

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 242 Bb, ZGB § 78

Mit dem Inkrafttreten des Staatsvertrags vom 18. Mai 1990 haben die den Individualinteressen verpflichteten Prinzipien von Treu und Glauben Eingang in das fortgeltende Recht der DDR gefunden. Eine Anpassung von vor dem 1. Juli 1990 entstandenen Schuldverhältnissen wegen des Zusammenbruchs des sozialistischen Wirtschaftssystems hat nach den zu § 242 BGB geltenden Grundsätzen vom Wegfall der Geschäftsgrundlage zu erfolgen, und nicht nach § 78 ZGB.

BGB § 242 Bb

Zum Wegfall der Geschäftsgrundlage eines Bauvertrags, wenn der Auftraggeber in der ehemaligen DDR einen Bau auf fremdem Grundstück mit staatlicher Billigung begonnen hat, und das Bauvorhaben nach dem Beitritt nicht fortgeführt werden kann.

SachenRBerG § 12

Ist ein Gebäude auf einem fremden Grundstück erst teilweise errichtet worden, so handelt es sich jedenfalls dann um keine Nutzung "durch den Bau von Gebäuden" im Sinn des zweiten Kapitels des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, wenn sich das Bauvorhaben noch in der Anfangsphase befindet.

BGH, Urteil vom 21. September 1995 - VII ZR 80/94 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 80/94

Verkündet am:
21. September 1995
Heinzelmann
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. September 1995 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Lang sowie die Richter Prof. Dr. Thode, Dr. Haß, Hausmann und Dr. Wiebel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts Berlin vom 21. März 1994 im Kostenausspruch und insoweit aufgehoben, als der Zahlungsklage und der Feststellungsklage stattgegeben worden ist. Die weitergehende Revision der Beklagten wird zurückgewiesen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die klagende Religionsgemeinschaft macht Rückzahlung von Werklohn sowie die Feststellung geltend, daß der Beklagten weitere, von ihr beanspruchte Zahlungen nicht zustehen.

I.

Mit Einzelvertrag vom 31. August 1989 beauftragte die Klägerin die Rechtsvorgängerin der Beklagten, den volkseigenen Außenhandelsbetrieb L. Bau-Export-Import (im folgenden: Beklagte), mit den Projektierungs-, Bau- und Ausrüstungsleistungen für die Errichtung einer Kirche mit Gemeindezentrum in O.. Der vereinbarte Festpreis sollte 6,2 Mio. DM (West) zzgl. 1 % Provision betragen. Die Beklagte war verpflichtet, die aus dem Einzelvertrag erzielten DM-Einnahmen an den Staat abzuführen, dafür sollte sie einen zur Durchführung des Bauvorhabens ausreichenden DDR-Mark-Betrag erhalten. Nach einer Absprache mit dem Ministerium für Bauwirtschaft der DDR sollte der Klägerin im Tausch gegen ihr gehörende Grundstücke das Eigentum an den Baugrundstücken übertragen werden.

Im September 1990 kündigte die Beklagte den Einzelvertrag mit der Begründung, daß sie das Bauvorhaben im Hinblick auf die Wirtschafts- und Währungsunion nicht mehr zum vereinbarten Preis durchführen könne. Mitte Oktober 1990 stellte der von der Beklagten beauftragte Generalauftrag-

nehmer die Arbeiten ein. Zu diesem Zeitpunkt war das Gemeindezentrum bis zur Kellerdecke hergestellt, für die Kirche war die Baugrube ausgehoben. Mit Schreiben vom 3. Juni 1991 kündigte die Beklagte den Einzelvertrag erneut.

II.

Die Klägerin hat mit ihrer Klage zunächst die Feststellung begehrt, daß die Kündigung vom September 1990 unwirksam sei, und der Vertrag fortbestehe; die Beklagte hat widerklagend beantragt, festzustellen, daß die Kündigung vom 3. Juni 1991 wirksam sei. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und die Klägerin gemäß dem Widerklageantrag verurteilt.

III.

Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt. Sie hat vorgetragen, inzwischen habe sich herausgestellt, daß für sie keine Möglichkeit mehr bestehe, die Baugrundstücke zu erwerben. Sie hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an sie die bereits geleistete Teilvergütung von 648.049,48 DM nebst Zinsen zurückzuzahlen, und festzustellen, daß der Beklagten weitere aufgrund des Einzelvertrags beanspruchte 515.063,50 DM für erbrachte Bauleistungen sowie Räumung, Stillegung und Sicherung der Baustelle nicht zustehen. Außerdem hat die Klägerin beantragt, die Widerklage abzuweisen. Das Berufungsgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 357.271,23 DM nebst Zinsen verurteilt.

Dem Feststellungsantrag der Klägerin hat es stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Mit der Revision beantragt die Beklagte, die Klage abzuweisen und auf die Widerklage festzustellen, daß die Kündigung wirksam sei. Die von der Klägerin eingelegte Anschlußrevision ist nicht angenommen worden.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten hat überwiegend Erfolg. Das Berufungsurteil ist, soweit der Zahlungsklage (A) und der Feststellungsklage (B) stattgegeben wurde, aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Die gegen die Abweisung der Widerklage gerichtete Revision ist unbegründet (C).

A Zahlungsklage

Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, daß im vorliegenden Fall die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage anzuwenden sind (I.). Die Ansicht des Berufungsgerichts, infolge des Wegfalls der Geschäftsgrundlage habe die Klägerin 25 % und die Beklagte 75 % der für das Bauvorhaben entstandenen Aufwendungen zu tragen, begegnet hingegen durchgreifenden Bedenken (II.).

I.

Die Annahme, daß die Klägerin einen Anspruch nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage habe, trifft zu.

1. Das Berufungsgericht hat die Anwendung dieser Grundsätze mit folgenden Erwägungen bejaht:

a) Der geltend gemachte Anspruch lasse sich aus den Vorschriften des Zivilgesetzbuches der DDR (ZGB), das auf den Vertrag der Parteien Anwendung finde, nicht herleiten. Ein Herausgabeanspruch bei Rücktritt, § 80 Abs. 3 ZGB, sei nicht gegeben. Der Einzelvertrag enthalte kein Rücktrittsrecht, die Voraussetzungen eines gesetzlichen Rücktrittsrechts lägen nicht vor. Für einen Schadensersatzanspruch nach §§ 82 Abs. 1, 92 Abs. 1 ZGB fehle es an einer Pflichtverletzung der Beklagten. Auch über einen gerichtlichen Eingriff in den Vertrag nach Maßgabe des § 78 Abs. 1 ZGB lasse sich der Zahlungsanspruch nicht begründen, weil die Vorschrift auf die hier eingetretene Störung nicht anzuwenden sei.

b) Die Klägerin habe jedoch einen Anspruch nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage. Teil der Geschäftsgrundlage sei gewesen, daß der Staat für die von der Klägerin zu zahlenden Devisen einen auskömmlichen DDR-Mark-Betrag zur Verfügung stellen werde. Zur Geschäftsgrundlage habe außerdem gehört, daß die Klägerin im Rahmen eines Grundstückstauschs Eigentum an den Baugrundstücken erlangen werde. Beide Elemente seien mit der Schaffung ei-

ner Währungs- und Wirtschaftsunion und mit der Vollendung der Wiedervereinigung, also ab dem 1. Juli 1990 bzw. dem 3. Oktober 1990, fortgefallen. Mit dem Wegfall der finanziellen Bedingungen der Planwirtschaft sei eine Vertragsdurchführung auf der Grundlage des vereinbarten Preises nicht mehr in Betracht gekommen. Wegen der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach der Wiedervereinigung sei der vorgesehene Grundstückstausch nicht mehr möglich gewesen. Unter diesen Umständen habe das Bauvorhaben nicht mehr durchgeführt werden können. Die Parteien hätten sich um eine Vertragsanpassung bemühen müssen.

2. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung stand.

a) Das Berufungsgericht hat zutreffend angenommen, daß der vorliegende Altfall grundsätzlich nach dem Recht der ehemaligen DDR zu beurteilen ist (zu den maßgebenden interlokalen und intertemporalen Kollisionsregeln vgl. Senat, Urteil vom 25. Februar 1993 - VII ZR 24/92 = BGHZ 121, 378, 385 f.). Ebenso trifft es zu, daß die Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage auch für vertragliche Schuldverhältnisse gelten, die, wie hier, vor dem 1. Juli 1990 in der DDR entstanden sind (Senat aaO S. 391).

b) Das Berufungsgericht hat ferner zu Recht angenommen, zur Geschäftsgrundlage habe gehört, daß der Staat anstelle des von der Klägerin zu zahlenden Valutabetrags DDR-Mark zur Verfügung stellen werde, und daß die Klägerin im Rahmen eines Grundstückstausches Eigentum an den Baugrundstücken erhalte. Diese Geschäftsgrundlage ist spätestens mit der

Errichtung der Währungs- und Wirtschaftsunion und mit der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem Beitritt entfallen. Mit der Einführung der DM als gemeinsamer Währung und der entsprechenden Umstellung aller auf DDR-Mark lautenden Verbindlichkeiten und Forderungen ist die Grundlage für eine staatliche Bereitstellung des für das Bauvorhaben erforderlichen DDR-Mark-Betrags gegen Abführung des DM-Preises entfallen. Der zwischen den Parteien vereinbarte Festpreis von 6,2 Mio. DM reichte unstreitig bei weitem nicht aus, um die tatsächlich anfallenden Baukosten zu decken. Mit dem Beitritt und der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse ist der beabsichtigte Grundstückstausch unmöglich geworden. Einige der Baugrundstücke befanden sich in fremdem Eigentum, bei anderen meldeten frühere Eigentümer Rückerstattungsansprüche an.

Die Annahme des Berufungsgerichts, daß die Geschäftsgrundlage vollständig ab dem 3. Oktober 1990 entfallen sei, ist entgegen der Ansicht der Revision auch nicht deshalb rechtsfehlerhaft, weil das Landgericht rechtskräftig festgestellt habe, daß der Einzelvertrag bereits im September 1990 wirksam gekündigt worden sei. Eine rechtskräftige Entscheidung über die Wirksamkeit der Kündigung vom September 1990 liegt nicht vor. Das Landgericht hat den Feststellungsantrag der Klägerin, daß die Kündigung vom September 1990 unwirksam sei, mangels eines Feststellungsinteresses abgewiesen. Ein solches Urteil ist im Hinblick auf das streitige Rechtsverhältnis, das den Gegenstand der Klage bildet, ohne Rechtskraftwirkung (BGH, Urteil vom 17. März 1964 - Ia ZR 193/63 = NJW 1965, 689, 692).

c) Zur Behebung der aufgetretenen Störung steht keine besondere gesetzliche Regelung zur Verfügung (zum Vorrang derartiger Regelungen: BGH, Urteil vom 1. Juni 1994 - V ZR 278/92 = ZIP 1994, 1142, 1145; Palandt/Heinrichs, BGB, 54. Aufl., § 242 Rdn. 115, 152 b). Die Störung läßt sich nicht nach den Vorschriften des ZGB beheben (aa). Auch die Bestimmungen der DDR-PreisVO vom 25. Juni 1990 (GBI. DDR I, 472) und des § 32 Abs. 2 DMBilG (im Beitrittsgebiet in Kraft getreten mit dem Einigungsvertrag am 3. Oktober 1990, Anl. II Kap. III Sachgeb. D Abschn. I; neu bekanntgemacht mit Gesetz vom 18. April 1991, BGBl. I, 971) greifen nicht ein (bb und cc).

aa) Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, daß sich aus dem ZGB für den geltend gemachten Anspruch keine rechtliche Grundlage ergibt. § 78 Abs. 1 ZGB ist nicht anzuwenden.

Mit dem Inkrafttreten des Staatsvertrags vom 18. Mai 1990 hat der Grundsatz von Treu und Glauben ausdrücklich Eingang in das fortgeltende Recht der DDR gefunden (Art. 4 Abs. 1 Satz 1 des Staatsvertrags i.V.m. A I Nr. 2 Satz 2 des Gemeinsamen Protokolls; BGBl. II S. 537, 545). Damit wurden die in der Bundesrepublik Deutschland geltenden, den Individualinteressen verpflichteten Prinzipien von Treu und Glauben auch in das Vertragsrecht der DDR eingeführt (vgl. Art. 2 Abs. 1 des Staatsvertrags), das im Unterschied zum Recht der Bundesrepublik als Instrument bei der Erfüllung der Versorgungsaufgaben des sozialistischen Staates diente (vgl. Westen/Schleider, Zivilrecht im Systemvergleich 1984, S. 227 m.N.). Dieser Regelung des Staatsvertrags würde eine

Anwendung des § 78 Abs. 1 ZGB auf vor dem 1. Juli 1990 in der DDR entstandene vertragliche Schuldverhältnisse widersprechen. Nach § 78 Abs. 1 ZGB kann das Gericht auf Klage eines Partners einen Vertrag ändern oder aufheben, "wenn sich die für den Vertragsabschluß maßgebenden Umstände nach Vertragsabschluß so verändert haben, daß nach dem Stand der gesellschaftlichen Entwicklung und der Beziehungen zwischen den Partnern einem von ihnen die Erfüllung nicht mehr zuzumuten ist". Eine Anwendung dieser Generalklausel wegen des Wegfalls der sozialistischen Gesellschaftsordnung verbietet sich danach.

bb) Eine Vertragsanpassung aufgrund § 4 Abs. 2 PreisVO ist nicht möglich.

Es kann offenbleiben, ob dem im Einzelvertrag verabredeten Preis von 6,2 Mio. DM Preisvorschriften zugrunde liegen. Die Bestimmungen der PreisVO greifen jedenfalls deshalb nicht ein, weil es sich bei dem Festpreis von 6,2 Mio. DM um einen im Vertrag bereits festgelegten, bezifferten Preis handelt. Eine solche Vereinbarung wird von den Regelungen der Preisverordnung nicht berührt (BGH, Urteil vom 10. März 1993 - VIII ZR 238/92 = NJW 1993, 1387, 1388 f.).

cc) Auch die Voraussetzungen des § 32 Abs. 2 DMBilG liegen nicht vor.

Nach dieser Vorschrift kann jeder Vertragspartner eine neue Festsetzung der Leistung verlangen, wenn die Umrechnung von vor dem 1. Juli 1990 begründeten Forderungen und Verbindlichkeiten aus schwebenden Verträgen dazu führt, daß

das ursprüngliche Gleichgewicht von Leistung und Gegenleistung erheblich verschoben wird und einem Vertragspartner oder beiden Vertragspartnern dadurch ein nicht zumutbarer Nachteil droht.

Im vorliegenden Fall beruhte die Störung des Gleichgewichts von Leistung und Gegenleistung nicht auf einer Umrechnung bestehender Vergütungsansprüche oder sonstiger Forderungen. Ursächlich waren vielmehr der Ausfall des staatlich in Aussicht gestellten DDR-Mark-Betrags sowie der Umstand, daß das Bauvorhaben unter den neuen wirtschaftlichen Verhältnissen nicht zum vereinbarten Festpreis von 6,2 Mio. DM durchgeführt werden konnte.

d) Dem Berufungsgericht ist auch darin zuzustimmen, daß das eingetretene Risiko nach der vertraglichen Regelung nicht allein von der Klägerin zu tragen ist. Die Aufteilung der vertraglichen Risikosphären kann sich aus dem dispositiven Gesetzesrecht ergeben, sie kann aber auch den Parteiabsprachen zu entnehmen sein, die vorrangig zu beachten sind (Senat, Urteil vom 25. Februar 1993 - VII ZR 24/92 = BGHZ 121, 378, 392). Hier haben die Parteien eine vertragliche Regelung im Hinblick auf das eingetretene Risiko nicht getroffen. Eine Regelung des Risikos läßt sich auch keiner gesetzlichen Regelung entnehmen. Weder § 191 Abs. 1 ZGB (aa) noch §§ 186 Abs. 2, 189 Abs. 2 ZGB (bb) können dafür herangezogen werden.

aa) Nach § 191 Abs. 1 ZGB ist der Auftraggeber verpflichtet, die zur Schaffung der Baufreiheit vereinbarten Maßnahmen zu treffen. Für die Baufreiheit muß das Grund-

stück u.a. frei von Rechten Dritter sein, die einer Bau-
durchführung entgegenstehen könnten (Kommentar zum ZGB aaO
§ 191 Anm. 1). Daraus läßt sich nicht schließen, daß die
Klägerin als Auftraggeber für das Eigentum an den Baugrund-
stücken sorgen mußte, und deshalb die Folgen aus dem Schei-
tern der Eigentumsverschaffung allein zu tragen hat. Es
sind die besonderen Rahmenbedingungen der sozialistischen
Planwirtschaft zu beachten. Hat eine Vertragspartei keine
Einflußmöglichkeit auf bestimmte Umstände, sondern muß sie
insoweit auf eine staatlich gegebene Zusage vertrauen, so
geht sie beim Vertragsabschluß kein ihr zurechenbares Risi-
ko ein (vgl. BGH, Urteil vom 14. Oktober 1992

- VIII ZR 91/91 = BGHZ 120, 10, 24 f). Das ist hier der
Fall. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß die Kläge-
rin, abgesehen von dem erfolgten Anbieten der Tauschgrund-
stücke, keine Einflußmöglichkeit auf die Eigentumsverschaf-
fung hatte. Die Klägerin konnte aufgrund der Zusage des Mi-
nisterrats darauf vertrauen, daß sie das Eigentum an den
Baugrundstücken erhalten werde. Bebauungen fremder Grund-
stücke ohne Klärung der Eigentumsverhältnisse waren in der
DDR so häufig, daß sie als systemimmanent bezeichnet werden
müssen (Begründung Regierungsentwurf SachenRBerG, BT-
Drucks. 12/5992, S. 62 und S. 50; Degenhart, DVBl 1994,
553; Stürner, JZ 1993, 1074, 1076). Die Verwaltung hat sie
ohne erkennbares System in den verschiedensten Rechtsformen
und zum Teil ohne jede rechtliche Absicherung zugelassen
und gefördert (Bundesministerium der Justiz, Eckwertepa-
pier, DtZ 1993, 49).

bb) Auch aus §§ 186 Abs. 2, 189 Abs. 2 ZGB, nach denen
der Bürger den Bauvertrag jederzeit kündigen kann und dann

nur die bisher geleistete Arbeit sowie Ersatz der notwendigen Aufwendungen des Betriebs bezahlen muß, läßt sich nicht herleiten, daß die Klägerin das eingetretene Risiko allein zu tragen hat. Zwar hat die Revision recht, daß diese Bestimmungen dem Auftraggeber im Vergleich zu § 649 BGB eine günstige Möglichkeit einräumen, sich vom Bauvertrag zu lösen. Die Folgerung der Revision, der Baubetrieb müsse deshalb auch bei Fortfall der Geschäftsgrundlage niemals mit Ansprüchen des Bauherrn auf Rückerstattung bereits geleisteter Vergütung rechnen, ist jedoch unzutreffend. Die §§ 186 Abs. 2, 189 Abs. 2 ZGB sind für die Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage jedenfalls dann ohne Bedeutung, wenn ein begonnenes Bauvorhaben infolge der veränderten Umstände für den Bauherrn nutzlos ist. In diesen Fällen bietet die Regelung, daß der Auftraggeber kündigen kann und für die geleistete Arbeit sowie die notwendigen Aufwendungen des Betriebs aufkommen muß, keine interessengerechte Lösung.

e) Ein weiteres Festhalten an dem Einzelvertrag ist für die Parteien auch nicht im Hinblick auf das Sachenrechtsbereinigungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I, S. 2457) zumutbar. Die Klägerin hat nach diesem Gesetz keinen Anspruch auf Bestellung eines Erbbaurechts für die Hälfte des üblichen Zinses (§§ 32 ff) oder auf Ankauf des Grundstücks für die Hälfte des Bodenwerts (§§ 62 ff).

Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz ist im Revisionsverfahren zu berücksichtigen. Das Gesetz ist am 1. Oktober 1994, nach Abschluß der Berufungsinstanz, in Kraft getreten (Art. 3 Sachenrechtsänderungsgesetz vom 21. September 1994

(BGBl. I S. 2457)). Ein erst nach Abschluß der Berufungsinstanz in Kraft getretenes Gesetz muß vom Revisionsgericht berücksichtigt werden, wenn es nach seinem zeitlichen Geltungswillen das streitige Rechtsverhältnis erfaßt (BGH, Urteil vom 20. Juni 1962 - V ZR 219/60 = BGHZ 37, 233, 236 m.N.). Das ist hier nach § 8 SachenRBerG der Fall.

Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz regelt u.a. Rechtsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet, die mit Billigung staatlicher Stellen von einem anderen als dem Grundstückseigentümer für bauliche Zwecke in Anspruch genommen worden sind (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 c SachenRBerG). Die Bestimmungen des zweiten Kapitels des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, das Ansprüche des Nutzers auf Erbbaurechtsbestellung oder auf Ankauf des Grundstücks enthält, sind gemäß §§ 4 Nr. 3, 7 SachenRBerG u.a. auf die Errichtung öffentlichen Zwecken dienender Gebäude anzuwenden. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor:

aa) Der Tatbestand ist allerdings insoweit erfüllt, als die Klägerin nicht Eigentümer der im Beitrittsgebiet gelegenen Grundstücke geworden ist und sie die Grundstücke mit Billigung staatlicher Stellen in Anspruch genommen hat (vgl. § 10 Abs. 1 SachenRBerG). Ob es sich bei dem Bau der Kirche mit Gemeindezentrum um die Errichtung eines öffentlichen Zwecken dienenden Gebäudes im Sinne der §§ 4, 7 SachenRBerG handelte, braucht nicht entschieden zu werden.

bb) Für die Anwendung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes fehlt es jedenfalls an einer Nutzung der Grundstücke

"durch den Bau von Gebäuden" im Sinne des zweiten Kapitels des Gesetzes:

Ob das Sachenrechtsbereinigungsgesetz auch auf Fälle anzuwenden ist, in denen ein Gebäude auf fremdem Grundstück erst teilweise errichtet wurde, ist bislang weder in der Rechtsprechung noch im Schrifttum erörtert worden. Auch die Gesetzesmaterialien (dokumentiert in Czub, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, 1994) befassen sich damit nicht. Nach Ansicht des Senats bestehen in diesen Fällen jedenfalls dann keine Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz, wenn sich das Bauvorhaben noch in der Anfangsphase befindet.

Dafür spricht zunächst der Wortlaut des § 12 Abs. 1 SachenRBERG. Nach dieser Vorschrift sind Bebauungen im Sinne des zweiten Kapitels des Gesetzes die Errichtung von Gebäuden und bestimmte bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden, die nach ihrem Umfang und Aufwand einer Neuerrichtung entsprechen.

Einer Anwendung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes auf Fälle, in denen mit einem Bau erst begonnen worden ist, steht außerdem der Zweck des Gesetzes entgegen, einen angemessenen Interessenausgleich zwischen den Eigentümern und den Nutzern überbauter Grundstücke herzustellen. Der Boden steht grundsätzlich den Eigentümern zu. Andererseits haben die Nutzer, die fremde Grundstücke mit staatlicher Billigung bebaut haben, wirtschaftliche Werte geschaffen. Die Nutzer sollen deshalb gegenüber etwaigen Herausgabeverlan-

gen der Eigentümer abgesichert werden, soweit dies aus dem Gedanken des Investitionsschutzes berechtigt ist (BT-Drucks. 12/5992 S. 50, 62). Der notwendige Interessenausgleich erfolgt vor allem dadurch, daß dem Nutzer Ansprüche auf Erwerb des Grundstücks oder eines Erbbaurechts zur Hälfte des Bodenwerts bzw. des üblichen Zinses eingeräumt werden (vgl. §§ 43, 68 SachenRBerG). Diese Regelung, mit der der Nutzer weitgehend an dem Bodenwert beteiligt wird, ist nur gerechtfertigt, wenn der Nutzer eine erhebliche Investition erbracht hat. Das ist bei einem erst zum geringen Teil hergestellten Gebäude regelmäßig nicht der Fall.

Auch die hohen Anforderungen an das Vorliegen einer "Bebauung" bei baulichen Maßnahmen des Nutzers an bestehenden Gebäuden und bei Überlassungsverträgen zeigen, daß das Sachenrechtsbereinigungsgesetz nach dem Willen des Gesetzgebers bei Grundstücken mit gerade erst begonnenen Bauvorhaben keine Anwendung finden soll (vgl. § 12 Abs. 1, 2 SachenRBerG).

Nach diesen Grundsätzen hat die Klägerin die Grundstücke nicht "durch den Bau von Gebäuden" genutzt. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts wurde das Gebäude auf dem Grundstück Sstraße 1/Cstraße 14 bis zur Decke des Kellergeschosses im Rohbau fertiggestellt, auf dem Grundstück Sstraße 32, 33/Cstraße 15 wurde nur die Baugrube ausgehoben.

II.

1. Zu den Rechtsfolgen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage führt das Berufungsgericht aus:

Könnte eine Vertragsanpassung mit dem Ziel einer Bau-
fortführung nicht mehr in Betracht, könne es nur darum ge-
hen, die Verluste beider Parteien auszugleichen. Von den
entstandenen Kosten habe die Klägerin 25 % und die Beklagte
75 % zu tragen. Der Vertragsabschluß sei von der ehemaligen
DDR veranlaßt worden, um Devisen zu beschaffen. Dem habe
der Ausschluß der Klägerin von jeglicher Einflußnahme auf
die Einzelheiten des Vertrages entsprochen. Angesichts die-
ser staatlichen Lenkung, was die Preisgestaltung und die
Eigentumslage betreffe, stehe die Beklagte als "ehemaliger
Staatsbetrieb" dem Risiko, das sich verwirklicht habe, nä-
her als die Klägerin. Andererseits könne die Klägerin nicht
völlig freigestellt werden, weil sie nicht zum Vertragsab-
schluß gezwungen gewesen sei, sondern ein hohes Interesse
an der Durchführung des Bauvorhabens in zentraler Lage Ber-
lins zu einem jedenfalls nicht ungünstigen Preis gehabt ha-
ben müsse.

2. Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

Infolge des Wegfalls der Geschäftsgrundlage hat das Ge-
richt eine interessengerechte Verteilung des verwirklichten
Risikos bei möglichst geringem Eingriff in die ursprüngli-
che Regelung herzustellen (vgl. MünchKomm/Roth, 3. Aufl.,
§ 242 Rdn. 544; Horn, aaO, S. 251 ff, jeweils m.N.). Die
vom Berufungsgericht vorgenommene Verteilung der entstande-

nen Kosten im Verhältnis 25 % zu 75 % zugunsten der Klägerin trägt den berechtigten Interessen der Beklagten nicht im gebotenen Umfang Rechnung; sie beruht auf einer unvollständigen und fehlerhaften Würdigung der Umstände des Falles.

Zunächst hat das Berufungsgericht verkannt, daß beide Parteien gleich geringen Einfluß auf die die Geschäftsgrundlage bildenden Umstände hatten. Sowohl die devisenrechtliche Behandlung als auch die Verschaffung des Eigentums an den Grundstücken entzogen sich weitgehend ihrer Disposition. Die Annahme, die Beklagte habe dem eingetretenen Risiko als "ehemaliger Staatsbetrieb" näher gestanden als die Klägerin, ist nicht nachvollziehbar. Der Vertrag diene zumindest ebenso wie dem Interesse des Staates auch dem der Klägerin, die sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts jahrelang bei dem Ministerrat um einen Kirchenneubau bemüht hatte und nunmehr den Neubau "in zentraler Lage Berlins zu einem jedenfalls nicht ungünstigen Preis" erhalten sollte. Anders als das Berufungsgericht offenbar meint, läßt sich das eingetretene Risiko auch nicht in erster Linie auf die staatlichen Vorgaben bei der Grundstücksfrage und der Preisgestaltung zurückführen. Das Bauen auf fremdem Boden kam in der ehemaligen DDR häufig vor; es führte in der Praxis der DDR zu keinen Schwierigkeiten. Bei Vertragsabschluß war auch nicht vorauszusehen, daß die Vereinbarung des Preises in West-DM die Vertragsdurchführung erschweren würde. Der wesentliche Grund für das Scheitern des Vertrags lag nicht in seiner inhaltlichen Gestaltung und Durchführung, sondern in der Neuordnung der Rechtsverhältnisse an Grundstücken sowie in der Änderung der Preis-

bemessungsgrundlagen infolge der Währungs- und Wirtschaftsunion. Nach den bislang getroffenen Feststellungen liegen keine hinreichenden Anhaltspunkte für eine andere Verteilung der entstandenen Aufwendungen zwischen den Parteien als im Verhältnis 50 % zu 50 % vor.

Die Revision rügt weiter, das Berufungsgericht habe berücksichtigen müssen, daß im September 1990 vom Bundesfinanzminister an die Klägerin 2,2 Mio. DM für das Bauvorhaben gezahlt worden seien. Nach dem bisherigen Sachstand ist indessen davon auszugehen, daß die Mittel im Hinblick auf die Durchführung des Bauvorhabens zweckgebunden sind, und die Parteien deshalb mit einer Rückforderung rechnen müssen (vgl. Schreiben des Bundesinnenministers vom 18. Juli 1991 an den Bevollmächtigten der Klägerin). Sollte sich allerdings herausstellen, daß diese Mittel nicht zurückgefordert werden, könnte von einem auf seiten der Klägerin zu berücksichtigenden "Verlust" schwerlich die Rede sein.

B Feststellungsklage

1. Das Berufungsgericht führt aus: Der auf die Feststellung gerichtete Antrag der Klägerin, daß der Beklagten keine weiteren 515.063,50 DM zustehen, sei zulässig, da die Beklagte sich eines solchen Anspruchs berühmt habe. In der Sache habe der Antrag aus den Gründen des Urteils zur Leistungsklage Erfolg.

2. Das hält den Angriffen der Revision nicht stand.

Der Mangel des Berufungsurteils hinsichtlich der Rechtsfolgen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage wirkt sich auch auf die Feststellungsklage aus. Die von der Feststellungsklage betroffene Forderung bezieht sich auf Aufwendungen, die der Beklagten bei den Bauarbeiten sowie bei der Stilllegung und Räumung der Baustelle entstanden sind (vgl. Rechnung vom 19. Oktober 1992). Die Höhe dieser Forderung hängt ebenso wie der Anspruch, der der Leistungsklage zugrunde liegt, von der Aufteilung der entstandenen nutzlosen Aufwendungen zwischen den Parteien ab.

C Feststellungsklage

1. Das Berufungsgericht hält die Widerklage mit dem Feststellungsantrag, daß die Kündigung der Beklagten vom 3. Juni 1991 wirksam sei, für nicht gerechtfertigt. Zur Begründung nimmt das Berufungsgericht auf seine Ausführungen zur Leistungsklage Bezug.

2. Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, haben die veränderten wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände zum Wegfall der Geschäftsgrundlage mit der Folge einer Vertragsanpassung geführt. Die auf dieselben Umstände gestützte Kündigung vom 3. Juli 1991 konnte daher keine Wirkung mehr entfalten.

D

Das Berufungsurteil kann somit nicht bestehenbleiben. Es ist aufzuheben, und die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Eine eigene Sachentscheidung des Senats ist nicht möglich, weil beide Parteien Gelegenheit haben müssen, zur Frage der Risikoverteilung ergänzend vorzutragen.

Lang

Thode

Haß

Hausmann

Wiebel

Schreibfehlerberichtigung

BGH, Urteil vom 21. September 1995 - VII ZP 80/94

Auf Seite 20 der Urteilsgründe muß die Überschrift unter C.

statt "Feststellungsklage"

richtig heißen:

"Feststellungswiderklage".

Karlsruhe, den 9. November 1995

Bundesgerichtshof

- Geschäftsstelle -

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VII ZR 80/94

vom

20. November 1995

in dem Rechtsstreit

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch
den Vorsitzenden Richter Dr. Lang sowie die Richter
Prof. Dr. Thode, Dr. Haß, Hausmann und Dr. Wiebel

am 20. November 1995

beschlossen:

Das Urteil vom 21. September 1995 wird gemäß
§ 319 ZPO dahin berichtigt, daß es

auf Seite 12 Zeile 2 des Umdrucks statt "aaO"
richtig "Autorenkollektiv, 2. Aufl."

und auf Seite 17 vorletzte Zeile statt "aaO"
richtig "Das Zivil- und Wirtschaftsrecht im
neuen Bundesgebiet, 2. Aufl."

heißt.

Lang

Thode

Haß

Hausmann

Wiebel