

28

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 62/64

URTEIL

Verkündet am

8. März 1966
Hirth,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Josef K [REDACTED], H [REDACTED], N [REDACTED] -

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

gegen

die Witwe Charlotte R [REDACTED], geb. W [REDACTED]
H [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED]

Klägerin, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED].

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

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 24. Januar 1964 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien sind je zur Hälfte Miteigentümer des Geschäftsgrundstücks N. passage in H., das sie mit Vertrag vom 20. April/2. Mai 1956 als Trümmergrundstück von der Stadt H. zum Preis von 79 720 DM gekauft haben und als dessen Miteigentümer sie auf Grund der Auflassung vom 19. Juli 1956 am 10. August 1956 im Grundbuch eingetragen wurden. Das Grundstück wird in der Weise genutzt, daß die Klägerin in einem Teil des Gebäudes ein Ausstattungsgeschäft und der Beklagte in einem anderen Teil ein Schuhgeschäft betreibt, während die übrigen Räume gemeinschaftlich an Dritte vermietet sind.

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit der Vereinbarungen, die sie vor dem Grundstückserwerb getroffen haben.

Das Grundstück wurde von der Stadt H. zunächst, und zwar schon im Jahre 1954, dem Beklagten allein für 79 720 DM angeboten. Da dieser jedoch mittellos war und

- 3 -

deshalb weder den Kaufpreis aufbringen noch den von der Stadt H. geforderten Wiederaufbau des Grundstücks innerhalb eines Jahres finanzieren konnte, trafen durch Vermittlung des Notars Dr. K. die Klägerin und ihr inzwischen verstorbener Ehemann Julius R. zwecks eines gemeinschaftlichen Erwerbs und einer gemeinsamen Bebauung des Grundstücks an den Beklagten heran. Am 26. Januar 1956 wurde eine grundsätzliche Einigung über ein gemeinsames Vorgehen erzielt. Am folgenden Tag, also am 27. Januar 1956, fertigte der Notar über die von dem Beklagten vorgeschlagenen Bedingungen eine Niederschrift an. Danach sollte die Stadt H. bewogen werden, das Grundstück je zur Hälfte an den Beklagten und an die Eheleute R. zu veräußern. Der Aufbau sollte für gemeinsame Rechnung erfolgen, wobei die Eheleute R. für die Finanzierung Sorge tragen sollten. Dafür wollte der Beklagte ihnen seinen Miteigentumsanteil verbindlich zum Kauf anbieten. Über den Kaufpreis heißt es wörtlich: "Veräußerungspreis = hälftige Gestehungskosten zuzüglich 35 000 DM. Diese 35 000 DM sollen den Mehrwert, den das Grundstück zum heutigen Zeitpunkt hat, abgelten." Die Übertragung des Miteigentumsanteils sollte erst 5 Jahre später erfolgen und die Benutzung der für den Beklagten vorgesehenen Räume durch diesen drei weitere Jahre fort-dauern. In der Niederschrift heißt es weiter:

"Zur Sonderfinanzierung seines eigenen Geschäfts benötigt Herr K. (Beklagter) 15 000 DM, die ihm vom Ehepaar R. zu 6 % Zinsen auf die Dauer von Jahren bereit gestellt werden müssen."

Daraufhin wurden am 14. Februar 1956 von dem Notar Dr. K. zwei getrennte Urkunden errichtet.



In der Urkunde Nr. 36/1956 vereinbarten die Parteien, auf den gemeinschaftlichen Erwerb des Grundstücks hinzuwirken. Unter Bezugnahme auf bereits von dem Architekten Dietze gefertigte Bauunterlagen legten sie die Finanzierung des Wiederaufbaus fest und einigten sich, welche Teile des zu errichtenden Geschäftsgebäudes jeder von ihnen nutzen sollte und welche laufenden Entgelte dafür aufzubringen sein sollten. Hinsichtlich sämtlicher Verpflichtungen der Klägerin übernahm deren Ehemann die selbstschuldnerische Bürgschaft.

In der Urkunde Nr. 37/1956 nahmen die Parteien einleitend auf den Vertrag Nr. 36/1956 Bezug und boten sich für den Fall, daß der dort vorgesehene Grunderwerb zustandekommen würde, gegenseitig ihre Miteigentumsanteile zum Kauf an. Dabei sollte der Beklagte an sein Angebot bis zum 30. Juni 1961 gebunden sein. Falls die Klägerin bis dahin nicht die Annahme erklären würde, sollte ein entsprechendes Angebot der Klägerin bis zum 30. September 1961 wirksam werden. Ein Verkauf sollte in jedem der beiden Fälle mit Wirkung vom 30. September 1961 zustandekommen. Im übrigen heißt es in der Urkunde u.a. wie folgt:

"§ 4.

Der Kaufpreis soll gleich den eigenen Entstehungskosten des Verkäufers, d.h. gleich der Hälfte der gesamten Gestehungskosten, zuzüglich eines Wertausgleichs in Höhe von 35 000 DM sein.

Zu den Gestehungskosten rechnen:

- a) die Kosten des Erwerbs des Grundstücks einschließlich Steuern und Nebenkosten,
- b) die Herstellungskosten des Baues, wozu auch die anteiligen Kosten der Hofunterkellerung (Garagen) gehören, einschließlich Architektenhonorare und Anschlüsse,

- c) die Finanzierungskosten einschließlich der Sicherung.

In Anrechnung auf den Kaufpreis übernimmt die Käuferin als Alleinschuldnerin die Hälfte aller Verbindlichkeiten (Hypotheken und sonstige Lasten) nebst Zinsen ab 1. Oktober 1961. Zu diesen Verbindlichkeiten gehören auch diejenigen Beträge, die die Miteigentümer der Gemeinschaft gewährt haben. Soweit Hypotheken usw. im Laufe der Jahre von den Eigentümern gemeinsam getilgt wurden, sind nur die nach Tilgung verbleibenden Restbeträge zu berücksichtigen. Der vom Kaufpreis nach Abzug vorstehender Verbindlichkeiten noch verbleibende Restbetrag ist Zug um Zug gegen vertragsgemäße Auflassung bar in einer Summe an den Verkäufer auszus zahlen. Sollte zu dieser Zeit das über die Vo bank H GmbH zu gewährende Darlehen von 15 000 DM ganz oder in Teilen geschuldet werden, so ist eine entsprechende Abrechnung vorzunehmen.

§ 6.

Lasten, Abgaben und Nutzungen der verkauften Eigentumshälfte gehen mit Wirkung vom 1.10.1961 auf die Käuferin über. Mit dem gleichen Zeitpunkt tritt die Käuferin auch in sämtliche bestehenden Mietverträge mit folgender Maßgabe ein:

- a) Die zugunsten des Verkäufers bestehenden Nutzungsverträge werden, sofern er die Objekte selbst nutzt, auf die Zeit bis zum 30.9.1964 verlängert.
- b) Die Vitrine rechts vom Eingang im Erdgeschoß ist aus dem Mietobjekt ab 1.10.1961 herauszunehmen und die Nutzung steht der Käuferin zu.
- c) Der Mietzins bleibt für die weiteren drei Jahre in der vereinbarten Höhe bestehen, abzüglich der Miete für die Vitrine. Sofern die Eigentümer in den bis zum 30.9.1961 vergangenen 5 Jahren zwecks Deckung von Verlusten Zuzahlungen geleistet haben, soll die Hälfte des Jahresdurchschnitts dieser Zuzahlungen als zusätzlicher Mietzins seitens des Verkäufers zu zahlen sein.

- d) Beabsichtigt die Käuferin, die von dem Verkäufer ermieteten Räumlichkeiten für die Zeit nach dem 30.9.1964 weiter zu vermieten - als Weitervermietung zählt nicht Vermietung an nahe Verwandte - so soll dem Verkäufer ein Vormietrecht für die Dauer von 3 Jahren zustehen. Das Vormietrecht ist innerhalb von 2 Wochen nach Vorliegen eines mit einem Dritten geschlossenen schriftlichen Mietvertrages auszuüben."

Eine weitere Bestimmung über das Darlehen von 15 000 DM wurde in die notarielle Urkunde nicht aufgenommen. Der Ehemann der Klägerin verpflichtete sich jedoch am selben Tag, also ebenfalls am 14. Februar 1956, in einer privatschriftlichen Urkunde, dahin einzustehen, daß die Volksbank Hannover dem Beklagten zur Finanzierung des von diesem zu gründenden Einzelhandelsgeschäfts ein Darlehen von 15 000 DM bis zum 30. September 1961 gewähren würde.

Außerdem schlossen die Parteien und der Ehemann der Klägerin am 14. Februar 1956 folgende unter der Mitwirkung des Notars abgefaßte privatschriftliche Vereinbarung:

"In Ergänzung des notariellen Vertrages vom heutigen Tage vereinbaren wir folgendes:

- I. Beiden Beteiligten steht das Recht der Untervermietung zu, und zwar für die Zeit bis zum 30.9.1961. Beide Beteiligte sind auch berechtigt, sofern sie Einzelhandelsgeschäfte in den überlassenen Räumen betreiben, beim Verkauf dieser Geschäfte das Nutzungsverhältnis für die Zeit bis zum 30.9.1961 auf den Käufer zu übertragen.

Wir räumen uns jedoch gegenseitig im Falle der Untervermietung ein Vormietrecht und im Falle des Geschäftsverkaufs ein Vorkaufsrecht ein. Die Vormiet- bzw. Vorkaufsrechte sind derart auszuüben, daß nach Vorlage eines schriftlich geschlossenen Vertrages die Ausübungserklärung schriftlich innerhalb von 2 Wochen erfolgt sein muß.

Falls Frau R. durch Ausübung des ihr unterbreiteten Kaufangebots für die Zeit nach dem 30.9.1961 Alleineigentümerin wird, ist sie nicht

verpflichtet, eine Untervermietung oder Verkauf unter Mitvermietung seitens des Herrn K. für die Zeit nach dem 30.9.1961 zu genehmigen.

Lehnt sie die Genehmigung ab, so ist Frau R. verpflichtet, für die bis zum 30.9.1964 noch laufende Zeit an Herrn K. eine Entschädigung zu zahlen, die für je 12 Kalendermonate 4 000 DM betragen soll.

- II. Wir sind uns darüber einig, daß wir gegenseitig nur solche Artikel führen werden, die der andere Beteiligte bzw. Ehemann derselben nicht führen. Dabei wird davon ausgegangen, daß Herr K. ein Schuhgeschäft mit den im Schuhgeschäft üblichen Nebenartikeln begründen will und die Firma R. den eigenen Geschäftsbetrieb zum Ausstattungsgeschäft erweitern will, was zur Folge hat, daß beide Beteiligten zum Führen von Strumpfwaren berechtigt sein sollen. Die vorstehende Konkurrenzklausel ist auch bei Untervermietungen zu beachten."

Nach dem Erwerb des Grundstücks wurde dieses wie geplant bebaut.

In notarieller Urkunde vom 23. März 1959 nahm die Klägerin das in der Urkunde Nr. 37/1956 vom 14. Februar 1956 niedergelegte Angebot an. Unter dem 28. September 1961 ließ sie dem Beklagten eine Abrechnung über den Kaufpreis und die gemeinschaftliche Verwaltung des Grundstücks bis zum 30. September 1961 zugehen, die mit einem Saldo in Höhe von 27 862,04 DM zugunsten des Beklagten abschloß.

Auch nach dem 30. September 1961 zahlten der Beklagte die vereinbarte Nutzungsentschädigung und die Mieter den Mietzins auf das gemeinschaftliche Konto der Parteien L 1712 bei der V. bank H. . Dort gingen für die Monate Oktober und November 1961 insgesamt 1 655,70 DM Mietgelder ein. Die von dem Beklagten zu erbringenden Zahlungen für die Monate Oktober 1961 bis Februar 1962 be-

liefen sich auf 10 170,65 DM. Diese Beträge mit insgesamt 11 826,35 DM werden von der Klägerin auf Grund des Kaufvertrags in Anspruch genommen.

Die Klägerin hat deshalb auf Grund des Kaufvertrags in zwei getrennten (in der Berufungsinstantz jedoch verbundenen) Klagen beantragt,

den Beklagten zu verurteilen,

1. an die Klägerin seinen ideellen Miteigentumsanteil von 1/2 an dem Grundstück H [REDACTED], N [REDACTED] passage [REDACTED] eingetragen im Grundbuch A [REDACTED] Band 4 Blatt [REDACTED] 1 des Amtsgerichts H [REDACTED], Zug um Zug gegen Zahlung von 27 862,04 DM aufzulassen,
2. an die V [REDACTED] bank H [REDACTED] den Auftrag zu erteilen, von dem Konto L 1712 den Betrag von 11 826,35 DM der Klägerin auszusahlen.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er hat behauptet, die Parteien seien sich am 14. Februar 1956 darüber einig gewesen, daß nicht nur der Wertanstieg des Grundstücks bis zu diesem Tag, sondern auch der Wertanstieg bis zu der Annahme seines Kaufangebots und der Übertragung seines Miteigentumsanteils auszugleichen sei; da das Grundstück heute bei einer Belastung von 500 000 DM einen Wert von etwa 1 200 000 DM habe, müsse die Klägerin einen entsprechend höheren Kaufpreis zahlen; die Berufung der Klägerin auf den Wortlaut des § 4 der Urkunde Nr. 37/1956 vom 14. Februar 1956 sei arglistig. Zum zweiten Klageantrag hat der Beklagte vorgetragen, die Klägerin könne einen et-

waigen Anspruch auf Nutzungen des Grundstücks erst nach der Auflassung geltend machen.

Das Landgericht hat den Beklagten antragsgemäß mit Urteil vom 6. Februar 1962 zur Auflassung und mit Urteil vom 27. Juli 1962 zur Erteilung des Bankauftrags verurteilt.

In der Berufungsinstantz hat der Beklagte noch vorge-
tragen:

Der in § 4 des Vertrags vom 14. Februar 1956/23. März 1959 vereinbarte Kaufpreis sei nicht hinreichend bestimmt, weil auf die künftigen Gestehungskosten verwiesen werde. Der Vertrag sei auch nicht vollständig. Es fehle nicht nur die bereits in der ersten Instanz vorgetragene Abrede über einen variablen Wertausgleich. Auch die Vereinbarungen über die Vormiet- und Vorkaufsrechte (in der privatschriftlichen Urkunde vom 14. Februar 1956) sowie über das Darlehen von 15 000 DM und über einen von dem Ehemann der Klägerin zu gewährenden (und auch geleisteten) Unterstützungsbetrag von 2 000 DM seien zu beurkunden gewesen. Weiter sei dem Beklagten -ebenfalls als Teil des Kaufpreises- versprochen worden, daß ihm die Klägerin den Betrag erstatten werde, der ihm als Flüchtling von der Grunderwerbsteuer erlassen werden würde. Schließlich sei noch zu § 6 d des Vertrags eine Nebenabrede dahin getroffen worden, daß eine Eigennutzung der von dem Beklagten innegehabten Räume durch die Klägerin nach dem 30. September 1964 nur dann in Betracht kommen sollte, wenn die Klägerin ihren Mietraum Georgstraße 13 werde räumen müssen.

Der Vertrag sei auch wegen Sittenwidrigkeit nichtig.

Auch wenn das Gericht den Kaufvertrag für wirksam halte, so müsse es doch nach Treu und Glauben wegen der seit 1956 erfolgten Veränderungen die Vertragsbedingungen dahin korrigieren, daß es den Wertausgleich auf mindestens 200 000 DM heraufsetze.

Schließlich sei auch die Abrechnung vom 28. September 1956 nicht in Ordnung. Sie müsse bei richtiger Durchführung zu seinen Gunsten einen Saldo von 54 348,13 DM ergeben.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Klägerin weiter Zug um Zug den Nachweis zu erbringen hat, daß die im Grundbuch in Abteilung III unter den laufenden Nummern 8 - 11 eingetragenen Gläubiger oder ihre Rechtsnachfolger den Beklagten aus der persönlichen Schuld, zu deren Sicherung die Grundpfandrechte bestellt worden sind, nicht in Anspruch nehmen werden.

Mit seiner Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Soweit das Berufungsgericht die Einwendungen des Beklagten, der durch die Annahme des Vertragsangebots vom 14. Februar 1956 zwischen den Parteien zustande gekommene Kaufvertrag sei unwirksam, weil der Kaufpreis nicht hinreichend bestimmt sei und die Vereinbarung eines über 35 000 DM hinausgehenden Wertausgleiches, die Vereinbarung über die Erstattung der Grunderwerbsteuer sowie die Nebenabrede zu § 6 d der Urkunde Nr. 37/1956 nicht beurkundet worden seien, als unbegründet erachtet, werden seine Aus-

führungen von der Revision nicht angegriffen. Sie enthalten auch keinen Rechtsirrtum. Hinsichtlich des Kaufpreises stellt das Berufungsgericht darauf ab, daß seine ziffernmäßige Höhe nach § 4 des Kaufvertrags zwar von künftigen, aber doch objektiven Umständen abhängen sollte, die mit Sicherheit eine genaue rechnerische Feststellung des Kaufpreises zum 30. September 1961, dem in dem Vertrag vorgesehenen Fälligkeitstag, ermöglichen. Die von dem Beklagten behauptete Vereinbarung über einen weiteren Wertausgleich ist nach der Auffassung des Berufungsgerichts durch die Beweisaufnahme widerlegt. Die von dem Beklagten weiter behauptete Vereinbarung über die Erstattung der Grunderwerbsteuer erachtet das Berufungsgericht nicht für erwiesen. Die von der Klägerin erstellte Abrechnung vom 28. September 1961 lasse zwar, so führt das Berufungsgericht aus, eine Einigung über die ersparte Grunderwerbsteuer als möglich erscheinen; der Abrechnung sei aber weder zu entnehmen, wann eine etwaige Absprache getroffen worden sei, noch daß sie den von dem Beklagten behaupteten Inhalt gehabt habe. Für die von dem Beklagten schließlich behauptete Nebenabrede zu § 6 d der Urkunde Nr. 37/1956 hat der Beklagte nach den Ausführungen des Berufungsgerichts nicht einmals Beweis angetreten.

2. Die Revision wendet sich jedoch gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen dieses auch aus den weiteren von dem Beklagten vorgebrachten Gründen eine Formnichtigkeit des Kaufvertrags vom 14. Februar 1956/23. März 1959 nach §§ 125, 313 BGB verneint.

Das Berufungsgericht befaßt sich insoweit zunächst mit der Nichtbeurkundung der in privatschriftlicher Form getroffenen Ergänzungsvereinbarung über gegenseitige Vormiet- und Vorkaufsrechte. Es läßt dahingestellt sein, ob diese Vereinbarung erst nach dem Abschluß der notariell

beurkundeten Vereinbarungen vom 14. Februar 1956 oder bereits mit diesen getroffen wurde und ob die Vereinbarung mit den notariellen Vereinbarungen eine rechtliche Einheit bilden oder unabhängig von diesen bestehen sollte. Hierauf kommt es nach der Auffassung des Berufungsgerichts nicht an, weil die Parteien die beurkundeten Vereinbarungen auch ohne die ergänzende Vereinbarung über Vormiet- und Vorkaufsrechte abgeschlossen hätten (§ 139 BGB). Unabhängig hiervon ist das Berufungsgericht der Auffassung, daß die Berufung des Beklagten auf eine etwaige Formnichtigkeit auch Treu und Glauben widerspreche. Zur Begründung führt es u.a. aus, daß der Beklagte die mit den Vereinbarungen vom Februar 1956 erstrebten Erfolge bereits erlangt habe, da er sich in dem Haus in der N. passage eine neue Existenz habe gründen können, und daß er sich während der ganzen Jahre niemals auf eine Formnichtigkeit der Vereinbarung berufen habe; demgegenüber sei die Klägerin im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Vereinbarungen nicht unerhebliche finanzielle Verpflichtungen eingegangen und habe damit die für sie bestehenden Möglichkeiten eines anderweitigen Grundstückserwerbs ungenutzt gelassen; die Formnichtigkeit würde deshalb zu einem für die Klägerin völlig untragbaren Ergebnis führen.

Was das Garantieverprechen des an dem Kaufvertrag nicht beteiligten Ehemanns der Klägerin hinsichtlich des Darlehens von 15 000 DM anbetrifft, so ist das Berufungsgericht der Auffassung, daß es nur dann mit dem Kaufvertrag eine rechtliche Einheit gebildet und somit der notariellen Beurkundung bedurft hätte, wenn alle drei Beteiligten eine solche Verbindung gewollt haben würden; gegen das Vorhandensein eines solchen Willens begründe jedoch die Niederlegung des Garantieverprechens in einer besonderen Urkunde eine tatsächliche Vermutung, zu deren Erschütte-

rung der Beklagte nichts habe vortragen können. Hilfsweise sieht das Berufungsgericht auch hier in der Berufung des Beklagten auf eine etwaige Formnichtigkeit einen Verstoß gegen Treu und Glauben. Zur Begründung verweist es auf seine bereits aufgeführten Ausführungen, die es lediglich dahin ergänzt, daß es sich hier, anders als bei der ergänzenden Vereinbarung über Vormiet- und Vorkaufsrechte, zwar um eine wirtschaftlich. bedeutsamere Bestimmung handle, dafür aber besonders ins Gewicht falle, daß das Darlehen bereits lange vor diesem Rechtsstreit im Sinne des Beklagten abgewickelt gewesen sei, dem Beklagten also die Vorteile des ihm durch Einschaltung des Ehemanns der Klägerin gewährten Darlehens zugute gekommen seien.

Hinsichtlich der von dem Ehemann der Klägerin dem Beklagten zu gewährenden Unterstützung von 2 000 DM folgt das Berufungsgericht der von ihm für glaubhaft gehaltenen Zeugenaussage des Notars Dr. Ko. [REDACTED] dahin, daß die Abrede hierüber erst nach dem 14. Februar 1956 getroffen worden sei und keine Bedingung für die notariell beurkundeten Vereinbarungen habe sein sollen. Es folgt auch hier wieder die bereits aufgeführte Hilfsbegründung des Berufungsgerichts.

Die Revision greift diese Ausführungen in mehrfacher Hinsicht an.

a) Sie meint zunächst, das Garantieverprechen des Ehemanns der Klägerin hinsichtlich des Darlehens von 15 000 DM, das in der privatschriftlichen Urkunde vom 14. Februar 1956 abgegeben worden sei, habe, wie auch aus dem von dem Berufungsgericht übergangenen Prozeßstoff hervorgehe, in engem Zusammenhang mit der Gegenleistung der Klägerin gestanden und habe deshalb zur Wirksamkeit des Kaufvertrags vom 14. Februar 1956/23. März 1959 ebenfalls der notariellen Beurkundung bedurft.

Bei der Würdigung dieser Rüge ist davon auszugehen, daß die Vorschriften der §§ 125, 313 BGB sich auf den Grundstücksvertrag selbst beschränken, d.h. auf alle Vereinbarungen, die unter den Hauptbeteiligten über Leistung und Gegenleistung getroffen werden und die somit einen Bestandteil des auf die Veräußerung gerichteten Vertrags bilden. Unter Hauptbeteiligten sind Käufer und Verkäufer zu verstehen (Urteil des Senats vom 13. November 1953, V ZR 173/52, LM § 313 BGB Nr. 3 = DNotZ 1954, 188; RGZ 134, 243, 245) mit der Folge, daß nur diejenige in den Notariellen Vertrag nicht aufgenommene Vereinbarung die Nichtigkeit des Vertrags gemäß §§ 125, 313 BGB herbeiführt, die zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber getroffen wurde (RG JW 1921, 524 = Recht 1921 Nr. 2770). Vereinbarungen einer Vertragspartei mit einem Dritten sind demgegenüber regelmäßig formlos gültig, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob sie den Abschluß des Kaufvertrags erst ermöglicht und herbeigeführt haben oder durch den Kaufvertrag veranlaßt wurden (RGZ 145, 246, 248; RG WarnRspr. 1912 Nr. 419; RG HRR 1928 Nr. 313). Eine Ausnahme gilt allerdings für den Fall, daß nach dem Willen aller drei Beteiligten, also des Verkäufers, des Käufers und des Dritten, das Kaufgeschäft die durch die Nebenabrede begründete Verpflichtung des Dritten mitumfassen sollte (Urteil des Senats vom 13. November 1953, aaO). Eine dazugehörige Willensrichtung aller drei Beteiligten hat jedoch das Berufungsgericht ausdrücklich verneint. Es hat sich dabei mit Recht darauf berufen, daß bei äußerlich voneinander getrennten Vereinbarungen eine tatsächliche Vermutung dafür spreche, daß sie auch nach Ansicht der Beteiligten nicht als eine einheitliche Vereinbarung, sondern als verschiedene selbständige Geschäfte gewollt sind und dies gerade durch die Trennung zum Ausdruck gebracht werden sollte (Urteil des Senats vom 13. November

1953 aaO unter Bezugnahme auf RGZ 103, 295, 297)). Diese Vermutung hat das Berufungsgericht hier dadurch als bestätigt angesehen, daß die Beteiligten ursprünglich eine Gesamtvereinbarung beabsichtigt, sich später aber bewußt für eine getrennte Abfassung der Vereinbarungen entschieden hätten. Da das Berufungsgericht tatrichterlich festgestellt hat, daß der Beklagte zur Erschütterung dieser Vermutung nichts Geeignetes habe vorbringen können, ist es somit ohne Rechtsirrtum zu dem Ergebnis gekommen, daß die fehlende notarielle Beurkundung des Garantieverprechens des Ehemannes der Klägerin nicht zur Nichtigkeit des Kaufvertrags vom 14. Februar 1956/23. März 1959 geführt habe.

Bei dieser Sachlage kommt es entgegen der Meinung der Revision weder auf das an, was in der Niederschrift des Notars vom 27. Januar 1956 und in § 4 der notariellen Urkunde Nr. 37/1956 vom 14. Februar 1956 über das Darlehen von 15 000 DM enthalten ist, noch auf den Vortrag des Beklagten, er habe diese Summe zur Gründung einer neuen Existenz benötigt und von den in § 4 der Urkunde Nr. 37/1956 aufgeführten 35 000 DM seien bereits 15 000 DM in Form eines Darlehens an den Beklagten bezahlt worden. Dieser letztere Vortrag, den der Beklagte aus der Klageschrift übernommen hat, ist auch deshalb ohne Bedeutung, weil nach dem Inhalt der in Frage stehenden Vereinbarungen das Darlehen am 14. Februar 1956 überhaupt noch nicht gewährt war. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang schließlich der Inhalt des Schreibens des Notars Dr. Ko[redacted] an den Beklagten vom 22. November 1957 und die Zeugen- aussage des Notars vor dem Landgericht. In dem Schreiben heißt es lediglich, daß der Beklagte die vorzeitige Zurverfügungstellung der 15 000 DM gewünscht und daß der Notar ihn, um ihm zu helfen, hierbei unterstützt habe. Weitere Angaben hierüber, insbesondere solche zeitlicher

Art, enthält das Schreiben nicht. Vor dem Landgericht hat der Notar ausgesagt, mit Rücksicht darauf, daß die Zahlung der in § 4 der Urkunde Nr. 37/1956 vorgesehenen 35 000 DM erst mit der Übertragung der Grundstückshälfte des Beklagten erfolgen sollte, habe dieser wenigstens eine Teil-Vorfinanzierung in Höhe von 15 000 DM erbeten; daraufhin sei die privatschriftliche Urkunde vom 14. Februar 1956 mit dem Garantieverprechen des Ehemanns der Klägerin hinsichtlich eines Darlehens von 15 000 DM gefertigt worden.

Soweit die Revision meint, das Berufungsgericht setze sich mit seinen hier in Frage stehenden Ausführungen damit in Widerspruch, daß es an anderer Stelle seines Urteils die getrennten Urkunden Nr. 36 und 37/1956 als rechtliche und wirtschaftliche Einheit bezeichnet habe, ist ihr entgegenzuhalten, daß damit noch nichts darüber gesagt ist, in welchem Zusammenhang diese beiden Urkunden mit der privatschriftlichen Urkunde stehen, die das Garantieverprechen des Ehemanns der Klägerin enthält.

Unbegründet ist schließlich die in diesem Zusammenhang stehende Rüge, das Berufungsgericht habe übersehen, daß der Beklagte in seinem Schriftsatz vom 2. Juli 1962 (S. 4) die Parteivernehmung der Klägerin dafür beantragt habe, daß er als Gegenleistung für sein Kaufangebot das Darlehen gefordert habe. Das Berufungsgericht brauchte auf diesen Antrag schon deshalb nicht einzugehen, weil er nach der von ihm auf Grund der Beweisbeschlüsse vom 20. Juli 1962 und vom 22. November 1963 durchgeführten umfassenden Beweisaufnahme nicht wiederholt worden war (vgl. Urteile des Senats vom 25. November 1959, V ZR 82/58 S. 10 und vom 22. Februar 1960, V ZR 179/58 S. 8).

b) Die Revision greift sodann die Auffassung des Berufungsgerichts an, die nur in privatschriftlicher Form getroffene Ergänzungsvereinbarung über gegenseitige Vormiet- und Vorkaufsrechte habe deshalb nach § 139 EGB auf die Wirksamkeit der notariell beurkundeten Vereinbarungen vom 14. Februar 1956 keinen Einfluß gehabt, weil die Parteien diese Vereinbarungen auch ohne die Ergänzungsvereinbarung abgeschlossen hätten. Sie meint, die Notwendigkeit der notariellen Beurkundung auch der Ergänzungsvereinbarung ergebe sich daraus, daß durch sie die Verpflichtung des Beklagten zur Übereignung jedenfalls dadurch erschwert worden sei, daß, wie das Berufungsgericht auch selbst annehme, durch die Bestimmung des Abschnitts I Abs. 2 der Ergänzungsvereinbarung das Recht des Beklagten zur Weitervermietung eine Einschränkung erfahren habe.

Die Rüge ist nicht begründet. Da das Berufungsgericht offen gelassen hat, ob die notariell beurkundeten Vereinbarungen und die Ergänzungsvereinbarung eine rechtliche Einheit bilden oder unabhängig voneinander bestehen sollten, ist zwar zugunsten der Revision zu unterstellen, daß die Parteien die rechtliche Einheit gewollt haben. Es lag in diesem Fall auch nicht in der Macht der Parteien, einen Teil des zusammenhängenden Rechtsgeschäfts ohne Beurkundung nach § 313 BGB zu lassen, ohne daß das ganze Rechtsgeschäft nichtig wurde (Urteil des Senats vom 13. November 1953 aaO). Daraus folgt aber entgegen der Meinung der Revision nicht, daß die Anwendung des § 139 EGB ausgeschlossen ist. Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts, von der abzuweichen der Senat keinen Anlaß hat, ist eine Ausnahme von dem Grundsatz, daß es den Parteien nicht freisteht, willkürlich gewisse Vertragsbestimmungen von der Beurkundung auszuschließen, jedenfalls dann zu machen, wenn es sich um eine Nebenbestimmung handelt, auf welche

die Parteien keinen Wert gelegt und von deren Wirksamkeit sie den Bestand des Vertrags nicht abhängig gemacht haben (HRR 1925 Nr. 1001; RGZ 65, 390, 393; Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 313 Anmerkungen 15, 26; vgl. auch LM § 313 BGB Nr. 20). Einen solchen Ausnahmefall hat aber das Berufungsgericht als gegeben erachtet und ihn ohne Rechtsirrtum damit begründet, daß die Parteien dem Recht, die von ihnen genutzten Räume Dritten zu überlassen, nur eine geringe Bedeutung beigemessen hätten. Dies gehe, so führt das Berufungsgericht aus, daraus hervor, daß eine Untervermietung in den Vertragsentwürfen und in den notariellen Vereinbarungen nur beiläufig erwähnt werde, daß die bloße Modifikation des Untermietrechts in der privatschriftlichen Vereinbarung - jedenfalls im Hinblick auf die mit den notariellen Vereinbarungen verfolgten Zwecke - noch weniger wesentlich habe sein müssen und daß das Schwergewicht der Ergänzungsvereinbarung auf der - gegenüber den notariellen Vereinbarungen selbständigen - Einigung über Vorkaufsrechte und ein Konkurrenzverbot hinsichtlich der Einzelhandelsgeschäfte liege; mit der Einschränkung des Rechts zur Untervermietung habe diesen Abmachungen lediglich Rechnung getragen werden sollen. Bei dieser Sachlage ist die Annahme, daß die Parteien die notariellen Verträge auch ohne die privatschriftliche Ergänzungsvereinbarung abgeschlossen hätten (§ 139 BGB), aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

c) Die Revision greift ohne Erfolg auch die Auffassung des Berufungsgerichts an, die von dem Beklagten behauptete Vereinbarung über eine ihm von dem Ehemann der Klägerin zu gewährende Unterstützung von 2 000 DM habe deshalb nicht der notariellen Beurkundung bedurft, weil die Abrede hierüber erst nach dem 14. Februar 1956 getroffen worden sei und keine Bedingung für die notariell beurkundeten Vereinbarungen habe sein sollen. Soweit die

Revision rügt, das Berufungsgericht habe hierzu den von dem Beklagten in seinem Schriftsatz vom 3. Juli 1962 (S. 2) angebotenen Beweis auf Parteivernehmung der Klägerin stattgeben müssen, ist ihr entgegenzuhalten, daß das Berufungsgericht schon aus den unter a) aufgeführten Gründen auch diesem Beweisantrag nicht stattzugeben brauchte.

d) Da somit in den unter a bis c behandelten Fällen die jeweilige Hauptbegründung des Berufungsgerichts den Angriffen der Revision standhält, kommt es auf die Hilfsbegründungen dahin, die Berufung des Beklagten auf eine Formnichtigkeit würde auch Treu und Glauben widersprechen, und die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision nicht mehr an.

3. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts ist der Kaufvertrag vom 14. Februar 1956/23. März 1959 auch nicht nach § 138 BGB wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig.

Das Berufungsgericht verneint zunächst die Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB, weil es schon an einem auffälligen Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung fehle. Es stellt hierbei auf den 14. Februar 1956, den Zeitpunkt des Abschlusses der beiden notariellen Vereinbarungen, ab und führt sodann aus, falls das von der Stadt Hannover für 79 720 DM erworbene Grundstück einen Wert von ungefähr 150 000 DM gehabt habe, wie der Beklagte behaupte, dann habe jede der Parteien dabei einen Gewinn von rund 35 000 DM erzielt; da dieser Betrag dem Beklagten bei Veräußerung seines Anteils durch eine entsprechende Ausgleichszahlung wieder gutgebracht werden sollte, hielten sich Leistung und Gegenleistung in gleicher Höhe, zumal dem Beklagten bis zur Fälligkeit dieses Betrags die Nut-

zungen seines Miteigentumsanteils verbleiben sollten. In seinen weiteren Ausführungen bezeichnet es das Berufungsgericht als fraglich, ob schon die bloße Möglichkeit des Beklagten, einen Dritten an dem Grunderwerbsgeschäft mit der Stadt zu beteiligen und diesem dabei einen Gewinn von 35 000 DM zu verschaffen, zu seinem Vermögen gerechnet werden könne und insoweit auch hinsichtlich des Miteigentumsanteils, den die Klägerin unmittelbar von der Stadt erworben habe, eine Leistung des Beklagten zu sehen sei. Es ist der Auffassung, das bejahendenfalls dieser Leistung die sonstigen Vorteile gegenüberzustellen seien, die der Beklagte aus den Vereinbarungen vom 14. Februar 1956 habe ziehen können; der von der Klägerin finanzierte Wiederaufbau des Grundstücks, das Entstehen ihres Ehemannes für das Darlehen von 15 000 DM, schließlich die Mietvereinbarungen über den 30. September 1961 hinaus hätten es dem Beklagten ermöglicht, sich in einer ausgezeichneten Geschäftslage eine neue kaufmännische Existenz zu gründen; auch insoweit würde dabei ein Mißverhältnis zwischen den gegenteiligen Leistungen nicht gegeben sein. In einer Hilfsbegründung verneint das Berufungsgericht auch eine Notlage des Beklagten im Sinne des § 138 Abs. 2 BGB, weil darunter nur die Bedrohung einer schon vorhandenen wirtschaftlichen Existenz verstanden werde, der Beklagte sich aber erst eine neue Existenz habe schaffen wollen, nachdem er seine alte verloren gehabt habe.

Das Berufungsgericht verneint auch die Voraussetzungen des § 138 Abs. 1 BGB, die der Beklagte wegen des Verhaltens der Klägerin oder beider Parteien gegenüber der Stadt H. als gegeben erachtet. Es führt insoweit aus: Wenn man unterstelle, daß die Stadt im Jahre 1955 eine Weiterveräußerung (durch den Beklagten) von ihrer Zustimmung habe abhängig machen wollen und der Beklagte ihr mündlich versichert habe, eine Weiterveräußerung käme

für ihn nicht in Betracht, so folge daraus noch nicht die Anstößigkeit jeder Verhandlung des Beklagten mit einem Dritten über eine Weiterveräußerung. Hätte die Stadt den Beklagten ernstlich binden wollen, so hätte sie sich nicht mit einer bloßen mündlichen Versicherung des Beklagten begnügt. Außerdem zeige der Entwurf von Ende 1955 (für einen Kaufvertrag mit dem Beklagten), daß hinsichtlich einer Kontrolle über eine mögliche Weiterveräußerung nur an ein Rücktritts- bzw. ein Wiederkaufsrecht, nicht aber an ein Veräußerungsverbot gedacht gewesen sei. Das Kaufangebot der Stadt vom Jahre 1954 und mit ihm das mündliche Versprechen des Beklagten, das anstelle des Entwurfs von 1955 nur als eine Modifikation dieses alten Angebots habe gedacht sein können, sei zudem gegenstandslos geworden, nachdem die Stadt sich ausdrücklich mit einer Beteiligung der Klägerin an dem Grundstückserwerb habe einverstanden erklären müssen. Zu einer anderen Würdigung gebe schließlich auch keinen Anlaß, daß die (notariellen) Vereinbarungen vom 14. Februar 1956 in zwei verschiedenen Urkunden niedergelegt worden seien. Selbst wenn die Klägerin beabsichtigt haben sollte, dadurch eine Kenntnis der Stadt von der Urkunde Nr. 37/1956 zu erschweren, lasse sich daraus noch nicht mit Sicherheit folgern, daß die Parteien später tatsächlich die Stadt getäuscht haben würden. Zudem hätten nach der Zeugenaussage des Notars Dr. Ko[REDACTED] die maßgeblichen Beamten der Stadt noch vor dem Abschluß des Kaufvertrags mit den Parteien gewußt, daß das Grundstück später ganz auf die Klägerin übergehen würde.

Die Revision wendet sich auch hiergegen ohne Erfolg.

Sie meint zunächst, das Berufungsgericht habe bei der Entscheidung der Frage, ob zwischen Leistung und Gegenleistung ein auffälliges Mißverhältnis bestehe, zu Unrecht auf den 14. Februar 1956 abgestellt; da die beiderseitigen

Leistungen für den 30. September 1961 versprochen worden seien, so hätte auf das abgestellt werden müssen, was die Parteien im Jahre 1956 für das Jahr 1961 erwartet hätten. Für diese Meinung fehlt es indessen an einer rechtlichen Grundlage. Ob ein auffälliges Mißverhältnis im Sinne des § 138 Abs. 2 BGB vorliegt, ist nach den Umständen zu beurteilen, die zur Zeit der Vornahme des Rechtsgeschäfts bestehen (RG DRiZR 1927 Nr. 621; Soergel/Siebert aaO § 138 Anm. 40). Die Zeit der Vornahme des Geschäfts in diesem Sinne ist hier aber weder der 30. September 1961, zu dem die Übertragung der Mieteigentumshälfte des Beklagten auf die Klägerin wirksam werden sollte, noch der 23. März 1959, an dem die Klägerin das Kaufangebot des Beklagten angenommen hat, sondern der 14. Februar 1956, an dem das Angebot gemacht wurde. Da in diesem alle Einzelheiten des in Aussicht genommenen Kaufvertrags, insbesondere hinsichtlich des Kaufpreises, enthalten sind und der Beklagte sich an das Angebot bis zum 30. Juni 1961 als gebunden erklärt hat, hat er damit zum Ausdruck gebracht, daß es lediglich von der Klägerin abhängen sollte, ob der Kaufvertrag zu den von dem Beklagten am 14. Februar 1956 als maßgebend angenommenen Bedingungen zustandekam. Hinzu kommt hier nicht nur, daß die Klägerin bei der Abgabe des Vertragsangebots durch den Beklagten in der Urkunde Nr. 37/1956 zugegen war und überdies ihrerseits ein Kaufangebot gemacht hat, sondern auch, daß die Abgabe der beiden Vertragsangebote ein Teil des am 14. Februar 1956 vereinbarten Vertragswerks war, in dem die Parteien niedergelegt hatten, wie der Erwerb des Grundstücks erfolgen und sich die Rechtsbeziehungen nach dem Erwerb gestalten sollten. Jedenfalls bei dieser Sachlage kann die Frage, ob ein Teil dieses Vertragswerks nach § 138 Abs. 2 nichtig ist, insbesondere ob ein auffälliges Mißverhältnis im Sinne dieser Vorschrift gegeben ist, nur nach den Umständen entschieden werden, die zur Zeit des Abschlusses des Vertragswerks und damit am 14. Februar 1956 gegeben waren.

Ist dies aber der Fall, dann kommt es auf die spätere Entwicklung, insbesondere hinsichtlich des Wertes des in Frage stehenden Grundstücks, nicht an, weil es eine rückwirkende Sittenwidrigkeit für zur Abschlußzeit einwandfreie Rechtsgeschäfte nicht gibt (Enneccerus/Nipperdey, Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts, 15. Aufl. § 191 I 3 S. 1165). Da das Berufungsgericht somit ohne Rechtsirrtum schon zu einer Verneinung eines auffälligen Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung gekommen ist, kommt es auf seine Hilfsbegründung, es habe auf seiten des Beklagten am 14. Februar 1956 auch keine Notlage im Sinne des § 138 Abs. 2 BGB vorgelegen, und die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision nicht mehr an. Unbeachtlich ist auch der von der Revision in diesem Zusammenhang noch als übergangen gerügte Vortrag des Beklagten in seinem Schriftsatz vom 4. Oktober 1962 (S. 3), der Notar Dr. Korittki habe dem Beklagten in der letzten Besprechung vor dem endgültigen Abschluß der Verträge vom 14. Februar 1956 unrichtigerweise und nur, um ihn unter Druck zu setzen, gesagt, die Eheleute Raymond hätten es eigentlich überhaupt nicht mehr nötig, mit ihm den Vertrag abzuschließen, da die Stadt H. nunmehr bereit sei, unmittelbar an die Eheleute R. zu verkaufen. Denn damit hat der Beklagte lediglich einen Sachverhalt vorgetragen, der ihn zur Anfechtung nach § 123 BGB wegen arglistiger Täuschung berechtigt hätte. Ist dies aber der Fall, dann kann diese Vorschrift nicht auch für eine Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB verwertet werden, da dieser Vorschrift gegenüber § 123 BGB für die arglistige Täuschung eine Spezialregelung enthält (Erman, BGB 3. Aufl. § 138 Anm. 4 unter Bezugnahme auf RGZ 115, 378, 383).

Soweit das Berufungsgericht auch eine Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB verneint, rügt die Revision ledig-

lich, das Berufungsgericht habe das Schreiben des Notars Dr. Ko [REDACTED] an die Stadt H [REDACTED] vom 6. März 1956 nicht beachtet, in dem es heiße, durch einen glücklichen Zufall sei es dem Beklagten gelungen, in der Klägerin bzw. ihrem Ehemann einen Partner zu finden, der gewillt sei, das Grundstück zur Hälfte mitzuerwerben mit der weiteren Vereinbarung, daß der Beklagte die vorderen Räume für sich zur Benutzung erhalte, während die Klägerin sich mit dem hinteren Teil der Geschäftsräume für eigene Zwecke begnüge. Die Revision meint, damit werde der Eindruck erweckt, als ob die Klägerin sich mit dem hinteren Teil der Geschäftsräume begnüge; es werde verschwiegen, daß der Beklagte sich verpflichtet habe, nach fünf Jahren seine ganzen Rechte aufzugeben.

Dieser Inhalt des Briefs steht jedoch mit den Ausführungen des Berufungsgerichts nicht in Widerspruch und vermag sie deshalb nicht zu erschüttern.

4. Das Berufungsgericht lehnt auch die von dem Beklagten begehrte Korrektur des Kaufvertrags wegen einer Veränderung der Geschäftsgrundlage ab. Es verneint eine nach § 242 BGB beachtliche Äquivalenzstörung hinsichtlich der beiderseitigen Vertragsverpflichtungen und führt zur Begründung u.a. aus: Man müsse nicht isoliert auf den Kaufvertrag, sondern auf die gesamten Vertragsbeziehungen der Parteien abstellen. Danach habe die Leistung des Beklagten nicht so sehr in der Überlassung einer Sache aus seinem Vermögen gegen einen Geldbetrag bestanden, so daß es unmittelbar auf den Wert der Sache ankäme, sondern in der Vermittlung eines Geschäfts und in der Mitbeteiligung an einem Geschäft, das er wegen seiner Vermögenslosigkeit selbst nicht hätte machen können, vor allem aber dessen nach Jahren eingetretene Nutzung ihm selbst unmittelbar nicht hätte zufließen können. Demgegenüber bestehe die

Gegenleistung der Klägerin nicht nur in dem in § 4 der Vereinbarung Nr. 37/1956 festgelegten Kaufpreis, sondern auch in den sonstigen, dem Beklagten durch die Klägerin und ihrem Ehemann verschafften Vorteilen für seine Existenzgründung. Hinzu komme, daß die Änderung des Grundstückswerts nicht als völlig unerwartet anzusehen sei. Mögen sich die Parteien vielleicht über das Ausmaß einer Wertsteigerung keine klaren Vorstellungen gemacht haben, keineswegs aber handle es sich hier um eine Änderung, mit der man normalerweise im Geschäftsverkehr und insbesondere aus der Sicht des Jahres 1956 nicht habe zu rechnen brauchen. Wenn man berücksichtige, daß es der Klägerin offensichtlich darauf angekommen sei, sich wertbeständiges Grundvermögen zu verschaffen, und der Beklagte andererseits nur einen Weg gesucht habe, sich trotz seiner Mittellosigkeit eine Existenz aufzubauen, dann spreche nichts dafür, daß die Parteien auch bei Erwartung einer so erheblichen Wertsteigerung andere Bedingungen vereinbart hätten.

Die Revision rügt demgegenüber lediglich, die Ausführungen des Berufungsgerichts seien nicht folgerichtig, weil es an anderer Stelle seines Urteils (S. 22) die Annahme ablehne, daß die Parteien eine Ausgleichung für die Wertsteigerung vereinbart hätten. Diese mangelnde Folgerichtigkeit liegt indessen nicht vor. An der von der Revision zitierten Stelle seines Urteils hat sich das Berufungsgericht mit dem Vortrag des Beklagten auseinandergesetzt, die Parteien hätten sich nicht nur in § 4 der Urkunde Nr. 37/1956 vom 14. Februar 1956 über einen Ausgleich des Wertanstiegs bis zu diesem Tag, sondern darüber hinaus auch über einen solchen bis zu der Annahme des Kaufangebots des Beklagten durch die Klägerin und der Übertragung seines Miteigentumsanteils geeinigt. Diesen Vortrag hat das Berufungsgericht durch die Beweis-

aufnahme als widerlegt angesehen. Wieso sich daraus ergeben soll, daß dann ein Wegfall der Geschäftsgrundlage vorliege, wie die Revision meint, ist nicht ersichtlich. Durch das Fehlen einer Vereinbarung der Parteien über den Ausgleich einer erst nach dem 14. Februar 1956 eintretenden Wertsteigerung des Grundstücks ist lediglich die Prüfung der Frage, ob diese Wertsteigerung nicht unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls oder der Veränderung der Geschäftsgrundlage zu berücksichtigen ist, nicht überflüssig geworden.

5. Das Berufungsgericht erachtet schließlich die Einwendungen des Beklagten gegen die von der Klägerin mit Schreiben vom 28. September 1961 vorgelegte Abrechnung und damit gegen die bereits vom Landgericht auf 27 862,04 DM festgesetzte Zug um Zug-Leistung der Klägerin als unbegründet. Die dahingehenden Ausführungen werden von der Revision nicht angegriffen. Sie enthalten auch keinen Rechtsirrtum.

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

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Dr. Grell