

V ZR 166/54

2476 020

18

Verkündet am 9. Mai 1956
Hoffmeister, Justizange-
stellter als Urkundsbeam-
ter der Geschäftsstelle

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

der Irene R. [REDACTED] geb. W. [REDACTED] in B. [REDACTED]
[REDACTED], S. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. die Witwe Charlotte B. [REDACTED] geb. S. [REDACTED],
2. den Lehrling Fritz B. [REDACTED],
3. Helga B. [REDACTED],
4. Ilse B. [REDACTED],

sämtliche wohnhaft in D. [REDACTED] / D. [REDACTED], L. [REDACTED]
Straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 21. April 1956 unter Mitwir-
kung der Bundesrichter Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Groß-
mann, Dr. Dorschel und Dr. Rothe

für Recht erkannt:

Auf die Revision wird das Urteil des 4. Zivil-
senats des Kammergerichts vom 8. Juli 1954
aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zu-
rückverwiesen. Diesem wird auch die Entschei-
dung über die Kosten der Revisionsinstanz
übertragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Rechtsvorgänger der im Währungsgebiet der Sowjetzone wohnenden Kläger, der Ingenieur Karl B. [REDACTED] kaufte nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils 1941 (richtig 1940) von dem Rechtsvorgänger der Beklagten, Alois W. [REDACTED] das diesem gehörende Grundstück B. [REDACTED], L. [REDACTED]straße [REDACTED], eingetragen im Grundbuch von C. [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 10837, zum behördlich genehmigten Kaufpreis von 63 200 RM. Der Einheitswert des Grundbesitzes betrug 33 500 RM (jetzt DM). Zugunsten des Verkäufers W. [REDACTED] wurde am 22. April 1941 eine Restkaufgeldhypothek in Höhe von 33 000 GM (mindestens RM) unter Nr 7 in Abteilung III des genannten Grundbuchblattes eingetragen. Diese Hypothek ist im Wege des Erbanges auf die Beklagte übergegangen. Die Kläger sind die Ehefrau und die Kinder des Käufers Karl B. [REDACTED] und haben ihn beerbt. Karl B. [REDACTED] selbst war kriegsvermißt. Für ihn war der Hausverwalter (Helfer in Steuersachen) Herbert F. [REDACTED] in G. [REDACTED] vom Amtsgericht Charlottenburg als Abwesenheitspfleger bestellt. Karl B. [REDACTED] ist später für tot erklärt worden.

F. [REDACTED] hat als Abwesenheitspfleger mit der Beklagten und ihrem Ehemann längere Zeit Verhandlungen wegen der genannten Hypothek geführt.

Am 29. Mai 1951 haben P. [REDACTED] (= Erschienener zu 1) und die Beklagte (= Erschienene zu 2) vor dem Vertreter des Notars Dr. E. [REDACTED] von Sch. [REDACTED] in W. [REDACTED], einem Rechtsanwalt und Notar N. [REDACTED], u.a. folgendes zu Protokoll erklärt:

- 3 -

"Die Erschienenen sind sich darüber einig, daß das Restkaufgeld von 33.000,- Goldmark ab 1. Oktober 1950 mit 16.500,- DM West (i.Worten/Sechzehntausendfünfhundert Deutsche Mark der Bank Deutscher Länder) valutiert. Ab 1. Oktober 1950 sind auch die Zinsen und Nebenleistungen nach dem valutierenden Wert von 16.500,- DM West zu entrichten.

Die Erschienenen bewilligen und beantragen hiermit die Umschreibung bzw. Umstellung dieses Restkaufgeldes im Grundbuch mit der Maßgabe, daß das nunmehrige Restkaufgeld von 16.500,- IM im Range der verbleibenden Eigentümergrundschuld von 16.500,- Goldmark vorgeht.

Gleichzeitig beantrage ich, die Erschienene zu 2) meine Eintragung in das Grundbuch als nunmehrige Gläubigerin der Post Abteilung III Nr 7, soweit es sich um den mir verbleibenden Teil von 16.500,- DM handelt.

Falls noch irgendwelche Erklärungen in dieser Sache abzugeben sind, wird von den Erschienenen der amtierende Notar hiermit bevollmächtigt, diese Erklärungen im Namen der Erschienenen abzugeben."

Der miterschienene Ehemann der Beklagten hat die Erklärungen seiner Ehefrau genehmigt.

Nach der Verhandlung vor dem Notarvertreter unterzeichnete die Beklagte am selben Tage folgendes von dem Abwesenheitspfleger aufgesetztes und mit dem 25. Mai 1951 datiertes Schreiben:

"Bestätigung:

Auf dem Hause L. [REDACTED] Straße [REDACTED] ruht eine Restkaufgeldhypothek von 33.000,- Mark. Wegen der schweren Kriegsbeschädigungen des Hauses und des Schwammbefalls bin ich mit einer Umwandlung dieser Hypothek in eine neu einzutragende Hypothek von 16.500,- Mark einverstanden, um die Belastungen des Hauses zu vermindern und der schwergeprüften Familie B. [REDACTED] zu helfen und dazu beizutragen, die Finanzlage des Grundstücks zu verbessern."



Das Grundbuchamt bei dem Amtsgericht Charlottenburg lehnte die in der notariellen Urkunde bewilligte und beantragte Umschreibung ab. Daraufhin verhandelte der Abwesenheitspfleger P. [REDACTED] erneut mit der Beklagten mit dem Ziele, deren Zustimmung zur Aufnahme einer neuen Urkunde zu erreichen. Zu diesem Zweck traf er am 4. und 10. Dezember 1951 mit der Beklagten bei dem Notar Dr. von Sch. [REDACTED] zusammen. Die Beklagte stimmte jedoch einer Abänderung der notariellen Verhandlung vom 29. Mai 1951 nicht zu.

Die Kläger sind der Auffassung, die Beklagte sei auf Grund der getroffenen Vereinbarung verpflichtet, die Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um eine dem Sinn der Vereinbarungen entsprechende Umschreibung hinsichtlich der fraglichen Hypothek im Grundbuch herbeizuführen. Sie behaupten, die Beklagte habe in genauer Kenntnis der Tatsache, daß ihre Forderung und die Hypothek im Verhältnis 1:1 auf DM-West umgestellt gewesen sei, sich mit einer Herabsetzung ihrer Forderung auf die Hälfte einverstanden erklärt. Dazu sei sie bereit gewesen, weil sie erkannt habe, daß der früher vereinbarte Kaufpreis zwar behördlich genehmigt, aber dennoch stark überhöht gewesen sei. Sie habe auch die Belastung des Hauses verringern wollen mit Rücksicht darauf, daß dieses Kriegsschäden erlitten habe und vom Schwamm befallen sei. An den damit zustandegewordenen Erlaßvertrag sei sie gebunden.

Nachdem die Kläger im ersten Rechtszuge zunächst beantragt hatten,

die Beklagte zu verurteilen, darin einzuwilligen, daß im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von der Stadt C. [REDACTED] Blatt 10837 eingetragen wird, daß die daselbst in Abteilung III unter

Nr. 7 für den Rechtsvorgänger der Beklagten eingetragene Restkaufgeldhypothek von 33.000,- GM/RM und die ihr zu Grunde liegende persönliche Forderung durch Vereinbarung der Parteien im Verhältnis 2:1 auf 16.500,- DM West umgestellt ist, hilfsweise:

darin einzuwilligen, daß im Grundbuch eingetragen wird, daß die fragliche Hypothek in Höhe des rangletzten Teilbetrages von 16.500,- RM bzw. DM-West Eigentümergrundschild bzw. Eigentümerhypothek geworden ist, und zwar ab 25.5.1951,

haben sie schließlich folgenden Antrag gestellt:

Die Beklagte zu verurteilen, den Klägern hinsichtlich des rangletzten Teilbetrages von 16.500,- DM-West der im Grundbuch der Stadt C [REDACTED] Blatt [REDACTED] in Abteilung III Nr 7 eingetragenen Restkaufgeldhypothek von 33.000,- GM/RM eine löschungsfähige Quittung zu erteilen.

Die Beklagte hat
Klagabweisung

beantragt, hilfsweise:

sie nur Zug um Zug gegen Befreiung von den ihr als Gläubigerin der Hypothek Nr 7 auf Grund des Lastenausgleichsgesetzes obliegenden Verpflichtungen durch die Kläger zu verurteilen.

Sie behauptet, am 29. Mai 1951 sei in Wahrheit eine Einigung nicht zustandegekommen. Es liege Dissens vor. Für sie sei Zweck der Vereinbarung nicht die von Petzholtz angestrebte Entlastung des Grundbesitzes gewesen, sondern ihre eigene Befreiung von etwaigen mit der Hypothek ver-

bundenen Lastenausgleichsverpflichtungen. Aus diesem Grunde habe sie die Eintragung einer neuen Hypothek auf Westmark-Basis angestrebt, von der sie angenommen habe, daß sie frei von Belastungen auf Grund des Lastenausgleiches sei; bei den Verhandlungen am 29. Mai 1951 habe sie ausdrücklich darauf hingewiesen, daß sie durch die Vereinbarungen von allen Lastenausgleichsverpflichtungen hinsichtlich der Hypothek befreit werden wolle. Der Notarvertreter N [REDACTED] habe ihr dabei auf Befragen versichert, daß sie wegen der Resthypothek nicht mehr zum Lastenausgleich herangezogen werde. Sie habe zwar allgemein gewußt, daß in B [REDACTED] Restkaufgeldhypotheken im Verhältnis 1:1 umgestellt seien, bei ihr habe aber Ungewißheit darüber bestanden, ob die B [REDACTED] Bestimmungen in dieser Hinsicht nicht der andersartigen westdeutschen Regelung angeglichen würden; die positive Regelung durch das Gesetz vom 9. Januar 1951 habe sie nicht gekannt.

Sie hat weiter vorgetragen, vom Abwesenheitspfleger arglistig getäuscht worden zu sein. Dieser habe genau gewußt, daß die Umstellung der Hypotheken in W [REDACTED] durch das genannte Gesetz für den Fall, daß der Hypothek eine nach dem 1. September 1939 entstandene Kaufpreisrestforderung zugrunde liege, abschließend im Verhältnis 1:1 geregelt sei, und habe ihre eigene Unkenntnis dieses Gesetzes bewußt ausgenutzt.

Endlich habe sie ihre Erklärung nicht nur wegen arglistiger Täuschung, sondern auch wegen Irrtums angefochten. Dazu behauptet sie, geglaubt zu haben, es beständen noch Zweifel daran, ob ihre Hypothek wirklich im Verhältnis 1:1 umgestellt gewesen sei, und davon ausgegangen zu sein, eine neue, lastenausgleichsfreie Hypothek erwerben

zu können; sie habe jedenfalls niemals eine unbedingte Verzichtserklärung abgeben wollen. Die Freiheit vom Lastenausgleich ihrer Hypothek von noch 16 500 DM sei Geschäftsgrundlage für das ganze Abkommen gewesen.

Schließlich hat sie hilfsweise ein Zurückbehaltungsrecht wegen ihr angeblich gegenüber den Klägern zustehender Ausgleichsansprüche hinsichtlich der von ihr in Verbindung mit der Hypothek voraussichtlich zu entrichtenden Lastenausgleichsabgaben geltend gemacht.

Das Landgericht hat die Beklagte nach Vernehmung des Rechtsanwalts und Notars N. [REDACTED], der Sekretärin Albrecht bei Notar Dr. von Sch. [REDACTED], des früheren Abwesenheitspflegers P. [REDACTED] und des Ehemannes der Beklagten nach dem zuletzt gestellten Klagantrag zur Erteilung einer löschungsfähigen Quittung verurteilt.

Die Beklagte hat Berufung eingelegt mit dem Antrage, unter Aufhebung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen,

hilfsweise:

das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß die Beklagte nur Zug um Zug gegen Befreiung von denjenigen Verpflichtungen verurteilt wird, die ihr als Gläubigerin der Hypothek Abt. III Nr 7 hinsichtlich eines rangletzten Teilbetrags von 16.500,- DM dieser Hypothek auf Grund des Lastenausgleichsgesetzes auferlegt worden sind.

Sie hat insbesondere geltend gemacht, die Beweisaufnahme habe nicht ergeben, daß ein Erlaß der Hälfte der Forderung vereinbart sei. Es läge allenfalls eine

wegen Gesetzesverstoßes nichtige Umstellungsvereinbarung vor. Sie hat weiter vorgetragen, die Geschäftsgrundlage für die getroffene Vereinbarung, durch die sie eine lastenausgleichsfreie Hypothekenforderung von 16 500 DM habe erwerben wollen und habe erwerben sollen, sei entfallen, so daß sie den etwa gewährten Erlaß aus ungerechtfertigter Bereicherung zurückfordern und deshalb die Abgabe der von ihr geforderten Erklärung verweigern könne.

Die Kläger haben Zurückweisung der Berufung beantragt. Sie sind der Ansicht, eine ungerechtfertigte Bereicherung liege nicht vor. Die Beklagte könne allenfalls diejenigen Aufwendungen für den Lastenausgleich erstattet verlangen, die dem erlassenen Teilbetrag der Forderung entsprechen. Ein solcher Anspruch könne jedoch nicht zu einer Verurteilung Zug um Zug führen, weil zwischen ihm und dem Klageanspruch kein Gegenseitigkeitsverhältnis bestehe.

Im Laufe des Berufungsverfahrens haben die Kläger einen Genehmigungsbescheid der Währungsüberwachungsstelle Berlin (für Grundstücke) vom 2. Juni 1954 überreicht, nach welchem die Genehmigung zur Löschung gemäß Urteil des Landgerichts Berlin erteilt wird.

Das Kammergericht hat die Berufung der Beklagten gegen das landgerichtliche Urteil mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Urteilsformel dahin lauten muß:

Die Beklagte wird verurteilt, darein zu willigen, daß das Grundbuch der Stadt C [REDACTED] Bl 10837 wie folgt berichtigt wird:

Der rangletzte Teilbetrag von 16.500,- DM BdL in der Abt. III Nr 7 eingetragenen Restkaufgeldhypothek

von 33.000,- GM (RM) ist auf Grund des Erlasses der persönlichen Forderung in Höhe von 16.500,- DM Eigentümergrundschuld geworden.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte Aufhebung des angefochtenen Urteils, Änderung des landgerichtlichen Urteils und Abweisung der Klage; hilfsweise, Zurückverweisung. Die Kläger bitten um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

A.

I. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß im Zeitpunkt der Verhandlung vor dem Notar am 29. Mai 1951 sowohl die Restkaufgeldforderung der Beklagten von 33 000 GM (mindestens RM) als auch die Hypothek im Verhältnis 1:1 in DM der Bank deutscher Länder (= DM-West) umgestellt gewesen sind, und zwar die Restkaufgeldforderung schon gemäß Art 16 Nr 36 (a) Nr 3 der 2. Verordnung zur Neuordnung des Geldwesens (Umstellungsverordnung) vom 4. Juli 1948 (VOBl für Groß Berlin Teil I, 1948 S 364) und die Hypothek nach den §§ 1 und 6 des Gesetzes über die Umstellung von Grundpfandrechten und über Aufbaugrundschulden vom 9. Januar 1951 (VOBl I S 71). Es sieht auf Grund von Erwägungen, auf die an anderer Stelle noch näher einzugehen ist, als erwiesen an, daß ein Teilerlaßvertrag über 16 500 DM im Sinne von § 397 BGB zustandegekommen ist, durch den die der Hypothek zugrunde liegende Forderung um die Hälfte, nämlich auf 16 500 DM, herabgesetzt worden ist. Nachdem durch diesen Erlaß die Restkaufgeldforderung zur Hälfte erlassen sei, so führt es weiter aus, hätten die Kläger den rangletzten Teil von 16 500 DM der die Forderung sichernden Hypothek nach §§ 1163 Abs 1 Satz 2, 1177 Abs 1, 1176 BGB

als Eigentümergrundschild erworben. Durch diese Rechtsänderung, die sich kraft Gesetzes ohne Eintragung im Grundbuch vollzogen habe, sei das Grundbuch unrichtig geworden. Die Kläger hätten daher gegen die Beklagte als die insoweit noch buchmäßig Berechtigte nach § 894 BGB einen Anspruch auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs dahin, daß der rangletzte Teilbetrag von 16 500 DM der Hypothek Nr 7 Eigentümergrundschild geworden sei.

Das Berufungsgericht legt weiter dar, daß die Kläger zwar nicht, wie sie beantragt hätten, Erteilung einer löschungsfähigen Quittung (§ 368 BGB) von der Beklagten verlangen könnten, weil sie diese nicht wegen ihrer Forderung befriedigt hätten, wohl aber Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs gemäß § 894 BGB. Da die Kläger den Sachverhalt, der ihren Grundbuchberichtigungsanspruch rechtfertige, vom Beginn des Rechtsstreites an vorgetragen hätten, sei die unrichtige Formulierung ihres Antrages unschädlich und sei das Berufungsgericht in der Lage gewesen, den Antrag durch die entsprechende Fassung der Urteilsformel richtig zu stellen.

II. Gegen diese Ausführungen bestehen - die Richtigkeit der Feststellung des Zustandekommens eines unangreifbaren Erlaßvertrages unterstellt - keine rechtlichen Bedenken.

Es ist rechtsirrig, wenn die Revision unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 24. April 1954 - II ZR 35/53 Lind-Möhr Nr 8 § 105 HGB) meint, das Berufungsgericht habe übersehen, daß von einer Vertragspartei nicht Zustimmung zur Abän-

derung eines Vertrages verlangt werden könne. Der Berufsrichter geht hier gerade davon aus, daß der von ihm angenommene Teilerlaßvertrag bereits endgültig zustandekommen ist und selbst keiner Änderung mehr bedarf. Die Beklagte soll nur noch die Erklärung abgeben, die die Kläger benötigen, um das durch den Erlaßvertrag unrichtig gewordene Grundbuch berichtigen lassen zu können. Die Verpflichtung der Beklagten dazu ergibt sich, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, aus § 894 BGB.

Die Revision ist auch nicht begründet, soweit sie Verletzung B. Devisenrechts rügt. Dieses an sich nur im Kammergerichtsbezirk geltende Recht, insbesondere die Berliner Verordnung über die Devisenbewirtschaftung und Kontrolle des Güterverkehrs vom 15. Juli 1950 (VOBl für Groß Berlin Teil I S 304 = VO Nr 500), ist zwar revidibles Recht (BGHZ 6, 47; 10, 234); denn die genannte Verordnung stimmt, - ebenso wie andere B. devisenrechtliche Bestimmungen mit entsprechenden der Bundesrepublik, - was offensichtlich gewollt ist, überein mit dem MilRegG Nr 53 (in der Neufassung der Verordnung Nr 235), insbesondere in der hier entscheidenden Bestimmung Art 1, 1 d, nach welcher das hier fragliche "Geschäft" genehmigungsbedürftig war, weil die Kläger außerhalb des "Gebietes" (d.h. des Währungsgebietes der DM-West) ansässig sind. Es kann dahingestellt bleiben, ob die inzwischen ergangene allgemeine Genehmigung Nr 70/54 "Erwirkung von Urteilen und sonstigen gerichtlichen Entscheidungen" der Berliner Zentralbank vom 24. Juni 1954 (GVBl für Berlin 1954 S 376), die ihrerseits wieder mit der entsprechenden allgemeinen Genehmigung Nr 70 der Bank deutscher Länder vom 22. Juni 1954 (BundesAnz Nr 118 vom 24.6.1954 S 1) übereinstimmt, allein schon für die Erwirkung des vom Berufungsgericht

erlassenen Urteils auf Grundbuchberichtigung genügt. Es liegt außer dem im zweiten Rechtszuge beigebrachten Genehmigungsbefehl vom 2. Juni 1954 der Währungsüberwachungsstelle Berlin (für Grundstücke) (vgl. dazu Durchführungsbestimmungen Nr. 14 vom 31. Mai 1949 - VOB I für Groß Berlin I S. 165 - zur 2. Verordnung zur Neuordnung des Geldwesens (Umstellungsverordnung) vom 4. Juli 1948 - VOB I S. 374) zur Löschung eines rangletzten Teilbetrages von DM 16 500 "gemäß Urteil des Landgerichts" noch eine devisenrechtliche Genehmigung der Vorprüfstelle der B. Zentralbank vom 5. Mai 1952 zur Erwirkung eines Urteils "wegen Einwilligung hinsichtlich der Umstellung der auf dem Grundstück eingetragenen Restkaufgeldhypothek von 33 000 DM von 2:1 auf 16 500 DM" vor. Mit Recht hat das Berufungsgericht darin auch die Genehmigung zur Erwirkung der Grundbuchberichtigung gesehen. Aus der Fassung der verschiedenen Genehmigungen ist mit Sicherheit zu schließen, daß das "Geschäft als solches" hat genehmigt werden sollen, welche rechtlichen Folgerungen die Gerichte auch daraus ziehen mögen. Was die Revision für ihre Auffassung anführt (das Schreiben der Bank deutscher Länder vom 4. Januar 1952 bei Langen, Devisengesetze, Band 2 S. 225 ff. und Langen, Devisengesetze Band 2, Einleitung Anm. 29 a S. 43), ist durch die allgemeine Genehmigung Nr. 70 jedenfalls für den hier zu entscheidenden Fall überholt.

B.

I. Zur Frage des Zustandekommens eines Erlaßvertrages, seiner etwaigen Anfechtung usw. führt das Berufungsgericht aus:

Nach der in erster Instanz erfolgten Beweisaufnahme habe die Beklagte nicht mehr bestritten, bereits zur Zeit

des Vertragsschlusses am 29. Mai 1951 Kenntnis von der Umstellung der Restkaufgeldforderung im Verhältnis 1:1 gehabt zu haben. Die Parteien wären sich daher über den tatsächlichen Bestand der Restkaufgeldforderung im klaren gewesen, als sie die Vereinbarung vom 29. Mai 1951 getroffen hätten. Weiter wären sie auch übereingekommen, diese Forderung auf die Hälfte ihres Bestandes herabzusetzen. Die notarielle Urkunde vom 29. Mai 1951 und das Bestätigungsschreiben mit Datum vom 25. Mai 1951 bewiesen dies zwar allein noch nicht. Die Zeugen N [REDACTED] und P [REDACTED] sowie die Zeugin A [REDACTED] hätten aber übereinstimmend bekundet, daß es den Parteien bei den Verhandlungen darauf angekommen wäre, die Restkaufgeldforderung zu reduzieren, um auf diese Weise eine Verringerung der Belastung des Grundstücks zu erreichen. N [REDACTED] habe auch bekundet, daß P [REDACTED] bei der notariellen Verhandlung geäußert habe, wegen der Schwammbildung sei eine Umstellung 1:1 nicht tragbar; der Kaufpreis sei seinerzeit überhöht gewesen. Danach müsse als bewiesen angesehen werden, daß die Beklagte sich zur Reduzierung der Forderung wegen des seinerzeit vereinbarten hohen Kaufpreises und wegen Schwammbildung auf dem Grundstück bereitgefunden habe. Wie die Zeugen N [REDACTED], P [REDACTED] und A [REDACTED] ebenfalls übereinstimmend bestätigt hätten, wären sich die Parteien auch darüber einig gewesen, daß die Forderung der Höhe nach um die Hälfte herabgesetzt werden sollte. Die Beweisaufnahme habe damit ergeben, daß der Inhalt des von den Parteien am 29. Mai 1951 abgeschlossenen Vertrages ein Teilerlaß über die Hälfte der Hypothekenforderung sei. Dagegen hätten die Parteien keine unzulässige Umstellungsvereinbarung getroffen. Sie hätten die Umstellung der Restkaufgeldforderung im Verhältnis 1:1 gekannt, und die Beweisaufnahme habe keinen Anhalt dafür ergeben, daß sie daran

etwas hätte ändern wollen. Hätten sie eine Änderung der gesetzlichen Umstellung gewollt, so hätten sie mindestens das Wirksamwerden ihrer Vereinbarungen auf den Zeitpunkt der Währungsreform zurückbeziehen müssen. Das hätten sie jedoch nicht getan. Wie sich aus der notariellen Urkunde vom 29. Mai 1951 ergebe, habe zwischen den Parteien Einigkeit darüber bestanden, daß ihre Vereinbarungen ab 1. Oktober 1950 wirksam sein sollten. Zu diesem Zeitpunkt wäre aber die Forderung bereits kraft zwingender Gesetzesvorschrift umgestellt gewesen. Selbst wenn die Parteien der Ansicht gewesen sein sollten, mit der Herabsetzung der Forderung ab 1. Oktober 1950 eine niedrigere als die gesetzliche Umstellung vereinbart zu haben, so hätten sie in Wahrheit jedoch nicht das bereits seit der Währungsreform bestehende gesetzliche Umstellungsverhältnis geändert, sondern sich über einen Teilerlaß der umgestellten Forderung geeinigt. Denn bei der rechtlichen Würdigung von Parteivereinbarungen käme es nicht darauf an, wie die Parteien das von ihnen abgeschlossene Geschäft bezeichnen, sondern das Gericht habe durch Auslegung ihrer Willenserklärungen festzustellen, was sie wirklich vereinbart haben und welche rechtlichen Folgerungen sich aus dem Vereinbarten ergäben.

Die Auffassung der Beklagten, eine Einigung sei bei den Verhandlungen vom 29. Mai 1951 in Wirklichkeit nicht zustande gekommen, es liege vielmehr Dissens vor, sei unzutreffend. Wenn die Beklagte vortrage, der Abwesenheitspfleger habe eine Reduzierung der Grundstückslasten erstrebt, sie selbst aber ihre Freistellung von Lastenausgleichsverpflichtungen durch Eintragung einer neuen Hypothek, so gehe daraus lediglich hervor, daß die damaligen Vertragspartner verschiedene Ziele bei den Verhandlungen

erstrebt hätten. Bei einem Dissens komme es aber nicht auf das an, was die Vertragsparteien bei den Vertragsverhandlungen erstrebt hätten, sondern auf das, was sie bei Vertragsschluß erklärt hätten. Ein Dissens liege nur dann vor, wenn die Parteien in ihren Willenserklärungen ihren wahren Willen erklären, die Erklärungen aber wegen objektiver Zweideutigkeit, die für einen Dritten erkennbar sein müsse, mißverstanden werden. Das Vorliegen eines derartigen Mißverständnisses bei den Erklärungen der Vertragspartner vom 29. Mai 1951 sei aber aus dem Vorbringen der Beklagten nicht zu erkennen. Auch die Beweisaufnahme habe keinen Anhalt dafür gegeben. Es sei daher davon auszugehen, daß ein Teilerlaß über die Hälfte der Hypothekenförderung wirksam zustandegekommen sei.

Die Beklagte könne auch eine wirksame Anfechtung ihrer Erklärung wegen Irrtums nicht geltend machen. Abgesehen von der Frage, ob die Anfechtung fristgemäß erfolgt wäre, hätte die Beklagte beweisen müssen, daß ihr der Notarvertreter N. [REDACTED] bei den Vertragsverhandlungen ausdrücklich versichert habe, sie werde in Verbindung mit der Resthypothek zum Lastenausgleich nicht herangezogen. Denn durch den Beweis dieser Behauptung wäre erkennbar gewesen, daß die Auskunft des Notarvertreters für die Beklagte wesentlicher Beweggrund für ihre Einwilligung in den Teilerlaß der Forderung gewesen und daß dieser Beweggrund auch zum Gegenstand der Verhandlungen gemacht worden sei. Nur unter diesen Voraussetzungen wäre ein durch die Auskunft des Notarvertreters hervorgerufener Irrtum der Beklagten nach § 119 Abs 1 BGB beachtlich gewesen. Die Beklagte habe den hier notwendigen Beweis jedoch nicht erbracht. Selbst ihr Ehemann habe lediglich bekundet, er habe nach Abschluß des Vertrages N. [REDACTED] ge-

fragt, ob die Beklagte bezüglich der Resthypothek noch zum Lastenausgleich herangezogen würde. Die erst nach Abschluß des Vertrages erteilte Auskunft könne aber auf keinen Fall die Beklagte bei Abgabe ihrer Erklärungen während des Vertragsschlusses beeinflußt haben. Auch die übrigen vernommenen Zeugen hätten die hier in Rede stehende Behauptung der Beklagten nicht bestätigt. Die Anfechtung der Beklagten greife daher nicht durch. Die Beklagte könne die Anfechtung auch nicht darauf stützen, daß sie im Hinblick auf eine von ihr angeblich für möglich gehaltene Änderung der Umstellung der Restkaufgeldhypotheken in Berlin sich nicht endgültig über die Umstellung im Verhältnis 1:1 im klaren gewesen sei. Aus dieser Behauptung der Beklagten werde nur ein Irrtum im Beweggrund ersichtlich, der nicht zum Gegenstand der Verhandlungen gemacht worden sei. Er sei daher unbeachtlich.

Schließlich hält das Berufungsgericht auch die von der Beklagten erhobene Einrede der ungerechtfertigten Bereicherung (§ 821 BGB) für nicht begründet, weil ihre Auffassung, die Kläger seien durch die Erlaßvereinbarung gemäß § 812 Abs 1 Satz 2 BGB ungerechtfertigt bereichert, da der nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckte Erfolg nicht eingetreten sei, unzutreffend sei. Zweck der Erlaßvereinbarung wäre zwar nach den Angaben der Beklagten gewesen, ihr die Hälfte des ursprünglichen Restkaufgeldes wirtschaftlich voll - unbelastet vom Lastenausgleich - zufließen zu lassen. Zur Erfüllung der Voraussetzung des § 812 Abs 1 Satz 2 BGB wäre aber erforderlich, daß dieser Zweck sich aus dem Inhalt der Erlaßvereinbarung ergäbe. Das sei jedoch nicht der Fall. Selbst der Vortrag der Beklagten lasse nicht erkennen, daß die von ihr angegebene Zweckbestimmung nach dem Willen beider Parteien ein wesentlicher Teil der Erlaßvereinbarung bildete. Denn die Beklagte habe wieder-

holt erklärt, die Kläger hätten lediglich eine Entlastung ihres Grundstücks angestrebt. Auch die Beweisaufnahme habe keinen Anhaltspunkt dafür ergeben, daß der von der Beklagten angegebene Zweck ein wesentlicher Teil der Erlaßvereinbarung gewesen wäre. Es möge sein, daß die Beklagte auch den von ihr angegebenen Zweck erreichen wollte, als sie in den Teilerlaß einwilligte. Nur einseitige Erwartungen oder ein einseitiger Beweggrund genügten für § 812 Abs 1 Satz 2 BGB jedoch nicht.

Das Berufungsgericht meint weiter, die Beklagte könne sich zwar wegen der nach Abschluß des Erlaßvertrages vom 29. Mai 1951 ergangenen Lastenausgleichsgesetzgebung an sich auf Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen; denn beide Parteien hätten die Auswirkungen des Lastenausgleiches auf ihre Abmachungen bei Abschluß des Erlaßvertrages noch in keiner Weise absehen können. Der Wegfall der Geschäftsgrundlage führe aber nach feststehender Rechtsprechung regelmäßig nicht zur Aufhebung von Verträgen, sondern nur zu ihrer Anpassung an die veränderten Umstände. Es würde nicht dem Grundsatz von Treu und Glauben entsprechen, wenn der Beklagten eine völlige Lösung von dem Erlaßvertrage, den sie nun einmal abgeschlossen habe, ermöglicht würde. Denn unzumutbar sei die Erfüllung dieses Vertrages für sie durch das Hinzutreten der Lastenausgleichsverpflichtungen nicht geworden. Der Grundsatz von Treu und Glauben erfordere nur, daß die Kläger sich an den Lastenausgleichsabgaben hinsichtlich der Hypothek beteiligten. Die Kläger leugneten dementsprechend auch nicht, zum Lastenausgleich verpflichtet zu sein, soweit er dem erlassenen Teilbetrag der Restkaufgeldforderung entspreche. Der Teilerlaß bleibe daher auch unter Berücksichtigung dieses Gesichtspunktes wirksam.

Auch das von der Beklagten geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht wegen ihres Anspruchs gegen die Kläger auf Beteiligung an den Lastenausgleichsabgaben hinsichtlich des erlassenen Teiles der Hypothekenforderung hält das Berufungsgericht für nicht begründet. Abgesehen von allgemeinen Bedenken hält das Berufungsgericht die Geltendmachung deshalb für nicht möglich, weil die Beklagte keinen fälligen allgemeinen materiellen Anspruch gegen die Kläger auf Freistellung vom teilweisen Lastenausgleich habe. Sie könne nur die jeweilige teilweise Freistellung von einzelnen nach und nach fällig werdenden Beträgen verlangen. Insofern könne sie nur eine Feststellungsklage nach § 256 ZPO erheben. Der prozessuale Feststellungsanspruch sei aber nicht ein Anspruch im Sinne des BGB, damit auch nicht im Sinne des § 273 BGB.

II.

1. Die Revision rügt in erster Linie Verletzung der §§ 138, 139, 286 ZPO in Verbindung mit Verletzung materiellen Rechts, insbesondere der §§ 123, 124, 133, 134, 137, 242 BGB. Sie verkennt nicht, daß sich die Ausführungen des Vorderrichters weitgehend auf tatsächlichem Gebiet bewegen und deshalb einer Nachprüfung durch das Revisionsgericht nur beschränkt zugänglich sind. Sie weist aber mit Recht darauf hin, daß gerade bei der Auslegung unklarer Vertragsbestimmungen, wie sie hier in Betracht kommen, nicht nur jedes Beweismittel erschöpft werden muß, sondern daß auch auf die dem Vertrag vorausgehenden Umstände, insbesondere auf Vorverhandlungen zur Ermittlung des wahren Parteiwillens Gewicht gelegt werden muß. Das gilt im verstärkten Maße, wenn, wie hier, zwar eine notarielle Verhandlung aufgenommen ist, deren Zweck aber an sich nur ein beschränkter ist, nämlich die für

das Grundbuchamt bestimmten Erklärungen zu formulieren, bei denen es jedenfalls nicht wie z.B. bei einem Grundstücksveräußerungsvertrag notwendig ist, alle einzelnen Punkte schriftlich niederzulegen. Das Berufungsgericht ist aber - ebenso wie vorher das Landgericht -, wie die Revision mit Recht rügt, auf diese Vorverhandlungen nicht eingegangen, sondern hat sich nur an das am 29. Mai 1951 Verhandelte gehalten, obwohl von der Beklagten aus den Vorbesprechungen, aber auch aus der Zeit nachher, für die Auslegung des Parteiwillens und der Parteierklärung erhebliche Tatsachen vorgetragen waren.

a) Die Revision verweist in diesem Zusammenhange insbesondere auf vier wichtige Schriftstücke, die von der Beklagten im Laufe des Verfahrens, zum Teil sogar mehrfach, zum Gegenstand ihres Sachvortrages gemacht worden sind und zwar zuerst in den Schriftsätzen vom 30. Januar 1952 (Bl 12 ff GA) und vom gleichen Tage (Bl 27 ff GA) sowie vom 18. Februar 1952 (Bl 41 ff GA). Diese Schriftsätze sind zwar im Armenrechtsverfahren eingereicht. Sie sind aber im Schriftsatz vom 10. Oktober 1952 nach Klagerhebung ausdrücklich in Bezug genommen. Es handelt sich bei diesen Schriftstücken um das Schreiben des Pflegers vom 8. Mai 1951 an das Vormundschaftsgericht (in Abschrift Bl 28 GA) in Verbindung mit seinem darin erwähnten Antrag vom 18. Oktober 1950 an dieses Gericht, sowie seine Schreiben vom 21. Mai 1951 (in Abschrift Bl 46 GA) und vom 7. Juli 1951 (im Original in Hülle 26 GA), die beide an den Ehemann der Beklagten gerichtet sind.

In dem letztgenannten Schreiben spricht der Pfleger von den Schwierigkeiten, die das Grundbuchamt mache,

sodaß mit der Sache weder der Beklagten noch ihm, dem Pfleger, gedient sei. Anschließend heißt es: "Schließlich und endlich haben wir einen Notariatsakt geschlossen, der meiner (des Pflegers) Ansicht nach für uns alle nicht bindend ist, wenn sich völlig andere Gegebenheiten entwickeln." Mit der Revision zu schließen, der Pfleger habe mit diesen Wendungen auf die Rechte der Kläger aus den bisherigen Vereinbarungen, insbesondere der notariellen Verhandlung vom 29. Mai 1950, verzichtet, ginge freilich zu weit. Das Schreiben spricht aber ebenso, wie das vom 21. Mai 1951 an den Ehemann der Beklagten dafür, daß die am 29. Mai 1951 zum Abschluß gebrachten Vereinbarungen im Interesse sowohl der Schuldner, wie auch der Gläubiger, also im Interesse beider Parteien, gedacht waren. Mit Recht hebt die Revision dabei hervor, daß der Inhalt des Schreibens vom 21. Mai 1951, in dem der Pfleger schildert, daß ihm "nach nochmaligen, langen Verhandlungen im allseitigen Interesse" die Vollmacht (gemeint die Genehmigung vom Vormundschaftsgericht) zur Vornahme dieser "Transaktion" gegeben sei, und in dem er der Hoffnung Ausdruck gibt, daß er mit einer kleinen Entschädigung (durch die Beklagte oder ihren Ehemann) für seine gehabte Mühe rechnen könne, die ihm seinerzeit auch zugesagt worden sei, kaum mit der Annahme vereinbar ist, es habe ein nur im Interesse des vermißten Schuldners liegender Erlaßvertrag vereinbart werden sollen. Wenn die Beklagte wirklich nichts weiter sollte und wollte, als schlechthin 50 % ihrer Forderung einschließlich Hypothek nachzulassen, wie die Vorinstanzen annehmen, dann hatten weder die Beklagte Anlaß, dem Pfleger eine Entschädigung zuzusagen, noch dieser eine solche zu erhoffen oder sogar offen zu fordern; denn letzteres ist ersichtlich der Sinn des Schreibens vom 21. Mai 1951. Die Tatsache, daß eine

solche Forderung vom Pfleger gestellt und daß ihm, wie die Beklagte behauptet, ohne daß die Kläger es, soweit den Akten zu entnehmen ist, bestritten haben, auch von der Beklagten oder ihrem Ehemann hinterher eine Entschädigung wirklich gezahlt ist, ist mindestens ein starkes Anzeichen dafür, daß beide Teile davon ausgingen, die getroffene Vereinbarung läge auch im Interesse der Beklagten. Die Zahlung einer Entschädigung an den Pfleger nur dafür, daß der Schuldner durch Erlaß der Hälfte seiner Schuld entlastet werde, wäre widersinnig. Es kommt hinzu, daß sowohl in dem Schreiben vom 21. Mai 1951 wie in dem vom 8. Mai 1951 von der Umwandlung der Hypothek von 33.000 DM in eine neue Hypothek von 16.500 DM gesprochen ist und daß damit das gleiche wie in der am 29. Mai 1951 unterschriebenen, vom 25. Mai 1951 datierten, Bestätigung gesagt ist, daß nämlich für die Beklagte eine neue Hypothek von 16.500 DM eingetragen werden solle. Wie das Schreiben vom 8. Mai 1951 ergibt, hatte der Pfleger auch schon - er schreibt es jedenfalls hier - am 18. Oktober 1950 beim Vormundschaftsgericht den Antrag gestellt, daß die Restkaufhypothek von 33.000 RM als neue Hypothek von 16.500 DM eingetragen würde. Damit hätte die Beklagte zwar auch nur eine Hypothek in Höhe der Hälfte ihrer ursprünglichen gehabt, aber eine neue, und es liegt nahe, daß sie sich vorgestellt hat, daß sie aus diesem Grunde einem etwaigen Lastenausgleich nicht mehr unterworfen wäre. Es ist weiter der Gedanke naheliegend, daß der Pfleger der gleichen Auffassung war und daß er vielleicht deshalb geglaubt hat, eine Belohnung für seine Mühewaltung von der Beklagten fordern zu können.

Dagegen, daß Vertragszweck war, der Beklagten eine lastenausgleichsfreie Hypothek zu verschaffen, spricht auch nicht notwendigerweise die Aussage des Notars, daß

irgendwelche Erklärungen wegen des Lastenausgleiches nicht abgegeben worden seien, und die des Ehemannes der Beklagten, daß er (erst) nach "Abschluß des Vertrages" gefragt habe, ob die Beklagte zum Lastenausgleich herangezogen werden könne. Es ist hier, wie schon erwähnt, zu berücksichtigen, daß der Notar in erster Linie die für das Grundbuchamt bestimmten Eintragungsbewilligungen, die abstrakte Erklärungen sind (Henke-Mönch-Harber GBO § 19 Anm 3 B; Güthe-Triebebel GBO 6. Aufl § 19 B 7) zu formulieren hatte, daß aber, wie der Pfleger selbst bekundet hat, sich die Parteien "über die Reduzierung" schon einig waren. Was die Parteien bezweckt haben, muß deshalb, wenn es überhaupt zum Ausdruck gekommen ist, schon vorher besprochen sein. Gerade deshalb kommt es hier entscheidend auf die Vorverhandlungen an.

Wenn es nun auch nicht Aufgabe einer Beweiswürdigung sein kann, zu jeder einzelnen Tatsachenbehauptung Stellung zu nehmen, so bedeutet es doch eine Verletzung des § 286 ZPO, wenn der Richter mit einem so wichtigen Tatsachenvortrag, wie er in den hier bezeichneten Schriftstücken enthalten ist, sich überhaupt nicht auseinandersetzt. Daß der gesamte Inhalt der Verhandlungen zur Grundlage der Beweiswürdigung gemacht wird, ist vor allem dann besonders wichtig, wenn es sich, wie hier, um die Auslegung von Willenserklärungen handelt (Jonas-Schönke ZPO 18. Aufl § 286 II 1; RGZ 62, 49). In verstärktem Umfang gilt das bei der Auslegung von Verträgen. Ein Vertrag darf nicht nach den einseitigen Interessen und dem bloßen inneren Willen der einen oder der anderen Partei ausgelegt werden. Die Auslegung muß vielmehr unter Berücksichtigung der Interessen beider Teile und ihres erklärten Willens erfolgen (RGRK zu § 157 BGB Anm 3; RGZ

79, 438; 88, 416). Den Ausführungen des Berufungsgerichts ist aber nicht zu entnehmen, welches Interesse die Beklagte daran gehabt haben könnte, dem Schuldner einfach die Hälfte seiner Schuld zu erlassen, wenn damit nicht auch für sie ein Vorteil verbunden war. Eine Regel dahin, daß Rechtsverzichte nicht zu vermuten seien, besteht zwar im allgemeinen nicht. Steht aber ein unentgeltlicher Verzicht in Frage, was das Berufungsgericht noch abschließend zu prüfen haben wird, so wirken sich etwaige Zweifel in der Hinsicht, ob wirklich ein Verzicht erfolgt ist, zu Lasten desjenigen aus, dem der Verzicht zum Vorteil gereichen würde (vgl auch RGJW 1911, 1014 Nr 6).

Es ist die Möglichkeit nicht auszuschließen, daß das Berufungsgericht nach diesen Grundsätzen bei Berücksichtigung der oben angeführten bisher nicht gewürdigten Umstände seine Feststellung, die Beklagte habe sich zur Ermäßigung der Forderung wegen des seinerzeit vereinbarten hohen Kaufpreises und wegen der Schwammbildung auf dem Grundstück bereit gefunden, nicht getroffen hätte. Das gilt umsomehr, als die Beklagte Schwammbildung und kriegsbedingte Beschädigung des Grundbesitzes als nur unerheblich bezeichnet hat. Eine Überhöhung des Kaufpreises hat sie überdies bestritten. Sie hat auf seine preisrechtliche Genehmigung hingewiesen und behauptet, der Kaufpreis wäre im übrigen in - jetzt fast wertlosen - Schatzanweisungen bezahlt. Auch mit Rücksicht darauf, daß nach 10 Jahren für die Beklagte keine Rechtspflicht mehr bestanden haben dürfte, sich auf eine Minderung des Kaufpreises einzulassen, liegt es nahe, daß die vom Pfleger vorgeschriebene, von der Beklagten nur unterschriebene Erklärung vom 25. Mai 1951 jedenfalls nicht die alleinigen Gründe für die getroffene Vereinbarung vom 29. Mai 1951 sind und daß das der Pfleger auch gewußt hat.

Schon die hier erörterten Mängel in der Begründung des Urteils nötigen zu seiner Aufhebung und zur Zurückverweisung, weil noch weitere tatsächliche Erörterungen notwendig sind.

b) Der Revision ist aber weiter zuzugeben, daß der Inhalt des Schreibens vom 8. Mai 1951 an das Vormundschaftsgericht auch Person und Verhalten des Pflegers in einem recht ungünstigen Licht erscheinen lassen können. Wenn es in dem Schreiben heißt: "Durch die Ablehnung der 1950 versuchten Vereinbarung (Eintragung einer neuen Hypothek von 16 500 DM für die Beklagte) sei jetzt die Situation da, daß nach der neuen Verordnung (richtig: Gesetz) vom 9. Januar 1951 laut § 6 ein Restkaufgeld, das 1940 (richtig: 1941) eingetragen wurde, voll valutiert sei, und so seinem Pflegebefohlenen ein Schaden von 16.500 DM entstanden sei; er, der Pfleger, wolle aber versuchen, die Angelegenheit doch noch so, wie vorgesehen, zu regeln, er bitte um sofortige Genehmigung, er müsse jede Verantwortung bei weiteren Verzögerungen ablehnen, da angenommen werden müsse, daß die Gläubigerin (Beklagte) schließlich auch die Verordnung lese und sich dann auf nichts mehr einlasse", dann sieht das ganz danach aus, als glaube der Pfleger, eine noch bei der Beklagten vorhandene Unkenntnis über die positive Regelung der Umstellung der Restkaufgeldhypothek im Verhältnis 1:1 ausnutzen zu können. Das könnte für Betrug oder arglistige Täuschung sprechen.

Das Berufungsgericht hat in seinem Urteil auch zu diesem Punkt nicht Stellung genommen. Das war aber umso mehr geboten, als, -wie die Revision ebenfalls als bei der Beweiswürdigung nicht beachtet rügt-, die Kläger in ihrem Armen-

rechtsgesuch (Klageentwurf) selbst vorgetragen haben, "die Beklagte wäre anscheinend selbst davon ausgegangen, daß in Westdeutschland Restkaufgeldhypotheken im Gegensatz zu Berlin in der Regel 10:1 umgestellt werden und hätte deshalb mit der Möglichkeit gerechnet, daß auch eine ähnliche Regelung für B. Platz greifen könne; für diesen Fall hätte sie sich dadurch sichern wollen, daß sie mit den Eigentümern eine Umstellung im Verhältnis 2:1 auf 16.500 DM vereinbarte." Trifft das zu, dann kann die Beklagte das Gesetz vom 9. Januar nicht gekannt haben. Zwar ist dieser Vortrag der Kläger aus dem Armenrechtsgesuch in die spätere Klage nicht mit aufgenommen. Es ist aber zulässig, auch aus einem früheren Vortrag im Armenrechtsverfahren Schlüsse zu ziehen, wenn er zum Gegenstand des Prozesses gemacht wird, sei es auch nur von der Gegenpartei, wie das durch die Bezugnahme der Beklagten in der Klageerwidernng vom 10. Oktober 1952 (S 1) und dem Schriftsatz vom 30. Januar (S 14) geschehen ist.

Der Berufungsrichter wird daher auch hierzu noch Stellung zu nehmen haben.

Was die Frage der Kenntnis der Beklagten von der Umstellung 1:1 anlangt, so wird es für die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung nicht darauf ankommen, ob sie über die privilegierte Umstellung der Forderung in Nr 36 a 3 der Umstellungsverordnung für Berlin (= 2. VO zur Neuordnung des Geldwesens vom 4.7.1948, GVBl S 374) unterrichtet war, sondern darauf, ob sie wußte, daß die für B. erwartete Regelung (zu vgl Schreiben des Pflegers vom 10. Oktober 1950, Schriftsatz vom 30. Januar 1952 S 7) bereits erfolgt war, und zwar für nach dem

1. September 1939 begründete Restkaufgeldhypotheken im Sinne einer Umstellung 1:1, die als ausdrückliche gesetzliche Regelung nicht mehr in Zweifel gezogen werden konnte. Kannte die Beklagte das Gesetz vom 9. Januar 1951 aber nicht, was vom Berufungsgericht noch abschließend zu prüfen sein wird - eine gegenteilige tatsächliche Feststellung ist bislang nicht getroffen -, und hat der Pfleger diese Unkenntnis gekannt oder mindestens für möglich gehalten und ausnutzen wollen, wofür sein Schreiben vom 8. Mai 1951 an das Vormundschaftsgericht, wie schon erwähnt, Anhalt bietet, dann kann angesichts der Tatsache, daß er sich in seinem Schreiben vom 21. Mai 1951 durch die Forderung einer Entschädigung für seine Mühe den Anschein gibt, als handele er auch im Interesse der Beklagten, seine Arglist u.U. darin gefunden werden, daß er die Beklagte nicht über die positive Regelung aufklärte.

2. Kommt (zu vgl. 1 b) eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung in Betracht, so würde, worauf die Revision zutreffend hinweist, die Anfechtungsfrist des § 124 Abs 1 BGB (ein Jahr) auf jeden Fall gewahrt sein. Daß die Beklagte angefochten hat, ist schon im Armenrechtsgesuch vom 4.1.1952 von den Klägern selbst vorgetragen. Nur bei einer Anfechtung wegen Irrtums, die unverzüglich nach Kenntnis von dem Anfechtungsgrunde erfolgen muß (§ 121 Abs 1 BGB), könnte es immerhin zweifelhaft sein, ob die Frist gewahrt ist.

3. Die Ausführungen des Berufungsgerichts über den Fortfall der Geschäftsgrundlage und zum Zurückbehaltungsrecht sind, wie die Revision mit Recht rügt, nicht frei von Rechtsirrtum.

Wenn die Geschäftsgrundlage entfallen ist, wie das Berufungsgericht selbst meint, dann muß es die erforderliche Anpassung des Vertrages, wie von der Revision zutreffend ausgeführt wird, selbst vornehmen und darf nicht ohne weiteres die Beklagte zur Bewilligung in die Eintragung einer Eigentümergrundschild verurteilen. Auch die Berufung auf ein Zurückbehaltungsrecht könnte der Beklagten nicht grundsätzlich verwehrt werden. Auf Grund der Verurteilung zur Einwilligung in die Eintragung der Eigentümergrundschild würden die Kläger die entsprechende Umschreibung im Grundbuch erreichen können. Sie können dann, wenn auch wohl nur mit Genehmigung der Devisenstelle (= Währungsüberwachungsstelle B. für Grundstücke) über die Eigentümergrundschild verfügen. Da das Grundstück, wie die Kläger selbst vortragen, mit 33.000 DM mindestens voll, wenn nicht gar überbelastet sein soll, wäre die Beklagte hinsichtlich der Anpassung des Vertrages an den Fortfall der Geschäftsgrundlage gänzlich ungesichert.

Der Parteivortrag bietet allerdings bisher kaum Anhalt dafür, wie die Anpassung vorzunehmen wäre. Das Berufungsgericht wird aber sein Fragrecht ausüben und die Beklagte zu näheren Darlegungen veranlassen müssen, mit welchen Belastungen, für die im Endergebnis die Kläger einzustehen haben, sie tatsächlich zu rechnen hat, sowie Anträge anregen, die es etwa ermöglichten, die Anpassung u.U. dadurch vorzunehmen, daß der Beklagten ein ausreichender Teilbetrag der Eigentümergrundschild als Sicherung dient. Solange die Anpassung nicht erfolgt ist, muß die Beklagte auch die Abgabe der Berichtigungsbewilligung zurückbehalten können und zwar ergibt sich das Zurückbehaltungsrecht in solchen Fällen auch über § 273 BGB hinaus gemäß der aus § 242 BGB zu folgernden Geltung des gemeinrechtlichen Grundsatzes: "dolo facit, qui petit, quod redditurus

est" (RGZ 126, 385; Palandt, § 273 BGB Anm 1 c).

4. Es kann schließlich noch auf Folgendes ankommen:

Der vom Berufungsgericht als zustandegekommen angesehene Erlaßvertrag ist ein sogenannter verfügender Vertrag und als Verfügung an sich notwendig abstrakt und damit unabhängig vom Rechtsgrund (vgl Palandt BGB 15. Aufl § 397 Anm 3 a, b; Einführung vor § 305 A 4 a und b; RGZ 53, 296). Der Rechtsgrund dafür könnte ein Vergleich im Sinne von § 779 BGB sein. Daß über das Umstellungsverhältnis getroffene Vereinbarungen Vergleiche sein können, ist jedenfalls nicht zu bezweifeln (Harmening-Duden, Währungsgesetze S 215), wenn durch sie der Streit oder die Ungewißheit der Parteien über das Rechtsverhältnis, insbesondere über die Frage, welcher gesetzliche Umstellungssatz anwendbar ist, durch gegenseitiges Nachgeben beseitigt wird. Auch sind Teilerlasse im Rahmen eines Vergleichs möglich, wenn dadurch z.B. dem Recht des Schuldners, richterliche Vertragshilfe zur Herabsetzung der Verbindlichkeit, Rechnung getragen werden soll (Harmening-Duden aaO S 223). Vergleiche sind auch bei Ungewißheit über die künftige Rechtsentwicklung möglich (RGZ 117, 306). Sie können auch umschaffend wirken, wenn ein neues Schuldverhältnis an die Stelle des alten treten soll (Palandt Anm 4 zu § 779 BGB). Wenn ein Vergleich vorliegen sollte, wird zu erörtern sein, ob er etwa nach § 779 BGB unwirksam ist, sowie ob das Festhalten am Vergleich, der im übrigen auch den allgemeinen Bestimmungen über die Anfechtung wegen Geschäftsirrtums und arglistiger Täuschung unterliegt, nicht hier (ganz oder teilweise) eine unzulässige Rechtsausübung sein könnte (vgl dazu Palandt, § 779 BGB Anm 8 a, b, c; RGZ 152, 403).

C.

Nach allem mußte das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückverwiesen werden.

Dem Berufungsgericht war auch die Entscheidung über die Kosten der Revision vorzubehalten.

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Großmann

Dr. Dorschel

Rothe