt werden (RGZ 87, 159; 97, 220); auch ist die Annahme eines einheitlichen Rechtsgeschäfts nicht ausgeschlossen, wenn an den mehreren Verträgen nicht durchweg dieselben Personen teilgenommen haben. Aber stets müssen die in Betracht kommenden Geschäfte nach dem Willen der Parteien in eine solche innere Verbindung zueinander gesetzt sein, daß sie zusammen eine vertragliche Einheit darstellen. Ein nur objektiv gegebener Zusammenhang zwischen den einzelnen Geschäften genügt hierfür nicht, so daß entgegen der Ansicht der Revision auch ein enger wirtschaftlicher Zusammenhang allein hierfür nicht ausreichend ist. Ob im Einzelfall in diesem Sinn ein einheitliches Rechtsgeschäft vorliegt, ist Tatfrage und nur durch Ermittlung des jeweiligen Parteiwillens feststellbar.

Die Ausführungen der Revision lassen nun nicht erkennen, daß das Berufungsgericht von einer fehlerhaften rechtlichen Auffassung über das Wesen des einheitlichen Rechtsgeschäfts ausgegangen ist oder daß es bei seiner tatsächlichen Feststellung über den Willen der Parteien bei Abschluß der Verträge wesentlichen Auslegungstoff übergangen oder in rechtlich unhaltbarer Weise berücksichtigt hat. Damit erweisen sich diese Angriffe der Revision als unbegründet, weil eine weitere Nachprüfung der tatsächlichen Beurteilung des Berufungsgerichts in der Revisionsinstanz nicht möglich ist. Es kann daher auch nicht, wie die Revision annimmt, davon gesprochen werden,

daß mit der Auflösung der gesellschaftlichen Vereinbarung die rechtliche Grundlage für den Grundstücksvertrag in Wegfall geraten sei.

3.) Des weiteren legt das Berufungsgericht dar, daß die Klägerin auch nicht ein Recht zum Rücktritt von dem Grundstücksvertrag habe. Ihr sei ein solches Recht vertraglich nur für einen besonderen, hier nicht gegebenen Fall eingeräumt worden. Auch unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften stünde ihr ein Rücktrittsrecht nicht zu. Eine Anwendung der §§ 325, 326 BGB müsse ausscheiden, da der Beklagte seiner Verpflichtung zum Wiederaufbau des Grundstücks A ■■■■-straße nachgekommen sei und da er für das Grundstück Seilerstraße eine solche Verpflichtung in dem Vertrag vom 12. Februar 1948 nicht übernommen habe. Die Revision wendet sich gegen diese Auslegung des Vertrages durch das Berufungsgericht; sie meint, das Berufungsgericht hätte auch eine Aufbauverpflichtung des Beklagten hinsichtlich des Grundstücks S ■■■■-straße bejahen müssen.

a) Die Revision ist der Meinung, das Berufungsgericht habe bei seiner Auslegung die Vorschriften der §§ 532, 290 ZPO verletzt. Der Beklagte habe nämlich in der ersten Instanz selbst nicht in Abrede gestellt, daß er nach dem Vertrag auch zum Wiederaufbau des Grundstücks S ■■■■-straße verpflichtet sei, er habe nur gemeint, daß er bei seiner angespannten finanziellen Lage nicht zum sofortigen Aufbau verpflichtet gewesen sei. Die Revision glaubt, in diesen Ausführungen des Beklagten ein Geständnis erblicken zu können, das das Berufungsgericht bei der Auslegung hätte berücksichtigen müssen. Allein diese Auffassung der Revision ist unzutreffend. Ein Geständnis kann sich nur auf Tatsachen beziehen, nicht aber auf die rechtlichen Folgerungen, die das Gericht aus den festgestellten oder zugestandenen Tatsachen zu ziehen hat (RGZ 161, 247). Dabei ist auch die Auslegung von Willenserklärungen,

insbesondere die Auslegung einer Vertragsurkunde, einem Geständnis nicht zugänglich, weil die Parteien dem Gericht nicht die rechtlichen Grundlagen seiner Prüfung aufzwingen können (RG SeuffA 86, 53; Stein-Jonas-Schönke Komm ZPO § 288 Bem II, 1a; Rosenberg, Lehrb d ZivProzR § 115, I, 1a). Im Zusammenhang mit der Auslegung einer Urkunde könnte ein Geständnis nur in Betracht kommen, wenn es sich auf außerhalb der Urkunde liegende, für die Auslegung wesentliche tatsächliche Umstände bezieht, die ihrerseits den Gegenstand einer Beweiserhebung und Beweisführung bilden können (vgl RG JW 1927, 541). Um ein solches Geständnis handelt es sich aber nach den eigenen Darlegungen der Revision nicht. Die Ausführungen des Beklagten in der ersten Instanz sollen sich nach diesen Darlegungen der Revision vielmehr nur auf den rechtlichen Gehalt der Auslegung der Vertragsurkunde bezogen haben. Da sie insoweit aus Rechtsgründen nicht ein gerichtliches Geständnis im Sinne des § 288 ZPO darstellen können und da somit eine Verletzung der §§ 532, 290 ZPO durch das Berufungsgericht nicht in Betracht kommen kann, braucht nicht erörtert zu werden, ob der Beklagte in der ersten Instanz tatsächlich, wie die Revision meint, seine Pflicht zum Wiederaufbau des Grundstücks S [REDACTED] straße nicht in Abrede genommen hat.

b) Die Revision rügt gegenüber der Auslegung des Berufungsgerichts des weiteren eine Verletzung der §§ 133, 157 BGB. Nach der Auffassung der Revision sei das Berufungsgericht in unzulässiger Weise am Wortlaut der Vertragsurkunde haften geblieben und habe in diesem Zusammenhang bei der Würdigung der Aussage des Zeugen D [REDACTED] dieser Aussage auch einen unzutreffenden Inhalt zugrunde gelegt. Was die letztere Rüge anlangt, so ist diese schon deshalb unbegründet, weil die Auslegung des Berufungsgerichts auf der Würdigung dieser Aussage nicht beruht. Wie die weiteren Ausführungen des Berufungsge-

richts in diesem Zusammenhang ergeben, ist es, unabhängig von der genannten Zeugenaussage, auf Grund des Wortlauts des Vertrages zu der von der Revision angegriffenen Auslegung des Vertrages gelangt. Aber auch die Rüge einer Verletzung der §§ 133, 157 BGB ist unbegründet. Die Revision hat in keiner Weise dargelegt, in welcher Hinsicht das Berufungsgericht in unzulässiger Weise an dem Wortlaut des Vertrages haften geblieben sei. Ein solcher Verstoß ist auch nicht erkennbar. Das Berufungsgericht hat vielmehr in sorgfältiger Berücksichtigung aller Begleitumstände an Hand des von einem Notar aufgesetzten Vertrages diesen ausgelegt und dabei nicht in unzulässiger Weise den Sinnzusammenhang der gesamten Rechtsbeziehungen der Parteien übersehen.

4.) Der weitere Angriff der Revision richtet sich gegen die Meinung des Berufungsgerichts, daß die Klägerin sich auch nicht auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen und damit die Unwirksamkeit des Grundstücksvertrages geltend machen könne. Aber auch mit diesem Angriff kann die Revision nicht durchkommen.

Das Berufungsgericht hält zwar unter Berücksichtigung der gesamten Umstände die Annahme für gerechtfertigt, daß die Klägerin dem Beklagten den Nießbrauch und das Ankaufsrecht in der Erwartung eingeräumt habe, daß sich ihre geschäftlichen Beziehungen in der in der früheren Abmachung festgelegten Richtung entwickeln würden, und daß diese Erwartung vom Beklagten auch erkannt worden sein mag. Das Berufungsgericht kommt aber sodann unter einer eingehenden tatsächlichen Würdigung zu der weiteren Feststellung, daß die Klägerin nicht damit gerechnet habe, daß der Beklagte ihrer Firma verbunden bleiben werde, daß sie also nicht davon ausgegangen sei, daß der für den Geschäftsabschluß bedeutungsvolle Umstand auch für die Zukunft unveränderlich bestehen bleiben werde. Mit dieser tatsächlichen

Feststellung entfällt die Möglichkeit, vorliegendenfalls die Grundsätze vom nachträglichen Wegfall der Geschäftsgrundlage anzuwenden, weil diese Anwendung, wie das Berufungsgericht mit Recht hervorhebt, voraussetzt, daß die Parteien die Vorstellung von der Unveränderlichkeit der für den Geschäftsabschluß bedeutungsvollen Umstände gehabt haben. Die Revision vermag diese Ausführungen des Berufungsgerichts nicht einfach mit der rein tatsächlichen Behauptung auszuräumen, die Klägerin habe nicht mit einer späteren Lösung der geschäftlichen Beziehungen zu dem Beklagten gerechnet. Damit setzt sich die Revision in Widerspruch zu der für die Revisionsinstanz bindenden gegenteiligen Feststellung des Berufungsgerichts, ohne daß die Revision selbst diese tatsächliche Feststellung mit den ihr zugänglichen prozessualen Rügen anzugreifen vermag.

5.) Die entscheidende Frage für die Beurteilung des Klagebegehrens liegt auf einem anderen Gebiet. Es handelt sich darum, ob der Beklagte die im Vertrag vom 12. Februar 1948 eingeräumten Rechte gegenüber der Klägerin geltend machen kann, ob er sich vor allem auf das ihm eingeräumte Ankaufsrecht berufen kann. Insoweit ergibt sich in tatsächlicher Hinsicht, daß der Beklagte im Vertrauen auf diesen Vertrag und damals auch noch in Übereinstimmung mit der Klägerin das Grundstück A. ■■■ str. ■■ wieder aufgebaut hat und daß er dabei verständlicherweise von der Erwartung ausging, daß er durch Ausübung des Ankaufsrechts gegen Zahlung eines Kaufpreises in Höhe der Hälfte des gemeinsamen Wertes des nackten Grund und Bodens das Eigentum an diesem Grundstück erwerben würde. Ganz anders liegen bei der heutigen Gestaltung der Dinge die Verhältnisse hinsichtlich des Grundstücks S. ■■■ str. ■■. Hier hat der Beklagte von der ihm eingeräumten Befugnis zum Wiederaufbau des Grundstücks keinen Gebrauch gemacht. Hier würde

2

daher die Ausübung des Ankaufsrechts für die der Klägerin gehörende Grundstückshälfte seine wirtschaftliche und tatsächliche Rechtfertigung nicht in der Aufwendung erheblicher Werte durch den Beklagten finden. Im Gegenteil, hier würde die Ausübung des Ankaufsrechts für dieses Grundstück bei der heutigen Gestaltung der persönlichen Beziehungen zwischen den Parteien zu einem weit über den Rahmen des Vertrages vom 12. Februar 1948 hinausgehenden Eingriff in die wirtschaftliche und gewerbliche Sphäre der Klägerin führen. Die Ausübung dieses Ankaufsrechts würde bedeuten, daß die Klägerin bei den gegebenen tatsächlichen Verhältnissen das Geschäftsgrundstück dem Beklagten herausgeben und ihren Geschäftsbetrieb auf diesem Grundstück einstellen müßte. Die Ausübung dieses Rechts würde also einen entscheidenden Eingriff in die wirtschaftliche Existenz der Klägerin darstellen und bei der heutigen Gestaltung der Verhältnisse eine Bedeutung erlangen, die ganz offensichtlich über den Sinn und Zweck des damaligen Vertrages weit hinausgehen würde. Eine solche Rechtsausübung, die ihre Rechtfertigung nur auf den formalen Rechtstitel in dem Vertrag vom 12. Februar 1948 stützen kann, vermag mit den Grundsätzen von Treu und Glauben nicht in Einklang gebracht zu werden. Hier gewinnt der Unterschied zu den tatsächlichen Verhältnissen bei dem Grundstück A ■■■■-straße entscheidende rechtliche Bedeutung. Gerade weil der Beklagte im Vertrauen auf seinen Rechtstitel noch keine Mittel für den Wiederaufbau des Grundstücks S ■■■■-str. ■■■■ aufgewendet hat, würde hier die Ausübung des Ankaufsrechts lediglich zu einer einschneidenden Existenzbeeinträchtigung der Klägerin führen, ohne daß diese Rechtsausübung eine durch den Vertrag vom 12. Februar 1948 herbeigeführte wirtschaftliche Rechtfertigung in den Verhältnissen des Beklagten findet. Angesichts dieser Sachlage erscheint die Folgerung zwingend, daß bei einer gerechten Abwägung der beiderseitigen Interessen die Ausübung des obligato-

rischen Ankaufsrechts durch den Beklagten hinsichtlich des Grundstücks S [REDACTED] str. [REDACTED] mit den Grundsätzen von Treu und Glauben in Widerspruch steht und daher eine unzulässige Rechtsausübung darstellt, weil sie einerseits in den Verhältnissen des Beklagten keine ausreichende Rechtfertigung findet und andererseits zugleich zu einer dem Sinn und Zweck des Vertrages vom 12. Februar 1948 nicht entsprechenden einseitigen Existenzbeeinträchtigung der Klägerin führt. Das bedeutet, daß der Beklagte nunmehr das obligatorische Ankaufsrecht für das Grundstück S [REDACTED] str. [REDACTED] nicht mehr geltend machen kann und daß damit auch die Auflassungsvormerkung des Beklagten insoweit gegenstandslos geworden ist.

Anders liegen die Verhältnisse bei dem Nießbrauch, der dem Beklagten auch für das Grundstück S [REDACTED] str. [REDACTED] eingeräumt ist. Hier handelt es sich um ein dingliches Recht. Der Bestand eines solchen Rechts kann nicht durch eine Berufung auf Treu und Glauben in Wegfall kommen, vielmehr unterliegt nur die Ausübung eines solchen Rechts den Rechtsgrundsätzen aus § 242 BGB (OLG Bamberg NJW 1949, 716; Soergel-Siebert Kom BGB § 242 Bem A III 2 a; Westermann Sachenrecht 2. Aufl 1953 S 10/11). Es kann daher die Klägerin unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt auch nicht verlangen, daß der Nießbrauch hinsichtlich dieses Grundstücks im Grundbuch gelöscht wird. Dabei mag aber in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, daß das Rechtsverhältnis zwischen den Parteien aus dem Nießbrauch des Beklagten an dem Grundstück S [REDACTED] str. [REDACTED] nach Treu und Glauben durch den Fortfall des obligatorischen Ankaufsrechts für das Grundstück S [REDACTED] str. [REDACTED] nicht unberührt geblieben ist. Es kann sich bei dem ursprünglich gegebenen Zusammenhang zwischen dem Ankaufsrecht und dem Nießbrauch daraus für den Beklagten unter Umständen nach Treu und Glauben das Recht ergeben, von der Klägerin die Ab-

lösung des Nießbrauchs unter Erstattung der Aufwendungen zu verlangen, die er zur Bestreitung der auf diesem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten und zur Bestreitung der auf dieses Grundstück anteilmäßig fallenden Hypothekenzinsen und Hypothekenabzahlungen erbracht haben mag. Dagegen kann sich für die Klägerin aus den nunmehr bestehenden Rechtsbeziehungen zu dem Beklagten unter Umständen nach Treu und Glauben das Recht ergeben, der weiteren Ausübung des Nießbrauchrechts durch den Beklagten den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegenzuhalten, und zwar vor allem dann, wenn sie nunmehr mit eigenen Mitteln das Grundstück wieder aufbaut. Denn insoweit greift auch im Bereich der Sachenrechte der Grundsatz der unzulässigen Rechtsausübung durch, wie das in der Rechtsprechung schon wiederholt ausgesprochen worden ist (RGZ 133, 296; 159, 105; OGH Ziv.A 150, 434; BGHZ 10, 69; BGH Lindenmaier-Möhring § 903 BGB Nr 2).

6.) Zusammenfassend ergibt sich somit, daß die Klägerin den Vertrag vom 12. Februar 1948 weder durch Kündigung noch durch Rücktritt, noch durch eine Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage zur Auflösung bringen konnte, daß aber ihr Klagebegehren hinsichtlich der Löschung der Auflassungsvormerkung für das Grundstück S-
str. ■ Erfolg haben muß, weil der Beklagte den durch diese Vormerkung gesicherten obligatorischen Anspruch unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des Rechtsmißbrauchs (§ 242 BGB) nun nicht mehr geltend machen kann.

Die Entscheidung über die Kosten ergibt sich aus §§ 92, 97 ZPO, wobei der Beklagte wegen seiner in den Vorinstanzen abgewiesenen Widerklage mit den Kosten des 1. und 2. Rechtszuges zu einem anteilmäßig höheren Betrag als mit den Kosten des Revisionsverfahrens zu belasten ist.

Dr. Selowsky Dr. Delbrück Dr. Haidinger

Dr. Fischer Dr. Kuhn