

Verkündet
am 5. Juni 1957
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

der Witwe Klara G. [REDACTED] geb. V. [REDACTED] in E. [REDACTED],
B. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

gegen

die Stadtgemeinde M. [REDACTED] vertreten durch
den Rat der Stadt,

Beklagte, Berufungsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 15. Mai 1957 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Dr. Oechßler, Dr. Rothe und Dr. Freitag
für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das
Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Düsseldorf vom 9. Februar 1956 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhand-
lung und Entscheidung an das Berufungsgericht
zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über
die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen
wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Ehemann der Klägerin war Eigentümer des im Zentrum von M [REDACTED] an der Ecke S [REDACTED] - und H [REDACTED] straße gelegenen Hausgrundstücks S [REDACTED] straße [REDACTED]. Er betrieb darin unter der Firma O [REDACTED] & W [REDACTED] ein Ladengeschäft für Herren- und Knabenkleidung. Später erwarb er schräg gegenüber das Haus H [REDACTED] straße 16 - 18 und verlegte sein Geschäft dorthin, während er den Laden im Hause S [REDACTED] straße 42 anderweitig vermietete. Nach seinem Tod führte die Klägerin, die mit ihren Kindern in fortgesetzter Gütergemeinschaft des westfälischen Rechts lebt, die Firma O [REDACTED] & W [REDACTED] weiter; das Geschäft wird nunmehr von ihr und ihrem Sohn Dr. Karl O [REDACTED] betrieben.

Das Grundstück S [REDACTED] straße [REDACTED] war im Kriege durch Fliegerbomben beschädigt worden. Mit Vertrag vom 13. Dezember 1947/ 9. Januar 1948 verkaufte die Klägerin es für 367 000 RM an die beklagte Stadtgemeinde; diese zahlte 150 000 RM in bar, übernahm 130 000 RM Hypotheken und übereignete der Klägerin ein anderes Grundstück im Werte von 87 000 RM. In den Kaufvertrag wurden auf Veranlassung der Klägerin folgende Bestimmungen aufgenommen:

§ 6 Abs 1 Satz 2

Weiter übernimmt die Stadt die Garantie, daß in dem verkauften Hause kein Spezialgeschäft für Herren- und Knabenkleidung untergebracht wird.

§ 7

Die Stadt erklärt hiermit, daß die Besitzung S [REDACTED] straße 42 von der neuen Baufluchtlinie der Hindenburgstraße sehr stark angeschnitten wird und daß ferner die S [REDACTED] straße an dieser Ecke abgeschnitten und nach Richtung S [REDACTED] brücke stillgelegt wird, so daß dadurch das jetzige Eckhaus O [REDACTED] kein Eckhaus mehr bleibt, sondern nur eine Front an der H [REDACTED] straße behält.

Nachdem die Beklagte Eigentümerin geworden war, ließ sie das Gebäude S[REDACTED]straße 42 niederreißen. Die Baufluchtlinie der H[REDACTED]straße, jetzigen F[REDACTED]straße, wurde an dieser Stelle zwecks Straßenverbreiterung um 8 m zurückverlegt. Später verkaufte die Beklagte das Grundstück an die Hugo St[REDACTED] GmbH, und diese veräußerte es ihrerseits zusammen mit anderen, benachbarten Parzellen an die We[REDACTED] K[REDACTED] AG. Letztere errichtete auf dem neuerworbenen Gesamtgrundstück ein großes Warenhaus, das im November 1953 eröffnet wurde. Das Warenhaus enthält u.a. eine Verkaufsabteilung für Herren- und Knabenkleidung.

Die Klägerin macht geltend, entgegen der vertraglichen Zusicherung sei die S[REDACTED]straße in Richtung S[REDACTED]brücke nicht stillgelegt worden. Das Grundstück Nr 42 grenze infolgedessen nach wie vor an zwei Straßen und sei ein wertvolles Eckgrundstück geblieben. Hätte sie das vorausgesehen, so würde sie es nicht verkauft haben. Durch den Verkauf vor der Währungsreform und die Entwertung eines wesentlichen Teiles des Kaufpreises sei ihr ein hoher Schaden erwachsen. Außerdem werde der Umsatz ihres Herren- und Knaben-Konfektionsgeschäfts in der F[REDACTED]-Straße 16 - 18 durch das in unmittelbarer Nähe befindliche Warenhaus nachteilig beeinflusst. Dessen Abteilung für Herren- und Knabenkleidung stelle ein "Spezialgeschäft" im Sinne von § 6 Abs 1 Satz 2 des Kaufvertrages dar; sie werde als "Spezial-Abteilung" bezeichnet, sei annähernd ebenso groß wie das Geschäft der Firma O[REDACTED] & W[REDACTED] und komme diesem auch in Umsatz und Warenauswahl etwa gleich. Die Klägerin hat um Feststellung gebeten, daß die Beklagte ihr zum Ersatz des durch die Weiterveräußerung des Grundstücks an die K[REDACTED] AG entstandenen und noch entstehenden Schadens verpflichtet sei; hilfsweise hat sie Verurteilung der Beklagten zur Zahlung eines vom Gericht festzusetzenden Schadensbetrages beantragt.



Die Beklagte ist der Klage mit Rechtsausführungen entgegengetreten und hat bestritten, daß der Klägerin ein Schaden entstanden sei. Die S[REDACTED]straße stehe in Richtung S[REDACTED]brücke nur noch für den Fußgängerverkehr offen; daß man sie im Zuge der städtebaulichen Maßnahmen nicht völlig stillgelegt habe, sei lediglich eine Folge der erst im Jahre 1950, also nach Vertragsabschluß in Kraft getretenen gesetzlichen Bestimmungen über den Wiederaufbau in den Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Abteilung des Warenhauses für Herren- und Knabenkleidung befinde sich in einem Gebäudeteil, der nicht auf dem früheren Grund und Boden der Klägerin stehe; sie könne im übrigen nicht als "Spezialgeschäft" bezeichnet werden, sondern sei in der gleichen typischen Weise wie alle anderen Warenhausabteilungen auf Massenabsatz eingestellt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und ihrem Hauptantrag entsprechend die Schadensersatzpflicht der Beklagten festgestellt. In der Berufungsinstanz hat die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiterverfolgt. Die Klägerin hat im Wege der Anschlußberufung noch beantragt, festzustellen, daß die Beklagte ihr allen Schaden ersetzen müsse, der ihr durch den Betrieb eines Geschäfts für Herren- und Knabenkleidung auf dem früheren Grundstück S[REDACTED]straße 42 entstanden sei und weiterhin entstehe, sowie ferner die Beklagte zu verurteilen, an sie einen vom Gericht festzusetzenden Geldbetrag als Ausgleich dafür zu zahlen, daß die Grundlage des Kaufvertrags - das verkaufte Grundstück werde kein Eckgrundstück bleiben, sondern Reihengrundstück werden - weggefallen sei.

Das Oberlandesgericht hat unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre bisherigen Anträge weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat die Klageänderung, die es in den über das ursprüngliche Klagebegehren hinausgehenden Anträgen der Anschlußberufung erblickt, für sachdienlich erachtet (§ 264 ZPO). Es hat ferner das Feststellungsinteresse der Klägerin bejaht (§ 256 ZPO) und angenommen, daß sie das Grundstück rechtswirksam veräußert habe und nach den einschlägigen güterrechtlichen Bestimmungen zur Klageerhebung im eigenen Namen befugt sei. Diese Ausführungen, gegen die von den Parteien keine Einwendungen erhoben werden, sind in rechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden.

2. Errichtung und Betrieb des Warenhauses der We [REDACTED] K [REDACTED] AG mit seiner Abteilung für Herren- und Knabenkleidung verstoßen nach Ansicht des Berufungsgerichts nicht gegen § 6 Abs 1 Satz 2 des Kaufvertrages. Das angefochtene Urteil führt dazu aus: Diese Klausel sei in den Vertrag auf Veranlassung der Klägerin, einer fachkundigen Geschäftsfrau, aufgenommen worden, die ihr besondere Bedeutung beigemessen habe; es handle sich also nicht um eine oberflächliche Formulierung. Ein Warenhaus sei aber kein "Spezialgeschäft für Herren- und Knabenkleidung". Jeder Kaufmann wisse, daß mit den Worten "Spezialgeschäft" und "Warenhaus" etwas ganz Verschiedenes bezeichnet werde. Die beiden Begriffe stünden in der kaufmännischen Fachsprache zueinander im Gegensatz. Hätten die Parteien den Ausschluß auch eines Warenhauses gewollt, dann würden sie etwa gesagt haben, auf dem Grundstück dürfe "keinerlei Konkurrenzunternehmen" oder mindestens "kein Geschäft für Herren- und Knabenkleidung" betrieben werden. Wenn stattdessen eine

Formulierung mit einem ausdrücklich einschränkenden Wortzusatz ("Spezial") verwendet worden sei, so zeige das, daß man diese Einschränkung auch gewollt, jedenfalls als gewollt übereinstimmend erklärt habe. Eine bessere Wortfassung, um eindeutig Geschäfte wie etwa C & A Brenninkmeyer, Peek & Cloppenburg, nicht aber Warenhäuser auszuschließen, hätte sich kaum finden lassen. Die Beklagte habe daher unbedenklich bei dem Weiterverkauf des Grundstücks an die Hugo St[REDACTED] GmbH die Klausel wörtlich wiederholen können, und die letztgenannte Firma sei durch eine solche Klausel nicht gehindert gewesen, ihrerseits den Grund und Boden zur Errichtung eines Warenhauses an die K[REDACTED] AG zu veräußern. Daß Warenhäuser in ihren zahlreichen Abteilungen jeweils Gruppen von Waren führten, für die es auch Spezialgeschäfte gebe, liege in ihrem Wesen und mache nach der Vorstellung des Kaufmanns weder sie noch die einzelnen Abteilungen zu einem Spezialgeschäft.

Die Revision bekämpft diese Ausführungen als rechtsirrig und rügt insbesondere Verletzung der §§ 133, 157 BGB und des § 286 ZPO. Sie macht dem Berufungsgericht zum Vorwurf, daß es, bevor es eine Auslegung des § 6 des Vertrages vornahm, nicht sämtliche Erkenntnisquellen ausgeschöpft habe. Nach dem Sachvortrag der Klägerin, für den sie durch Benennung der Zeugen Z[REDACTED] und Dr. O[REDACTED] Beweis angetreten habe, sei es der Sinn und Zweck des Vertrags gewesen, daß in dem verkauften Grundstück später kein konkurrierendes Geschäftsunternehmen betrieben werden dürfe. Eine Vernehmung der beiden Zeugen hätte ergeben, daß sinngemäß die Spezialabteilung eines Warenhauses einem "Spezialgeschäft für Herren- und Knabenkleidung" gleichgestellt worden sei.

Die Rüge aus § 286 ZPO greift nicht durch. Wie das angefochtene Urteil feststellt, hat die Klägerin in der Berufungsverhandlung, als Inhalt und Bedeutung des § 6 Abs 1 Satz 2 erörtert wurden, selbst nicht behauptet, daß bei den Vorverhandlungen oder bei Vertragsabschluß mündliche Abreden getroffen oder Erklärungen abgegeben worden seien, durch die der Sinn jener Vertragsklausel näher erläutert worden wäre. Auch das schriftsätzliche Vorbringen der Klägerin zu diesem Punkt - so führt das Urteil aus - gebe lediglich ihre Ansicht über die richtige Vertragsauslegung wieder und enthalte keine tatsächlichen Behauptungen über etwaige Äußerungen, aus denen auf einen vom schriftlichen Wortlaut abweichenden Willen der Vertragspartner geschlossen werden könnte; solche mündlichen Abreden oder Erklärungen wären überdies unwahrscheinlich angesichts der eigenen Sachdarstellung der Klägerin, wonach der Wortlaut des § 6 "rein zufällig gewählt worden" sei, sowie angesichts der Tatsache, daß der Vertrag nicht bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Parteien, sondern durch die einseitige, zu Protokoll erklärte Annahme eines vier Wochen zuvor in derselben Weise abgegebenen Verkaufsangebots zustande gekommen sei. Diese Ausführungen lassen einen Verfahrensverstoß nicht erkennen. Fehlte es, wie sich aus den in der Revisionsinstanz nicht nachprüfbaren Feststellungen des Berufungsgerichts ergibt, an einem schlüssigen Tatsachenvortrag der Klägerin, so bestand in der Tat kein Anlaß, die von ihr benannten beiden Zeugen zu hören.

Dagegen mußte der weitere Einwand der Revision, daß die Vertragsauslegung des angefochtenen Urteils die §§ 133, 157 BGB verletze, Erfolg haben. Hierzu wird von ihr geltend gemacht: Mit der Wahl des Ausdrucks "Spezialgeschäft für Herren- und Knabenkleidung" in § 6 Abs 1 Satz 2 des Kaufver-

trages hätten die Parteien lediglich zum Ausdruck gebracht, daß die Errichtung etwa eines Textilgeschäftes, das nebenbei auch gewisse Herren- und Knabenbekleidungsartikel führte, nicht verboten sein sollte. Jedoch habe die Klägerin offensichtlich verhüten wollen, daß auf dem verkauften Grundstück ein Spezialgeschäft gleicher Art, wie sie selbst eines betrieb, errichtet würde, und zwar gleichviel, ob es sich um ein Spezial-Einzelhandelsgeschäft oder um die Spezialabteilung eines Warenhauses handelte. Würden die Parteien bei Vertragsabschluß an eine solche Möglichkeit gedacht haben, so hätten sie sinngemäß die Spezialabteilung des Warenhauses mit in das Konkurrenzverbot einbezogen. Die Garantie des § 6 könne bei verständiger Auslegung keinen anderen Sinn haben. Diese Erwägungen der Revision erscheinen dem Senat nicht von vornherein abwegig. Sie enthalten einen Gesichtspunkt, dem das Berufungsgericht keine Beachtung geschenkt hat, der indessen für die rechtliche Beurteilung des Falles bedeutsam sein könnte. Es fragt sich nämlich, ob die Regelung, welche die Parteien mit der streitigen Klausel getroffen haben, nicht eine Lücke aufweist, die vom Richter im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung (BGHZ 9, 273) zu schließen wäre.

Der Klägerin kam es, wie die auf ihre Veranlassung erfolgte Aufnahme des § 6 Abs 1 Satz 2 in den Vertragstext erkennen läßt, darauf an, daß der Verkauf des Grundstücks S[REDACTED]straße 42 keine Beeinträchtigung ihres eigenen Geschäftsbetriebes im Hause H[REDACTED]straße 16 - 18 zur Folge habe; sie wollte insbesondere das Entstehen eines Konkurrenzunternehmens auf dem verkauften Grundstück, das ihrem Laden schräg gegenüberlag, ausschließen. Angesichts dieses Wunsches der Klägerin, der den Umständen nach begreiflich war und der auch der beklagten Stadtgemeinde nicht verbor-

gen bleiben konnte, muß es auffallen, daß die Parteien, als sie ihm durch eine ausdrückliche Vertragsklausel Rechnung trugen, dafür eine Wortfassung gewählt haben, die zwar die Errichtung eines "Spezialgeschäfts" für Herren- und Knabenkleidung verbot, nicht aber diejenige einer gleichartigen Warenhaus-Abteilung, obwohl doch durch eine solche, sofern sie in ihrem Umfang und in der Auswahl der feilgehaltenen Waren dem Geschäft der Klägerin annähernd gleichkam, dem letzteren offensichtlich kein geringerer Schaden entstehen würde als durch ein entsprechendes Einzelhandelsgeschäft. Deshalb erhebt sich die Frage, ob die Vertragsschließenden etwa an die Möglichkeit, daß auf dem verkauften Gelände ein Warenhaus errichtet werden könnte, überhaupt nicht gedacht haben. Etwas derartiges läge hier nach der ganzen Sachlage aus dem Grunde nicht fern, weil die damaligen Verkaufsverhandlungen sich lediglich auf das Grundstück S. [REDACTED] Straße 42 bezogen, das eine verhältnismäßig geringe Ausdehnung besaß (604 qm) und zudem durch die bevorstehende Zurückverlegung der Baufluchtlinie noch eine weitere Verkleinerung zu gewärtigen hatte, so daß es für sich allein zur Errichtung eines Warenhauses ohnehin nicht in Betracht kam, sondern höchstens ein Einzelhandelsgeschäft aufzunehmen vermochte. Ob im Winter 1947/48 seitens der Beteiligten schon damit gerechnet wurde, die zu verkaufende Fläche könne später einmal mit anderen, benachbarten Parzellen zu einem einheitlichen Grundstück zusammengefaßt werden und auf diesem größeren Gelände werde dann vielleicht eines Tages ein großes Geschäftshaus erstehen, ist bisher ungeklärt. Falls für die Klägerin, als sie den Kaufvertrag abschloß, eine solche Entwicklung der Dinge außerhalb aller Erwartungen gelegen haben sollte, hätte sie auch keine Veranlassung gehabt, sich hiergegen vertraglich zu sichern; vielmehr konnte sie von ihrem damaligen Standpunkt aus eine Vereinbarung, wonach auf dem

verkauften Grundstück kein "Spezialgeschäft" für Herren- und Knabenkleidung errichtet werden dürfe, für völlig ausreichend ansehen, um eine Beeinträchtigung ihres eigenen Geschäfts durch ein Konkurrenzunternehmen zu verhindern.

Da das Berufungsgericht diese Möglichkeit nicht in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen hat, konnte das angefochtene Urteil nicht aufrechterhalten werden. Seine Vertragsauslegung, die im wesentlichen auf die Bedeutung des Wortes "Spezialgeschäft" in der kaufmännischen Fachsprache abstellt, berücksichtigt nicht sämtliche für die Entscheidung erheblichen Umstände. Sollten nämlich die Parteien bei Vertragsabschluß in der Tat an die Bebauung des Grundstücks S[REDACTED]straße 42 und seiner Nachbargrundstücke mit einem Warenhaus gar nicht gedacht haben, so käme es darauf an, wie sie diesen Fall, wenn sie mit ihm gerechnet hätten, vertraglich geregelt haben würden. Hierfür wäre, sofern weitere tatsächliche Anhaltspunkte fehlen, in erster Linie die Interessenlage der Beteiligten maßgebend. Die hiernach erforderliche ergänzende Vertragsauslegung ist Sache der tatrichterlichen Würdigung. Sie muß daher dem Berufungsgericht überlassen werden. Falls dieses zu dem Ergebnis gelangt, daß nach dem Vertrag auch die Errichtung einer dem Geschäft der Klägerin ähnlichen Warenhaus-Spezialabteilung für Herren- und Knabenkleidung ausgeschlossen sein sollte, so ist in tatsächlicher Hinsicht noch weiter aufzuklären, ob die Abteilung der We[REDACTED] K[REDACTED] AG, worin Herren- und Knabenkonfektion feilgehalten wird, wirklich - wie die Klägerin behauptet, die Beklagte aber bestreitet - im Umfang und in der Auswahl der Waren annähernd dem Geschäft, das die Klägerin und ihr Sohn im Hause 16 - 18 der heutigen F[REDACTED]straße betreiben, gleichkommt. Die Beklagte macht allerdings noch weiter geltend, daß sich der Teil des

Warenhauses, in dem die Herren- und Knabenabteilung betrieben wird, nicht auf dem früheren Grundstück S[REDACTED]straße 42 befinde; dieser Einwand wäre jedoch dem Schadensersatzanspruch der Klägerin gegenüber nur dann erheblich, wenn feststünde, daß die beanstandete Verkaufsabteilung weder von dem genannten Grundstück aus zugänglich ist noch daß für sie auf diesem Grundstück Schaufenster-Werbung betrieben wird.

3. Den weiteren Anspruch der Klägerin, den sie daraus herleitet, daß das verkaufte Grundstück entgegen § 7 des Kaufvertrages ein Eckgrundstück geblieben sei, hat das Berufungsgericht im wesentlichen nur unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 242 BGB) geprüft. Es führt hierzu aus: § 7 sehe zwei städtebauliche Maßnahmen vor, nämlich eine sehr starke "Anschneidung" der Baufluchtlinie und die infolge Stilllegung der Schloßstraße zu erwartende Umwandlung des bisherigen Eckhauses in ein gewöhnliches Reihnhaus an der H[REDACTED]straße. Die erste dieser beiden Maßnahmen sei durchgeführt worden (Zurückverlegung der Baufluchtlinie um volle 8 m). Welche Vorstellungen man sich hinsichtlich der zweiten Maßnahme bei Vertragsabschluß gemacht habe und ob und inwieweit die späteren Baupläne davon abweichen, könne dahingestellt bleiben. Selbst wenn die Vertragsschließenden damals angenommen haben sollten, daß der fragliche Teil der Schloßstraße ganz beseitigt werden würde, und wenn nach der jetzigen Planung jener Teil auch in Zukunft unverändert bestehen bleiben sollte, so seien jedenfalls damit die in § 7 erwähnten Voraussetzungen nicht im vollen Umfang entfallen. Vielmehr sei ein bedeutsamer Teil - die starke Anschneidung der Baufluchtlinie - tatsächlich eingetreten. Daß ein anderer Teil der damaligen Erwartungen - Verlust der Eckhauseigenschaft - sich nicht bestätigt habe, stelle aber keine so wesentliche und grundlegende Änderung dessen, wovon man bei Vertragsabschluß ausgegangen sei, dar, daß sie als Wegfall der Geschäftsgrundlage

beurteilt werden könne. Städtebauliche Veränderungen, die sich noch im Stadium der Planung befänden, seien überdies ungewiß, und das gelte im besonderen Maße von jener unsicheren Zeit ein halbes Jahr vor der Währungsreform, als die künftige Entwicklung nicht zu übersehen gewesen sei und niemand habe ermessen können, wie sich die allgemeine wirtschaftliche Lage und die Finanzsituation der öffentlich-rechtlichen Körperschaften, von denen Ausmaß und Durchführung aller Städteplanungen abhingen, gestalten würden. Daraus ergebe sich, daß die Beklagte den Bestand des Vertrages nicht von der vollständigen Durchführung des in § 7 genannten Planes habe abhängig machen und sich verbindlich habe darauf festlegen wollen. Dies habe die Klägerin, die als Inhaberin eines größeren Geschäfts mitten im praktischen Leben gestanden habe, auch nicht annehmen können.

Dieser Teil des angefochtenen Urteils wird durch die Angriffe der Revision, die insbesondere Verletzung des § 242 BGB sowie des § 286 ZPO rügt, nicht erschüttert. Es kann zunächst dahingestellt bleiben, ob insoweit - was das Berufungsgericht nicht geprüft hat - die Klage überhaupt schlüssig ist. Die Klägerin hält nämlich grundsätzlich am Kaufvertrag fest; sie möchte lediglich über den empfangenen Kaufpreis hinaus noch eine weitere Zahlung als Ausgleich dafür haben, daß das verkaufte Grundstück, entgegen ihren Erwartungen bei Vertragsabschluß, seinen bisherigen Wert beibehalten habe. Es ist richtig, daß ein Wegfall der Geschäftsgrundlage nicht zwangsläufig zur Auflösung der vertraglichen Beziehungen zu führen braucht; vielmehr ist jeweils nach den Umständen des Einzelfalles zu prüfen, ob der Vertrag nicht der veränderten Sachlage angepaßt und mit dieser Maßgabe aufrechterhalten werden kann (OGHZ 1, 62 [68]; BGH NJW 1951, 836; 1952, 778 = Lind-Möhr Nr 2 zu § 779 BGB; MDR 1953, 282; Lind-Möhr Nr 13 zu § 242 (Bb))

BGB). Hier handelt es sich aber um ein Vertragsverhältnis, bei dem der Gütertausch durch beiderseitige Erfüllung vollständig durchgeführt ist. Die Beklagte hat schon längst das Grundstück, die Klägerin den Kaufpreis erhalten. Ob in einem solchen Falle für eine Anpassung der abgewickelten vertraglichen Beziehungen an nachträgliche Änderungen der Sachlage überhaupt noch Raum wäre, könnte immerhin zweifelhaft erscheinen (vgl dazu BGH NJW 1952, 867 Nr 4 = Lind-Möhr Nr 2 zu § 362 BGB; NJW 1953, 1585). Eine abschließende Stellungnahme zu dieser Frage erübrigt sich indessen, da jedenfalls die Erwägungen, aus denen das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangt ist, daß die Geschäftsgrundlage nicht weggefallen sei, einen Rechtsverstoß nicht erkennen lassen.

Von der Revision wird zunächst die Übergehung eines Beweisantrages der Klägerin gerügt. Diese habe den Makler Z [REDACTED] und ihren Sohn Dr. Karl O [REDACTED] als Zeugen dafür benannt, daß sie durch die Zusicherung, wonach das Grundstück den für ein Geschäftsgebäude stets besonders interessanten Charakter als Eckhaus einbüßen würde, zum Vertragsabschluß bestimmt worden sei. Die Rüge ist nicht begründet. Die unter Beweis gestellte Behauptung der Klägerin ging ausweislich der Akten in der Berufungsinstanz dahin, sie hätte ohne die von der Beklagten in § 7 des Kaufvertrags abgegebene Erklärung das Grundstück überhaupt nicht verkauft, jedenfalls unter keinen Umständen vor der Währungsreform (S 6 der Anschlußberufungsschrift vom 25. November 1955). Hierüber bedurfte es jedoch keiner Beweisaufnahme. Daß die genannte Erklärung für die Klägerin von Wichtigkeit gewesen ist, steht außer Streit; es geht im übrigen schon daraus hervor, daß sie auf Wunsch der Klägerin ausdrücklich in den schriftlichen Vertragstext aufgenommen wurde. Auch das Berufungsgericht hat das keineswegs verkannt. Entscheidend

26

ist vielmehr, daß der § 7 zwei verschiedene Punkte betraf - Zurückverlegung der Baufluchtlinie und Stilllegung der S[REDACTED]straße - und daß nur hinsichtlich des zweiten Punktes sich die Erwartungen der Klägerin nicht erfüllt haben. Bei dieser Sachlage kam es allein darauf an, ob der Umstand, daß die in § 7 erwähnten Ereignisse nur zu einem Teil eingetreten sind, so schwerwiegend sei, daß die Klägerin, wenn sie das vorausgesehen hätte, das Grundstück nicht verkauft haben würde. Was die Klägerin in das Wissen der Zeugen Z[REDACTED] und Dr. O[REDACTED] gestellt hat, war für die Beantwortung dieser Frage ohne Belang. Denn auch wenn feststünde, daß sie den Kaufvertrag ohne den § 7 entweder gar nicht oder doch erst nach der Währungsreform abgeschlossen hätte, so bliebe immer noch offen, wie sie sich verhalten haben würde, falls ihr bei Abgabe ihres Verkaufsangebotes vom 13. Dezember 1947 das künftige Bestehenbleiben der Schloßstraße bekannt gewesen wäre.

Die Revision kann auch insoweit keinen Erfolg haben, als sie geltend macht, die Absicht der Klägerin, nur dann zu verkaufen, wenn das Gebäude S[REDACTED]straße 42 kein Eckhaus mehr bleibe, habe im § 7 des Kaufvertrages Ausdruck gefunden; sie setzt sich damit in Widerspruch zu der in der Revisionsinstanz nicht nachprüfbaren Vertragsauslegung des Berufungsgerichts. Nicht stichhaltig ist endlich der Einwand der Revision, daß die Zurückverlegung der Baufluchtlinie gegenüber dem Bestehenbleiben der Eckhauseigenschaft von geringerer Bedeutung sei und daß Grundstücke an der Hauptstraße - wie die Kaiserstraße in Karlsruhe zeige - auch dann ihren hervorragenden Wert als Geschäftshaus behielten, wenn die Baufluchtlinie ein wenig zurücktrete. Die Feststellung, ob ein bestimmter Umstand Geschäftsgrundlage gewesen sei oder nicht, liegt auf tatsächlichem Gebiet; sie ist für das Revisionsgericht bindend, sofern sie nicht

durch Verfahrensverstöße beeinflusst worden ist (BGH NJW 1951, 836 [837]). Letzteres ist hier nicht der Fall. Das angefochtene Urteil hat unter Hinweis auf die bei den Akten befindlichen maßstabsgerechten Skizzen ausgeführt, daß die Zurückverlegung der Baufluchtlinie für das streitige Grundstück eine "einschneidende Veränderung" dargestellt habe und daß gerade solche Grundstücke, deren Bedeutung in der Bebauung mit einem Geschäftshaus liege, durch eine derartig starke Verkleinerung ganz wesentlich an Wert verlören. Diese Ausführungen enthalten eine tatrichterliche Würdigung des Sachverhalts und verstoßen weder gegen Rechtsvorschriften noch gegen allgemeine Erfahrungssätze.

Halten danach die Ausführungen des Berufungsgerichts bis zu diesem Punkt den Angriffen der Revision stand, so kann ihm jedoch nicht ohne weiteres gefolgt werden, wenn es der Klägerin einen Anspruch wegen Bestehenbleibens der Eckhauseigenschaft auch aus sämtlichen anderen Rechtsgründen versagt hat. Nichts einzuwenden ist allerdings gegen seine Ansicht, daß die Parteien im § 7 des Kaufvertrages keine Bedingung vereinbart hätten, daß die Klägerin sich weder ein Rücktrittsrecht noch einen Anspruch auf Vertragsstrafe habe einräumen lassen und daß auch eine Anfechtung des Vertrages nicht erfolgt sei. Dagegen erscheint sein Standpunkt, wonach ein Schadensersatzanspruch wegen Verletzung einer Vertragspflicht ebenfalls nicht in Betracht kommen soll, nicht unbedenklich. Das angefochtene Urteil begründet diese seine Auffassung lediglich mit dem einen Satz, "nach dem klaren Wortlaut des § 7" sei die Beklagte "eine Verpflichtung irgendwelcher Art in dieser Bestimmung nicht eingegangen". Das wird von der Revision mit Recht beanstandet.

Zwar handelt es sich hier um die Auslegung eines Individualvertrages, die einer Nachprüfung durch das Revisionsgericht nur in beschränktem Maße zugänglich ist. Die äußerst knappen Darlegungen des Berufungsgerichts lassen jedoch nicht erkennen, auf welchen Erwägungen seine Vertragsauslegung beruht und ob es dabei die Grundsätze der §§ 133, 157 BGB beachtet hat. Es stellt ausschließlich auf den - seiner Ansicht nach "klaren" - Wortlaut des § 7 ab. Darin wird nun in der Tat über eine Verpflichtung der Beklagten nichts ausgesagt, die Beklagte gibt vielmehr lediglich eine "Erklärung" ab ("..... erklärt hiermit, daß die S [REDACTED] straße an dieser Ecke abgeschnitten und nach Richtung S [REDACTED] brücke stillgelegt wird....."). Unter den Parteien ist indessen unstreitig, daß auf diese "Erklärung" der Beklagten von der Klägerin besonderer Wert gelegt und daß sie auf ihren ausdrücklichen Wunsch in den schriftlichen Vertragstext aufgenommen wurde. Mit Dingen, die ohne Bedeutung sind, pflegt so etwas im allgemeinen nicht zu geschehen. Es scheint sich hier also um einen für die Vertragsschließenden bedeutsamen Punkt gehandelt zu haben. Hält man sich das vor Augen, so erheben sich Zweifel, ob der § 7 wirklich, wie das Berufungsgericht aus seinem Wortlaut entnehmen möchte, nur eine unverbindliche und rechtlich völlig belanglose "Erklärung" darstellt oder ob damit nicht doch eine Verpflichtung übernommen werden sollte, die mindestens dahin ging, daß die Beklagte alles ihr billigerweise Zumutbare zu unternehmen versprach, um die Erwartung der Klägerin - von der anscheinend nicht nur die Höhe des Kaufpreises, sondern sogar der Verkaufsentschluß überhaupt mit bestimmt wurde - nicht zu enttäuschen.

Da aus den Urteilsausführungen nicht zu ersehen ist, ob diese nach Lage der Sache gebotenen Überlegungen angestellt worden sind, konnte die angefochtene Entscheidung

auch insoweit nicht aufrechterhalten werden. Sollte das Berufungsgericht bei einer erneuten Prüfung des § 7 - die über den bloßen Wortlaut hinaus auch den Sinn und Zweck des Vertragsabschlusses sowie die Interessenlage der Beteiligten berücksichtigt - zu dem Ergebnis gelangen, daß die Beklagte darin nicht nur eine Erklärung abgegeben, sondern zugleich eine entsprechende Verpflichtung übernommen habe, so wird weiter zu klären sein, was von ihrer Seite geschehen ist, um eine vollständige Stillegung der Schloßstraße herbeizuführen; die unsubstantiierte Behauptung, sie sei daran durch die im Jahre 1950 in Kraft getretenen Wiederaufbauvorschriften gehindert worden, reicht dazu nicht aus. Sollte sich danach ergeben, daß der Klägerin ein Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung erwachsen ist, so wird sie zu veranlassen sein (§ 139 ZPO), anstelle ihres bisherigen Antrages - Anschlußberufungsschrift vom 25. November 1955 zu Buchstabe b - einen sachdienlichen Klageantrag zu stellen.

4. Nach allem war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache gemäß § 565 Abs 1 ZPO an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses wird noch zu beachten haben, daß es, falls es erneut zu einer Klageabweisung gelangen sollte, auch über die Anschlußberufung der Klägerin eine Entscheidung treffen muß. In der Formel des angefochtenen Urteils fehlt nämlich eine solche Entscheidung, obgleich der zweite Absatz der Entscheidungsgründe (Klageänderung und Sachdienlichkeit) und ihr vorletzter Absatz ("Klage in vollem Umfang unbegründet") erkennen lassen, daß das Berufungsgericht die Anschlußberufung für unbegründet erachtet hat.

Xb

Dem Berufungsgericht war auch die Entscheidung über die Kosten der Revisionsinstanz zu übertragen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Bundesrichter Dr. Oechßler
ist durch Urlaub verhin-
dert zu unterschreiben.

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Tasche