

V ZR 35/61

Verkündet
am 15. November 1961
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Konstrukteurs Anton W [REDACTED] in K [REDACTED]
N [REDACTED], E [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Herbert T [REDACTED] in K [REDACTED], S [REDACTED]
[REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 15. November 1961 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Augustin,
Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag und Dr. Mattern
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Köln vom 30. November 1960 wird auf
Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

59

Mit notariellem Vertrag vom 28. Mai 1952 kaufte der Kläger von der Stadt K. das 1,76 a große Trümmergrundstück K. in K. Auf den vereinbarten Kaufpreis von 45 760 DM leistete er eine Anzahlung von 10 000 DM. Der Restkaufpreis war in jährlichen Raten zu zahlen. Der Kläger verpflichtete sich, das Grundstück bis zum 1. April 1953 mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu bebauen. Für den Fall der Nichterfüllung der Zahlungs- und Aufbauverpflichtung des Klägers wurde der Stadt K. das Recht eingeräumt, vom Vertrag zurückzutreten. Der Kläger wurde im November 1952 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Gleichzeitig wurden für die Stadt K. eine Vormerkung zur Sicherung ihres Rückkaufanspruchs, eine Restkaufgeldhypothek über 35 760 DM und eine Sicherungshypothek über 2 747 DM eingetragen.

Nachdem der Kläger in den folgenden Jahren weder die Restkaufpreistraten bezahlt noch das geplante Wohn- und Geschäftshaus errichtet hatte - die im März und dann noch einmal im Dezember 1955 begonnenen Bauarbeiten waren Anfang 1956 wieder eingestellt worden -, trat die Stadt K. mit Schreiben vom 6. März 1956 vom Vertrag zurück und forderte vom Kläger die Rückkauflassung des Grundstücks. Der darüber seit dem 24. August 1956 anhängige Rechtsstreit (5 O 132/56 LG Köln) ist bis zur Entscheidung dieses Rechtsstreits ausgesetzt worden.

Der Beklagte, der in der Schildergasse 106-108 in Köln ein Gardinen- und Ausstattungsgeschäft betreibt und in der gleichen Gegend zusätzliche Geschäftsräume suchte, kam durch den Makler L. mit dem Kläger in Verbindung. Am 19. Oktober 1956 schlossen die Parteien einen Vertrag über die Vermietung des gesamten Erdgeschosses des vom Kläger zu

- 3 -

errichtenden Hauses. Sie vereinbarten einen monatlichen Mietzins von 1 800 DM. Bestandteil dieses Mietvertrags sollte ein Darlehensvertrag sein, mit dem der Beklagte dem Kläger zinslos 25 000 DM zur Erstellung des Ladenlokals gewährte. Der Darlehensbetrag sollte mit Baubeginn fällig sein. Der Kläger verpflichtete sich, das Haus innerhalb von 6 Monaten zu erbauen.

Gegen die Zusage des Klägers, dem Beklagten auch das erste Obergeschoß des zu errichtenden Hauses zu vermieten, erklärte sich dieser Anfang 1957 bereit, dem Kläger ein weiteres Darlehen in Höhe von 10 000 DM zu gewähren. Der Kläger bekannte daraufhin in notarieller Urkunde vom 6. Februar 1957, von dem Beklagten ein zinsloses Darlehen in Höhe von 35 000 DM erhalten zu haben, zu dessen Sicherung er die Eintragung einer Hypothek mit Rangvorbehalt für weitere Belastungen bis zu 140 000 DM bewilligte. Der Darlehensbetrag von 35 000 DM wurde am 12. Februar 1957 zu Händen des Notars Dr. S. [REDACTED] bezahlt. Die Parteien waren sich darüber einig, daß dieser Betrag dazu dienen sollte, die Forderung der Stadt K. [REDACTED] gegen den Kläger zu erfüllen.

Nachdem im März 1957 der Kläger an den Makler L. [REDACTED] mit der Bitte herangetreten war, ihm ein weiteres Darlehen in Höhe von etwa 11 000 DM von dem Beklagten zu vermitteln, das ebenfalls der Befriedigung der Stadt K. [REDACTED] dienen sollte, schlossen die Parteien am 11. April 1957 vor Notar Dr. S. [REDACTED] einen weiteren Vertrag. In diesem bekannte der Kläger, von dem Beklagten ein weiteres, mit 6 % verzinsliches Darlehen von 10 059,44 DM erhalten zu haben. Zu dessen Sicherung bewilligte er die Eintragung einer Hypothek mit Rangvorbehalt für weitere Belastungen bis zu 140 000 DM. Es wurde sodann festgestellt, daß der Betrag von 10 059,44 DM durch Verrechnungsscheck beim Notar hinterlegt sei. Dieser wurde von den Parteien unwiderruflich angewiesen, von dem hinter-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



legten Gesamtbetrag sofort 43 046,90 DM an die Stadt Köln auszusahlen. Abschnitt V des Vertrags enthält folgende Vereinbarungen:

"Hiermit verpflichtet sich Herr W [REDACTED] (Kläger) dem Herrn T [REDACTED] (Beklagter) gegenüber ausdrücklich, den auf dem vorbezeichneten Grundstück geplanten Aufbau unverzüglich durchzuführen. Er verpflichtet sich, den Rohbau des geplanten Objektes binnen 4 Monaten ab heute, spätestens jedoch bis zum 15. August 1957 zu erstellen und innerhalb weiterer 4 Wochen, spätestens bis zum 15. September 1957 die von der Firma Gardinen-T [REDACTED] gemieteten Räume der Mieterin im bewohnbaren Zustand zur Verfügung zu stellen.

a) Hält Herr W [REDACTED] diese Verpflichtungen ein, so ist der von Herrn T [REDACTED] gemäß dieser Urkunde gezahlte Betrag von 10 059,44 DM gegen die Kosten der bei der Bauausführung von Herrn T [REDACTED] geäußerten Sonderwünsche zu verrechnen. Ein eventueller Restbetrag gilt mit dem ersten Miettag als abgewohnt.

b) Hält Herr W [REDACTED] die vorstehenden Verpflichtungen dagegen nicht ein, so gilt folgendes:
Herr W [REDACTED] bietet das vorgenannte Grundstück Herrn T [REDACTED] zum Kaufe an und zwar zu folgenden Bedingungen:

1. Der Kaufpreis für den Grund und Boden beträgt 70 000 DM, auf den die von Herrn T [REDACTED] gezahlten Beträge von 45 059,44 DM nebst Zinsen anzurechnen sind. Der Restbetrag ist bei der Annahme des Kaufangebotes an Herrn W [REDACTED] zu Händen des amtierenden Notars zu zahlen. Der amtierende Notar wird von allen Beteiligten angewiesen, diesen Restbetrag an Herrn W [REDACTED] auszusahlen, sobald die Umschreibung im Grundbuche auf Herrn T [REDACTED] entsprechend dem Kaufangebot und der Annahme durchgeführt ist.
2. Herr T [REDACTED] übernimmt außerdem die im Grundbuche auf dem bezeichneten Grundbesitz eingetragenen, für den Aufbau erforderlichen Hypotheken und Grundschulden, soweit sie für den Aufbau verwandt worden sind und soweit sie in dem Finanzierungsplan der mit dem Wiederaufbau beauftragten Finanzierungsgesellschaft enthalten sind.

Herr T [REDACTED] verpflichtet sich, zur Entlastung des Herrn W [REDACTED] die den Grundbesitz treffenden

Forderungen mit den Zinsen vom Tage der Annahme des Angebots ab als Selbstschuldner zu bezahlen derart, daß jeder Gläubiger einen unmittelbaren Anspruch gegen ihn erlangt, gleichviel ob der Gläubiger den Herrn W [REDACTED] aus der Schuldhalt freigibt oder nicht. Nach Angabe des Herrn W [REDACTED] belaufen sich die für den Aufbau erforderlichen Hypothekenbeträge auf etwa 168 000 DM.

.....

Außerdem hat Herr T [REDACTED] die Bedingungen des Kaufvertrages vom 28.5.1952, ... zu übernehmen.

Herr W [REDACTED] erteilt hiermit dem Herrn T [REDACTED] unwiderruflich und bedingungslos die Vollmacht, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Auflassung des vorbezeichneten Grundstücks auf seinen Namen zu erklären und alle Rechtshandlungen und Erklärungen vorzunehmen und abzugeben, die zur Umschreibung auf seinen Namen im Grundbuch erforderlich und zweckdienlich sind."

Der Kläger hielt sich an das Kaufangebot bis zum 1. November 1957 gebunden und bewilligte zu dessen Sicherung die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Beklagten.

Die Bauarbeiten wurden vom Kläger auch nach dem 11. April 1957 nicht weiter geführt.

Die Stadt K [REDACTED] war nach der Überweisung des Betrags von 43 046,90 DM, die am 12. April 1957 erfolgte, nicht bereit, von ihrer Forderung auf Rückauflassung des Grundstücks abzugehen und die zu ihren Gunsten eingetragene Auflassungsvormerkung löschen zu lassen.

Im Mai 1957 trat der Beklagte an Rechtsanwalt Dr. K [REDACTED] heran, um sich von ihm beraten zu lassen. Dieser führte wiederholt Besprechungen mit Vertretern der Stadt K [REDACTED]. Er war dabei, wie der Beklagte behauptet hat, bemüht, die Stadt K [REDACTED] zu bewegen, von einer Rückforderung des Grundstücks abzusehen.

Da der Kläger auch bis zum 15. September 1957 keine Bauarbeiten mehr durchgeführt hatte, nahm der Beklagte in notarieller Urkunde vom 16. September 1957 das Kaufangebot des Klägers an. Gleichzeitig erklärte er im Namen des Klägers die Auflassung des Grundstücks an sich. Ende September 1957 wurde er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Der Kläger hat vorgetragen:

Es sei unmöglich gewesen, das Haus in der im Vertrag vom 11. April 1957 vorgesehenen Frist von nur fünf Monaten aufzubauen. Daraus ergebe sich nach § 306 BGB die Nichtigkeit seiner dahingehend übernommenen Verpflichtung und damit die Nichtigkeit des ganzen Vertrages. Der Vertrag sei ferner nach § 138 Abs. 2 BGB nichtig, weil der Beklagte seine wirtschaftliche Notlage ausgenutzt habe, um das Grundstück, das am 11. April 1957 einen Wert von 114 000 DM gehabt habe, für nur 70 000 DM an sich zu bringen. Da die Verfallklausel (Ankaufsrecht) über den Sicherungszweck hinausgegangen sei und seine wirtschaftliche Freiheit beschränkt habe, sei der Vertrag auch nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig. Der Beklagte habe ihm weiterhin bei Abschluß des Vertrags zugesichert, Rechtsanwalt Dr. Kubuschok werde sich für ihn bei der Stadt K. verwenden und sicherlich in kurzer Zeit deren Löschungsbewilligungen (für die Auflassungsvormerkung und die beiden Hypotheken) erlangen. Entgegen dieser Vereinbarung habe Rechtsanwalt Dr. K. aber erst zwei Monate nach Vertragsabschluß bei der Stadt K. vorgesprochen. Der Beklagte habe mit dieser auch darüber verhandelt, wie er selbst Eigentümer des Grundstücks werden könne. Durch dieses Verhalten habe der Beklagte den Eintritt der Bedingung, nämlich die Nichterfüllung der Aufbauverpflichtung, wider Treu und Glauben herbeigeführt, so daß nach § 162 Abs. 2 BGB der Eintritt der Bedingung als nicht erfolgt gelte. Sodann sei die Einräumung des Ankaufsrechts ähnlich zu beurteilen wie die

Vereinbarung einer Vertragsstrafe. Daraus folge, daß der Beklagte davon nur dann hätte Gebrauch machen können, wenn er (Kläger) der Aufbauverpflichtung schuldhaft nicht nachgekommen wäre. Das sei aber nicht der Fall gewesen; denn er habe deswegen nicht aufbauen können, weil die Stadt K[REDACTED] die Löschungsbewilligung verweigert habe. Schließlich könne der Beklagte ihn (Kläger) nach Treu und Glauben deshalb nicht am Vertrag festhalten, weil dessen Geschäftsgrundlage weggefallen sei. Beide Parteien seien nämlich bei Vertragsabschluß von der Erwartung ausgegangen, daß die Stadt K[REDACTED] nach Erhalt des Restkaufpreises die Löschungsbewilligungen erteilen werde und müsse.

Der Kläger hat deshalb beantragt,
den Beklagten zu verurteilen, der Auflassung
des Grundstücks K[REDACTED], K[REDACTED], eingetragen
im Grundbuch von K[REDACTED], Band 939, Blatt 3[REDACTED],
Flur 19 Numm 316/5 an ihn zuzustimmen und die
Umschreibung des vorgenannten Grundstücks auf
ihn im Grundbuch zu K[REDACTED], wie angegeben, zu be-
willigen.

Der Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Er hat das tatsächliche Vorbringen des Klägers, auf
Grund dessen dieser einen rechtsbeständigen Erwerb des
Grundstücks durch den Beklagten verneint, bestritten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

In der Berufungsinstanz hat der Beklagte hilfsweise
beantragt, dem Klagebegehren nur Zug um Zug gegen Zahlung
von 46 000 DM stattzugeben.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers
zurückgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht befaßt sich zunächst mit der Behauptung des Klägers, der Vertrag vom 11. April 1957 sei nach § 138 Abs. 2 BGB nichtig. Es ist der Auffassung, daß es schon an der Voraussetzung eines auffälligen Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung fehle, selbst wenn man entsprechend dem Vortrag des Klägers unterstelle, daß der Schätzwert des von ihm im Jahre 1952 für 45 760 DM gekauften Grundstücks bis zum April 1957 auf 114 000 DM angestiegen gewesen sei. Zur Begründung führt das Berufungsgericht im einzelnen aus: Ob der Kläger tatsächlich einen Interessenten gefunden hätte, der bereit gewesen wäre, diesen Preis für das Grundstück zu zahlen, sei durchaus zweifelhaft, zumal man hierbei nicht allein auf den reinen Grundstückswert einerseits und den vom Beklagten angebotenen Barbetrag von 70 000 DM andererseits abstellen könne. Was den Wert des Grundstücks angehe, so sei dieser für einen Käufer im damaligen Zeitpunkt namentlich durch die zugunsten der Stadt K. eingetragene und mit einem befristeten Aufbauzwang verbundene Auflassungsvormerkung beträchtlich gemindert gewesen. Hinzu komme, daß der Beklagte dem Kläger nicht nur einen Kaufpreis geboten habe, der den zwischen dem Kläger und der Stadt K. vereinbarten um rund 25 000 DM überstiegen habe, sondern darüber hinaus alle auf dem Grundbesitz lastenden Aufbauhypotheken und Grundschulden, soweit sie für den Aufbau beansprucht worden seien, selbstschuldnerisch übernommen habe und obendrein noch sämtliche Bedingungen des zwischen dem Kläger und der Stadt K. abgeschlossenen Kaufvertrags gegen sich

gelten lassen müsse. Dazu gehöre z.B. die in den §§ 5 und 9 dieses Vertrags festgelegte Verpflichtung des Klägers, an die Stadt Köln, wenn diese ihr Rücktrittsrecht ausübe, 10 % des Kaufpreises von 45 760 DM als "Entschädigung für die Bindung des Grundstücks" zu zahlen. Bedenke man schließlich, daß der Beklagte für den Fall, daß die Stadt K. mit Erfolg auf der Rückgabe des Grundstücks bestehe, wegen des von ihm teils bevorschußten, teils sofort bei der Annahme des Kaufangebots zu zahlenden Kaufpreises und seiner sonstigen Aufwendungen für das Grundstück praktisch ungesichert bleibe und sich angesichts der Vermögenslosigkeit des Klägers allenfalls an dessen - bedeutend geringeren und durch Gegenansprüche noch geminderten - Kaufpreisrückgewähranspruch gegen die Stadt K. schadlos halten könne, so ergebe sich, daß der Beklagte mit dem Vertrag ein sehr hohes Wagnis eingegangen sei. Es habe für ihn im Hinblick auf das der Stadt K. eingeräumte und dingliche gesicherte Rücktrittsrecht die von Monat zu Monat größer werdende Gefahr bestanden, nicht nur das Grundstück selbst, sondern auch seine in dieses gesteckten sehr erheblichen Gelder größtenteils zu verlieren und überdies noch aus den von ihm übernommenen Verbindlichkeiten des Klägers persönlich in Anspruch genommen zu werden. Aber selbst im Falle einer Einigung mit der Stadt K. hätte der Beklagte zumindest damit rechnen müssen, daß diese einen Verzicht auf die Rückforderung des Grundstücks angesichts der inzwischen gestiegenen Bodenpreise von einer erheblichen Zahlung auf den mit dem Kläger seinerzeit vereinbarten Kaufpreis abhängig machen werde. Unter diesen Umständen könne von einer objektiven Ungleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung oder gar von einem auffälligen Mißverhältnis zwischen beiden nicht die Rede sein.

Die Revision macht dem Berufungsgericht insoweit zunächst zum Vorwurf, es habe unter Verletzung des § 286 ZPO

nicht beachtet, daß der Kläger nach seiner "per März 1956" vorgenommenen Aufstellung in der Zeit zwischen dem Abschluß des Kaufvertrags mit der Stadt K (28. Mai 1952) und diesem Zeitpunkt einen Aufwand von 40 751,63 DM geleistet habe, der in vollem Umfang dem Beklagten zugute kommen würde, wenn die Annahmeerklärung des Beklagten vom 16. September 1957 und dessen Eintragung im Grundbuch Bestand hätten. Damit kann die Revision jedoch schon deshalb keinen Erfolg haben, weil nicht ersichtlich ist und von der Revision auch nicht geltend gemacht wird, daß und an welcher Stelle die Aufstellung des Klägers, die sich in einem umfangreichen, vom Kläger übergebenen Schnellhefter befindet, in den Rechtsstreit eingeführt wurde. Die Übergabe des Schnellhefters allein begründete nicht die Verpflichtung des Berufungsgerichts, jedes einzelne Schriftstück des Schnellhefters von sich aus zu prüfen (vgl. Urteil des Senats vom 29. März 1961 - V ZR 36/59 mit weiteren Nachweisen). Im übrigen ergibt sich aus der Aufstellung des Klägers, was für den Erfolg der Revisionsrüge wesentlich wäre, nicht ohne weiteres, daß die Aufwendungen des Klägers eine Wertsteigerung des Grundstücks und zwar eine solche zur Folge gehabt haben, daß der Wert des Grundstücks im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags vom 11. April 1957 den vom Kläger für diesen Zeitpunkt angegebenen Wert von 114 000 DM überstieg.

Die Revision rügt weiter, das Berufungsgericht habe bei seiner Auffassung, der Beklagte sei ein sehr hohes Wagnis eingegangen, übersehen, daß nach Abschnitt IV des Vertrags vom 11. April 1957 mit der Zahlung von 45 059,44 DM die Geldforderungen des Stadt K (43 046,90 DM) einschließlich der Kosten des zwischen dieser und dem Kläger anhängigen Rechtsstreits 5 0 132/56 (861,26 DM + 1 151,28 DM) voll befriedigt worden seien. Gegen ein solches Übersehen spricht jedoch schon der Umstand, daß das Berufungsgericht jedenfalls die Zahlung an die Stadt K in Höhe von 43 046,90 DM im Tatbestand seines

Urteils (S. 6) ausdrücklich aufgeführt hat. Es ist auch nicht ersichtlich, wieso die Befriedigung der Stadt K. und die Zahlung der Prozeßkosten den Ausführungen des Berufungsgerichts entgegenstehen solle. Denn wenn die Stadt K. auf der Rückauflassung bestand, dann konnte sich der Beklagte wegen der Rückforderung der von ihm gewährten Darlehen und des Differenzbetrages zwischen diesen Darlehen und dem vereinbarten Kaufpreis von 70.000 DM bei der vom Berufungsgericht festgestellten Vermögenslosigkeit des Klägers tatsächlich nur noch an dessen Kaufpreiserückgewähranspruch gegen die Stadt K. schadlos halten.

2. Da die weiteren Revisionsrügen sich zwar in erster Linie gegen die Auffassung des Berufungsgerichts richten, es sei für den Vertrag vom 11. April 1957 die Geschäftsgrundlage nicht weggefallen, mit einem Teil dieser Rügen aber zugleich die Ausführungen des Berufungsgerichts angegriffen werden, mit denen dieses die Voraussetzungen des § 138 Abs. 1 und des § 162 Abs. 2 BGB verneint, ist es angebracht, alle Rügen im Zusammenhang zu behandeln.

a) Das Berufungsgericht führt in den hier in Betracht kommenden Teilen seines Urteils aus:

Es seien keine Umstände ersichtlich, die den Vertrag vom 11. April 1957 nach § 138 Abs. 1 BGB als sittenwidrig erscheinen ließen. Richtig sei zwar, daß durch die Kopplung der befristeten Aufbauverpflichtung des Klägers mit einem Ankaufsrecht des Beklagten für den Fall, daß der Kläger diese Verpflichtung nicht einhalte, ein starker Druck auf den Kläger ausgeübt worden sei. Das sei aber nach der damaligen Sach- und Interessenlage durchaus gerechtfertigt gewesen. Der Beklagte habe entscheidenden Wert darauf gelegt, möglichst bald in den Besitz der ihm vom Kläger zugesagten Mieträume zu kommen, um sein in verkehrsgünstiger Gegend gelegenes Geschäftslokal erweitern zu können. Deshalb habe er schon am 19. Oktober 1956

dem Kläger ein zinsloses Mieterdarlehen von 25 000 DM versprochen und dieses zusammen mit einem am 6. Februar 1957 zugesagten, ebenfalls unverzinslichen weiteren Darlehensbetrag von 10 000 DM am 12. Februar 1957 zu Händen des Notars ausgezahlt. Zwei Monate nach dieser Zahlung habe er indessen feststellen müssen, daß an der Baustelle noch immer nichts weiter geschehen sei. Nunmehr habe er dem Kläger durch ein neues Darlehen von über 10 000 DM dazu verhelfen sollen, das im Interesse beider Parteien dringliche Bauvorhaben endlich weiterführen zu können. Habe er sich vor einer längeren nutzlosen Bindung der Darlehensbeträge, die noch nicht einmal für den eigentlichen Aufbau, sondern lediglich zur Tilgung des überwiegend schon längst fälligen Restkaufpreises für den Baugrund bestimmt gewesen seien, hinreichend schützen wollen, dann habe durch seine Vereinbarung mit dem Kläger sichergestellt sein müssen, daß der mit der Bereitstellung so erheblicher Mittel bezweckte Erfolg jetzt wirklich eintrat, daß also der seit Oktober 1956 ungeduldig erwartete Aufbau der Mieträume vom Kläger schleunigst durchgeführt oder er wenigstens in die Lage versetzt werde, seinen Raumbedarf durch eigene Initiative befriedigen zu können. Hierfür habe sich in dem Vertrag vom 11. April 1957 eine durchaus sachgemäße, gerechte und angemessene Lösung angeboten. Mit dieser Lösung habe zudem auch der Kläger keineswegs schlecht abgeschnitten. Sie habe ihm in erster Linie die vielleicht letzte Gelegenheit geboten, den seit 1952 geplanten und im Jahre 1955 begonnenen, aber damals in den Anfängen stecken gebliebenen Aufbau des Grundstücks vielleicht doch noch selbst zu Ende führen zu können. Damit erledige sich auch das Vorbringen des Klägers, der Vertrag vom 11. April 1957 sei als Knebelungsvertrag anzusehen. Durch sein bedingtes Kaufangebot sei der Kläger nicht in wirtschaftliche Abhängigkeit vom Beklagten geraten. Vielmehr habe er hierdurch nur nachdrücklich angehalten werden sollen, seiner Aufbauverpflichtung endlich nachzukommen. Um eine solche Förderung des

Bauvorhabens und nicht darum, dem Kläger das Grundstück wegzunehmen, sei es dem Beklagten in erster Linie gegangen. Durch die Art und Weise, wie er die Verwirklichung dieses berechtigten Anliegens sicherzustellen gesucht habe, habe er den Kläger nicht mehr als notwendig in seiner Bewegungsfreiheit beschnitten, sondern sich durchaus im Rahmen des wirtschaftlichen Vernünftigen, des kaufmännischen Anstandes und der Billigkeit gehalten. Schließlich ergebe sich aus den Bekundungen des Notars Dr. Steinbach, daß der Kläger bei Abschluß des Vertrags vom 11. April 1957 nicht etwa zu unüberlegten Entscheidungen gedrängt worden sei. Vielmehr seien die wesentlichen Vertragsbestimmungen, ihre Tragweite und Erfüllbarkeit eingehend mit ihm erörtert worden, wobei er gegenüber allen Vorhaltungen versichert habe, seine Aufbauverpflichtung einhalten zu können.

Der Beklagte habe den Eintritt des Ankaufsfalls auch nicht wider Treu und Glauben im Sinne des § 162 Abs. 2 BGB herbeigeführt. Auf seinen im ersten Rechtszug ausgesprochenen Verdacht, der Beklagte habe bei seinen über Rechtsanwalt Dr. K. mit der Stadt K. geführten Verhandlungen ausschließlich sein eigenes Interesse an einem Erwerb des Grundstücks verfolgt und so ein Übereinkommen des Klägers mit der Stadt hintertrieben, sei der Kläger in der Berufungsinstanz nicht mehr ausdrücklich zurückgekommen. Dieses Vorbringen sei auch eindeutig widerlegt durch die übereinstimmenden Bekundungen des Rechtsanwalts Dr. K. und des Stadtamtmanns M. Danach habe Rechtsanwalt Dr. K. bei seinen von Ende Mai 1957 an mit Beamten der Stadt K. geführten Besprechungen zunächst versucht, die Stadt zur Fortsetzung der Vertragsbeziehungen mit dem Kläger zu bewegen und sie davon zu überzeugen, daß das Bauvorhaben des Klägers nach wie vor ernst zu nehmen sei. Um dies zu unterstreichen, habe der Beklagte sogar schriftlich die Garantie

für den Aufbau des Grundstücks übernommen. Erst als diese Bemühungen an der ablehnenden Haltung der Stadt, die das Vertrauen zum Kläger verloren habe, gescheitert seien, sei der Plan zur Sprache gekommen, daß der Beklagte das Grundstück vom Kläger übernehmen und den Aufbau für eigene Rechnung durchführen solle. Unbegründet sei in diesem Zusammenhang auch der weitere Vorwurf des Klägers, Rechtsanwalt Dr. K. [REDACTED] habe sich jedenfalls zu spät in die Sache eingeschaltet, obwohl der Beklagte schon bei Abschluß des Vertrags vom 11. April 1957 versprochen habe, sein Bevollmächtigter wolle sich bei der Stadt K. [REDACTED] dafür verwenden, daß diese nach Tilgung ihrer Kaufpreisforderung eine Löschungsbewilligung erteile. Denn einmal habe der Kläger nicht beweisen können, daß entgegen der für die Vollständigkeit der notariellen Urkunde sprechenden Vermutung der Beklagte eine solche Zusage überhaupt in verbindlicher Weise gegeben habe. Zum andern fehle es an jedem Anhaltspunkt dafür, daß Rechtsanwalt Dr. K. [REDACTED], wenn er sich schon ein bis zwei Monate früher bei der Stadt K. [REDACTED] für den Kläger eingesetzt hätte, einen besseren Erfolg erzielt hätte. Aus den Bekundungen der Zeugen B. [REDACTED] (Stadtdirektor) und M. [REDACTED] ergebe sich vielmehr, daß die Stadt schon vor dem 11. April 1957 nicht mehr bereit gewesen sei, dem Kläger das Grundstück zu belassen. Ebenso verfehlt sei es, wenn der Kläger dem Beklagten vorhalte, dieser habe durch seine Anweisung an den Notar, den am 12. Februar 1957 hinterlegten Darlehensbetrag von 35 000 DM nur Zug um Zug gegen Erteilung einer Löschungsbewilligung an die Stadt abzuführen, vertragswidrig eine rechtzeitige Einigung mit der Stadt verhindert. Als ein treuwidriges Herbeiführen der für das Kaufangebot des Klägers im Vertrag vom 11. April 1957 gesetzten Bedingung könne dieses Verhalten des Beklagten schon deswegen nicht gewertet werden, weil es zeitlich vor diesem Vertrag gelegen sei. Aber auch unter dem Gesichtspunkt der Vertragsverletzung sei das Vorbringen des Klägers nicht geeignet, die Annahme jenes Angebots

durch den Beklagten als unrechtmäßig oder sittenwidrig erscheinen zu lassen. Wie der Kläger selbst vorgetragen habe (Schriftsatz vom 20. April 1959), habe der Beklagte nach den Vereinbarungen der Parteien das am 6. Februar 1957 gewährte Darlehen von insgesamt 35 000 DM zu den Bedingungen des Mietvertrags vom 19. Oktober 1956, also grundsätzlich erst bei Baubeginn, auszahlen sollen. Zwar solle sich der Beklagte nach der Behauptung des Klägers bereit erklärt haben, das Darlehen auf Verlangen schon vor Baubeginn zur Verfügung zu stellen. Von diesem Angebot habe der Kläger aber nach seiner eigenen Darstellung zunächst deshalb keinen Gebrauch gemacht, weil die erste Hypothek noch nicht sichergestellt gewesen sei. Im übrigen fehle es an dem Nachweis eines ursächlichen Zusammenhangs zwischen der angeblichen Vertragsverletzung des Beklagten und dem Unvermögen des Klägers, seine Aufbauverpflichtung gegenüber dem Beklagten einzuhalten. Denn wenn die Stadt K im April 1957 nicht einmal bei voller Befriedigung ihrer Geldforderungen gegen den Kläger zur Erteilung einer Löschungsbewilligung bereit gewesen sei, so könne erst recht nicht angenommen werden, daß sie sich zwei Monate früher gegen eine bloße Teilzahlung von 35 000 DM eher dazu verstanden hätte. Auf Grund des Beweisergebnisses stehe vielmehr das Gegenteil fest.

Der Kläger könne seinen Rückauflassungsanspruch auch nicht auf den Gesichtspunkt des Fehlens oder Wegfalls der Geschäftsgrundlage stützen. Dem Umstand, daß der Kläger mit Hilfe der von dem Beklagten zur Verfügung gestellten Geldmittel ein für ihn günstiges Übereinkommen mit der Stadt K zu erzielen gehofft habe, könne nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht eine solche Bedeutung beigemessen werden, daß er als Geschäftsgrundlage anzusehen sei. Auf der einen Seite habe der Kläger nicht beweisen können, daß er selbst bei Abschluß des Vertrags vom 11. April 1957 von der

sicheren Erwartung ausgehen konnte und ausgegangen sei, die Stadt werde bei Zahlung des Restkaufpreises für das Grundstück eine Löschungsbewilligung sowohl für die Hypothek als auch für die Auflassungsvormerkung erteilen. Wenn der Kläger es als "völlig unverständlich" bezeichne, daß die Stadt sich trotz voller Befriedigung ihrer Zahlungsansprüche nicht dazu habe entschließen können, die Löschung der Auflassungsvormerkung zu bewilligen, so übersehe er, daß die Vormerkung nach dem Vertrag vom 28. Mai 1952 nicht nur die pünktliche Zahlung der Kaufpreisraten sicherstellen sollte, sondern vor allem auch die Einhaltung der vom Kläger übernommenen, bis zum 1. April 1953 befristeten Aufbauverpflichtung. Gerade auf die Erfüllung dieser Verpflichtung habe die Stadt aber entscheidenden Wert gelegt. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme sei dem Kläger vor dem Abschluß des Vertrags vom 11. April 1957 auch niemals von einer hierfür zuständigen Stelle der Stadt versprochen oder auch nur mit einiger Bestimmtheit in Aussicht gestellt worden, die Stadt werde schon bei Befriedigung ihrer Geldforderungen auf die Rückauflassung des immer noch unbebauten Grundstücks verzichten und sogar die Auflassungsvormerkung löschen lassen. Vielmehr habe insbesondere der Zeuge B. dem Kläger und seiner Ehefrau wiederholt sehr deutlich zu verstehen gegeben, daß er ihr Bauvorhaben für aussichtslos halte und die Stadt deshalb auf der Rückgabe des Grundstücks bestehen müsse. Von der nicht voraussehbaren Änderung einer als feststehend angesehenen Vertragsgrundlage könne daher keine Rede sein. Aber auch vom Beklagten aus ständen der unstreitige Sachverhalt und das Beweisergebnis der Annahme entgegen, der Beklagte habe die Erwartung des Klägers, die Stadt K. werde nach Erhalt des Restkaufpreises die Auflassungsvormerkung löschen lassen, in ihrer ganzen Bedeutung erfaßt und als Grundlage des Vertrags in seine eigenen Vorstellungen aufgenommen. Von einer übereinstimmenden Vorstellung der Parteien in diesem Sinn könnte nur

dann gesprochen werden, wenn der Beklagte alle diejenigen Umstände gekannt hätte, auf die sich jene Erwartung des Klägers begründet haben sollte. Das Gegenteil ergebe sich jedoch teils schon aus dem eigenen Vortrag des Klägers, teils aus den Bekundungen der von ihm selbst benannten Zeugen. Unstreitig habe der Kläger zunächst bei Abschluß des Miet- und Darlehensvertrages vom 19. Oktober 1956 den für den Beklagten als Darlehensgeber äußerst wichtigen Umstand verschwiegen, daß die Stadt K. von dem Grundstückskaufvertrag bereits zurückgetreten sei und auf Rückkauflassung geklagt habe. Aber auch am 6. Februar und 11. April 1957 habe der Beklagte über den Sachverhalt noch immer keine klaren Vorstellungen gehabt.

b) Mit der Mehrzahl ihrer hiergegen gerichteten Rügen macht die Revision dem Berufungsgericht unter dem Gesichtspunkt der Verletzung des § 286 ZPO zum Vorwurf, es habe Schriftstücke, die in dem von dem Kläger übergebenen roten Schnellhefter enthalten sind, nicht berücksichtigt. Hiermit kann die Revision jedoch schon deshalb keinen Erfolg haben, weil nicht ersichtlich ist und von der Revision auch nicht geltend gemacht wird, daß und an welcher Stelle die Schriftstücke in den Rechtsstreit eingeführt wurden. Wie bereits unter 1 ausgeführt, war das Berufungsgericht nicht verpflichtet, jedes einzelne Schriftstück des Schnellhefters von sich aus zu prüfen. Aber auch wenn der Kläger sich im ersten Rechtszug ausdrücklich auf das eine oder andere Schriftstück bezogen hätte, könnte die Revision keinen Erfolg haben. Denn in der Berufungsbegründung (die den einzigen auf seinen Sachvortrag sich beziehenden Schriftsatz des Klägers in der Berufungsinstanz darstellt) ist eine Bezugnahme auf Schriftstücke in dem Schnellhefter weder ausdrücklich wiederholt noch ihre Nichtbeachtung gerügt worden. Dadurch, daß der Kläger auf sein gesamtes Vorbringen im ersten Rechtszug

h Bezug genommen hat, verpflichtete er das Berufungsgericht nicht, die Akten darauf zu durchforschen, ob im vorausgegangenen Rechtszug auf Urkunden Bezug genommen worden war, die vielleicht hätten beachtet werden müssen (vgl. BGHZ 35, 103, 106/107 hinsichtlich der Benennung von Zeugen).

Auch die übrigen Rügen sind nicht begründet.

Die Revision meint zunächst, die Verhandlungen darüber, daß der Beklagte die Mittel zur Verfügung stellen sollte, die dem Kläger fehlten, um die Stadt K. zu befriedigen, hätten vom Kläger gesehen nur den Sinn haben können, die Stadt zu veranlassen, vom Rücktritt vom Kaufvertrag abzusehen; davon seien die Parteien stets ausgegangen, wie sich aus dem Urteil des Oberlandesgerichts Köln vom 18. April 1958 in dem Rechtsstreit des Klägers gegen den Beklagten wegen einstweiliger Verfügung (14 Q 40/57 = 4 U 216/57) ergebe. Hierbei wird jedoch von der Revision übersehen, daß es für den Kläger gar nicht mehr darum gehen konnte, die Stadt K. zu veranlassen, vom Rücktritt vom Kaufvertrag abzusehen. Da dieser Rücktritt bereits erklärt war, konnte es sich für den Kläger nur noch darum handeln, ob die Stadt K. trotz ihres Rücktritts vom Kaufvertrag noch bereit war, gegen die Tilgung ihrer restlichen Kaufpreisforderung nicht nur die Löschung der Hypotheken sondern auch die der Auflassungsvormerkung zu bewilligen. Bei dieser Sachlage kommt es auf eine die Meinung der Revision bestätigende Auffassung des Oberlandesgerichts K. in dem Rechtsstreit wegen einstweiliger Verfügung nicht an. Aus diesem läßt sich auch schon deshalb nichts zugunsten des Klägers herleiten, weil es sich bei ihm um ein summarisches Verfahren handelte, bei dem Glaubhaftmachung durch den Kläger genügte (§§ 920, 936 ZPO).

Soweit die Revision meint, bei der auf Grund des Vertrags vom 11. April 1957 erfolgten Zahlung an die Stadt K. seien

beide Parteien im Sinne einer Geschäftsgrundlage davon ausgegangen, daß nunmehr die Stadt durch Löschung oder Rangrücktritt den Weg für die Finanzierung, der in diesem Zeitpunkt für den Kläger geebnet gewesen sei, freigebe, und beide Parteien hätten an die Möglichkeit nicht gedacht und auch nicht denken können, die Stadt werde sich nach ihrer Befriedigung noch weigern, greift sie in unzulässiger Weise die anders lautenden Feststellungen des Berufungsgerichts an. Nach diesen hat der Kläger nämlich nicht einmal bewiesen, daß er selber bei Abschluß des Vertrags vom 11. April 1957 von der sicheren Erwartung ausgehen konnte und ausgegangen sei, durch die Zahlung an die Stadt ein für ihn günstiges Übereinkommen zu erzielen. Hat aber jedenfalls der Kläger eine dahingehende Vorstellung nicht gehabt, dann kann von einer Geschäftsgrundlage in dem von der Revision gemeinten Sinne nicht gesprochen werden. Im übrigen kann auch der weiteren Meinung der Revision nicht gefolgt werden, es sei im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags der Weg für die Finanzierung des Bauvorhabens geebnet gewesen. Sie steht mit der sich auf die Aussage des Zeugen R. (Angestellter der D. W. in K.-D.) gestützten Feststellung des Berufungsgerichts in Widerspruch, es sei in diesem Zeitpunkt die Finanzierung noch nicht vollständig abgeschlossen gewesen (BU S. 45).

Bei diesem Ergebnis kam es darauf nicht an, ob der Beklagte die Vorstellung hatte, die Stadt K. werde nach Tilgung ihrer Kaufpreisforderung die Löschung ihrer Rechte bewilligen oder mit diesen im Rang zurücktreten. Es war deshalb entgegen der Meinung der Revision nicht erforderlich, auch in diesem Zusammenhang auf die schriftliche Garantieerklärung des Beklagten und die in dessen Auftrag durchgeführten Interventionen des Rechtsanwalts Dr. K. bei der Stadt K. einzugehen.

Die Revision meint sodann, es könne nicht ausschlaggebend sein, ob zur Zeit des Abschlusses des Vertrags vom

11. April 1957 dem Beklagten oder dem Notar bekannt gewesen sei, daß die Stadt K. ihr Rücktrittsrecht bereits ausgeübt habe; es sei jedenfalls den Beteiligten klar gewesen, daß ohne die auf Grund des Vertrags geleisteten Zahlungen die "Schwierigkeiten mit der Stadt" nicht zu beheben gewesen seien. Auch dem kann nicht gefolgt werden. Da die Aussicht, die Stadt K. werde bei Tilgung ihrer Kaufpreisforderung die Löschung ihrer Rechte bewilligen oder mit ihnen im Rang zurücktreten, nicht mehr, jedenfalls nicht mehr mit der gleichen Wahrscheinlichkeit gegeben war, nachdem sie von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht hatte, hat das Berufungsgericht die Kenntnis des Beklagten hiervon mit Recht als entscheidend dafür angesehen, ob hinsichtlich des Erfolgs der Zahlung an die Stadt K. eine übereinstimmende Vorstellung beider Parteien gegeben war. Die Kenntnis des Notars von der Ausübung des Rücktrittsrechts durch die Stadt war dagegen für das Berufungsgericht nicht entscheidungserheblich. Es hat in der Aussage des Notars, der Rücktritt der Stadt sei ihm bei Abschluß des Vertrags vom 11. April 1957 nicht bekannt gewesen und in seiner Gegenwart auch nicht zur Sprache gekommen, lediglich ein zusätzliches Indiz dafür gesehen, daß der Beklagte nicht unterrichtet war.

Die Revision rügt weiterhin, das Berufungsgericht habe unter Verletzung des § 286 ZPO nicht beachtet, daß der Kläger nach seinem Vortrag im Schriftsatz vom 18. Oktober 1959 dem Makler Lunkenheimer als dem Bevollmächtigten des Beklagten am 6. April 1957 eine schriftliche Vollmacht gegeben habe, um sich bei Rechtsanwalt Dr. St. (dem Prozeßbevollmächtigten des Klägers in dem gegen diesen gerichteten Rechtsstreit der Stadt K. wegen Rückkaufassung, 5 / 132/56) zu informieren. Sie meint, diese Vollmacht habe einen umfassenden Einblick in alle Einzelheiten des anhängigen Rechtsstreits mit der Stadt möglich gemacht. Dem Erfolg dieser Rügen stehen jedoch die vom Berufungsgericht verwerteten Aussagen der Zeugen L. und S. entgegen. Der erstere hat bekundet,

Rechtsanwalt St. [REDACTED] habe ihm lediglich versichert, die Sache werde nach Bezahlung der letzten 11 000 DM an die Stadt "glatt über die Bühne gehen"; von dem Rücktritt der Stadt und dem zwischen ihr und dem Kläger anhängigen Rückkaufstellungsprozeß habe er erst nach Abschluß des Vertrags vom 11. April 19 [REDACTED] anlässlich einer neuen Besprechung bei Rechtsanwalt St. [REDACTED] erfahren (BU S. 55). Damit steht die Aussage des Zeugen St. [REDACTED] in Einklang, er habe nach seiner Erinnerung dem ihm damals fremden Zeugen L. [REDACTED] keine Angaben über den Stand des Rechtsstreits zwischen der Stadt K. [REDACTED] und dem Kläger gemacht (BU S. 56).

Soweit die Revision meint, auch der Beklagte selbst habe mit einem Schreiben des Klägers vom 5. Mai 1957, in dem ihm die Unterlagen übersandt worden seien, vollen Einblick in den Stand des Verfahrens mit der Stadt erhalten, übersieht sie, daß dieses Schreiben, wie das Berufungsgericht mit Recht hervorhebt (BU S. 56) zeitlich nach dem Abschluß des Vertrags vom 11. April 1957 liegt.

Wieso mit den "vorliegenden Urkunden" die Auffassung des Berufungsgerichts nicht in Einklang zu bringen sein soll, erst dann, als die Bemühungen bei der Stadt (nämlich diese zur Fortsetzung der Vertragsbeziehungen mit dem Kläger zu bewegen) gescheitert seien, sei der Plan aufgekommen, der Beklagte solle das Grundstück übernehmen und den Aufbau für eigene Rechnung durchführen, ist nicht ersichtlich.

Der Revision kann auch darin nicht gefolgt werden, es sei noch Monate nach dem Abschluß des Vertrags vom 11. April 1957 Voraussetzung der in diesem bis zum 15. September 1957 gesetzten Frist gewesen, daß die Schwierigkeiten mit der Stadt K. [REDACTED] behoben werden könnten und mit der Zahlung an die Stadt auch in der Tat behoben worden seien. Hierfür enthält der Vertrag vom 11. April 1957 keinerlei Anhaltspunkte. Solche werden auch von der Revision nicht angegeben.

57 Die Revision wendet sich sodann gegen die auf den Vortrag des Klägers in seinem Schriftsatz vom 20. April 1959 gestützte Auffassung des Berufungsgerichts, der Beklagte habe nach den Vereinbarungen der Parteien das am 6. Februar 1957 gewährte Darlehen von 35 000 DM zu den Bedingungen des Mietvertrags vom 19. Oktober 1956, also grundsätzlich erst bei Baubeginn auszahlen sollen. Sie meint, damit habe das Berufungsgericht den Vortrag des Klägers mißverstanden; dieser sei nämlich dahin gegangen, daß zwar die sonstigen Bedingungen des Mietvertrags, nicht aber die des Baubeginns anzuwenden seien. Dafür, daß der Schriftsatz des Klägers vom 20. April 1959 in diesem Sinne zu verstehen ist, spricht zwar der spätere Schriftsatz des Klägers vom 5. Mai 1959 (S. 5), in dem dieser vorgetragen hat, der Beklagte sei nach dem Vertrag vom 6. Februar 1957 zur sofortigen Zahlung verpflichtet gewesen. Trotzdem kann die Revision hiermit keinen Erfolg haben. Es ist nämlich die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts rechtlich nicht zu beanstanden, es fehle auch an dem Nachweis eines ursächlichen Zusammenhangs zwischen der angeblichen Vertragsverletzung des Beklagten und dem Unvermögen des Klägers, seine Aufbauverpflichtung gegenüber dem Beklagten einzuhalten, weil nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme die Stadt K. sich nicht dazu verstanden hätte, im Februar 1957 gegen eine Teilzahlung von 35 000 DM die Löschungsbewilligungen zu geben (BU S. 40/41). Bei diesem Ergebnis kommt es auch auf die weitere Rüge nicht an, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß die in der Urkunde vom 6. Februar 1957 genannten 35 000 DM nach Sinn und Zweck von dem Beklagten sofort der Stadt K. hätten zur Verfügung gestellt werden müssen.

Soweit die Revision meint, die Vergleichsgeneigtheit der Stadt K., die sich daraus ergebe, daß in deren Rechtsstreit gegen den Kläger wegen Rückauflassung (5 O 132/56) in der hier maßgebenden Zeit die mündliche Verhandlung immer

wieder vertagt worden sei, sei erst dadurch völlig zerstört worden, daß der seit dem 6. Februar 1957 bereitliegende Betrag erst am 12. April 1957 bei der Stadt eingegangen sei, wendet sie sich in unzulässiger Weise gegen die gegenteiligen tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts. Nach diesen waren die Rechtsanwälte der Stadt kraft ihrer Stellung als Prozeßbevollmächtigte gehalten, Vergleichsanregungen zunächst einmal entgegenzunehmen und an ihre Mandantin weiterzuleiten. Es sei aber, so führt das Berufungsgericht weiter aus, völlig offen geblieben, wie diese sich zu den vorgeschlagenen Bedingungen und zu einem Vergleich überhaupt stellen werde; daß diese Stellungnahme so ausfallen werde, wie er es sich wünsche, habe der Kläger nach der bisherigen Entwicklung der Dinge und den Äußerungen der für eine Entscheidung zuständigen Beamten der Stadt bei nüchterner Betrachtung zumindest als durchaus zweifelhaft, wenn nicht als ausgeschlossen ansehen müssen (BU S. 51, 52).

Bei dieser Sachlage kann entgegen der Meinung der Revision nicht davon gesprochen werden, das Berufungsurteil sei von dem grundsätzlichen Irrtum beeinflusst, daß das Darlehen des Beklagten erst mit dem Baubeginn zur Auszahlung kommen sollte. Damit entfallen auch die von der Revision gezogenen Schlußfolgerungen, daß die in der Rechtsprechung zum Knebelungsvertrag entwickelten Grundsätze anzuwenden und die Voraussetzungen des § 162 Abs. 2 BGB zu bejahen seien.

3. Soweit das Berufungsgericht die Nichtigkeit des Vertrags vom 11. April 1957 nach §§ 306, 139 BGB verneint und auf das in diesem für den Beklagten eingeräumte Ankaufsrecht nicht die Grundsätze der Vertragsstrafe anwendet, werden seine Ausführungen von der Revision nicht angegriffen. Sie sind rechtlich auch nicht zu beanstanden.

4. Da das Berufungsurteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthält, war dessen Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Dr. Mattern