

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 129/71

URTEIL

Verkündet am

11. Mai 1973
H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma A [REDACTED] & Co. KG., Chemische Fabrik in
H [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch
die Komplementäre Kaufmann Winfried L [REDACTED] und Peter
H [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Landwirt Hinrich Emil Otto B [REDACTED] in H [REDACTED],
W [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Mai 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Dr. Grell und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 8. Juli 1971 aufgehoben. Die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg, Zivilkammer 4, vom 21. Januar 1971 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat auch die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte bestellte an einem Teilstück (etwa 8000 qm) seines im Grundbuch von H [REDACTED] Band 20 Blatt 533 eingetragenen Grundstücks durch notariellen Vertrag vom 2. April 1955 (im folgenden nur Vertrag genannt) der Klägerin ein Erbbaurecht und räumte ihr in § 7 Abs. 1 des Vertrags ein Kaufrecht ein, das vom 1. April 1970 bis zum 31. März 1975 ausgeübt werden konnte. In § 7 Abs. 2 heißt es:

- 3 -

"Der Kaufpreis im Falle der Ausübung dieses Kaufrechts beträgt 7,50 DM je qm und erhöht bzw. ermäßigt sich entsprechend der in § 5 Abs. 4 und 5 getroffenen Vereinbarung bezüglich der Erhöhung oder Ermäßigung des Erbbauzinses."

§ 5 Abs. 4 lautet:

"Sollte sich der Lebenshaltungskostenindex gegenüber dem laut Amtlichen Anzeiger Nr. 2 vom 5. Januar 1955 (der Index bezeichnet auf der Basis von 1938 = 174) um mehr als 10 Punkte erhöhen oder ermäßigen, so erhöht bzw. ermäßigt sich in demselben Verhältnis auch der Erbbauzins"

Im Mai und nochmals im Juni 1970 forderte die Klägerin von dem Beklagten Übereignung des Grundstücks gegen Zahlung von 92 560 DM. Dieser Betrag entspricht einem - von der Klägerin nach dem veröffentlichten Lebenshaltungsindex errechneten - Quadratmeterpreis von 11,57 DM. Der Beklagte hat der Forderung der Klägerin nicht entsprochen. Sie hat Klage erhoben. Der Verkehrswert für vergleichbare Grundstücke zur Zeit der Klagerhebung betrug mindestens 100 DM je Quadratmeter.

Nach Klagerhebung genehmigte die Landeszentralbank gemäß § 3 Satz 2 WährG die oben angegebene Wertsicherungsvereinbarung nach § 5 Abs. 4 des Vertrags und erklärte weiterhin, die in § 7 Abs. 2 des Vertrags getroffene Absprache bedürfe einer solchen Genehmigung nicht.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Die Klägerin hat beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, Zug um Zug gegen Zahlung von 92 560 DM das eingangs bezeichnete Grundstück an die Klägerin aufzulassen.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte hat insbesondere vorgetragen, die Geschäftsgrundlage des § 7 des Vertrags sei entfallen. Das Klagebegehren verstoße gegen Treu und Glauben.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Dagegen hat sich der Beklagte mit der Berufung gewandt. Er hat seinen Klagabweisungsantrag weiterverfolgt. Die Klägerin hat um Zurückweisung des Rechtsmittels gebeten. Beide Parteien haben ihr bisheriges Vorbringen im wesentlichen wiederholt und ergänzt.

Das Oberlandesgericht hat das landgerichtliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

Die Klägerin hat Revision eingelegt. Sie hält ihren Antrag, die Berufung zurückzuweisen, aufrecht. Der Beklagte bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Mit der Einräumung des Kaufrechts in § 7 des Vertrags habe man bereits damals einen Grundstückskaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, daß die Klägerin in der Zeit vom 1. April 1970 bis 31. März 1975 ihr Kaufrecht ausübe. Der Kaufvertrag sei durch die Erklärung der Klägerin vom 5. Mai 1970 wirksam geworden. Er könne jedoch "jetzt nicht mehr als in der damaligen Fassung bestehend angesehen werden." Es liege eine Veränderung der Geschäftsgrundlage vor.

Die Parteien hätten zwar bei Abschluß des Vertrags in Betracht gezogen, daß die allgemeinen Lebenshaltungskosten sich ändern könnten. Sie hätten aber nicht bedacht, daß sich die Preise für vergleichbare Grundstücke in der Zeit vom 2. April 1955 bis zum Beginn der Kaufberechtigung auf etwa das Dreizehnfache erhöhen würden, also die allgemeine Erhöhung der Lebenshaltungskosten um etwa das Zwanzigfache übersteigen würden. Diese Veränderung der Geschäftsgrundlage erfordere eine Anpassung des Vertrags an die jetzt bestehenden Verhältnisse.

Es wäre grob ungerecht, wenn die Klägerin für knapp 100 000 DM ein Grundstück erwerben könnte, welches heute mindestens 800 000 DM wert sei. Ein solcher der Klägerin zufallender Gewinn würde bereits für sich allein betrachtet

†

eine grobe Ungerechtigkeit darstellen. Um der Gerechtigkeit willen müßte der Gewinn der Allgemeinheit zukommen. Da eine solche Lösung nach der geltenden Rechtsordnung nicht zulässig sei, bleibe nur die Möglichkeit, den hohen Gewinn unter den Parteien zu verteilen. Die Frage, wie er zu verteilen sei, könne offen bleiben. Die im Klagantrag genannte Gegenleistung (92 560 DM) sei jedenfalls zu niedrig. Zwar habe die Klägerin im Vergleichswege eine Zahlung von etwa 136 000 DM angeboten. Auch eine solche Gegenleistung reiche nicht aus. Zu einer Erhöhung des Betrags sei die Klägerin nicht bereit gewesen.

II.

A) Die Revision beanstandet die Auffassung des Berufungsrichters, hier liege eine "Veränderung der Geschäftsgrundlage" vor.

Die Rüge ist begründet.

Die Geschäftsgrundlage eines Vertrags wird gebildet durch die beim Abschluß zutage getretenen, dem Geschäftspartner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Partei oder die gemeinschaftlichen Vorstellungen beider Parteien von dem Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt oder Fortbestand gewisser Umstände, sofern sich der Geschäftswille der Parteien auf diesen Vorstellungen aufbaut (vgl. BGH LM BGB § 242 Bb Nr. 18). Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt.

Wie das Landgericht im Hinblick auf § 7 Abs. 2 in Verbindung mit § 5 Abs. 4 des Vertrags festgestellt hat und der Berufungsrichter nicht in Zweifel zieht - er stellt nur auf das besonders starke Ansteigen der Grundstückspreise ab -, haben die Parteien bei Vertragsschluß die künftige Veränderung der Grundstückspreise, insbesondere Preissteigerungen, in Erwägung gezogen und bei der Gestaltung des Vertrags berücksichtigt. Die Vertragspartner haben aber für die Anpassung des Kaufpreises an veränderte Verhältnisse nicht auf die Entwicklung der damals noch durch das Preiserhöhungsverbot blockierten Grundstückspreise abgestellt, sondern den Lebenshaltungskostenindex als Maßstab gewählt. Aus Wortlaut und Sinnzusammenhang der in § 7 des Vertrages getroffenen Regelung folgt nicht, daß beide Vertragspartner die "Sonderentwicklung" der Grundstückspreise nicht bedacht haben. Der Hinweis des Oberlandesgerichts, der Beklagte hätte nicht in eine Vereinbarung des Inhalts gewilligt, wie ihn die Klägerin jetzt behauptet, trägt ebenfalls nicht die Annahme, beide Vertragspartner hätten jene Sonderentwicklung nicht in ihre Erwägungen einbezogen. Der Berufungsrichter hat auch nicht festgestellt, daß der Beklagte nach der gemeinsamen Vorstellung beider Parteien hinsichtlich der Preisentwicklung nur ein klar umgrenztes, voraussehbares Risiko übernehmen wollte (vgl. BGH WM 1971, 214 f).

Angesichts des im Vertrag gewählten Maßstabs (Lebenshaltungskosten) für die Anpassung des Kaufpreises kann somit die Geschäftsgrundlage nicht deshalb entfallen sein, weil später die Grundstückspreise eine stärkere Steigerung erfahren haben als die Lebenshaltungskosten (vgl. BGH Betrieb 1973, 613).

Soweit sich das Oberlandesgericht in diesem Zusammenhang zur Stützung seiner gegenteiligen Ansicht auf die Entscheidung des Senats vom 18. Oktober 1968 - V ZR 93/65 (WM 1969, 64, 65) bezieht, ist folgendes zu bemerken: Der Senat hat in diesem Urteil ausgeführt, eine - von den Parteien nicht vorausgesehene - Beeinträchtigung des Gleichgewichtsverhältnisses von Leistung und Gegenleistung könne eine Abweichung vom Grundsatz der Vertragstreue nur bei derart grundlegenden und einschneidenden Änderungen der maßgeblichen Umstände rechtfertigen, daß ein weiteres Festhalten am ursprünglichen Vertrag zu einem mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin nicht mehr vereinbaren Ergebnis führen würde. Um eine von den Vertragsparteien nicht vorausgesehene Beeinträchtigung handelt es sich aber hier, wie vorstehend dargelegt ist, nicht. Damit entfällt der rechtliche Ausgangspunkt des angefochtenen Erkenntnisses. Es bedarf hiernach keiner weiteren Auseinandersetzung mit dem Standpunkt des Berufungsrichters, die Klägerin dürfe gerechterweise das Grundstück des Beklagten angesichts des heutigen Werts von mindestens 800 000 DM nicht für knapp 100 000 DM erwerben. Der Beklagte hat nach dem Vertrag keinen Anspruch auf die Berücksichtigung der Erhöhung der Grundstückspreise. Seinen berechtigten Interessen wird damit Genüge getan, daß die Steigerung der Lebenshaltungskosten voll berücksichtigt wird. Demgegenüber bleibt der Hinweis des Oberlandesgerichts bedeutungslos, die Klägerin könne kraft ihres Erbbaurechts das Grundstück selbst dann zu einem erträglichen Zins weiter nutzen, wenn sie das Kaufrecht nur zu einem angemessenen höheren Preis ausüben dürfe, darauf aber verzichte.

B) Infolgedessen kann das Berufungsurteil nicht bei Bestand bleiben (§ 564 ZPO). Der Senat hat in der Sache selbst zu entscheiden, weil die Aufhebung des Berufungsurteils nur wegen Gesetzesverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

1. Wie das Landgericht zutreffend angenommen hat, steht der Klägerin auf Grund der §§ 7 Abs. 1 und 2, 5 Abs. 4 des Vertrags der geltend gemachte Auflassungsanspruch gegen Zahlung des von ihr errechneten Kaufpreises, dessen Bemessung die Beklagte nicht bestritten hat, zu.

2. Im Hinblick auf den "Genehmigungsbescheid gemäß § 3 Satz 2 des Währungsgesetzes" der Landeszentralbank in der Freien und Hansestadt Hamburg vom 4. Dezember 1970 bedarf es keiner Prüfung der Genehmigungsbefähigung des § 7 des Vertrags mehr. Die Landeszentralbank hat im Bescheid u.a. erklärt, daß diese Klausel in § 7 des Vertrags keiner Genehmigung bedarf (vgl. BGHZ 1, 294, 301; Dürkes, Wertsicherungsklauseln 8. Aufl. C 99 und E 12 ff; Mittelbach, Wertsicherungsklausel 2. Aufl. Rdn. 248).

III.

Da die Berufung des Beklagten gegen das landgerichtliche Erkenntnis somit unter Aufhebung des vom Oberlandesgericht erlassenen Urteils als unbegründet zurückgewiesen werden muß, hat der Beklagte die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens nach §§ 91, 97 ZPO zu tragen.

Hill

Dr. Grell

Rothe

von der Mühlen

Mattern