

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 167/63

URTEIL

Verkündet am

13. Juli 1966
Hirth, Justiz-
angestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

- 1.) des Kaufmanns Paul M. [REDACTED], D. [REDACTED],
G. [REDACTED]straße [REDACTED],
- 2.) ...
- 3.) ...
- 4.) ...

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Hausfrau Maria S. [REDACTED] geb. H. [REDACTED], D. [REDACTED],
A. [REDACTED]straße [REDACTED] - [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juli 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 31. Juli 1963 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks D [REDACTED] - [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED] - [REDACTED], eingetragen im Grundbuch von D [REDACTED] - P [REDACTED] Blatt [REDACTED]. Sie betreibt darauf ein Hotel. Ihr Grundstück gehörte bis September 1954 einer Frau C [REDACTED]. Diese hatte durch Vertrag vom 18. März 1950 einen Teil des Grundstücks, früher als A [REDACTED]straße [REDACTED] bezeichnet, von den Beklagten zu 1) - 3) und deren Mutter gekauft. Nach dem Kaufvertrag hatte sie hierfür 58.000,- DM zu zahlen. Von diesem Betrag wurden ihr 18.000,- DM gestundet. Zu deren Sicherung und in gleicher Höhe wurde am 20. April 1950 auf dem Gesamtgrundstück A [REDACTED]straße [REDACTED] - [REDACTED] in Abt. III Nr. 24 zugunsten der Beklagten zu 1) - 3) und deren Mutter, der Wwe. Jakob M [REDACTED] eine mit 8 % verzinsliche Restkaufpreishypothek eingetragen.

- 3 -

Auf dem an Frau C. verkauften Grundstück, früher A. straße , ruhte im Zeitpunkt der Kaufvereinbarungen zwischen ihr und der Familie M. in Abt. III Nr. 22 eine am 20. September 1926 eingetragene Hypothek von nominal 20.000 Reichsmark zugunsten der B. -H. Hypothekenbank in Ha. . Den Parteien des Kaufvertrages war nicht bekannt, ob und in welcher Höhe hieraus eine Staatsgrundschuld entstanden war. Ein Antrag des Vaters der Beklagten vom 28. Dezember 1949 an das Finanzamt D. -Süd, ihm eine etwa bestehende Umstellungsgrundschuld zu erlassen, war kurz vorher durch Schreiben dieses Finanzamtes vom 17. Januar 1950 wie folgt beantwortet worden:

"Es wird Ihnen hiermit nach § 3 d des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 10. August 1949 rechtsverbindlich zugesichert, daß auf den Rest der nach § 1 des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 2. September 1948 entstandenen Grundschuld verzichtet werden wird, wenn Ihr zerstörtes Gebäude bis zum 31. März 1953 wieder aufgebaut worden ist.

Voraussetzung für den Erlaß ist, daß das Grundstück als Dauerbau wieder errichtet ist und die Leistungen für den Rest der Umstellungsgrundschulden aus den Erträgen des neu errichteten Gebäudes nicht aufgebracht werden können."

Im Hinblick auf dieses Schreiben ist bezüglich der Belastung in Abt. III Nr. 22 in der notariellen Urkunde vom 18. März 1950 ebenso wie ähnlich bereits in einem zwischen den Vertragsparteien am 15. Februar 1950 geschlossenen Vergleich die folgende Bestimmung enthalten:



"Bezüglich der letztgenannten Hypothek ist die Frage der Entstehung einer Staatsgrundschuld in Höhe von 18.000 DM nicht geklärt. Die Parteien haben in dem Nachtragsvergleich vom 15. Februar 1950 diesbezüglich vereinbart, beiderseits alles Erforderliche zu tun, um diese Staatsgrundschuld im Wege des Erlasses zur Löschung zu bringen.

Hierzu wird zur Klarstellung nachgetragen, daß der vom Finanzamt als Bedingung für den Erlaß geforderte Wiederaufbau des zerstörten Grundstücks bis zum 31. März 1953 zu den Pflichten der Käuferin im Sinne vorstehender Vereinbarungen gehört.

Sollte wider Erwarten die Staatsgrundschuld von 18.000 DM ganz oder teilweise bestehen bleiben, so verkürzt sich der verbleibende Restkaufpreis von 18.000 DM entsprechend."

In der Folgezeit geriet die Käuferin C. [REDACTED] in finanzielle Schwierigkeiten. Aus diesem Grunde wurde im Februar 1953 über die beiden Grundstücke A. [REDACTED]straße [REDACTED] und 22 das Zwangsversteigerungsverfahren eröffnet. Die Zwangsversteigerung wurde jedoch nicht durchgeführt. Vielmehr wurde das hierzu eingeleitete Verfahren dadurch beendet, daß durch Beschluß der Umlegungsbehörde der Stadt D. [REDACTED] vom 18. September 1954 im Wege der freiwilligen Umlegung gemäß § 28 a des Aufbaugesetzes von Nordrhein-Westfalen die Klägerin beide Grundstücke, A. [REDACTED]straße [REDACTED] und [REDACTED], zu Eigentum zugewiesen erhielt. Nach dem Wortlaut des § 9 dieses Beschlusses blieben die auf den Grundstücken ruhenden Lasten und Beschränkungen, auch soweit sie nicht im Grundbuch eingetragen waren,

bestehen und wurden von der Klägerin im Wege der befreienden Schuldübernahme übernommen. Bis zum Jahre 1958 baute diese das kriegszerstörte Grundstück A[REDACTED]straße [REDACTED] wieder ganz auf. Die von ihr errichteten Gebäude wurden in das auf dem Grundstück A[REDACTED]straße [REDACTED] bereits vor ihrem Eigentumserwerb von Frau C[REDACTED] betriebene und von der Klägerin fortgeführte Hotel einbezogen.

Die Klägerin zahlte auf die Hypothek für den nach dem Vertrag vom 18. März 1950 von der Käuferin C[REDACTED] geschuldeten Restkaufpreis zunächst die fälligen Leistungen. Nach Zahlung eines Betrages von 10.000 DM wurde die Hypothek am 19. September 1958 insoweit gelöscht und über die verbleibende Hypothek von 8.000 DM ein Teilhypothekenbrief ausgestellt. Bereits vorher, im Jahre 1957, war in dieser Höhe ein Teilbetrag der Restkaufpreishypothek, und zwar ohne Zinsen, an eine Firma Ewald Sc[REDACTED] in L[REDACTED], Kreis Dü[REDACTED], abgetreten und die Abtretung am 30. August 1957 im Grundbuch in Abteilung III Nr. 24 b eingetragen worden. Sodann übertrug die Firma Sc[REDACTED] das für sie eingetragene Recht an den Beklagten zu 2). Dieser trat es durch notariell beglaubigte Erklärung vom 26. Januar 1959 an seine Mutter ab. Schon etwa einen Monat zuvor, am 22. Dezember 1958, war ihr dieselbe Post mit den Zinsen ab 1. Juli 1957 von den Beklagten zu 1) - 3) übertragen worden. Nach dem Tode der Mutter traten ihre Erben, die Beklagten zu 2) - 4) am 16. Mai 1959 das Recht in Abt. III Nr. 24 b "mit allen Zinsen" an den Beklagten zu 1) ab.

Die Klägerin wurde wegen der früher auf dem Grundstück A[REDACTED]straße [REDACTED] in Abt. III Nr. 22 eingetragenen Hypothek durch Bescheid des Finanzamtes L[REDACTED]-Süd

vom 17. Juli 1956 in Höhe von 7.794,- DM zur Hypothekengewinnabgabe herangezogen. Ein Erlaßantrag der Erben Mehlem vom 3. April 1958 wurde vom Finanzamt am 7. Mai 1958 mit der Begründung zurückgewiesen, die Erträge des Grundstücks A ■■■■ straße ■■■■ seien infolge der Art seiner Benutzung als Hotelgrundstück nicht hinreichend bestimmt von sonstigen Erträgen oder Wirtschaftsergebnissen abzugrenzen, so daß eine Herabsetzung oder ein Erlaß der Hypothekengewinnabgabe nicht zulässig sei. Die Klägerin stellte daraufhin selbst zunächst keinen Erlaßantrag mehr. Sie zahlte die auf die Abgabeschuld fälligen Zinsen und tilgte von dieser Schuld bis zum 30. September 1958 einen Betrag von 902,59 DM. Die verbleibende Restschuld löste sie durch vorzeitige Zahlung von 5.160,70 DM am 30. September 1958 ab.

Unter Hinweis auf diese von ihr erbrachten Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe hat die Klägerin mit ihrer Klage die Bewilligung der Löschung der in Abt.III Nr. 24 b eingetragenen Hypothek in Höhe von 8.000 DM mit Zinsen und die Herausgabe des Teilhypothekenbriefes hierüber verlangt, und zwar zunächst von allen Beklagten. Sie hat u.a. ausgeführt, diese Hypothek sei nach Ablösung der Hypothekengewinnabgabe erloschen.

Die Klägerin hat den Rechtsstreit sodann gegenüber den Beklagten zu 2) bis 4) im ersten Rechtszuge in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Die Beklagten haben der Erledigungserklärung widersprochen und beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt. Sie hat zuletzt u.a. beantragt, unter Abänderung des angefochtenen Urteils den Beklagten zu 1) zu verurteilen, in die Löschung der zugunsten der Firma Ewald Sc[REDACTED] in L[REDACTED], Kreis Dü[REDACTED], unter lfd.Nr. 24 b in Abt. III des Grundbuches von D[REDACTED]-P[REDACTED], Blatt [REDACTED], eingetragenen Restkaufgeldhypothek von 8.000,- DM einzuwilligen.

Das Oberlandesgericht hat das Urteil des Landgerichts teilweise abgeändert und den Beklagten zu 1) unter Abweisung der Klage im übrigen verurteilt, wegen eines Betrages von 6.063,29 DM in die Löschung der zugunsten der Firma Ewald Sc[REDACTED] in L[REDACTED] Kreis Dü[REDACTED] unter lfd.Nr. 24 b in Abt. III des Grundbuches von D[REDACTED]-P[REDACTED] Blatt 67[REDACTED] eingetragenen Restkaufgeldhypothek einzuwilligen.

Hiergegen hat der Beklagte zu 1) Revision eingelegt, mit der er weiterhin die Zurückweisung der Berufung in vollem Umfang erstrebt. Die Klägerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt, in Höhe der von der Klägerin auf die Hypothekengewinnabgabe von 7.794 DM geleisteten Zahlungen von 6.063,29 DM sei die Restkaufgeldhypothek von 8.000 DM zur Eigentümergrundschuld geworden. Nur in Höhe von 1.936,71 DM stehe den Beklagten ein Kaufpreisanspruch auf Grund des Vertrags

vom 18. März 1950 zu. Das folge aus den Vereinbarungen der Partner dieses Vertrages, der verbleibende Restkaufpreis solle sich bei Bestehenbleiben einer Staatsgrundschuld entsprechend verkürzen. Die Klägerin könne sich auf diese Abmachung berufen. Die sich aus den Bescheiden des Finanzamts ergebende endgültige Verpflichtung der Klägerin, die an die Stelle der Umstellungsgrundschuld getretene Hypothekengewinnabgabe zu tragen, bedeute, daß im Sinne jenes Vertrages vom 18. März 1950 eine Staatsgrundschuld bestehen geblieben sei. Das gehe zu Lasten des Beklagten. Die Klägerin bzw. Frau C [REDACTED] als Käuferin hätten nichts unterlassen, was nach den vertraglichen Pflichten von ihnen zu tun gewesen sei, um den Erlaß der auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Last zu erreichen. Frau C [REDACTED] habe es nur obgelegen, das Grundstück A [REDACTED]straße [REDACTED] fristgerecht, d.h. innerhalb der vom G e s e t z bestimmten Frist, wieder aufzubauen. Diese Pflicht sei durch den Wiederaufbau bis zum Jahre 1958 erfüllt worden.

B) Die Revision rügt zunächst, daß das Berufungsgericht die nach dem Bescheid des Finanzamts vom 17. Januar 1950 bestimmte Wiederaufbaufrist, welche die Beteiligten in dem am 15. Februar 1950 abgeschlossenen Vergleich übernommen hätten, "einfach verlängert" und damit die Grenzen der Vertragsauslegung überschritten habe.

Der Angriff hat keinen Erfolg.

Im Jahre 1950 war die Wiederaufbaufrist durch § 3 b Hypothekensicherungsgesetz auf den 31. März 1953 festgelegt worden. Weder das Finanzamt noch die Beteiligten vermochten die Frist davon abweichend zu begrenzen. Ohne Rechtsirrtum ist das Oberlandesgericht zu dem Ergebnis

gelangt, daß die Vertragspartner bei dieser Rechtslage eine Bebauung innerhalb der Frist vereinbaren wollten, in der ein Verzicht auf die Grundschild erreicht werden konnte. Es hat sodann einer später eingetretenen, den Vertragsinhalt ergreifenden Gesetzesänderung im Wege der Auslegung Rechnung getragen und eine Anpassung vorgenommen, die dem von den Vertragspartnern in der Vereinbarung nach Auffassung des Berufungsgerichts zum Ausdruck gebrachten Willen entspricht, ohne den Gegenstand des Vertrags zu erweitern (vgl. insoweit BGHZ 9, 273, 278). Das Berufungsgericht hat dabei die Interessenlage der Vertragspartner ausreichend gewürdigt. Danach ist seine Meinung nicht zu beanstanden, es würde gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn die Verkäufer aus der Überschreitung der von den Partnern zum Vertragsinhalt erhobenen gesetzlichen Frist Rechte für sich herleiten wollten, nachdem die ursprünglich auf den 31. März 1953 begrenzte Frist durch Gesetzesänderung bis zum 31. Dezember 1962 verlängert worden ist. Zutreffend weist die Klägerin in der Revisionsbeantwortung darauf hin, daß der Beklagte in Übereinstimmung mit der Auskunft des Finanzamts D[REDACTED]-Süd vom 9. Mai 1961 im Schriftsatz vom 11. April 1963 selbst vorgetragen hat, der Erlaß wäre immer noch möglich, weil die Frist, innerhalb der der Wiederaufbau erfolgen mußte, entsprechend verlängert worden ist. Da nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Verkäufer bei Nennung des Endtermins ein erkennbares anderes Interesse als durch eine Bebauung bis zu der vom Finanzamt gesetzten Frist einen Abgabeverzicht zu erreichen nicht besaßen und es ihnen in zeitlicher Hinsicht nur darauf ankam, daß der Wiederaufbau inner-

halb der vom G e s e t z bestimmten Frist durchgeführt wurde, haben es weder die Voreigentümerin Frau C [REDACTED] noch die Klägerin zu vertreten, daß andere als zeitliche Verzichts Voraussetzungen nachträglich durch Gesetz oder ministeriellen Erlaß verschärft wurden. Es kommt deshalb nicht auf die im zweiten Rechtszug unter Beweis gestellten Behauptungen des Beklagten an, bei Durchführung des Wiederaufbaus innerhalb der vertraglichen Frist bis 31. März 1953 wäre der Verzicht auf die Abgabeschuld noch möglich gewesen. Entgegen der von der Revision vertretenen Ansicht widerspricht es nach der vom Berufungsgericht gewählten Auslegung der Vereinbarung vom 18. März 1950 auch nicht Treu und Glauben, wenn sich die Klägerin jetzt darauf beruft, daß die vertraglich vereinbarte Frist durch Gesetz verlängert worden ist.

II.

A) Nach Ansicht des Oberlandesgerichts brauchte Frau C [REDACTED] das Grundstück nicht so zu bebauen, daß auch die übrigen Voraussetzungen für den Verzicht auf die öffentliche Last gegeben waren. Es meint, eine solche Pflicht ergebe sich nicht aus dem notariellen Vertrag. Daß die Vertragspartner eine solche Beschränkung unabhängig vom Vertrag mündlich ausdrücklich oder stillschweigend abgesprochen hätten, sei auch nicht für erwiesen zu erachten. Es hätte den Interessen der Käuferin widersprochen, eine Einschränkung der Rechte auf sich zu nehmen, das Gebäude nach Maßgabe der Bedingungen im finanzamtlichen Schreiben vom 17. Januar 1950 wieder aufzubauen.

B) 1) Die Revision weist demgegenüber darauf hin, daß Frau C [REDACTED] es übernommen hatte, "alles Erforderliche" zu tun, damit die gesetzliche Sicherungsschuld zum Erlöschen kam. Sofern der Verzicht auf dieses Grundpfandrecht für die Verkäufer einen bestimmten Wiederaufbau voraussetzte, wäre nur dann "alles Erforderliche" getan worden, wenn die dafür notwendigen Bedingungen auch eingehalten worden wären. Die im Schreiben des Finanzamts vom 17. Januar 1950 neben der Wiederaufbaufrist niedergelegten Bedingungen seien ebenfalls Vertragsbestandteil geworden. Das Berufungsgericht habe übersehen, daß unter den dem Vertrag vom 18. März 1950 zugrunde gelegten Bedingungen auch die Bestimmung der beiden Vergleiche vom 11. Januar/15. Februar 1950 aufgeführt seien. Im Vergleich vom 15. Februar 1950 habe man bemerkt, den Beteiligten sei der Inhalt des finanzamtlichen Schreibens vom 17. Januar 1950 bekannt.

Das Vorbringen greift nicht durch.

Das Berufungsgericht hat sich eingehend mit der Auslegung des Vertrags vom 18. März 1950 befaßt und, wie seine Ausführungen ergeben, nicht übersehen, daß es im Vertrag u.a. heißt: "Im übrigen gelten die Bestimmungen der beiden Vergleiche, soweit sie nicht mit Vorstehendem in Widerspruch stehen." In keinem der Vergleiche ist der Käuferin ausdrücklich eine bestimmte Art der Bebauung zur Pflicht gemacht worden. "Zur Klarstellung" haben die Vertragspartner in der Urkunde vom 18. März 1950 "nachgetragen, daß der vom Finanzamt als Bedingung bezeichnete Wiederaufbau bis 31. März 1953 zu den Pflichten der Käuferin gehört", und im übrigen

die Kürzung des Restkaufpreises für den Fall vereinbart, daß der von ihnen "erwartete" Verzicht auf die gesetzliche Sicherungsgrundschuld nicht ausgesprochen wird. Die Vertragspartner haben also nach der Auffassung des Berufungsgerichts nur den fristgerechten Wiederaufbau in dem nach dem Vergleich vom 15. Februar 1950 liegenden und ihn ergänzenden Vertrag vom 18. März 1950 und nicht eine Beschränkung der Art und Weise des Wiederaufbaus unter die Pflichten der Käuferin gezählt. Auf diese Entwicklung der Vertragsgestaltung hat das Oberlandesgericht hingewiesen. Seine Ansicht, die Fassung des Vertrags vom 18. März 1950 mit seiner Verweisung auf den das Schreiben des Finanzamts erwähnenden Vergleich vom 15. Februar 1950 stelle nur eine allgemeine Bezugnahme dar, die nicht ausreiche, die Käuferin zu verpflichten, ein ertragloses Gebäude wieder aufzubauen, ist entgegen der Meinung des Revisionsklägers frei von Widerspruch. In rechtlich nicht zu beanstandender Weise hat das Berufungsgericht unter Berücksichtigung des Beweisergebnisses die Klausel, daß beiderseits alles Erforderliche zu tun sei, um die Grundschuld durch Verzicht zu beseitigen, ersichtlich dahin verstanden, daß Frau C. im Rahmen des ihr Zumutbaren innerhalb der Frist durch Bebauung mit irgendeinem dauerhaften Gebäude und durch Stellung der notwendigen Anträge die Voraussetzung für einen Verzicht schaffen, gegebenenfalls aber auch die fortbestehende Abgabepflicht vorzeitig ablösen soll. Den von der Revision gezogenen Schluß, daß die Käuferin das Grundstück notfalls mit einem unwirtschaftlichen und Verluste oder keinen Ertrag bringenden Gebäude hätte bebauen müssen, hat das Berufungsgericht abgelehnt.

2) Sein Rechtsstandpunkt wird auch durch den weiteren Vortrag der Revision nicht erschüttert, das Oberlandesgericht habe nicht berücksichtigt, daß nach der Einlassung der Klägerin die Käuferin das Grundstück nur deshalb erworben habe, um ein Hotel darauf zu errichten. Bei dieser Verwendungsabsicht habe sich die vom Oberlandesgericht hervorgehobene Frage zur besseren Rentabilität eines Hotels gar nicht stellen können, da diese für Frau C. [REDACTED] erkennbar gewesen sei. Wenn sie es gleichwohl übernommen habe, alles Erforderliche zu tun und den Verzicht auf die gesetzliche Sicherungsgrundschuld zu erreichen, habe sie sich damit verpflichtet, den Hotelbau so zu gestalten, daß er auch die im finanzamtlichen Schreiben angeführte Bedingung hinsichtlich der Ertragsfrage erfülle. Bei Nichterfüllung dieser Bedingung sei der Erwerb des Grundstücks für sie zwar teurer, das Gebäude aber rentabler geworden, wodurch ein wirtschaftlicher Ausgleich erzielt worden sei. Bei der Betrachtungsweise des Berufungsgerichts hätten die Verkäufer hingegen die Belastung zu tragen und damit einen geringeren Kaufpreis erlöst, während die Vorteile des höheren Nutzens allein der Käuferin zugute kämen. Es wäre jedenfalls rechtsmißbräuchlich, wenn sich die Klägerin nunmehr darauf berufen dürfte, mit einem Hotelneubau die vom Finanzamt geforderte Bedingung gar nicht einhalten zu können. Hinzu komme, daß sich die Käuferin von einem Hotelneubau damals bereits eine günstige Rendite versprochen habe. Schließlich habe das Berufungsgericht übersehen, daß "trotz Zusammenfassung der beiden Gebäude Nr. 20 und Nr. 22 zu einem Gebäude" abrechnungsmäßig eine Trennung sicher möglich gewesen wäre, jedenfalls dann,

wenn die Ho[REDACTED]-GmbH, die bei Abschluß der Verträge im Jahre 1950 bestanden habe und von der die Käuferin daher ausgegangen sei, beibehalten worden wäre. Die Nichterfüllung der späteren Bedingung für eine gesonderte Abrechnung sei also auf das eigene Verhalten der Käuferin zurückzuführen und damit auch von der Klägerin zu vertreten.

Gegenüber diesem Vorbringen der Revision ist zunächst zu bemerken, daß kein Anhalt für die Annahme gegeben ist, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, daß nach der Einlassung der Klägerin die Käuferin das Grundstück nur erwerben wollte, um ein Hotel zu errichten. Die Bezugnahme im Tatbestand des angefochtenen Urteils erfaßt die von der Revision für diese Einlassung angeführten Aktenteile. Das Oberlandesgericht hat aber gleichwohl den Interessen der Käuferin den Vorzug gegeben. Seine Abwägung hält sich im Rahmen freier Beweiswürdigung (§ 286 ZPO). Ersichtlich hat das Berufungsgericht insoweit die Vorgeschichte der notariellen Regelung vom 18. März 1950 berücksichtigt. In jener Vereinbarung ist eingangs ausdrücklich betont, zwischen dem Vater Jakob M[REDACTED] und der Käuferin sei bereits am 17. Februar 1947 ein notariell beurkundeter Vertrag über Vermietung und späteren Verkauf des Grundstücks A[REDACTED]straße [REDACTED] geschlossen worden (vgl. Beilakte LG Düsseldorf 4 O 52/49 Bl. 5 ff). Wegen der sich aus diesem Vertragsverhältnis ergebenden Ansprüche hätten unter den Beteiligten verschiedene Prozesse geschwebt, die durch gerichtliche Vergleiche vom 11. Januar und 15. Februar 1950 ihre Erledigung gefunden hätten. In einem dieser Verfahren - Landgericht Düsseldorf 4 O 52/49 - hat nun nach der Klageschrift

des Jakob Mehlem und dem Schriftsatz seiner Erben vom 8. November 1949 (unbestritten haben sie und damit auch der Revisionskläger von ihrem Prozeßbevollmächtigten Abschrift dieses Schriftsatzes erhalten und damals keine Berichtigung ihres Sachvortrags veranlaßt) unter den Parteien M[REDACTED] und C[REDACTED] Einigkeit darüber bestanden, daß das von Frau C[REDACTED] zu erwerbende Grundstück A[REDACTED]straße [REDACTED] für Hotelzwecke verwendet werden sollte. Die Bestimmung im Vertrag vom 18. März 1950 über die gesetzliche Sicherungsgrundschuld kann, wie die ausdrückliche Bezugnahme auf die entsprechende Regelung im Vergleich vom 15. Februar 1950 ergibt, nur im Zusammenhang mit jenem Vergleich und seiner Vorgeschichte verstanden werden. Frau C[REDACTED] durfte somit am 15. Februar und 18. März 1950 davon ausgehen, daß die Verkäufer, die selbst vortrugen, sie, die Käuferin, wolle ein Hotel bauen, die bessere Rentabilität eines Hotels erkannt hatten und die Verkäufer sich darüber im klaren waren, daß die Bedingung im finanzamtlichen Schreiben hinsichtlich der Ertragslage des Wiederaufbaus voraussichtlich nicht zu erfüllen war. Diese Einstellung der Käuferin mußten die Verkäufer in Betracht ziehen. Um ihr solche Vorstellung zu nehmen und Klarheit zu schaffen, hätten sie Frau C[REDACTED] mindestens sagen müssen, daß sie, die Verkäufer, trotz ihres gegenteiligen Prozeßvortrags mit einem Hotelneubau nicht rechneten, oder erklären müssen, daß sie die Vereinbarungen vom 15. Februar und 18. März 1950 in der Erwartung eingingen, Frau C[REDACTED] werde durch einen Hotelneubau den Verzicht auf die Grundschuld nicht gefährden. Die Klägerin darf dem Beklagten als Mitverkäufer die damalige Unterlassung jetzt entgegen-

halten. Das Oberlandesgericht war unter solchen Umständen jedenfalls nicht genötigt, die Interessenlage der Verkäufer im Sinne der Revision zu bewerten und gar gegenüber dem prozessualen Vorgehen der Klägerin den Einwand der Arglist durchgreifen zu lassen. Weil, wie oben bereits dargetan, das Oberlandesgericht die Klausel, daß beiderseits alles Erforderliche zu tun sei, damit die Grundschuld durch Verzicht beseitigt werde, dahin ausgelegt hat, daß Frau C. im Rahmen des ihr Zumutbaren innerhalb der Frist durch Bebauung mit irgendeinem dauerhaften Gebäude und durch Stellung der notwendigen Anträge die Voraussetzungen für einen Verzicht schaffen soll, brauchte es sich nicht mit der von der Revision als übersehen bezeichneten Frage zu befassen, ob "trotz Zusammenfassung der beiden Grundstücke Nr. 20 und Nr. 22 zu einem Gebäude" abrechnungsmäßig eine Trennung möglich gewesen wäre.

3) Schließlich ist die Rüge der Revision, das Berufungsgericht hätte sich im e i n z e l n e n mit den Absichten auseinandersetzen müssen, von denen die Vertragspartner ausgegangen seien, unbegründet. Das Oberlandesgericht hat den Sachverhalt in dieser Hinsicht ausreichend gewürdigt. Es war nicht genötigt, auf jedes einzelne Vorbringen der Parteien, insbesondere den Hinweis des Beklagten im Schriftsatz vom 11. April 1963 S. 13 einzugehen (vgl. BGHZ 3, 162, 175).

III.

A) Das Oberlandesgericht hat weiterhin ausgeführt, wenn es zu Lasten der Erben M. ginge, daß die auf dem Grundstück A. straße ruhende öffentliche Last nicht

erlassen oder herabgesetzt worden sei, könne sich die Klägerin auf die Vereinbarung vom 18. März 1950 berufen, der restliche Kaufpreis solle sich entsprechend verkürzen, wenn die gesetzliche Sicherungsgrundschuld bestehen bleibt. Die Klägerin könne nach § 417 BGB dem Beklagten entgegenhalten, der geschuldete Restkaufpreis sei geringer als 8.000 DM. Gemäß § 9 des Umlegungsbeschlusses vom 18. September 1954 habe die Klägerin die auf den ihr zu Eigentum zugewiesenen Grundstücken ruhenden Lasten und Beschränkungen "im Wege befreiender Schuldübernahme" übernommen. Sie habe sich verpflichtet, alles zu tun, damit die Voreigentümerin C. [REDACTED] aus der persönlichen Schuldhafte entlassen werde. Mit der Rechtskraft des Umlegungsbeschlusses sei das Rechtsverhältnis zwischen ihr und der Voreigentümerin C. [REDACTED] auch hinsichtlich der Restkaufpreishypothek so geregelt, als ob zwischen ihnen ein Schuldübernahmevertrag im Sinne der §§ 414 ff BGB zustande gekommen wäre (vgl. hierzu §§ 20, 24 des Aufbaugesetzes von Nordrhein-Westfalen). Die Erben M. [REDACTED] als Gläubiger hätten diese Schuldübernahme genehmigt. Die von der Klägerin übernommene Schuld habe sich durch die auf die Hypothekengewinnabgabe erbrachten Tilgungsleistungen von zusammen 6.023,29 DM entsprechend verkürzt.

B) Hilfsweise führt die Revision hierzu aus: Es stoße auf Bedenken, ob bei einer Übernahme des Grundstücks im Wege des Umlegungsverfahrens die §§ 414 ff BGB zur Anwendung kommen könnten. Da nach Nr. 9 des Umlegungsbeschlusses die Klägerin die Hypothekengewinnabgabe "im Wege befreiender Schuldübernahme übernommen" habe, sei sie Schuldnerin der Abgabe geworden, ohne daß es

auf den Vertrag vom 18. März 1950 noch ankommen könne. Sie dürfe sich darauf nicht mehr berufen. Infolgedessen scheide eine "Zurückführung" der ebenso von der Klägerin übernommenen Restkaufgeldhypothek durch etwa auf die Hypothekengewinnabgabe erbrachte Leistungen aus. Im übrigen habe das Berufungsgericht den von dem Beklagten vorgetragenen Einwand der Verwirkung nicht geprüft. Zu dessen Begründung habe er sich darauf berufen, daß die Klägerin die Zinsen der Restkaufgeldhypothek lange Zeit bedient habe, obwohl nach ihrem Vorbringen im Prozeß damals schon festgestanden habe, daß ein Verzicht auf die Grundsuld nicht in Betracht komme.

Auch diese Rügen sind nicht stichhaltig.

Da die Regelung der Umlegungsbehörde Rechtskraft erlangt hat, sind, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß annimmt, die Beziehungen zwischen der Klägerin und Frau C [REDACTED] auch hinsichtlich der Restkaufpreishypothek nach Inhalt und Wirkung privatrechtlicher Natur (vgl. Ernst/Fried, Aufbaugesetz Nordrhein-Westfalen, 4. Aufl. § 24 Anm. 10) und allein nach §§ 414 ff BGB zu beurteilen. Die Klägerin ist als befreiende Schuldübernehmerin an die Stelle der bisherigen Schuldnerin C [REDACTED] in das unverändert bestehen gebliebene obligatorische Rechtsverhältnis zwischen Frau C [REDACTED] und den Verkäufern eingetreten. Sie hat insoweit nicht etwa eine neue selbständige Verpflichtung übernommen, die über die Verpflichtung ihrer Rechtsvorgängerin hinausgeht. Die Verkäufer haben nach den irrtumsfreien Ausführungen des Oberlandesgerichts die Schuldübernahme genehmigt. Die Klägerin darf dem Beklagten als jetzigem

Gläubiger nach § 417 BGB die im Vertrag vom 18. März 1950 vereinbarte Abhängigkeit des restlichen Kaufpreises von der gesetzlichen Grundschuld nach der unangreifbaren Vertragsauslegung durch das Berufungsgericht als Einwendung mit der Folge entgegensetzen, daß die Zahlungen der Klägerin auf die Hypothekengewinnabgabe als Leistungen angesehen werden müssen, die die Klägerin in Anrechnung auf den Kaufpreis erbracht hat. Der Revisionskläger ist der ausführlichen rechtlichen Würdigung des Oberlandesgerichts insoweit auch nicht mit näherer Begründung entgegengetreten. § 286 ZPO ist nicht verletzt.

Soweit er dem Berufungsgericht vorwirft, es sei dem von ihm, dem Beklagten, erhobenen Einwand der Verwirkung nicht nachgegangen, übersieht die Revision zunächst, daß die Klägerin den darauf zielenden Tatsachenvortrag des Beklagten bestritten hat. Sie verkennt weiterhin, daß bei rechtlich und tatsächlich schwierigen und wirtschaftlich bedeutsamen Ansprüchen, die auch bei ihrer Feststellung tatsächlichen Schwierigkeiten begegnen, Verwirkung nicht so leicht wie bei Geschäften des täglichen Lebens eintritt (vgl. BAG in NJW 1958, 1988). Überdies waren die Rechtsbeziehungen der Parteien, solange die Hypothek bestand (vgl. insoweit die Auskunft der Braunschweig-Hannoverschen Hypothekenbank vom 11. Juli 1962), ~~-----~~, nicht endgültig abgewickelt. Ohne Rechtsirrtum hat das Oberlandesgericht bei dieser Rechtslage nach dem Zusammenhang der Gründe angenommen, daß der Beklagte und seine Rechtsvorgänger nicht damit rechnen durften, die Klägerin werde von ihren Rechten ihnen gegenüber keinen Gebrauch mehr machen. § 242 BGB ist mithin nicht verletzt.

IV.

Da das angefochtene Urteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil des Beklagten erkennen läßt, ist sein Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell