

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2212 055

BGB § 242 Bb, Bd; LAG §§ 3, 4, 243

- a) Haben die Partner eines Grundstückskaufvertrages die Auswirkungen der künftigen Lastenausgleichsgesetzgebung unrichtig eingeschätzt und ist infolgedessen ein grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung eingetreten, so finden die Grundsätze über Wegfall oder Erschütterung der Geschäftsgrundlage auch dann Anwendung, wenn es sich nicht um die vertragliche Übernahme von Lastenausgleichsverbindlichkeiten (Ausgleichsabgaben) handelt, sondern um die Abtretung von Entschädigungsansprüchen (Ausgleichsleistungen).
- b) In solchen aus dem Lastenausgleich erwachsenen Streitigkeiten gibt es keinen allgemeingültigen Maßstab für die Anpassung des Vertragsinhalts an die veränderten Verhältnisse; jedoch wird im allgemeinen - sofern nicht besondere Umstände des Einzelfalles eine abweichende Regelung erfordern - die hälftige Aufteilung des angefallenen Vorteils oder Nachteils auf beide Vertragspartner zu einem angemessenen Ausgleich führen (Ergänzung zu dem Urteil vom 12. Juli 1961, V ZR 43/60, WM 1961, 1077).

BGH, Urt. v. 29. September 1961 - V ZR 136/60 - OLG Celle
LG Hildesheim

Verkündet am 29. September 1961
Jodas, Justizangestellter als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

der Witwe Agnes W [REDACTED] geb. K [REDACTED] in H [REDACTED],
B [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Amtsgerichtsrat a.D. Dr. Friedrich R [REDACTED]
in H [REDACTED], M [REDACTED], L [REDACTED] H [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 29. September 1961 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Augustin, Dr. Rothe, Dr. Mattern und Offterdinger für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird, unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen, das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom 2. Mai 1960 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Beklagte verurteilt worden ist, darin einzuwilligen, daß das Ausgleichsamt der Stadt H [REDACTED] von dem Restbetrag der dem Kläger zugebilligten Hauptentschädigung einen weiteren Betrag von 1 000 DM an den Kläger auszahlt. In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte 5/6. Die Entscheidung über die restlichen Kosten, einschließlich derjenigen des Revisionsverfahrens, wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 8. Oktober 1949 verkaufte die Ehefrau des Klägers ihr kriegsbeschädigtes Hausgrundstück B[REDACTED]straße in H[REDACTED] zum Preise von 8 000 DM an die Beklagte und deren Ehemann. Laut § 3 Abs. 2 des notariellen Kaufvertrages sollten "die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte und Nutzungen, ebenso die Gefahr des Kaufgegenstandes und die darauf haftenden oder damit verbundenen öffentlichen Lasten und Abgaben" mit dem Tage des Kaufabschlusses auf die Käufer übergehen. Diese Bestimmungen "ergänzten" und "erläuterten" die Vertragspartner am 7. Januar 1950 in einer gleichfalls notariell beurkundeten Vereinbarung dahin, daß die Verkäuferin "hiermit sämtliche Ansprüche, die sie gegenüber dem Reich bzw. Land auf Grund des Kriegssachschadens bezüglich des oben erwähnten Grundstücks, d.h. des Schadens an dem Gebäude hat", an die beiden Käufer abtrete. Die Beklagte und ihr Ehemann bauten in der Folgezeit das Haus auf dem erworbenen Grundstück wieder auf.

Die Ehefrau des Klägers und der Ehemann der Beklagten sind inzwischen verstorben. Jede Partei ist Alleinerbe ihres Ehegatten geworden.

Im Jahre 1958 setzte das zuständige Ausgleichsamt die Hauptentschädigung für den Kriegssachschaden auf 10 248 DM fest; 5 000 DM hiervon gab es wegen des hohen Alters des Klägers zur sofortigen Auszahlung frei. Da sowohl der Kläger als auch die Beklagte Anspruch auf die Entschädigung erhob, wurden die 5 000 DM im Einvernehmen der Parteien auf ein Sperrkonto bei der Stadtsparkasse H[REDACTED] überwiesen mit der Maßgabe, daß der Betrag erst ausgezahlt werden dürfe, wenn geklärt sei, wem er zustehe.

Mit der Klage begehrt der Kläger die Einwilligung der Beklagten, daß die Stadtsparkasse die 5 000 DM nebst aufgelaufenen Zinsen und daß ferner das Ausgleichsamt demnächst einen weiteren Teilbetrag der Hauptentschädigung von 1 100 DM an ihn



auszahle. Er behauptet, bei Abschluß des Vertrages vom 8. Oktober 1949 habe man von etwaigen Kriegssachschädenansprüchen seiner Ehefrau überhaupt nicht gesprochen; der Kaufpreis sei ohne Rücksicht auf solche Ansprüche ausgehandelt worden. Zu der späteren Vereinbarung vom 7. Januar 1950 sei es auf Bitten des Ehemannes der Beklagten gekommen, der das gekaufte Grundstück habe wiederaufbauen wollen und dafür Kredit benötigt habe; nach seinen Angaben sei die Kreditgewährung davon abhängig gewesen, daß er eine Erklärung der Verkäuferin über die Abtretung der Kriegssachschädenansprüche beibrachte, dabei handle es sich aber, so habe der Ehemann der Beklagten erklärt, um eine bloße Formalität, der Verkäuferin werde dadurch kein Schaden erwachsen. Alle Beteiligten seien damals der Meinung gewesen, die abgetretenen Ansprüche hätten keinen oder nur ganz geringen Wert. Die Beklagte, die um Klageabweisung gebeten hat, bestreitet dies und behauptet, von den Kriegssachschädenansprüchen sei von Anfang an die Rede gewesen; allein wegen ihrer Abtretung hätten die Käufer sich bereit gefunden, für das Trümmergrundstück den hohen Preis von 8 000 DM zu bezahlen. Sie hat Widerklage erhoben auf Verurteilung des Klägers, darin einzuwilligen, daß die auf Sperrkonto eingezahlten 5 000 DM nebst Zinsen an sie ausbezahlt würden.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht die Widerklage abgewiesen und die Beklagte, unter Klageabweisung im übrigen, zur Einwilligung verurteilt, daß die 5 000 DM nebst aufgelaufenen Zinsen vom Sperrkonto an den Kläger ausbezahlt würden und daß das Ausgleichsamt von dem Rest der Hauptentschädigung einen weiteren Betrag von 1 000 DM an ihn auszahle. Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Der Streit um die gemäß § 243 Nr. 1 LAG für die Kriegszerstörung des Grundstücks B[REDACTED]straße [REDACTED] gewährte Hauptentschädigung betrifft im gegenwärtigen Verfahrensstande nur noch die Frage, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe der Kläger als Gesamtrechtsnachfolger der Grundstücksverkäuferin, die seinerzeit ihre sämtlichen Kriegssachschädenansprüche an die Käufer abgetreten hat, von der Beklagten nach Treu und Glauben einen Ausgleich verlangen kann (§ 242 BGB). Daß die damalige Abtretungserklärung inhaltlich unbeschränkt war und insbesondere auch die spätere Hauptentschädigung umfaßte (vgl. über deren Abtretbarkeit § 244 LAG), ferner daß es sich hierbei weder um ein Scheingeschäft noch, wie der Kläger geltend gemacht hatte, um eine lediglich fiduziarische Rechtsübertragung handelte und daß die Abtretung schließlich auch nicht mit Erfolg wegen arglistiger Täuschung angefochten werden konnte, hat das Berufungsgericht, insoweit in Übereinstimmung mit dem Landgericht, rechtsirrtumsfrei dargetan. Gleichwohl ist nach seiner Auffassung die Beklagte verpflichtet, der Gegenseite einen Teil der Entschädigungssumme zu überlassen, und zwar wegen Veränderung der Geschäftsgrundlage; denn durch die Kriegssachschadenabgeltung von mehr als 10 000 DM, mit der die Vertragschließenden bei der Abtretung nicht gerechnet hätten, sei ein grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung eingetreten.

Im einzelnen stellt das angefochtene Urteil fest, den Anlaß zu der Vereinbarung vom 7. Januar 1950 habe die damalige Gepflogenheit des Bauförderungsamts H[REDACTED] gegeben, sich von Käufern kriegsbeschädigter Grundstücke, sofern zum Wiederaufbau öffentliche Mittel in Anspruch genommen wurden, grundsätzlich eine schriftliche Erklärung des Verkäufers vorlegen zu lassen, daß er etwa zu erwartende Ansprüche aus Kriegssachschäden an den bauwilligen Käufer abtrete; dem Kläger sei damals von dem Architekten W[REDACTED], der den Grundstückskauf vermittelt

hatte, auf Befragen gesagt worden, seine Frau könne eine solche Erklärung ruhig abgeben, es handele sich um eine formelle Angelegenheit, die in allen derartigen Fällen so erledigt werde. Der Wert des Grundstücks einschließlich der Gebäudetrümmer überstieg zu jener Zeit laut Urteilsfeststellung bereits für sich allein den vereinbarten Kaufpreis; hierauf will indessen der Berufungsrichter bei der Prüfung, ob Leistung und Gegenleistung einander entsprächen, nicht abstellen, da die Parteien davon ausgegangen seien, daß Grundstück und Bauruine mit 8 000 DM bezahlt sein sollten, und sich deshalb hinsichtlich dieses Wertverhältnisses an den getroffenen Vereinbarungen festhalten lassen müßten. Nachdem sich jedoch herausgestellt habe, daß auf die abgetretenen Ansprüche eine Hauptentschädigung von 10 248 DM entfallen sei, liege ein grobes Mißverhältnis vor. Denn falls die Beklagte außer dem Grundstück nebst Bauruine auch noch die volle Entschädigungssumme behalten würde, bekäme sie, selbst wenn mit 8 000 DM das Grundstück angemessen bezahlt wäre, immer noch mehr als das Doppelte des Wertes, den sie und ihr Ehemann hingegeben hätten (für 8 000 DM Kaufpreis mindestens 18 248 DM). Das sei erst 1958 durch Festsetzung der Hauptentschädigung in seinem wahren Umfang deutlich geworden. Die Parteien oder ihre Rechtsvorgänger hätten diese Entwicklung bei Vertragsabschluß nicht vorausgesehen, geschweige denn als rechtsverbindlich in Kauf genommen; bestimmend für sie sei vielmehr der Gedanke der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung gewesen. Den abgetretenen Kriegssachschädenansprüchen hätten sie keinen erheblichen Wert beigemessen. Das ergebe sich aus der Beweisaufnahme (Zeugenaussagen des Notars Dr. G. [REDACTED] und des Architekten W. [REDACTED]) sowie aus einer Anzahl weiterer Umstände, die in der Urteilsbegründung gewürdigt werden (BU S. 17 - 21).

Danach stehe dem Kläger - so heißt es im Berufungsurteil abschließend - ein Ausgleichsanspruch zu. Die Höhe dieses Anspruchs bemesse sich nach dem Grundsatz von Treu und Glauben, der "in etwa eine Herstellung der Äquivalenz" erfordere. Zugunsten des Klägers sei zu berücksichtigen, daß die vorzeitige Teilauszahlung von 5 000 DM wegen seines hohen Alters erfolgt sei; deshalb müsse er billigerweise alsbald in den Genuß dieser Summe kommen. Darüber hinaus gebühre ihm von der später auszuzahlenden restlichen Hauptentschädigung noch ein weiterer Betrag von 1 000 DM; das sei angemessen, weil der wahre Grundstückswert einschließlich der Gebäudereste sich im Zeitpunkt des Kaufabschlusses auf rund 14 000 DM belaufen habe und die Käufer bisher nur 8 000 DM gezahlt hätten.

Hiergegen wendet sich die Revision. Sie macht geltend, daß das Berufungsgericht zu Unrecht die Voraussetzungen eines Ausgleichsanspruchs nach § 242 BGB bejaht habe. Ferner beanstandet sie die Urteilsausführungen über die Höhe dieses Anspruchs.

2. Nicht stichhaltig ist ihr Vorwurf, das Urteil beruhe auf unrichtiger Anwendung des in der Rechtsprechung entwickelten Begriffs der Geschäftsgrundlage. Die Revision verkennt den Gedankengang der Urteilsbegründung, wenn sie an Hand einzelner, aus dem Zusammenhang herausgegriffener Sätze darzulegen versucht, der Berufsrichter erblicke eine Veränderung der Geschäftsgrundlage darin, daß bei Abschluß des Kaufvertrages zwar der Wert des Grundstücks und der Bauruine, nicht aber derjenige des abgetretenen Kriegssachschädenanspruchs ohne weiteres hätte festgestellt werden können und daß angesichts des nunmehr festliegenden Verhältnisses aller wertbildenden Faktoren die Beklagte mehr als das Doppelte ihrer eigenen Leistung erhalten habe. In Wirklichkeit hebt die angefochtene Entscheidung nicht auf die damalige mangelnde Feststellbarkeit von Wert und Umfang der zukünftigen Lastenausgleichsleistungen

ab. Geschäftsgrundlage war laut tatrichterlicher Würdigung vielmehr die übereinstimmende Vorstellung beider Vertragspartner, daß die auszutauschenden Leistungen - einerseits Grundstück nebst Ruine, andererseits Kaufpreis von 8 000 DM - einander gleichwertig seien, und zwar ohne Hinzurechnung des abgetretenen Anspruchs, dem damals kein ins Gewicht fallender Wert beigemessen wurde; verändert habe sich die Geschäftsgrundlage dadurch, daß nachträglich wider Erwarten auf den Anspruch, also einseitig zugunsten der Beklagten, ein Entschädigungsbetrag gewährt worden sei, der höher sei als der gesamte von ihr und ihrem Ehemann gezahlte Kaufpreis. Diese Beurteilung ist rechtlich nicht zu beanstanden. Soweit die Revision unter Anknüpfung an die gebräuchliche Begriffsbestimmung der "Geschäftsgrundlage" (z.B. Urteil des erkennenden Senats LM BGB § 242 (Bb) Nr. 18 am Anfang) ausführt, der Geschäftswille der Parteien habe sich im vorliegenden Falle auf bestimmten Vorstellungen über vorhandene und zukünftig-eintretende Umstände "aufgebaut", der "Inhalt" eines Rechtsgeschäfts könne aber nicht gleichzeitig Geschäftsgrundlage sein (BGH-Urteil vom 28. Februar 1961, VI ZR 95/60, S. 7, insoweit in MDR 1961, 491 nicht abgedruckt; BGB RGRK 11. Aufl. § 242 Anm. 59 wird übersehen, daß das, worauf sich der Wille der Vertragsschließenden aufbaut, gerade nicht Vertragsinhalt ist, sondern von den Beteiligten als selbstverständlich vorausgesetzt wird (vgl. über Abgrenzung von Geschäftsgrundlage und Vertragsinhalt Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 242 Anm. 240).

Mit ihrer Behauptung, der Kaufpreis auch für die abgetretenen Kriegssachschädenansprüche sei unter Beachtung von § 31 des Soforthilfegesetzes "ausgehandelt" worden, und zwar nach den Faktoren, die man damals als wertbildend für ertragslose Trümmergrundstücke angesehen habe, setzt die Revision sich in Widerspruch zu den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die gemäß § 561 Abs. 2 ZPO für das Revisionsgericht bindend sind; danach haben die Vertragsschließenden den erwähnten Ansprü-

chen - in Übereinstimmung mit der damaligen allgemeinen Meinung, wonach dabei "nicht allzuviel herausspringen werde" - keinen erheblichen Wert beigemessen (BU S. 17, 18 f) und sie infolgedessen bei der Bemessung des Kaufpreises nicht mit in die Waagschale geworfen. Den als übergangen gerügten Sachvortrag über den Verkauf anderer, benachbarter Grundstücke zu geringeren Preisen - woraus die Beklagte den Schluß ziehen wollte, daß für die Höhe des Kaufpreises von 8 000 DM die abgetretenen Ansprüche mitbestimmend gewesen seien (Schriftsätze vom 2. April 1959, 5. November 1959 und 28. Januar 1960) - hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum als unerheblich angesehen, weil der Wert von Trümmergrundstücken durch zahlreiche Umstände verschiedener Art bestimmt werde und daher die Heranziehung von Vergleichsobjekten keinen zuverlässigen Aufschluß über den wirklichen Wert zu geben vermöge (BU S. 15); es hätte in diesem Zusammenhang noch darauf verweisen können, daß das Vorbringen der Beklagten keine Angaben über den jeweiligen Zerstörungsgrad der anderen Grundstücke enthielt und infolgedessen nicht erkennen ließ, ob sich auf ihnen ebenfalls solch wertvolle Gebäudereste befanden, wie sie nach den als glaubwürdig bezeichneten Zeugenaussagen G [REDACTED] und W [REDACTED] (BU S. 10) gerade das hier zur Erörterung stehende Grundstück aufwies. Bei der Unterstellung, daß im Januar 1950 der Kläger - also nicht seine Ehefrau, die in Wahrheit die Grundstücksverkäuferin war - den künftigen Kriegssachschädenanspruch mit etwa 3 000 DM bewertet habe (BU S. 20), handelt es sich, was die Revision übersieht, um eine Hilferwägung des angefochtenen Urteils (vgl. die einleitenden Worte: "Im übrigen würde, selbst wenn das der Fall gewesen sein sollte"); auf ihr beruht die Entscheidung nicht, vielmehr wird zuvor das Fehlen brauchbarer Bewertungsmaßstäbe festgestellt (BU S. 18). Damit erledigt sich die Schlußfolgerung der Revision, in der Preisabrede seien subjektive Wertvorstellungen der Vertragspartner auch hinsichtlich der abgetretenen Ansprüche zum Ausdruck gekommen.

Aus dem gleichen Grunde erübrigt sich ein Eingehen auf die Ausführungen, mit denen die Revision darzutun versucht, eine nachträgliche Änderung der objektiven Voraussetzungen, von denen die Vertragsschließenden ausgegangen seien, rechtfertige noch keine Anpassung des Vertragsinhalts an die veränderten Umstände, wenn sich lediglich die "Wertvorstellungen" des Klägers später als irrig erwiesen hätten; nicht darauf komme es an, ob damals schon genaue Anhaltspunkte für die Höhe der künftigen Hauptentschädigung vorhanden gewesen seien, sondern daß der Kläger diese Entschädigung - wenn auch zu einem geringeren Betrag - überhaupt einkalkuliert habe. Gerade letzteres war indessen laut tatrichterlicher Feststellung (BU S. 17) nicht der Fall. Der von der Revision hervorgehobene Umstand, daß die Lehre vom Wegfall der Geschäftsgrundlage auf bereits abgewickelte Güterumsatzgeschäfte zurückhaltend angewendet zu werden pflegt (BGH LM BGB § 242 (Bb) Nr. 18), stand einer Anwendung im vorliegenden, besonders gearteten Falle nicht entgegen (Urteile des Senats BGHZ 25, 390, 393 f, und vom 18. November 1960, V ZR 140/59, WM 1961, 212; Soergel/Siebert aaO § 242 Anm. 266). Diese Anwendung scheitert auch keineswegs an einem "spekulativen Einschlag" der Vereinbarungen (BGH LM aaO Nr. 34; RGRK aaO § 242 Anm. 91), den die Revision damit zu begründen versucht, daß der Kläger "zu einer Zeit fallender Preise" das Grundstück habe "loswerden" wollen. Darüber, daß im Oktober 1949 die Preise für kriegsbeschädigte Grundstücke in Hildesheim rückläufig gewesen wären, enthält das Berufungsurteil keine Feststellungen; ob sich Derartiges aus den als Übergangen gerügten Schriftsätzen der Beklagten vom 2. April und 5. November 1959 ergab, mag dahinstehen. Auf jeden Fall erklärt sich die Äußerung des Klägers zu dem beurkundenden Notar, er wolle "die Sache los sein" (Zeugenaussage Dr. G.), ohne weiteres aus der unstreitigen Tatsache (vgl. Schriftsätze des Klägers vom 4. November 1958 und 3. September 1959, Schriftsatz der Beklagten vom 2. April 1959), daß damals der Kläger und seine Ehefrau, insbesondere wegen einer schweren Erkrankung der letzte

dringend Geld benötigten. Von Spekulationsabsichten oder einem Risikogeschäft im Sinne der höchstrichterlichen Rechtsprechung kann unter diesen Umständen keine Rede sein (über den Begriff des Risikogeschäfts vgl. die Urteile vom 5. Februar 1958, V ZR 129/56, WM 1958, 330, 332, und vom 25. März 1959, V ZR 14/58, LM LAG § 199 Nr. 2 = WM 1959, 665, 666 f).

Das Anwaltschreiben an den Ehemann der Beklagten vom 20. Oktober 1952, in dem von einem "großzügigen Verzicht" des Klägers und seiner Ehefrau auf Kriegssachschädenansprüche die Rede ist, hat der Berufungsrichter dahin gewürdigt, daß sich aus ihm keine Rückschlüsse auf die von der Beklagten behauptete Einbeziehung der abgetretenen Ansprüche in den Grundstückskaufpreis ziehen ließen; der Zweck dieses Briefes und insbesondere der angeführten Redewendung, so stellt das Urteil fest (S. 19), habe nicht im Zusammenhang mit den genannten Ansprüchen gestanden, sondern sich auf die Zahlung des Restkaufgeldes bezogen. Wenn die Revision dem Brief einen anderen Sinn beizulegen versucht als der Tatrichter, so überschreitet sie die ihr durch das Verfahrensrecht gezogenen Grenzen (§ 549 ZPO). Es bedarf daher keiner Auseinandersetzung mit ihren Einwänden: der Kläger, der sich bei Vertragsabschluß darüber klar gewesen sei, daß er mit der Abtretung den Käufern einen beträchtlichen Vorteil verschaffte, dürfe jetzt nach mehr als 8 Jahren sein "großzügiges" Verhalten nicht widerrufen, seine "Kaufreue" sei lediglich eine Folge davon, daß er einen Wertumstand zwar berücksichtigt habe, aber nicht im vermeintlichen richtigen Ausmaß, und er habe, wie der Brief zeige, das Risiko einer späteren Äquivalenzstörung nach der damaligen Gefahrenlage übernommen. Soweit die Revision in diesem Zusammenhang unter Bezugnahme auf das Vorbringen der Beklagten in ihren Schriftsätzen vom 5. November 1959 und 28. Januar 1960 noch geltend macht, das Klagebegehren laufe darauf hinaus, einen zu einer Zeit labiler Verhältnisse geschlossenen Vertrag an Hand späterer Änderungen des allgemeinen Wirtschafts-

lebens und der Kaufkraft zu korrigieren, übersieht sie, daß gerade der genannte Sachvortrag sich auf das Steigen der Grundstückspreise seit 1949 bezog, während das Berufungsgericht zugunsten der Beklagten von den damaligen Preisverhältnissen ausgegangen ist.

Die Revision meint, der vorliegende Fall lasse sich keineswegs vergleichen mit anderen, früher vom Bundesgerichtshof entschiedenen Streitigkeiten, die aus einer bei Vertragsabschluß nicht vorausgesehenen Entwicklung der Lastenausgleichsgesetzgebung entstanden seien: dort habe es sich jeweils um Übernahme von Abgabeverpflichtungen und eine dadurch hervorgerufene unzumutbare Mehrbelastung des Grundstückskäufers gehandelt (insbesondere Urteile des Senats LM BGB § 242 (Bb) Nr. 25 und 31), während hier ein Entschädigungsanspruch abgetreten worden sei, den die Verkäuferseite für weniger wertvoll gehalten habe, als er tatsächlich war. Das begründet indessen keinen entscheidungserheblichen Unterschied. Einmal beschränken sich die Tatbestände, aus denen Ausgleichsansprüche nach § 242 BGB entspringen können, durchaus nicht auf solche Fälle, in denen gerade der Käufer der Leidtragende ist; der Senat hat umgekehrt auch dem Verkäufer einen Ausgleich zugesprochen, wenn sich nachträglich herausstellte, daß der Käufer entgegen den Erwartungen der Vertragschließenden eine unangemessene Besserstellung erfahren habe (z.B. Urteil vom 25. März 1959, V ZR 14/58, LM LAG § 199 Nr. 2 = WM 1959, 665: Nichtentstehung einer vertraglich übernommenen Hypothekengewinnabgabe; Urteil vom 18. November 1960, V ZR 140/59, WM 1961, 212: Ermäßigung der Käuferleistung durch sogenanntes "Berlin-Drittel"). Vor allem aber ist kein Grund ersichtlich, weshalb die Rechtsfolge eines Wegfalls oder einer Erschütterung der Geschäftsgrundlage bei Ausgleichsleistungen (§ 4 LAG) andere sein sollten als bei Ausgleichsabgaben (§ 3 LAG). Daß in dem einen Falle Rechte, in dem anderen dagegen Verpflichtungen übertra-

gen werden, rechtfertigt für sich allein noch keine unterschiedliche Behandlung. Entscheidend ist vielmehr die Frage des Gleichgewichts zwischen Leistung und Gegenleistung, wie es bei Vertragsabschluß als selbstverständlich vorausgesetzt wurde. Dieses "Äquivalenzverhältnis" kann jedoch dadurch, daß eine Forderung, die bei dem Grundstücksverkauf mit abgetreten wurde, später in wesentlich größerem oder wesentlich geringerem Umfange, als es die Vertragschließenden seinerzeit annahmen, zum Tragen kommt, genau so gestört werden, wie wenn das gleiche mit einer in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommenen Verbindlichkeit geschieht. Für einen Ausgleichsanspruch ist daher auch in dem erstgenannten Falle grundsätzlich Raum.

Bei ihrem Hinweis, im vorliegenden Fall sei die Kaufpreishöhe außer von dem Wert der abgetretenen Kriegssachschädenansprüche auch noch von anderen Faktoren, wie sie damals bei Trümmergrundstücken eine Rolle gespielt hätten, bestimmt worden, übersieht die Revision, daß nach dem Berufungsurteil (S. 17) nur diese "anderen Faktoren" preisbestimmend gewesen sind, während der Abtretung dabei ein irgendwie nennenswertes Gewicht nicht zukam; ihr Versuch, etwas Gegenteiliges aus den Worten der Urteilsbegründung herauszulesen, daß die Gegenleistung für die Parteien nicht "im vollen Umfang" voraussehbar gewesen sei, scheitert an den tatrichterlichen Feststellungen, wonach die Vertragspartner den abgetretenen Ansprüchen keinen erheblichen Wert beigemessen haben (aaO), vielmehr der Ansicht gewesen sind, es werde dabei nicht allzuviel herauspringen (S. 18 f). Von einem Abstellen der beiderseitigen Leistungen "auf eine sich bereits abzeichnende zukünftige Entwicklung" kann also entgegen der Behauptung der Revision keine Rede sein.

Unerheblich ist die Rüge, es habe sich hier nicht - wie in BGH LM BGB § 119 Nr. 8 - um einen auf rechnerisches Versehen zurückzuführenden beiderseitigen Irrtum gehandelt. Denn derartige Fälle sind nicht die einzigen, in denen eine Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage in Betracht kommt.

Daß der Kläger es seinerzeit unterlassen hat, die Abtretung der Kriegssachschädenansprüche von einer zukünftigen Berechnung der Lasten und Entschädigungsleistungen abhängig zu machen und sich ein Rücktrittsrecht (§ 346 BGB) oder einen späteren Ausgleich vorzubehalten, gereicht ihm nicht, wie die Revision meint, zum Nachteil. Eines solchen Vorbehaltes bedurfte es unter den hier gegebenen Umständen um so weniger, als nach den Feststellungen im Berufungsurteil (S. 10 f) ersichtlich ein Entgegenkommen des Klägers und seiner Ehefrau darin lag, wenn sie sich, um den Käufern die Finanzierung des geplanten Wiederaufbaues zu erleichtern, zu einer Abtretung bereitfanden. Der Hinweis des beurkundenden Notars, daß ein Kaufpreis von 8 000 DM möglicherweise zu niedrig sei, bezog sich lediglich auf den Wert des Grundstücks einschließlich der Bauruine (Zeugenaussage Dr. G. [REDACTED]) und war daher, entgegen der Ansicht der Revision, nicht geeignet, dem Kläger die Notwendigkeit eines Vorbehaltes hinsichtlich der abgetretenen Ansprüche vor Augen zu führen. Daß er die Unge-
wissenheit der späteren Entwicklung bewußt in Kauf genommen habe, läßt sich bei dieser Sachlage keineswegs sagen.

Zuzugeben ist der Revision, daß vertragliche Vereinbarungen grundsätzlich eingehalten werden müssen und daß selbst bei Wegfall oder Erschütterung der Geschäftsgrundlage eine Durchbrechung dieses "Grundsatzes der Vertragstreue" nur ausnahmsweise zulässig ist, nämlich wenn das weitere Festhalten an der ursprünglichen Vertragsregelung zu einem untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit nicht mehr zu vereinbarenden Ergebnis führen würde (BGH-Urteile vom 11. Juli 1958,

VIII ZR 96/57, NJW 1958, 1772, und vom 14. Oktober 1959, V ZR 9/58, NJW 1959, 2203, jeweils mit weiteren Nachweisen). Ein solcher Fall liegt indessen hier vor. Wollte man der Beklagten, die für das gekaufte Grundstück 8 000 DM bezahlt hat, die entgegen den Erwartungen der Vertragsschließenden zur Entstehung gelangte Hauptentschädigung von 10 248 DM in voller Höhe belassen, so würde das bedeuten, daß sie, wie der Kläger zutreffend ausführt (Schriftsatz vom 6. Mai 1959), nicht nur das Grundstück völlig umsonst erhalten hätte, sondern sogar noch einen Betrag von mehr als 2 000 DM hinzubekäme. Dieses Ergebnis liefe den Vorstellungen der Vertragsschließenden von der Gleichwertigkeit ihrer beiderseitigen Leistungen so gröblich zuwider, daß es für die Verkäuferseite schlechthin untragbar wäre; es kann daher nicht rechtens sein.

3. Halt mithin die Ansicht, dem Kläger gebühre gemäß § 242 BGB ein Ausgleich, den Angriffen der Revision stand, so ist dieser jedoch insoweit ein Teilerfolg nicht zu versagen, als sie sich gegen die Höhe des zuerkannten Betrages wendet.

Unbegründet sind allerdings ihre Einwendungen dagegen, daß der Berufungsrichter dem Kläger hinsichtlich der vom Entschädigungsamt zur sofortigen Auszahlung freigegebenen 5 000 DM den "ersten Rang" gewährt, d.h. ihm dieses Geld in voller Höhe zugesprochen hat. Die vorzeitige Freigabe ist unstreitig wegen des hohen Alters des Klägers erfolgt (nach dem Tatbestand des Berufungsurteils soll er bei Beendigung der zweiten Instanz, im Mai 1960, "etwa 84jährig" gewesen sein, während im Schriftsatz vom 5. Juli 1961 sein nunmehriges Alter sogar mit 87 Jahren angegeben wird). Bei der Auszahlung der 5 000 DM handelt es sich also, wie das Urteil zutreffend hervorhebt, um einen besonderen, in der Person des Klägers begründeten Umstand, der es angezeigt erscheinen läßt, das Geld

alsbald und uneingeschränkt seiner Zweckbestimmung zuzuführen. Hierin liegt entgegen der Ansicht der Revision weder eine Verletzung des Äquivalenzgrundsatzes noch ein Verstoß gegen § 242 BGB. Ebenso wenig hilft ihr der Einwand, die Beklagte und ihr Ehemann hätten ihrerseits auch Lastenausgleichs-Abgaben, sobald sie fällig waren, bezahlen müssen; denn daß die Abgabeverpflichtungen der Grundstückskäufer sich durch die Festsetzung der Hauptentschädigung erhöht hätten oder sonst irgendwie lästiger geworden seien, ist weder festgestellt noch behauptet worden. Die Abtretung der Kriegssachschädenansprüche geschah auch nicht, wie die Revision geltend macht, in erster Linie deshalb, weil man den Käufern das, was "auf Grund des Kriegsschadens einmal herauskomme", habe zuwenden wollen, vielmehr wurde damit eine Erleichterung der Kreditaufnahme für den Wiederaufbau bezweckt; nicht zwingend ist daher die von der Revision aus dem angeblichen Vertragsinhalt und -zweck gezogene Schlußfolgerung, daß in der Person des Klägers liegende Umstände (z.B. Hohes Alter) auch den Käufern zugute kommen müßten. Der Versuch der Revision, aus dem Anwaltsschreiben vom 20. Oktober 1952 ("großzügiger Verzicht" auf Entschädigungsansprüche) etwas Abweichendes herzuleiten, scheitert an der gegenteiligen Würdigung des Schreibens durch den Tatrichter; seine von ihr aufgegriffene Unterstellung, daß der Kläger die zukünftigen Kriegssachschädenansprüche mit 3 000 DM bewertet habe, war eine Hilfserwägung, auf der die Entscheidung nicht beruht.

Die Revision beanstandet aber mit Recht die Begründung, mit der das Berufungsgericht dem Kläger einen weiteren Teilbetrag von 1 000 DM aus der erst in Zukunft fällig werdenden restlichen Hauptentschädigung zuerkannt hat (BU S. 21 ff.). Es stellt hierbei entscheidend auf die objektiven Wertverhältnisse ab: Da nach niedrigster Schätzung des sachverständigen Zeugen Wallbaum das Grundstück einschließlich Bauruine bei

Verkauf rund 14 000 DM wert gewesen sei, müsse der Kläger nach Treu und Glauben, weil die Käufer bisher nur 8 000 DM gezahlt hätten, noch insgesamt 6 000 DM aus der Hauptentschädigung erhalten; damit sei ihm dann der "wahre Gegenwert" des verkauften Grundstücks zugeflossen. Diese Ausführungen sind indessen nicht vereinbar mit der früheren Feststellung (BU S. 14), die Vertragsschließenden seien davon ausgegangen, daß das Grundstück nebst Bauruine mit dem Kaufpreis von 8 000 DM "bezahlt sein sollte", woraus das Berufungsgericht gefolgert hätte, die Parteien müßten sich, soweit es um das Wertverhältnis von Kaufpreis und Verkäuferleistung gehe, an den getroffenen Vereinbarungen festhalten lassen; das entsprach der Bedeutung, die nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats über Ausgleichsansprüche den "subjektiven Wertvorstellungen" der jeweiligen Kaufvertragspartner zukommt (Urteile vom 18. Dezember 1957, V ZR 35/56, WM 1958, 175, 178, vom 25. März 1959, V ZR 14/58, LM LAG § 199 Nr. 2 = WM 1959, 665, 667, vom 14. Oktober 1959, V ZR 9/58, NJW 1959, 2203, vom 4. November 1960, V ZR 97/59, WM 1961, 210 = MDR 1961, 308, und vom 12. Juli 1961, V ZR 82/60). Wenn demgegenüber jetzt wegen der Höhe des Ausgleichs trotzdem auf den objektiven Grundstückswert zurückgegriffen und dieser zum alleinigen Maßstab gemacht wird, so liegt darin ein Mangel an Folgerichtigkeit. Der Berufsrichter hätte, wie die Revision zutreffend hervorhebt, die Schätzung des Zeugen W. [REDACTED] unbeachtet lassen und allein die Hauptentschädigung berücksichtigen müssen.

Das angefochtene Urteil kann daher insoweit nicht aufrechterhalten bleiben. Das Berufungsgericht, an das die Sache - unter Zurückweisung der Revision im übrigen - hinsichtlich der über 5 000 DM nebst Zinsen hinausgehenden Klageforderung gemäß § 565 Abs. 1 ZPO zurückzuverweisen ist, wird nunmehr in tatrichterlicher Würdigung erneut über eine angemessene Aufteilung der Hauptentschädigung zwischen den Parteien zu befinden haben.

Hierzu muß zunächst geklärt werden, auf wieviel sich diese Entschädigung insgesamt beläuft. Es besteht nämlich die Möglichkeit, daß der ursprüngliche Betrag von 10 248 DM durch das inzwischen ergangene Vierzehnte Gesetz zur Änderung des Lastenausgleichsgesetzes vom 26. Juni 1961 (BGBl I 785) eine Erhöhung erfahren hat.

Welcher Teil der auf diese Weise ermittelten Gesamtsumme (einschließlich der bereits zuerkannten 5 000 DM) dem Kläger gebührt, bestimmt sich nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB). Einen allgemeingültigen Maßstab dafür, wie die Folgen einer bei Vertragsabschluß nicht vorausgesehenen Entwicklung der Lastenausgleichsgesetzgebung zu verteilen sind, gibt es nicht; indessen hat der erkennende Senat in derartigen Fällen wiederholt die Auffassung vertreten, angemessen erscheine, sofern nicht besondere Umstände des Einzelfalles zu einer abweichenden Beurteilung Anlaß geben, in der Regel eine Aufteilung des betreffenden Vorteils oder Nachteils unter beide Vertragspartner je zur Hälfte (Urteile vom 29. März 1961, V ZR 36/59, WM 1961, 863, vom 12. Juli 1961, V ZR 43/60, WM 1961, 1077, und vom 12. Juli 1961, V ZR 82/60). Das Berufungsgericht wird zu prüfen haben, ob diese Erwägung auch auf den vorliegenden Fall paßt oder ob Anhaltspunkte dafür vorhanden sind, daß es angezeigt wäre, die eine Partei vor der anderen zu bevorzugen; das hohe Alter des Klägers allein dürfte hierbei allerdings schwerlich von besonderem Einfluß sein, weil diesem Umstand bereits durch die vorzeitige Auszahlung eines Teilbetrages von 5 000 DM Rechnung getragen worden ist.

Zu beachten wird schließlich noch sein, daß die Abweisung der über 6 000 DM hinausgehenden Klage im ersten Berufungsurteil, gegen das der Kläger kein Rechtsmittel eingelegt hat, rechtskräftig geworden ist. Eine etwaige weitere Verurteilung der Beklagten kommt infolgedessen auf jeden Fall nur bis zur Höhe von 1000 DM in Betracht.

4. Soweit die Beklagte infolge Zurückweisung der Revision endgültig unterlegen ist, können ihr schon jetzt gemäß §§ 91, 92, 97 ZPO die bisherigen Kosten sämtlicher Rechtszüge auferlegt werden. Die Entscheidung über die restlichen Kosten, einschließlich derjenigen des Revisionsverfahrens, hängt von dem letztlichen Ausgang des Prozesses ab und ist daher dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Hückinghaus

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Mattern

Offterdinger