

Verkündet am
2. November 1951

Gros, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

des Franz Gustav M. [REDACTED] in H. [REDACTED],
A. [REDACTED] strasse [REDACTED], als Testamentsvollstrecker
des Nachlasses der Johanna Maria Dorothea M. [REDACTED],
geb. V. [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Olga D. [REDACTED], geb. P. [REDACTED] in H. [REDACTED]
[REDACTED], W. [REDACTED] strasse [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 2. November 1951 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch und
der Bundesrichter Dr. Hertel, Dr. Hückinghaus, Dr. Heck,
Schuster

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivil-
senats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu
Hamburg vom 29. August 1950 wird auf Kosten des
Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Nach dem insoweit unwidersprochen gebliebenen Sachvortrag der Beklagten war deren Ehemann, der inzwischen verstorbene Fabrikant Carl D., Inhaber einer größeren Offsetdruckerei und eines Papierverarbeitungswerkes, das er in den Räumen des ehemaligen R.-werkes in W. betrieb. Als das R.-werk von der Militärregierung beschlagnahmt wurde, fand er mit seinem Betriebe unter großen Schwierigkeiten bei einer befreundeten Firma in W. auf Widerruf Unterkunft. Sie sollte am 30. Juni 1949 zurückzugeben sein.

Am 4. März 1949 schloß er vor dem Notar in H. mit dem Kläger als Testamentsvollstrecker des Nachlasses der Witwe Johanna M. geb. V. über einen Teil des den Erben gehörigen, in H. Z. weg belegenen, von einem Pächter und Schrebergärtnern genutzten Geländes von etwa 11304 qm Größe "in seinem gegenwärtigen Zustande, wie es von dem Verkäufer besessen und benutzt worden ist oder hätte besessen und benutzt werden können" einen Kaufvertrag. Der Kaufpreis betrug 66 000 DM. Davon sollten 6 000 DM sofort, 24 000 DM bei der Auflassung, der Rest von 36 000 DM in halbjährlichen Teilbeträgen vom 1. Oktober 1950 ab entrichtet werden. Im § 9 des Vertrages, in dem gesagt war, daß in Abteilung II und III des Grundbuchs keine Belastungen eingetragen seien, übernahm der Käufer "alle sonst noch etwa vorhandenen, aus dem Grund-

- 3 -

buch nicht ersichtlichen, mit dem Grundstück verbundenen Verfügungsbeschränkungen, Dienstbarkeiten und Lasten, auch alle Beschränkungen, die dem Grundstück durch den Bebauungsplan auferlegt sind oder werden." Der Verkäufer aber erklärte, daß ihm "auf dem Grundstück ruhende, aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Beschränkungen und Lasten nicht bekannt sind."

Bei den Verhandlungen vor dem Notar wurden an den §§ 4 und 5 Änderungen vorgenommen. Diese sind im nachfolgenden Text durch Unterstreichen hervorgehoben. In den beiden Bestimmungen ist jetzt erklärt:

§ 4.

".....Dem Käufer ist bekannt, daß das Grundstück an Herrn Heinrich K. verpachtet und z.T. von den Schrebergärtnern mit Behelfsheimen bebaut ist. Die Unterverpachtung an diese ist durch K. erfolgt. Verkäufer erklärt, daß die Bebauung nicht von ihm genehmigt worden ist."

§ 5.

"Es ist Sache des Käufers, sich mit den Pächtern selbst wegen der Räumung auseinanderzusetzen und wird der Verkäufer den Käufer hierbei nach bestem Können unterstützen. Verkäufer erklärt, daß mit dem Pächter K. vereinbart ist, daß das Pachtgelände im Falle eines Verkaufes sofort zu räumen ist."

Der Erblasser der Beklagten entrichtete die erste Kauf-



[JLaw - Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

[\(mobile App\)](#)

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

preisrate von 6000 DM. Die Schrebergärtner weigerten sich, das Grundstück zu räumen. Der Erblasser erhob Räumungsklage. Das Amtsgericht in Wandsbek aber wies die Klage durch Urteil vom 18. November 1949 ab. Es stellte sich auf den Standpunkt, K. habe als Vertreter der Grundstückseigentümer die Verpachtung an die beklagten Schrebergärtner vorgenommen; diesen stehe daher ein Kündigungsschutz zu. Die Beklagte legte Berufung zum Landgericht Hamburg ein. Im Berufungsverfahren ist noch keine Entscheidung ergangen. Die Beklagte hat inzwischen ein anderes Fabrikgrundstück erworben.

Der Kläger hat vom Käufer seines Grundstücks die Entrichtung der zweiten Kaufpreisrate verlangt. Er beantragt,

die Beklagte zur Zahlung von 24 000 DM nebst
4 % Fälligkeitszinsen an ihn zu verurteilen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Beklagten nach Beweiserhebung das erste Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Mit der Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung der landgerichtlichen Entscheidung.

Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht stellt fest, es sei im vor-

liegenden Fall Geschäftsgrundlage des Kaufvertrages über das Fabrikgrundstück gewesen, daß das Grundstück sofort geräumt werden würde, weil es zur sofortigen Errichtung einer Fabrik benutzt werden sollte. Der Käufer (Erblasser der Beklagten) habe diese Absicht dem Verkäufer (Kläger) bekannt gegeben; dieser habe seinerseits den ihm so bekannt gewordenen Zweck gebilligt und zum Gegenstand seiner Entschliessung gemacht. Damit sei dieser Zweck nicht nur Beweggrund geblieben, sondern von beiden Vertragsteilen zur Grundlage des Geschäfts gemacht worden.

Dieser Feststellung liegt eine eingehende Prüfung des notariellen Vertrages vom 4. März 1949 zu Grunde, wobei sich das Berufungsgericht bewußt bleibt, daß dieser Vertrag die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit für sich hat. Die Feststellung gründet sich weiterhin auf den Inhalt der Vertragsverhandlungen vor dem Notar, die das Berufungsgericht unter Berücksichtigung des Ergebnisses der vor ihm stattgehabten Beweisaufnahme würdigt.

Unter dem Hinweis darauf, daß die Pächter des Grundstücks den gesetzlichen Kündigungsschutz erfolgreich geltend gemacht hätten, vertritt das Berufungsgericht die Ansicht, daß die Geschäftsgrundlage entfallen sei, was bei Berücksichtigung der gegebenen Umstände den Schluß rechtfertige, daß der Käufer seiner Vertragspflichten, also auch der Verpflichtung zur Zahlung der Kaufsumme ledig geworden sei.

Die Revision greift das Urteil in vollem Umfange an.

I. Sie bekämpft in erster Linie die Feststellung, daß die sofortige Räumung des Grundstücks Geschäftsgrundlage des Vertrages vom 4. März 1949 gewesen sei.

1.) Die Revision meint, dieser Feststellung stehe schon der Vertragsinhalt entgegen. Der Verkäufer habe sich im § 1 des Vertrages von der ihm sonst nach § 434 BGB obliegenden Verpflichtung freigezeichnet, dem Käufer das Grundstück frei von Rechten Dritter zu verschaffen, zu denen auch Miet- und Pachtrechte gehören möchten. Gemäß jener Vorschrift des Vertrages sei dem Käufer das Eigentum am Grundstück "wie es von dem Verkäufer besessen und benutzt worden ist oder hätte besessen oder benutzt werden können" übertragen worden. Damit sei positiv die Tatsache der Verpachtung zur Vertragsbedingung gemacht worden, von der sich der Verkäufer freigezeichnet habe.

Die Revision beachtet nicht, daß nach den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts bei den Vertragsverhandlungen vor dem Notar in die ursprünglichen §§ 4 und 5 abändernde Zusätze eingefügt worden sind, die das Gegenteil einer Freizeichnung von Miet- und Pachtrechten Dritter bedeuten. Es genügt hier eine Verweisung auf die Zusätze. Sie sind mit der Auffassung der Revision unvereinbar.

Es kann auch nicht, wie diese meint, davon die Rede sein, im § 4 des Vertrages sei eine Bekanntgabe der Verpachtung zu sehen, sodaß § 439 BGB eingreife. Nach den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts sind die Vertragschliessenden bei der Erörterung der §§ 4 und 5 vor dem Notar miteinander einig darüber gewesen, daß, worauf es hier allein ankommt, Benutzungsrechte der Unterpächter des zur sofortigen Räumung verpflichteten Pächters dem Verkäufer gegenüber nicht beständen. Der Käufer kann also von Pachtrenten Dritter keine Kenntnis gehabt haben, die ihm nach § 439 BGB entgegengehalten werden könnte. Selbst grob fahrlässige Unkenntnis steht der hier erforderlichen positiven Gewißheit nicht gleich (Palandt BGB § 439 A 2; RG JW 11, 645; RG 59, 408).

Die Revision möchte die Beachtlichkeit einer Geschäftsgrundlage gegenüber den Bestimmungen des Vertrages auch dann verneinen, wenn darin, daß seinerzeit nicht sofort habe gebaut werden können, ein Sachmangel zu sehen sei; denn die Haftung für diesen Mangel sei durch § 9 des Vertrages ausgeschlossen. Einer näheren Stellungnahme zu dem Angriff bedarf es nicht. Die Beantwortung der Frage, ob ein Fehler i.S. des § 459 BGB vorliegt, ist der Würdigung im Einzelfall überlassen (JW 06, 548). Das Berufungsgericht hat einen Sachmangel nicht angenommen.

2.) Die Revision glaubt, die Feststellung des Berufungsgerichts von dem Vorhandensein einer bestimmten Geschäfts-

grundlage auch durch Angriffe auf die Beweismwürdigung erschüttern zu können. Sie macht die Nichtverlesung und Nichtgenehmigung der protokollierten Zeugenaussagen, sowie Nichtbelehrung eines Zeugen über sein Zeugnisverweigerungsrecht geltend (§§ 162, 383 II ZPO). Nach § 161 ZPO brauchen die Aussagen der Zeugen und Sachverständigen sowie die Aussagen einer vernommenen Partei nicht in dem Protokoll festgestellt zu werden, wenn die Vernehmung vor dem Prozeßgericht erfolgt und das Endurteil der Berufung nicht unterliegt. Bestand aber hiernach keine Verpflichtung zur protokollarischen Feststellung, so kann auch eine Nichtverlesung und Nichtgenehmigung der Aussagen keinen Verfahrensmangel bedeuten. Der Verstoß gegen § 383 II ZPO aber ist heilbar. Hier hat er sich in Gegenwart der Parteivertreter in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Prozeßgericht zweiter Instanz ereignet. Ausweislich der Verhandlungsniederschrift hat sich an die Vernehmung der Zeugen und der Klagepartei sofort die streitige Verhandlung der Parteivertreter mit Bekanntgabe des Termins zur Verkündung der jetzt angefochtenen Entscheidung angeschlossen, ohne daß die Nichtbelehrung eines der Zeugen über sein Zeugnisverweigerungsrecht von einer Partei gerügt worden wäre. Darnach hat der Verstoß als geheilt zu gelten (§ 295 ZPO):

Von grösserem Gewicht erscheint die Behauptung der Revision, die Feststellungen des Berufungsgerichts zur Geschäftsgrundlage seien tatbestandswidrig und ver-

stießen gegen § 286.ZPO. Die Angreiferin macht geltend, es treffe nicht zu, daß die sofortige Räumung des Grundstücks von den Unterpächtern "nach der Beweisaufnahme Geschäftsgrundlage" gewesen sei. Insbesondere sei die Absicht des Käufers, das Grundstück zur sofortigen Errichtung einer Fabrik zu benutzen, vom Käufer dem Verkäufer nicht bekannt gegeben worden und dieser habe den ihm angeblich bekannten Zweck des Kaufes nicht seinerseits zum Gegenstand seiner EntschlieÙung gemacht. Es sei ja bestritten worden, daß der Verkäufer hinsichtlich der Räumung Zusicherungen gemacht habe oder vertragliche Bindungen eingegangen sei. In dieser Hinsicht habe der notarielle Vertrag die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit für sich. Die in ihm beurkundeten Abreden deckten aber nicht die Behauptungen der Beklagten.

Die Revision übersieht zunächst, daß von der Beklagten nicht behauptet worden ist, der Verkäufer habe hinsichtlich der Räumung des Grundstücks Zusicherungen gemacht oder vertragliche Bindungen übernommen. Insoweit stößt ihr Angriff ins Leere. Dagegen war von der Beklagten vorgetragen worden, die sofortige Räumung sei beiderseits zur Geschäftsgrundlage gemacht worden. Nur diese gegenseitige Übereinstimmung der Willenentschlüssen bildet denn auch den Gegenstand der Feststellung des Berufungsgerichts. Inwiefern aber diese Feststellung "tatbestandswidrig" - soll wohl heißen "aktenwidrig" - sein soll, ist nicht zu ersehen. Die Beklagte hatte

schon in der Klagebeantwortung behauptet, das Gelände sei vom Kläger für den Zweck der sofortigen Errichtung einer Fabrik angeboten worden (Bl 14 GA). Weiter hatte sie vorgetragen, der Kläger habe dem Vertragsgegner erklärt, auf dem Grundstück wohne zwar noch eine Anzahl von Leuten, zum Teil in Behelfsheimen, die aber ohne weiteres räumen müßten, zumal die Heime ohne Zustimmung der zuständigen Behörden errichtet seien; die Leute hätten sich auch zur Räumung verpflichtet; ihnen sei überdies gekündigt, und zwar auf den 31. 3. 1949. Der Kläger habe gar keinen Zweifel darüber gelassen, daß das alles in Ordnung sei, und gemeint, es komme für den Käufer höchstens noch eine Ersatzpflicht für die Obstbäume und ähnliche unwesentliche Dinge in Frage. In ähnlichem Sinne hatte sich die Beklagte in ihren übrigen Schriftsätzen geäußert und immer wieder betont, der Kläger sei über das Interesse des Erblassers an der Erlangung eines freien Baugrundes unterrichtet gewesen. Dem hat der Kläger als Verkäufer ausweislich der Schriftsätze nie ausdrücklich widersprochen. Wohl hat er sich dagegen verwahrt, dem Erblasser der Beklagten über den Inhalt des notariellen Vertrages hinaus wegen der Räumung des Grundstücks bindende Erklärungen und Zusicherungen gegeben zu haben. In seinem Schriftsatz vom 5. Juni 1950 hat er aber erklärt, es möge sein, daß die Kaufparteien damit gerechnet hätten, Pächter und Unterpächter könnten zur Räumung veranlasst werden. Darüber hinaus hat er in dem Schriftsatz zugegeben, es sei allerdings die

Ansicht des Klägers, daß das Grundstück an K verpachtet und von diesem an Schrebergärtner unterverpachtet sei. Diese Erwiderungen umschliessen ein Zugeständnis beiderseits vorgestellter Möglichkeit oder Wahrscheinlichkeit baldiger Freimachung des Kaufgegenstandes. Beim Hinzutritt dessen, was über die Zusätze zu den §§ 4 und 5 des Vertrages ausser Streit steht und was die Zeugen über den Vertragszweck ausgesagt haben, vervollständigt sich das Bild derart, daß sich nicht mehr mit Grund behaupten läßt, das Berufungsgericht sei bei seinen Feststellungen zur Frage der Geschäftsgrundlage akten- oder tatbestandswidrig vorgegangen. Der beiden Teilen bekannte Verwendungszweck kann übrigens auch stillschweigend zur Vertragsgrundlage gemacht werden (Palandt BGB § 459 A 3). Die hier erörterten Angriffe der Revision erweisen sich im Grunde als unzulässige Beanstandungen tatrichterlicher Beweiswürdigung.

II. Hauptfrage des Rechtsstreits ist, ob sich die Beklagte mit Grund auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen, bejahendenfalls, ob sie mit Erfolg die völlige Befreiung von ihren Vertragspflichten geltend machen kann.

1.) Zum Wegfall der Geschäftsgrundlage sagt das Berufungsgericht, nachträglich habe sich herausgestellt, daß die Vorstellungen der Vertragsteile von der Grundlage des Geschäfts nicht zutreffend gewesen seien, da

die Pächter des Grundstücks den gesetzlichen Kündigungsschutz erfolgreich geltend gemacht hätten. Hieraus habe sich eine wesentliche Änderung der Lage gegenüber den von den Parteien bei Vertragsschluss gehegten Vorstellungen ergeben. Angesichts der Tatsache, daß es sich bei diesen Vorstellungen um eine echte Geschäftsgrundlage gehandelt habe, müsse der Gesichtspunkt des tatsächlich vorhandenen Kündigungsschutzes bei der Frage, ob der Vertrag als wirksam bestehend angesehen werden könne, eine besondere Bedeutung bekommen.

Die Revision wirft dem Berufungsgericht Verletzung der §§ 128, 286 ZPO vor. Es habe nicht beachtet, daß seitens der Vertragschließenden allenfalls mit einer Freimachung des Geländes in angemessener Zeit habe gerechnet werden können, da der Käufer die Freimachung übernommen gehabt und er sogar mit der Prozeßführung und der Unterstützung des Verkäufers dabei gerechnet habe; das Berufungsgericht habe aber nicht festgestellt, ob diese Zeit verstrichen, auch nicht, ob es erforderlich gewesen sei, das gesamte Gelände sofort frei zu machen oder ob nicht die Freimachung eines Teiles genügt hätte, um die Errichtung der Fabrik zu ermöglichen.

Der Angriff beruht auf einer Verkennung der Sachlage. Die §§ 4 und 5 des Vertrages enthalten nichts davon, daß der Käufer notfalls einen Räumungsprozeß führen müsse. Es war nur eine Auseinandersetzung mit den

Unterpächtern wegen der bei der Räumung notwendig werdenden Beseitigung von Anpflanzungen und Einbauten vorgesehen, für die eine Entschädigung üblich sein mochte. Das ist im Berufungsurteil ausdrücklich festgestellt. Die Auseinandersetzung ist aber, wie Berufungsurteil betont, gescheitert. Die Unterpächter haben es auf einen Räumungsprozeß ankommen lassen und in ihm vor dem Amtsgericht obgesiegt. Im August 1950, also zur Zeit des Erlasses der hier angefochtenen Entscheidung des Oberlandesgerichts, hat der Räumungsprozeß noch unerledigt vor dem Landgericht geschwebt. Eine Verzögerung der Räumung von mehr als Jahresdauer ist hier ohne Rechtsirrtum als unangemessen lang zu beurteilen. Mit Recht hat das Berufungsgericht unerörtert gelassen, ob dem Käufer die Errichtung des Fabrikneubaus auf einem Teil des Geländes anzusinnen gewesen sei. Über die Unbilligkeit eines solchen Ansinnens angesichts des Beharrens der Unterpächter auf ihren Pachtrechten hat das Berufungsgericht kein Wort zu verlieren brauchen. Ihm ist also nicht entgegenzutreten, wenn es der Tatsache erfolgreicher Geltendmachung des Kündigungsschutzes für den Wegfall der Geschäftsgrundlage entscheidende Bedeutung beimißt.

2.) Über die Rechtsfolgen dieses Wegfalls läßt sich das Berufungsgericht wie folgt aus: Die Zuerkennung des Kündigungsschutzes an die Schrebergärtner sei für den Käufer so wichtig gewesen, daß er nicht mehr am Vertrage festgehalten werden könne; es würde gegen Treu und Glau-

ben im Verkehr verstoßen, den Käufer zur Zahlung des vereinbarten Kaufpreises anzuhalten und ihn gleichzeitig zu nötigen, Eigentümer des für ihn nutzlosen Grundstücks zu bleiben; die Tatsache, daß beide Parteien den Vertrag in dem Bewußtsein geschlossen hätten, das Grundstück solle der sofortigen Errichtung einer Fabrik dienen, stehe einer anderen Auslegung entgegen.

Auch diesen Ausführungen gegenüber rügt die Revision Verletzung des § 286 ZPO. In Anlehnung an die Rechtsprechung, daß in den Fällen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage eine Loslösung vom Vertrage nach den Grundsätzen von Treu und Glauben im Verkehr nur insoweit als gerechtfertigt angesehen werden könne, als eine Anpassung an die veränderte Lage nicht möglich sei, vermißt sie ausreichende Versuche zur Behebung der aufgetretenen Schwierigkeiten. Sie rügt insbesondere Nichtdurchführung des gegen die Unterpächter eingeleiteten Kündigungsverfahrens, von dem der Käufer aus völlig unzulänglichen, auch durchaus unsubstantiierten und vom Berufungsgericht auf ihren Wahrheitsgehalt nicht nachgeprüften Erwägungen Abstand genommen habe, ohne die vertraglich vorgesehene Unterstützung des Verkäufers bei den Bemühungen um die Räumung in Anspruch zu nehmen; der Käufer verstoße unter den Umständen gegen Treu und Glauben, wenn er sich auf Undurchführbarkeit der Räumung berufe.

Die Revision übersieht, daß der Erblasser der Beklagten zur Anpassung an die veränderte Lage von sich aus das Menschenmögliche unternahm, als er den ihm von den Unterpächtern entgegengesetzten Widerstand durch die Erhebung der Räumungsklage zu brechen versuchte. Dafür, daß dieser Versuch mißlang, weil das Amtsgericht die Klage durch Urteil vom 18. November 1949 abwies, kann er nicht verantwortlich gemacht werden. Wenn die Revision die Durchführung des Berufungsverfahrens im Räumungsprozeß vermißt, so läßt sie die Lage des Vertragsgegners des Klägers ausser acht. Es ist im Rechtsstreit unwidersprochen vorge-
tragen worden, daß der Erblasser der Beklagten als Fabrikant durch die Beschlagnahme seiner Fabrikräume in Schwierigkeiten geraten war und nur durch das Entgegenkommen einer befreundeten Firma in deren Räumen auf Widerruf eine unzureichende Unterkunft gefunden hatte, deren Benutzung ihm nur bis zum 30. Juni 1949 gestattet worden war, sodaß er am Tage des Vertrags-
schlusses mit dem Kläger (4. März 1949) den größten Wert darauf legen mußte, das erworbene Gelände sofort oder doch alsbald für seinen Fabrikbetrieb in Benutzung nehmen zu können. Spätestens an dem Tage aber, an dem ihm durch das Urteil des Amtsgerichts die Gewißheit wurde, daß er oder seine Erben mit einer Räumung des Grund-
stücks in absehbarer Zeit nicht zu rechnen haben würden, hatte das Grundstück jedes Interesse für ihn verloren. Vom Tage dieser Erkenntnis ab hat er sich nach einem für seine Zwecke geeigneten anderen Grundstück umse-
hen dürfen, was er denn auch mit Erfolg getan hat. Denn

ein Aufwand von 66 000 DM für den Erwerb eines Fabrikgeländes, das als solches nicht zu nutzen war, hätte jeder vernünftigen Wirtschaftsführung widersprochen. Dem Kläger aber, der über die dem Vertragsgegner erwachsenen Räumungsschwierigkeiten unterrichtet war und verpflichtet gewesen wäre, auch unaufgefordert an der Behebung jener Schwierigkeiten mitzuwirken, steht es nicht an, den Mangel einer Aufforderung zu rügen, zumal nicht ersichtlich ist, welche Folge eine solche gehabt haben würde.

Nach ständiger höchstrichterlichen Rechtsprechung bildet freilich der Wegfall der Geschäftsgrundlage für sich allein keinen Grund zur Aufhebung des Vertrages. Der Satz, daß Verträge zu halten sind, bildet eine besondere Gewähr für die Rechtssicherheit. Von ihm kann daher, soll nicht der Rechtsunsicherheit und Rechtsverwirrung Tür und Tor geöffnet werden, nur abgegangen werden, wenn dafür wirklich schwerwiegende Gründe vorliegen. Deshalb gibt der Wegfall der Geschäftsgrundlage nur zu der Prüfung Anlaß, ob und inwieweit das Festhalten des Gegners am Verträge den aus § 242 BGB herzuleitenden Grundsätzen von Treu und Glauben im Verkehr widerspricht, so daß dem die Einrede der unrichtigen Rechtsausübung entgegengesetzt werden könnte (RG JW 38, 2135; 37, 3155; RGZ 153 S 356; 158 S 175). Diese Prüfung erfordert eine besonders sorgfältige Abwägung der beiderseitigen Belange, die auch auf eine Schonung der Daseinsgrundlage gerichtet sein muß. Sie kann dazu führen, daß einem Teile sogar die völlige Lossage vom Verträge zu gestatten ist (RGZ 147 S 232; 160 S 267; 166 S 49; OGH 1, S 69; 2 S 208 und 395).

Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht nicht ausser acht gelassen. Die Gründe sind zwar zu diesem Punkte recht knapp gehalten. Sie lassen aber den entscheidenden Gesichtspunkt klar genug hervortreten: Die Unzumutbarkeit einer existenzgefährdenden Kapitalaufwendung für einen unnützen Zweck, einer Aufwendung, die einem irgendwie gearteten Ausgleich rechtlich wie wirtschaftlich unzugänglich ist.

Das klagabweisende Urteil des Oberlandesgerichts ist daher nur zu bestätigen.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 97 ZPO.

Dr. Pritsch Dr. Hertel Dr. Hückinghaus

Dr. Heck Schuster