

Verkündet am 27. April 1960
Hirth, Justizangestellter als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

2206 019

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

In dem Rechtsstreit

des Landwirts Hinrich B. in U., Kreis W.,
Haus Nr. ,

Klägers, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

Wilhelm Edzard Fürst zu I. - und K. in I.,
Kreis N.,

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 27. April 1960 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Schuster,
Dr. Rothe, Dr. Mattern und Offterdinger
für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Oldenburg
vom 21. Oktober 1958 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen,
dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revi-
sionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer von Ländereien im Gebiet des ehemaligen U [REDACTED] M [REDACTED], die sein Rechtsvorgänger, Graf Edzard zu I [REDACTED] und K [REDACTED], im Jahre 1890 käuflich von dem preußischen Domänenfiskus erworben hat. In dem Kaufvertrag war vereinbart worden, der Käufer dürfe ohne Zustimmung der Regierung in A [REDACTED] Flächen aus den verkauften Moorgrundstücken weder verkaufen noch besiedeln, "bei Vermeidung der Rückforderung der etwa veräußerten bzw. mit Ansiedlern besetzten Flächen ohne Anspruch auf Erstattung des Kaufgeldes bzw. eines entsprechenden Teiles desselben und der aufgewendeten Verbesserungskosten". Diese Vereinbarung sollte laut Kaufvertrag in das Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung daselbst in Abteilung II Nr. 2 erfolgte am 11. Januar 1900.

Nachdem zu Beginn der zwanziger Jahre ein Teil des Geländes an eine größere Anzahl von Kleinsiedlern verpachtet worden war, die in der Folgezeit den Grund und Boden kultiviert haben, verkaufte im Jahre 1949 der Beklagte im Zuge eines privaten Siedlungsverfahrens mit Genehmigung des Landwirtschaftsamts und der zuständigen Siedlungsbehörde etwa 170 ha an die Kleinsiedler. Der Kaufpreis betrug 1 000 DM je Hektar. Unter den Käufern befand sich auch der Kläger; ihm wurde durch Vertrag vom 29. März 1949, geändert durch Nachtragsvertrag vom 16. Dezember 1949, ein Flurstück von 1,6245 ha verkauft. Der Beklagte ließ die betreffenden Grundflächen, die sich bereits im Besitz der Käufer befanden, an diese auf, und die Beteiligten beantragten die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Weder dem Beklagten noch den Käufern war damals die Eintragung in Abteilung II Nr. 2 bekannt.

Durch Zwischenverfügung vom 6. November 1951 beanstandete unter Hinweis auf diese Eintragung das Grundbuchamt W [REDACTED] die Umschreibungsanträge und verlangte von dem Notar, der die Auflesung an die Siedler beurkundet hatte, für die verkauften Parzellen eine Pfandentlassungs-Erklärung der Regierung in Aurich. Der Beklagte, den der Notar hiervon in Kenntnis setzte, wandte

sich im Dezember 1951 an den Regierungspräsidenten mit der Bitte, die Löschung der Eintragung zu bewilligen. Der Bitte wurde nicht entsprochen, und es kam zu langwierigen Verhandlungen zwischen dem Beklagten und dem Regierungspräsidenten, an denen zeitweilig auch das Niedersächsische Landwirtschaftsministerium in H. beteiligt war. Auf einen Vergleichsvorschlag des Beklagten einigte man sich schließlich am 20. August 1957 dahin, daß das Land Niedersachsen (Domänenfiskus) sich bereit erklärte, seine Zustimmung zu den Verkäufen an die Siedler zu geben, wenn ihm für jeden Hektar verkauften Landes 170 DM gezahlt würden. Inzwischen hatte der Notar, da das Grundbuchamt die in seiner Zwischenverfügung gesetzte Frist nicht mehr weiter verlängern wollte, im Auftrage des Beklagten die Umschreibungsanträge zurückgenommen.

Der Beklagte machte nunmehr den Siedlern - die nach der Behauptung des Klägers erst jetzt von der eingetragenen Verfügung beschränkung sowie davon Kenntnis erhielten, daß sie noch gar nicht Eigentümer der gekauften Parzellen waren - den Vorschlag, jeder Käufer möge ihm über den vereinbarten Kaufpreis hinaus je Hektar noch weitere 170 DM zahlen, damit auf diese Weise die an den Domänenfiskus zu entrichtende Summe aufgebracht werde. Das lehnten die Siedler ab und beschloßen, die Verpflichtung des Beklagten zur Eigentumsübertragung in einem Musterprozeß zu klären; sie setzten ihm unter Klageandrohung eine Frist zur Erfüllung seiner Vertragspflicht zunächst bis 15. Oktober und dann nochmals bis 15. November 1957. Daraufhin schrieb der Beklagte unter dem 19. November 1957 an den Kläger, daß er den Kaufvertrag mit ihm wegen Irrtums anfechte.

Der Kläger begehrt Verurteilung des Beklagten, ihm das Eigentum an dem im Grundbuch von R. Band 8 Blatt 8 eingetragenen Flurstück 29 Kartenblatt 14 in Größe von 1,6245 ha zu verschaffen unter Vorlage der Pfandentlassungs-Erklärung der Regierungspräsidenten in Aurich als Gläubigers der in Abteilung



Nr. 2 des Grundbuchs eingetragenen Belastung an das Grundbuchamt in W [REDACTED]. Er hält den Beklagten für vertraglich verpflichtet, ihm lastenfreies Eigentum zu verschaffen; die Anfechtungserklärung entbehre der Wirksamkeit, weil sie verspätet abgegeben worden sei. Der Beklagte, der um Klageabweisung bittet, vertritt den Standpunkt, angesichts der zweifelhaften Rechtslage habe er noch rechtzeitig angefochten. Zum mindesten stelle die Berufung auf den Ablauf der Anfechtungsfrist eine unzulässige Rechtsausübung dar, da er sich jahrelang gerade auch im Interesse des Klägers und der übrigen Siedler um die Durchführung der Grundstücksverkäufe bemüht habe. Er macht ferner Fehlen der Geschäftsgrundlage geltend: bei Vertragsabschluß sei man übereinstimmend von dem Nichtbestehen eines Veräußerungsverbotes ausgegangen, und das habe zur Folge, daß die Kaufverträge entweder nichtig seien oder dem Vergleich zwischen ihm und dem Domänenfiskus angepaßt werden müßten; die Anpassung könne, zumal da der ursprüngliche Kaufpreis außergewöhnlich niedrig sei, nur in der Weise erfolgen, daß die Käufer 1 170 DM je Hektar zu zahlen hätten.

Das Landgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, daß der Kaufvertrag vom Beklagten wirksam angefochten worden sei. Die Berufung des Klägers ist ohne Erfolg geblieben. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt er sein Klagebegehren weiter. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Abweichend vom Landgericht hat das Berufungsgericht, ohne auf Irrtumsanfechtung oder sonstige Einwendungen des Beklagten einzugehen, die Klage schon deshalb für unbegründet erachtet, weil der Beklagte alles getan habe, wozu er nach dem Kaufvertrag verpflichtet gewesen sei. Er habe die verkaufte

Parzelle an den Kläger aufgelassen. Die Auflassung sei rechtswirksam. Um die Eigentumsumschreibung im Grundbuch herbeizuführen, bedürfe es weder einer Zustimmung der Regierung in Aurich, noch einer Pfandentlassungserklärung; denn dem Veräußerungsverbot in Abteilung II Nr. 2 komme, da es erst nach Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches eingetragen worden sei, gemäß § 137 BGB keine allgemeine dingliche Wirkung gegen Dritte zu. Erforderlich sei nur noch ein Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels. Diesen Antrag könne der Kläger nach § 13 Abs. 2 GBO selbst bei dem Grundbuchamt stellen; eine Mitwirkung des Beklagten erübrige sich.

Diese Ausführungen werden von der Revision mit Recht als fehlerhaft bekämpft.

2. Nicht unbedenklich ist bereits der Ausgangspunkt, wonach die im Jahre 1890 zwischen dem Preussischen Domänenfiskus und dem Rechtsvorgänger des Beklagten vereinbarte Verfügungsbeschränkung dem Kläger gegenüber wirkungslos sein soll. Diese Ansicht läßt sich zum mindesten nicht so begründen, wie das angefochtene Urteil es getan hat. Allerdings kann laut § 137 Satz 1 BGB die Verfügungsbefugnis über veräußerliche Rechte durch Rechtsgeschäft weder ausgeschlossen noch beschränkt werden, und infolgedessen hätte das Veräußerungsverbot, nachdem am 1. Januar 1900 das Bürgerliche Gesetzbuch in Kraft getreten war (Art. 1 EGBGB), als solches nicht mehr in das Grundbuch eingetragen werden dürfen; die Eintragung vom 11. Januar 1900 war insoweit unzulässig und entbehrte der materiellen Wirksamkeit (RG SeuffArch 85 Nr. 95; Güthe/Triebel, GBO 6. Aufl. Vorbem. 66 vor § 13). Nicht geprüft hat aber das Urteil, inwieweit es etwa möglich wäre, die eingetragene Belastung umzudeuten in eine Vormerkung zur Sicherung des dem Domänenfiskus gegebenenfalls zustehenden Rückübereignungsanspruchs (KGJ 40, A 123; vgl. Pritsch in BGB RGRK 11. Aufl. § 883 Anm. 66 oder - wie der Kl.

ger in der Revisionsverhandlung geltend gemacht hat - in eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff BGB). Und wenn sich das als unmöglich erweisen sollte, so stünde auch damit noch keineswegs fest, ob nicht, unabhängig von dem Inhalt des Grundbuches, der Kläger jene Vereinbarung vom Jahre 1890 gleichwohl gegen sich gelten lassen muß.

Soweit das Berufungsgericht letzteres mit einem Hinweis auf Art. 179 EGBGB verneinen zu können glaubt, verkennt es die Tragweite der angeführten Gesetzesbestimmung. Sie betrifft nur Fälle, in denen das Wirksambleiben eines vor Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches begründeten Anspruchs gegenüber Dritten auf der "Eintragung in ein öffentliches Buch" beruht. Das schließt jedoch nicht aus, daß ein Veräußerungsverbot, das vor dem 1. Januar 1900 vereinbart worden ist, aus einem anderen Grunde rechtsgültig geblieben sein kann. Gemäß Art. 168 EGBGB haben frühere Verfügungsbeschränkungen grundsätzlich ihre volle Wirksamkeit behalten, eingeschränkt lediglich durch die neuen Vorschriften über den Schutz eines gutgläubigen Dritterwerbers. Danach wirken also, abweichend von § 137 BGB, auch rechtsgeschäftliche Veräußerungsverbote aus der Zeit vor 1900 weiterhin dinglich gegen jedermann, wenn und soweit ihnen eine derartige Wirkung bereits nach dem bisherigen Recht zukam (Staudinger/Gramm, BGB 10. Aufl. Art. 168 Anm. 4 und 6; Palandt/Danckelmann, BGB 18. Aufl. Art. 168 Anm. 1). Diese Möglichkeit bestand, wie das angefochtene Urteil selbst hervorhebt, nach dem hier in Betracht kommenden preußischen Recht. Das Allgemeine Landrecht (§§ 17-19, I 4) machte die Wirkung gegenüber Dritten entweder von einer Eintragung im Hypothekenbuch oder aber davon abhängig, daß die betreffende Verfügungsbeschränkung dem Dritten bekannt war (vgl. dazu Koch, ALR 8. Aufl. Teil I Titel 4 Anm. 29), und die gleiche Regelung fand sich in § 11 des Gesetzes über den Eigentumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbständigen Gerechtigkeiten vom 5. Mai 1872

(PrGS S. 433), dessen Geltungsbereich sich gemäß §§ 1, 53 des Gesetzes über das Grundbuchwesen in der Provinz Hannover vom 28. Mai 1873 (PrGS S. 253) auch auf Ostfriesland erstreckte.

Wollte somit das Berufungsgericht seine Entscheidung von der Wirksamkeit oder Nichtwirksamkeit des vertraglichen Veräußerungsverbot aus dem Jahre 1890 gegenüber dem Kläger abhängig machen, so hätte es sich nicht damit begnügen dürfen, daß es die Eintragung im Grundbuch für ungültig ansah. Abzustellen gewesen wäre vielmehr auf die Kenntnis des Klägers von diesem Verbot, wobei als maßgebender Zeitpunkt wohl sein - noch ausstehender - Eigentumserwerb in Betracht käme; denn eine entsprechende Anwendung des § 892 Abs. 2 BGB, wonach es auf die Zeit der Antragstellung bei dem Grundbuchamt ankommt, dürfte sich aus dem Grunde verbieten, weil der Umschreibungsantrag inzwischen auf Veranlassung des Beklagten wieder zurückgenommen wurde. Erforderlich wäre allerdings positive Kenntnis; bloßes Kennenmüssen genügt nicht (Staudinger/Gramm aaO Anm. 6 am Ende). Deshalb hätte mit Rücksicht auf die auch im gegenwärtigen Prozeß erörterten Zweifel hinsichtlich der heutigen Geltung jener früheren Vereinbarung - der Beklagte sieht die Verfügungsbeschränkung als längst überholt und gegenstandslos an, weil damals lediglich ein "wildes Siedeln" habe verhindert werden sollen, und hat zur Rechtfertigung seines Standpunktes zwei umfangreiche Rechtsgutachten vorgelegt bzw. inhaltlich vorgebracht - das Berufungsgericht prüfen und sich in tatrichterlicher Würdigung darüber schlüssig werden müssen, ob allein der Umstand, daß der Kläger von der streitigen Vereinbarung weiß, schon dazu ausreicht, ihm positive Kenntnis von einem gültigen heute noch bestehenden Veräußerungsverbot zu verschaffen (vgl. das Urteil des erkennenden Senats BGHZ 26, 256).

Einer abschließenden Stellungnahme zu den aufgeworfenen Fragen bedarf es indessen nicht. Denn auch wenn die Begründung, mit der das angefochtene Urteil eine Wirksamkeit des Veräußerungsverbot es gegenüber dem Kläger verneint hat, einwandfrei wäre, würde das die klageabweisende Entscheidung trotzdem nicht rechtfertigen.

3. Die Revision rügt nämlich mit Recht, daß das Berufungsgericht angenommen hat, mit der Auflassung der verkauften Parzelle habe der Beklagte alles Erforderliche getan und seine vertraglichen Pflichten vollständig erfüllt. Diese Ansicht beruht auf einer Verkennung dessen, was der Verkäufer eines Grundstücks nach Maßgabe der §§ 433 ff BGB zu leisten hat. Seine vornehmste Verpflichtung besteht gemäß § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB darin, dem Käufer das Grundstückseigentum zu verschaffen. Mag dazu auch in der Regel die Abgabe der in § 925 BGB vorgesehenen Auflassungserklärung ausreichen, weil auf Grund derselben dann der Käufer die grundbuchliche Eigentumsumschreibung herbeizuführen vermag, so zeigt doch gerade der vorliegende Fall, daß es sich keineswegs immer so verhält. Hier hat das Grundbuchamt dem gemeinsamen Umschreibungsantrag der Parteien nicht entsprochen. Es hat gegen ihn unter Hinweis auf die Eintragung in Abteilung II Nr. 2 des Grundbuches - die seinerzeit von Rechtsvorgänger des Beklagten veranlaßt worden ist und deren Vorhandensein dem Beklagten als Grundstückseigentümer schon vor Kaufabschluß hätte bekannt sein müssen - Bedenken erhoben, die der Beklagte bisher nicht auszuräumen vermochte und die ihm selbst so gewichtig erschienen sind, daß er sogar den Antrag hat zurücknehmen lassen. Bei dieser Sachlage kann keine Rede davon sein, daß bereits alles Erforderliche zur Eigentumsverschaffung geschehen sei. Es gehört zu den Pflichten des Verkäufers, Hindernisse zu beseitigen, die der Grundbuchumschreibung im Wege sind oder nachträglich entstehen (RGZ 113, 403, 405; 118, 100, 102). Diese Pflicht hat der Beklagte nicht erfüllt.

Dabei spielt es, entgegen dem angefochtenen Urteil, keine ausschlaggebende Rolle, ob die Verfügungsbeschränkung vom Jahre 1890 heute noch wirksam ist oder nicht. Sollte sie noch wirksam sein, so wäre der Beklagte gemäß § 434 BGB verpflichtet, sie zur Aufhebung zu bringen (RG Recht 1907 Nr. 1629). Zu diesem Zweck müßte er diejenigen Maßnahmen ergreifen, die notwendig sind, damit der Domänenfiskus von seinem Widerstand gegen die Eigentumsumschreibung Abstand nimmt. Soweit es dazu der Zahlung eines Abfindungsbetrages an den Domänenfiskus bedarf, ist es Sache des Beklagten in seiner Eigenschaft als Verkäufer und nicht etwa des Klägers, diese Zahlung zu leisten. Der Kläger hat das Grundstück zum Preise von 1 000 DM je Hektar gekauft; für ihn besteht keine Veranlassung, darüber hinaus noch mehr zu zahlen, nur um auf diese Weise dem Beklagten die Erfüllung seiner Verkäuferpflicht zur lastenfreien Eigentumsverschaffung zu erleichtern. Sollte dagegen die früher vereinbarte Verfügungsbeschränkung dem Kläger gegenüber keine Wirksamkeit besitzen, so hätte auch in diesem Falle der Beklagte noch nicht alles getan, wozu er auf Grund des Kaufvertrages verpflichtet ist. Seine Aufgabe wäre es dann vielmehr, die Hindernisse, die einer Umschreibung des Grundstücks auf den Kläger noch entgegenstehen, aus dem Wege zu räumen und insbesondere dafür zu sorgen, daß die Eintragung in Abteilung I Nr. 2 gelöscht wird (§ 435 BGB).

4. Das Oberlandesgericht hat daher die Klage zu Unrecht abgewiesen. Seine Entscheidung läßt sich auch nicht gemäß § 563 ZPO mit anderer Begründung aufrechterhalten.

Insbesondere entbehrt das Klagebegehren nicht etwa deshalb des Rechtsschutzbedürfnisses, weil es dem Kläger möglich wäre, sein Ziel auf einem einfacheren und weniger kostspieligen Wege, nämlich mittels der gegen grundbuchamtliche Zwischenverfügungen gegebenen Rechtsbehelfe, zu erreichen. Abgesehen davon, daß

durch eine Grundbuchbeschwerde die für die Parteien bedeutungsvolle Frage, ob der Kaufvertrag noch unverändert weitergilt (vgl. dazu unten Nr. 5), nicht geklärt werden könnte, braucht sich der Kläger schon wegen der Zweifelhaftigkeit der Rechtslage (oben Nr. 2) und der ungewissen Erfolgsaussicht einer solchen Beschwerde nicht auf diesen Weg verweisen zu lassen, zumal da er möglicherweise angesichts der vertraglichen Regelung, wonach die Umschreibungskosten zu Lasten des Käufers gehen (A 3 der "Allgemeinen Bedingungen" des Fürstlich zu Knyphausen'schen Rentamts), die dafür aufgewendeten Kosten dann nicht vom Beklagten erstattet bekäme. Er darf vielmehr, sofern er mit seiner Klage durchdringt, die Bereinigung der Grundbuchangelegenheit dem Beklagten überlassen, der seinerseits durch Nichtbeachtung des von seinem Rechtsvorgänger vereinbarten Veräußerungsverbot die ganzen Schwierigkeiten erst herbeigeführt hat.

Auch etwaige Bedenken des Berufungsgerichts gegen die Fassung des Klageantrages - es stieß sich anscheinend an dem Verlangen des Klägers nach Vorlage einer "Pfandentlassungserklärung" (Vgl. BU S. 12) - würden die klageabweisende Entscheidung nicht rechtfertigen. Die Revision rügt insoweit mit Recht Verletzung des § 139 ZPO, der es dem Richter in solchen Fällen zur Pflicht macht, auf eine sachdienliche Antragstellung seitens der Parteien hinzuwirken; um eine entsprechende Auflage, falls sein Antrag nicht in Ordnung sein sollte, hatte zudem der Kläger im Schlußabsatz seiner Berufungsbegründung noch ausdrücklich gebeten. Worauf es ihm bei seiner Rechtsverfolgung ankam, konnte nicht zweifelhaft sein: er möchte vorbehaltlos als Eigentümer des gekauften Grundstücks eingetragen werden. Wäre er vom Berufungsgericht pflichtgemäß belehrt worden, so hätte er, wie die Revision vorträgt, einen Hilfsantrag gestellt auf Verurteilung des Beklagten zur Beschaffung

der Zustimmung des Regierungspräsidenten und hätte weiter hilfsweise beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 170 DM je Hektar verkauften Landes an den Domänenfiskus zu verurteilen.

5. Hält somit das angefochtene Urteil einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand, so ist andererseits das Revisionsgericht nicht in der Lage, gemäß § 565 Abs. 3 ZPO von sich aus abschließend im Sinne des Klägers zu entscheiden. Die Sache ist zur Endentscheidung noch nicht reif, weil das Berufungsgericht es unterlassen hat, sich mit den erhobenen Einwendungen gegen die Rechtsbeständigkeit des Kaufvertrages auseinanderzusetzen. Der Beklagte leugnet seine Verpflichtung, den Vertrag - sei es überhaupt oder doch mit dem ursprünglich vereinbarten Inhalt - zu erfüllen; er macht geltend, daß er ihn wirksam wegen Irrtums angefochten habe (§§ 119 Abs. 2, 142 BGB) oder daß die Geschäftsgrundlage gefehlt habe (§ 242 BGB). In der Übergehung dieses Punktes, der die Kernfrage der ganzen Streitigkeit darstellt und auf dessen Klärung es den Parteien in dem gegenwärtigen "Musterprozeß" ersichtlich in erster Linie ankommt, liegt ein weiterer grundlegender Fehler des Berufungsurteils. Würde letzteres nämlich rechtskräftig und gelänge es dem Kläger, entgegen dem im Jahre 1890 vereinbarten Veräußerungsverbot seine Eintragung als Eigentümer im Grundbuch durchzusetzen, so wäre der Beklagte nicht gehindert, den Kläger, gegebenenfalls in einem neuen Rechtsstreit, auf Rückübereignung mit der Begründung in Anspruch zu nehmen, daß der Kaufvertrag hinfällig sei und infolgedessen der Eigentumsübergang eines rechtlichen Grundes entbehrt habe (§ 812 BGB); er könnte sich dabei vielleicht sogar auf das landgerichtliche Urteil berufen, worin die Wirksamkeit der Irrtumsanfechtung ausdrücklich bejaht wurde, - Ausführungen, von denen das Oberlandesgericht, wenn es auch seine gleichfalls klageabweisende Entscheidung anders begründet hat, nicht eindeutig abgerückt ist.

Es mag allerdings zweifelhaft sein, ob die Erwägungen, mit denen der Beklagte ein Hinfälligwerden des Kaufvertrages darzutun versucht, stichhaltig sind. Sofern für eine Anfechtung gemäß § 119 BGB im Falle beiderseitigen Irrtums über einen nicht zum Vertragsinhalt gehörigen Umstand überhaupt Raum sein sollte (vgl. dazu Urteil des erkennenden Senats vom 22. Oktober 1958, V ZR 154/57, WM 1959, 206; ferner Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 242 Anm. 241-243), hätte sie unverzüglich erfolgen müssen (§ 121 BGB). Der Beklagte, der von dem vertraglichen Veräußerungsverbot spätestens in der ersten Dezemberhälfte 1951 erfahren hatte, hat aber mit seiner Anfechtungserklärung bis zum 19. November 1957 gewartet. Wenn gleichwohl das Landgericht ein "schuldhaftes Zögern" verneint hat, so erscheint jedenfalls die dafür gegebene Begründung wenig überzeugend; denn der Beklagte handelte, als er die langwierigen Verhandlungen mit dem Domänenfiskus führte, objektiv nicht im Interesse der Grundstückskäufer, sondern in seinem eigenen Interesse, da es ihm nach § 434 BGB oblag, die verkauften Flächen frei von Rechten Dritter zu übereignen, und er konnte verständigerweise auch nicht erwarten, daß die Käufer auf seinen Vorschlag, die von ihm verursachten Mehrkosten noch zusätzlich zu dem vereinbarten Kaufpreis zu übernehmen, anstandslos eingehen würden (vgl. oben zu Nr. 3). Nicht minder möglich ist die Möglichkeit, aus dem Gesichtspunkt der fehlenden Geschäftsgrundlage zu einer Auflösung oder zu einer für den Beklagten günstigen Anpassung des Vertragsverhältnisses zu gelangen. Bei dem Vorhandensein des Veräußerungsverbotes handelt es sich um einen Umstand, der ausschließlich in seinem eigenen Machtbereich liegt (OGHZ 1, 62, 68; Enneccerus/Lehmann, Schuldrecht 15. Bearb. § 41 III 5, S. 182; Kegel DRZ Beiheft 3, 1948, S. 9; Larenz, Geschäftsgrundlage und Vertragserfüllung 2. Aufl. 5. Kapitel IV B 4 b, S. 185; vgl. allerdings Urteil des erkennenden Senats vom 30. Mai 1956, V ZR 87/55, JR 1956, 416). Außerdem darf von dem Grundsatz, daß Ver-

träge zu halten sind, nur abgewichen werden bei derartig umwälzenden und einschneidenden Veränderungen der Verhältnisse, daß ein weiteres Festhalten an der ursprünglichen Vertragsregelung zu einem untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit schlechterdings nicht mehr zu vereinbarenden Ergebnis führen würde (Urteil des Senats vom 14. Oktober 1959, V ZR 9/58, NJW 1959, 2203 mit weiteren Nachweisen). Ob letztere Voraussetzung hier schon, wie der Beklagte meint, wegen des angeblich niedrigen Kaufpreises von 1 000 DM je Hektar gegeben ist, bedarf angesichts der Tatsache, daß sein Rechtsvorgänger im Jahre 1890 das gesamte Gelände von nahezu 230 ha zum Preise von lediglich 8 832 M erworben hat (wobei allerdings das von ihm in Anspruch genommene Torfstichrecht berücksichtigt wurde), zum mindesten einer sehr sorgfältigen Prüfung.

Immerhin handelt es sich sowohl bei der Abgrenzung des Begriffes "unverzüglich" im Sinne von § 121 BGB als auch bei der Entscheidung darüber, ob und inwieweit der Grundsatz von "Treu und Glauben" nach § 242 BGB etwa zu einer Änderung des Vertragsinhalts geführt haben könnte, um Fragen, deren Beantwortung in erster Linie von der Feststellung der für die richterliche Würdigung maßgeblichen Tatsachen abhängt. Dem Revisionsgericht ist daher, solange das Oberlandesgericht noch nicht hierüber entschieden hat, eine endgültige Stellungnahme verwehrt.

6. Nach allem war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache gemäß § 565 Abs. 1 ZPO an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Diesem mußte auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen werden, weil sie von dem endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Tasche

Schuster

Rothe

Dr. Mattern

Offterdinger