

Verkündet am 10. Dezember 1958
Hirth, Justizangestellter als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

2381 011

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

In dem Rechtsstreit

Buchhändlers Christian W [REDACTED] in S [REDACTED], P [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kreisbaumeister a.D. August H [REDACTED] in S [REDACTED],
M [REDACTED]-L [REDACTED]-Platz,

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 26. November 1958 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Schuster, Dr. Freitag und Dr. Mattern
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg
vom 15. November 1956 wird auf Kosten des Klä-
gers hinsichtlich des Hauptantrags als unbe-
gründet zurückgewiesen und hinsichtlich des
Hilfsantrages als unzulässig verworfen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Stadtgemeinde S. war im Jahre 1941 Eigentümerin des von ihr als Museum verwendeten sogenannten Kantoratsgebäudes in S., P. Sie wünschte den Abbruch des Gebäudes, weil es über die festgelegte Baulinie in den Straßenraum hineinragte und durch sein Äußeres (es war baufällig und verfiel immer mehr) das Stadtbild störend beeinträchtigte. Aber auch die Parteien waren damals an dem Abbruch des Gebäudes interessiert. Der Kläger hoffte, daß nach dem Abbruch und nach der Verbreiterung der Straße sein in der Nachbarschaft liegendes Geschäftshaus besser zur Geltung kommen werde, und der Beklagte wollte an Stelle des alten Gebäudes ein neues, zurückgesetztes Zweifamilienhaus errichten.

Mit notariellem Tauschvertrag vom 28. Oktober 1941 erwarb der Kläger von der Stadtgemeinde S. die Grundstücke Plan Nr. 745 a, 745 b, 745 c - Wohnhaus P. Nr. (Kantoratsgebäude) mit Gemüse- und Grasgarten - mit einem Tauschwert von 1 785 RM gegen Hingabe eines Grundstücks mit einem Tauschwert von 2 785 RM.

Abschnitt V des Tauschvertrags lautet:

"Herr W. erwirbt das Anwesen Hs. Nr. an der P. - das sog. alte Kantorats- und Rektoratsgebäude - nur für Abbruchzwecke.

Er verpflichtet sich daher, auf Verlangen der Stadtgemeinde S. die Gebäude binnen 3 Monaten auf seine Kosten abzurechen; das Abbruchmaterial gehört W.

Er darf von sich aus - ohne Verlangen der Stadt S. - die Gebäude jedoch erst dann abbrechen, wenn die Stadtgemeinde S. diese nicht mehr zu Museumszwecken benötigt. Ab 1. Dezember 1945 darf Herr W. unabhängig davon, daß die Stadt S. die Gebäude noch weiterhin für Museumszwecke benötigen würde, ohne Zustimmung der Stadt S. die Gebäude abbrechen; in diesem Falle hat er jedoch der Stadt S. den Abbruch drei Monate vorher schriftlich anzuzeigen. Sollte Ende 1942 der jetzige Krieg nicht beendet sein, so verschiebt sich vorstehender Abbruchstermin ohne weiteres vom 1. Dezember 1945 auf 1. Dezember 1946."

- 3 -

In Abschnitt VI des Tauschvertrages heißt es u.a.:

"Die Stadtgemeinde S. ist bis zum Abbruch zur unentgeltlichen Benutzung des Anwesens P. Nr. im seitherigen, den Vertragsteilen genau bekannten Ausmaße berechtigt. Als Gegenleistung hierfür übernimmt die Stadtgemeinde S. den baulichen Unterhalt, die öffentlichen Lasten, Steuern, ... für die Gebäude auf die Dauer der städtischen Benutzung

Die Bestimmungen in Ziff. V und VI gelten auch für den etwaigen Eigentumsnachfolger Welzels."

Die durch den Tauschvertrag erworbenen Grundstücke verkaufte der Kläger mit notariellem Vertrag vom 5. November 1941 an den damals mit ihm befreundeten Beklagten zum Preis von 1 785 RM. Nach Abschnitt III des Kaufvertrags trat der Beklagte in alle in Abschnitt V und VI des Tauschvertrags aufgeführten Rechte und Pflichten ein.

Der Beklagte hat den Kaufpreis bezahlt und wurde am 9. April 1942 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Nach dem Ende des Krieges, der in der Grenzstadt S. durch das Hereinströmen von Flüchtlingen eine außerordentliche Wohnungsnot zur Folge hatte, wurden in dem bis dahin nur von einem Mieter bewohnten Kantoratsgebäude weitere Mieter untergebracht. Als der Beklagte gegen einen weiteren Ausbau des Gebäudes zu Wohnzwecken protestierte und den Abbruch des Gebäudes androhte (Schreiben vom 27. August 1948), erließ die Stadt S. - Wohnungsamt am 16. November 1948 unter Hinweis auf Art. IV KRG 18 ein Abbruchsverbot. Die Vorstellungen des Beklagten hiergegen hatten keinen Erfolg. Die Stadt S. baute weitere Teile des Gebäudes aus und verbesserte auch sein äußeres Aussehen. Am 6. Juli 1949 schloß der Beklagte mit der Stadt S. einen Pachtvertrag, in dem er ihr das Gebäude bis zum 31. Mai 1955 zur Nutzung als Wohngebäude überließ und



die Stadt S. als Gegenleistung den baulichen Unterhalt und die Lasten übernahm. Nach Abschluß des Pachtvertrags wurde das Abbruchsverbot wieder aufgehoben (Schreiben der Stadt S. - Wohnungsamt vom 7. Juli 1949). Später wurde der Pachtvertrag bis zum 31. Mai 1958 verlängert. Das Kantorsgebäude steht heute noch.

Der Kläger begehrt von den Beklagten die Rückauflassung und die Herausgabe der Grundstücke.

Zur Begründung hat er in erster Instanz vorgetragen, er sei von dem Kaufvertrag zurückgetreten, weil der Beklagte seine Verpflichtung, das Gebäude abzurechen, schuldhaft nicht erfüllt habe. Sein Klagebegehren sei auch unter dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung begründet, weil der Beklagte gegen seine aus seiner Abbruchsverpflichtung sich ergebende Pflicht, alles zu unterlassen, was die Erfüllung der Abbruchsverpflichtung hätte erschweren oder vereiteln können, dadurch verstoßen habe, daß er die Umwandlung des Kantorsgebäudes in ein Wohngebäude geduldet, mit der Stadt S. einen Pachtvertrag abgeschlossen und diesen noch verlängert und außerdem seit 1949 seine Abbruchsverpflichtung bestritten habe. Hierdurch habe der Beklagte den Vertragszweck in einer Weise gefährdet, daß dem Kläger die Aufrechterhaltung des Vertrags nicht mehr zugemutet werden könne. Das Klagebegehren sei auch aus § 323 und § 812 BGB sowie unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage begründet.

Der Kläger hat Verurteilung des Beklagten zur Auflassung und Herausgabe der Grundstücke und hilfsweise Feststellung dahin beantragt, daß der Beklagte nach Wegfall der gegenwärtigen Wohnraumbewirtschaftungsbestimmungen zum Abbruch des Wohnhauses P. Nr. 1 verpflichtet ist.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Er hat sich darauf berufen, er habe sich seit 1946 stets um den Abbruch des Gebäudes bemüht. Daran sei er aber durch Umstände gehindert worden, die er nicht zu vertreten habe. Es liege deshalb auch keine positive Vertragsverletzung darin, daß er in dem Rechtsstreit vorsorglich den Standpunkt vertreten habe, er sei dem Kläger gegenüber rechtlich nicht zum Abbruch des Gebäudes verpflichtet gewesen. Zur Zeit sei der Abbruch auch nicht durchzuführen. Wenn die Grundstücke jetzt an den Kläger aufgelassen würden, stehe der Kläger vor den gleichen Schwierigkeiten. Auch er könne das Gebäude jetzt nicht abbrechen.

In der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht am 29. März 1956 hat der Beklagte seine Verpflichtung aus dem Hilfsantrag des Klägers anerkannt.

Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme die Klage abgewiesen. Es hat keinen der von dem Kläger geltend gemachten Klagegründe für gegeben erachtet. Hinsichtlich des Rücktritts vom Vertrag hat das Landgericht zwar die Verpflichtung des Beklagten zum Abbruch des Gebäudes bejaht, einen schulhaften Verzug des Beklagten jedoch verneint. Für den Hilfsantrag hat das Landgericht mit Rücksicht auf das Anerkenntnis des Beklagten das rechtliche Interesse verneint.

In der Berufungsinstanz hat der Kläger seinen Hauptantrag aufrechterhalten, seinen Hilfsantrag jedoch dahin abgeändert, den Beklagten zu verurteilen, das Haus P [REDACTED] Nr. 1 abzubrechen, sobald die Bestimmungen über die Wohnraumbewirtschaftung dies zulassen.

Der Kläger hat ergänzend vorgetragen, er sei nicht außerhalb vom Vertrag zurückgetreten, weil der Beklagte mit seiner Abbruchspflicht in Verzug gekommen sei. Der Rücktritt sei vielmehr erfolgt, weil der Beklagte sich geweigert habe, seine Abbruchspflicht anzuerkennen. Ob die Abgabe dieser Erklärung als Hauptverpflichtung anzuerkennen sei, könne dahingestellt bleiben; denn auf jeden Fall enthalte das hartnäckige Leugnen dieser Verpflichtung eine so schwere Schädigung des seitens des Beklagten noch nicht erfüllten Vertrags- und Vertrauensverhältnisses, daß ihm das Recht zum Rücktritt wegen positiver Vertragsverletzung nicht versagt werden könne. Der Kläger hat sich ferner darauf berufen, es stehe ihm nach § 649 BGB auch ein Kündigungsrecht zu. Diese Kündigung in Gestalt der Rücktrittserklärung erfasse nach § 139 BGB auch den Kaufvertrag.

Der Beklagte hat Zurückweisung der Berufung beantragt.

Er hat geltend gemacht, das neue Vorbringen des Klägers stelle eine Klageänderung dar, der er widerspreche. Das neue Vorbringen sei auch nach § 529 ZPO zurückzuweisen. Eine Kündigungsmöglichkeit des Klägers nach § 649 BGB hat der Beklagte verneint, weil es sich um einen Kaufvertrag, mindestens aber um einen Vertrag handle, auf den die Kaufvorschriften anzuwenden seien.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seine in der Berufungsinstanz gestellten Anträge weiter.

Der Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Vortrag des Klägers in der Berufungsinstanz, er sei deshalb von dem Kaufvertrag zurückgetreten, weil der Beklagte seine Pflicht zum Abbruch des Gebäudes bestritten und damit eine positive Vertragsverletzung begangen habe, gegenüber dem Vortrag des Klägers in der ersten Instanz, der Rücktritt sei deshalb erfolgt, weil der Beklagte seine Pflicht zum Abbruch schuldhaft nicht erfüllt habe, zwar eine Klageänderung darstelle, weil es sich bei dem neuen Vortrag um einen ganz anderen Tatsachenkomplex und nicht bloß um die Ergänzung oder Berichtigung tatsächlicher Ausführungen im Sinne des § 268 Nr. 1 ZPO handle. Das Berufungsgericht ist jedoch der Auffassung, der Beklagte habe nach § 269 ZPO in die Klageänderung eingewilligt, weil der Kläger bereits in der ersten Instanz seinen Anspruch auf Rückauflassung auch auf positive Vertragsverletzung des Beklagten gestützt und damals schon zur Begründung u.a. vorgebracht habe, der Beklagte habe seine Abbruchsverpflichtung mit Entschiedenheit bestritten, und der Beklagte sich hierauf rügelos eingelassen habe.

In der Berücksichtigung des neuen Vortrages des Klägers in der Berufungsinstanz und der hierzu von dem Kläger vorgelegten Schreiben, die er vor der Rücktrittserklärung an den Beklagten gerichtet hatte, hat das Berufungsgericht keine Verzögerung der Erledigung des Rechtsstreits gesehen und deshalb Voraussetzungen einer Zurückweisung nach § 529 Abs. 2 ZPO nicht für gegeben erachtet.

Die Revision greift dies verständlicherweise nicht an. Es bestehen insoweit auch keine rechtlichen Bedenken.

2. Daß der Kläger seinen Rücktritt vom Vertrag damit begründet habe, daß der Beklagte seine Pflicht zum Abbruch des

Gebäudes bestritten und damit eine positive Vertragsverletzung begangen habe, entnimmt das Berufungsgericht aus den von dem Kläger in der Berufungsinstanz vorgelegten Schreiben. Es führt insoweit aus:

In seinem Schreiben vom 21. April 1954 habe der Kläger betont, daß der Beklagte verpflichtet sei, das Gebäude abzubauen, und ihm zur Erklärung aufgefordert, ob er das Bestehen dieser Verpflichtung anerkenne und bis wann er diese Verpflichtung erfüllen werde. Nachdem der Beklagte hierauf keine Antwort gegeben habe, habe ihm der Kläger mit Schreiben vom 24. August 1954 gemäß § 326 BGB eine Nachfrist zur Abgabe einer Erklärung, in welcher er seine Verpflichtung zum Abbruch anerkennen solle, mit dem Hinweis gesetzt, daß er nach Ablauf der Frist die Leistung des Beklagten ablehne und seine Rechte aus § 326 BGB geltend mache. Als der Beklagte auch auf dieses Schreiben geschwiegen habe, habe der Kläger mit Schreiben vom 8. September 1954 den Rücktritt vom Vertrag erklärt. Der Inhalt dieser Schreiben lasse keinen Zweifel darüber, daß der Kläger seinen Rücktritt nicht etwa damit begründet habe, der Beklagte habe entgegen seiner Verpflichtung das Gebäude nicht abgebrochen, sondern damit, daß er sich geweigert habe, eine bestimmte Erklärung hinsichtlich der Verpflichtung abzugeben. Verständlich werde dies im Zusammenhang mit dem Schreiben des Klägers vom 19. Januar 1952, in welchem er dem Beklagten gegenüber den Wunsch ausgesprochen habe, die Verpflichtung zum Abbruch durch eine Eintragung im Grundbuch sicherzustellen.

Diese Auslegung der Schreiben des Klägers wird, da sie dem Vortrag des Klägers entspricht, von der Revision nicht angegriffen. Sie enthält in dem Rahmen, in dem sie von dem Revisionsgericht nachprüfbar ist, auch keinen Rechtsverstoß.

3. Das Berufungsgericht hat die Berechtigung des Klägers, von dem Kaufvertrag zurückzutreten, weil der Beklagte seine Verpflichtung zum Abbruch des Gebäudes bestritten und damit eine positive Vertragsverletzung begangen habe, schon deshalb verneint, weil eine Abbruchspflicht des Beklagten nicht gegeben sei. Es hat dies wie folgt begründet:

Der Kläger habe sich in erster Linie auf den Inhalt des Kaufvertrags vom 5. November 1941 gestützt. Aus ihm sei eine Verpflichtung des Beklagten zum Abbruch aber nicht zu entnehmen. Der Beklagte sei in ihm lediglich in die Verpflichtungen des Klägers eingetreten, die dieser der Stadt S. gegenüber übernommen habe. Auch aus dem Hinweis in der Urkunde über den Tauschvertrag vom 28. Oktober 1941, daß das Haus "nur für Abbruchzwecke" veräußert werde, könne eine Verpflichtung des Beklagten gegenüber dem Kläger nicht entnommen werden. Der Hinweis hätte für sich allein betrachtet auch nicht zur Begründung einer Verpflichtung des Klägers gegenüber der Stadt S. ausgereicht. Er sei aber auch insofern nicht völlig bedeutungslos gewesen, als damit jeder Gewährleistungsanspruch für Mängel des Gebäudes ausgeschlossen worden sei. Auch auf den Zweck des Vertrages lasse dieser Hinweis schließen. Hätte aber insoweit eine Pflicht des Beklagten gegenüber dem Kläger begründet werden sollen, so hätte sie bei ihrer Bedeutung und Wichtigkeit in dem Kaufvertrag, der die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit für sich habe, in deutlicher Form Aufnahme finden müssen und auch gefunden. Der Kaufvertrag sei auch nicht unklar. Hiervon könnte nur dann gesprochen werden, wenn feststünde, daß der Beklagte sich dem Kläger gegenüber vor dem Abschluß des Kaufvertrags zum Abbruch verpflichtet hätte und beide Parteien eine solche Verpflichtung in den notariellen Vertrag hätten aufnehmen wollen. Durch die Vernehmung des Beklagten als Partei sei aber bewiesen, daß er vor

dem Abschluß des Vertrags eine solche Verpflichtung dem Kläger gegenüber nicht eingegangen sei. Die Unglaubwürdigkeit des Beklagten könne auch nicht damit begründet werden, daß er in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht die Abbruchspflicht prozessual anerkannt habe. Er habe hierzu vorgetragen, er habe dies getan, weil er des Streites müde gewesen sei. Nachdem er während des Rechtsstreits diese Verpflichtung ständig bestritten habe und nichts eingetreten sei, was ihn hätte veranlassen können, diese Verpflichtung nun anzuerkennen, sei diese seine Begründung nicht von der Hand zu weisen. Es hätten auch zwischen den Parteien wiederholt Vergleichsverhandlungen stattgefunden, in deren Verlauf das Angebot des Beklagten, seine Abbruchsverpflichtung zu einem bestimmten Zeitpunkt festzulegen, abgelehnt worden sei. Diesen Vergleichsverhandlungen habe auch der letzte Termin vor dem Landgericht gedient. Wenn dann der Beklagte den Anspruch aus dem Hilfsantrag anerkannt habe, so sei damit nicht bewiesen, daß er zum Abbruch verpflichtet sei. Auch die beiden Schreiben des Beklagten an die Stadt S. vom 27. August und 30. September 1948 seien kein Beweis dafür, daß der Beklagte dem Kläger gegenüber zum Abbruch verpflichtet sei. Wenn er sich in diesen Schreiben auf eine solche Verpflichtung berufen habe, so habe er der Stadt S. gegenüber keinen anderen Grund angeben können, wenn er einen Einzug von weiteren Mietern und einen Umbau habe verhindern wollen; denn bei einem Hinweis auf eine bloß moralische Verpflichtung habe er bei der Stadt S. von vornherein mit einer Ablehnung seines Gesuches rechnen müssen. Für die Darstellung, die der Beklagte bei seiner Parteivernehmung gegeben habe, spreche auf jeden Fall der Inhalt des notariellen Vertrags. Im übrigen könne, wenn der Kläger den Kaufvertrag wegen Bestreitens einer Abbruchsverpflichtung durch den Beklagten rückgängig machen wolle, nur eine solche Verpflichtung von Bedeutung sein, die entweder vor dem Abschluß oder mit dem Abschluß des Vertrags

begründet worden sei. Eine erst nach Erfüllung des Kaufvertrags eingegangene Verpflichtung sei ohne Einfluß auf den Kaufvertrag selbst.

Hiergegen wendet sich die Revision in mehrfacher Hinsicht.

a) Sie meint zunächst, das Berufungsgericht habe den Umfang und die Wirkung des von dem Beklagten in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht erklärten Anerkenntnisses verkannt. Zur Begründung seines vor dem Landgericht gestellten Hilfsantrags habe nämlich der Kläger in seinem Schriftsatz vom 21. Oktober 1954 vorgetragen, daß sich die Verpflichtung des Beklagten zum Abbruch aus den Abreden der Parteien anlässlich des Abschlusses des Kaufvertrags und auch aus diesem selbst ergebe. Wenn der Beklagte daraufhin anerkannt habe, so habe er nicht nur zu erkennen gegeben, daß er bereit sei, vom Augenblick des Anerkenntnisses ab eine neue, vorher nicht bestehende Verpflichtung zu begründen. Er habe mit dem Anerkenntnis auch eingeräumt, daß die Verhandlungen und der Vertrag vom 5. November 1941 die Rechtsfolgen hätten, die der Kläger ihnen beigelegt habe. Daran sei das Berufungsgericht gebunden gewesen.

Hiermit kann die Revision keinen Erfolg haben. Es ist schon zweifelhaft, ob der Vortrag des Klägers in seinem Schriftsatz vom 21. Oktober 1954 der Begründung des Hilfsantrags des Klägers dienen sollte. Der Schriftsatz enthält nämlich in erster Linie die Erwiderung auf die Klagebeantwortung vom 14. Oktober 1954, in welcher der Beklagte die Übernahme einer Abbruchverpflichtung gegenüber dem Kläger bestritten hat. Aber auch wenn man zugunsten des Klägers unterstellt, daß sein Vortrag in dem Schriftsatz vom 21. Oktober

1954 auch seinen Hilfsantrag rechtfertigen sollte, ergeben sich daraus nicht die von der Revision behaupteten rechtlichen Folgen. Die Revision geht zwar zutreffend davon aus, daß das, was anerkannt wird, sich aus dem Antrag ergibt, auf den sich das Anerkenntnis bezieht, und daß das Anerkenntnis die Prüfung ausschließt, ob sich die behauptete Rechtsfolge aus dem tatsächlichen Vorbringen des Klägers ergibt (Stein/Jonas/Schönke ZPO 18. Aufl. § 307 Anm. III). Sie übersieht hierbei aber, daß der Kläger mit seinem Hilfsantrag nicht schlechthin die Feststellung begehrte, daß der Beklagte zum Abbruch des Gebäudes verpflichtet sei, sondern sein Feststellungsantrag dahin lautete, daß eine solche Verpflichtung des Beklagten nach Wegfall der gegenwärtigen Wohnraumbewirtschaftungsbestimmungen gegeben sei. Die Anerkennung dieses eingeschränkten Anspruchs durch den Beklagten hatte aber nur zur Folge, daß das Berufungsgericht nicht mehr prüfen durfte, ob sich aus dem tatsächlichen Vorbringen des Klägers die Verpflichtung des Beklagten zum Abbruch nach dem Wegfall der Wohnraumbewirtschaftungsbestimmungen ergab. Das Anerkenntnis des Beklagten hatte deshalb keinen Einfluß auf die Prüfung des Berufungsgerichts, ob sich aus dem tatsächlichen Vorbringen des Klägers die von diesem in erster Linie behauptete Rechtsfolge, der Beklagte habe durch Bestreiten der Abbruchspflicht eine zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigende positive Vertragsverletzung begangen, herleiten läßt.

Der Revision kann auch nicht darin beigetreten werden, der Beklagte habe durch sein Anerkenntnis gleichzeitig zu erkennen gegeben, daß er den Vortrag des Klägers über seine Zusicherungen anlässlich des Abschlusses des Kaufvertrags nicht mehr bestreiten wolle. Dem steht entgegen, daß der Beklagte in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht hinsichtlich des Hauptantrages des Klägers seinen Klageabweisungs-

antrag aus der Klagebeantwortung vom 14. Oktober 1954 vorlesen hat, in diesem Schriftsatz aber von ihm die Begründung einer Abbruchspflicht durch den Kaufvertrag ausdrücklich bestritten wurde. Entgegen der Meinung der Revision ergibt sich auch nicht aus der Berufungserwiderung des Beklagten vom 18. September 1956, daß der Beklagte den Vortrag des Klägers nicht mehr bestreiten wollte. In diesem Schriftsatz wurde vielmehr ausdrücklich vorgetragen, daß der Beklagte mit seinem Anerkenntnis nur nicht mehr bestreiten wolle, daß er nach dem Wegfall der gegenwärtigen Wohnraumbewirtschaftungsbestimmungen zum Abbruch verpflichtet sei und daß dies kein Beweis dafür sei, daß er (vorher) eine solche Verpflichtung eingegangen sei.

b) Die Revision meint sodann, das Berufungsgericht hätte bei umfassender Würdigung des gesamten Streitstoffes auch ohne Berücksichtigung des Anerkenntnisses zu dem Ergebnis gelangen müssen, daß die von dem Kläger behauptete Zusicherung des Beklagten, das Gebäude abzubauen, Bestandteil des Kaufvertrags geworden sei.

Die Revision rügt insoweit zunächst Verletzung des § 286 ZPO, weil das Berufungsgericht bei seiner Feststellung, es sei auf Grund der Vernehmung des Beklagten als Partei bewiesen, daß vor dem Abschluß des Kaufvertrags eine Zusicherung des Beklagten nicht gegeben worden sei, nicht die Glaubwürdigkeit des Beklagten überprüft habe. Hierzu habe deshalb Anlaß bestanden, weil nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der Kläger bei Abschluß des Kaufvertrags gehofft habe, daß nach Beseitigung des Gebäudes und nach Verbreiterung der Straße sein in der Nachbarschaft gelegenes Geschäftshaus besser zur Geltung kommen werde, und bei dieser Interessenlage die Behauptung des Klägers, der Beklagte habe den Abbruch zugesichert, die Wahrscheinlichkeit für sich habe, und weil der Beklagte in

seinem Schreiben an die Stadt S. vom 27. August und 30. September 1948 sich auf seine Pflicht zum Abbruch gegenüber dem Kläger berufen habe. Hiermit wendet sich die Revision jedoch ausschließlich gegen die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts, das die von dem Kläger beim Abschluß des Kaufvertrags gehegte Hoffnung mitberücksichtigt, darin aber keinen ausreichenden Grund für die Annahme der von dem Kläger behaupteten Zusicherung des Beklagten gesehen und die von dem Beklagten hinsichtlich seiner beiden Schreiben an die Stadt S. gegebene Erklärung, es könne aus ihnen nicht die Übernahme einer Verpflichtung zum Abbruch entnommen werden, mit näherer Begründung als verständlich und damit als glaubhaft bezeichnet hat. Das Berufungsgericht hat die von dem Beklagten bei seiner Parteivernehmung gegebene Darstellung (daß er vor dem Abschluß des Kaufvertrags keine Zusicherung gegeben habe) zudem durch den (keine solche Zusicherung enthaltenden) Inhalt des auch vom Kläger mit unterzeichneten notariellen Kaufvertrags bestätigt gefunden.

Mit einer weiteren Rüge der Verletzung des § 286 ZPO macht die Revision dem Berufungsgericht zum Vorwurf, es habe nicht berücksichtigt, daß der Beklagte in seinem Schriftsatz vom 26. Oktober 1954 vorgetragen habe, er habe sich infolge seiner wiederholt geäußerten Absicht, das Gebäude abzureißen, dem Kläger moralisch dazu verpflichtet gefühlt. Dieser Vortrag stellte jedoch, wie sich aus den unmittelbar vorausgehenden Ausführungen in diesem Schriftsatz ergibt, lediglich die Erläuterung des Schreibens des Beklagten an die Stadt S. vom 27. August 1948 dar. Dieses Schreiben hat aber das Berufungsgericht, wie bereits ausgeführt, gewürdigt und zwar dahin, daß sich aus ihm nur eine moralische und damit noch keine Rechtspflicht des Beklagten zum Abbruch ergebe. Auch die weitere Rüge der Verletzung des § 286 BGB ist somit lediglich ein unzulässiger Angriff gegen die tatrichterliche Beweiswürdigung.

4. Hat das Berufungsgericht eine Verpflichtung des Beklagten gegenüber dem Kläger, das Gebäude abzureißen,

somit ohne Rechtsirrtum verneint, so kommt es auf die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts, es müsse, selbst wenn man im Wege der Auslegung des notariellen Vertrags zur Bejahung einer Abbruchspflichtung des Beklagten käme, ein Verschulden des Beklagten verneint werden, und auf die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision nicht mehr an.

5. Mit der Verneinung der Abbruchspflicht des Beklagten entfällt, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, auch die Anwendung des § 323 BGB. Was die Revision in diesem Zusammenhang vorbringt, ist damit ebenfalls gegenstandslos.

6. Soweit der Kläger den Anspruch auf Rückauflassung der Grundstücke auf § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB stützt, geht das Berufungsgericht zwar davon aus, daß der Beklagte die Grundstücke erworben habe, um das Gebäude abzurechen, und daß der Kläger die Grundstücke veräußert habe, damit der Beklagte das Gebäude abreiße, und daß somit beide Parteien mit dem Kaufvertrag den Zweck verfolgt hätten, das Gebäude abzurechen und dieser Zweck auch Vertragsinhalt geworden sei. Das Berufungsgericht ist jedoch zu dem Ergebnis gekommen, bei den gegebenen Umständen könne nicht gesagt werden, daß dieser Vertragszweck nicht eingetreten sei. Es hat diese Umstände in Folgendem gesehen: Sowohl nach dem Inhalt des Vertrags - es sei an einen Aufschub bis nach Kriegsende gedacht gewesen - als auch im Hinblick auf das Objekt des Vertrags - das Gebäude habe als Museum gedient und sei von einem Mieter bewohnt gewesen - seien die Parteien sich darüber im klaren gewesen, daß der Abbruch des Gebäudes nicht von heute auf morgen erfolgen könnte, wenn sie auch an einen Abbruch in absehbarer Zeit gedacht hätten. Die Erreichung des Geschäftszwecks sei durch den bei Abschluß des Vertrags nicht vorauszusehenden Zusammenbruch im Jahre 1945 hinausgeschoben worden. Anderer-

seits sei bereits eine Lockerung auf dem Gebiet der Wohnraumbewirtschaftung eingetreten, sodaß in absehbarer Zeit auch mit einem Abbruch des Gebäudes zu rechnen sei.

Diese Begründung enthält im Ergebnis keinen Rechtsirrtum.

Es ist der Revision zwar darin beizutreten, daß die nur zeitweilige Verhinderung des Eintritts des Vertragszwecks dem endgültigen Nichteintritt des Vertragszwecks gleichgesetzt werden kann und daß die Voraussetzungen hierfür dieselben sind, wie sie für die Gleichstellung einer vorübergehenden mit einer endgültigen Unmöglichkeit der Leistung im Sinne der §§ 275, 323 BGB erforderlich sind (LM § 527 BGB Nr. 1). Hiernach kann aber eine Gleichstellung nur dann angenommen werden, wenn sie bei Abwägung der beiderseitigen Interessen von Treu und Glauben gefordert wird (LM § 275 BGB Nr. 3, 4 und 7; § 323 Abs. 1 BGB Nr. 3). Das Berufungsgericht ist nun allerdings hierauf nicht ausdrücklich eingegangen. Seine Feststellungen, auf Grund deren es den Anspruch auf Rückauflassung der Grundstücke nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB verneint hat, sind jedoch, wie sich aus dem Zusammenhang der Urteilsgründe ergibt, unter Abwägung der beiderseitigen Interessen getroffen worden und erfordern auch unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben nicht, die zunächst durch KRG 18 und später durch das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz (§§ 6 d, 22) hinausgeschobene Erreichung des Vertragszwecks schon jetzt dem endgültigen Nichteintritt des bezweckten Erfolgs gleichzusetzen. Gegen eine solche Gleichstellung sprechen insbesondere die Feststellungen des Berufungsgerichts, daß der Abbruch des Gebäudes und damit der Eintritt des Vertragszwecks auch dem Interesse des Beklagten entspricht, weil er nämlich auf den Grundstücken nach dem Abbruch des Gebäudes ein Zweifamilienhaus errichten will, und daß auch der Kläger, wenn er das Grundstück wieder-

bekäme, nicht in der Lage wäre, es früher abzureißen als der Beklagte.

Gegen die Berücksichtigung des letzteren Gesichtspunktes macht allerdings die Revision geltend, er verdiene deshalb keine Beachtung, weil davon auszugehen sei, daß der Kläger, wenn er die Unmöglichkeit der Erreichung des Vertragszwecks gekannt hätte, zum Abschluß des Kaufvertrags gar nicht bereit gewesen wäre. Dem steht jedoch schon entgegen, daß nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Erreichung des Vertragszwecks gerade nicht unmöglich, vielmehr mit einem Abbruch des Gebäudes in absehbarer Zeit zu rechnen ist. Aber auch wenn der Kläger den Kaufvertrag nicht abgeschlossen hätte, wenn er die Verzögerung der Erreichung des Vertragszweckes gekannt hätte, so könnte dies nicht von Bedeutung sein, weil es bei der Entscheidung der Frage, ob die Verzögerung der Erreichung des Vertragszwecks dem Nichteintritt des bezweckten Erfolgs gleichzusetzen ist, lediglich auf die Abwägung der beiderseitigen Interessen unter Berücksichtigung von Treu und Glauben ankommt. Hierbei muß aber dem Umstand, daß im gegenwärtigen Zeitpunkt auch dem Kläger der Abbruch des Gebäudes nicht möglich ist, eine wesentliche Bedeutung in dem Sinne, wie sie das Berufungsgericht angenommen hat, beigemessen werden.

Die Revision meint sodann, bei der Entscheidung der Frage der Gleichstellung der zeitweiligen mit der endgültigen Verhinderung des Eintritts des Vertragszwecks komme es auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Kontrollratsgesetzes Nr. 18 an; in diesem Zeitpunkt sei aber die Möglichkeit eines Abbruchs, den die Parteien nach den Feststellungen des Berufungsgerichts in absehbarer Zeit erwartet hätten, nicht abzusehen gewesen. Dem Inkrafttreten des Kontrollratsgesetzes Nr. 18 kann aber eine solche Wirkung nicht beigemessen werden. Es war zwar damals ungewiß, ob und in welchem

Umfang dieses Gesetz aufgehoben oder gemildert werde. Eine solche Ungewißheit genügt aber allein nicht, um den Wegfall des Vertragszwecks zu bejahen. Sie bedeutet in der Regel nur, daß ein dauernder Wegfall des Vertragszwecks noch nicht festzustellen ist und läßt deshalb den Schluß auf diesen Wegfall noch nicht zu (LM § 527 BGB Nr. 1; in dem dieser Entscheidung zu Grunde liegenden Fall ging es um die - vom Bundesgerichtshof verneinte - Frage, ob schon das im Jahre 1945 erlassene alliierte Verbot jeglicher Wehrsporterziehung den mit einer Schenkung an eine Stadt verbundenen Zweck, die Wehrhaftigkeit der deutschen Jugend zu fördern, hat wegfallen lassen).

7. Den Wegfall der Geschäftsgrundlage, auf den der Kläger seinen Anspruch auf Rückauflassung der Grundstücke weiterhin stützt, hat das Berufungsgericht aus denselben Gründen verneint, mit denen es den endgültigen Nichteintritt des Vertragszwecks abgelehnt hat.

Der insoweit von der Revision erbetenen Nachprüfung bedarf es aber nicht, weil hier die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage überhaupt nicht anwendbar sind. Nach ständiger Rechtsprechung des Reichsgerichts, der sich im wesentlichen der Bundesgerichtshof angeschlossen hat, wird die Geschäftsgrundlage eines Vertrags gebildet durch die bei Abschluß zu Tage getretenen, dem Geschäftspartner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertragspartei oder die gemeinschaftlichen Vorstellungen beider Vertragsparteien von dem Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände, sofern der Geschäftswille der Parteien auf diesen Vorstellungen aufbaut (Urteil des Senats vom 14. Juli 1953 - V ZR 72/52 = LM § 242 (Bb) BGB Nr. 18 mit weiteren Nachweisen). Als eine Vorstellung in diesem Sinne

kommt hier nur der von den Parteien mit dem Abschluß des Kaufvertrags verfolgte Zweck in Betracht, das Gebäude abzubrechen. Dieser Zweck ist aber nach der Auslegung des Kaufvertrags durch das Berufungsgericht, die von der Revision nicht angegriffen wird und im Rahmen ihrer Nachprüfbarkeit auch keinen Rechtsverstoß enthält, von den Parteien ausdrücklich zum Inhalt des Kaufvertrags gemacht worden. Da es sich bei der Geschäftsgrundlage nur um Umstände handelt, die gerade nicht Inhalt des Vertrags geworden sind, kommt der von den Parteien mit dem Abschluß des Kaufvertrags bezweckte Erfolg daher als Geschäftsgrundlage nicht in Betracht (RGZ 168, 121, 126/127; Palandt BGB 17. Aufl. § 242 Anm. 6 c; ebenso wohl auch LM § 242 (Bb) BGB Nr. 12, wie sich aus dem Hinweis auf die Entscheidung des Reichsgerichts ergeben dürfte).

8. Eine in der Erklärung des Rücktritts vom Kaufvertrag etwa liegende Kündigung des Vertrags nach § 649 BGB hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum schon mit der Begründung verneint, daß der Beklagte nach dem Kaufvertrag nicht zum Abbruch des Gebäudes verpflichtet sei.

9. Hinsichtlich des Hilfsantrags, der einen selbständigen Streitpunkt darstellt, ist die Revision nicht begründet worden. Sie ist deshalb insoweit unzulässig.

10. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthalten, war dessen Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO hinsichtlich des Hauptantrags als unbegründet zurückzuweisen und hinsichtlich des Hilfsantrags als unzulässig zu verwerfen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Freitag

Dr. Mattern