

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB § 242 Bb; Reichssiedlungsg § 20

Zur Frage des Wegfalls der Geschäftsgrundlage,
wenn sich die Vereinbarung, Land der Neben-
erwerbsstelle zur Fremdnutzung zu überlassen,
im Zuge eines Siedlungsverfahrens als undurch-
führbar erweist.

BGH, Urt.v. 15. März 1966 - V ZR 87/65 OLG Braunschweig
LG Braunschweig

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V. ZR 87/65

URTEIL

Verkündet am
15. März 1966
Hirth, Justiz-
angestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. des Lohndruschunternehmers Ernst K [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Else K [REDACTED] geb. L [REDACTED],
beide wohnhaft in O [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Landwirt Adolf M [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Berta M [REDACTED] geb. D [REDACTED],
beide wohnhaft in O [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. März 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Grell für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 15. April 1965 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen, jedoch fallen im Kostenauspruch des Berufungsurteils die Worte "als Gesamtschuldner" weg.

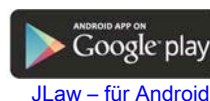
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Ende 1960 oder Anfang 1961 traten die Parteien miteinander in Kaufverhandlungen über einen Teil des im Grundbuch von O. [REDACTED] Band 5 Blatt 125 eingetragenen, 2367 qm großen Grundbesitzes der Kläger ein. Die Verhandlungen zerschlugen sich jedoch zunächst, weil die Kläger nur ein etwa 550 qm großes, bebautes Trennstück verkaufen wollten, die Beklagten als Heimatvertriebene aus Schlesien und Sowjetzonenflüchtlinge aber zur Anerkennung des zu erwerbenden Grundbesitzes als landwirtschaftliche Nebenerwerbstätige und zur hiervon abhängigen Erlangung öffentlicher Kredite mindestens 800 qm Land benötigten. Die Parteien nahmen die Verhandlungen später wieder auf und schlossen Ende April oder Anfang Mai 1961 unter dem Datum vom 12. Mai 1961 folgenden privatschriftlichen Vertrag:



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



"§ 1.

Die unter 2 genannten Personen (Kläger) verkaufen ein Teilhausgrundstück von etwa einer Gesamtfläche von 550 qm, für den Kaufpreis in Höhe von 35 000 DM (i.W.) an die unter 1 genannten Personen (Beklagten).

§ 3

Von dem Verkäufer wird eine zusätzliche Fläche Gartenland von ca. 250 qm, das gesondert von dem Hausgrundstück liegt und vermessen und versteint wird, mit dem Hausgrundstück verkauft. Der Kaufpreis bemißt sich nur auf die in § 1 genannte Fläche.

§ 4

Der Verpächter überläßt die zusätzliche Gartenfläche (§ 3) an den Besitzer zur kostenlosen Benutzung. Die auf diese Fläche entfallende Grundsteuer, die noch zu berechnen ist, wird vom Pächter übernommen. Weiterhin wird dem Pächter auf diese Gartenfläche das volle Baurecht eingeräumt.

§ 5

Der Pachtvertrag erlischt mit der Tilgung des aufgenommenen Darlehens bei der B. [REDACTED] landwirtschaftlichen Siedlungsgesellschaft, welches mit 4 % jährlich getilgt wird, längstens jedoch nach 25 Jahren.

§ 6

Nach Ablauf dieser Frist (§ 5) verpflichten sich die Eheleute M. [REDACTED] das zusätzliche Gartenland (§ 3) an den ehemaligen Besitzer grundbuchamtlich und kostenlos zu übereignen.

§ 7

....."

Alsdann ließen die Parteien am 12. Mai 1961 folgenden Grundstückskaufvertrag beurkunden:

"Die Erschienenen erklärten, daß der nachstehende Kaufvertrag die Grundlage für die Durchführung eines Siedlungsverfahrens nach dem Bundesvertriebenengesetz vom 19.5.1953 in Verbindung mit dem Reichssiedlungsgesetz vom 11.8.1919 bilde ...

§ 1

..... Verkäufer verkaufen an Käufer je zur ideellen Hälfte von ihrem im Grundbuch von O [REDACTED] Band 5 Blatt 125 eingetragenen Grundstück Ge-markung O [REDACTED] Flur 3 Flurstück 23/3 - Hof - und Gebäudefläche im Dorf Nr. 52 von 2367 qm Größe:

- a) den ostwärtigen Teil dieses Grundstücks mit dem auf diesem Teil stehenden Hauptgebäude Die Flächengröße dieses Flurstücks beträgt ca. 550 qm;
- b) ein Gartengrundstück von ca. 270 qm an der Nordgrenze des Restgrundstücks der Verkäufer ... zum Zwecke des Betriebs einer Nebenerwerbs-siedlung.

§ 3

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt - ohne Rücksicht auf das genaue Vermessungsergebnis - 35 000 DM. ...

§ 11

An dem gekauften, im § 1 dieses Vertrages näher bezeichneten Grundbesitz bestellen die Käufer der B [REDACTED] Siedlungsgesellschaft m.b.H. in B [REDACTED] gemäß § 20 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11.8.1919 ein Wiederkaufsrecht für den Fall, daß die Käufer den Grundbesitz ganz oder teilweise veräußern oder aufgeben oder wenn sie ihn nicht dauernd bewohnen oder bewirtschaften"

Die Kläger ließen beide Grundstücke am 22. August 1961 an die Beklagten auf. Mit Schreiben vom 28. März oder 28. April 1962 teilten die Beklagten den Klägern u.a. mit, der am 12.5.1961 geschlossene Pachtvertrag werde ab sofort gekündigt, weil es streng untersagt sei, gekaufte Flächen der Nebenerwerbssiedlung an andere Personen weiter zu verpachten.

Die Beklagten wurden am 21. Juni 1962 als Eigentümer des 491 qm großen Hausgrundstücks - Flurstück 23/7 - und des 328 qm großen Gartengrundstücks - Flurstück 23/6 - in das Grundbuch von O. [REDACTED] Band 6 Blatt 173 eingetragen. Ferner wurden in das Grundbuch ein Wiederkaufsrecht auf 30 Jahre gemäß § 20 des Reichssiedlungsgesetzes für die B. [REDACTED] Siedlungsgesellschaft m.b.H., eine Grundschuld im Betrage von 21 800 DM für die D. [REDACTED] S. [REDACTED], B. [REDACTED], und eine Hypothek von 10 000 DM für ein Darlehen der D. [REDACTED] I. [REDACTED], B. [REDACTED], eingetragen. Die Beklagten zahlten aus den Darlehen den Kaufpreis an die Kläger.

Die Kläger strengten hierauf am 15. Juni 1962 bei dem Amtsgericht Goslar - 8 C 188/62 - gegen die Beklagten Klage auf Überlassung des Gartens zur Nutzung an, verfolgten die Klage aber nicht weiter. Alsdann fochten sie mit Schreiben vom 24. Juli 1962 beide Verträge wegen arglistiger Täuschung an und erhoben die vorliegende Klage.

Die Kläger haben behauptet: Die Beklagten hätten von vornherein gewußt, daß sie nach den Siedlungsbedingungen ihr Land nicht durch andere nutzen lassen dürften, und hätten bei Vertragsschluß die den Klägern verheimlichte Absicht gehabt, den Nutzungsüberlassungs-

vertrag nicht zu erfüllen. Die Kläger selbst hätten von diesem Verbot erst nach der Weigerung der Beklagten, ihnen den Garten zu überlassen, erfahren. Sie würden den Grundstückskaufvertrag ohne die Gewißheit, den Garten weiter zu behalten, nicht abgeschlossen haben, da sie diesen als Zu- und Ausfahrt und als Rundholzlager für ihr Sägewerk benötigten. Sie hätten ihr Sägewerk infolge Vorenthaltung des Gartens bisher nicht in Betrieb nehmen können. Hierdurch sei ihnen seit 1962 jährlich ein Gewinn von 17 000 DM entgangen.

Die Kläger haben im ersten Rechtszuge beantragt:

1. festzustellen, daß der Kaufvertrag vom 12. Mai 1961 - UR Nr. 144/61 des Notars M. [REDACTED] - nichtig ist,
2. die Beklagten zu verurteilen, die im Grundbuch von G. [REDACTED] Band 6 Blatt 173 eingetragenen Grundstücke Zug um Zug gegen Zahlung von 35 000 DM an sie je zur ideellen Hälfte aufzulassen.

Die Beklagten haben beantragt,
die Klage abzuweisen,

und dazu vorgetragen, die Anfechtung sei verspätet; auch liege kein Anfechtungsgrund vor. Sie hätten der Bestimmung in § 11 des Kaufvertrages, daß sie den Grundbesitz selbst bewirtschaften müßten, keine große Bedeutung beigemessen und hätten erst aus der von ihnen am 25. August 1961 unterzeichneten Schuldurkunde der D. [REDACTED] L. [REDACTED] ersehen, daß es nicht statthaft sei, Teile der Siedlerstelle anderen zur Bewirtschaftung zu überlassen. Sie hätten den Grundstückswert inzwischen durch erhebliche Aufwendungen erhöht.

Das Landgericht hat die Klage nach Beweisaufnahme durch Urteil vom 27. November 1963 abgewiesen.

Gegen dieses Urteil haben die Kläger Berufung eingelegt und zuletzt beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, ihnen das im Grundbuch von O [REDACTED] Band 6 Blatt 173 im Bestandsverzeichnis unter Nr. 2 eingetragene Flurstück 23/6 der Flur 3 der Gemarkung O [REDACTED] ab 12. Mai 1961 für die Dauer von 25 Jahren unentgeltlich zur Nutzung zu überlassen.

Das Oberlandesgericht hat dem Antrag der Beklagten entsprechend die Berufung zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die Revision der Kläger, mit der sie ihr bisheriges Begehren weiter verfolgen. Die Beklagten bitten, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision rügt, der 3. Zivilsenat des Berufungsgericht habe in der Sitzung vom 25. März 1965 nicht ordnungsmäßig besetzt gewesen.

Die Kläger tragen hierzu vor: Als die Berufung am 6. Januar 1964 anhängig wurde, seien bei dem Oberlandesgericht zwei Zivilsenate gebildet gewesen. Vizepräsident Dr. F [REDACTED] sei Vorsitzender des damals zuständigen 2. Zivilsenats gewesen. Mit Wirkung vom 16. September 1964 seien vier Zivilsenate errichtet worden. Vizepräsident Dr. F [REDACTED] sei Vorsitzender des 2. Zivilsenats geblieben und Vorsitzender des 3. Zivilsenats geworden, in dessen Geschäftsbereich die Berufung übergegangen sei; Oberlandesgerichtsrat Dr. M [REDACTED]-D [REDACTED] sei sein ständiger Stellvertreter in beiden Senaten geworden. Sofern diese Regelung nicht

bereits als Umgehung der neueren in der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze anzusehen sein sollte, habe sie deshalb gegen § 115 GVG verstoßen, weil sie es dem Vorsitzenden nicht ermöglicht habe, die Arbeitsweise der beiden Zivilsenate wesentlich mitzubestimmen und insbesondere auf ihre Rechtsprechung einen richtungsweisenden Einfluß auszuüben. Selbst Oberlandesgerichtsrat Dr. M. [REDACTED]-D. [REDACTED] müsse als Stellvertreter in beiden Senaten überfordert gewesen sein.

Der Angriff hat keinen Erfolg. Wie das Reichsgericht und der Bundesgerichtshof wiederholt ausgesprochen haben (RGSt 55, 201, 202; BGHSt 2, 71, 72; 8, 17), ist es zulässig, einen Senatspräsidenten oder Landgerichtsdirektor mit dem Vorsitz in mehreren Senaten oder Kammern zu betrauen. Ebenso unbedenklich erscheint die Zuteilung eines Oberlandesgerichtsrats an zwei Senate unter gleichzeitiger Bestellung dieses Richters zum stellvertretenden Vorsitzenden in beiden Senaten. Durch die Aufteilung eines überbesetzten Senats in zwei Senate mit verschiedenen Zuständigkeiten wird auch nicht bei Betrauung desselben Präsidenten mit dem Vorsitz in beiden Senaten die Rechtsprechung über die Besetzung von Spruchkörpern (BVerfGE 17, 294 ff; 18, 65 ff; 18, 344 ff) umgangen (vgl. Beschluß des Senats vom 24. Februar 1966 - V ZR 42/65).

Die Tätigkeit des Vizepräsidenten Dr. Fricke in beiden Zivilsenaten machte es ihm nicht unmöglich, die ihm nach dem Gesetz obliegenden Aufgaben zu erfüllen (vgl. BGHZ 37, 210). Das ergibt die sich auf eine dienstliche Erklärung Dr. F. [REDACTED] gründende Auskunft des Oberlandesgerichtspräsidenten in Braunschweig.
----- Danach hat Dr. F. [REDACTED] den Vorsitz in beiden

Senaten derart ausgeübt, daß er von allen in den Senaten anfallenden Geschäften als Vorsitzender mindestens 3/4 persönlich wahrgenommen hat. Neben den mehr technischen und verwaltungsmäßigen Aufgaben hat er sich soviel von den anderen Aufgaben vorbehalten, daß höchstens 1/4 der Geschäfte eines Vorsitzenden von seinem Vertreter wahrgenommen worden ist. Dabei hat er Wert darauf gelegt, daß die Sachen, die ihm ihrer Art nach besonders bedeutsam erschienen, unter seinem Vorsitz erledigt wurden. Für den Monat März hatte er sich bei der Terminbestimmung 14 Sachen zur Erledigung unter seinem Vorsitz vorbehalten, seinem Vertreter hingegen 4 Sachen übertragen. Danach hat Vizepräsident Dr. F. [REDACTED] den Vorsitz in dem erforderlichen Maß ausgeübt. Davon, daß der Umfang seiner Tätigkeit im 3. Zivilsenat nur die Gewinnung eines - vollständigen - Überblicks über die zur Verhandlung und Entscheidung anstehenden Berufungsklagen gestattete, kann keine Rede sein. Auf die Frage, ob sein Stellvertreter überfordert war, kommt es nicht an. Im übrigen fehlt es insoweit bereits an einer ausreichenden Bezeichnung von Tatsachen (vgl. BGH Urteil vom 29. Januar 1958 - IV ZR 236/57, LM ZPO § 554 Nr. 16).

II.

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Die Kläger könnten von den Beklagten die Überlassung des Gartens Flurstück 23/6 zur Nutzung zur Zeit nicht verlangen. Das sei ihnen allerdings nicht deshalb verwehrt, weil der privatschriftliche Vertrag vom 12. Mai 1961 unwirksam wäre. Dieser Vertrag sei zwar ebenso wie der notarielle Vertrag vom 12. Mai 1961 zunächst nicht wirksam zustande gekommen. Er habe dann jedoch einschließlich der hierin

enthaltenen vertraglichen Verpflichtung der Beklagten, den Klägern das Gartengrundstück unentgeltlich zur Nutzung zu überlassen, durch Auflassung und Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch Rechtswirksamkeit erlangt und sei trotz der Täuschungsanfechtung der Kläger rechtswirksam geblieben. Der notarielle Vertrag vom 12. Mai 1961 sei dagegen weiterhin unwirksam, weil die Parteien den Kaufpreis von 35 000 DM lediglich zum Schein als Entgelt für das Hausgrundstück Flurstück 23/7 u n d das Gartengrundstück Flurstück 23/6 vereinbarten, in Wahrheit aber nur als Entgelt für das Hausgrundstück gewollt und diese ernsthafte Preisvereinbarung nicht notariell beurkundet hätten. Gleichwohl könnten die Kläger die Gartennutzung erst dann für sich beanspruchen, wenn das Wiederkaufsrecht der B [REDACTED] Siedlungsgesellschaft und die Grundpfandrechte für die zur Aufbringung des Kaufpreises in Anspruch genommenen öffentlichen Kredite nicht mehr bestehen und die Beklagten damit nicht mehr dazu verpflichtet sind, die gesamte Ansiedlung selbst zu bewirtschaften. Denn der privatschriftliche Vertrag sei in dieser Weise der gegenüber den Vorstellungen der Parteien bei Vertragsschluß veränderten Sachlage anzupassen (§ 242 BGB), weil beide Parteien erst nach Auflassung der beiden Grundstücke an die Beklagten erfahren hätten, daß ihre zur Geschäftsgrundlage des privatschriftlichen Vertrags erhobene gemeinsame Vorstellung, die Beklagten dürften nach den Siedlungs- und Kreditbestimmungen ohne Gefahr für den Fortbestand ihrer Ansiedlerstelle den Klägern den Garten zur Nutzung überlassen, unrichtig gewesen sei.

B) Hiergegen trägt die Revision vor: Die nach dem Berufungsurteil bereits zum Vertragsinhalt erhobene

Möglichkeit, die auf Nutzungsüberlassung gerichtete Vertragspflicht ohne Gefahr für den Verlust der Siedlerstelle zu erfüllen, sei ein Umstand gewesen, der nach dem Vertragszweck erkennbar in den Risikobereich der Beklagten allein gefallen sei. Er sei deshalb nicht geeignet gewesen, den Beklagten eine Berufung auf den Mangel der Geschäftsgrundlage zu ermöglichen. Sei das Unvermögen als anfängliches zu erachten, hafteten die Beklagten auf Erfüllung. Sei es als nachträgliches anzusehen, hätten sie es zu vertreten. Die Rechtsfolge nachträglichen Unvermögens berechnete die Kläger u.a. zum (Teil-)Rücktritt (§ 325 Abs. 2 Satz 1, 2 BGB).

Der Anspruch auf Rückauflassung habe in der letzten mündlichen Verhandlung nicht mehr in Streit gestanden, nachdem über ihn zuvor verhandelt worden war. Die weitere Verfolgung der früheren verschiedenen denkbaren rechtlichen Beurteilungen der Streitlage Rechnung tragenden Anträge sei im Hinblick auf die nur beschränkte Bewilligung des Armenrechts unterblieben, die vom Erfüllungsanspruch ausgegangen sei. Im Falle seines Nichtbestehens hätte das Gericht mindestens auf die teilweise Wiederherstellung der früheren Anträge hinwirken müssen, deren Fallenlassen es selbst veranlaßt hatte. § 139 ZPO sei verletzt.

Im übrigen scheitere das vom Oberlandesgericht angenommene Recht der Beklagten zur Erfüllungsverweigerung daran, daß die Anpassung nur durch eine Lösung erfolgen könne, die den Interessen **b e i d e r** Parteien gerecht werde. Die Zahlung einer Nutzungsentschädigung, welche das Urteil offen lasse, wäre kein Ausgleich für den Wegfall der Möglichkeit, ein Sägewerk zu betreiben, da nur der minimale Pachtzins in Frage stehen könnte, der für 270 qm Boden angemessen wäre. Der Wegfall der Geschäfts-

grundlage gewähre hier den Teilrücktritt, den die Kläger spätestens in der auf Rückauflassung gerichteten Klage erklärt hätten.

C) Die Angriffe der Revision haben keinen Erfolg.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der notarielle Kaufvertrag vom 12. Mai 1961 als Scheingeschäft nichtig sei. Ob das zutrifft, mag dahingestellt bleiben. Jedenfalls ist das wirklich und ernsthaft gewollte Geschäft mit dem Inhalt des notariellen Kaufvertrags (ohne die Preisabsprache) und der Kaufpreisvereinbarung gemäß §§ 1, 3 des privatschriftlichen "Pachtvertrags" vom 12. Mai 1961 durch Eintragung im Grundbuch wirksam zustande gekommen (§ 313 S. 2 BGB). Daneben ist der übrige Inhalt jenes "Pachtvertrags" bei Bestand geblieben.

Die Verpflichtung der Beklagten, den Klägern das Gartengrundstück zur Nutzung zu überlassen, stand nach dem vom Berufungsgericht (BÜS 11/12) festgestellten Willen der Parteien zu der Verpflichtung der Kläger, beide Grundstücke zu übereignen, in engem Zusammenhang. Mit den beiden Verträgen wollten die Parteien folgendes erreichen: Den Beklagten sollte das Gartengrundstück nach dem Urteilszusammenhang zur Verfügung gestellt werden, damit der zu erwerbende Grundbesitz als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle anerkannt, öffentlicher Kredit erlangt und am erworbenen Grundbesitz einschließlich der Gartenfläche gesichert werden konnte. Nach außen hin sollten die Beklagten volles Eigentum auch an dem Gartenland erhalten, im Innenverhältnis sollten sie hingegen dergestalt gebunden sein, daß sie den Klägern den Garten weiterhin zur kostenlosen Benutzung überlassen, die Kläger die Grundsteuern tragen,

ihnen das Bebauungsrecht zusteht und die Beklagten nach Tilgung des dinglich gesicherten Kredits das Gartengrundstück an die Kläger zurückzuübereignen haben. Die Parteien haben damit ein fiduziarisches Geschäft geschlossen, das einer zu dem Zweck bewirkten Veräußerung vergleichbar ist, einem Partner Kredit zu verschaffen (vgl. RG Gruchot 55, 634; HGRK BGB 11. Aufl. § 117 Anm. 9 Abs. 2). Auf die persönliche Verpflichtung der Beklagten, die Nutzung des Gartens zu überlassen, können die Kläger den Klaganspruch aber nicht stützen. Wenn jene Benutzungsabrede nicht schon infolge Fehlens der Geschäftsgrundlage (BU S. 18/19) derzeit den Klägern kein Recht gibt, die Überlassung des Gartens zu verlangen, so folgt dieses Ergebnis jedenfalls aus den nachstehenden Erwägungen.

Nach der von der Revision nicht beanstandeten Feststellung des Berufungsgerichts haben die Parteien in Unkenntnis der den Beklagten drohenden Nachteile bei Abschluß des privatschriftlichen Vertrags übereinstimmend die Vorstellung gehabt, daß die Beklagten die Benutzungsabrede gefahrlos erfüllen und die Kläger demzufolge das Gartengrundstück weiter nutzen könnten. Die Beklagten hätten erst **n a c h** Unterzeichnung der Schuldurkunde der D [REDACTED] L [REDACTED] über ein Darlehen von 10 000 DM aus Mitteln des Ausgleichsfonds am 25. August 1961 und die Kläger erst auf Grund des Kündigungsschreibens der Beklagten vom 28. März oder 28. April 1962 Kenntnis von der wahren Bedeutung des § 20 RSG erlangt. Als die Beklagten jenes Kündigungsschreiben an die Kläger sandten, war der Restkaufpreis von 30 000 DM noch nicht an die Kläger ausgezahlt. Obwohl die Kläger

aus dem Schreiben klar erkennen mußten, daß die Beklagten ohne Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Existenz die Benutzungsabrede nicht zu erfüllen vermochten und festen Willens waren, sich von diesen Bestimmungen des "Pachtvertrags" zu lösen, ihn im übrigen aber zu halten, antworteten sie nicht und "betrieben weiterhin die Eigentumsumschreibung auf die Beklagten, immer mit dem Ziel, in den Besitz der 30 000 DM Restkaufpreis zu gelangen".

-----Sie ließen diesen offensichtlich dringend benötigten Betrag auch an sich auskehren. Die Kläger waren aber auf Grund der ihnen aus dem fiduziarischen Geschäft gegenüber den Beklagten obliegenden Treupflicht und in Anbetracht der ihnen offenbarten Gefährdung der wirtschaftlichen Lebensgrundlage ihrer Vertragspartner gehalten, diese unverzüglich wissen zu lassen, daß sie, die Kläger, unter allen Umständen auf der Erfüllung der Benutzungsabrede bestanden. Für die nach einer solchen Mitteilung zu treffende Entschließung der Beklagten wäre der Umstand, daß der Restkaufpreis von 30 000 DM noch nicht an die Kläger ausgekehrt war, ebenso wie die Tatsache, daß die Kläger ihr Vorhaben, demnächst ein Sägewerk zu betreiben, um der Beklagten willen nicht aufzugeben brauchten, von grundlegender Bedeutung gewesen. Drohten die Beklagten doch damals bereits deshalb mit dem Rücktritt vom Kaufvertrag, weil ihrem unwidersprochen gebliebenen Kündigungsschreiben vom 28. März oder 28. April 1962 zufolge sich die Eigentumsumschreibung im Grundbuch aus von den Klägern zu vertretenden Gründen verzögert hatte. Die Beklagten hätten sich zu jener Zeit, falls sie nicht auf der Anpassung der Vertragsbeziehungen gemäß ihrem Kündigungsschreiben bestanden, durch Rücktritt von beiden Verträgen zu lösen vermocht, weil die weitere Durch-

führung der Vereinbarungen ihnen nicht zumutbar war (vgl. Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 242 Rdn. 264). Entgegen der von der Revision vertretenen Ansicht ist insoweit nach herrschender Rechtsprechung (BGH Urteil vom 16. Januar 1953 - I ZR 42/52, LM BGB § 242 (Bb) Nr. 12) nur dieser rechtliche Gesichtspunkt und nicht die Frage der wirtschaftlichen Unmöglichkeit maßgeblich. Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsirrtum dargelegt, daß beide Parteien ihre gemeinsame Vorstellung, die Beklagten könnten die Benutzungsabrede gefahrlos erfüllen, zur Geschäftsgrundlage des Vertragswerks gemacht haben (H. S. 19). Diese Geschäftsgrundlage hat jedoch, wie das Oberlandesgericht fehlerfrei dargelegt hat, von vornherein nicht bestanden. Ein starres Festhalten an den Verträgen und ihre restlose Erfüllung durch die Beklagten gefährdete deren wirtschaftliche Existenz. Es ist kein Anhalt dafür gegeben, daß die Aufhebung der Verträge im damaligen Zeitpunkt die wirtschaftliche Lebensgrundlage der Kläger in Frage gestellt hätte. Ihnen hat es nach dem Vorbringen beider Parteien ~~an~~ an anderweiter Verkaufsmöglichkeit schon bei Abschluß der Verträge mit den Beklagten nicht gefehlt. Dieser Würdigung kann die Revision nicht mit Erfolg entgegenhalten, daß die Möglichkeit der Erfüllung ohne Gefahr für den Verlust der Siedlerstelle ein Umstand gewesen sei, der nach dem Vertragszweck erkennbar in den Risikobereich der Beklagten allein gefallen sei. Zwar sind nach gefestigter Rechtsprechung (BGH Urteil vom 10. März 1965 - VIII ZR 109/63 S. 10 mit weiteren Nachweisen) Umstände, die nach dem Vertragszweck erkennbar in den Risikobereich nur des einen Vertragsteils fallen, grundsätzlich nicht geeignet,

dem hierdurch betroffenen Vertragsteil eine Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage zu ermöglichen. Das hier mit dem Geschäft möglicherweise verbundene Risiko lag aber offensichtlich nicht ausschließlich in der Sphäre der Beklagten, sondern in dem Eingreifen einer Behörde.

Weil die Beklagten auf Grund des sich nach dem Empfang des Kündigungsschreibens vom 28. März oder 28. April 1962 von den Klägern gezeigten Verhaltens der Annahme sein durften, sie brauchten sich nicht vom gesamten Vertragswerk zu lösen und die Auskehrung des Restkaufpreises nicht zu verhindern, ist das Verlangen der Kläger nach Erfüllung der Benutzungsabrede, wie das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei dargetan hat (BU S. 27), jedenfalls solange unzulässig geworden, wie das Wiederkaufsrecht des Siedlungsunternehmens besteht und die Darlehen aus öffentlichen Mitteln nicht zurückgezahlt sind oder die Ablösung den Beklagten aus wirtschaftlichen Gründen nicht angesonnen werden kann. Damit ist allerdings noch nicht über die hier nicht zu entscheidende Frage befunden, ob die Kläger einen angemessenen Ausgleich für die entgangene Benutzung des Gartenlandes fordern dürfen.

Nach der vorstehenden rechtlichen Würdigung ist der verfahrensrechtlichen Revisionsrüge (§ 139 ZPO) der Boden entzogen. Keiner der ursprünglichen Klaganträge hätte Erfolg haben können. Im Hinblick auf einen den Klägern etwa zukommenden Ausgleichsanspruch hat das Oberlandesgericht seiner Hinweispflicht genügt. Die Kläger haben eine weitere sachdienliche Antragstellung abgelehnt, obwohl ihnen das Berufungsgericht bedeutet hatte, es werde dafür erneut die Bewilligung des Armenrechts überprüfen.

III.

Da das angefochtene Urteil bis auf die Kostenentscheidung, die im Hinblick auf § 100 Abs. 1 ZPO der Änderung bedarf, sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Kläger aufweist, muß die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Grell