

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 82/67

URTEIL

Verkündet am

13. März 1970

W ü s t ,

Justizhauptsektör

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

des Oberregierungsrats Dr. Heinz L [REDACTED]
in M [REDACTED], A [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von
[REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung), vertreten durch den Bundesschatzminister, dieser vertreten durch den Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion H [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. März 1970
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin
und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill
und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Celle vom 10. November 1966 wird auf
Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte - Oberregierungsrat in den
Diensten der Niedersächsischen Landesfinanzver-
waltung - war mit seiner sechsköpfigen Familie in
einer Wohnungsnotlage. In den Jahren 1960 und 1961
bemühte er sich bei der Klägerin um Berücksichtigung
bei der Vergabe von Bauplätzen, die im Eigentum der
Klägerin standen. Am 18. Dezember 1962 verkaufte die
Klägerin ihm durch notariellen Vertrag das 1266 qm
große Grundstück Flur 7 Flurstück 49/130 der Ge-
markung D[REDACTED] für 11 800 DM und ließ es ihm auf.
Der Streit der Parteien geht darum, ob der Beklagte
zur Rückübereignung dieses Grundstücks verpflichtet
ist.

- 3 -

In dem Vertrag hieß es u.a.:

"§ 1

....

Auf Grund der Bestrebungen der Bundesregierung, breiten Kreisen der Bevölkerung Eigentum an Grund und Boden zu verschaffen, um den sozialen Wohnungsbau, namentlich die Errichtung von Familienheimen zu ermöglichen, verkauft die Verkäuferin das vorbezeichnete Grundstück an den Käufer zum Zwecke der Bebauung mit einem Gebäude des sozialen Wohnungsbaues im Sinne des § 1 Abs. 1 Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) - II. WoBauG - in der Fassung vom 1. August 1961 (BGBl. I S. 1121).

....

§ 4

Der Kaufpreis für das in § 1 näher bezeichnete kriegszerstörte Grundstück beträgt 7,70 DM/qm zuzüglich 2 050,-- DM für mitverkaufte bauliche Anlagen, mithin insgesamt rd. 11 800,-- DM - i.W.: Elftausendachthundert Deutsche Mark - erschließungskostenpflichtig ...
Der Kaufpreis ist zur Erzielung tragbarer Mieten und Lasten um 30 v.H. des ermittelten Verkaufswertes des Grund und Bodens von 11,-- DM/qm = 13 926,-- DM, mithin also um 3,30 DM/qm = 4 177,80 DM ermäßigt worden...

§ 6

... Der Käufer trägt insbesondere die Kosten der Räumung des Grundstücks von den jetzigen Bewohnern und Kleingärtnern.



§ 7

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem verkauften Grundstück ein Eigenheim nach den für den öffentlich geförderten sozialen und den steuerbegünstigten Wohnungsbau geltenden Vorschriften des II. WoBauG innerhalb von fünf Jahren nach Auflassung zu errichten...

§ 9

Der Verkäuferin steht ein Wiederkaufsrecht zu, falls auf dem verkauften Grundstück ein Gebäude gemäß § 7 Abs. 1 nicht oder nicht innerhalb von 5 Jahren nach Auflassung errichtet wird oder der Käufer oder sein Rechtsnachfolger die ihm gemäß § 7 obliegenden Pflichten verletzt oder das unbebaute Grundstück vor Ablauf von 5 Jahren weiterverkauft wird (von der Auflassung ab gerechnet).

Der in diesem Vertrag vereinbarte Kaufpreis gilt auch für den Wiederkauf.

....

(Abs. 4:) Im Falle des Wiederkaufs hat die Verkäuferin auf das Grundstück gemachte Verwendungen gemäß § 500 BGB zu ersetzen, soweit der Wert des Grundstücks zur Zeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts durch diese Verwendungen erhöht ist.

.... "

Der Beklagte wurde als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Der an die Ausübung des Wiederkaufsrechts geknüpfte Anspruch der Klägerin auf Rücküberweisung wurde durch Eintragung einer Vormerkung gesichert.

Das streitige Grundstück war zur Zeit des Vertragsschlusses mit zwei Behelfsheimen bebaut und wurde als Kleingartengelände benutzt. Die Klägerin räumte dem Beklagten mit Rücksicht auf die zu erwartenden Schwierigkeiten der Räumung des Grundstücks für die Bebauung eine Frist von fünf Jahren - statt, wie sonst üblich, von drei Jahren - ein. Nach drei von dem Beklagten erfolgreich durchgeführten Räumungsprozessen war das Grundstück am 1. Juni 1965 geräumt.

Vor Abschluß des Vertrags vom 18. Dezember 1962 hatte der Beklagte sich u.a. auch beim Land Niedersachsen um ein Baugrundstück bemüht. Mit Schreiben vom 2. August 1962 teilte der Regierungspräsident in H. ihm mit, bei der Vergabe von Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen in Misburg sei ihm ein im Schreiben näher bezeichnetes, 753 qm großes Grundstück zugeteilt worden. Der mit einer im Schreiben angegebenen Wohnungsgenossenschaft abzuschließende Kaufvertrag sehe ein Rückkaufsrecht vor, wenn die Bebauung nicht innerhalb von drei Jahren durchgeführt werde. Ein Weiterverkauf des unbebauten Grundstücks werde vertraglich ausgeschlossen. Falls er das Grundstück nicht bebauen könne oder wolle, sei es zum Einstandspreis an die Verkäuferin zurückzugeben. - Der Beklagte erwarb das Grundstück auf Grund eines notariellen Kaufvertrags vom 20. Februar 1963. Er errichtete auf dem Grundstück ein Fertighaus, das er mit seiner Familie bezog.

Mit Schreiben vom 12. September 1963 bot der Grundstücksmakler S [REDACTED]-W [REDACTED] unter Bezugnahme auf einen entsprechenden Auftrag des Beklagten und in dessen Namen das streitige Grundstück den Eheleuten W [REDACTED] in H [REDACTED] zum Preise von 50 DM je qm zum Kauf an.

Die Klägerin forderte den Beklagten durch Schreiben vom 16. April 1964 auf, ihr das Grundstück nach § 9 des Vertrags innerhalb eines Monats zurückzuübertragen. Sie wies in dem Schreiben darauf hin, daß der Beklagte auf einem von dritter Seite erworbenen Grundstück ein Familienheim errichtet und bezogen habe, ohne sie davon zu unterrichten. Bei Kenntnis dieses Sachverhalts hätte sie ihm das Grundstück "gar nicht verkaufen können". Er sei nunmehr auch nicht mehr bereit, ein Eigenheim (auf dem streitigen Grundstück) zu errichten. - Nach Ablehnung der Rückgabe durch den Beklagten wiederholte die Klägerin ihr Rückgabeverlangen in einem Schreiben vom 10. Februar 1965. In ihrer Klageschrift vom 2. Juni 1965 focht sie den Vertrag wegen Irrtums und arglistiger Täuschung an.

Die Klägerin hat in erster Linie Verurteilung des Beklagten zur Rückgabe und lastenfreien Über-eignung des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 11 800 DM und gegen Erstattung der in § 9 Abs. 4 des Vertrags bezeichneten Verwendungen beantragt. Hilfsweise hat sie die Feststellung begehrt, daß der in § 9 des Vertrags vorgesehene Wiederkauf zustande gekommen sei und daß den Beklagten die im Hauptantrag bezeichnete Verpflichtung treffe. Ihr weiterer

erst im zweiten Rechtszug gestellter Hilfsantrag ist gerichtet auf die Feststellung, daß der Vertrag nicht rechtswirksam sei, und auf die Verurteilung des Beklagten zur Einwilligung in die Berichtigung des Grundbuchs dahin, daß sie anstelle des Beklagten als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen werde. Sie macht geltend, sie habe sich bei Vertragsschluß über den Wohnungsnotstand des Beklagten und darüber geirrt, daß er kein Grundstück zur Errichtung eines Wohngebäudes besessen habe. Arglistig getäuscht habe der Beklagte sie dadurch, daß er sie nicht über seine Kaufverhandlungen mit dem Land Niedersachsen unterrichtet habe, obwohl er gewußt habe, daß sie nach den auch ihm bekannten Baurichtlinien seinen etwaigen anderen Grundbesitz habe berücksichtigen müssen. Für sie sei - dem Beklagten erkennbar - der entscheidende Grund für den Verkauf die Erwartung gewesen, der Beklagte werde auf dem Grundstück ein Eigenheim errichten, in dem er mit seiner Familie wohnen wolle. Er dagegen habe das Grundstück nur als Spekulationsobjekt betrachtet und einen Makler mit dem Verkauf beauftragt.

Der Beklagte hält die Anfechtung für unwirksam und sieht auch die Voraussetzungen eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht als gegeben an. Zur Zeit des Vertragsschlusses sei noch nicht abzusehen gewesen, wann der Vertrag über das Grundstück in M. abgeschlossen werde. Das streitige Grundstück habe infolge der durch ihn durchgeführten Räumungsprozesse erheblich an Wert gewonnen. Er werde darauf ein Eigenheim (für seine Tochter) errichten.

Das Landgericht hat den Hauptantrag und den ersten Hilfsantrag - der zweite Hilfsantrag war im ersten Rechtszug noch nicht gestellt - durch Teilurteil abgewiesen. Wegen weiterer Anträge ist das Verfahren im ersten Rechtszug anhängig geblieben. Auf die Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht auf den ersten Hilfsantrag hin - mit gewissen Abweichungen in der Formulierung - unter Abänderung des landgerichtlichen Teilurteils festgestellt, daß der Beklagte zur Übergabe des Grundstücks an die Klägerin und zur lastenfreien Übereignung an sie verpflichtet sei Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises, soweit dieser bislang vom Beklagten gezahlt sei, und gegen Erstattung der in § 9 Abs. 4 des Vertrages aufgeführten Verwendungen. Dabei ist es davon ausgegangen, daß in diesem Urteil "die Erledigung des Begehrens der Klägerin" liege.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

1. Nach Ansicht des Berufungsgerichts scheitert die Anfechtung der Klägerin schon daran, daß sie nicht rechtzeitig erklärt worden ist. Im Schreiben vom 16. April 1964 habe die Klägerin ihr Rückgabeverlangen ausdrücklich auf § 9 des Vertrags gestützt

und damit zum Ausdruck gebracht, daß sie den Vertrag nicht als rückwirkend beseitigt ansehe. Eine hinreichend bestimmte Anfechtungserklärung könne daher nicht schon in diesem Schreiben, sondern erst in der Klageschrift vom 2. Juni 1965 erblickt werden. Diese Erklärung aber sei verspätet abgegeben worden. Denn da die Klägerin die Tatsachen, auf die sie die Anfechtung stütze, spätestens bei Abfassung des Schreibens vom 16. April 1964 gekannt habe, sei zur Zeit der Klageschrift vom 2. Juni 1965 die Frist des § 121 BGB ("unverzüglich") schon seit über einem Jahr, die des § 124 BGB spätestens am 16. April 1965 abgelaufen.

2. Die Klägerin greift in der Revisionsbeantwortung die Auslegung des Schreibens vom 16. April 1964 durch das Berufungsgericht an.

Sie meint, wenn ihr Rückgabeverlangen nach § 9 des Vertrags auf weniger gerichtet gewesen sei, als sie auf Grund einer Anfechtung hätte fordern können, so könne sich die Klägerin darauf nicht ohne Arglist berufen. Die in tatrichterlicher Würdigung vorgenommene Auslegung des Schreibens der Klägerin vom 16. April 1964 weist jedoch keinen Rechtsfehler auf und ist damit für die Revisionsinstanz bindend (§ 561 Abs. 2 ZPO). Indem die Klägerin eine Anfechtungserklärung von vornherein unterstellt, übersieht sie, daß es für das Berufungsgericht hier um die Auslegung des Schreibens in der Richtung ging, ob es überhaupt eine Anfechtungserklärung enthielt.

II.

Das Berufungsgericht sieht die Voraussetzungen eines Wiederkaufsrechts im Sinne des § 9 des Vertrags nicht als gegeben an. Denn die darin vereinbarte Fünfjahresfrist laufe erst am 18. Dezember 1967 ab - mehr als ein Jahr nach der letzten mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz -. Bis dahin lasse sich nicht feststellen, ob der Beklagte seine Verpflichtung zur Errichtung eines Eigenheims erfülle. Seinen Versuch, das Grundstück über einen Makler weiterzuverkaufen, stellt das Berufungsgericht nicht dem Weiterverkauf des unbebauten Grundstücks im Sinne des § 9 des Vertrags gleich.

Die Revision greift diese ihr günstigen Ausführungen des Berufungsgerichts, die keinen Rechtsirrtum aufweisen, nicht an.

III.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist der Anspruch der Klägerin auf Rückübertragung des Grundstücks jedoch unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage begründet.

1. Es hat die Geschäftsgrundlage zutreffend dahin verstanden, daß sie gebildet wird durch die beim Vertragsschluß zutage getretene, vom Vertragsgegner in ihrer Bedeutung erkannte Vorstellung eines Beteiligten oder die gemeinsame Vorstellung beider Beteiligten vom Vorhandensein oder dem zukünftigen

Eintritt oder Nichteintritt gewisser Umstände, auf denen sich der Geschäftswille der Beteiligten aufbaut (Hinweis auf RGZ 168, 126). Als eine derartige Vorstellung der Klägerin sieht das Berufungsgericht die von ihm festgestellte sichere Erwartung der Klägerin bei Vertragsschluß an, der Beklagte werde auf dem Grundstück zum Zwecke der Behebung seiner eigenen beengten Wohnraumlage ein Eigenheim errichten und es in dieser Weise nutzen. Nur auf Grund dieser Erwartung habe die Klägerin - so stellt das Berufungsgericht weiter fest - dem Drängen des Beklagten nachgegeben, nachdem sie seinen Antrag zunächst abgelehnt habe. Sie habe in ihrem ablehnenden Schreiben vom 20. Januar 1961 klar zum Ausdruck gebracht, daß sie nur über eine geringe Zahl von Bauplätzen zur Vergabe an Verwaltungsangehörige des Bundes im Rahmen der Wohnungsfürsorge verfüge. Durch die Zuteilung an Bedienstete des Bundes habe diesen vorzugsweise bei der Behebung besonderer Wohnungsschwierigkeiten geholfen werden sollen. Unter dem gleichen Gesichtspunkt sei dann dem Beklagten das streitige Grundstück überlassen worden. Die Behebung seiner Notlage durch ein von ihm selbst zu beziehendes Eigenheim sei für die Klägerin nicht nur ein Motiv, sondern - für den Beklagten erkennbar und so auch von ihm verstanden - die Grundlage der Veräußerung gewesen. Der Klägerin habe im Hinblick auf die Begründung der Wünsche des Beklagten gar nicht der Gedanke kommen können, daß er das Grundstück für andere Zwecke als die Behebung seiner eigenen Wohnungsnot nutzen werde. Andernfalls hätte sie die Bebauung mit einem Eigenheim zum Zwecke der Beseitigung seiner

eigenen Wohnungsnot zur vertraglichen Bedingung gemacht und der Beklagte hätte sich redlicherweise darauf auch einlassen müssen. Die Geschäftsgrundlage sei entfallen, als der Beklagte durch die Errichtung eines - dann von ihm auch bezogenen - Eigenheims auf dem Grundstück in M. seinen Wohnungsnotstand behoben habe.

2. Das Berufungsgericht hat die vorstehend dargelegten Feststellungen - insbesondere auch die über Vorhandensein und Art der Geschäftsgrundlage - im Rahmen der ihm zustehenden tatrichterlichen Würdigung getroffen. Diese Feststellungen sind daher für die Revisionsinstanz bindend, soweit sie nicht auf Verfahrensverstöß beruhen (§ 561 Abs. 2 ZPO). Dies ist entgegen der Ansicht der Revision nicht der Fall. Auch lassen die Ausführungen des Berufungsgerichts keinen Rechtsirrtum erkennen.

Die Revision geht zutreffend davon aus, daß es sich bei dem Vertrag der Parteien um einen typischen Mustervertrag handele, der durch das Revisionsgericht in vollem Umfang nachprüfbar sei. Dies verhilft ihren Angriffen jedoch nicht zum Erfolg.

a) Die Revision meint zunächst, nach dem Vertrag habe der Beklagte zwar innerhalb von fünf Jahren ein Eigenheim zu errichten; er brauche es aber nicht selbst zu benutzen. Da ihm ferner die Weiterveräußerung vor der Errichtung eines Eigenheims in § 8 des Vertrags ausdrücklich gestattet sei, bleibe für eine dem Vertrag entgegenstehende Geschäftsgrundlage kein Raum.

Der Angriff geht fehl. Auch das Berufungsgericht hat nicht etwa angenommen, daß der Klägerin ein unmittelbar im Vertrag begründeter Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks zustehe. Es hat nicht verkannt, daß der Vertrag in § 9 ein Wiederkaufsrecht der Klägerin an bisher nicht gegebene Voraussetzungen knüpft - entweder Unterlassung der Errichtung eines Eigenheims innerhalb von fünf Jahren oder Weiterveräußerung des unbebauten Grundstücks in diesem Zeitraum -. Ebensowenig hat es die Legaldefinition des Eigenheims in § 9 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes übersehen. Danach sind die Voraussetzungen dieses Begriffs erfüllt bei einem einer natürlichen Person gehörenden Grundstück mit einem Wohngebäude, das höchstens zwei Wohnungen enthält, von denen eine Wohnung "zum Bewohnen durch den Eigentümer oder seine Angehörigen bestimmt" sein muß. Käme es nur darauf an, so könnte der Beklagte allerdings seiner hier in Rede stehenden vertraglichen Pflicht auch durch die angeblich beabsichtigte Errichtung eines Eigenheims für eine seiner Töchter nachkommen.

Entgegen der Ansicht der Revision brauchte das Berufungsgericht aus den angegebenen in dem Vertrag enthaltenen Vereinbarungen aber nicht darauf zu schließen, daß die Parteien über den Verwendungszweck des von dem Beklagten zu errichtenden Eigenheims keine weitergehenden Vorstellungen hätten haben können, die eine Geschäftsgrundlage ergeben konnten. Auch die Revision vermag nicht anzugeben, weshalb der Vertrag in dieser Hinsicht zu einem gegenteiligen Schluß zwingen sollte. Ohne Rechtsverstoß konnte das Berufungsgericht

zu der Überzeugung gelangen, daß das Bewohnen des von dem Beklagten zu errichtenden Eigenheims durch ihn selbst - und nicht lediglich durch einen seiner Angehörigen - Geschäftsgrundlage gewesen sei. Ebenso wenig stand dem entgegen, daß die Parteien auch die Möglichkeit der Weiterveräußerung des unbebauten Grundstücks durch den Beklagten innerhalb der ersten fünf Jahre nach der Auflassung in Betracht gezogen und geregelt hatten, nämlich dahin, daß der Klägerin für diesen Fall ein Wiederkaufsrecht eingeräumt wurde. Das Berufungsgericht brauchte daraus nicht zu entnehmen, daß im Falle der Bebauung des Grundstücks mit einem - vom Beklagten nicht zur Behebung seiner Wohnungsnot errichteten und von ihm bezogenen - Eigenheim und der Veräußerung des so bebauten Grundstücks der Klägerin keine Ansprüche zustehen sollten.

b) Der Revision kann auch darin nicht gefolgt werden, daß, weil durch den Verkauf des Grundstücks schon wegen der mit der Räumung verbundenen Schwierigkeiten die Wohnungsnot des Beklagten nicht schnellstens habe behoben werden können, die erörterte Vorstellung der Klägerin nur ein rechtlich bedeutungsloses Motiv, nicht aber eine Geschäftsgrundlage hätte bilden können. Wenn auch nach den Überlegungen der Parteien bei Vertragsschluß die als dringend erachtete Verbesserung der ungünstigen Wohnungsverhältnisse des Beklagten durch Errichtung eines Eigenheims nicht alsbald nach der Übereignung des Grundstücks, sondern erst für die Zeit nach dessen Räumung und mithin für eine spätere Zeit zu erwarten war, so

zwang dies den Tatrichter nicht zu der Schlußfolgerung, daß das Ziel der Behebung jener Notlage deshalb nicht habe Geschäftsgrundlage sein können. Daß diese Notlage dann noch einige Zeit anhielt, steht dem nicht entgegen.

c) Der Beklagte hat im ersten Rechtszug unter Beweisantritt vorgetragen, leitende Herren der Bundesvermögensverwaltung hätten auf seine ausdrückliche Frage hin erklärt, die Klägerin sei an einem Rückkauf des Grundstücks nicht interessiert und gestatte den Weiterverkauf an andere Personen, wenn dem Beklagten die Räumung des Grundstücks von den derzeitigen Bewohnern nicht glücken sollte. Die Revision rügt, daß das Berufungsgericht die angetretenen Beweise hätte erheben müssen, weil sich aus diesem Vorbringen des Beklagten ergeben habe, daß die Wohnraumbeschaffung nicht mehr im Mittelpunkt gestanden habe, daß der Beklagte vielmehr das volle Risiko der Bebaubarkeit habe übernehmen müssen. - Die Rüge hat keinen Erfolg. Der Beklagte hatte aus der angeblichen Behauptung, deren Wiederholung im zweiten Rechtszug die Revision im übrigen nicht dargetan hat, "Arglist" der Klägerin herzuleiten gesucht; er hatte dieses Vorbringen aber nicht in Zusammenhang mit der Frage der Geschäftsgrundlage gebracht. Das Berufungsgericht konnte es bei der Feststellung der Geschäftsgrundlage ohne Rechtsverstoß unerörtert lassen.

IV.

1. Das Berufungsgericht ist zutreffend weiter davon ausgegangen, daß dem Wegfall der Geschäftsgrundlage rechtliche Bedeutung nur zukommt, wenn - und

soweit - das Festhalten am Vertrag - trotz der auch bei veränderten Verhältnissen grundsätzlich zu wahren - Vertragstreue mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren wäre. Können die beiderseitigen Vertragspflichten an die veränderten Verhältnisse unter Wahrung des Treuegedankens angepaßt werden, so ist der Vertrag im übrigen aufrechtzuerhalten. Besonders bei im wesentlichen bereits abgewickelten Verträgen wird der Wegfall der Geschäftsgrundlage im allgemeinen nicht zur Rückgewähr der beiderseits empfangenen Leistungen führen.

Das Berufungsgericht hat alles dies nicht verkannt, wenn es im vorliegenden Fall die Voraussetzungen der Pflicht des Beklagten zur Rückübertragung des streitigen Grundstücks als gegeben angesehen hat. Es hat dabei darauf abgestellt, daß der Beklagte, der als Beamter zur Behebung seiner Wohnungsnot durch Errichtung eines Eigenheims von staatlicher Seite bevorzugt und zu besonders günstigen Bedingungen ein Grundstück erworben habe, noch ein zweites unter gleichen Voraussetzungen erlangtes Grundstück behalten und für sich nutzen wolle. Dabei möchte er, so führt das Berufungsgericht weiter aus, auch die inzwischen eingetretene Gewinnsteigerung - Kaufpreis für das streitige Grundstück 7,70 DM je qm, Verkehrswert jetzt nach seiner eigenen Angabe 70 - 80 DM je qm - für sich behalten. Er habe sich unredlich verhalten, als er bei Vertragsschluß der Klägerin verschwiegen habe, daß das Land Niedersachsen ihm ein anderes sofort bebaubares Grundstück zuge-

teilt habe. Hätte er dies der Klägerin offenbart, so hätte sie ihm das streitige Grundstück nicht verkauft. Zugunsten des Rückgabeverlangens der Klägerin wirft das Berufungsgericht insbesondere die große Zahl anderer um Baugrundstücke bemühter und bisher leer ausgegangener Interessenten in die Waagschale. Dem Hinweis des Beklagten darauf, daß er das streitige Grundstück mit großen Mühen und Opfern freigemacht habe, hält das Berufungsgericht entgegen, daß er seine Aufwendungen bei Rückgabe des Grundstücks ersetzt erhalte und daß es im übrigen zu diesen Aufwendungen nicht gekommen wäre, wenn der Beklagte vor Vertragsschluß die Zuteilung des anderen Grundstücks offenbart, dann allerdings das streitige Grundstück auch nicht erhalten hätte. Das Berufungsgericht erachtet hiernach eine Anpassung der Rechte und Pflichten beider Parteien als in der Weise geboten, daß der Beklagte zur Rückgabe des Grundstücks unter den in § 9 des Vertrags für den Fall des Wiederkaufs vorgesehenen Bedingungen verpflichtet wird. Auf Beteiligung an der zwischenzeitlich eingetretenen Wertsteigerung habe der Beklagte keinen Anspruch.

2. Auch diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision stand.

Das Berufungsgericht hat weder verkannt, daß der Wegfall der Geschäftsgrundlage nicht ohne weiteres eine Lösung der Vertragsparteien von ihren

vertraglichen Pflichten zur Folge hat, noch hat es einseitig die Interessen der Klägerin - und damit zugleich die anderer Bauinteressenten - berücksichtigt. Auf die Höhe seiner Verwendungen kann der Beklagte sich schon deshalb nicht mit Erfolg berufen, weil er das Grundstück nach dem angefochtenen Urteil Zug um Zug nicht nur gegen Rückzahlung des Kaufpreises, sondern darüber hinaus gegen Erstattung auch der in § 9 Abs. 4 des Vertrags aufgeführten Verwendungen zurückzuübereignen braucht. Ob die dem Beklagten mit Schreiben des Regierungspräsidenten vom 2. August 1962 hinsichtlich des anderen Grundstücks erteilte Zusage - die in der Folgezeit im übrigen eingehalten worden ist - von vornherein verbindlich war, ist weder für die Frage des Wegfalls der Geschäftsgrundlage noch für die vom Berufungsgericht erörterte Pflicht des Beklagten zur Offenbarung der durch dieses Schreiben eröffneten Aussicht entscheidungserheblich.

Eine Beteiligung des Beklagten an der Wertsteigerung des Grundstücks findet weder in den hier nicht zur Anwendung kommenden Entschädigungsgrundsätzen bei Enteignung noch in den ebenfalls nicht anwendbaren §§ 497 und 500 BGB eine rechtliche Grundlage.

Ob der Anspruch der Klägerin auch nach den von ihr zunächst zusätzlich ins Feld geführten Vorschriften über ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff BGB) oder unter dem rechtlichen Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung begründet ist, bedarf nicht der Entscheidung. Auf die dagegen gerichteten Bedenken der Revision braucht daher nicht eingegangen zu werden.

V.

Das Berufungsgericht hat das Begehren der Klägerin als durch die angefochtene Entscheidung im ganzen beschieden angesehen. Insoweit haben beide Parteien keine Bedenken erhoben.

VI.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten aufweist, war seine Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger