

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V_ZR_84/65

Verkündet am

11. November 1966
Hirth,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bauern Johann Heinrich K [REDACTED],
B[REDACTED]-H[REDACTED], V[REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Rentner Herbert Heinrich K [REDACTED],
B[REDACTED]-H[REDACTED], V[REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von
[REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. November 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rotho, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Hill

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 9. April 1965 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien sind Söhne des am 25. Januar 1960 verstorbenen Bauern Gerhard K[REDACTED]. Dieser übergab in notarieller Urkunde vom 21. Dezember 1953 seinen in der Höferrolle eingetragenen Hof in B[REDACTED]-H[REDACTED], W[REDACTED]straße 1, an den Beklagten. Der Eigentumsübergang wurde am 17. Mai 1954 im Grundbuch eingetragen. In dem Übergabevertrag waren für die weichenden Geschwister - neben dem Kläger zwei Schwestern - Abfindungen vorgesehen, und zwar für den Kläger 7 500 DM.

In Abänderung dieser Vertragsbestimmung schlossen der Kläger, seine Ehefrau, der Beklagte und der Vater der Parteien am 21. Mai 1958 einen notariellen Vertrag, in dessen § 2 der Kläger zugunsten des Beklagten für sich und seine Abkömmlinge auf das gesetzliche Erbrecht, auf alle Pflichtteilsansprüche, auf alle etwaigen Ansprüche nach dem bremischen Höfegesetz (vom 18. Juli 1899 i.d.F.)

- 3 -

der Bekanntmachung vom 19. Juli 1948 – BremGBI S. 124), wovon auch Ansprüche aus § 29 dieses Gesetzes umfaßt werden sollten, und auf die in dem Vertrag vom 21. Dezember 1953 vereinbarte Abfindung verzichtete. Der Vater der Parteien bestellte dafür dem Kläger und seiner Ehefrau den Nießbrauch an einem ihm noch gehörenden Hausgrundstück. In § 4 des Vertrags wurde vereinbart, daß der Beklagte, falls er zu Lebzeiten des Klägers "den Hof V[redacted]straße [redacted] oder Teile desselben zu anderen als landwirtschaftlichen Preisen (z.B. zu Bauland- und Industrielandpreisen) veräußern sollte", verpflichtet ist, "von dem Nettoerlös einen Anteil in Höhe von 10 % des Nettoerlöses" an den Kläger zu zahlen, "jedoch nur dann, wenn der Nettoverkaufserlös im Einzelfall mindestens 20 % des Einheitswertes des Hofes V[redacted]straße [redacted] beträgt."

Der Einheitswert des Hofes betrug seinerzeit etwa 45 000 DM.

Der Beklagte verkaufte in notarieller Urkunde vom 12. Februar 1963 Teile seines Hofes für 1 139 275 DM an die B[redacted] Union, Wohnungstreubau- und Bauberatungsgesellschaft mbH. Hinsichtlich der Abfindung aus diesem Verkauf einigten sich die Parteien in notarieller Urkunde vom 14. Februar 1963 dahin, daß der Beklagte nicht 20 % des Nettoerlöses, sondern nur 50 000 DM an den Kläger zahlte. Einen weiteren Betrag von 600 000 DM wandte der Beklagte auf, um einen Hof in J[redacted] (Bu[redacted]) zu erwerben.

Der Beklagte hat nunmehr durch notariellen Vertrag vom 12./29. Juni 1964 weitere Teile seines Hofes zum Preise von 13 DM und 14 DM für den Quadratmeter, insgesamt zu 1 155 864 DM an die Freie Hansestadt B[redacted] zur Verwendung als Universitätsgelände verkauft. Von dem Gesamtkaufpreis



sind 90 % (= 1 040 277,60 DM) vor Einleitung des Rechtsstreits an den Beklagten bezahlt worden. Die restlichen 10 % (= 115 586,40 DM) hat der Beklagte Anfang September 1964 erhalten. Das ist dem Kläger erst nach Erlaß des erstinstanzlichen Urteils bekannt geworden.

Nachdem Verhandlungen zwischen den Parteien, bei denen der Beklagte zur Abfindung für diesen und jeden künftigen Verkaufsfall 100 000 DM angeboten hatte, gescheitert sind, hat der Kläger beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an ihn
115 586,40 DM nebst 4 % Zinsen seit
Rechtsanhängigkeit zu zahlen.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er hat eingewendet: Der Kläger sei an dem Erlös aus dem Verkauf an die Freie Hansestadt B[REITENBURG] nicht beteiligt, weil dieser nach Ablauf von 10 Jahren nach der Hofübergabe vorgenommen worden sei. Mit dem Vertrag vom 21. Mai 1958 habe man dem Kläger nur deshalb 10 % des Nettoerlöses zugestanden, um die schwierigen und langwierigen Wertberechnungen nach den Vorschriften des bremischen Höfegesetzes zu vermeiden. Man habe aber nicht daran gedacht, dem Kläger über die in diesem Gesetz bestimmte Frist von 10 Jahren hinaus eine Abfindung zuzubilligen. Außerdem gelte die vertragliche Vereinbarung über die Abfindung des Klägers nur für die Fälle, in denen der Beklagte Teile des Hofes freiwillig zu Bauland- oder Industrielandpreisen veräußere, um unter Aufgabe der Hoftradition den Wert des Grund und Bodens zu liquidieren. Hier sei er jedoch wegen drohender

Enteignung genötigt gewesen, das Land zu verkaufen. Die vertragliche Vereinbarung komme ferner deshalb nicht zur Anwendung, weil nicht zu Bauland- oder Industrielandpreisen verkauft worden sei. Soweit der landwirtschaftliche Preis überschritten sei, handle es sich im wesentlichen um eine Entschädigung für die verminderte Rentabilität des restlichen Hofes. Es sei nicht Zweck des Abkommens gewesen, den Kläger an dem gesamten Kaufpreis zu beteiligen. Er habe nur an dem eigentlichen Wertgewinn teilnehmen sollen. Zunächst sei von dem tatsächlich erzielten Preis der landwirtschaftlich vergleichbare Preis abzuziehen. Ferner sei ein Betrag für die Beschaffung von Ersatzland abzusetzen. Um den bisher erworbenen Hof (in J [REDACTED]) mit dem alten Hof (in B [REDACTED]-H [REDACTED]) vergleichbar zu machen, müßten etwa 500 000 bis 600 000 DM aufgewendet werden. Ferner habe man bei Abschluß des Vertrags vom 21. Mai 1958 an derartige Preissteigerungen, die sich aus der städtischen Entwicklung ergeben hätten, und an solche umfangreichen Veräußerungen, wie sie geschehen seien, nicht gedacht.

Das Landgericht hat den Beklagten verurteilt, an den Kläger 104 027,76 DM nebst 4 % seit dem 3. September 1964 zu zahlen und im übrigen die Klage abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung des Klägers den Beklagten verurteilt, an den Kläger weitere 11 558,64 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 3. September 1964 zu zahlen.

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

Entscheidungsgründe:

1. Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt, wie das Berufungsgericht einleitend zutreffend hervorhebt, von der Auslegung des Vertrags vom 21. Mai 1958, insbesondere des § 4 dieses Vertrages ab. Insoweit befaßt sich das Berufungsgericht zunächst mit der Frage, ob das Landgericht entsprechend dem Antrag des Beklagten den beurkundenden Notar darüber hätte vernehmen müssen, daß bei Abschluß des Vertrags Überlegungen maßgebend gewesen seien, die mit der von dem Beklagten behaupteten Auslegung übereingestimmt hätten. Es verneint diese Frage mit der Begründung, für solche Überlegungen fänden sich in dem Vertragstext keinerlei Anhaltspunkte. Im einzelnen führt das Berufungsgericht u.a. aus:

a) Für eine für die Beteiligung des Klägers an den Landverkäufen des Beklagten seit 1954 laufende Zehn-Jahres-Frist finde sich in dem Vertrag vom 21. Mai 1958 kein Anhaltspunkt. Der Vertrag erstrecke die Beteiligung ausdrücklich auf die Lebenszeit des Klägers. Eine weitere zeitliche Schranke sei weder ausdrücklich vereinbart noch durch Auslegung zu ermitteln. Die Zehn-Jahres-Frist spiele zwar im bremischen Höfegesetz bei der Feststellung der Ansprüche der weichenden Verwandten eine Rolle. Auf alle ihm nach diesem Gesetz etwa zustehenden Ansprüche habe aber der Kläger in § 2 des Vertrags vom 21. Mai 1958 ausdrücklich verzichtet. Damit sei die den Beklagten begünstigende zeitliche Beschränkung dieser Ansprüche gegenstandslos geworden.

b) Unerheblich sei auch der Einwand des Beklagten, der Verkauf sei nicht gänzlich aus freien Stücken, sondern unter dem Eindruck einer drohenden Enteignung erfolgt. Nach § 4 des Vertrags vom 21. Mai 1958 komme es nämlich nur darauf an, ob der Hof oder Teile veräußert worden seien. Der Vertrag

habe die Abfindung regeln sollen, die der Kläger gegen Aufgabe aller gesetzlichen erb- und höferechtlichen Ansprüche habe erhalten sollen. Diese gesetzlichen Ansprüche hätten sich auf das hoffreie Vermögen des Vaters der Parteien, den nach Höferecht zu bestimmenden Wert des Hofes und gegebenenfalls den durch Geländeverkäufe zu erzielenden Mehrwert bezogen. Angesichts dieses Umfangs der Ansprüche, die der Kläger aufgegeben habe, könne der Sinn des § 4 des Vertrags nur darin gesehen werden, daß der Kläger an dem Gewinn beteiligt werden sollte, wenn das ruhende Vermögen zu anderen als landwirtschaftlichen Preisen aktiviert werde. Dann aber sei es gleichgültig, ob die Aktivierung des Vermögens freiwillig oder weniger freiwillig oder sogar im Wege der Enteignung geschehe.

c) Dem Beklagten könne auch nicht darin gefolgt werden, daß der in Frage stehende Verkauf nicht zu Bauland- oder Industrielandpreisen geschehen sei und der Kläger deshalb keinen Anspruch auf Beteiligung habe. Die Bestimmung des § 4 des Vertrags stelle nämlich nur darauf ab, ob zu anderen als landwirtschaftlichen Preisen veräußert werde. Daß der nicht unerhebliche Kaufpreis von 13 DM und 14 DM für den Quadratmeter landwirtschaftlichen Preisen entspreche, nehme aber selbst der Beklagte nicht an. Ob der vereinbarte Kaufpreis Bauland- oder Industrielandpreisen entspreche, sei gleichgültig. Denn Bauland- und Industrielandpreise seien in dem Vertrag eindeutig nur als Beispiele für andere als landwirtschaftliche Preise erwähnt worden. Unerheblich sei aber auch der Einwand, die Differenz zwischen dem gezahlten Preis und dem landwirtschaftlichen Preis sei die Entschädigung für die durch den Fortfall des verkauften Geländes geminderte Rentabilität des Hofes. Denn obwohl jeder Kaufpreis dem Verkäufer auch die sonstigen, mit der Weggabe der Kaufsache verbundenen Nachteile vergüten solle, ein Kaufpreis für einen Teil des Hofes damit auch die Vergütung für

die geminderte Rentabilität des Resthofes enthalte, hätten die Parteien des Vertrags vom 21. Mai 1958 nur darauf abgestellt, ob das Gelände insgesamt zu anderen als landwirtschaftlichen Preisen verkauft werde.

d) Da die Freie Hansestadt B [REDACTED] die mit dem Erwerb des Geländes verbundenen Kosten im Verhältnis zum Beklagten trage und die Grundstücke nicht belastet seien - wobei dahingestellt bleibe, ob Belastungen abzuziehen wären -, sei der von der Freien Hansestadt B [REDACTED] gezahlte Kaufpreis von 1 155 864 DM als Nettoerlös im Sinne des § 4 des Vertrags anzusehen. Zu Unrecht meine der Beklagte, von dem tatsächlich erzielten Preis sei zunächst ein angemessener landwirtschaftlicher Preis abzuziehen. Wortlaut und Sinn des Vertrages vom 21. Mai 1958 ergäben hierfür nichts. Der Vertrag spreche nicht von einer Beteiligung an der Wertdifferenz, sondern von einem Anteil am Nettoerlös. Der Beklagte habe ferner selbst vorgetragen, daß § 4 des Vertrags die nach dem bremischen Höfegesetz erforderlichen Bewertungen ersparen sollte, um damit verbundene Streitigkeiten zu vermeiden. Dann sei es aber widersprüchlich, wenn auch dem vereinbarten Anspruch aus § 4 des Vertrages eine schwierige Bewertung des landwirtschaftlichen Preises vorgeschaltet wäre.

e) Unzutreffend sei auch die Ansicht des Beklagten, von dem tatsächlich erzielten Erlös sei ferner der Aufwand für den Erwerb von Land zur Abrundung des schon erworbenen Ersatzhofes abzuziehen. Schon sprachlich deckten die in § 4 des Vertrags synonym verwendeten Begriffe "Nettoerlös" und "Nettoverkaufserlös" den Abzug des Aufwandes für die Ersatzlandbeschaffung nicht, weil dieser Aufwand nicht zu den mit dem Verkauf des Geländes verbundenen Kosten gehöre. Auch auf § 29 des bremischen Höfegesetzes könne sich der Beklagte in diesem Zusammenhang nicht berufen, weil der Anspruch des § 4 des Vertrags gerade an die Stelle der erb- und höferechtlichen

Ansprüche des Klägers treten sollte. Schließlich wäre der Abzug des Aufwandes für Ersatzland, wenn er von einem der Vertragsschließenden in Betracht gezogen worden wäre, so bedeutsam, daß eine Vereinbarung über diesen Punkt ausdrücklich getroffen worden wäre. Dadurch, daß nur 10 % des Nettoerlöses für den Kläger vorgesehen gewesen seien, habe der Beklagte ausreichenden Spielraum erhalten, um mit den ihm verbleibenden 90 % für den Erwerb von Ersatzland bzw. eines Ersatzhofes disponieren zu können.

f) Endlich werde der Nettoerlös von 1 555 864 DM auch nicht dadurch geschmälert, daß die Höhe des Kaufpreises möglicherweise dadurch beeinflußt worden sei, daß der dem Beklagten verbliebene Hofrest nicht mehr im gleichen Maße bewirtschaftet werden könne, denn jeder Kaufpreis solle auch derartige mit dem Verkauf verbundenen Nachteile vergüten. Der für die geminderte Rentabilität etwa ausgeworfene Betrag, dessen Höhe sich weder aus dem Kaufvertrag ergebe, noch vom Beklagten angegeben werden könne, gehöre, da nichts Gegenteiliges vereinbart sei, zum Nettoerlös, an dem der Kläger zu beteiligen sei.

g) Hinsichtlich des von dem Beklagten behaupteten Wegfalls der Geschäftsgrundlage sei den Ausführungen des Landgerichts zu folgen, wonach von einem solchen schon deshalb nicht ausgegangen werden könne, weil der Kläger nur prozentual an dem durch das unerwartete Ausmaß der Verkäufe erzielten Gewinn teilnehme und die Wertrelation sich deshalb nicht geändert habe.

2. Die Revision greift diese Ausführungen in mehrfacher Hinsicht an.

a) Sie meint zunächst, auch wenn man von der Richtigkeit der Auslegung des Vertrags vom 21. Mai 1958 durch das Berufungsgericht ausgehe, stehe dem Ergebnis, zu dem das Berufungsgericht gekommen sei, entgegen, daß in dem von ihm zu Grunde gelegten Kaufpreis auch die Abfindung für die Beschränkung des durch die Landabgabe wesentlich in Mitleidenschaft gezogenen Hofbetriebs enthalten sei. Im einzelnen stellt die Revision dabei auf folgendes ab:

Das Berufungsgericht gehe zu Unrecht davon aus, daß jeder Kaufpreis dem Verkäufer auch sonstige, mit der Weggabe der Kaufsache verbundene Nachteile vergüte. Es müsse deshalb der vorliegende Tatbestand zuerst danach untersucht werden, ob er überhaupt unter § 4 des Vertrags eingeordnet werden könne. Dabei sei wesentlich, daß es für den Beklagten keine andere Wahl gegeben habe, als die Grundstücke zu veräußern oder sie enteignen zu lassen. Es sei hier also der Verkauf an die Stelle der Enteignung getreten. Bei dieser Sachlage setze sich der sogenannte Kaufpreis zwangsläufig aus zwei Posten wie bei der Enteignung zusammen, aus der Gegenleistung für das Land und der Entschädigung für den Eingriff in den Gewerbebetrieb. Daraus sei zu folgern, daß von dem Kaufpreis die Entschädigung für den Eingriff in den landwirtschaftlichen Betrieb des Beklagten auszuscheiden sei, so daß dieser nur den landwirtschaftlichen Preis erhalten habe und deshalb die Voraussetzungen des § 4 des Vertrags nicht gegeben seien. Da der Zwangsverkauf an die Stelle der Enteignung getreten sei, falle er unter diese Vertragsbestimmung schon deshalb nicht, weil die Vertragspartner nicht hätten gewollt haben können, dem Beklagten die Möglichkeit zu nehmen, eine Enteignung durch einen derartigen Zwangsverkauf abzuwenden. Es liege auch keinerlei Anhalt dafür vor, daß die Vertragsparteien an eine Enteignungssituation gedacht hätten. Darin liege eine Vertragslücke, die nach

Treu und Glauben im Sinne des § 57 BGB auszufüllen sei. Es wäre aber eine dem Richter verwehrt Erweiterung des Vertrags, wenn der Beklagte von dem Entschädigungsbetrag 10 % an den Kläger zahlen müßte, obwohl zu landwirtschaftlichen Preisen verkauft und nur wegen des Eingriffs in den Betrieb des Hofes ein höherer Preis bezahlt worden sei; der Kläger würde in diesem Fall zu Unrecht an dem Betrieb des Hofes beteiligt werden. Aber auch wenn man den Verkauf unter § 4 des Vertrags einordnen wollte, so müßte außer der Entschädigung für die Betriebseinbuße auch der Betrag ausgenommen bleiben, der zur Beschaffung entsprechenden Ersatzlandes benötigt werde. Denn der Beklagte habe seinen Hof nicht verkleinern und dafür Geld einnehmen wollen, sondern er sei von der Freien Hansestadt Bremen so entschädigt worden, daß die unvermeidliche Verkleinerung durch Neuerwerb hätte ausgeglichen werden können. Entsprechende Ersatzgrundstücke kosteten aber dasselbe Geld, so daß dem Kläger auch über diese Erwägung ein Anspruch auf den Kaufpreis versagt bleiben müsse.

Mit diesem Vorbringen begibt sich die Revision im wesentlichen auf das ihr verschlossene Gebiet tatrichterlicher Würdigung. Was den von ihr in den Vordergrund gestellten Einwand des Beklagten anbetrifft, der Verkauf sei unter dem Eindruck einer drohenden Enteignung erfolgt, so hat ihn das Berufungsgericht in rechtlich nicht zu beanstandender Auslegung des Vertrags dahin gewürdigt, daß mit Rücksicht auf den Umfang der Ansprüche, auf die der Kläger in § 2 des Vertrags verzichtet habe, der Sinn des § 4 des Vertrags nur darin gesehen werden könne, daß der Kläger an dem Gewinn beteiligt werden sollte, wenn das ruhende Vermögen zu anderen als landwirtschaftlichen Preisen aktiviert werde, es dann aber gleichgültig sei, ob die Aktivierung des Vermögens freiwillig oder weniger freiwillig oder sogar im Wege der Enteignung geschehe. Seine Auffassung, daß eine Entschädigung für die geminderte Rentabilität des Resthofes nicht

abzusetzen sei, hat das Berufungsgericht in ebenfalls rechtlich nicht zu beanstandender Weise damit begründet, daß die Parteien des Vertrages vom 21. Mai 1958, obwohl jeder Kaufpreis dem Verkäufer auch die sonstigen mit der Weggabe der Kaufsache verbundenen Nachteile vergüten solle, ein Kaufpreis für einen Teil des Hofes damit auch die Vergütung für die geminderte Rentabilität des Resthofes enthalte, nur darauf abgestellt hätten, ob das Gelände insgesamt zu anderen als landwirtschaftlichen Preisen verkauft werde. Soweit die Revision in diesem Zusammenhang meint, das Berufungsgericht gehe zu Unrecht davon aus, daß jeder Kaufpreis dem Verkäufer auch sonstige mit der Weggabe der Kaufsache verbundenen Nachteile vergüten soll und diesen Satz sogar als unhaltbar bezeichnet, ist ihr zuzugeben, daß jedenfalls ein uneingeschränkt geltender Grundsatz der aufgeführten Art nicht anerkannt werden kann. Hier hat jedoch das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß festgestellt, daß der von der Freien Hansestadt B [REDACTED] gezahlte Kaufpreis nicht nur die Gegenleistung für das an sie verkaufte Land gewesen sei. Das Berufungsgericht hat schließlich, wie unter 1 e ausgeführt, mit eingehender Begründung dargelegt, daß von dem von der Freien Hansestadt Bremen gezahlten Kaufpreis auch nicht der Aufwand für die Beschaffung von Ersatzland abzusetzen sei. Auch dieses ebenfalls auf der Auslegung des Vertrags vom 21. Mai 1958 beruhende Ergebnis ist rechtlich nicht zu beanstanden. Entgegen der Meinung der Revision kommt schließlich eine ergänzende Vertragsauslegung nach § 157 BGB nicht in Betracht, da nach den Feststellungen des Berufungsgerichts eine Vertragslücke nicht vorliegt.

b) Die Revision rügt sodann, die von dem Berufungsgericht angewendeten grundsätzlichen Auslegungsregeln verstießen gegen § 157 BGB.

Sie meint insoweit zunächst, das Berufungsgericht gehe zu Unrecht von einem völlig klaren Wortlaut des Vertrags vom 21. Mai 1958 aus; von einer Klarheit des Vertragstextes könne jedoch keine Rede sein. Hiermit wird von der Revision der Aufbau der Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils verkannt. In diesen heißt es gleich zu Anfang ausdrücklich, daß die Entscheidung des Rechtsstreits von der Auslegung des Vertrags vom 21. Mai 1958, insbesondere des § 4 dieses Vertrags abhängt (BU S. 7). Tatsächlich wird der Vertrag von dem Berufungsgericht im folgenden dann auch ausgelegt. Von einer Eindeutigkeit des Vertrags spricht das Berufungsgericht nur in der Richtung, daß die von dem Beklagten behaupteten Parteivorstellungen beim Abschluß des Vertrags zu einer dem Wortlaut des Vertrags entgegenstehenden Feststellung des erklärten wirklichen Willens der Vertragspartner nicht führen könnten, weil sich in dem Vertragstext keinerlei Anhaltspunkte für diese Parteivorstellungen fänden (BU S. 8).

Auch hiergegen wendet sich die Revision. Sie meint, in einer letztwilligen Verfügung müsse zwar der Erblasserwille, wie ihn der Richter auslegen wolle, irgendwie in der Urkunde zum Ausdruck gekommen sein; das gelte aber nicht für Vertragstexte; sonst gäbe es weder einen Dissens noch eine falsa demonstratio. Auch dem kann nicht gefolgt werden. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß Gegenstand der Auslegung der auszulegende Text ist. Zwar kommt es auf die Auslegung der beurkundeten Erklärungen der Vertragspartner insoweit nicht an, als ein von den Erklärungen abweichender übereinstimmender Vertragswille vorgelegen hat. Das muß aber von der Partei, die dies geltend macht, dargelegt und unter Beweis gestellt werden. Entgegen der Meinung der Revision ist ein solcher Vortrag mit Beweisangeboten in den von der Revision angeführten

Schriftsätzen, die als übergegangen gerügt werden, nicht enthalten; auf bloße Überlegungen und Vorstellungen, die im Lauf der Vertragsverhandlungen eine Rolle gespielt haben, kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. Ist sonach die Auslegung des Vertragstextes von Bedeutung, so stellt dieser die äußerste Grenze der Auslegung dar und bestimmt somit das Ausmaß, in dem der wirkliche Wille im Wege der Auslegung ermittelt werden kann. Im Rahmen der Auslegung können deshalb Parteivorstellungen, für welche sich im Text keinerlei Anhaltspunkte finden, nicht berücksichtigt werden (Staudinger, BGB 21. Aufl. § 133 Anm. 24; vgl. auch Palandt, BGB 25. Aufl. § 157 Anm. 2 a dahin, daß es sich in § 157 BGB um die Auslegung des als selbständige Rechtsquelle zu denkenden Vertrags handelt, dessen Inhalt u.a. unter Berücksichtigung des Parteiwillens, so wie er in den Vertragsbestimmungen zum Ausdruck kommt, zu bestimmen ist). Damit hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß von der Vernehmung des Notars abgesehen, so daß die dahingehende Rüge der Verletzung des § 286 ZPO unbegründet ist.

Soweit die Revision meint, die in § 4 des Vertrags vom 21. Mai 1958 verwendeten Begriffe "Nettoerlös", "Nettoverkaufserlös" und "veräußern" seien zweifelhaft und unklar, wendet sie sich in unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, das diese Begriffe dahin auslegt, daß unter Nettoerlös der Kaufpreis abzüglich der mit dem Verkauf des Geländes verbundenen Kosten zu verstehen sei (BU S. 12, 14), daß Nettoerlös und Nettoverkaufserlös gleichbedeutend seien (BU S. 12) und daß ein Veräußern im Sinne des § 4 des Vertrags auch im Falle der tatsächlichen Enteignung vorgelegen hätte (BU S. 10). Das ist rechtlich nicht zu beanstanden. Mit ihrer Meinung, es sei ausgeschlossen, eine Enteignung unter den Begriff einer Veräußerung einzu-

ordnen, setzt sich die Revision übrigens in Widerspruch zu dem Vortrag des Beklagten in seinem Schriftsatz vom 2. Februar 1965 (S. 32), in dem eine solche Einordnung für möglich, hier allerdings nicht für gerechtfertigt gehalten wird.

c) Die Meinung der Revision, die hier in Frage stehenden Vorstellungen der Parteien bei Abschluß des Vertrags vom 21. Mai 1958 hätten jedenfalls die Geschäftsgrundlage gebildet, die bei den unstreitigen Wertdifferenzen entfallen sei, vermag die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts nicht zu beeinträchtigen, von einer Anwendbarkeit der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage könne schon deshalb nicht ausgegangen werden, weil der Kläger nur prozentual an dem durch das unerwartete Ausmaß der Verkäufe erzielten Gewinn teilnehme und die Wertrelation sich deshalb nicht geändert habe.

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

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Hill