

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

-----

DDR:ZGB § 68 Abs. 1 Nr. 2; BGB § 138 Aa Abs. 1

Ist der bei einem DDR-Grundstücksgeschäft vereinbarte (Stopp-)Kaufpreis preisrechtlich genehmigt worden, kommt Nichtigkeit des Vertrages wegen eines groben Mißverhältnisses zwischen Preis und Leistung nicht in Betracht (Fortführung zum Urt. v. 9. Juli 1968, V ZR 118/67, WM 1968, 1248, 1249).

BGB § 242 Bb

Eine Vertragsanpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage bei einem vor der Wende abgeschlossenen und erfüllten DDR-Grundstücksgeschäft kommt selbst dann nicht in Betracht, wenn auch durch den Wegfall des Nutzungsrechtes einer LPG die verkaufte Ackerfläche eine außergewöhnliche Wertsteigerung (noch vor der Wiedervereinigung) erfährt.

BGH, Urt. vom 24. November 1995 - V ZR 164/94 - OLG Dresden  
LG Leipzig

BUNDESGERICHTSHOF  
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 164/94

URTEIL

Verkündet am:  
24. November 1995  
K a n i k  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. November 1995 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 18. Mai 1994 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

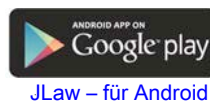
Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Mit Vertrag vom 21. Juni 1989 vor dem staatlichen Notariat in D. verkauften die Kläger den Beklagten - beide Parteien Bürger der damaligen DDR - ein in K. gelegenes landwirtschaftliches Grundstück in der Größe von 19,56,10 ha. Es war unter anderem mit einem Wohnhaus und einem Hühnerstall bebaut und wurde im übrigen von einer LPG landwirtschaftlich genutzt. Die Parteien vereinbarten einen Kaufpreis von 25.385 Mark/DDR auf der Grundlage eines von den Klägern eingeholten Wertermittlungsgutachtens. Darin war der vereinbarte Preis als Wert des Wohn- und Stallgebäudes ausgewiesen; der Boden war ausdrücklich nicht bewertet worden, "da in LPG eingebracht". Die Beklagten wurden, nachdem sie den bar zu erlegenden Kaufpreisteil bezahlt



**JLaw – Gesetze und Urteile**  
Kostenlos  
Über 200 Gesetze  
Über 100.000 Urteile  
(mobile App)



hatten, am 9. Oktober 1989 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Die Kläger machen nur noch geltend, der Kaufvertrag sei wegen Sittenwidrigkeit nichtig. Es habe schon bei Vertragsschluß ein grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorgelegen. Auf dem "grauen Markt" hätten landwirtschaftliche Grundstücke einen Preis von 0,23 Mark/DDR pro Quadratmeter erzielt. Der Beklagte zu 1 habe aufgrund seiner kommunalpolitischen Tätigkeit die Wertsteigerung des landwirtschaftlichen Grundes infolge der Veränderungen in der DDR auf heute etwa 200.000 DM ebenso vorhergesehen wie die Möglichkeit einer - von den Beklagten beabsichtigten - landwirtschaftlichen Eigennutzung; er habe ihre, der Kläger, Unerfahrenheit ausgenutzt. Außerdem sei eine Äquivalenzstörung eingetreten; deshalb sei eine Vertragsanpassung - wenigstens durch Anhebung des Kaufpreises auf den tatsächlichen Verkehrswert - nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage notwendig.

Die Kläger haben die Herausgabe und lastenfreie Rückauflassung des Grundstückes mit Ausnahme des mit dem Wohn- und Stallgebäude bebauten Teils sowie entsprechende Grundbuchbewilligung verlangt; hilfweise haben sie Zahlung von 187.307,50 DM nebst Zinsen gefordert.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, die Berufung ist erfolglos geblieben. Hiergegen richtet sich die Revision der Kläger mit der sie Haupt- und Hilfsantrag weiterverfolgen. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

### Entscheidungsgründe

#### I.

1. Das Berufungsgericht meint, die Kläger hätten weder einen Anspruch auf Rückübertragung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücksfläche aus ungerechtfertigter Bereicherung gemäß §§ 356, 357 ZGB noch auf die hilfsweise begehrte Zahlung. Ein auffälliges Leistungsmißverhältnis habe nicht vorgelegen, da die in die LPG eingebrachten landwirtschaftlichen Flächen tatsächlich wertlos gewesen seien; eine Nichtbeteiligung der Vertragsschließenden an einem etwaigen "grauen Markt" aber könne nicht sittenwidrig sein. Eine Anpassung des Vertrages wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage komme unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt in Betracht; die damit im Einzelfall verbundene Härte sei bei in der DDR geschlossenen, voll erfüllten, Verträgen im Interesse der Rechtssicherheit hinzunehmen.

Die Revision hat keinen Erfolg.

2. Zweifel bestehen schon, ob der Hauptantrag, jedenfalls insoweit die Eintragungsbewilligung begehrt wird, hinreichend bestimmt und damit zulässig ist. Es handelt sich um eine vom Revisionsgericht von Amts wegen zu prüfende Prozeßvoraussetzung. Die Kläger wollen aus den bezeichneten Flurstücken den Beklagten den mit Haus und Hühnerstall überbauten Grundstücksteil belassen. Vor der grundbuchmäßigen Abschreibung der noch nicht einmal vermessenen Teilflächen liegt aber noch kein Grundstück im Rechtssinne

vor. Insbesondere läßt sich in der erstrebten Eintragungsbewilligung noch nicht, wie in § 28 GBO vorausgesetzt, das (neue) Grundstück übereinstimmend mit dem Grundbuch bezeichnen (BGHZ 90, 323, 327 f; BGH, Urt. v. 21. Februar 1986, V ZR 246/84, NJW 1986, 1867).

## II.

Zum Hauptantrag auf Rückgabe, Auflassungsbewilligung und Erklärung der Eintragungsbewilligung.

1. Das Berufungsgericht hat zutreffend seiner Beurteilung das Recht der DDR zugrunde gelegt (zu den maßgeblichen interlokalen und intertemporalen Kollisionsregeln vgl. BGHZ 121, 378, 385/386; 124, 270, 272 m.Anm. Thode in JZ 1994, 468 ff), das gemäß Art. 232 § 1 EGBGB für vor dem Beitritt eingetretene ungerechtfertigte Bereicherungen gilt (BGH, Urt. v. 23. Juni 1994, VII ZR 167/93, DtZ 1994, 339, 341; Palandt/Heinrichs, BGB, 54. Aufl., Art. 232 § 1 Rdn. 3).

2. Rechtliche Grundlage für den Anspruch auf Herausgabe ist § 356 Abs. 1 Satz 1 ZGB i.V.m. § 68 Abs. 1 Nr. 2 ZGB.

Das Berufungsgericht hat jedoch im Ergebnis zutreffend die tatbestandlichen Voraussetzungen eines Anspruchs auf Ausgleich unberechtigter Leistungen gemäß § 356 ZGB verneint.

a) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hat die Auslegung und Anwendung nicht mehr fortgeltenden, wohl aber auf sog. Altfälle nach dem Übergangsrecht des Einigungsvertrages (Art. 230 ff. EGBGB) anzuwendenden Rechts der DDR nach der dort seinerzeit geübten Praxis zu erfolgen (Senatsurt. v. 24. Februar 1995, V ZR 288/93, ZIP 1995, 1454, 1456; BGHZ 123, 65, 68).

b) Danach läßt sich hier Nichttreue des Vertrages wegen eines auffälligen Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung nicht feststellen. Denn die Parteien haben den von einem Sachverständigen ermittelten Verkehrswert als Preis vereinbart, und dieser ist preisrechtlich genehmigt worden.

Bei Grundstücksverkäufen war eine Überschreitung des preisrechtlich zulässigen Höchstpreises, ggf. des vom staatlichen Organ ausnahmsweise von den Preisvorschriften abweichend festgelegten höheren Preises (s. Preisanordnung Nr. 415), unzulässig (vgl. Göhring/Posch, aaO, 3.4.4.1, 4.3.2.2). Grundstücksverträge bedurften, nicht zuletzt deshalb, einer Genehmigung (§ 7 Abs. 1 Satz 1 der Grundstücksverkehrsordnung vom 15. Dezember 1977 - GBl DDR I 1978, S. 73 -), die das zuständige staatliche Organ, der Rat des Kreises, nach § 2 Abs. 1 a der GVVO erteilte. Diese umfaßte die preisrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 GVVO, § 305 ZGB, Preisanordnung Nr. 415 v. 6. Mai 1955 - GBl DDR I S. 330; ZGB-Kommentar, § 305 Anm. 1.2; so schon § 4 Abs. 2 GVVO v. 11. Januar 1963 - GBl II S. 159 - i.d.F. v. 16. März 1965 - GBl DDR II S. 273 - und 24. Juni 1971 - GBl DDR II S. 465). Sie war zu

versagen (§ 5 Abs. 2 d GVVO), wenn "im Falle eines entgeltlichen Erwerbs der Gegenwert im Mißverhältnis zu der Leistung steht".

Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichts wurde der in der grundstücksverkehrsrechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung liegenden preisrechtlichen Genehmigung die Wirkung beigemessen, daß die Gerichte nicht befugt seien, dahin zu entscheiden, daß dieser Kaufpreis den gesetzlichen Preisvorschriften nicht entsprochen habe und nicht angemessen sei (vgl. OGZ 8, 24, 30 f; OG NJ 1984, 242, 243; 1981, 188; 1980, 379; 1979, 561, 562). Dies verbietet im vorliegenden Fall die Annahme einer Nichtigkeit als Folge eines unangemessenen Preis-Leistungsverhältnisses. Die Kläger behaupten nicht, daß die Genehmigung nicht erteilt worden sei; ohne sie wäre der Eigentumswechsel aufgrund des Kaufvertrages nicht im Grundbuch eingetragen worden. Mithin kann wegen der unstreitig erfolgten Eintragung der Beklagten davon ausgegangen werden, daß die Grundstücksverkehrsgenehmigung erteilt und damit die Angemessenheit des vereinbarten Preises festgestellt worden ist (§ 891 BGB i.V.m. Art. 233 § 2 EGBGB).

Unabhängig von der formalen Bindungskraft der Unbedenklichkeitsbescheinigung spricht zudem nichts dafür, daß in der Vereinbarung des von einem zugelassenen Sachverständigen taxierten, von einem Organ des sozialistischen Staates kontrollierten und genehmigten Grundstückspreises ein Verstoß gegen die Vorschrift des § 68 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB gelegen haben könnte.

c) Die Bewertung im Sinne des § 68 Abs. 1 Nr. 2 ZGB unter Zugrundelegung des Rechtsverständnisses der DDR entspricht im Ergebnis auch der Bewertung der Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB durch den Senat in ähnlich gelagerten Fällen einer Divergenz zwischen dem preisrechtlich festgelegten Preis und dem wahren Wert eines Grundstückes. Danach hat der Umstand, daß ein Stopppreis für ein Grundstück galt und deshalb die Veräußerung zu einem höheren Preis rechtlich nicht zulässig war, zur Folge, daß bei einem den Stopppreis übersteigenden wahren Wert des Grundstückes nicht ohne weiteres von einem auffälligen Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung gesprochen werden kann (Urt. v. 9. Juli 1968, V ZR 118/67, WM 1968, 1248, 1249; vgl. auch Urt. v. 23. März 1965, V ZR 65/62, WM 1965, 526, 527; zuletzt Urt. v. 3. November 1995, V ZR 102/94 unter III 1 a, zum Abdruck in der Entscheidungssammlung vorgesehen).

d) Die Wandlung des Wertungsmaßstabes führt nicht rückwirkend zur Nichtigkeit des Vertrages, sondern könnte allenfalls bei noch nicht erfüllten Verträgen, um die es hier aber nicht geht, ein auf den Vertrag gestütztes Anspruchsverlangen als unzulässige Rechtsausübung erscheinen lassen (BGH, Urt. v. 30. Juni 1983, III ZR 114/82, NJW 1983, 2692; BGHZ 125, 281, 284; Senatsurt. v. 3. November 1995, V ZR 102/94, zum Abdruck vorgesehen).

3. Zu Recht hat das Berufungsgericht auch einen Rückforderungsanspruch nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage verneint.

a) Die aus § 242 BGB entwickelten Grundsätze zum Wegfall der Geschäftsgrundlage sind allerdings nach mittlerweile gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für in der DDR - auch vor dem 1. Juli 1990 - begründete vertragliche Schuldverhältnisse, für die noch nach dem Beitritt weiterhin Recht der DDR gilt ("Altverträge"), ebenfalls anzuwenden (BGHZ 120, 10, 22; 121, 378, 391; 124, 1, 8; Senat, BGHZ 126, 150; Urt. v. 14. Oktober 1992, VIII ZR 100/91, WM 1992, 2151; v. 16. Dezember 1992, VIII ZR 28/92, ZIP 1993, 234, 237; v. 1. April 1993, VII ZR 22/92, ZIP 1993, 948, 950; v. 24. März 1994, VII ZR 159/92, DtZ 1994, 282, 284; v. 3. Mai 1994, VI ZR 278/93, Umdruck S. 25, zur Veröffentlichung in BGHZ 126, 87 vorgesehen; Urt. v. 23. Juni 1994, VII ZR 167/93, DtZ 1994, 339, 340; v. 11. Oktober 1994, XI ZR 189/93, ZIP 1994, 1724, 1725; v. 11. Oktober 1994, X ZR 78/92, ZIP 1994, 1892, 1895; v. 21. September 1995, VII ZR 80/94, zum Abdruck im Nachschlagewerk vorgesehen).

b) Ein Wegfall der Geschäftsgrundlage könnte hier wegen der ungewöhnlichen Wertsteigerung des zuvor von der LPG genutzten Landes, insbesondere infolge des Fortfalls des umfassenden Nutzungsrechts der LPG, in Betracht kommen.

Die Geschäftsgrundlage eines Vertrages wird gebildet durch die nicht zum Vertragsinhalt erhobenen, aber beim Vertragsschluß zutage getretenen, dem Geschäftsgegner erkennbaren und nicht von ihm beanstandeten Vorstellungen des einen Vertragsteils oder durch entsprechende gemeinsame Vorstellungen beider Vertragspartner, auf denen der Geschäftswille aufbaut (s. nur BGH, Urt. v. 5. Januar 1995,

IX ZR 85/94, DZWIR 1995, 244, 245 m.w.N.; Senatsurt. v. 22. Januar 1993, V ZR 165/91, WM 1993, 801, 802 m.w.N.).

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts gingen die Parteien von der Fortexistenz der DDR und damit von der Fortdauer der ihre Lebensumstände real bestimmenden gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Verhältnisse aus. Hierzu zählt auch das Prinzip der kollektiven Landwirtschaft, wie es in jahrzehntelanger schrittweiser Durchsetzung des ideologischen Anspruchs des sozialistischen Staates DDR unter Führung der SED ausgeprägt worden war. Im Bereich der landwirtschaftlichen Bodennutzung drückte sich dies in dem gesetzlichen, umfassenden Nutzungsrecht der LPG (§ 18 LPGG 1982; §§ 8 Abs. 1, 10 LPGG 1959) an der von ihr bewirtschafteten Fläche aus, das die Rechtsstellung des Grundstückseigentümers auf die formelle Rechtsinhaberschaft reduzierte und ihm lediglich das Eigentum als "Rechtshülle" (Senatsurt. v. 24. Februar 1995, V ZR 288/93, ZIP 1995, 1454, 1455) beließ. Diese in der DDR verfestigte rechtliche Entleerung des Eigentums schloß ein eigenes Nutzungsinteresse eines Bürgers an LPG-genutzten Grundstücken faktisch aus, was sich in der äußerst geringen, mit den Verhältnissen einer sozialen Marktwirtschaft nicht annähernd vergleichbaren Wertschätzung ausdrückte. Dementsprechend hat der Sachverständige die LPG-genutzten Grundstücksflächen auch mit 0 bewertet und haben die Parteien zwar den Eigentumsübergang auch an diesem Boden vereinbart, ihn jedoch bei der Kaufpreisbemessung nicht berücksichtigt (vgl. auch die gesetzlich vorgeschriebene Außerachtlassung des Wertes bei einer Erbauseinandersetzung oder Teilung des gemein-

schaftlichen Ehegattenvermögens, § 45 Abs. 4 Satz 3, Abs. 5 LPGG 1982).

Ob sich die Parteien konkrete Vorstellungen über die Fortdauer der DDR-spezifischen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen gemacht haben, ist unerheblich. Es genügt, wenn sie bestimmte Umstände als selbstverständlich ansahen, ohne sich diese bewußt zu machen (Palandt/Heinrichs, § 242 Rdn. 122; MünchKomm-BGB/Roth, § 242 Rdn. 531 f; Drexl, DtZ 1993, 194, 195; Prölss/Armbruster, DtZ 1992, 203, 205). Davon kann hier angesichts der allgemein unvorhergesehenen Wende in der DDR ausgegangen werden.

Das Wertverhältnis von Leistung und Gegenleistung hat sich durch die in der Wirtschafts-, Währungs- und Sozialunion und schließlich in die Wiedervereinigung mündenden Entwicklung in der DDR erheblich verändert, nämlich von zunächst annähernd 0 Mark/DDR nach dem Vortrag der Kläger auf 200.000 DM.

c) Auch für die Möglichkeit, eine Vertragspflicht unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls oder der Änderung der Geschäftsgrundlage an die veränderten Verhältnisse anzupassen, ist jedoch nur unter ganz begrenzten Voraussetzungen Raum. Der das gesamte Schuldrecht beherrschende Grundsatz der Vertragstreue muß stets, aber auch nur dann, zurücktreten, wenn anders ein untragbares, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin unvereinbares Ergebnis nicht zu vermeiden wäre (st. Rspr., s. z.B. BGH, Urt. v. 5. Januar 1995, IX ZR 85/94, DZWIR 1995, 244, 245 m.w.N.; v. 25. Mai 1977, VIII ZR 196/75, WM 1977, 946, 947 m.w.N.).

Dabei ist die Berücksichtigung eines Fortfalls der Geschäftsgrundlage zwar nicht ausnahmslos von vornherein ausgeschlossen, wenn der Vertrag, wie hier, zu der Zeit der Wertänderung beiderseits voll erfüllt ist (Senatsurt. v. 15. Oktober 1976, V ZR 245/54, LM § 242 BGB Bb Nr. 83 und BGHZ 74, 370, 373 m.N.; vgl. auch BGH, Urt. v. 17. Juni 1992, XII ZR 253/90, NJW 1992, 2690 m.w.N.; Görk, aaO, S. 151 m.w.N., Fn. 729; weitgehend einschränkend Larenz, Geschäftsgrundlage und Vertragserfüllung, 3. Aufl., S. 138 f). Bei einem Austauschvertrag entspricht es aber den vertragstypischen Vorstellungen der Parteien, daß spätestens nach Erbringung der Gegenleistung den Leistenden deren Schicksal künftig nichts mehr angeht und deshalb der Leistungsempfänger das Risiko aber auch die Chance der künftigen Wertentwicklung trägt. Positive oder negative Wertänderungen begründen deshalb regelmäßig keine Rechte wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage (vgl. Entwertung: BGH, Urt. v. 13. Oktober 1959, VIII ZR 120/58, LM § 242 BGB (Bb) Nr. 33; Senatsurt. v. 14. Februar 1962, V ZR 80/60, WM 1962, 625 f; BGH, Urt. v. 13. Juli 1977, VIII ZR 72/76, LM § 242 BGB (Bb) Nr. 87; Sachwertsteigerung: Senatsurt. v. 9. Juli 1968, V ZR 118/67, WM 1968, 1248 f; s. auch BGHZ 113, 310, 314; MünchKomm-BGB/Roth, § 242 Rdn. 607, 632 f, 636; Palandt/Heinrichs, § 242 Rdn. 142, 152 f; Soergel/Teichmann, BGB, 12. Aufl., § 242 Rdn. 233, 236; Erman/O. Werner, BGB, 9. Aufl., § 242 Rdn. 194; Staudinger/J. Schmidt, § 242 Rdn. 1190; Görk, aaO, S. 22 f m.w.N.).

Allerdings hat der Senat von dem Grundsatz, daß erfüllte Verträge nicht wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage inhaltlich verändert oder gar aufgehoben werden dürften,

eine Ausnahme in den Fällen des Kaufes von Bauerwartungsland gemacht. Die Besonderheit lag in jenen Fällen darin, daß die Parteien gemeinsam die Vorstellung vom wahrscheinlichen Eintritt eines zukünftigen Ereignisses, nämlich der Bebaubarkeit des Grundstücks, hatten, die sich später nicht verwirklicht hat (vgl. z.B. Senatsurt. v. 15. Oktober 1976, V ZR 245/74, LM § 242 (Bb) BGB Nr. 83; BGHZ 74, 370 ff). So liegt der Fall hier jedoch nicht. Grundlage des Geschäftswillens der Parteien oder gar ihrer vertraglichen Absprachen war gerade nicht ein spekulatives Element hinsichtlich des Eintritts eines für die Zukunft als wahrscheinlich vorausgesetzten Ereignisses, sondern im Gegenteil allenfalls die Erwartung, daß sich auch in Zukunft an den politischen Verhältnissen und an der bevorzugten Stellung der LPG bei der Nutzung landwirtschaftlicher Grundstücke nichts Wesentliches ändern werde. Schon deshalb besteht weder Anlaß noch Rechtfertigung für ein Abgehen von der Regel, daß nach beiderseitiger Erfüllung eines Austauschvertrages jede Partei dessen Chancen und Risiken endgültig selbst zu tragen hat.

d) Diese Bewertung der Risikoverteilung wird für Austauschgeschäfte unter der Geltung des Rechts der ehemaligen DDR bestätigt und verfestigt durch § 78 ZGB. Nach Absatz 1 dieser Vorschrift konnte das Gericht zwar auf Klage eines Partners einen Vertrag ändern oder aufheben, wenn sich die für den Vertragsschluß maßgebenden Umstände nach Vertragsschluß so verändert hatten, daß nach dem Stand der gesellschaftlichen Entwicklung und der Beziehungen zwischen den Parteien einem von ihnen die Erfüllung nicht mehr zuzumuten war. Nach § 78 Abs. 2 ZGB entfiel diese gerichtliche Befugnis aber schon dann, wenn die Leistung erbracht und nur

noch zu bezahlen war. Diese gesetzliche Sperre für eine Vertragsanpassung ist bis zum Ende der DDR auch dann noch aufrechterhalten worden, als das umfassende Nutzungsrecht der LPG aufgehoben und damit der Weg zu einer marktgerechten Entwicklung der Preise für landwirtschaftliche Grundstücke geebnet wurde. Grundlage für die Aufhebung des gesetzlichen Nutzungsrechts ist der am 18. Mai 1990 paraphierte Erste Staatsvertrag (Art. 4 Abs. 1 Satz 2, Anl. III, II Ziff. 4) gewesen; umgesetzt wurde sie mit Wirkung vom 1. Juli 1990 durch das Gesetz vom 28. Juni 1990. Das Landwirtschaftsanpassungsgesetz vom 29. Juni 1990 (GBl-DDR I S. 642) hat das Eigentum vollends widerhergestellt (§§ 1, 2, 31 LwAnpG).

Diese Gesetzeslage hat bis zum Ende der DDR das schutzwürdige Vertrauen der Parteien in den Bestand des Vereinbarten geprägt, zumal der Vertrag sogar schon von beiden Seiten erfüllt worden war. Den Klägern mußte hiernach bewußt sein, daß ein Abgehen vom Vertrag nicht mehr möglich war. Umgekehrt haben sich die Beklagten auf die vertragsgemäß gestaltete Vermögenslage einstellen dürfen und auch tatsächlich eingestellt. Unter Einbeziehung der streitigen Fläche haben sie eine selbständige landwirtschaftliche Existenz begründet. Ihrem schützenswerten Vertrauen auf die Beständigkeit der neuen Existenzgrundlage steht nur das Interesse der Kläger gegenüber, an der späteren wirtschaftlichen Entwicklung teilzuhaben. Die Kläger haben aber ihr Grundstück aufgrund eigener freiwilliger Entschliebung veräußert und haben im Zeitpunkt ihrer Leistung auch kein spürbares Vermögensopfer erbracht. Durch das Festhalten an dem vereinbarten Vertragsinhalt erleiden

sie keine Vermögenseinbuße, sondern bleiben lediglich von der Teilnahme an dem späteren Wertzuwachs des von ihnen veräußerten Vermögensgegenstandes ausgeschlossen. Dieser Wertzuwachs beruht nicht auf der Leistung einer der Parteien, sondern aus ihrer Sicht auf einer zufälligen positiven Entwicklung der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Nach der dem Vertrag innewohnenden Risikoverteilung ist es nach alledem auch aus Billigkeitsgründen nicht unabweisbar geboten, von Rechts wegen den Grundsatz der Vertragstreue zu durchbrechen und korrigierend in den Vertrag einzugreifen.

e) Nicht zu übersehen ist schließlich das Erfordernis der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens (Horn, DZWIR 1992, 45, 49; Prölss/Armbruster, DtZ 1992, 203, 206; Drexler, DtZ 1993, 194, 196, 199; Bultmann, NJ 1994, 5, 11). Zu Recht hat das Berufungsgericht hervorgehoben, daß die allgemeine Rechtssicherheit und der Rechtsfrieden in erheblichem Maße gestört würden und es zu einer tiefen Verunsicherung hinsichtlich unabsehbar vieler Rechtsverhältnisse käme, wenn in der DDR vollzogene Rechtsgeschäfte nun angesichts der veränderten wirtschaftlichen Bedingungen lediglich aufgrund der erheblichen positiven und negativen Wertentwicklung neu bewertet und ggf. angepaßt werden müßten. Zudem ließe sich eine zeitlich scharfe Zäsur für einen Rückgriff kaum finden (vgl. Matthiessen, DZWIR 1994, 493, 496 f für DDR-Wirtschaftsverträge).

f) Das Ergebnis entspricht auch dem Bestreben des Gesetzgebers, die in der DDR geschaffenen Rechtsverhältnisse grundsätzlich anzuerkennen und eine Totalrevision von

40 Jahren Rechtspraxis in der DDR zu vermeiden (z.B. Art. 18, 19 EV; verwaltungsrechtliches Rehabilitierungsgesetz vom 23. Juni 1994, Art. 1 des Zweiten SED-Unrechtsbereinigungsgesetzes; Vermögensgesetz). Er hat deshalb selbst in Wendefolgen betreffenden Anpassungsvorschriften abgeschlossene Rechtsverhältnisse unberührt gelassen (§ 4 Abs. 2 PreisVO; § 32 DMBilG).

4. Die nach einfachem Recht gefundene richtige Beurteilung des Berufungsgerichts verstößt nicht gegen Art. 2 Abs. 1, Art. 3 oder Art. 14 GG, wie die Revision unter Bezugnahme auf die Berufungsbegründung vertritt. Die Kläger haben ihr Eigentum am Grundstück außerhalb des zeitlichen und räumlichen Geltungsbereichs des Grundgesetzes verloren; eine Verletzung ihres Eigentumsgrundrechtes aus Art. 14 GG ist deshalb insoweit nicht denkbar. Ihre Rechtsposition aus dem Vertragsverhältnis hat das Berufungsgericht zutreffend beurteilt. Die anhand verfassungsrechtlich unbedenklicher Vorschriften und Grundsätze des einfachen Rechts vorgenommene Bestimmung der vermögensrechtlichen Position der Kläger erweist sich als Konkretisierung der Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Dem im Ergebnis richtigen Berufungsurteil stehen des weiteren weder verfassungsrechtliche Bedenken wegen Verletzung des Persönlichkeitsrechts (Art. 2 Abs. 1 GG) noch aus dem Gesichtspunkt der Willkür (Art. 3 GG) entgegen.

IV.

1. Damit steht zugleich fest, daß die Kläger auch nicht nach § 242 BGB im Wege der Vertragsanpassung die Herauszahlung des heutigen Wertes oder eines Bruchteiles davon für das verkaufte Land fordern können.

2. Die Revision ist vielmehr insgesamt auf Kosten der Kläger (§ 97 ZPO) zurückzuweisen.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein