

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: Verwaltungsrecht - Allgemeines (Verwaltungsakt: Wegfall der Voraussetzungen für den Verwaltungsakt - Allgemeines Enteignungsrecht); VO z. Behebung d. dringendsten Wohnungsnot vom 9.12.1919 (RGBl 1868); PrEnteignG v. 11.6.1874 (GS S 221) § 57.

Rechtssatz: Ist auch dem Verwaltungsrecht der Grundsatz nicht fremd, daß behördliche Eingriffe in die Privatrechtssphäre tunlichst rückgängig zu machen sind, sobald ihr Grund entfällt (vgl BGHZ 9, 295), so richtet sich doch der Anspruch auf Rückgabe eines enteigneten Grundstückes, das nicht bestimmungsgemäß verwendet wird, nach dem jeweils für die Enteignung in Betracht kommenden Gesetz. Die Rückübereignung von Grundstücken, die nach der Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 oder nach dem Preussischen Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 enteignet worden sind, kann unter der angegebenen Voraussetzung nicht gefordert werden.

Aktenzeichen: V ZR 102/53

Urteil des BGH vom 7. Januar 1955

LG Hamburg
OLG Hamburg

1
V ZR 102/53

Verkündet

am 7. Januar 1955

Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

- 1) des Kaufmanns Alexander P. [REDACTED] in H. [REDACTED], P. [REDACTED] str. [REDACTED],
- 2.) des Rechtsanwalts Dr. Walter S. [REDACTED] in H. [REDACTED],
Kl. J. [REDACTED] str. [REDACTED],

beide als Testamentsvollstrecker des am 4. Oktober 1923
verstorbenen Gutsbesitzers Sönke N. [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die " A. [REDACTED] ", A. [REDACTED] Gesellschaft mit
beschränkter Haftung, gesetzlich vertreten durch ihren Ge-
schäftsführer, den Kaufmann L. [REDACTED] in D. [REDACTED], in
D. [REDACTED], J. [REDACTED] straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündli-
che Verhandlung vom 7. Januar 1955 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. v. Nor-
mann, Schuster, Dr. Großmann und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 1. Zivil-
senats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Ham-
burg vom 26. Juni 1953 (den Parteien an Verkündungs-
Statt am 16. und 18. Juli 1953 zugestellt) wird auf
Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Zum Nachlaß des Gutsbesitzers Sönke N., dessen Testamentsvollstrecker die Kläger sind, gehört umfangreiches Grundeigentum in der Gemeinde G. (Bezirk des AG Reinbek). Im Jahre 1938 beabsichtigte die Wehrkreisverwaltung X verschiedene Grundstücke hiervon zum Bau von Wohnungen für Angehörige des Heereszeugamtes in G. zu erwerben. Da die Kläger den Verkauf verweigerten, beantragte die Wehrkreisverwaltung beim Regierungspräsidenten in S. die Einleitung eines Enteignungsverfahrens. Es wurde dann nach einem Hinweis des Vertreters des Regierungspräsidenten, das Enteignungsverfahren würde durchgeführt werden, wenn die Kläger die Landabgabe weiter verweigern würden, am 12. August 1938 zwischen dem Deutschen Reich (Reichsfiskus Heer) und den Klägern ein vom Vertreter des Regierungspräsidenten beurkundetes als Vergleich bezeichnetes Abkommen nachstehenden Inhalts abgeschlossen:

Mit Rücksicht darauf, daß es sich um den Erwerb von Land für die Erstellung von Klein- und Mittelwohnungen auf Grund der Behebungsverordnung v. 9.12.19 handelt, auf dem Wohnungen für Angestellte und Arbeiter der Heeresverwaltung erstellt werden, wird das Land seitens des Sönke N. Nachlasses, vertreten durch seine Testamentsvollstrecker, wie besehen, für einen Preis von 1 RM je qm an das Deutsche Reich, Reichsfiskus (Heer), vertreten durch die Wehrkreisverwaltung X bzw. an den von der Wehrkreisverwaltung X vorgesehenen Bauträger als angemessene Entschädigung im Sinne der Behebungsverordnung abgegeben.

Dieser Preis wurde von den Sachverständigen als angemessene Entschädigung bezeichnet.



Der Sönke N. [redacted] Nachlass stellt mit sofortiger Wirkung das hier fragliche Gelände und zwar die Parzellen: 101/12, 102/12, 103/12, 104/12 und 239/34 dem Deutschen Reich, Reichsfiskus (Heer), vertreten durch die Wehrkreisverwaltung X bzw. dem von der Wehrkreisverwaltung X vorgesehenen Bauträger zur Verfügung.

Kosten und Steuern, außer der Wertzuwachssteuer, trägt das Deutsche Reich, Reichsfiskus (Heer), bzw. der Bauträger.

Die Wehrkreisverwaltung X schaltete die Beklagte als Bauträger der geplanten Wohnungsbauten ein. Mit ihr schlossen die Kläger am 19. April 1939 zu Protokoll des Notars Dr. S. [redacted] in H. [redacted] zwei Kaufverträge. Im ersten (Nr 890 der Urkundenrolle 1939) verkauften sie die im Grundbuch von G. [redacted] Band [redacted] Blatt 90 eingetragene Parzelle $\frac{239}{34}$ der Gemarkung G. [redacted] mit einer Größe von 10341 qm für 10.341 RM an die Beklagte. Im zweiten (Nr 891 der Urkundenrolle 1939) verkauften sie ihr die damals im angeführten Grundbuch Band [redacted] Blatt 4 (jetzt Band [redacted] Blatt 232) eingetragenen Parzellen $\frac{101}{12}$, $\frac{102}{12}$, $\frac{103}{12}$ und $\frac{104}{12}$ der Gemarkung G. [redacted] in einer Größe von 5238 qm für 5.238 RM. Gleichzeitig wurden alle Grundstücke aufgelassen. Während die Parzelle 239/34 im letzten Kriege bebaut wurde, blieben die anderen jetzt im Grundbuch Blatt [redacted] eingetragenen unbebaut.

Die Beklagte zahlte den Kaufpreis der erworbenen Grundstücke und wurde im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen.

Nach dem Zusammenbruch des Jahres 1945 beabsichtigte die Beklagte, auf den Grundstücken Klein- und Mittelwohnungen für Beamte, Arbeiter und Flüchtlinge zu errichten.

Sie wandte sich dieserhalb an den Bürgermeister von G [REDACTED], der zusagte, das Bauvorhaben zu fördern. Andererseits bemühten sich die Kläger, das unbebaute Land zurückzuerhalten. So boten sie am 21. Januar 1946 dem Verwaltungsamt des Deutschen Hauptquartiers Nord den Rückkauf der Parzellen Nr. $\frac{101}{12}$, $\frac{102}{12}$, $\frac{103}{12}$ und $\frac{104}{12}$ der Gemarkung G [REDACTED] an. Die Beklagte lehnte es jedoch ab, die Grundstücke unter dem vollen Zeitwert wieder abzugeben, während die Kläger bereit waren, den erhaltenen Kaufpreis im Verhältnis von 1 RM : 1 DM zu erstatten.

Mit der am 4. August 1947 der Beklagten zugestellten Klage forderten die Kläger die Verurteilung der Beklagten zur Rückauflassung der vorstehend bezeichneten vier Parzellen und zur Bewilligung der Eintragung der Erben des verstorbenen Sönke N [REDACTED] als Eigentümer in Erbengemeinschaft im Grundbuch.

Sie begründeten dies Verlangen wie folgt: Dem Vergleich vom 12. August 1938 hätten sie nur unter dem Druck des rücksichtslos und nationalsozialistisch auftretenden Stabszahlmeisters I [REDACTED] als Vertreter der Wehrkreisverwaltung zugestimmt. Seinem politischen Druck und seiner Drohung, die Enteignung zu erreichen, hätten sie nur unter der ausdrücklichen Zusicherung nachgegeben, daß auf den Grundstücken Wohnungen für Wehrmachtsbedienstete gebaut werden sollten. Diese Zusicherung sei auch von dem die Interessen der Beklagten wahrnehmenden Makler G [REDACTED] abgegeben worden. Sie sei auch im Wortlaut des Vergleichs ausgesprochen worden. G [REDACTED] Erklärung sei für die Beklagte verbindlich. Die spätere Entwicklung habe die Durchführung

der Bauvorhaben verhindert und damit dem Vergleich und dem Kaufvertrag, die als Einheit zu betrachten seien, die Geschäftsgrundlage entzogen.

Die Beklagte bat um Abweisung der Klage und machte wegen Erstattung des vollen Zeitwerts der Grundstücke ein Zurückbehaltungsrecht geltend. Sie berief sich darauf, am Vergleich vom 12. August 1938 nicht beteiligt gewesen zu sein, bei dessen Abschluß noch nicht festgestanden habe, ob sie Bauträgerin werden würde. G. sei ihrer Ansicht nach beim Vergleich nur als Zuhörer beteiligt gewesen. Sie machte weiterhin geltend, daß sie den Kauf nicht abgeschlossen hätte, wenn sie sich hätte verpflichten müssen, im vorliegenden Falle die Grundstücke zurückzugeben, und daß sie für Planungsarbeiten bereits erhebliche Aufwendungen gemacht habe. Ferner vertrat sie die Auffassung, die Bebauung mit Wohnungen für Wehrmachtsangehörige sei für die Kläger nur Beweggrund für den Verkauf gewesen.

Das Landgericht wies die Klage ab, die Berufung der Kläger blieb ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgen die Kläger ihren Klagantrag weiter, hilfsweise bitten sie um Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht versagt den Klägern eine Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage des Grundstücksveräußerungsvertrags vom 19. April 1939. Es läßt es dahingestellt, ob die Art der Verwendung der Grundstücke für die Parteien solche Bedeutung besessen hat, daß sie diese zur Geschäftsgrundlage erhoben haben. Auch wenn sich dies feststellen lassen würde, verwehrt es den Klägern, Rechte daraus herzuleiten. Es billigt zunächst die Auffassung des Landgerichts, daß sich eine Partei nur solange auf den Fortfall der Geschäftsgrundlage berufen könne, als der Vertrag noch nicht vollkommen erfüllt sei. Hierzu verweist es auf die unstreitige völlige Abwicklung des Grundstückkaufvertrags. Das Berufungsgericht berücksichtigt weiter, daß die Rechtsprechung eine Ausnahme von diesem Satz - jedoch nur in besonderen Fällen - zulasse. So verweist es auf den Tatbestand von RGZ 169, 249, für den das Reichsgericht die Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage zugelassen habe, weil der Vertrag in engem Zusammenhang mit besonderen Umständen gestanden habe und von ihrem dauernden Fortbestehen (hier einer Ehe) hätte abhängig sein sollen. Einen solchen Ausnahmefall verneint es für den vorliegenden Tatbestand. Dazu führt es aus:

Als Umstand, von dessen dauerndem Fortbestehen der Kaufvertrag abhängig sein könnte, könne nur die von den Klägern behauptete Zweckbestimmung in Betracht kommen, also das Bewohnen der Wohnhäuser durch Bedienstete der Heeresverwaltung. Eine derartige dauernde Abhängigkeit sei aber

zumindest nicht von der Beklagten und auch nicht von der Heeresverwaltung beabsichtigt gewesen. Die Heeresverwaltung habe sich zu Gunsten der Reichsbediensteten ein Wohnrecht für die Dauer von zwanzig Jahren im Grundbuch eintragen lassen. Nach Ablauf dieser Zeit hätte es der Beklagten freistehen sollen, welchen Mietern sie ihre Wohnungen zur Verfügung hätte stellen wollen. Das lasse erkennen, daß weder die Beklagte noch die Heeresverwaltung an eine dauernde Zweckbindung der Wohnungen gedacht habe.

Das Berufungsgericht prüft weiter die Frage, ob das Festhalten am Vertrag den Klägern unzumutbar sei und ob es demgemäß seitens der Beklagten gegen Treu und Glauben verstoße. Auch diese Voraussetzung sieht es seitens der Kläger nicht als dargetan an. Das Berufungsgericht meint, die Kläger hätten eingeräumt, daß der Kaufpreis von 1.- RM für den Quadratmeter ungefähr dem damaligen Grundstücks-wert entsprochen habe, somit habe der Nachlaß nichts Wesentliches eingebüßt. Seiner Ansicht nach ist demnach nicht ersichtlich, inwiefern die Beklagte gegen Treu und Glauben verstoße, wenn sie am Vertrag festhalten will. Das Berufungsgericht meint ferner, auch die weiteren von den Klägern vorgetragenen Umstände ließen einen solchen Verstoß nicht erkennen. Aus ihnen könnte sich günstigenfalls ergeben, daß die Kläger bei Abschluß des Kaufvertrags oder des Vergleichs in ihrer Willensentschließung nicht frei gewesen seien. Eine etwaige Willensbeeinträchtigung könne aber nicht durch Berufung auf den Fortfall der Geschäftsgrundlage geltendgemacht werden.

Das Berufungsgericht versagt den Klägern auch einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung nach § 812 Abs 1 S 2 BGB, weil etwa der mit der Leistung nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckte Erfolg nicht eingetreten sei. Es läßt auch hier dahingestellt, ob die Errichtung von Wohnungen für Heeresbedienstete als Leistungserfolg Inhalt des Kaufvertrags oder des Vergleichs gewesen sei. Es meint, die Klage könne schon deswegen nicht durchdringen, weil sich zur Zeit nicht feststellen lasse, ob der Erfolg unerreichbar sei. In der gegenwärtigen Lage Westdeutschlands liege es nicht außerhalb jeder Wahrscheinlichkeit, daß die Bundesrepublik als Rechtsnachfolgerin des Deutschen Reiches in absehbarer Zeit die Wohnungen für Heeresbedienstete in Anspruch nehme. Die Lage der Grundstücke in der Nähe der erhalten gebliebenen umfangreichen Verwaltungsbauten der Wehrmacht spreche neben der Klausel im Grundbuch sehr für diese Möglichkeit. Mache die Bundesrepublik davon Gebrauch, so trete der Erfolg ein. Daß er später verwirklicht werde, als zur Zeit des Vertragschlusses vorauszusehen gewesen sei, sei dabei ohne Bedeutung. Insoweit sei die Klage daher zur Zeit unbegründet.

II.

1. Die Revision hat in der mündlichen Verhandlung die Auffassung vertreten, die Berücksichtigung des Wegfalls der Geschäftsgrundlage sei ein äußerster Rechtsbehelf, der nur in Betracht kommen könne, wenn andere versagten. In dieser Beziehung hätte der Klaganspruch daher zunächst unter einem enteignungsrechtlichen Gesichtspunkt geprüft

werden müssen. Die Revision beruft sich dazu auf das Urteil des III. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 27. April 1953 (BGHZ 9, 295). In diesem sei als Grundsatz des deutschen Verwaltungsrechts ausgesprochen, ein hoheitsrechtlicher Eingriff in das Privateigentum müsse rückgängig gemacht werden, wenn der Grund der Inanspruchnahme weggefallen sei. Wären die streitbefangenen Grundstücke seinerzeit enteignet worden, so ergäbe sich aus diesem Grundsatz die Verpflichtung, sie den früheren Eigentümern zurückzuübereignen, wenn sich nach Ablauf einer angemessenen Frist nach tatsächlicher Beendigung des Krieges herausgestellt habe, daß das Baugelände nach der damaligen Auffassung keinesfalls mehr zu Wohngebäuden für Wehrmachtsangehörige verwendet werden könnte. Da eine Enteignung nicht stattgefunden habe, könne dieser Grundsatz zwar nicht unmittelbar gelten, doch wirke er mittelbar auch auf das Verhältnis der Parteien. Denn wenn die Kläger sich unter dem Drucke der Enteignungsdrohung zu dem bürgerlichrechtlichen Verkauf der Grundstücke entschlossen hätten, müßten die Beziehungen der Parteien unter dem hier angeführten Gesichtspunkte ebenso beurteilt werden wie im Falle zwangsweiser Entziehung des Grundeigentums.

2. Dieser Angriff der Revision ist nicht berechtigt. Es erscheint schon zweifelhaft, ob ein solcher Grundsatz, wenn er allgemein im Enteignungsrecht gelten sollte, Wirkung auch im bürgerlichen Rechtsverkehr beanspruchen könnte. Indessen kann dies dahingestellt bleiben, weil schon die erste Voraussetzung des Gedankengangs der Revision nicht zutrifft. Denn ein Grundsatz, daß ein enteignetes, jedoch nicht bestimmungsgemäß verwendetes Grundstück dem

früheren Eigentümer zurückgegeben werden muß, besteht nicht im Sinne einer allgemein geltenden Rechtsnorm, die das Enteignungsrecht außerhalb des Rahmens der einzelnen Gesetzesvorschriften beherrscht. Einen solchen Satz hat auch der III. Zivilsenat nicht ausgesprochen. Seinem angeführten Urteil lag die Inanspruchnahme eines Kraftwagens nach dem Reichsleistungsgesetz zu Grunde, der sich nachträglich als unbrauchbar für den vorgesehenen Zweck erwies. Hier hat der III. Zivilsenat eine Amtspflichtverletzung des zuständigen Beamten darin erblickt, daß er den Kraftwagen namens seiner Behörde an seinen Bruder veräußerte und nicht an den früheren Eigentümer zurückgab. Die Revision hatte den vom Berufungsgericht aufgestellten Satz, daß behördliche Eingriffe in die Privatrechtssphäre tunlichst rückgängig zu machen seien, sobald ihr Grund entfalle, bekämpft. Dem ist der III. Zivilsenat entgegengetreten. Unter Anführung verschiedener Enteignungsvorschriften der Länder und des Reichs hat er ausgesprochen, der vom Berufungsgericht aufgestellte Satz sei dem Deutschen Verwaltungsrecht nicht fremd (aaO S 297, 299). Dabei hat er mit dem Hinweis, der Anspruch des Enteigneten auf Rückgewähr sei (in den einzelnen Enteignungsgesetzen) in der einen oder anderen Rechtsform vorgesehen, deutlich zum Ausdruck gebracht, daß es ihm nur darauf ankam, an Hand der positiven Regelung einzelner Enteignungsgesetze für das von ihm zu beurteilende Gebiet des Reichsleistungsgesetzes einen Rechtsgrundsatz zu ermitteln, und daß er nicht etwa einen solchen für das Enteignungsrecht selbst über die gesetzliche Regelung hinaus feststellen wollte. Von besonderer Bedeutung für diese Abgrenzung ist auch seine Berufung darauf, daß die

Inanspruchnahme nach dem Reichsleistungsgesetz in erster Linie und in weitem Umfang nur zur Benutzung erfolge, so-
daß bei Wegfall des Bedürfnisses die Rückgabe ohnehin zu
erfolgen habe (aaO S 298; vgl dazu auch Urteil des IV. Zi-
vilsenats vom 3. Dezember 1953 - IV ZR 86/53, LindMöh
Nachschlagewerk, Verwaltungsrecht - Allgemeines (Verwal-
tungsakt: Wegfall des Beordnungszwecks) = DÖV 1954, 89 =
BB 1954, 12 = Betrieb 1954, 61).

Im vorliegenden Falle hatte eine Entziehung des
Grundeigentums nach der Verordnung zur Behebung der drin-
gendsten Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919 (RGBl 1968; nach-
stehend "Behebungsverordnung") bevorgestanden, als sich
die Kläger zum freiwilligen Verkauf entschlossen. Die Be-
hebungsverordnung regelte die hier zur Entscheidung ste-
hende Frage nicht, sondern gab nur wenige Bestimmungen
über ein rasch durchzuführendes Enteignungsverfahren
"durch formlosen Bescheid" an den Eigentümer. Die Revi-
sion befindet sich im Einklang mit der Rechtsprechung
des Senats, wenn sie in anderem Zusammenhange meint, all-
gemeine reichsrechtliche Enteignungsvorschriften seien
durch die jeweils in Betracht kommenden landesrechtlichen
Enteignungsbestimmungen zu ergänzen, soweit das Reichs-
recht nicht selbst das Enteignungsrecht erschöpfend re-
gele oder das Landesrecht ausdrücklich oder stillschwei-
gend ausschließe (vgl BGHZ 12, 357 367). Das hier in
Betracht kommende Preußische Gesetz über die Enteignung
von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 gewährt nun dem ent-
eigneten Grundstückseigentümer nach durchgeführtem Ent-
eignungsverfahren zwar ein gesetzliches Vorkaufsrecht,
wenn das infolge des verliehenen Enteignungsrechts zwangs-

weise oder durch freien Vertrag an den Unternehmer abgetretene Grundstück ganz oder teilweise zu dem bestimmten Zweck nicht weiter notwendig ist und veräußert werden soll (§ 57 Abs 2). Ein Wiederkaufsrecht besteht dagegen nicht, vielmehr hat § 57 Abs 1 alle Bestimmungen über ein solches ausdrücklich aufgehoben. Dagegen gewährte § 12 des Kapitels II des Vierten Teils der Dritten VO des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen und zur Bekämpfung politischer Ausschreitungen vom 6. Oktober 1931 (RGBl I, 537, 551, kurz: "3. NotVO") i. d. F. d. VO zur Änderung von Vorschriften über Kleinsiedlungen und Kleingärten vom 26. Februar 1938 (RGBl I, 233) dem nach diesen Bestimmungen enteigneten Grundstückseigentümer einen Anspruch auf Rückübereignung des Grundstücks, wenn es nicht innerhalb eines Jahres seit der Zustellung des Enteignungsbescheides oder binnen einer vom Reichskommissar bestimmten Frist für die Zwecke dieser Verordnung verwendet wurde (vgl BGHZ 3, 292). § 11 Abs 2 dieses Kapitels der 3. NotVO ließ zwar einzelne Vorschriften der Behebungsverordnung auch bei Enteignungen für Kleinsiedlungen und Kleingärten Anwendung finden (vgl jetzt § 55, 58 des Baulandbeschaffungsgesetzes vom 3. August 1953, BGBl I, 720). Dagegen sind die Vorschriften dieses Kapitels der 3. NotVO nicht umgekehrt für das Gebiet der Behebungsverordnung für anwendbar erklärt worden (vgl BGHZ 12, 357 [370]). Ein Recht zum Wiederkauf nach vorausgegangener Enteignung gewähren andererseits § 21 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (RGBl 1429) und § 32 des Reichsheimstättengesetzes i. d. F. d. Bek. vom 25. November 1937 (RGBl I, 1291); ein Recht besonderer Art (hier für die oberste Landesbehörde zu-

gunsten eines gemeinnützigen Unternehmens) begründete § 18 des Gesetzes über Enteignungsrecht von Gemeinden bei Aufhebung oder Ermäßigung von Rayonbeschränkungen vom 27. April 1920 (RGBl I, 697) Die Bundesgesetzgebung hat in § 51 des Baulandbeschaffungsgesetzes ein befristetes Recht auf Rückenteignung geschaffen, wenn das enteignete Grundstück nicht unter den dort näher angegebenen Voraussetzungen bestimmungsgemäß verwendet wird. Von geringerer Bedeutung ist dagegen in diesem Zusammenhang die zwar gerade für das hier in Betracht kommende Enteignungsgebiet ergangene Bestimmung des preußischen Landesrechts (§ 2 der Zweiten VO zur Ausführung der Behebungsverordnung vom 2. Mai 1925, PrGS S 55). Die dort vorgesehene Wiedereinweisung des Eigentümers in den Besitz des Grundstückes bei dessen nicht fristgerechter bedingungsgemäßer Verwendung betrifft indessen nur die vorläufige Besitzanweisung des Unternehmers gemäß § 5 der Preußischen (Ersten) Ausführungsverordnung vom 14. Februar 1921 (GS S 315) vor vollzogener Enteignung. Von der verschiedenen rechtlichen Gestaltung abgesehen (dingliches Vorkaufsrecht, schuldrechtlicher Anspruch auf Rücküberweisung, Wiederkaufsrecht, öffentlich-rechtlicher Anspruch auf Rückenteignung) geben diese zeitlich und sachlich weit auseinanderfallenden Vorschriften des Enteignungsrechts Sonderbestimmungen für einzelne Gebiete und keinen einheitlichen, das gesamte Enteignungsrecht beherrschenden Rechtsgedanken wieder. Dazu kommt, daß andere reichsrechtliche Enteignungsregelungen keine Rückgewähr enteigneter Grundstücke bei Nichtverwendung zum beabsichtigten Zwecke vorsahen wie z.B. das Kapitel III des Sechsten Teils der Zweiten VO des Reichspräsidenten

zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 6. Juni 1931 i.d.F. des Gesetzes vom 31. März 1939 (RGBl 1931 I, 279, 309; 1939 I, 649) hinsichtlich Enteignungen auf dem Gebiete des Städtebaues, das Gesetz über die Neugestaltung deutscher Städte vom 4. Oktober 1937 (RGBl I, 1054) und das gerade hier zur Zeit des Vertragsschlusses der Parteien besonders zu beachtende Gesetz über die Landbeschaffung für Zwecke der Wehrmacht vom 29. März 1935 (RGBl I, 467). Unabhängig von der Frage, ob das Enteignungsrecht heute von der Auffassung beherrscht wird, entzogenes Grundeigentum müsse dem früheren Eigentümer dann zurückgegeben werden, wenn es nicht bestimmungsgemäß verwendet werde, läßt sich jedenfalls für die Zeit der Jahre 1938 und 1939 und insbesondere für das hier ergänzend in Betracht kommende preußische Landesrecht nicht feststellen, daß ein solcher Grundsatz im Enteignungsrecht allgemeine Geltung beansprucht. § 51 des Baulandbeschaffungsgesetzes gewährt aber einen Anspruch auf Rückenteignung nur für Grundstücke, die nach den Vorschriften dieses Gesetzes enteignet worden sind. Hieraus folgt eindeutig, daß die Gesetzgebung der Bundesrepublik diesen Grundsatz nicht auf die Enteignung von Grundeigentum ausdehnen will, die auf Grund anderer Vorschriften in der Vergangenheit erfolgt ist.

III.

Die Revision bittet weiter um Nachprüfung, ob der Klaganspruch nicht unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls des Vertragszweckes gemäß § 812 BGB begründet sei. Sie wendet sich dabei auch gegen den Gedankengang des Beru-

funksgerichts, der einen demnächst etwa möglichen Wohnungsbau für Angehörige einer künftigen Wehrmacht der Bundesrepublik mit der im Jahre 1938 beabsichtigten sofortigen Bebauung der Grundstücke in Verbindung bringt. In der Tat könnten diese Ausführungen zu Bedenken Anlaß geben. Wenn das Berufungsgericht es dahingestellt läßt, ob die Verwendung der Grundstücke als Leistungserfolg Inhalt des Kaufvertrages oder des Vergleiches war, dann würde zunächst davon auszugehen sein, daß es damit auch unentschieden lassen will, welcher Art eine solche Zweckbestimmung im einzelnen war, insbesondere ob - wie die Revision geltend macht - eine alsbaldige entsprechende Verwendung der Grundstücke in Betracht kommen sollte oder ob den Vereinbarungen genügt werden würde, wenn diese überhaupt einmal für den beabsichtigten Zweck bebaut werden würden. Würde diese Frage aber unentschieden bleiben, dann könnte das Berufungsgericht eine heute, d.h. etwa anderthalb Jahrzehnte nach Vertragsschluß, in den Bereich der Möglichkeit gerückte Verwendungsmöglichkeit der Grundstücke nicht dazu heranziehen, den Eintritt des beabsichtigten Erfolges anzunehmen. Sollte das Berufungsgericht damit aber die Auffassung der Beklagten ablehnen wollen, eine alsbaldige Bebauung der Grundstücke sei Leistungszweck des Kaufvertrags vom 19. April 1939 gewesen, dann würde es an einer Auseinandersetzung mit dem Vorbringen der Beklagten zu dieser Frage fehlen. Indessen sind diese Bedenken ohne Einfluß auf den Bestand des angefochtenen Urteils. Denn dem Vortrag der Kläger ist gegenüber dem Inhalt des notariellen Protokolls vom 19. April 1939 nicht zu entnehmen, daß die Verwendung der von der Beklagten gekauften Grundstücke zum Vertragsinhalt im Sinne des § 812 Abs 1 Satz 2 BGB seitens der Parteien erhoben worden wäre.

Das gilt auch dann, wenn die Beklagte die Kenntnis ihres damaligen Geschäftsführers G[REDACTED] von der Eingangserklärung des Abkommens vom 12. August 1938 gegen sich gelten lassen muß (vgl dazu Schriftsatz der Beklagten vom 21. Dezember 1948, in dem der Zeuge G[REDACTED] als früherer Geschäftsführer der Beklagten bezeichnet ist). Denn der Kaufvertrag selbst nimmt mit keinem Wort Bezug auf dieses Abkommen und macht es nicht mit zum Inhalt der Vereinbarungen der Parteien. Auch der Bestimmung des § 6 des Vertrages vom 19. April 1939 ist nicht zu entnehmen, daß der im Abkommen vom 12. August 1938 angeführte Verwendungszweck der verkauften Grundstücke zum Inhalt des Kaufvertrages selbst gemacht worden sei.

IV.

1.) Die Revision hält schließlich die das Urteil für sich allein tragende Verneinung der Geschäftsgrundlage und ihres Wegfalls als mit § 242 BGB nicht vereinbar und ist der Ansicht, das Berufungsgericht habe das zur Erscheinung der Geschäftsgrundlage gehörende Konkrete des Einzelfalles nicht in den Blick bekommen.

Sie verweist darauf, daß ungemein umstritten sei, was im Gebiete des Schuldrechts unter Geschäftsgrundlage zu verstehen sei. Sie beruft sich aber darauf, daß es sich dabei nach allgemeiner Auffassung nicht nur um wahrnehmbare äußere Vorgänge, also den Vertragsschluß und in den Vertrag nicht als Bedingung aufgenommene Umstände handele, sondern um ein aus objektiven und subjektiven

Umständen oder Vorgängen zusammengesetztes Ganzes, das, mehr als die Summe seiner Teile, der rechtlichen Normierung irgendwelcher Art zugänglich und fähig sei. Subjektive Umstände findet sie im Vertragswillen und den ihn beeinflussenden Vorstellungen. Sie verweist hinsichtlich der rechtliche Realität gewinnenden Psychologischen in der Gestalt der Geschäftsgrundlage auf die Abhandlung von Eichler, Die Rechtslehre vom Vertrauen (Seits 24 ff). Dabei weist sie den Einwand, das Psychologische sei für die Rechtsanwendung kaum jemals mit genügender Sicherheit erfassbar, mit der Berufung auf die Einleitung des Abkommens vom 12. August 1938 zurück. Die Revision vertritt dabei die Ansicht, hierdurch sei zugleich erkennbar und zweifellos auch erkannt worden, was für die Kläger zwar nicht Motiv und auch nicht Bedingung hätte sein sollen, sondern die zwischen ihnen denkbare "Voraussetzung" im Sinne Windscheids. Sie beruft sich dabei auf das Gutachten Kegels für den Vierzigsten Deutschen Juristentag in Hamburg (1953), das sich auf die Lehre Windscheids über diese drei Begriffe stütze (Verhandlungen des Vierzigsten Deutschen Juristentags, Hamburg 1953, Bd I S 143 ff). Von dieser Betrachtung ausgehend sieht die Revision als Motiv der Kläger den Wunsch an, die mit einer hohen Einbuße verbundene Enteignung zu vermeiden. Auf der anderen Seite erblickt sie aber in der von der Wehrmachtsverwaltung zur Kenntnis genommenen Erklärung der Kläger auch keine Bedingung im Rechtssinne. Sie meint jedoch, einem Zweifel über die Geschäftsgrundlage, aber auch über die Unzumutbarkeit des Festhaltens am Verträge nach ihrem Wegfall sei hier von vornherein der Boden entzogen. Denn hier habe ein Vertragsteil die für ihn maßgebliche Voraussetzung, deren Aufnahme als Vertragsbedingung die Kläger

nicht hätten durchsetzen können (wie nach der Berufungsbe-
gründung zu unterstellen sei), ausdrücklich mitgeteilt, und
der andere Vertragsteil habe das ausdrücklich zur Kenntnis
genommen. Nach Ansicht der Revision ist die Geschäftsgrund-
lage eben nicht nur der Fortbestand eines für alle gegebene-
nen Zustandes. Im Gegensatz zur sogenannten "großen Geschäfts-
grundlage" beruft sich die Revision hier auf Umstände, die
gerade nur die Vertragsparteien angingen, wie z.B. der Fort-
bestand einer Ehe, und sieht sie die Geschäftsgrundlage dann
nicht nur im Fortbestand von etwas bereits Vorhandenem, son-
dern auch im Eintritt eines noch nicht Vorhandenen. In die-
sem Zusammenhang hält sie den Hinweis auf die Angemessen-
heit des Preises für verfehlt, weil Voraussetzung für den
Entschluß der Kläger nicht die Höhe des Preises, sondern nur
die Bebauung mit Wehrmachtsdienstwohnungen gewesen sei. Sie
wendet sich ferner dagegen, das hier von der Voraussetzung
klar abgegrenzte Motiv der Kläger, die Enteignung zu ver-
meiden, in die Frage nach der Geschäftsgrundlage hineinzut-
ragen. Sie führt dazu an, das Enteignungsverfahren sei zwar
beantragt, aber noch nicht eingeleitet gewesen und die Ent-
eignung wäre keinesfalls die zwangsläufige Folge gewesen.
Auch könne sich die Beklagte auf das drohende Enteignungs-
verfahren nicht berufen. Denn nur der Wehrmachtsfiskus hät-
te das Enteignungsrecht erhalten und zwar nur wegen der
Zweckbestimmung des Grunderwerbs, also für den Bau von Dienst-
wohnungen, nicht aber die Beklagte, die zu diesem Zweck nicht
gebunden gewesen sei.

Die Revision meint weiter, der Hinweis des Berufungs-
gerichts auf die bereits erfolgte Vertragserfüllung beruhe
auf einem unrichtigen Verständnis der Geschäftsgrundlage.

Die Bezeichnung eines äußeren Umstandes als solche sei ungenau und irreführend. Was gemeinhin als Geschäftsgrundlage bezeichnet werde, sei vielmehr ein innerer Vorgang und zwar nicht eigentlich die Vorstellung eines Seienden oder Künftigen selbst, sondern die Richtigkeit dieser Vorstellung, also die Übereinstimmung mit der Wirklichkeit. Die Vorstellung sei hier die Erwartung oder Annahme gewesen, daß die Wehrmacht gerade auf den von ihr begehrten Grundstücken nur Dienstwohnungen für ihre Leute bauen würde, und diese Erwartung habe sich dann nicht erfüllt, sie sei also unrichtig gewesen. Bei diesem Verständnis der Geschäftsgrundlage führe ihr Wegfall nach der Vertragserfüllung zu keiner Schwierigkeit. Im hier zu entscheidenden Falle hätte sie vor Vertragserfüllung überhaupt nicht wegfallen können; denn zwischen dem Abschluß des Vertrages und seiner Erfüllung sei dafür kein Raum gewesen, weil Auflassung und Zahlung Zug um Zug vorzunehmen gewesen seien und der Bau-träger der Wehrmacht erst nach der Erfüllung zu bauen angefangen haben würde. Es ergebe sich, zu welcher Einengung des Begriffs es führe, wenn man die Vertragserfüllung mit der Frage des Wegfalls der Geschäftsgrundlage in Verbindung bringe, ohne darüber wenigstens selbst klar zu sein.

Die Revision ist ferner der Ansicht, auch der Hinweis auf die noch mögliche Bebauung könne das Urteil nicht tragen. Dabei werde das Konkrete des Einzelfalles verkannt, das für die Bedeutung der Geschäftsgrundlage ebenso wichtig sei, wie ihre mehr allgemeinen Elemente. Die Kläger hätten geglaubt, gegenüber dem testamentarischen Verbot jeder Grundstücksveräußerung den freihändigen Verkauf den Erben gegenüber nur durch ihre Überzeugung rechtfertigen

zu können, daß die Grundstücke für Wehrmachtsdienstwohnungen dringend, also sofort gebraucht würden. Hinter diesen Bedarf der Allgemeinheit, hier der Landesverteidigung, hätten sie geglaubt, die ihnen anvertrauten Privatinteressen zurückstellen zu dürfen. Daher sei die Geschäftsgrundlage weggefallen, nachdem die Wehrmacht oder die Beklagte in absehbarer Zeit, längstens bis zum Beginn des letzten Krieges, mit dem Bau nicht einmal angefangen hätte. Nach alledem gehe der Hinweis auf die vielleicht einmal mögliche Bebauung mit Dienstwohnungen für die künftige Wehrmacht der Bundesrepublik fehl. Der in Verbindung damit erscheinende Hinweis auf die zeitlich begrenzte Dienstbarkeit habe schon deshalb außer Betracht zu bleiben, weil diese zu einem Vorgang nur zwischen der Beklagten und der Wehrkreisverwaltung gehöre und überdies erst längere Zeit nach dem Vertragsschluß eingetreten sei. Diese im Verhältnis zu den Klägern einseitige nachträgliche Befristung hätte an der Geschäftsgrundlage, so wie sie am 12. August 1938 vorgelegen habe, nichts mehr ändern können.

2. a) Der Senat hat sich mit dem Wesen der Geschäftsgrundlage bereits wiederholt und gerade auch mit der Wirkung ihres Wegfalles nach beiderseitiger Vertragserfüllung befaßt. Im Urteil vom 14. Juli 1953 - V ZR 72/52 - (NJW 1953, 1585 = MDR 1954, 27 = LM Nachschlagewerk Nr 18 zu BGB § 242 Bb7) hat er im Anschluß an die Rechtsprechung des Reichsgerichts, des Obersten Gerichtshofes und des Bundesgerichtshofs das Wesen der Geschäftsgrundlage eines Vertrages wie folgt bezeichnet: "Sie wird gebildet durch die bei Abschluß zutage getretenen, dem Geschäftsgegner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertrags-

partei oder die gemeinschaftlichen Vorstellungen beider Vertragsparteien von dem Vorhandensein oder dem Eintritt gewisser Umstände, sofern der Geschäftswille der Parteien auf diesen Vorstellungen aufbaut" (vgl auch die Nachweisungen aaO S 15 der vollständigen Urteilsfassung = NJW 1953, 1585 1.Sp. über die bisherige Rechtsprechung des Senats und des II. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes). Mit der Berücksichtigung der "Vorstellung" des einen Vertragsteiles oder beider Vertragsschließenden ist entscheidend mit auf das innere, subjektive Moment, das "Psychologische" i.S. der Revision, abgestellt (vgl hierzu auch Urteil des Senats vom 15. Juni 1951 - V ZR 86/50 - S 23/24 der vollständigen Urteilsfassung = NJW 1951, 836 ff, 837 1.Sp. = MDR 1951, 610). Indessen geht die Rüge ins Leere, das Berufungsgericht verkenne in dieser Beziehung das Wesen der Geschäftsgrundlage eines Vertrages. Denn das Berufungsgericht läßt es unentschieden, ob der von den Klägern angeführte Gesichtspunkt von den Parteien hier zur Geschäftsgrundlage erhoben worden ist, und unterstellt dies bei seinen weiteren Erwägungen gerade. Dabei ist jedoch der Widerspruch des Gedankengangs der Revision zur vorstehenden Begriffsbestimmung der Geschäftsgrundlage nicht zu übersehen. Als solche ist eine einseitige Vorstellung des einen Teiles nur dann anzuerkennen, wenn sie der andere Teil trotz ihrer Erkennbarkeit nicht beanstandet. Wenn die Revision sich darauf beruft, daß die Kläger die für sie maßgebliche Voraussetzung nicht als Vertragsbedingung hätten durchsetzen können, so begründet dies erhebliche Bedenken gegen die Annahme einer Geschäftsgrundlage. Unbeschadet der Notwendigkeit, die Begriffe des Motivs, der Voraussetzung und der Bedingung scharf zu scheiden, legt die Zurückweisung einer von der

Gegenseite gewünschten Vertragsbedingung nahe, auch ihre Beanstandung als Voraussetzung des Vertragsschlusses anzunehmen. Denn von dem Vertragsteil, der sich mit einer bestimmten Bedingung des Rechtsgeschäfts ausdrücklich nicht einverstanden erklärt, kann kaum erwartet werden, daß er sie immerhin als Geschäftsgrundlage des Vertrages gelten lassen will. Eine abschließende Stellungnahme ist hier deshalb nicht möglich, weil das Berufungsgericht keine tatsächliche Feststellung trifft, ob die Parteien über die Aufnahme einer entsprechenden Bedingung in den Vertrag vom 19. April 1939 ausdrücklich verhandelt haben oder ob die Kläger aus politischen Rücksichten es für geboten hielten, ein solches Verlangen nicht zu äußern. Sollten sie im zweiten Falle sich bewußt gewesen sein, mit einem entsprechenden Vorschlag auf Widerstand zu stoßen, oder sich Weiterungen auszusetzen, dann würden erst recht Bedenken bestehen, ihre aus Vorsichtsgründen nicht zum Ausdruck gebrachte Vorstellung als erheblich zu erachten. Allerdings würde dann noch die Bedeutung der Eingangserklärung des Vergleichs vom 12. August 1938 zu würdigen sein, wobei aber auch zu beachten wäre, daß einerseits die Beklagte an ihm nicht beteiligt war und daß andererseits - wie oben unter III bereits erwähnt - diese Erklärung im notariellen Protokoll vom 19. April 1939 weder aufgenommen noch auch nur erwähnt ist. Weitere Bedenken gegen die Auffassung der Revision ergeben sich daraus, daß die Kläger in ihrer Berufungsbeurteilung selbst vortragen, die Geschäftsgrundlage sei schon vor Abschluß des notariellen Vertrages bereits teilweise erschüttert gewesen, sie (Kläger) hätten bei der Beurkundung darauf hingewiesen, hätten aber infolge der Berufung seitens der Wehrkreisverwaltung auf den Vergleich vom

12. August 1938 den Vertrag trotzdem abschließen müssen. Dabei mag unterstellt werden, daß gegen die Wirksamkeit der Verpflichtung der Kläger vom 12. August 1938 keine Bedenken aus § 313 BGB bestanden, obwohl die Enteignung hier nicht auf Grund des preußischen Gesetzes über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 (GS S 221; vgl dessen §§ 16, 17 und Art 12 § 1 Abs 2 Pr AGBGB), sondern auf Grund der Behebungsverordnung durchgeführt werden sollte und obwohl nach der Auffassung der Revision ein eigentliches Enteignungsverfahren noch nicht eingeleitet war. Trotz einer vertraglichen Bindung wären aber die Kläger damals nicht gehindert gewesen, die Erfüllung ihrer Verbindlichkeit gemäß § 242 BGB zu verweigern, wenn die Geschäftsgrundlage schon bei Abschluß des notariellen Vertrages teilweise erschüttert gewesen wäre. Sollten die Kläger dies etwa zufolge eines politischen Druckes unterlassen haben, dann hätten sie schlüssig dartun müssen, daß ihre Erklärungen vom 19. April 1939 an einem Willensmangel litten. Mangels solcher Darlegung ist davon auszugehen, daß sie den Vertrag von diesem Tage freiwillig abgeschlossen haben. Ihr Hinweis auf die zum Teil weggefallene Geschäftsgrundlage, der Widerspruch der Beklagten dagegen und die Unterwerfung der Kläger unter ihren Willen könnte dann zu dem Ergebnis geführt haben, daß die Vorstellung der Kläger über die alsbaldige Verwendung des abzugebenden Landes selbst dann ihre Bedeutung als Geschäftsgrundlage verloren hätte, wenn sie diese beim Vergleichsabschluß vom 12. August 1938 gehabt hätte.

Indessen bedarf es angesichts der Unterstellung des Berufungsgerichts keiner abschließenden Stellungnahme zu beiden vorstehenden Fragen.

b) Der Senat hat in dem vorstehend angeführten Urteil vom 14. Juli 1953 auch dazu Stellung genommen, wann der Wegfall der Geschäftsgrundlage eines Vertrages auch dann berücksichtigt werden kann, wenn beide Teile ihre Leistungen voll erbracht haben. Nach dem dortigen Sachverhalt hatte ein Bruder während des letzten Krieges einen Hof dem anderen Bruder in der Erwartung übertragen, bei dem damals erhofften Kriegsausgang außerhalb des Hofes eine günstige Lebensstellung, sei es in der Wehrmacht, sei es im Osten, zu finden. Der Senat hat es § 18 der vollständigen Urteilsfassung (= NJW 1953, 1585 r.Sp.) für diesen Fall dahingestellt gelassen, ob nicht der Schluß gezogen werden müsse, der Wegfall der Geschäftsgrundlage könne auf beiderseits voll erfüllte Verträge nicht mehr von Einfluß sein. Dabei hat er dem Umstand, daß der Hofübernehmer noch nicht seiner Verpflichtung nachgekommen war, die weichenden Erben abzufinden, als einer mehr formalen Erwägung geringere Bedeutung beigemessen. Entscheidend hat der Senat vielmehr darauf abgestellt, daß dort der Gütertausch die beiderseitigen Beziehungen noch nicht beendet hatte, weil die Parteien gegenseitig die Sicherung ihres wirtschaftlichen Fortkommens auf die Dauer im Auge gehabt hätten. Für diesen Fall hat der Senat es für geboten erachtet, den Wegfall dieser Geschäftsgrundlage auch nach beiderseitiger Erfüllung des Vertrages zu berücksichtigen. Der Senat hat dabei ebenso, wie es hier das Berufungsgericht zwecks Gegenüberstellung tut, auf RGZ 169, 249 verwiesen. In diesem Falle, der dem Reichsgericht zweimal zur Beurteilung vorgelegt wurde, hatte ein Ehemann sein Unternehmen seiner Ehefrau übereignet und war die Ehe beider wegen Ehebruchs der Frau später geschieden worden. Im ersten Revisionsverfahren hatte es die Möglichkeit unterstellt, ein

Ehemann könne sein Geschäft treuhänderisch auf seine Frau übertragen haben. Dieser rechtlichen Beurteilung würde allerdings für den vorliegenden Fall nichts zu entnehmen sein. Denn bei einem Treuhandverhältnis bestehen ja gerade nach der Übertragung des Treugutes ständige vertragliche Beziehungen der Beteiligten etwa aus einem Auftrag oder dergleichen. Im zweiten Urteil dagegen hat das Reichsgericht die rechtlichen Folgerungen des Berufungsgerichts aus seiner Feststellung mit dem Bemerken gebilligt, der Annahme eines eigentlichen Treuhandverhältnisses bedürfe es bei dem festgestellten Vertragszwecke nicht. Dieser ging dahin, das Geschäftsvermögen vor dem Zugriff der Gläubiger zu schützen und dadurch die wirtschaftliche Grundlage für die Zukunft der Familie sicherzustellen. In der Scheidung der Ehe der Parteien hat das Berufungsgericht mit Billigung des Reichsgerichts den Wegfall der Geschäftsgrundlage des Vertrages erblickt.

Es kann nicht zweifelhaft sein, daß der vorliegende Sachverhalt von beiden vorstehenden Fällen in wesentlichen Punkten abweicht. In dem vom Reichsgericht entschiedenen Falle stand der Vertrag unter dem maßgebenden Einfluß der Ehe der Parteien und wurde diese enge Beziehung noch durch den seiner Natur nach ständig andauernden Zweck wirtschaftlicher Sicherstellung der Familie aufs stärkste betont. Dem Senat andererseits lag ein nahes verwandtschaftliches Verhältnis von Brüdern zur Beurteilung vor, die mit dem Vertrage gegenseitig die Sicherung ihres wirtschaftlichen Fortkommens auf die Dauer im Auge hatten und so ebenfalls ihre persönlichen Beziehungen auch zu ständigen wirtschaftlichen vertieften. Im vorliegenden Falle stehen sich die Parteien,

auf Seiten der Beklagten eine Kapitalgesellschaft, fremd ohne innere Bindung gegenüber. Zwischen ihnen ist ein Vertrag über einen Gütertausch zustande gekommen, der keine irgendwie geartete Beziehung von längerer Dauer erkennen läßt. Hatten die Kläger sich einmal, wenn auch in der Erwartung, das Gelände werde alsbald mit Wohnungen für Wehrmachtangehörige bebaut werden, zur Weggabe der Grundstücke entschlossen, so ist ihrem Vortrag kein Grund zu entnehmen, der die weitere Gestaltung dieser Grundstücke mit dem von ihnen verwalteten Nachlasse irgendwie verbunden hätte.

Das Berufungsgericht hat daher ohne Rechtsirrtum keinen Ausnahmefall als gegeben angesehen, der trotz beiderseitiger Vertragserfüllung die Berücksichtigung des Wegfalls der Geschäftsgrundlage zuließe. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob der Revision insoweit zu folgen wäre, das Berufungsgericht habe die Begrenzung der (nach der Auskunft des Amtsgerichts Reinbek vom 15. April 1953 überdies nur auf dem Grundbuchblatt der nicht streitbefangenen Parzelle Nr 239/34 und anderer für diesen Rechtsstreit nicht in Betracht kommender Parzellen eingetragenen) Dienstbarkeit zu Lasten der Beklagten im Grundbuch auf zwanzig Jahre zu Unrecht mit für die Auffassung herangezogen, die Kläger hätten mit einer dauernden Verwendung der Grundstücke für Wehrmachtwohnungen nicht rechnen können. Es mag an sich zutreffen, daß eine in den Jahren 1938 und 1939 von den Parteien angenommene Voraussetzung ihrer vertraglichen Abmachung durch spätere Vereinbarungen der Beklagten mit der Wehrkreisverwaltung nicht einseitig verändert werden konnte. Indessen bedürfte es in diesem Falle

ergänzender Prüfung, ob diese vielfach übliche zeitliche Begrenzung der Rechte des öffentlichen Baudarlehnsgewährgabers nicht bereits am 12. August 1938 bzw. am 19. April 1939 in einer den Klägern erkennbaren und von ihnen erkannten Weise in Aussicht genommen war. Es kann aber auch diese Frage dahingestellt bleiben. Auch eine zeitlich unbeschränkte Bindung der Beklagten hinsichtlich der Verwendung der geplanten Wohnungsbauten im Verhältnis zum Wehrmachtsfiskus hätte nach dem oben Ausgeführten nicht die engere, langfristige Beziehung der Parteien im Sinne von RGZ 169, 249 oder des Urteils des Senats vom 14. Juli 1953 begründen können.

Dagegen kann der Revision nicht darin gefolgt werden, daß der Hinweis des Berufungsgerichts auf die bereits erfolgte Vertragserfüllung auf einem unrichtigen Verständnis der Geschäftsgrundlage beruhe. Vertragserfüllung und Geschäftsgrundlage sind zwei scharf zu unterscheidende Dinge. Die alsbaldige Vertragserfüllung im Jahre 1939 seitens beider Parteien kann auch die Revision ernstlich nicht in Frage stellen. Dem inneren Vorgang bei der Geschäftsgrundlage in diesem Falle keine Bedeutung beizumessen, kann dem Berufungsgericht nicht deshalb mit Recht vorgeworfen werden, weil es in diesem Zusammenhang den äußeren Ablauf des Geschehens in den Vordergrund stellt. Seinen Ausführungen ist jedoch nicht zu entnehmen, daß es der inneren Vorstellung der Kläger bei der Feststellung der Geschäftsgrundlage keine Bedeutung beimessen will. Hier kommt es dem Berufungsgericht nur darauf an, darzutun, daß ein Ausnahmefall der engeren über die Vertragsdurchführung hinaus fortwirkenden Bindung der Parteien nicht gegeben ist.

Die Revision kann sich auch nicht darauf stützen, daß hier bei der raschen Abwicklung des Geschäfts zwischen Abschluß und Erfüllung des Vertrages gar kein Raum für einen Wegfall der Geschäftsgrundlage gewesen sei, weil die Beklagte vor der beiderseitigen Erfüllung mit dem Wohnungsbau nicht begonnen haben könnte. Dieser Gesichtspunkt kann nicht dazu führen, den Wegfall der Geschäftsgrundlage in einem Falle zu berücksichtigen, dem sonst der Ausnahmecharakter im Sinne des Urteils des Senats vom 14. Juli 1953 fehlt. Haben die Parteien eine alsbaldige Durchführung des Vertrags vereinbart und ausgeführt, dann ergibt sich aus der Natur des Geschäfts von vornherein ein engerer Anwendungsbereich für die Beachtung des Wegfalls der Geschäftsgrundlage. Die rasche Abwicklung des Kaufvertrags kann die Voraussetzung fortdauernder Beziehungen der Vertragsteile nicht ersetzen, die gegebenenfalls auch nach beiderseitiger Vertragserfüllung von Bedeutung für den Bestand des Vertrages im Sinne des § 242 BGB sein können.

Nach dem zu II, 2 Ausgeführten lassen sich solche Beziehungen der Parteien im Sinne des Urteils des Senats vom 14. Juli 1953 auch nicht aus einem im Enteignungsrecht allgemein gültigen Grundsatz ableiten.

Hält somit das Berufungsgericht mit Recht einen Ausnahmefall nicht für gegeben, der trotz vollständiger Abwicklung des Rechtsgeschäfts zur Beachtung des nachträglichen Wegfalls seiner Geschäftsgrundlage führen könnte, so bedarf es keiner Prüfung, ob der vorliegende Sachverhalt eine rechtliche Würdigung dahin zuläßt, die Verwendung der von der Beklagten erworbenen Grundstücke zu Wohnbauten für Wehrmachtsangehörige sei Grundlage des Vertrages vom 19. April 1939 gewesen.

V.

Ist daher der Revision der Erfolg zu versagen, so fallen den Klägern in Ansehung des von ihnen verwalteten Nachlasses auch die Kosten des Rechtsmittels zur Last (§ 97 ZPO).

Dr. Tasche

Dr. v. Normann

Schuster

Dr. Großmann

Dr. Spieler