

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_118/67

URTEIL

Verkündet am

9. Juli 1968
Hirth,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts Georg H [REDACTED]
in G [REDACTED] bei M [REDACTED], Z [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungs- und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1) den Diplomingenieur Carl B [REDACTED],
2) dessen Ehefrau Sophie B [REDACTED] geb. R [REDACTED],
beide wohnhaft in M [REDACTED], R [REDACTED]-H [REDACTED]-Str. [REDACTED],

Kläger, Berufungs- und
Revisionsbeklagte'

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juli 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 31. März 1967 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Witwe Helene K. [REDACTED] geb. Z. [REDACTED], die am 21. November 1964 von dem Beklagten beerbt worden ist, war Eigentümerin des Bauplatzes Plan Nr. 550/4 der Steuergemeinde G. [REDACTED]. In notarieller Urkunde vom 23. März 1950, die mit "Pachtvertrag und Eigentumsvor-merkung" überschrieben ist, verpachtete sie dieses Grund-stück an die Kläger. In der Urkunde heißt es u.a. weiter:

Der Pachtpreis für das verpachtete Grundstück beträgt 5 % jährlich des für den späterhin be-absichtigten Erwerb des Grundstücks durch die Eheleute B. [REDACTED] (Kläger) vorgesehenen Kaufprei-ses zu 10 000 DM, sohin jährlich 500,-- DM.

.....

Die Pächter sind berechtigt, jährlich 1 200 DM zu bezahlen, wobei der die jeweilige Pacht-summe übersteigende Betrag als Vorauszahlung

- 3 -

auf den für den späteren Erwerb vorgesehenen Kaufpreis angerechnet wird.

Der Pachtpreis beträgt jeweils 5 % jährlich der noch verbleibenden Kaufsumme.

Der Pachtvertrag beginnt am 1. April 1950 und läuft bis zur vollständigen Bezahlung des für das Grundstück vorgesehenen Kaufpreises von 10 000 DM.

.....

Sobald die Pächter die ganze Kaufpreisvorauszahlung in Höhe von 10 000 DM geleistet haben, ist Frau K. verpflichtet, das verpachtete Grundstück um den Preis von 10 000 DM zu verkaufen und aufzulassen.

Zur Sicherung dieses Anspruchs auf Eigentumsübertragung wurde von der Witwe K. die Eintragung einer Vormerkung für die Kläger bewilligt und beantragt.

Mit der Behauptung, sie hätten den vereinbarten Kaufpreis von 10 000 DM in vollem Umfang bezahlt, verlangen die Kläger die Erfüllung des Vertrags vom 23. März 1950. Sie haben mit der noch gegen die Witwe K. erhobenen und jetzt gegen den Beklagten gerichteten Klage beantragt, den Beklagten zu verurteilen, das Grundstück, für welches der Kaufpreis von 10 000 DM bereits bezahlt sei, an sie zu verkaufen und aufzulassen.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und zur Begründung u.a. vorgetragen, der mit der geschäftsunerfahrenen Erblasserin geschlossene Vertrag sei wegen Verstosses gegen die guten Sitten nichtig, weil die gegen-



seitigen Leistungen in einem auffälligen Mißverhältnis ständen.

Die Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg.

Mit seiner von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter. Die Kläger beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hält den Klageanspruch für begründet, weil der Vertrag vom 23. März 1950, aus dem er hergeleitet wird, entgegen der Behauptung des Beklagten nicht nach § 138 BGB nichtig und auch die Geschäftsgrundlage dieses Vertrags nicht weggefallen sei.

2. Die Auffassung des Berufungsgerichts, der Vertrag vom 23. März 1950 sei nicht nach § 138 BGB nichtig, wird von der Revision im wesentlichen nur zur Überprüfung gestellt. Diese ergibt jedoch keinen Rechtsirrtum.

Das Berufungsgericht stellt zutreffend darauf ab, daß die Frage, ob ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung im Sinne des § 138 Abs. 2 BGB vorliegt, nach den Umständen zu beurteilen ist, die zur Zeit des Abschlusses des Rechtsgeschäfts bestehen (Urt. des Senats vom 8. März 1966 - V ZR 62/64 - WM 1966, 585, 589). Die Zeit der Vornahme des Geschäfts in diesem Sinne ist aber hier weder das Jahr 1964, in dem die Kläger die

letzte Vorauszahlung auf den Kaufpreis geleistet haben, noch der Zeitpunkt der rechtskräftigen Verurteilung des Beklagten zum Abschluß des vorgesehenen Kaufvertrags, sondern die Zeit des Abschlusses des Vertrags vom 23. März 1950, durch den nach den zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichts die Kläger und die Witwe K. ein auf den wechselseitigen Austausch von Leistungen gerichtetes Schuldverhältnis begründet haben, auf Grund dessen die Witwe K. verpflichtet war, das verpachtete Grundstück um 10 000 DM an die Kläger zu verkaufen und aufzulassen, sobald diese die ganze Kaufpreisvorauszahlung in Höhe von 10 000 DM geleistet hatten. Daß es sich bei dem Vertrag vom 23. März 1950 nicht schon um den Kaufvertrag selbst, sondern, wie die Revision in anderem Zusammenhang mit Recht hervorhebt, lediglich um einen Vorvertrag hierzu handelte, spielt demgegenüber keine Rolle, weil in dem Vertrag vom 23. März 1950 schon alle Einzelheiten des in Aussicht genommenen Kaufvertrags enthalten sind und das Entstehen der Verpflichtung der Witwe K. und jetzt des Beklagten zum Abschluß des Kaufvertrags und zur Auflassung lediglich von dem Willen der Kläger, nämlich davon abhing, daß diese den vorgesehenen Kaufpreis von 10 000 DM bezahlten. Ist aber die Frage des auffälligen Mißverhältnisses im Sinne des § 138 Abs. 2 BGB nach dem Vertrag vom 23. März 1950 zu entscheiden, dann kommt es auf die spätere Entwicklung hinsichtlich des Wertes des in Frage stehenden Grundstücks nicht an, weil es eine rückwirkende Sittenwidrigkeit für zur Abschlußzeit einwandfreie Rechtsgeschäfte nicht gibt (Urt. des Senats vom 8. März 1966 aaO). Der in den Schriftsätzen des Beklagten vom 16. März 1966 und vom 15. März 1967 unter Beweis gestellte Vortrag, das Grundstück habe im Jahre 1964 einen Wert von 250 000 DM gehabt, und zwar ohne das von den Klägern auf dem Grund-

stück errichtete Gebäude, wie nach der Meinung der Revision der nach § 139 ZPO befragte Beklagte ergänzend unter Beweis gestellt hätte, ist daher entgegen der Meinung der Revision unerheblich.

Dasselbe gilt für den weiteren unter Beweis gestellten Vortrag des Beklagten in seinem Schriftsatz vom 16. März 1966, das Grundstück sei bereits im März 1950 wenigstens 30 000 DM wert gewesen. Hierauf kommt es deshalb nicht an, weil das Grundstück im Jahre 1950 noch der Preisbindung unterlag und nach der von dem Berufungsgericht eingeholten Auskunft des Landratsamts M. vom 11. Januar 1967 der in der Urkunde vom 23. März 1950 vereinbarte Kaufpreis von 10 000 DM dem damaligen Stopppreis entsprach. Der Umstand, daß ein Stopppreis galt und deshalb eine Veräußerung des Grundstücks zu einem höheren als dem Stopppreis rechtlich gar nicht zulässig war, hat aber zur Folge, daß bei einem den Stopppreis übersteigenden wahren Wert des Grundstücks nicht ohne weiteres von einem auffälligen Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung im Sinne des § 138 Abs. 2 BGB gesprochen werden kann (vgl. Urt. des Senats vom 23. März 1965 - V ZR 65/62 LM § 138 - A - BGB Nr. 3).

Ein Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung könnte allenfalls darin bestehen, daß die Kläger den Kaufpreis in Raten bis zum Jahre 1964 und damit während eines Zeitraumes von 14 Jahren bezahlen konnten, ohne den jeweiligen Restkaufpreis verzinsen zu müssen. Ob darin ein auffälliges Mißverhältnis im Sinne des § 138 Abs. 2 liegt, kann indessen dahingestellt bleiben, weil das Berufungsgericht auch die subjektiven Voraussetzungen dieser Vorschrift (Ausbeutung der Notlage, des Leichtsinns oder der Unerfahrenheit) aus tatsächlichen Gründen als nicht gegeben an-

sicht und seine dahingehenden Ausführungen von der Revision nicht angegriffen werden.

3. Die Geschäftsgrundlage des Vertrags vom 23. März 1950 wäre nach der Auffassung des Berufungsgerichts entfallen, wenn die in dem Vertrag festgesetzten beiderseitigen Leistungen infolge der nach Aufhebung der Preisbindung eingetretenen Entwicklung des Grundstücksmarkts und der zu beobachtenden Minderung der Kaufkraft des Geldes nicht mehr in der von dem Vertrag vorausgesetzten Weise gleichwertig seien, so daß die unveränderte Entrichtung des in der notariellen Urkunde festgesetzten Kaufpreises den Beklagten als Gläubiger in vertragswidriger Weise benachteiligen würde. Diese Voraussetzungen erachtet das Berufungsgericht nicht für gegeben, weil die seit 1950 eingetretene Geldentwertung noch nicht so erheblich sei, daß sie im Rahmen des gegebenen Sachverhalts den Wegfall der Geschäftsgrundlage rechtfertigen könnte und die Aufhebung der Preisbindung sowie der Anstieg der Grundstückspreise nicht zu berücksichtigen seien, da sie - weil voraussehbar - zu dem von der Verkäuferin übernommenen Risiko gehörten. Schon im Jahr 1950 sei, so führt das Berufungsgericht weiter aus, für die als Miteigentümerin eines größeren Grundbesitzes in Grünwald mit Grundstücksgeschäften befaßte Erblasserin erkennbar gewesen, daß die freie Marktwirtschaft auch den mit ihren Grundsätzen unvereinbaren Preisstop bei Grundstücken beseitigen werde; die Geschäftspartner hätten ferner vorausgesehen, daß eine gerade in der Landeshauptstadt München besonders starke Zusammenballung der Bevölkerung den Wert bebaubaren Geländes in den Randgebieten ansteigen lassen werde. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts bedeutet es auch keine unzumutbare, dem

Sinn des Vertrags widersprechende Benachteiligung des Beklagten, wenn er an dem von seiner Erblasserin am 23. März 1950 geschlossenen Vertrag ohne Einschränkung festgehalten wird. Zur Begründung führt das Berufungsgericht insoweit aus: Der Kläger zu 1) habe bei seiner persönlichen Anhörung glaubhaft und mit Nachdruck darauf hingewiesen, die Witwe K. selbst habe auf den Zahlungsbedingungen bestanden, da sie sich auf diese Weise den längeren Genuß einer kleineren Leibrente habe sichern wollen. Die Erblasserin habe also bewußt gerade das Risiko auf sich genommen, das in einer Vereinbarung über die langjährige, in kleinen Raten erfolgende Tilgung des geschuldeten Betrags nun einmal liege. Die Kläger hätten das Grundstück auch nicht etwa zu Spekulationszwecken erworben, sondern sofort mit dem Bau eines Einfamilienhauses begonnen, um ihren mißlichen Wohnverhältnissen abzuhelpfen. Sie wären als Bausparerer durchaus in der Lage gewesen, den vollen Kaufpreis sofort zu zahlen. Der Kläger zu 1) betone ausdrücklich, er hätte bei seinen begrenzten Einkommensverhältnissen keinen Vertrag unterschrieben und auch nicht unterschreiben können, der ihm in unbestimmter Zeit eine Nachzahlung von unbestimmter Höhe auferlege. Unter diesen Umständen widerspräche es geradezu Treu und Glauben, dem Beklagten auf Grund der allgemein als Mißstand empfundenen Entwicklung der Baupreise einen Ausgleichsanspruch zuzubilligen.

Diese Ausführungen werden von der Revision ohne Erfolg angegriffen.

a) Es trifft nicht zu, daß das Berufungsgericht die Frage des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nur unter dem Gesichtspunkt einer Minderung der Kaufkraft des Geldes be-

handelt hat. Es hat ausdrücklich auch die Aufhebung der Preisbindung und den Anstieg der Grundstückspreise in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen, hierin aber deshalb keinen Wegfall der Geschäftsgrundlage gesehen, weil diese Umstände für die Erblasserin erkennbar gewesen seien und deshalb zu dem von ihr übernommenen Risiko gehört hätten und weil darüber hinaus beide Geschäftspartner vorausgesehen hätten, daß gerade in den Randgebieten Münchens der Wert bebaubaren Geländes ansteigen werde. Beide Gesichtspunkte schließen die Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage aus. Umstände, die nach dem Vertragszweck erkennbar in den Risikobereich nur des einen Vertragsteils fallen, sind grundsätzlich nicht geeignet, dem hierdurch betroffenen Vertragsteil die Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage zu ermöglichen (LM § 242 - Bb - BGB Nr. 47 und § 242 - Bd - BGB Nr. 15 a). Darüber hinaus ist für eine Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage, dann kein Raum, wenn die Vertragspartner zukünftige Preissteigerungen in den Kreis ihrer Erwägungen einbezogen haben (Urteile des Senats vom 27. Mai 1964 - V ZR 67/62 - S. 22 und vom 12. Dezember 1962 - V ZR 109/61 WM 1963, 288, 290).

b) Unbegründet ist auch die weitere Rüge, die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts, für die Erblasserin sei schon im Jahre 1950 erkennbar gewesen, daß die Preisbindung für Grundstücke beseitigt werde, und beide Vertragsteile hätten vorausgesehen, daß gerade in den Randgebieten Münchens Baugelände preislich ansteigen werde, ließen die Denkgesetze und die Erfahrung des Lebens deshalb außer acht, weil die hier in Frage stehende Preissteigerung ein Vorgang sei, den im Jahre 1950 niemand auch

nur entfernt hätte voraussehen können. Eine Preissteigerung des Baugeländes in dem von der Beklagten behaupteten Ausmaß wäre nur dann von Bedeutung gewesen, wenn die Kläger und die Erblasserin bei Abschluß des Vertrags vom 23. März 1950 nur eine Preissteigerung bis zu einem bestimmten Umfang in den Kreis ihrer Erwägungen einbezogen hätten. Da dies nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht der Fall war, die Vertragspartner vielmehr uneingeschränkt mit der Möglichkeit von Preissteigerungen gerechnet haben, kommt es nicht darauf an, in welchem Umfang diese Preissteigerungen später tatsächlich eingetreten sind. Wieso darin eine Verletzung der Denkgesetze liegen soll, ist nicht ersichtlich.

c) Soweit die Revision rügt, das Berufungsgericht habe den sehr wesentlichen Gesichtspunkt übersehen, daß der Vertrag vom 23. März 1950 kein Kaufvertrag sei, sondern nur den Charakter eines Vorvertrags habe und daß vor allem es sich um ein noch unabgewickelter Rechtsge-
schäft handle, ist ihr entgegenzuhalten, daß keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich oder vorgetragen sind, daß das Berufungsgericht den rechtlichen Charakter des Vertrags vom 23. März 1950 verkannt hat, und daß der Um-
stand, daß ein Vertrag noch nicht abgewickelt ist, für sich allein noch nicht ausreicht, auf ihn die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage anzuwenden.

d) Auch die Auffassung des Berufungsgerichts, es bedeute keine unzumutbare, dem Sinn des Vertrags widersprechende Benachteiligung des Beklagten, wenn er an dem von der Erblasserin am 23. März 1950 geschlossenen Vertrag ohne Einschränkung festgehalten werde, ist frei von Rechtsirrtum. Was die Revision hiergegen vorbringt, ist

nichts anderes als der unzulässige Versuch, den vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt anders als dieses zu würdigen.

4. Zu der von der Revision erbotenen Prüfung der Frage, ob der Vertrag vom 23. März 1950 nach dem damals geltenden Wohnsiedlungsgesetz zu genehmigen gewesen wäre, ob der Vertrag nicht deshalb unwirksam sei, weil die damals erforderliche Genehmigung überhaupt nicht habe eingeholt werden sollen und deshalb auch nicht eingeholt worden sei, und ob die mit der Klage begehrte Auflassung des Grundstücks jetzt nicht der Genehmigung nach § 19 BBauG bedürfe, besteht kein Anlaß, weil ein dahingehender Sachverhalt nicht festgestellt ist und die Revision auch nicht angibt, welcher Sachvortrag der Parteien in dieser Hinsicht von dem Berufungsgericht übersehen worden ist.

5. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten enthalten, war dessen Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Dr. Groll