

023 37
V ZR 193/60

Verkündet
am 28. Juni 1961
[REDACTED], Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Fritz W [REDACTED],
2. der Kaufmannsehefrau Charlotte W [REDACTED] geb.
S [REDACTED],
beide in F [REDACTED], Haus Su [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

gegen

die Majorswitwe Dora F [REDACTED] geb. J [REDACTED]
in F [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 28. Juni 1961 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Augustin,
Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Mattern für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
München vom 1. Juli 1960 wird auf Kosten
der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Senat hat durch Urteil vom 23. April 1958 (V ZR 170/57), auf dessen Tatbestand und Entscheidungsgründe Bezug genommen wird, das frühere Urteil des Berufungsgerichts, durch das in Abänderung des dem Hauptantrag der Klägerin stattgebenden Urteils des Landgerichts die Klage abgewiesen worden war, auf die Revision der Klägerin aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

In der erneuten Verhandlung vor dem Berufungsgericht haben die Parteien ihre früheren Anträge wiederholt. Die Klägerin hat lediglich ihren vorsorglichen Antrag dahin abgeändert, daß die Beklagten zur Erfüllung ihrer Verpflichtung nach Nr. I 2 des Urteils des Landgerichts Zug um Zug gegen Zahlung von 1 761,80 DM (statt von 3 381,80 DM) durch die Klägerin zu verurteilen sind. Sie hat ferner zu berücksichtigen gebeten, daß inzwischen ihr Bruder Ernst J. [REDACTED] gestorben und von seiner Ehefrau Walburga J. [REDACTED] und seinen Kindern Marianne J. [REDACTED], Hans J. [REDACTED] und dem vermißten Joachim J. [REDACTED] beerbt worden sei.

Das Berufungsgericht hat durch Urteil vom 1. Juli 1960 wie folgt erkannt: ..

- I. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Traunstein vom 24. März 1955 in Nummer I 2 und in der Kostenentscheidung aufgehoben und in Nummer I 1 wie folgt geändert:

Die Beklagten werden, ein jeder bezüglich seines Hälfteanteils an dem im Grundbuch für B. [REDACTED] Band XX Blatt [REDACTED] (Grundbuchamt Be [REDACTED]) verzeichneten Grundstück, verurteilt, dieses Grundstück nach Aufhebung der darüber angeordneten Zwangsverwaltung an die Klägerin zu

einem Drittel und die aus ihr und den Erben des am 7. November 1957 verstorbenen Rentners Ernst J. [REDACTED], nämlich seiner Witwe Wally J. [REDACTED], geb. Ungelenk und seinen Kindern Marianne J. [REDACTED], Klaus J. [REDACTED] und Joachim J. [REDACTED], bestehenden ungeteilten Erbengemeinschaft zu zwei Dritteln aufzulassen und die Eintragung der Klägerin und der Erbengemeinschaft ins Grundbuch zu bewilligen.

- II. Im übrigen wird die Klage ab- und die Berufung zurückgewiesen.
- III. Von den Kosten aller Rechtszüge einschließlich des Revisionsverfahrens haben die Klägerin ein Drittel und die Beklagten zwei Drittel zu tragen, und zwar die Beklagten als Gesamtschuldner, soweit sie zur Räumung und Herausgabe verurteilt worden sind, und im übrigen je zur Hälfte.

Mit ihrer hiergegen gerichteten Revision verfolgen die Beklagten ihre Berufungsanträge weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht ist auf Grund der erneuten Verhandlung zu dem Ergebnis gelangt, daß die Klägerin mit Rücksicht darauf, daß die Beklagten ihre aus der Übernahme des Lastenausgleichs sich ergebenden Verpflichtungen nicht erfüllt hätten, wirksam von dem Kaufvertrag zurückgetreten sei.

1. Entsprechend dem Hinweis des Senats in seinem ersten Urteil (S. 29) befaßt sich das Berufungsgericht zunächst mit der Frage, ob und inwieweit die Rücktrittserklärung der Klägerin der Einwilligung ihres Bruders bedurfte und ob diese gegeben war. Es führt insoweit aus: Der Wirksamkeit des Rücktritts stehe nicht entgegen, daß die Klägerin das Grundstück zusammen mit ihrem Bruder verkauft habe und das Rücktrittsrecht daher nach § 356 BGB nur von diesen beiden hätte aus-



geübt werden können. Denn der Bruder habe in dem von der Klägerin übergebenen Schriftstück vom 27. Januar 1955 erklärt, daß die Anfechtungsklage auch in seinem Namen erfolgt sei, und dadurch sein Einverständnis auch mit dem weiteren zur Wahrnehmung ihrer Rechte erforderlichen Vorgehen der Klägerin zur Genüge zu erkennen gegeben. Er habe mithin zu der von der Klägerin im eigenen Namen vorgenommenen Verfügung vorher seine Zustimmung erteilt, mithin die Einwilligung (§ 183 BGB) erklärt. Diese Zustimmung aber stehe der Verfügung selbst gleich (RGZ 129, 284, 286).

Die Revision hält diese Auslegung des Schriftstücks vom 27. Januar 1955 nach seinem Wortlaut nicht für möglich.

Soweit sie zunächst meint, der Umstand, daß zwar von vornherein Leistung an beide (an die Klägerin und an ihren Bruder) verlangt, die Klage aber nicht für beide, sondern nur für die Klägerin erhoben worden sei, erwecke an sich schon Bedenken, ob das Schriftstück vom 27. Januar 1955 erkennbar die Erklärung enthalte, daß Ernst J. [REDACTED] mit der Ausübung des etwaigen Anfechtungsrechts durch die Klägerin einverstanden sei, und es komme nicht darauf an, was Ernst J. [REDACTED] vielleicht gewollt, sondern darauf, welchen Willen er erkennbar zum Ausdruck gebracht habe, wendet sie sich in unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Auslegung des Schriftstücks vom 27. Januar 1955 dahin, daß der Bruder der Klägerin in diesem erklärt habe, daß die Anfechtungsklage auch in seinem Namen erfolgt sei. Die weitere Meinung der Revision, in dem nachträglichen Einverständnis mit der Erhebung der Anfechtungsklage sei kein Einverständnis mit der Erklärung der Anfechtung enthalten, ist gegenstandslos, da das Berufungsgericht die Anfechtung des Kaufvertrags schon mangels Vorliegens einer arglistigen Täuschung als nicht begründet erachtet und der Senat dies in seinem ersten Urteil (S. 23) gebilligt hat.

Sie steht zudem mit der Auffassung des Berufungsgerichts in seinem ersten Urteil (S. 34) in Einklang, daß die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung als einseitiges Rechtsgeschäft nicht nachträglich genehmigt werden könne.

Die Revision meint weiterhin, das Schriftstück enthalte keine Generalvollmacht, sondern nur eine kurze Stellungnahme zu einer einzelnen Handlung, der Erhebung der Anfechtungsklage; darin könne unmöglich nach dem Wortlaut eine Generalvollmacht zu einem späteren Handeln in ganz anderer Richtung erblickt werden. Auch insoweit handelt es sich jedoch um einen unzulässigen Angriff gegen die tatrichterliche Auslegung des Schriftstücks durch das Berufungsgericht. Dieses sieht nämlich, wie sich aus seinen Ausführungen ergibt, in der Rücktrittserklärung nicht ein Handeln in einer ganz anderen Richtung, wie die Revision meint, sondern ein solches, das, ebenso wie die Anfechtungserklärung, zur Wahrnehmung der Rechte der Klägerin erforderlich war, um, wie die Ausführungen des Berufungsgerichts sinngemäß zu ergänzen sind, von dem Kaufvertrag loszukommen.

Die Revision meint ferner, es sei auch zu bedenken, daß die Klägerin selbst keine klare Rücktrittserklärung abgegeben habe; sie habe nur eine Frist zur Leistung gesetzt und angekündigt, nach Ablauf der Frist die Annahme der Leistung abzulehnen und nach § 326 BGB vorzugehen; sei aber schon die eigene Erklärung der Klägerin einigermaßen unbestimmt, so könne in dem kurzen Schriftstück des Bruders der Klägerin vom 27. Januar 1955 erst recht keine Einwilligung zu der viel später erfolgten sogenannten Rücktrittserklärung erblickt werden. Auch hiermit kann die Revision keinen Erfolg haben. Der Senat hat schon in seinem ersten Urteil (S. 24) die Auffassung des Berufungsgerichts als rechtlich bedenkenfrei bezeichnet, es müsse angenommen werden, daß die Klägerin den Rücktritt vom Vertrag gewählt habe, weil sie, ohne Schadensersatzansprüche zu stellen, den Antrag auf Rückauflassung aufrecht erhalten habe.

Die Revision meint schließlich, Anfechtung und Rücktritt seien ihrer Rechtsnatur nach völlig verschieden; auch ihr Ziel sei verschieden; im ersten Fall sei von Anfang an der Vertrag nichtig, und es erfolge eine Berichtigung des Grundbuchs; im zweiten Fall werde schuldrechtlich der Vertrag nachträglich wieder aufgehoben, und es erfolge Rückauflassung des Grundstücks. Wieso diese Gesichtspunkte der Auslegung des Schriftstücks vom 27. Januar 1955 durch das Berufungsgericht entgegenstehen sollen, ist jedoch nicht ersichtlich. Zudem hat die Klägerin schon vor dem Landgericht, wenn auch aus dem nicht durchgreifenden Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung und der Schadensersatzpflicht wegen unerlaubter Handlung hilfsweise die Rückauflassung des Grundstücks begehrt, so daß die spätere Rücktrittserklärung nur einen weiteren Klagegrund hierfür darstellte.

2. Das Berufungsgericht führt hinsichtlich der Wirksamkeit des Rücktritts im übrigen aus:

Die Übernahme des Lastenausgleichs durch die Beklagten sei eine Leistung gewesen, der die Parteien bei Abschluß des Kaufvertrags eine wesentliche Bedeutung beigemessen hätten. Mit ihr seien die Beklagten bereits im Jahre 1951 dadurch in Verzug gekommen, daß sie die fälligen Soforthilfeabgaben nicht entrichtet hätten. Die Klägerin habe durch Vorlage der an sie gerichteten Schreiben des Finanzamts Berchtesgaden nachgewiesen, daß das Finanzamt die nach dem 1. Juli 1950 fällig gewordenen Soforthilfeabgaben laufend von ihr angefordert habe. Sie habe ferner unwidersprochen vorgetragen und durch Vorlage von Schreiben ihres seinerzeitigen Rechtsberaters, Rechtsanwalt Dr. H. [REDACTED] in G., belegt, daß sie die Beklagten schon damals wiederholt zur Zahlung der Soforthilfeabgaben gemahnt habe. Da die Beklagten diese Zahlungen nicht geleistet hätten, hätten sie sich in Verzug befunden, als die Klägerin ihnen mit Schriftsatz vom 20. Februar 1956 die Frist zur Bewirkung der Leistung gesetzt habe.

An Möglichkeiten, welche die Beklagten ihrer Verpflichtung aus der Übernahme des Lastenausgleichs hätten entheben oder sie ihnen hätten erleichtern können, kämen nur in Betracht die Befreiung von der Vermögensabgabe nach der auf Grund des § 202 Abs. 1 LAG ergangenen Dreizehnten Durchführungsverordnung über Ausgleichsabgaben nach dem Lastenausgleichsgesetz (13. AbgabenDV-LA) vom 25. April 1955 in der Fassung vom 19. Juli 1958 (BGBl 1955 I 209; 1957 I 1907; 1958 I 526) oder nach § 7 der Zweiten Durchführungsverordnung zum Ersten Teil des Soforthilfegesetzes (2. StDVO-SHG) vom 29. Dezember 1950 (BGBl 1951 I 51) und die Genehmigung der Schuldübernahme mit befreiender Wirkung für die Klägerin gemäß § 60 LAG.

Aus der 13. AbgabenDV-LA könnten die Beklagten keine Rechte herleiten, da nach deren § 10 Abs. 2 die Veräußerung des Grundstücks nach dem 31. März 1952 erfolgt sein müsse, diese hier aber bereits im Jahre 1950 erfolgt sei.

Ein Erlaß nach § 7 der 2. StDVO-SHG, die nach § 202 Abs. 2 LAG bis zum Inkrafttreten der 13. AbgabenDV-LA gegolten habe, wäre nicht in Betracht gekommen, weil es sich bei dem verkauften Grundstück nicht um einen gewerblichen Betrieb gehandelt und das Grundstück außerdem einen weit höheren Wert als den vom Gesetzgeber als oberste Grenze gezogenen Wert von 20 000 DM gehabt habe.

Die Genehmigung nach § 60 LAG dürfe nur erfolgen, wenn die Aussichten für die Verwirklichung des Abgabenanspruchs dadurch nicht wesentlich verschlechtert würden. Hier seien die Klägerin und ihr Bruder vor der Veräußerung Eigentümer eines schuldenfreien Grundstücks gewesen. Die Beklagten, die bei dem Ankauf lediglich 5 000 DM einzusetzen gehabt hätten, hätten dagegen das Anwesen erheblich belasten müssen, um auch nur die vereinbarte Anzahlung aufbringen zu können. Die Beklagten, die ihrer Verpflichtung aus dem Kaufvertrag nicht hätten nachkommen können, die weder die übernommene Schuld an Irlinger beglichen noch die fälligen Soforthilfeabgaben gezahlt hätten,

von denen der beklagte Ehemann am 21. April 1952 die Versicherung nach § 19 b der Verordnung vom 26. Mai 1933 abgegeben habe, weil er nicht einmal einen Betrag von 100 DM habe aufbringen können, und der nach der unwidersprochen gebliebenen Behauptung der Klägerin einige Jahre später den Offenbarungseid habe leisten müssen und dabei erklärt habe, daß er ohne Beschäftigung sei und außer einem monatlichen Kindergeld kein festes Einkommen habe, sondern von seinen Verwandten unterstützt werde, hätten eine sehr viel geringere Gewähr für die Erfüllung der Abgabeschuld geboten als die Veräußerer. Das Finanzamt hätte daher die Genehmigung von einer Sicherheitsleistung der Beklagten abhängig machen müssen. Daß sie zur Leistung einer solchen Sicherheit imstande gewesen wären, könnten diese selbst nicht behaupten.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts werden von der Revision in mehrfacher Hinsicht angegriffen.

a) Sie meint zunächst, die Vorschrift des § 326 BGB setze einen Verzug des Schuldners und damit dessen Verschulden voraus; dies fehle hier; die Klägerin sei laut Vertrag zur Mitwirkung an allen Anträgen für den damals zu erwartenden Lastenausgleich verpflichtet gewesen; deshalb hätten die Beklagten ohne Fahrlässigkeit eine solche Mitwirkung als eine Pflicht der Klägerin ansehen und sich wegen ihrer Nichterfüllung zur Rückbehaltung ihrer eigenen Verpflichtungen für berechtigt halten dürfen; ein Rücktrittsrecht wäre erst dann gegeben gewesen, wenn die unter Mitwirkung der Klägerin gestellten Anträge abgelehnt worden wären und die Beklagten dann noch immer nicht auf Mahnung geleistet hätten.

Damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Nach dem ersten Berufungsurteil (S. 45), auf das insoweit auch der Senat in seinem ersten Urteil (S. 24) Bezug genommen hat,

ging es in diesem Zusammenhang nur darum, welche rechtlichen Folgerungen daraus herzuleiten seien, daß der beklagte Ehemann die Klägerin wiederholt aufgefordert habe, ihm bei seinen Versuchen, eine der im Lastenausgleichsgesetz vorgesehenen Vergünstigungen zu erhalten, behilflich zu sein und mit ihm gemeinsam einen Antrag auf Befreiung von den Lastenausgleichsabgaben, zumindest aber einen Antrag auf Übernahme des Lastenausgleichs durch ihn nach § 60 LAG zu stellen, um ihm dadurch zu ermöglichen, den Erlaß des Lastenausgleichs für das Grundstück allein zu erwirken. Daß der beklagte Ehemann oder auch beide Beklagte schon vor dem Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes eine entsprechende Aufforderung hinsichtlich der Soforthilfeabgabe an die Klägerin gerichtet hätten, ist jedoch nicht ersichtlich und wird auch von der Revision in diesem Zusammenhang nicht geltend gemacht. Deren Rüge stellt somit nur einen unzulässigen Angriff gegen die tatrichterlichen Feststellungen des Berufungsgerichts dar, aus denen sich ergibt, daß die Beklagten mit ihrer aus der Übernahme des Lastenausgleichs sich ergebenden Verpflichtung bereits im Jahre 1951 dadurch in Verzug gekommen sind, daß sie die fälligen Soforthilfeabgaben trotz wiederholter Mahnung durch die Klägerin nicht entrichtet hatten.

b) Der Meinung der Revision, die Zahlung des Lastenausgleichs sei in dem Vertrag der Parteien nur eine Nebenpflicht gewesen und rechtfertige daher nach Treu und Glauben nicht einen Rücktritt vom ganzen Vertrag, steht die Auffassung des Berufungsgerichts gegenüber, die Parteien hätten beim Abschluß des Kaufvertrags der Übernahme des Lastenausgleichs eine wesentliche Bedeutung beigelegt. Es handelt sich deshalb auch insoweit um einen unzulässigen Revisionsangriff.

c) Die Revision macht sodann unter Bezugnahme auf den Wortlaut der in dem Kaufvertrag vom 2. Juli 1949 vereinbarten

Lastenausgleichsklausel ("Die Käufer übernehmen den auf den Grundbesitz treffenden Lastenausgleich, wofür die zukünftigen gesetzlichen Bestimmungen gelten sollen.") dem Berufungsgericht zum Vorwurf, es habe die Soforthilfe und den Lastenausgleich verwechselt. Zur Begründung trägt sie im einzelnen vor: Das Soforthilfegesetz sei am 8. August 1949 verkündet worden. Es sei im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags bekannt gewesen, daß der Lastenausgleich durch ein besonderes Gesetz geregelt und daß bis dahin zur Milderung dringender sozialer Notstände ein Übergangsgesetz, das Soforthilfegesetz, erlassen werden sollte. Die Parteien hätten also bei Abschluß des Vertrags bewußt nicht auf die Bestimmungen des Soforthilfegesetzes, sondern auf das erwartete Lastenausgleichsgesetz Bezug genommen. Daß das Lastenausgleichsgesetz wörtlich nicht erwähnt worden sei, schade nicht; denn die Bezeichnung des Gesetzes sei erst mit dessen Verkündung bekannt geworden. Es hätten die Parteien jedoch ausdrücklich den "Lastenausgleich" erwähnt und nicht die Soforthilfeabgabe. Wesentlich sei in diesem Zusammenhang, daß die Zahlungsverpflichtungen der Beklagten im Nachtragsvertrag vom 17. April 1950 dahin abgeändert worden seien, daß die Kaufpreisteilforderung in Höhe von 22 000 DM gestundet und als dritte Hypothek gesichert worden sei. Wenn es der Wille der Parteien gewesen wäre, die Bestimmungen des Soforthilfegesetzes zum Gegenstand des Vertrags zu machen, so wäre das in der Nachtragsurkunde zum Ausdruck gebracht worden.

Auch diese Rüge ist nicht begründet. In den Vorinstanzen haben die Beklagten nie bestritten, daß sie auch die Soforthilfeabgaben zu tragen hatten. Im übrigen fällt jedenfalls dann, wenn vor dem Erlaß des Soforthilfegesetzes die Übernahme des Lastenausgleichs vereinbart wurde, unter diesen allgemeinen Begriff auch die Soforthilfeabgabe (vgl. § 29 UmstG). Das Berufungsgericht hat dies, wie sich aus dem Zusammenhang seiner Urteilsgründe ergibt, auch angenommen, so daß insoweit eine tatrichterliche Feststellung vorliegt, die rechtlich nicht zu

beanstanden ist. Der Umstand, daß in dem Nachtragsvertrag von der Soforthilfe nicht die Rede ist, spricht zudem für und nicht, wie die Revision meint, gegen diese Feststellung. Denn wenn unter den allgemeinen Begriff des Lastenausgleichs auch die Soforthilfeabgabe fiel, so bestand kein Anlaß zur weiteren Vereinbarung hierüber.

d) Soweit die Revision zur Begründung ihrer Meinung, es könne nicht festgestellt werden, daß sich die Beklagten bereits im Jahre 1951 oder 1952 in Verzug befunden hätten, darauf hinweist, die Beklagten hätten die Klägerin wiederholt aufgefordert, hinsichtlich der Soforthilfeabgabe Stundungs- und Erlaßgesuche einzureichen (III 3 der Revisionsbegründung), wird von ihr übersehen, daß es sich insoweit nicht um vom Berufungsgericht festgestellte Tatsachen handelt. Entgegen der in der mündlichen Verhandlung geäußerten Meinung der Revision enthält das Berufungsurteil auch auf S. 27 keine Feststellungen in dieser Richtung. Sollte das Vorbringen der Revision dahin zu verstehen sein, das Berufungsgericht habe einen entsprechenden Vortrag der Beklagten unter Verletzung des § 286 ZPO nicht beachtet, so wäre diese Rüge nach § 554 Abs. 3 Nr. 2b ZPO unzulässig, da nicht angegeben ist, an welcher Stelle der umfangreichen Akten sich dieser Vortrag befindet (Urteil des Senats vom 6. Juli 1960, V ZR 164/59 S. 8; vgl. ferner Urteil des Senats vom 29. März 1961, V ZR 36/59 S. 8 mit weiteren Nachweisen). Auch in der mündlichen Verhandlung hat die Revision diese Stelle nicht anzugeben vermocht. Bei dieser Sachlage bedarf es nicht mehr der Prüfung, ob die hier infrage stehenden Aufforderungen der Beklagten an die Klägerin überhaupt geeignet wären, die Auffassung des Berufungsgerichts, die Beklagten hätten sich bereits im Jahre 1951 in Verzug befunden, zu erschüttern.

e) Die Revision meint sodann folgendes: Typisch für das Soforthilferecht, das Lastenausgleichsrecht und das ganze Finanzrecht seien die Härte- und Billigkeitsklauseln. Sie

sollten in den Fällen helfen, in denen es der Billigkeit entspreche, dem Abgabeschuldner über die einschlägigen Bestimmungen hinaus Erleichterungen zu gewähren (vgl. auch Richtlinien vom 17. April 1951, BStBl I 1951, 163). Aus einer Reihe von Entscheidungen ergebe sich, daß Stundungen, Erlasse und weitere Erleichterungen aus Billigkeits- oder Härteerwägungen häufig geboten seien. Hiermit werde dargetan, daß nicht von vornherein, insbesondere aber auch nicht jetzt im Rahmen dieses Prozesses vom grünen Tisch aus darüber geurteilt werden könne, ob die Bemühungen um Erleichterungen völlig aussichtslos gewesen wären. Erfahrungsgemäß eröffneten sich erst bei Antragstellung und Bearbeitung von Anträgen derartige Möglichkeiten. Werde aber ein Antrag nicht gestellt, dann blieben solche Möglichkeiten von vornherein verschlossen. Zur Mitwirkung bei der Ausschöpfung solcher Möglichkeiten sei die Klägerin verpflichtet gewesen.

Dieser allgemeine Hinweis ist nicht geeignet, die Auffassung des Berufungsgerichts zu erschüttern, es seien für einen Wegfall der Verpflichtung der Beklagten aus der Übernahme des Lastenausgleichs oder für eine Erleichterung dieser Verpflichtung nur die von ihm aufgeführten gesetzlichen Bestimmungen in Betracht gekommen. Eine Vergünstigung der Beklagten in diesem Sinne ergab sich entgegen der Meinung der Revision auch nicht aus den auf Grund des § 7 Abs. 1 Satz 4 der 2. StDVO-SHG ergangenen Richtlinien über die Zustimmung der Soforthilfeämter zu Verträgen über die Veräußerung oder Verpachtung gewerblicher Betriebe an Flüchtlinge vom 17. April 1951. Diese enthalten, wie sich schon aus ihrer vollständigen Bezeichnung ergibt, nur Anweisungen für die Prüfung, ob das Amt für Soforthilfe einem Veräußerungs- oder Pachtvertrag im Sinne des § 7 der 2. StDVO-SHG zustimmen sollte. An den Voraussetzungen für die Nichterhebung der Soforthilfeabgabe (gewerblicher Betrieb, Wert unter 20 000 DM) haben die Richtlinien jedoch nichts geändert.

f) Soweit die Revision meint, es sei von Bedeutung, daß die Klägerin keinen vernünftigen Grund angeben könne, weshalb sie ihre Mitwirkung bei der Antragstellung versagt habe, übersieht sie, daß nach den Ausführungen des Senats im ersten Urteil (S. 27) die Berufung der Klägerin auf einen Verzug der Beklagten nur dann eine unzulässige Rechtsausübung darstellen würde, wenn die Beklagten nach § 60 Abs. 1 IAG den Übergang der Lastenausgleichsverpflichtung auf sich hätten erreichen können, und es deshalb darauf ankam, ob ein von den Parteien gemeinsam gestellter Antrag den Übergang der Lastenausgleichsverpflichtung auf die Beklagten zur Folge gehabt hätte.

g) Die Revision rügt ferner, das Berufungsgericht habe unter Verletzung des § 286 ZPO die von den Beklagten eingereichten Unterlagen nicht berücksichtigt, aus denen sich ergebe, daß in dem verkauften Grundstück schon ab 1933 eine Fremdenbeherbergung betrieben (Bl. 434 ff GA) und daß schon 1935 eine Konzession hierfür beantragt worden sei (Bl. 467 GA). Das Berufungsgericht hat diese Unterlagen jedoch nicht übersehen. Es hat sie vielmehr dahin gewürdigt, es sei unerheblich, daß die Mutter der Klägerin in der Zeit von 1935 bis in den Krieg hinein auf dem Anwesen ein Beherbergungsgewerbe ausgeübt habe. Um die Vergünstigungen des § 7 der 2. StDVO-SHG erlangen zu können, müsse, so führt das Berufungsgericht weiter aus, der abgabepflichtige Veräußerer einen ihm gehörenden Gewerbebetrieb unter Verzicht auf eigene Führung einem Flüchtling überlassen haben, um diesem eine Existenzgrundlage zu schaffen. Daß diese Voraussetzung nicht gegeben war, hat das Berufungsgericht aus dem Kaufvertrag und aus der Aussage des Zeugen Nitschke (der den Verkauf vermittelt hatte) entnommen.

Bei diesem Ergebnis kann sich die Revision auch nicht mit Erfolg auf die vorgelegten Lichtbilder des verkauften

Grundstücks (Bl. 512 GA) sowie auf die allgemeine Lebens-
erfahrung (dahin, daß in einem Ort wie Berchtesgaden Häuser
jahrzehntelang als Fremdenbeherbergungsbetriebe geführt
würden) berufen.

Im übrigen war nach den Feststellungen des Berufungs-
gerichts für eine Vergünstigung nach § 7 der 2. StDVO-SHG
auch die weitere Voraussetzung (Wert unter 20 000 DM) nicht
gegeben.

h) Die Revision hat sich in der mündlichen Verhandlung noch
gegen die Auffassung des Berufungsgerichts gewendet, aus der
13. AbgabenDV-LA (die in § 1 Abs. 2 Nr. 1 die oberste Wert-
grenze auf 100 000 DM festsetzt) könnten die Beklagten des-
halb keine Rechte herleiten, weil nach deren § 10 Abs. 2 die
Veräußerung des Grundstücks nach dem 31. März 1952 erfolgt
sein müsse, diese hier aber bereits im Jahre 1950 erfolgt sei.
Sie hat die Meinung geäußert, den Beklagten hätte eine Ver-
günstigung schon nach § 10 Abs. 1 der 13. AbgabenDV-LA zuge-
standen, und für den Fall, daß dem nicht gefolgt werde, gel-
tend gemacht, die Beschränkung der Anwendung der 13. AbgabenDV-
LA auf nach dem 31. März 1952 erfolgte Veräußerungen verstoße
gegen Art. 3 GrundG.

Eines Eingehens hierauf bedarf es indessen nicht, da auch
die 13. AbgabenDV-LA die Veräußerung eines gewerblichen Be-
triebs voraussetzt, eine solche aber das Berufungsgericht,
wie unter g ausgeführt, ohne Rechtsverstoß verneint hat.

II. Soweit die Klägerin Befreiung des Grundstücks von den
eingetragenen Belastungen begehrt, hat das Berufungsgericht
die Klage abgewiesen, weil beim gesetzlichen Rücktrittsrecht
die strenge Haftung frühestens von dem Zeitpunkt an eintrete,
in dem der Empfänger der Leistung vom Vorliegen der Rücktritts-
voraussetzungen Kenntnis erlange, die Beklagten aber das

Grundstück schon zu einer Zeit belastet hätten, zu der die Voraussetzungen des Rücktritts noch nicht gegeben gewesen seien. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts steht der Klägerin lediglich ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung nach § 816 Abs. 1 BGB zu, den sie jedoch nicht geltend gemacht habe.

Insoweit werden von der Revision verständlicherweise keine Angriffe erhoben.

III. Hinsichtlich des von den Beklagten geltend gemachten Zurückbehaltungsrechts hat das Berufungsgericht die Forderungen der Beklagten gegen die Klägerin auf 20 100 DM (darunter die Anzahlung von 20 000 DM) und die (vorwiegend aus Nutzungsschädigung entstandene) Gegenforderung der Klägerin, mit der diese aufgerechnet hat, auf 5 814,50 DM festgestellt. Das Berufungsgericht führt sodann aus: Die Forderungen, deretwegen die Beklagten ihr Zurückbehaltungsrecht geltend machen könnten, beliefen sich mithin auf rund 14 285 DM (20 100 DM - 5 814,50 DM). Die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts wegen dieses Betrags würde jedoch Treu und Glauben widersprechen; denn die Beklagten seien für diese Forderung bereits anderweitig genügend gesichert. Wie in anderem Zusammenhang (vorstehend unter II) dargetan, könne die Klägerin von den Beklagten nicht die Befreiung von den Grundpfandrechten verlangen, mit denen diese das Grundstück belastet hätten. Wohl aber müßten die Beklagten gemäß § 816 Abs. 1 BGB das herausgeben, was sie aus der Belastung erlangt hätten, d.h. das Darlehen der Leonberger Bausparkasse und ihre Eigentümergrundschild. Da ihnen diese Bereicherung in vollem Umfang erhalten geblieben sei, übersteige die Forderung der Klägerin und der Rechtsnachfolger ihres verstorbenen Bruders die der Beklagten bei weitem. Da die Beklagten mithin für ihre Forderung bereits genügend gesichert seien, könnten sie nicht noch zusätzlich ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Anspruch der Klägerin auf Rückübertragung des Eigentums an dem Grundstück und den beanspruchten Gegenständen ausüben.

Die Revision meint demgegenüber lediglich, es komme nicht auf die Sicherung an, sondern auf die Leistung; die Beklagten müßten im Augenblick der Rückauflassung über die Anzahlung verfügen können. Hierbei übersieht jedoch die Revision, daß der Grundsatz von Treu und Glauben es nicht zuläßt, daß das Zurückbehaltungsrecht übermäßig ausgedehnt wird, und daß es deshalb nicht gegeben ist, wenn es über den Sicherungszweck des § 273 BGB hinausgehen würde (Urteil des Senats vom 6. Mai 1959, V ZR 80/58 S. 5 mit Nachweis der Rechtsprechung des Reichsgerichts). Dem ist das Berufungsgericht gefolgt. Seine Entscheidung ist deshalb auch insoweit rechtlich nicht zu beanstanden.

IV. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten enthalten, war deren Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern