

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 242 (Bb), 812

BGH, Urt. v. 17. Januar 1975 - V ZR 105/73 - OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

3

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 105/73

URTEIL

Verkündet am

17. Januar 1975
H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Gastwirtin Erna B [REDACTED] geb. F [REDACTED],
L [REDACTED]/Rhld., P [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Rentner Heinz G [REDACTED],
 2. die Ehefrau Anneliese G [REDACTED] geb.
S [REDACTED],
- beide wohnhaft in V [REDACTED], Am L [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Januar 1975 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Dr. Grell, von der Mühlen und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 9. April 1973 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin betreibt zusammen mit ihrem Ehemann in L [REDACTED] eine Gaststätte. Sie ist Eigentümerin des im Grundbuch von L [REDACTED] Blatt 1487 verzeichneten Grundstücks Gemarkung L [REDACTED], Flur 26, Flurstück 26 und 27. Durch notariellen Vertrag vom 20. August 1970 verkaufte sie einen an die Gaststätte anschließenden, noch nicht vermessenen Teil dieses Grundstücks "in einer ungefähren Größe von 5 000 qm" zum Preis von 2 DM je qm an die Beklagten zu je hälftigem Anteil. In diesem Vertrag heißt es u.a.:

"Der Erwerb des Grundbesitzes erfolgt zum Zwecke der Errichtung einer Mini-Golf-Anlage."



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der Besitz sollte nach dem Vertrag mit dessen Niederschrift auf die Erwerber übergehen.

Die Stadt I [REDACTED] teilte den Beklagten im Oktober 1970 mit, daß die Teilungsgenehmigung versagt werden müsse, "weil der Rechtsvorgang oder die mit ihm bezweckte Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar" sei. Das Bauaufsichtsamt lehnte den Antrag auf Errichtung einer Minigolfanlage ab. Nachdem die Beklagten im April 1971 schriftlich erklärt hatten, daß sie auf die Errichtung einer solchen Anlage verzichteten und eine Änderung der Nutzungsart des erworbenen Trennstücks zur Zeit nicht beabsichtigt sei, wurde die Teilungsgenehmigung erteilt.

Die Beklagten haben auf der ihnen übergebenen Grundfläche einen Schuppen errichtet und halten auf dem Gelände ein Pferd.

Die Klägerin ist der Auffassung, daß mit dem Scheitern des Vertragszweckes - der Errichtung einer Minigolfanlage - der Kaufvertrag hinfällig geworden sei. Sie begehrt mit der vorliegenden Klage Feststellung, daß den Beklagten keine Ansprüche aus dem notariellen Vertrag vom 20. August 1970 zustehen, und Verurteilung der Beklagten zur Räumung des Grundstücks.

Die Beklagten sind der Klage entgegengetreten. Der Kaufvertrag habe, so machen sie geltend, unabhängig von der ursprünglich beabsichtigten Errichtung einer Minigolfanlage Bestand.

- 4 -

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie auf die Berufung der Beklagten abgewiesen.

Mit der von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Oberlandesgericht stellt als Ergebnis der Beweisaufnahme fest, Geschäftsgrundlage des Vertrages vom 20. August 1970 sei für beide Parteien gewesen, daß die Beklagten das verkaufte Gelände zur Errichtung einer Minigolfanlage verwendeten, von der sich die Klägerin eine Umsatzsteigerung für ihre Gastwirtschaft versprach; diese Geschäftsgrundlage sei weggefallen, da die Errichtung einer solchen Anlage gegenwärtig und in absehbarer Zukunft nicht möglich sei.

Das Oberlandesgericht ist jedoch der Auffassung, daß der festgestellte Wegfall der Geschäftsgrundlage der Klägerin nicht das Recht gebe, sich von dem Vertrag zu lösen. Es führt dazu aus:

Im Rahmen der Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage komme die Beseitigung des Vertragsverhältnisses nur ausnahmsweise in Betracht. Die Voraussetzungen dafür - nämlich eine auf andere Weise nicht zu erreichende Vermeidung untragbarer, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin unvereinbarer und damit der betreffenden Vertragspartei nicht zumutbarer Folgen - seien hier nicht gegeben. Die Klägerin befinde sich nicht in einer wesentlich schlechteren Lage als vor dem Verkauf des Geländes. Sie habe nicht dargelegt, daß sie, wenn sie über die Teilfläche frei verfügen könnte, gegenwärtig oder in absehbarer Zukunft etwa in der Lage wäre, das Gelände so zu verwerten, daß ein größerer Anreiz zum Besuch ihrer Gaststätte bestünde.

Aber auch eine den Interessen beider Vertragspartner Rechnung tragende Anpassung des Vertrages an die veränderte Sachlage, wie dies in der Regel die Folge eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage sei, kann nach Auffassung des Berufungsgerichts der Klage nicht zum Erfolg verhelfen. Den Vereinbarungen der Parteien könne nicht entnommen werden, auf welche Weise dies geschehen könnte. Die Zahlung eines höheren Kaufpreises biete hier keine mögliche Lösung. Die Klägerin habe zwar geltend gemacht, daß ein Kaufpreis von 6 - 8 DM je qm angemessen gewesen wäre, wenn nicht der Bau eines Minigolfplatzes zur Geschäftsgrundlage gemacht worden wäre. Sie habe jedoch nicht vorgetragen, daß dies bei den Vertragsverhandlungen

irgendwie zum Ausdruck gebracht worden sei und daß sie mit Rücksicht auf den Vertragszweck einen niedrigeren Kaufpreis als "an sich" gerechtfertigt verlangt hätte. Da die Klägerin gerade darauf Wert lege, das Grundstück selbst nutzen zu können und an einer Anpassung des Vertrages durch Zahlung eines höheren Kaufpreises nicht interessiert sei, habe auch keine Veranlassung bestanden, gemäß § 139 ZPO auf eine andere Fassung der Klageanträge hinzuwirken.

2. Die Revision wendet sich unter verschiedenen Gesichtspunkten dagegen, daß das Berufungsgericht abgelehnt hat, aus dem festgestellten Wegfall der Geschäftsgrundlage Folgen hinsichtlich des Bestandes oder wenigstens des Inhalts des Vertrages herzuleiten.

Sie hält die Klägerin bereits deshalb für berechtigt, sich völlig von dem Vertrag zu lösen, weil eine Anpassung desselben an die veränderte Sachlage von den Beklagten in mehrfacher Hinsicht vereitelt worden sei. In diesem Sinne sei schon zu werten, daß die Beklagten sich auf den Standpunkt gestellt und diesen auch im Laufe des Rechtsstreits nicht aufgegeben hätten, die Errichtung einer Minigolfanlage sei überhaupt nicht Geschäftsgrundlage des Kaufvertrages gewesen. Überdies hätten die Beklagten den vom Landgericht unterbreiteten Vergleichsvorschlag vom 6. Juni 1972 abgelehnt. Ein Festhalten an dem Vertrag - auch in angepaßter Form - sei für die Klägerin weiter dadurch unzumutbar geworden, daß die Beklagten gegenüber den Bauaufsichtsbehörden auf die Errichtung

einer Minigolfanlage verzichtet, gegen die Versagung der bauaufsichtlichen Genehmigung kein Rechtsmittel eingelegt und nicht geltend gemacht hätten, sie hätten versucht, durch Verhandlungen die Schwierigkeiten hinsichtlich der Erteilung einer Genehmigung zu beseitigen. Die Erwägung des Berufungsgerichts, die Klägerin stehe sich nicht wesentlich schlechter als vor dem Verkauf, lasse außer acht, daß die Klägerin bei Abweisung ihres Feststellungsantrags das Grundstück an die Beklagten übereignen müßte, ohne den Nutzen von der ursprünglich beabsichtigten Anlage zu haben.

Vorsorglich rügt die Revision weiter, das Berufungsgericht hätte im Hinblick auf den Klagvortrag, daß ohne die für das Gelände in Aussicht genommene Verwendung ein Kaufpreis von 6 - 8 DM je qm angemessen gewesen wäre, die Klägerin befragen müssen (§ 139 ZPO), ob sie dann, wenn sie grundsätzlich an dem Vertrag festgehalten werden sollte, nicht wenigstens eine Anpassung im Sinn einer Erhöhung des Kaufpreises als möglich oder angemessen betrachten könne. So befragt hätte die Klägerin unter entsprechendem Vortrag vorsorglich eine Anpassung des Vertrags in dem erwähnten Sinn beantragt.

3. Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß ein Wegfall der Geschäftsgrundlage nur ausnahmsweise zur völligen Beseitigung des Vertragsverhältnisses führt; soweit ein solcher Wegfall - zur Vermeidung untragbarer, dem benachteiligten Vertragspartner nach Treu und Glauben nicht zuzumutender

Folgen - überhaupt eine Abweichung von dem Grundsatz der Vertragstreue rechtfertigt, ist in aller Regel der Vertrag aufrechtzuerhalten und lediglich in einer den berechtigten Interessen beider Partner Rechnung tragenden Form der veränderten Sachlage anzupassen (ständige Rechtsprechung, siehe z.B. BGH LM BGB § 242 (Bb) Nr. 8, 27, 51).

Bedenken begegnet allerdings die in diesem Zusammenhang vom Berufungsgericht angestellte Erwägung, die Lage der Klägerin sei nicht wesentlich schlechter als vor dem Verkauf des Geländes, da die Klägerin eine anderweitige Möglichkeit, das Gelände so zu verwerten, daß der Besuch ihrer Gaststätte gefördert würde, nicht dargelegt habe. Es wird dabei der für einen Vergleich der Situation der Klägerin mit derjenigen Lage, wie sie ohne Abschluß des strittigen Vertrages bestehen würde, maßgebende Gesichtspunkt außer acht gelassen, daß der vereinbarte Kaufpreis nach dem Klagvortrag nur einem Bruchteil des Grundstückswerts entspricht. Darauf kommt es jedoch nicht an. Denn allein ein Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung kann noch keine Beseitigung des ganzen Vertragsverhältnisses rechtfertigen, sondern allenfalls eine entsprechende Änderung der getroffenen Vereinbarung.

Es kann der Revision auch nicht darin gefolgt werden, daß die Klägerin - entsprechend der in dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21. November 1968 - VII ZR 89/66, LM BGB § 242 (Bb) Nr. 57 vertretenen Auffassung - hier deshalb berechtigt sei, sich völlig

von dem Vertrag zu lösen, weil die Beklagten eine Anpassung des Vertrags vereitelt oder zurückgewiesen hätten. Voraussetzung dafür wäre zumindest, daß die Klägerin in konkreter Form von den Beklagten eine solche Anpassung - nach der hier gegebenen Sachlage insbesondere eine angemessene Erhöhung des Kaufpreises - verlangt hätte; daß dies je geschehen wäre, ist jedoch nicht festgestellt. Die Weigerung der Beklagten, den geschlossenen Vertrag wegen des Scheiterns der ursprünglich beabsichtigten Verwendung des Geländes als hinfällig zu betrachten, konnte nicht ohne weiteres auch als endgültige Ablehnung einer der veränderten Sachlage Rechnung tragenden Vertragsanpassung angesehen werden und kann daher auch nicht als ausreichender Grund dafür gewertet werden, daß gar kein solches Verlangen an die Beklagten gerichtet wurde. Der Umstand, daß die Beklagten die Annahme des in erster Instanz vom Gericht den Parteien vorgeschlagenen Vergleichs abgelehnt haben, gibt ebenfalls keinen Anlaß zu anderer Betrachtung. Denn einmal ist nichts darüber ersichtlich, ob die Klägerin ihrerseits zur Annahme bereit war; zum anderen war der Vergleichsvorschlag seinem hauptsächlichen Inhalt nach nicht auf eine - auf die Dauer gültige - Anpassung der beiderseitigen Leistungen gerichtet, sondern auf eine vollständige Lösung von dem Vertrag, sofern dieser nicht innerhalb der vorgesehenen weiteren Zeitspanne so wie ursprünglich beabsichtigt verwirklicht werden konnte.

Die Klägerin kann auch nicht mit der Begründung die Erfüllung des Vertrages ablehnen, daß die Beklagten sich nicht genügend um die Genehmigung der

Minigolfanlage bemüht hätten: Zwar ist nach Treu und Glauben jeder Vertragspartner gehalten, sich um die Verwirklichung des von den Parteien übereinstimmend in Aussicht genommenen Erfolges zu bemühen und daher alles ihm billigerweise Zuzumutende zu tun, um die Voraussetzungen hierfür zu schaffen und entgegenstehende Hindernisse zu beseitigen. Die Beklagten haben nun zwar die Versagung der bauaufsichtlichen Genehmigung hingenommen, ohne ein Rechtsmittel einzulegen, und haben zudem schriftlich auf die Errichtung der Anlage verzichtet. Aber es ist weder von der Klägerin vorgetragen noch angesichts der vom Landgericht eingeholten Auskunft der Stadt L. ersichtlich, was die Beklagten mit Erfolg hätten unternehmen können. Der Umstand allein, daß sie von der Einlegung eines Rechtsmittels abgesehen haben, kann ihnen bei Fehlen aller Anhaltspunkte über die Aussichten eines solchen Schrittes nicht zum Vorwurf gemacht werden.

Das Berufungsgericht hat daher im Ergebnis zu Recht die Voraussetzungen für eine völlige Beseitigung des Vertragsverhältnisses als nicht vorliegend erachtet.

Auch die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht hätte auf der Grundlage des § 139 ZPO die Klägerin zur Erklärung darüber veranlassen müssen, ob sie zumindest hilfsweise eine Anpassung des Vertrages im Sinn einer Erhöhung des Kaufpreises verlange, greift bei der gegebenen Sachlage nicht durch. Die von einem Rechtsanwalt vertretene Partei, die

sich unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage von einem Vertrag lösen will und entsprechende Anträge stellt, kann nicht davon ausgehen, daß sie vom Gericht danach befragt wird, ob - und in welcher Richtung - sie hilfsweise eine Anpassung des Vertrages verlangen wolle. Hierzu hätte die Klägerin von sich aus Anlaß gehabt, zumal die Grundsätze über die sich aus einem Wegfall der Geschäftsgrundlage ergebenden Rechtsfolgen auf gefestigter Rechtsprechung beruhen und der Vortrag der Klägerin über den allgemeinen Wert des Grundstücks und die Festsetzung des Kaufpreises im vorliegenden Fall das Verlangen nach einer Vertragsanpassung im Sinn einer Erhöhung des Kaufpreises nahelegte. Im übrigen hat der Tatrichter festgestellt, die Klägerin lege Wert gerade darauf, das Grundstück selbst nutzen zu können, und sei an einer Anpassung des Vertrags durch Zahlung eines höheren Kaufpreises nicht interessiert. Zumal auf der Grundlage dieser Feststellung bestand für das Berufungsgericht kein Anlaß, nach § 139 ZPO auf eine Ergänzung der Klaganträge hinzuwirken.

II.

Zu Unrecht bekämpft die Revision weiter die Ansicht des Berufungsgerichts, ein Anspruch der Klägerin auf Räumung des Geländes lasse sich auch nicht aus § 812 Abs. 1 Satz 2 zweiter Fall BGB (causa data causa non secuta) herleiten.

Der Tatrichter hat für das Revisionsgericht bindend festgestellt, daß die Errichtung einer Mini-golfanlage Geschäftsgrundlage des zwischen den Parteien geschlossenen Kaufvertrages war und daß diese Geschäftsgrundlage weggefallen ist (vgl. oben I.1.). Nach der Rechtsprechung des VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs (Urteile vom 4. Mai 1972 - VII ZR 187/70, WM 1972, 888, und vom 26. November 1970 - VII ZR 174/69, WM 1971, 276, jeweils mit weiteren Nachweisen) haben vertragliche Ansprüche stets den Vorrang vor solchen aus ungerechtfertigter Bereicherung, und zu den in diesem Sinne vorrangigen Rechtsfolgen aus Vertragsverhältnissen gehören auch diejenigen, die sich - bei Bejahung eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage - aus der Anwendung der dafür entwickelten Grundsätze ergeben. Der erkennende Senat schließt sich dieser Auffassung an. Der vorliegende Fall ist hiernach, wie auch das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, allein mit den Möglichkeiten und nach den Grundsätzen des Vertragsrechts - unter Einschluß der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage - abzuwickeln.

Der Revision kann nicht gefolgt werden, wenn sie meint, einem Bereicherungsanspruch der Klägerin stünden dann keine vorrangigen vertraglichen Ansprüche entgegen, wenn der Wegfall der Geschäftsgrundlage den Klaganspruch nicht zu rechtfertigen vermöge, also nicht zu einer Beseitigung des Vertragsverhältnisses führe. Der Vorrang der vertraglichen Ansprüche besteht unabhängig davon, welche Rechtsfolgen sich im konkreten Fall aus der Anwendung der

Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage ergeben. Ein Rückgriff auf Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen Nichterreichung des mit einer Leistung bezweckten Erfolgs bleibt, wenn die Geschäftsgrundlage weggefallen ist, auch dann ausgeschlossen, wenn nach § 242 BGB keine Lösung des Vertragsverhältnisses mit entsprechenden Rückgewähransprüchen in Betracht kommt, sei es, daß lediglich eine anderweitige Anpassung des Vertrages an die veränderten Umstände vorzunehmen ist, oder sei es, daß sich die Parteien trotz der Veränderung der Umstände in vollem Umfang an dem Vertrag festhalten lassen müssen.

III.

Da auch sonst kein Rechtsfehler des angefochtenen Urteils zum Nachteil der Klägerin ersichtlich

ist, war ihre Revision als unbegründet mit der
Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Mattern

Dr. Grell

von der Mühlen

Dr. Eckstein