

Verkündet am 14. November 1956
Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

i m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

1. der Witwe Elisabeth M. geb. R.,
2. der minderjährigen Lieselotte M.,
3. der minderjährigen Gerlind M.,
4. des minderjährigen Bernhard M.,

zu 2 bis 4 gesetzlich vertreten durch deren Mutter, die
Klägerin zu 1, sämtlich wohnhaft in Re. , W.
weg ,

Kläger, Berufungskläger und Revisions-
kläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

die Witwe Alwine E. geb. P. in Ma., B.
straße ,

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 14. November 1956 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Hamm i.W. vom
31. Januar 1956 wird auf Kosten der Kläger zu-
rückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariellen Vertrag vom 12. Dezember 1940 verkaufte der Architekt Bernhard M. sein Grundstück in Ma., B.straße zum Preise von 38 000 RM an den Kaufmann Johann E., den Erblasser der Beklagten. In dem auf diesem Grundstück errichteten Gebäude betrieb der Verkäufer ein Lichtspieltheater. Er beabsichtigte damals, dieses Unternehmen in einen zu erstellenden Neubau zu verlegen, während E. sein benachbartes Möbelgeschäft durch den Ankauf des Grundstücks erweitern wollte. Auf den vereinbarten Kaufpreis zahlte der Käufer 10 000 RM an, weitere 10 000 RM sollten durch Übernahme einer auf dem Kaufobjekt lastenden Hypothek ausgewiesen, der Rest bei der Auflassung bezahlt werden. Nr III, IV und V der Vertragsurkunde lauten:

III.

Die Besitzübergabe erfolgt nach Fertigstellung des von dem Verkäufer neu zu errichtenden Lichtspieltheaters. Der Verkäufer verpflichtet sich, unter Berücksichtigung der heutigen Zeit- und Bauverhältnisse den von ihm in Aussicht genommenen Neubau des Lichtspieltheaters baldmöglichst zu errichten. Die Auflassung erfolgt spätestens nach dem Umzug.

IV. Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgrundstück weder ein Lichtspieltheater selbst zu betreiben noch von Dritten betreiben zu lassen.

V.

Da die Auflassung zur Zeit noch nicht erfolgen kann, bewilligt und beantragt der Verkäufer, daß auf Auflassung für den Käufer eine dahingehende Vormerkung in das Grundbuch eingetragen wird.

- 3 -

Weder von dem Verkäufer, der am 15. Oktober 1952 verstarb, noch von seinen Erben, den Klägern, ist in der Folgezeit ein neues Lichtspieltheater erbaut worden. Die Kläger führten das alte Unternehmen weiter. Sie weigerten sich, das verkaufte Grundstück aufzulassen und der Beklagten den Besitz daran zu verschaffen. Sie vertraten die Auffassung, sie seien an den Kaufvertrag nicht mehr gebunden. Dieser sei unter einer aufschiebenden Bedingung, nämlich der Errichtung eines neuen Lichtspieltheaters, abgeschlossen worden. Die Bedingung sei endgültig ausgefallen. Denn weder während des Krieges noch später habe die Möglichkeit bestanden, ein Bauvorhaben der hier in Betracht kommenden Art zu verwirklichen. Die tatsächliche, geschäftliche und finanzielle Möglichkeit, den Neubau zu errichten und das alte Gebäude zu räumen, sei die Geschäftsgrundlage des Kaufvertrages gewesen; die sei in Wegfall gekommen. Die Baureserve des Verkäufers sei durch die Währungsumstellung zusammengeschrumpft, eine Auffüllung ohne sein Verschulden dann nicht mehr möglich gewesen. Auch die Kläger seien mangels ausreichender Mittel nicht in der Lage, einen Neubau zu erstellen. Sie hätten zwar einen Grundbesitz mit einem Einheitswert von annähernd 236 000 DM geerbt, doch müßten sie für die Abtragung einer hypothekarischen Belastung und für die Erfüllung eines Vermächtnisses hohe Aufwendungen auf lange Zeit hinaus machen. Die Räumung des Grundstückes ohne Errichtung eines Neubaus würde andererseits eine Existenzbedrohung für sie darstellen, denn sie seien auf die Einkünfte aus dem Kinobetrieb unbedingt angewiesen. Ein solches Opfer könne schlechterdings von ihnen nicht verlangt werden. Diese durch Kriegs- und Nachkriegsverhältnisse sowie den Erbgang eingetretenen persönlichen und wirtschaftlichen



Veränderungen müßten als Wegfall der Geschäftsgrundlage gewertet werden. Die Kläger seien daher berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, aber auch bereit, der Beklagten für die Teilanzahlung den Umstellungswert von 1000 DM zurückzuzahlen.

Die Kläger haben beantragt,
festzustellen, daß sie nicht verpflichtet sind, das im Grundbuch von Ma. Bd 46 Bl 1336 eingetragene, in Ma., Brassertstraße 84 gelegene Grundstück an die Beklagte aufzulassen und ihr zu übergeben.

Die Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie hat vorgetragen, der Kaufvertrag sei bedingungslos abgeschlossen worden. Dem Verkäufer sei lediglich Stundung hinsichtlich seiner Auflassungs- und Räumungsverpflichtung eingeräumt worden. Da er seinen Plan, einen Neubau zu errichten, endgültig aufgegeben habe, sei die Stundung hinfällig geworden. Auch die Berufung auf die Regeln vom Wegfall der Geschäftsgrundlage gehe fehl; allerdings sei beiden Parteien die Vorstellung gemeinsam gewesen, daß ein Neubau für ein Lichtspieltheater errichtet werde. Die Möglichkeit, einen solchen Bau zu errichten, sei aber mindestens in der Nachkriegszeit gegeben gewesen. Wesentliche grundlegende Veränderungen seien insoweit nicht eingetreten. Es komme in dieser Hinsicht lediglich auf die allgemeinen, nicht aber auf die persönlichen wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Kläger an. Überdies seien die Kläger durchaus in der Lage gewesen, den Neubau zu errichten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im Berufungsverfahren haben die Kläger ihre Anträge wiederholt und zur Ergänzung ihrer früheren Ausführungen noch vorgetragen, auch eine ergänzende Vertragsauslegung müsse ihnen zu einem Rücktrittsrecht verhelfen. Das Festhalten der Beklagten am Verträge stelle sich auch als eine unzulässige Rechtsausübung dar: die Beklagte habe zugelassen, daß das Lichtspieltheater im Jahre 1950/51 mit einem Kostenaufwand von 20 000 DM verbessert worden sei; im Jahre 1953 habe sie erstmals Erfüllung des Kaufvertrages verlangt.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Kläger ihren Klageantrag weiter, während die Beklagte das Rechtsmittel zurückgewiesen haben will.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht legt die Nr III des am 12. Dezember 1940 abgeschlossenen Kaufvertrages dahin aus, daß nur der Zeitpunkt der vollständigen Erfüllung, nicht aber der Vertrag selbst von der Errichtung des vom Verkäufer geplanten Neubaus eines Lichtspieltheaters abhängig gemacht wurde. Bernhard M. habe sich ausdrücklich verpflichtet, baldmöglichst mit dem Bau zu beginnen; beide Vertragsteile hätten dieses Ereignis nicht als ein ungewisses angesehen. Der Kaufvertrag sei daher nicht als unter einer Bedingung im Sinne des § 158 BGB abgeschlossen anzu-

sehen. Der Zeitpunkt der Fälligkeit der dem Verkäufer obliegenden Leistung und damit der Beendigung der ihm gewährten Stundung sei allerdings vom Willen des Verkäufers abhängig gemacht worden. Die Parteien seien aber ersichtlich von der Erwägung ausgegangen, daß es die kriegsbedingten Baubeschränkungen seien, die den Verkäufer hinderten, seinen Plan sofort auszuführen. Mit dem Abschluß der Währungs-umstellung seien diese Hindernisse weggefallen. Nach dem Willen der Parteien sei nunmehr der Zeitpunkt gekommen gewesen, zu dem der Verkäufer zu bauen und den Vertrag zu erfüllen hatte. Er habe jetzt nicht mehr die Möglichkeit gehabt zu überlegen, ob er noch bauen wolle. Stelle aber die Klausel der Nr III des Kaufvertrages eine Befristung im Sinne des § 163 BGB dar, so ergebe sich aus § 162 BGB, der entsprechend zur Anwendung zu kommen habe, daß sich die Kläger grundsätzlich so behandeln lassen müßten, als wäre der Bau des neuen Lichtspieltheaters errichtet worden. Denn Bernhard M. habe den Eintritt der Fälligkeit vertragswidrig hinausgeschoben; er habe schließlich überhaupt nicht mehr bauen wollen.

Die Revision greift die Ausführungen des Berufungsgerichts, soweit sie das Vorliegen einer Bedingung verneinen, nicht an. In diesem Umfang lassen die Urteilsgründe des Oberlandesgerichts auch keinen Rechtsirrtum erkennen. Die Auslegung des Berufungsgerichts setzt sich nicht in Widerspruch mit dem Wortlaut der notariellen Urkunde, verstößt nicht gegen die gesetzlichen Auslegungsregeln (§§ 133, 157 BGB) und beachtet die Interessenlage, die bei Abschluß des Vertrages vorhanden war. Die Revision beanstandet indes, daß das Oberlandesgericht den § 162 BGB entsprechend zur Anwendung

gebracht hat. Ihr ist zuzugeben, daß eine unmittelbare Anwendung dieser Vorschrift, wie sich schon aus dem Wortlaut des § 163 BGB ergibt, nicht stattfindet. Auch ist es zweifelhaft, ob sie sinngemäß Platz greifen kann (verneinend Palandt BGB § 163 Anm 1; RGRK § 163 Anm 1; Soergel § 163 Anm 3; bejahend, jedoch nicht schlechthin, sondern für einen besonders gelagerten Fall Enneccerus-Jehmann 14. Aufl. Allg. Teil des bürgerlichen Rechtes Bd 1 § 199 I Fußnote 1). Die Entscheidung dieser Frage kann indes dahinstehen. Um die Fälligkeit des Auflassungs- und Räumungsanspruches der Beklagten zu begründen, bedurfte es nicht der sinngemäßen Anwendung des in § 162 BGB ausgesprochenen allgemeinen Gedankens, daß aus der Verletzung einer Treuepflicht keine Rechte hergeleitet werden dürfen. Sie ergibt sich vielmehr zwanglos aus der Auslegung, die das Berufungsgericht der Klausel gegeben hat. Freilich ist die Fälligkeit des Auflassungsanspruches abhängig gemacht worden von der Errichtung eines Neubaus. Indes haben, wie sich aus den Darlegungen des Oberlandesgerichts ergibt, die Vertragsparteien diese Verknüpfung gewählt, weil sie von einer ordnungsgemäßen Abwicklung des Vertrages ausgegangen sind, also keinen Zweifel hegten, daß nach Beseitigung der damaligen zeitlichen und baulichen Hindernisse der Verkäufer unverzüglich bauen werde. Den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils ist ferner zu entnehmen, daß es nach dem Willen der Parteien auf den Zeitpunkt der Erfüllungsmöglichkeit ankam, daß also unter der Abstellung auf den Eintritt eines bestimmten Ereignisses, nämlich der Errichtung eines Neubaus, der Zeitpunkt der Erfüllbarkeit zu verstehen ist. Sobald die kriegsbedingten Baubeschränkungen weggefallen waren, stand es, so führt das Berufungsgericht aus, nicht mehr im Belieben des Verkäufers, ob und wann er bauen wollte; nach Ab-

lauf einer angemessenen Zeitspanne; die dann für die Durchführung des Baues erforderlich war, war der Auflassungsanspruch der Beklagten fällig geworden. Es kommt sonach weder darauf an, ob ein Bau errichtet worden ist, noch darauf, ob der Verkäufer wider Treu und Glauben die Ausführung hinausgeschoben oder gar endgültig abgelehnt hat. In ähnlicher Weise hat das Reichsgericht in einem Falle, in dem einem Käufer die Zahlung eines Restkaufpreises gestundet war bis zu dem von ihm geplanten, aber nicht durchgeführten Verkauf seines Hauses, nicht den Eintritt dieses Ereignisses, sondern den Ablauf einer angemessenen Frist entscheidend für die Fälligkeit des Zahlungsanspruches sein lassen (Gruchot 54, 898 [900]). Da aber nach der Währungsumstellung, wie das Oberlandesgericht ausgeführt hat, die Errichtung eines neuen Lichtspieltheaters möglich geworden war, war nach Ablauf einer angemessenen Frist zu dessen Ausführung der Auflassungsanspruch der Beklagten fällig geworden. Im Ergebnis ist mithin die Auffassung des Oberlandesgerichts zutreffend, wonach die Fälligkeit dieses Anspruches bis zum Tode des Verkäufers eingetreten war.

Die Revision wirft dem Berufungsgericht vor, es habe die Bedeutung der Stundungsabrede nicht im Zusammenhang mit dem Konkurrenzverbot der Nr IV des notariellen Vertrags untersucht. Nach Auffassung der Revision hätte diese Prüfung eine grundsätzliche Beschränkung der Ansprüche des Käufers dahin ergeben, daß die Sicherung der anderweitigen Einnahmequelle, nämlich des neuen Lichtspieltheaters, vor Erfüllung des Kaufvertrages erfolgt sein müsse; die Errichtung des Neubaus sei die unerläßliche Voraussetzung für die Erfüllung der Zielsetzung des Verkäufers gewesen,

Einnahmen aus einem Kinobetrieb als Existenzgrundlage weiter hin zu sichern. Indes steht die in Nr IV des Vertrages getroffene Vereinbarung, daß der Käufer kein Konkurrenzunternehmen betreiben dürfe, der den Urteilsgründen zu entnehmenden Auslegung des Vertrages keineswegs entgegen. Sollte durch die hier in Frage stehenden Klauseln erreicht werden, daß dem Verkäufer bei Aufgabe der bisherigen eine neue Einnahmequelle zur Verfügung stehe, so war dieser Sicherung Genüge getan, sobald die Ausführbarkeit des Bauvorhabens feststand. Sah der Verkäufer dann von seinem Plane ab, so kann er nicht geltend machen, die Schaffung einer neuen Einnahmequelle sei die unerläßliche Voraussetzung für das Auflassungsbegehren des Käufers.

Die rechtliche Würdigung wird auch von dem Hinweis der Revision auf das Verhalten der Beklagten anlässlich einer im Jahre 1950/51 durchgeführten Renovierung des alten Kinobetriebs nicht berührt. Die Revision meint dazu, indem die Beklagte nichts gegen diese mit einem Kostenaufwand von 20 000 DM erzielte Verbesserung unternommen habe, in der Annahme, der Verkäufer werde den alten Plan zu einer ihm genehmen späteren Zeit noch ausführen, habe sie zum Ausdruck gebracht, daß ihr Auflassungsanspruch noch nicht fällig sei. Dazu hat das Berufungsgericht festgestellt, die Beklagte habe von 1945 bis 1952 nicht auf Erfüllung gedrängt. Das besagt nicht, daß die Beklagte die Fälligkeit ihres Anspruches verneint habe. Daß sich die Kosten für die Renovierung des Betriebes aus dessen Einnahmen in kurzer Zeit abtragen lassen konnten, ergibt sich überdies aus dem Vortrage der Kläger, wonach sie jährliche Betriebseinnahmen von annähernd 20 000 DM

zu erzielen vermochten. Schließlich hat der Erblasser, wie das Oberlandesgericht ausführt, kurze Zeit vor seinem Tode der Beklagten erklärt, er wolle nicht mehr bauen. Damit war der ihm gewährte Leistungsaufschub endgültig hinfällig geworden.

II. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Kläger auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage nicht anerkannt. Es hat hierzu ausgeführt:

Beide Parteien seien von der Vorstellung ausgegangen, es solle dem Verkäufer ermöglicht werden, weiterhin Einnahmen aus einem Kinobetrieb zu ziehen. Der Verkäufer habe aber mit der Verpflichtung, unter Berücksichtigung der damaligen Zeit- und Bauverhältnisse baldmöglichst zu bauen, zugesichert, daß er genügend Geldmittel besitze, um seinen Plan zu verwirklichen. Nichts sei dafür vorgetragen worden, daß dem Käufer auch nur bekannt gewesen sei, wie und mit welchen Mitteln der Verkäufer den Plan habe finanzieren wollen. Seit der Währungsumstellung bis zu seinem Tode wäre für den Verkäufer Gelegenheit gewesen, ein neues Lichtspielhaus zu bauen; während dieser Zeitspanne seien in Marl mehrere neue Lichtspieltheater errichtet worden. Die tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse hätten sich seit der Währungsumstellung für die Jahre 1948/1952 nicht so grundlegend geändert, daß von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage gesprochen werden könne. Der vorzeitige Tod der beiden Söhne des Verkäufers sei nicht unvorhersehbar gewesen. Der Grundbesitz des Erblassers habe durch Kriegseinwirkung keinen wesentlichen Schaden erlitten. Auch

sein Gesamtvermögen habe sich gegenüber 1940 in diesen Jahren nicht wesentlich geändert. Die Summe der zur Zeit des Vertragsabschlusses zur Verfügung stehenden Mittel habe auch unter Berücksichtigung der Preisveränderungen keine grundlegende Veränderung erfahren. Auf die durch die Währungsumstellung eingetretenen Umgestaltungen, die alle betroffen hätten, könnten sich die Kläger im allgemeinen nicht berufen. Notfalls hätte der Verkäufer auf einem andern als dem ursprünglich vorgesehenen Grundstück und in kleinerem Umfange bauen müssen. Da für die Zeit von 1948 bis 1952 von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage nicht gesprochen werden könne, sei es unerheblich, ob für die Kläger nunmehr wesentlich andere Verhältnisse bestünden, als sie zur Zeit des Vertragsabschlusses für den Verkäufer bestanden hätten. Die Erben hätten mit dem Nachlaß die Pflichten und Verbindlichkeiten ihres Erblassers übernommen.

Die Revision greift diese Ausführungen nicht an. Sie begegnen keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Vom Wegfall einer Geschäftsgrundlage, die im vorliegenden Falle durch die Vorstellungen der Vertragsparteien hinsichtlich der Schaffung einer neuen Erwerbsquelle in Gestalt eines neuen Lichtspieltheaters gebildet sein mag, kann nur bei grundlegenden, wesentlichen Änderungen der Verhältnisse gesprochen werden, die dem Schuldner beim Festhalten an der Verpflichtung unzumutbare Opfer auferlegen würden. Lediglich aus der Verschlechterung der Vermögenslage eines Schuldners kann der materiell-rechtliche Einwand des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht hergeleitet werden. Mehr als eine Verschlechterung der im Jahre 1940 gegebenen Vermögenslage des Verkäufers liegt aber nach den Feststellungen des Beru-

funksgerichts, soweit es sich um die Jahre 1948 bis 1952 handelt, nicht vor. Daß der Verkäufer zur Durchführung des Vertrages hätte Opfer bringen müssen, berechtigte ihn noch nicht, sich von der im Kaufvertrag übernommenen Verpflichtung zur Auflassung einseitig zu lösen.

III. Die Revision macht dem Berufungsgericht zum Vorwurf, die Frage des Unvermögens nicht untersucht zu haben. Die Revision sieht darin eine Verletzung der §§ 242, 275 Abs 2 BGB. Sie ist der Auffassung, die objektive Möglichkeit zum Bau eines neuen Lichtspieltheaters habe zur Zeit des Vertragsabschlusses bestanden. Die Aufnahme des Wortes "baldmöglichst" in den Vertragswortlaut sei daher als Hinweis auf ein Unvermögen des Verkäufers zu verstehen. Wenn aber das anfängliche Unvermögen zu einem dauernden geworden sei, sei die Verpflichtung des Verkäufers zur Leistung entfallen. Alle Veränderungen auf Seiten des Verkäufers seit Vertragsabschluß, gleich welcher Art, hätten bei dieser Prüfung beachtet werden müssen: auch der Umstand, daß die Kläger zu 2 bis 4 noch minderjährig seien, das Vormundschaftsgericht aber eine Belastung des Grundbesitzes nicht zulasse, ferner, daß nur das gegenwärtig betriebene Kinounternehmen eine ausreichende Existenzgrundlage den Klägern gewähre, daß andererseits die Beklagte den Besitz des verkauften Grundstückes aus Spekulationszwecken erstrebe, an dem Grundstück aber sonst kein Interesse habe. Den Klägern könne nach alledem nicht zugemutet werden, am Vertrag festzuhalten.

Auch diese Ausführungen der Revision können das angefochtene Urteil nicht zu Fall bringen. Verfehlt ist schon

die Auffassung der Revision, die Errichtung eines Neubaus sei dem Verkäufer von Anfang an unmöglich gewesen. Der Vertragswortlaut gibt hierfür keinen Anhalt. Daß der Bau zur damaligen Zeit an sich möglich war, stellt auch die Revision nicht in Abrede. Dann ist es aber unerfindlich, aus welchen Gründen gerade der Verkäufer außerstande gewesen sein sollte sein Bauvorhaben durchzuführen. Bedeutsame finanzielle Schwierigkeiten haben für ihn nicht bestanden. Er hatte Baureserven zur Verfügung. Ersichtlich nur aus Zweckmäßigkeitsgründen, um gewisse kriegsbedingte Schwierigkeiten zu vermeiden, hat der Verkäufer mit der Bauausführung gewartet bis eine Besserung insoweit eingetreten sei. Es braucht bei dieser Sachlage mithin nicht darauf eingegangen zu werden, ob sich etwa aus einem anfänglichen Unvermögen des Verkäufers eine dauernde Unmöglichkeit ergeben hat. Im übrigen hätte der Verkäufer für ein ursprüngliches Unvermögen eintreten müssen. Maßgebend sind indes folgende Erwägungen:

Die dem Verkäufer und damit den Klägern als seinen Rechtsnachfolgern obliegende vertragliche Leistung besteht in der Auflassung und Besitzverschaffung. Zur Errichtung eines neuen Kinounternehmens sind sie vertraglich nicht gebunden. Das Versprechen, baldmöglichst zu bauen, stellt, wie das Berufungsgericht ausgeführt hat, keine dem Käufer versprochene Leistung dar. Es sollte nur den Erfüllungsaufschub hinsichtlich Auflassung und Räumung zeitlich begrenzen. Die Revision trägt selbst vor, der Neubau sei nicht Gegenstand einer Vertragsleistung, es handle sich vielmehr um die Schaffung einer im eigenen Interesse gelegenen Voraussetzung, von deren Eintritt die Fälligkeit der vertraglichen Leistungen abhängig gemacht worden sei. In der Revisionsver-

25

handlung haben die Kläger in diesem Zusammenhang von einer Verpflichtung gegen sich selbst gesprochen. Daß es aber dem Verkäufer und den Klägern zu irgend einem Zeitpunkt unmöglich war, das Grundstück aufzulassen und zu räumen, ist nie behauptet worden.

Eine unmittelbare Anwendung des § 275 BGB - Befreiung von der Leistungspflicht wegen nachträglicher Unmöglichkeit oder nachträglichen Unvermögens - kommt daher nicht in Frage.

In der Rechtsprechung ist die sogenannte wirtschaftliche Unmöglichkeit der Unmöglichkeit im Sinne des § 275 Abs 1 BGB dann gleichgestellt worden, wenn die Leistung nur noch mit nicht mehr zumutbaren, überobligationsmäßigen Aufwendungen erbracht werden kann, also ungewöhnliche Opfer verlangen oder eine ganz ungewöhnliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Schuldners herbeiführen würde (Palandt, BGB, § 275 Anm 1 b; RGRK, BGB § 275 Anm 2). Es handelt sich dabei um das Problem der unzumutbaren Vertragserfüllung, ein Problem, das mit Rücksicht auf die sich widersprechenden Interessen der Parteien vom Standpunkt der ausgleichenden Gerechtigkeit aus nach § 242 BGB zu lösen sein wird. So sind jedenfalls die Folgen der wirtschaftlichen Unmöglichkeit dieser gesetzlichen Bestimmung zu entnehmen; nicht immer ist danach Freiheit von der Leistungsverpflichtung gegeben (BGH Lind-Möhr § 242 B b Nr 12). Wenn die Kläger vortragen, es sei ihnen infolge der sachlichen und persönlichen Veränderungen seit Vertragsabschluß nicht mehr zuzumuten, die "Verpflichtung gegen sich selbst" zu erfüllen und damit die Voraussetzung für die vertraglichen Ansprüche der Beklagten zu schaf-

fen, so zielen diese Ausführungen ersichtlich auf den rechtlichen Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Unmöglichkeit ab. Daß die dem Verkäufer obliegende Vertragsleistung - Räumung und Auflassung - für die Kläger unerschwingliche Aufwendungen verursachen würde, kann jedoch nach Lage der Dinge ernsthaft nicht behauptet werden. Freilich würde der Bau eines neuen Lichtspieltheaters erhebliche Kosten mit sich bringen. Aber abgesehen davon, daß nach den Ausführungen des Berufungsgerichts der Verkäufer in der Lage war, den Neubau zu erstellen, kann der Hinweis auf das Fehlen der erforderlichen Mittel die Kläger nicht entlasten. Dem § 279 BGB ist der allgemeine Gedanke zu entnehmen, daß der Schuldner sein Vermögen zu vertreten hat, das seinen Grund darin hat, daß ihm die zur Beschaffung der Leistung erforderlichen Geldmittel fehlen (RGZ 75, 335; 106, 181). Dieser rechtliche Gesichtspunkt muß auch gelten, wenn, wie hier, der Schuldner eine im eignen Interesse liegende Voraussetzung zu schaffen, eine "Verpflichtung gegen sich selbst" zu erfüllen mangels eigener Mittel außerstande ist. Das Oberlandesgericht brauchte sich deshalb nicht mit der Behauptung der Kläger zu befassen, eine Beleihung ihres Grundbesitzes zur Bereitstellung der erforderlichen Geldmittel zum Neubau eines Kinos sei von allen befragten Bankinstituten abgelehnt worden. Kommen die Kläger ihrer Verpflichtung nach, ohne einen Neubau errichtet zu haben, so verlieren sie allerdings die ihnen bisher zufließende Einnahmequelle aus dem jetzigen Lichtspielunternehmen. Das bedeutet aber nach den Ausführungen des Berufungsgerichts keine ungewöhnliche Gefährdung ihrer Existenzgrundlage. Danach steht den Klägern ein Grundbesitz zur Verfügung, dessen Verkehrswert den Einheitswert von 240 000 DM erheblich

übersteigt. Ein bedeutendes Vermögen bleibt den Klägern, wie das Berufungsgericht ausführt, auch dann noch, wenn man von einem Schuldenstand von etwa 200 000 DM ausgeht. Die Kläger erhalten im übrigen noch den Restkaufpreis aus dem hier in Frage stehenden Kaufvertrage, sie können ferner die Einrichtung des Kinos und die Lizenz gewinnbringend verwerten. Ein angemessenes Leben ist ihnen aus dem ihnen vererbten Vermögen weiterhin gewährleistet. Im übrigen darf nicht außer Betracht gelassen werden, daß die Kläger, weil die Beklagte nicht "drängte", noch erhebliche Einnahmen aus dem Kinobetrieb zu erzielen in der Lage waren.

Der Entscheidung des Oberlandesgerichts Potsdam NJW 1947, 476, auf die sich die Kläger in der Revisionsverhandlung berufen haben, liegt ein anders gelagerter Sachverhalt zugrunde. Die Einhaltung des Vertrages hätte dort eine Existenzbedrohung bedeutet.

Auf die sonstigen von den Klägern in diesem Zusammenhang vorgetragenen Gesichtspunkte kommt es nicht an. Das Berufungsgericht brauchte sich auch nicht mit den Ausführungen der Kläger zu befassen, wonach ihr Erblasser sich genügende Baureserven geschaffen hätte, die durch die Währungs-umstellung zusammengeschrumpft wären. Maßgebend ist, daß der Verkäufer nach diesem Ereignis wieder in finanzielle Verhältnisse kam, die denen zur Zeit des Vertragsabschlusses gleichkamen.

IV. Die Revision macht dem Berufungsgericht schließlich unter dem rechtlichen Gesichtspunkt der Verletzung des § 286

ZPO den Vorwurf, es sei auf das Vorbringen der Kläger, die Beklagte erstrebe den Besitz des Grundstücks nur zu Spekulationszwecken, nicht eingegangen. Die Revision übersieht dabei, daß die Beklagte diese Behauptung nicht nur bestritten, sondern erklärt hatte, sie benötige das Haus dringend für ihre eignen geschäftlichen Zwecke (Bl 106 R, 126 GA). Im übrigen widerspricht das Vorbringen der Kläger, die Beklagte benötige diese Räume nicht, ihrer Behauptung, die Beklagte sei wegen ihrer nicht gerade glänzenden finanziellen Situation auf weitere Einnahmen dringend angewiesen.

Von einer Ortsbesichtigung in den Geschäftsräumen der Beklagten brauchte sich das Berufungsgericht bei dieser Sachlage nichts zu versprechen. Sie ist mit Recht unterblieben.

Die Revision erweist sich sonach als unbegründet.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Tasche

Rothe

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Schuster