

V ZR 1/60

001

Verkündet
am 12. April 1960
[REDACTED], Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Kauffrau Elisabeth F. [REDACTED] geb. W. [REDACTED] in
B. [REDACTED], K. [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

g e g e n

die Stadtgemeinde B. [REDACTED], vertreten durch den Senator für
das Bauwesen,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 12. April 1961 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter
Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag und Dr. Mattern
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats
des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen
vom 17. November 1959 wird auf Kosten der Kläge-
rin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Gastronom und Kabarettunternehmer Emil F. [REDACTED] (Erblasser) hat durch notariellen Vertrag vom 7. Oktober 1949 sein kriegszerstörtes Grundstück K. [REDACTED] straße [REDACTED] H. [REDACTED] straße [REDACTED] in B. [REDACTED] mit 579,2 qm für 184 500 DM an die Beklagte verkauft. Bei Bemessung des Kaufpreises wurden 15 % der Grundstücksfläche (rund 87 qm), entsprechend der damaligen Übung im Fall eines Umlegungsverfahrens, ausgeschieden und für die Restfläche (rund 492 qm) vom Stopppreis (500 DM je qm) 75 % mit 375 DM je qm zugrunde gelegt. Der Vertrag wurde in der Folgezeit von beiden Seiten erfüllt.

Nach dem 1954 eingetretenen Tod des Erblassers begehrt die Klägerin als seine Miterbin Nachzahlung des damals zugrunde gelegten Quadratmeterpreises auch für die genannten 15 % der Grundfläche. Denn die damalige Übung, der öffentlichen Hand einen solchen Grundstücksteil ohne Entgelt zu überlassen, sei von beiden Vertragsteilen bei Vertrags-schluß als für den Verkäufer verpflichtend angesehen, aber später als unzulässig erkannt und deshalb - wie unstreitig - von der Beklagten seit 1955/56 aufgegeben worden. Die Nachzahlungspflicht ergebe sich daher sowohl aus dem Wegfall der Geschäftsgrundlage als auch aus dem Gleichheitssatz des Grundgesetzes.

Mit der auf § 2039 BGB gestützten Klage begehrt die Klägerin Zahlung eines Teilbetrags von 7 000 DM nebst Zinsen an die Erbengemeinschaft.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage als unbegründet abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin den Klagantrag weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

aus dem Urteil.

Entscheidungsgründe:

I.

Wegfall (Fehlen) der Geschäftsgrundlage wird vom Berufungsgericht mit ausführlicher Begründung verneint. Die Revision erhebt dagegen zwei Rügen. Ob sie begründet sind, kann dahingestellt bleiben. Denn das angefochtene Urteil wird jedenfalls von der folgenden Hilfserwägung getragen.

II.

Für den Fall, daß die Geschäftsgrundlage weggefallen sei (fehle), verneint das Berufungsgericht eine hieraus nach § 242 BGB abzuleitende Änderung des Schuldverhältnisses, weil Treu und Glauben sie nicht geböten.

1. In rechtlicher Hinsicht geht es zutreffend davon aus, daß auch bei Wegfall oder Fehlen der Geschäftsgrundlage grundsätzlich am Vertrag festzuhalten ist; eine Änderung des Inhalts des Schuldverhältnisses nach § 242 BGB tritt nur dann ein, wenn sich die maßgeblichen Umstände derart grundlegend und einschneidend geändert haben, daß ein weiteres Festhalten an der ursprünglichen Vertragsregelung zu einem untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin nicht mehr zu vereinbarenden Ergebnis führen würde (Senatsurteil vom 14. Oktober 1959 V ZR 9/58 - LM BGB § 242 (Bb) Nr. 34 mit Hinweisen). Mit Recht erwägt das Berufungsgericht weiter, daß eine Obligationsänderung unter dem Gesichts-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



punkt des Wegfalls (Fehlens) der Geschäftsgrundlage vorwiegend bei Dauerschuldverhältnissen in Frage kommt, zu denen die einschlägige Rechtsprechung entwickelt worden ist (vgl. Senatsurteil vom 14. Juli 1953 V ZR 72/52 = LM aaO Nr. 18). Bei einmaligen Güterumsatzgeschäften, zumal wenn sie schon beiderseits vollständig erfüllt sind, ist die Möglichkeit einer solchen Änderung zweifelhaft (verneinend OLG Stuttgart NJW 1952, 385 mit beachtlicher Begründung) und nach der zutreffenden Annahme des Berufungsgerichts, wenn überhaupt, so nur in ganz besonders gelagerten Ausnahmefällen zu bejahen (vgl. das genannte Senatsurteil vom 14. Juli 1953).

2. Ein solcher Ausnahmefall wird vom Berufungsgericht in tatsächlicher Hinsicht verneint: Der Vertragszweck sei für beide Teile voll erreicht worden, indem der Erblasser den zum Wiederaufbau seines anderen Hauses ("Astoria") dringend benötigten Geldbetrag erhielt und die Beklagte das Eigentum an dem Grundstück bekam, an welchem sie wegen der Neuplanung Interesse hatte; die Nichtvergütung jener 15 % Grundstücksfläche stelle keine schwere Äquivalenzstörung dar, abgesehen davon, daß die Beklagte möglicherweise bei Bezahlung der gesamten Grundstücksfläche nur einen Quadratmeterpreis von 70 % statt 75 % des Stopp Preises bezahlt hätte, zumal das Verkaufsinteresse des Erblassers größer gewesen sei als das Erwerbsinteresse der Beklagten. Schließlich sei der Abzug jener 15 % nur ein Teil der Berechnungsgrundlage gewesen, im Vordergrund des Interesses sei der Quadratmeterpreis gestanden und für den Erblasser die Erwägung, ob die Gesamtsumme dem erwarteten und benötigten Betrag entsprach. Auch die spätere Änderung der Verwaltungspraxis der Beklagten rechtfertige einen Ausgleichsanspruch nicht; sie sei zur Beibehaltung

der bisherigen Maßstäbe beim Abschluß von privatrechtlichen Verträgen nicht verpflichtet gewesen, falls sie nicht (allgemein) eine Nachberechnung bei den schon abgewickelten Verträgen vornahm. Schließlich sei der Ausgleichsanspruch auch nicht durch die Zwangslage gerechtfertigt, in der sich der Erblasser befunden habe; er habe allerdings wegen der Bausperre nur an die Beklagte verkaufen können und an sie verkaufen müssen, da er auf diesem Gelände ("Atlantik") noch nicht wieder aufbauen durfte; aber es habe ihm freigestanden, (jetzt oder überhaupt) zu verkaufen oder die Neuplanung abzuwarten; nicht die Beklagte, sondern der Erblasser habe den Verkauf angeregt, die Beklagte habe keinerlei Druck ausgeübt und sich die Lage des Erblassers in keiner Weise zunutze gemacht, sie habe sogar zunächst das Angebot des Erblassers abgelehnt, bis sich ihr Finanzsenator dafür ausgesprochen habe.

Diese trichterliche Würdigung läßt entgegen der Auffassung der Revision keinen Rechtsirrtum erkennen. Sie berücksichtigt entgegen der Revisionarüge die gesamten Umstände des Falles, insbesondere auch die von der Revision aufgezeigten Einzelpunkte, nämlich außer den 15 % entschädigungsloser Landabgabe die Höhe des Quadratmeterpreises (nur 75 % des Stoppreises) und das Vorhandensein der Bausperre. Ob die festgestellten Tatsachen eine Inhaltsänderung des Schuldverhältnisses nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) bewirken, ist allerdings eine Rechtsfrage, die das Revisionsgericht selbständig zu beantworten hat. Die Nachprüfung ergibt jedoch, daß der Würdigung des Berufungsgerichts in diesem Punkte voll beizutreten ist.

III.

Der verfassungsrechtliche Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz) ist nach Auffassung des Berufungsgerichts trotz seiner Geltung auch für Verwaltungshandeln in privatrechtlichen Formen (Senatsurteil BGHZ 29, 76) deshalb nicht verletzt, weil die Beklagte zur Zeit des Vertragsabschlusses (1949) eine entsprechende Landabgabe auch in allen übrigen vergleichbaren Fällen gefordert und spätere Nachzahlungen in keinem gleichliegenden Fall gewährt habe, wie im einzelnen näher dargelegt wird. Ein Rechtsirrtum ist weder geltend gemacht noch ersichtlich.

IV.

Die Revision rügt schließlich Verletzung des § 139 ZPO: Durch die im Schlußtermin der Berufungsinstanz erfolgte Klarstellung (vgl. BU S. 7 Mitte), daß die Klägerin den Klaganspruch aus der Nichtvergütung jener 15 % der Verkaufsfläche herleite, sei auch ein Entschädigungsanspruch wegen Enteignung geltend gemacht worden; hierzu hätte die Klägerin auf entsprechende Frage vorgetragen und durch Auskunft des Stadtplanungsamts unter Beweis gestellt, daß auf dem Grundstück aus Planungsgründen schon über drei Jahre eine Bausperre gelegen habe, was eine Enteignung bedeute (BGHZ 30, 338). Ein Anspruch auf Entschädigung wegen einer enteignenden Bausperre ist aber rechtlich und tatsächlich etwas völlig anderes als der eingeklagte Anspruch auf Zahlung weiteren Kaufpreises für bisher nicht vergütetes Teilgelände auf Grund des Kaufvertrags in Verbindung mit § 242 BGB. Die von der Revision erwähnte Klarstellung des Klagumfangs diene offensichtlich nicht der Erweiterung des Prozeßgegenstands, sondern umgekehrt seiner Beschränkung auf die Frage eines

Kaufentgelts für die "unentgeltlich" abgegebenen 15 % der Kauffläche und damit der Ausscheidung möglicher anderer Anspruchsquellen. Einen etwaigen Enteignungsentschädigungsanspruch wegen der Bausperre mag die Klägerin in einem dafür bestimmten anderweitigen Verfahren geltend machen. Zu seiner Hereinziehung in das vorliegende Verfahren und demgemäß zu Hinweis oder Frage des Berufungsgerichts in dieser Richtung bestand gerade nach jener Klarstellung kein Anlaß.

V.

Da auch im übrigen ein Rechtsfehler des angefochtenen Urteils nicht ersichtlich ist, war die Revision als unbegründet mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Dr. Mattern