



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 37/11

vom

29. September 2011

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 29. September 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

beschlossen:

Die Beschwerde des Klägers gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 2. Dezember 2010 wird zurückgewiesen.

Die Drittwiderbeklagte ist des Rechtsmittels der Nichtzulassungsbeschwerde verlustig.

Der Kläger trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 2.181.240,40 €.

Gründe:

I.

- 1 Der Kläger und seine Ehefrau sind Landwirte, die Beklagte betreibt eine Tonwarenfabrik und eine Ziegelei. Mit notariellem Vertrag vom 24. März 2005 verkauften der Kläger und seine Ehefrau als Miteigentümer landwirtschaftlich

genutzte Grundstücke an die Beklagte zum Preis von 500.000 €. Diese Grundstücke liegen außerhalb des örtlichen Vorzugsgebiets für Lehmabbau. Mit notariellem Vertrag vom 21. Juli 2005 verkauften die Eheleute eine weitere kleine Fläche an die Beklagte. Unmittelbar nach Abschluss des ersten Kaufvertrags ließ die Beklagte Probeentnahmen durchführen, die abbauwürdigen Ton ergaben, und stellte daraufhin beim Bergamt Südbayern Antrag auf Zulassung zum Betriebsplan. Das Zulassungsverfahren ist noch nicht beendet. Nach einem von dem Kläger eingeholten Privatgutachten soll sich der tatsächliche Wert der Flächen auf 2,66 Mio € belaufen.

- 2 Der Kläger hat auch aus abgetretenem Recht seiner Ehefrau die Anpassung des Kaufpreises in Form einer Erhöhung um 2,165 Mio € verlangt, hilfsweise die Feststellung, dass er Anspruch auf eine solche Erhöhung habe, wenn der Beklagten eine bestandskräftige Abbaugenehmigung erteilt werde. Die Klage ist in den Tatsacheninstanzen ohne Erfolg geblieben. Die Revision hat das Oberlandesgericht nicht zugelassen. Dagegen richtet sich die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers. Die Drittwiderbeklagte hat die zunächst ebenfalls eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde zurückgenommen.

II.

- 3 Das Berufungsgericht meint, der Kläger habe den Wegfall der Geschäftsgrundlage „nicht schlüssig und substantiiert dargetan“. Nach seinem Vortrag, den er in der Anhörung im Berufungsrechtszug präzisiert habe, habe er die Beklagte ausdrücklich gefragt, ob sie Lehm abbauen wolle, was diese mit dem Hinweis verneint habe, sie wolle die Fläche verpachten und eventuell später als Tauschgrund verwenden. Daraus ergebe sich nicht, dass der Kläger für die Beklagte erkennbar die Verwendung der Flächen zur Geschäftsgrund-

lage gemacht habe und ebenso wenig, dass er seine Preisforderung von der Verwendung abhängig gemacht habe. Es liege auch keine Äquivalenzstörung vor, weil das Tonvorkommen wegen des wenige Kilometer entfernten Abbaugebiets nicht unvorhergesehen gewesen sei.

III.

4 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist zulässig; insbesondere übersteigt der Wert des Beschwerdegegenstandes 20.000 € (§ 26 Nr. 8 EGZPO). Sie hat jedoch in der Sache keinen Erfolg, weil kein Zulassungsgrund (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) besteht.

5 1. Allerdings rügt die Nichtzulassungsbeschwerde zu Recht, dass das Berufungsgericht das rechtliche Gehör des Klägers nicht gewahrt hat. Es hat die Zurückweisung der Berufung ohne vorherigen richterlichen Hinweis auf die Überlegung gestützt, gemessen an den Angaben aus der präzisierenden persönlichen Anhörung des Klägers sei die Klage im Hinblick auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage „nicht schlüssig und substantiiert“. Der Kläger hat jedoch in der Klageschrift unter Beweisantritt vorgetragen, er habe unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass die Nutzung der Grundstücke zentraler preisbildender Faktor sei. Weil die Beklagte einen beabsichtigten Lehmbau von sich gewiesen habe, sei sie nur dazu bereit gewesen, den Preis für landwirtschaftliche Nutzflächen zu zahlen. Unter Einbeziehung dieses Vortrags, der zu den persönlichen Angaben des Klägers nicht im Widerspruch steht, ist die Annahme des Berufungsgerichts nicht nachvollziehbar, die Beklagte habe die während der Vertragsverhandlungen gestellte Frage des Klägers lediglich als Interesse an der künftigen Verwendung verstehen können. Weil nicht dokumentiert worden ist, ob das Berufungsgericht auf diese Einschätzung gemäß § 139

Abs. 2 ZPO hingewiesen hat, ist das rechtliche Gehör des Klägers bei der Zurückweisung der Berufung nicht gewahrt worden. Ein solcher Hinweis war erforderlich, nachdem das Landgericht umfangreich Beweis zu dem Gesprächsverlauf erhoben und damit zum Ausdruck gebracht hat, dass die Substantiierung gegeben sei. Wäre der Hinweis erfolgt, hätte der Kläger klargestellt, dass er sein schriftsätzliches Vorbringen aufrechterhält, und das Berufungsgericht hätte die Zurückweisung nicht auf fehlende Schlüssigkeit und Substantiierung hinsichtlich des Wegfalls der Geschäftsgrundlage stützen dürfen.

- 6 2. Es fehlt aber an der Entscheidungserheblichkeit des Verfahrensfehlers. Aus dem Wegfall der Geschäftsgrundlage kann der Kläger die begehrte Rechtsfolge nicht herleiten. Er verlangt nach erfolglosen Verhandlungen über eine Anpassung des Kaufpreises dessen Anhebung um das Fünffache. Eine derartige Anhebung ist - anders als die Beschwerde meint - für die Beklagte nicht zumutbar im Sinne von § 313 Abs. 3 Satz 1 BGB. In diesem Fall erlaubte die fehlende Geschäftsgrundlage dem Kläger als dem benachteiligten Teil zwar den Rücktritt vom Vertrag, nicht aber eine Anpassung. Die Zumutbarkeit ist in beide Richtungen zu prüfen, und bei Äquivalenzstörungen darf nur dann nicht auf den Rücktritt verwiesen werden, wenn insgesamt die Aufrechterhaltung der Vertragsbeziehung die bessere Lösung ist (MünchKomm-BGB/Roth, 5. Aufl., § 313 Rn. 70, 105). Daran fehlt es schon deshalb, weil der Beklagten eine wirtschaftliche Entscheidung aufgedrängt würde, die sie in dieser Form nicht getroffen hat. Die Anpassung würde den Vertrag grundlegend umgestalten und wäre aus diesem Grund ein erheblicher Eingriff in die Vertragsfreiheit. Dagegen ist der Kläger durch die Möglichkeit des Rücktritts hinreichend geschützt, selbst wenn das Verhalten der Beklagten - wie die Beschwerde meint - als arglistige Täuschung zu werten wäre.

7 3. Im Übrigen wirft die Rechtssache keine entscheidungserheblichen Fragen von grundsätzlicher Bedeutung auf. Eine Entscheidung ist auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich (§ 543 Abs. 2 ZPO).

8 4. Die Nebenentscheidungen beruhen auf § 97 Abs. 1, § 565, 516 Abs. 3 ZPO.

Krüger

Stresemann

Roth

Brückner

Weinland

Vorinstanzen:

LG Passau, Entscheidung vom 17.06.2010 - 3 O 968/08 -

OLG München, Entscheidung vom 02.12.2010 - 8 U 3618/10 -