

28. Kann derjenige, welcher vor dem Kriege sein Grundstück mit langfristiger Bindung einem anderen zu einem bestimmten Preise zum Kaufe angeboten hatte, nach rechtzeitiger Annahme seines Angebots die Erfüllung wegen der durch den Krieg und die Revolution herbeigeführten Veränderung der Verhältnisse verweigern?

V. Zivilsenat. Urtr. v. 16. April 1921 i. S. P. & Co. (Pl.) w. M. u. Gen. (Bekl.). V 484/20.

I. Landgericht Weimar. — II. Oberlandesgericht Jena.

Der Erblasser der Beklagten, Gastwirt M., machte am 4. Januar 1913 der Klägerin ein gerichtlich beurkundetes Kaufangebot hinsichtlich seines Hausgrundstücks in B. Nr. 199 a. Der Kaufpreis sollte 18400 M betragen; falls das Grundstück aber zur Zeit des Zustandekommens des Kaufs einen wesentlich höheren Wert erlangt haben sollte, als es damals besaß, sollte nach § 3 des Angebots der Kaufpreis auf 19000 M erhöht werden. Nach § 4 hielt sich M. bis zum 1. Oktober 1922 an das Kaufangebot gebunden. Am 31. März 1920 nahm die Klägerin das Angebot in gerichtlicher Verhandlung an und bewilligte hierbei einen Kaufpreis von 19000 M. Die Annahme des Angebots wurde den Beklagten am 12. April 1920 mitgeteilt. Die Klägerin hat Klage erhoben auf Verurteilung der Beklagten zur Bewilligung der Überschreibung des Grundbesitzes 199 a von B. auf sie gegen Zahlung von 19000 M. Das Landgericht gab der Klage statt, das Oberlandesgericht wies sie ab. Auf die Revision der Klägerin wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts zurückgewiesen.

Gründe:

Das Berufungsgericht pflichtet im Gegensatz zum Landgericht der Auffassung der Beklagten bei, daß die Klägerin wider Treu und Glauben handle, wenn sie trotz der durch den Krieg und die Revolution völlig veränderten wirtschaftlichen Grundlagen des Angebots vom 4. Januar 1913 die Beklagten noch an das Angebot ihres Erblassers gebunden halte. Bei dem auf fast 10 Jahre befristeten Kaufangebot liege die Sache ebenso, wie bei den vor dem Kriege geschlossenen Verträgen, deren Erfüllung nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts für die Zeit nach dem Kriege nicht mehr verlangt werden könne, wenn in den Verhältnissen, unter denen der Abschluß des Vertrags erfolgt sei, eine von den Parteien nicht vorausgesehene und nicht voraussehbare Veränderung so wesentlicher

Art eingetreten sei, daß die Leistung eine wesentlich andere sein würde als die vertraglich vorgesehene. Auch im vorliegenden Fall hätten die wirtschaftlichen Verhältnisse, welche für den Erblasser M. die Grundlagen des Vertragsangebots vom 4. Januar 1913 gewesen wären, sich in der Zeit bis zur Annahmeerklärung vom 31. März 1920 wesentlich geändert. Auf dem Grundstücksmarkt habe sich eine allgemeine unerhörte Preissteigerung vollzogen; das Grundstück, das der Erblasser M. für 19000 M habe hergeben wollen, habe zur Zeit der Annahme des Angebots einen Wert von 52000 M gehabt. Wenn hierauf auch die erhöhte Nachfrage nach Grundstücken von Einfluß gewesen sei, so sei doch die Preissteigerung im wesentlichen auf die Entwertung der Reichsmark als Folge der Papierwährung zurückzuführen. Dadurch sei der im Angebot vom 4. Januar 1913 vorgesehene Gegenwert von 19000 M ein viel geringerer geworden. Diese Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse sei nicht voranzusehen gewesen. In § 3 der Offerte sei mit einer normalen Wertsteigerung gerechnet, die auf einige hundert Mark begrenzt worden sei. Daran, daß er 19000 M Nennwert bekommen könne, während der Geldwert dieser Summe auf einen geringen Bruchteil des im Jahre 1913 bestehenden Wertes gesunken sei, habe M. nicht gedacht.

Die Revision rügt Verletzung des materiellen Rechtes und des § 286 ZPO. Sie macht zunächst geltend, daß das Berufungsgericht von dem auch in der neueren Rechtsprechung des Reichsgerichts festgehaltenen Grundsätze, Verträge seien zu wahren, lediglich deshalb abgehen wollte, weil der Wert des Grundstücks um etwa 170% gestiegen sei. Das Grundstück habe 1913 wie heute im Eigentum der Beklagten, bzw. ihres Erblassers, und im Mietbesitz der Klägerin gestanden. Es könne also keine Rede davon sein, daß die Erfüllung des Vertrags die Beklagten zu ruinösen Ankäufen oder Lohnausgaben zwingen würde. Wenn das Angebot schon vor dem Kriege angenommen und die Vertragserfüllung schon damals erfolgt wäre, würden die Beklagten nicht anders dastehen als jetzt; sie würden dann von der allgemeinen Währungsverschlechterung in gleicher Weise betroffen sein.

Der Revision war der Erfolg nicht zu versagen. Das Berufungsgericht glaubt zu Unrecht, sich mit seiner Annahme, es verstoße gegen Treu und Glauben, wenn die Klägerin die Beklagten auch nach dem Kriege und nach der Revolution trotz völlig veränderter wirtschaftlicher Grundlagen noch an das Angebot vom 4. Januar 1913 gebunden erachtete, auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts über den Einfluß des Krieges und der Revolution auf langfristige Verträge stützen zu können. Die Entscheidung des Berufungsgerichts enthält eine so wesentliche Erweiterung der Grundsätze dieser Rechtsprechung, daß sie im Interesse der Rechtsicherheit und der Vertragstreue beanstandet werden muß. Das Reichsgericht

hat eine Lossagung von Verträgen infolge der durch den Krieg und die deutsche Revolution bewirkten völligen Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse allerdings insoweit gebilligt, als mit den wirtschaftlichen Verhältnissen auch die einzelne Vertragsleistung derart verändert wurde, daß sie nicht mehr als die beim Vertragschluß erwartete und gewollte Leistung zu erachten war. Eine Leistungspflicht könne nicht mehr als bestehend anerkannt werden, wenn die Erfüllung des Vertrags unter solchen Umständen stattfinden müßte, daß sie dem, was die Beteiligten vernünftigerweise beabsichtigt haben, nicht mehr entsprechen würde und der Erfüllungszwang mit der durch §§ 157, 242 BGB. gebotenen Rücksicht auf Treu und Glauben und auf die Verkehrssitte unvereinbar wäre (RGZ. Bd. 99 S. 115 und 259). Insbesondere könne die durch den Krieg notwendig gewordene zeitliche Verschiebung der Leistung als ein der Unmöglichkeit gleichzuachtender Umstand die dauernde Befreiung des Schuldners bewirken, wenn die Leistung infolge der Verschiebung nicht mehr als die beim Vertragschluß gewollte und erwartete Leistung zu erachten sein würde (RGZ. Bd. 94 S. 47, 68). Das Reichsgericht hat aber ausdrücklich davor gewarnt, hieraus zu folgern; daß jede größere Umwälzung auf wirtschaftlichem Gebiet, möge sie auch unvorhergesehen und unvorhersehbar gewesen sein, dem Vertragsteile, dem sie nachteilig sei, das Recht gebe, sich vom Vertrage loszusagen (RGZ. Bd. 99 S. 259). Im Fall einer bloßen Preissteigerung sei ein solches Recht regelmäßig zu versagen, es müßte denn sein, daß mit einer außerordentlichen Steigerung der Preise eine außerordentliche Einwirkung auf die Verhältnisse des betreffenden Vertragsteils verbunden sei, wie z. B. in dem Falle, daß die Durchführung eines langfristigen Vertrags infolge der wirtschaftlichen Veränderungen „geradezu ruinös“ für den einen Vertragsteil zu werden drohe (RGZ. Bd. 95 S. 43, Bd. 98 S. 18, Bd. 99 S. 259, Bd. 100 S. 131). Eine allgemeine Regel dahin, daß die Befreiung von der Leistungspflicht nur dann zu gewähren sei, wenn die Vertragserfüllung ganz oder nahezu den geschäftlichen Ruin des Leistungspflichtigen zur Folge haben würde, lasse sich zwar nicht aufstellen, denn es seien auch Fälle denkbar, in denen der Erfüllungszwang zwar nicht diese Wirkung hätte, aber gleichwohl eine so erhebliche wirtschaftliche Schädigung des Erfüllenden mit sich bringen würde, daß ihm nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden könne, sie auf sich zu nehmen. Es komme vielmehr immer auf die Lage des einzelnen Falles an (RG. 18. Februar 1921 VII 118/20). Keinesfalls könne die Lösung eines Vertragsverhältnisses schon dann verlangt werden, wenn die Fortsetzung dieses Verhältnisses unter den bisherigen Bedingungen wegen der Änderungen seiner wirtschaftlichen Grundlagen nur eine Unbilligkeit für den anderen Vertragsteil bedeuten würde (RGZ. Bd. 99 S. 260). In diesen und zahlreichen anderen vom Reichsgericht

entschiedenen Fällen handelte es sich regelmäßig um noch ausstehende Lieferungen oder Leistungen, die infolge der veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mehr unter den zur Zeit des Vertragschlusses bestandenen Voraussetzungen und Bedingungen, sondern nur mit unvergleichlich höheren Kosten und Aufwendungen zu beschaffen waren, so daß die zugesicherte Gegenleistung in keinem Verhältnis mehr zu ihnen stand. Die außergewöhnliche Verteuerung der Rohstoffe, die außerordentliche Erhöhung der Löhne, starkes Steigen der Frachten, die Erhöhung der Kohlenpreise und ähnliche Umstände waren es, deren Berücksichtigung in diesen Fällen zu der Annahme führte, daß die Lieferung oder Leistung dem Verpflichteten unter den völlig veränderten Verhältnissen nicht mehr zuzumuten sei.

Der vorliegende Fall ist aber, wie die Revision zutreffend hervorhebt, anders geartet. Der Erblasser der Beklagten hat der Klägerin im Jahre 1913 ein Grundstück für den Kaufpreis von 18400 *M.*, höchstens 19000 *M.*, angeboten und sich bis zum 1. Oktober 1922 an das Gebot gebunden. Bei der Annahme des Angebots seitens der Klägerin im März 1920 war der Wert des Grundstücks auf 52000 *M.* gestiegen. Wenn die Klägerin von den Beklagten nunmehr die Bewilligung der Überschreibung des Grundbesitzes verlangt, so ist die von den Beklagten geforderte Leistung in keiner Weise verändert oder schwerer zu beschaffen. Eine Erschwerung ihrer Leistung auch nur in wirtschaftlicher Hinsicht ist um so weniger anzunehmen, als der Erblasser der Beklagten das Hausgrundstück schon im Jahre 1912 der Klägerin vermietet hatte und die letztere es seitdem ununterbrochen in Mietbesitz hatte. Der Umstand, daß ihnen als Gegenleistung für die Umschreibung nur der vertragsmäßig festgesetzte Kaufpreis von 19000 *M.* angeboten wird, kann sie von der übernommenen Vertragspflicht nicht befreien. Die Gegenleistung war im Angebot vorgesehen und hat sich ebenfalls nicht verändert. Nur das Wertverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung hat sich seit dem Jahre 1913 wesentlich verschoben, insofern als der Geldwert erheblich gesunken, der Wert des Grundstücks aber fast auf das Dreifache gestiegen ist. Diese außerordentliche Änderung des Wertverhältnisses berechtigt aber die Beklagten nicht, sich vom Vertrage loszusagen. Die Verfügung über das Grundstück war ihnen nach wie vor möglich; die Verschiebung der Leistung, die hier nicht durch den Krieg oder die Revolution notwendig geworden war, sondern lediglich von dem Vertragswillen der Parteien abhing, kann hier nicht als ein der Unmöglichkeit gleichzuachtender Umstand angesehen werden. Die Annahme des Angebots erst im Jahre 1920 und der Austausch von Leistung und Gegenleistung haben hier nur die Folge, daß die in diesem Maße nicht vorgesehene Preissteigerung der Klägerin zugute kommt, und der Kauf sich für sie zu einem äußerst günstigen Geschäft gestaltet. Dieser

Wirkung hat sich aber der Erblasser der Beklagten bei der Stellung des Angebots ausgesetzt. Sie war ihm, wie § 3 des Vertrags ergibt, auch bewußt; denn der Fall der Wertsteigerung des Grundstücks ist dort besonders vorgesehen und es ist Vorsorge dafür getroffen, daß ihr durch Erhöhung des Kaufpreises Rechnung getragen wird. Nur an eine derartige Wertsteigerung, wie sie der Weltkrieg und seine Folgen mit sich brachten, hat man nicht gedacht. Den Beklagten entgeht nur der höhere Kaufpreis, den sie hätten erzielen können, wenn ihr Erblasser sich nicht im Jahre 1913 seiner Verfügungsfreiheit über das Grundstück bis zum Jahre 1922 begeben hätte. Das Recht, sich von einem Vertrage deshalb loszusagen, weil durch seine Erfüllung der einen Vertragspartei ein höherer Kaufpreis entgeht, den sie sonst hätte erzielen können, ist ihr noch in keiner Reichsgerichtsentscheidung zuerkannt. Eine derartige Befugnis kann ihr auch vom Standpunkt der *clausula rebus sic stantibus* aus nicht zugebilligt werden, weil alsdann der Gesichtspunkt nicht Platz greift, daß ihr das Aushalten des Vertrags wirtschaftlich nicht zugemutet werden könne. Im übrigen weist die Revision aber auch mit Recht darauf hin, daß die Beklagten oder deren Erblasser genau in die gleiche Lage gekommen wären, wenn die Klägerin das Angebot bereits in einem erheblich früheren Zeitpunkt angenommen hätte. Auch alsdann wäre die Preissteigerung ausschließlich der Klägerin zugute gekommen. Dieser Fall zeigt gerade, wenn er auch nicht eingetreten ist, daß das Angebot des Erblassers wirtschaftlich im Ergebnis zu derselben Schädigung der Beklagten geführt hätte. Die Beklagten konnten aus einer wesentlichen Preissteigerung nach der langfristigen Kaufofferte im Falle der Annahme der Offerte keinen nennenswerten Nutzen mehr ziehen, weil ihr Erblasser freiwillig selbst diesen Vorteil in § 3 auf 600 *M* begrenzt hatte. Es ist nicht einzusehen, inwiefern die Klägerin wider Treu und Glauben handeln soll, wenn sie in der günstigen Vertragsstellung, die ihr durch das Angebot eingeräumt war, von dem Recht auf den Erwerb des Grundstücks, das ihr jederzeit offen gestanden hatte, noch nach Einsetzen des starken Steigens der Grundstückswerte während der Offertfrist Gebrauch machte und sich dadurch den Vorteil der Wertsteigerung, der ihr von Anfang an bedingt zustand, endgültig sicherte. Auch bei Vertragsverhältnissen von längerer Dauer muß, soweit nicht ganz besondere Umstände im einzelnen Fall eine abweichende Beurteilung erfordern, im Interesse der Rechtsicherheit an dem Grundsatz festgehalten werden, daß die Verträge zu wahren sind...