

§ 313 BGB

## Störung der Geschäftsgrundlage beim Grundstückstausch

BGH, Urt. v. 30.09.2011 – V ZR 17/11

### Fall

Mit notariellem Vertrag vom 04.11.2008 verpflichtete sich der Beklagte, eine unvermessene Fläche „von ca. 28.699 m<sup>2</sup>“, welche auf einem dem Vertrag beigefügten Lageplan eingezeichnet ist, an die klagende Stadt zu übertragen. Als Gegenleistung übertrug die Stadt ein 28.699 m<sup>2</sup> großes Flurstück an den Beklagten. Ferner verpflichtete sie sich, einen auf einem Grundstück des Beklagten gelegenen Weg in näher bestimmtem Umfang in Bitumen herzustellen. Unter der Überschrift „Mangelhaftung“ schlossen die Parteien Rechte wegen eines Sachmangels aus und hielten ferner fest, dass wechselseitig keine Garantie für Größe, Güte und Beschaffenheit des jeweiligen Kaufgegenstandes übernommen werde.

Die Vermessung der in dem Lageplan eingezeichneten Fläche ergab eine Größe von nur 18.632 m<sup>2</sup>. Die Klägerin forderte daraufhin den Beklagten, welcher zwischenzeitlich als Eigentümer der an ihn veräußerten Fläche in das Grundbuch eingetragen worden war, zu einer Anpassung des Vertrages auf. Nachdem der Beklagte weder dem Anpassungsvorschlag der Klägerin zugestimmt noch einen anderen Vorschlag unterbreitet hatte, erklärte diese im Januar 2010 den Rücktritt vom Vertrag. Der Beklagte hat sein Grundstück nicht auf die Klägerin übertragen.

Die Klägerin verlangt die Rückauflassung des an den Beklagten übertragenen Grundstücks, hilfsweise die Zahlung von 18.120,60 € als Wertausgleich, sowie Ersatz vorgerichtlicher Anwaltskosten. Zu Recht?

### Entscheidung

**I.** Der Klägerin kann gegen die Beklagte ein **Anspruch auf Rückauflassung aus §§ 313 Abs. 3, 346 Abs. 1 BGB** zustehen.

**1.** Der Anspruch wegen Störung der Geschäftsgrundlage setzt einen wirksamen **Vertrag** voraus. Die Klägerin und der Beklagte haben am 04.11.2008 einen notariellen Tauschvertrag abgeschlossen. Der Vertrag könnte unwirksam sein, weil sich der Beklagte zur Übertragung eines Grundstücks „von ca. 28.699 m<sup>2</sup>“ verpflichtet hat, das Grundstück schon auf dem beigefügten Lageplan nur 18.632 m<sup>2</sup> groß ist. Die Verpflichtung des Beklagten könnte damit in sich widersprüchlich und **unbestimmt** sein. Dies ist aber nicht der Fall, da die Verpflichtung **auszulegen** ist.

*„[8] 1. Rechtsfehlerfrei nimmt das Berufungsgericht allerdings an, dass der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag nicht wegen fehlender inhaltlicher Bestimmtheit der an die Klägerin verkauften Teilfläche unwirksam ist.*

*[9] Entgegen der Ansicht der Revision kommen der schriftlichen Größenangabe (ca. 28.699 m<sup>2</sup>) im Text des Vertrages und der zeichnerischen Darstellung in dem Lageplan, die eine Fläche von nur 18.632 m<sup>2</sup> umfasst, keine gleichrangige Bedeutung mit der Folge zu, dass das Vereinbarte wegen der daraus folgenden Unbestimmtheit seines Inhalts keine Bindung zu erzeugen vermag (§§ 145, 147 BGB; ...). Wird bei dem Verkauf einer noch nicht vermessenen Grundstücksfläche der Vertragsgegenstand – wie hier – in der notariellen Urkunde sowohl durch eine be-*

### Leitsätze

a) Der Anspruch der durch eine Störung der Geschäftsgrundlage benachteiligten Partei auf Vertragsanpassung verpflichtet die andere Partei, an der Anpassung mitzuwirken. Wird die Mitwirkung verweigert, kann die benachteiligte Partei auf Zustimmung zu der als angemessen erachteten Anpassung oder unmittelbar auf die Leistung klagen, die sich aus dieser Anpassung ergibt.

b) Die Verletzung der Verpflichtung, an der Anpassung des Vertrages mitzuwirken, kann Schadensersatzansprüche nach § 280 Abs. 1 BGB auslösen. Zu einem Rücktritt vom Vertrag berechtigt sie die benachteiligte Partei nur unter den Voraussetzungen des § 313 Abs. 3 BGB.

stimmte Grenzziehung in einem maßstabsgerechten Plan als auch durch eine als ungefähr bezeichnete Flächenmaßangabe bestimmt, geht der **objektive Inhalt** der Verkäufer- und der Käufererklärung in der Regel dahin, dass bei Differenzen zwischen der bezifferten und der der Grenzziehung entsprechenden umgrenzten Flächengröße **die Bezifferung ohne Bedeutung und die Umgrenzung allein maßgeblich ist** (...). So liegt es auch hier.

[10] Der Einwand der Revision, der Klägerin sei es auf ein Tauschverhältnis 1:1 und damit auf die Größe der an sie zu übertragenden Fläche angekommen, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Die unzutreffende Vorstellung der Klägerin, die in dem Plan eingezeichnete Fläche entspreche – zumindest annähernd – der Flächenangabe im Vertragstext, ändert nichts daran, dass ihr **objektiv erklärter Wille dahin ging, die in dem Plan eingezeichnete und auf dieser Grundlage zu vermessenden Fläche zu erwerben**. Dass diese Erklärung von einem Irrtum bei der Willensbildung beeinflusst war, ist für die Bestimmung des Leistungsgegenstands ohne Bedeutung.“

2. § 313 BGB ist nur **anwendbar**, wenn keine vorrangigen Regelungen eingreifen. Soweit das **Gewährleistungsrecht** eingreift, ist ein Anspruch aus § 313 BGB ausgeschlossen. Hier könnte das beim Tauschvertrag gemäß § 480 BGB anwendbare Gewährleistungsrecht des Kaufrechts eingreifen. Dann müsste der Umstand, dass das Grundstück nur 18.632 m<sup>2</sup> groß ist, einen Mangel gemäß §§ 480, 434 BGB begründen. Das Grundstück ist gemäß § 434 Abs. 1 S. 1 BGB mangelfrei, wenn es bei Gefahrübergang die vereinbarte Beschaffenheit hat. **Der Beklagte ist zur Übertragung der im Plan eingezeichneten und auf dieser Grundlage zu vermessenden Fläche verpflichtet. Diese Fläche ist 18.632 m<sup>2</sup> groß.** Die tatsächliche Beschaffenheit entspricht der vereinbarten Beschaffenheit.

„[12] a) Richtig ist zwar, dass § 313 BGB im Anwendungsbereich der Sachmängelhaftung nicht herangezogen werden kann, da andernfalls die den Bestimmungen der §§ 437 ff. BGB zugrunde liegende Risikoverteilung über die Annahme einer Störung der Geschäftsgrundlage verändert würde (...). Das gilt auch dann, wenn die Voraussetzungen einer Mängelhaftung im Einzelfall – etwa aufgrund eines wirklichen Haftungsausschlusses – nicht vorliegen.“

[13] b) Allerdings besteht der Vorrang nur insoweit, als der maßgebliche Umstand überhaupt geeignet ist, Sachmängelansprüche auszulösen (...). Das trifft auf die Größenangabe einer unvermessenen Teilfläche im Vertragstext nicht zu, wenn die verkaufte Fläche, wie hier, auf einem maßstabsgerechten und mitbeurkundeten Plan eingezeichnet worden ist. Wie das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang zutreffend erkennt, bestimmt sich die zu übertragende Fläche in einem solchen Fall nämlich allein nach der mitbeurkundeten Planzeichnung. **Das hat zur Folge, dass sich auch die Sollbeschaffenheit des Grundstücks hinsichtlich Lage, Zuschnitt und Größe nach der Zeichnung richtet.** Mit der herausgemessenen Fläche von 18.632 m<sup>2</sup> erhält die Klägerin mithin den Kaufgegenstand in der vereinbarten Beschaffenheit; ein Sachmangel liegt gerade nicht vor.“

Das Gewährleistungsrecht greift nicht ein. § 313 BGB ist anwendbar.

3. Der Umstand, dass die Größe der getauschten Grundstücke gleich ist, müsste **Geschäftsgrundlage** geworden sein. Subjektive Geschäftsgrundlage sind die bei Abschluss eines Vertrags bestehenden gemeinsamen Vorstellungen der Parteien oder die dem anderen erkennbare Vorstellung einer Partei vom Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt bestimmter Umstände, auf die der gemeinsame Geschäftswille aufbaut. **Nicht zur gemeinsamen Geschäftsgrundlage gehören Umstände, die in den Risikobereich einer Partei fallen.**

Die Klägerin und der Beklagte hatten bei Vertragsschluss die gemeinsame Vorstellung, dass die getauschten Grundstücke in etwa gleich groß sind. Die Tatsache, dass das vom Beklagten zu übertragende Grundstück wesentlich kleiner ist, könnte in den Risikobereich der Klägerin fallen, da im Vertrag die Gewährleistung ausgeschlossen wurde. Der Gewährleistungsausschluss führt schon deswegen nicht zu einer Risikoverschiebung, weil die Größenabweichung keinen Sachmangel begründet.

„[15] 3. a) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts steht auch der wechselseitige vertragliche Ausschluss der Sachmängelhaftung und einer Garantie für die Größe, Güte und Beschaffenheit der Grundstücke einem Anspruch wegen Störung der Geschäftsgrundlage nicht entgegen. Zwar ist § 313 BGB nicht anwendbar, wenn sich durch die Störung der Geschäftsgrundlage ein Risiko verwirklicht, das nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Risikobereich einer der Parteien fällt (...). So verhält es hier aber nicht.

[16] Nach den im Berufungsurteil in Bezug genommenen und mangels förmlicher Gegenrüge auch für das Revisionsverfahren zugrunde zulegenden Feststellungen des Landgerichts ist **Geschäftsgrundlage die Annahme der Parteien bzw. die dem Beklagten erkennbar gewordene und von ihm nicht beanstandete Vorstellung der Klägerin geworden, dass die zu tauschenden Grundstücke zumindest annähernd dasselbe Flächenmaß haben.** Objektiver Ausdruck dessen ist die Angabe der Größe der an die Klägerin zu übertragenden unvermessenen Fläche im Vertragstext (ca. 28.699 m<sup>2</sup>), die der ebenfalls in den Vertrag aufgenommenen Größe des als Gegenleistung an den Beklagten zu übereignenden Grundstücks (28.699 m<sup>2</sup>) entspricht. Die maßgebliche Annahme bezieht sich dabei allerdings nicht auf eine bestimmte Beschaffenheit des einzelnen Grundstücks, sondern auf das Flächenverhältnis der Grundstücke zueinander und damit auf das Wertverhältnis von Leistung und Gegenleistung (Tauschverhältnis 1:1).

[17] **Das Risiko einer erheblichen Verschiebung dieses Äquivalenzverhältnisses** – sei es zu Lasten der Klägerin, sei es zu Lasten des Beklagten, wenn die in den Plan eingezeichnete Fläche deutlich größer als angenommen gewesen wäre – **ist durch den Ausschluss jeglicher Mängelansprüche nicht der hierdurch benachteiligten Vertragspartei auferlegt worden.** Einer solchen Annahme steht bereits entgegen, dass es sich bei der Differenz zwischen der bezifferten und der der Grenzziehung im Lageplan entsprechenden Flächengröße **weder um einen Sachmangel noch um die Abweichung von einer bestimmten Beschaffenheit handelt** (vgl. oben II. 2. b). Der Ausschluss darauf bezogener Rechte enthält also keine Aussage darüber, wer das Risiko einer Störung des angestrebten Äquivalenzverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung tragen sollte.

[18] b) Ebenso wenig kommt es darauf an, dass die Vorstellung, die in dem Lageplan ausgewiesene Fläche entspreche 28.699 m<sup>2</sup> und damit der Größe des von der Klägerin an den Beklagten tauschweise zu übereignenden Grundstücks, auf einen Fehler im Verantwortungsbereich der Klägerin bei der Einzeichnung in den Lageplan zurückgehen dürfte. Ansprüche wegen beiderseitigen Irrtums über die für die Preisbildung maßgeblichen Umstände setzen nicht voraus, dass die Fehlvorstellung auf Seiten des Anspruchstellers unverschuldet ist; auch führt der Umstand, dass eine zur Geschäftsgrundlage erhobene fehlerhafte Berechnung, Bewertung oder sonstige Einschätzung von einer der Parteien stammt, grundsätzlich nicht dazu, dass der anderen Partei eine Anpassung des Vertrages von vornherein unzumutbar wäre.“

4. Die **Geschäftsgrundlage ist gestört**, weil sich die gemeinsame Vorstellung, dass die Grundstücke gleich groß sind, **als falsch herausgestellt** hat (§ 313 Abs. 2 BGB).

5. Der Klägerin müsste das **Festhalten an einem unveränderten Vertrag nicht zumutbar** sein. Diese Voraussetzung ist wegen der erheblichen Größenabweichung zu bejahen.

„[21] a) Angesichts der dem Tauschvertrag zugrunde liegenden Vorstellung, beide Grundstücke seien aufgrund übereinstimmender Größe wertgleich (§ 313 Abs. 2 BGB; siehe oben zu II. 3. a) und einer Flächendifferenz von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> – dies entspricht einer Abweichung von 35 % gegenüber der von den Parteien zugrunde gelegten Größe – ist der Klägerin ein Festhalten an dem Vertrag in seiner ursprünglichen Form nicht zuzumuten, während dem Beklagten ein Abgehen von dem Vereinbarten, beispielsweise durch Rückübertragung eines der Größendifferenz entsprechenden Teils der ihm übertragenen Fläche, angesonnen werden konnte.“

6. **Rechtsfolge** der Störung der Geschäftsgrundlage ist gemäß § 313 Abs. 1 BGB zunächst ein Anspruch auf Anpassung des Vertrags.

a) Ein Rücktrittsrecht besteht gemäß **§ 313 Abs. 3 S. 1 BGB**, wenn die Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Vertragspartner nicht zumutbar ist. Eine Vertragsanpassung ist beispielsweise durch eine Zuzahlung des Beklagten möglich. Sie ist auch nicht dadurch unzumutbar geworden, dass der Beklagte Aufforderungen zur Vertragsanpassung ignoriert hat.

„[22] b) Obwohl eine Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in erster Linie zu einem Anspruch auf Vertragsanpassung führt, ist die Klägerin berechtigt, sich von dem Vertrag zu lösen.“

[23] aa) Dies folgt allerdings nicht schon daraus, dass der Beklagte vorprozessual die Aufforderungen zu Verhandlungen über eine Vertragsanpassung ignoriert und die Klägerin daraufhin den Rücktritt vom Vertrag erklärt hat.

[24] (1) Zwar kann die Weigerung einer Vertragspartei, dem berechtigten Verlangen der anderen Partei auf Anpassung des Vertrags zu entsprechen, ausnahmsweise dazu führen, dass dieser ein weiteres Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar wird und sie daher zum sofortigen Rücktritt vom Vertrag berechtigt ist. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn andernfalls der Vertrag unter den als unzumutbar anzuerkennenden Bedingungen zunächst fortgeführt werden und der Anpassungsgläubiger noch weitere Nachteile als die bereits entstandenen auf sich nehmen müsste (...).

[25] Grundsätzlich besteht ein Rücktrittsrecht aber nicht allein deshalb, weil der von einer Störung der Geschäftsgrundlage Begünstigte trotz entsprechender (und berechtigter) Aufforderung, die Mitwirkung an einer Vertragsanpassung verweigert. Der Rücktritt ist in § 313 Abs. 3 BGB nur nachrangig für den Fall vorgesehen, dass eine Vertragsanpassung nicht möglich oder einer der Parteien nicht (mehr) zumutbar ist (...). Angesichts der Möglichkeit, den Anpassungsanspruch gerichtlich durchzusetzen, führt die Weigerung des Begünstigten, an einer Vertragsanpassung mitzuwirken, für sich genommen nicht dazu, dass dem Benachteiligten ein weiteres Festhalten an dem Vertrag und dessen (künftige) Anpassung unzumutbar wird (...). Auch der Klägerin wäre es zumutbar gewesen, ihren Anspruch auf Anpassung des Vertrages gerichtlich durchzusetzen.“

b) Die Klägerin ist aber zum Rücktritt berechtigt, weil sich der Beklagte **konkudent mit der Rückabwicklung einverstanden** erklärt hat.

„[27] bb) Auch ohne wirksamen Rücktritt kommt es aber dann zu einer von der benachteiligten Partei gewünschten **Rückabwicklung** des Vertrages, **wenn die Gegenseite im Prozess nur die Voraussetzungen des § 313 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BGB in Abrede stellt**, ohne sich für den Fall, dass das Gericht eine Störung der Geschäftsgrundlage annehmen sollte, gegen die Rückabwicklung des Vertrages als

deren Rechtsfolge zu wenden. Angesichts der Pflicht, an einer Vertragsanpassung mitzuwirken, **kommt einem solchen Verhalten der objektive Erklärungswert zu, mit dem Vorschlag der Gegenseite (Rückabwicklung) einverstanden zu sein** (...). Die in § 313 Abs. 3 BGB angeordnete Nachrangigkeit des Rücktritts steht dem nicht entgegen. Sie beruht auf dem Gedanken, dass die Auflösung eines Vertrages tiefer in die Privatautonomie eingreift als dessen Anpassung (...), kommt also nicht zum Tragen, wenn beiden Parteien nicht (mehr) an einer Aufrechterhaltung des Vertrages gelegen ist.

[28] So liegt es auch hier. Der Beklagte hat in den Vorinstanzen zwar in Abrede gestellt, dass die Klägerin aus der Flächendifferenz Rechte herleiten kann, aber für den Fall, dass ein Anspruch nach § 313 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BGB besteht, sich weder gegen die Auflösung des Vertrages als dessen Rechtsfolge gewendet noch die Wirksamkeit des Rücktritts wegen Vorrangs der Vertragsanpassung in Zweifel gezogen. Die mögliche Bereitschaft des Beklagten zu Zugeständnissen im Rahmen eines auf die Beendigung des Rechtsstreits gerichteten Vergleichs steht einem solchen Einwand nicht gleich.“

Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Rückkauflassung des dem Beklagten übertragenen Grundstücks.

II. Da die Klägerin mit dem Antrag auf Rückkauflassung Erfolg hat, bedarf es keiner Entscheidung über den hilfsweise geltend gemachten Anspruch auf Zahlung von 18.120,60 € als Wertausgleich.

III. Ein Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten auf **Erstattung der vorprozessualen Anwaltskosten** kann sich aus **§§ 280 Abs. 1 u. 2, 286 BGB** ergeben.

1. Das erforderliche **Schuldverhältnis** ist der zwischen den Beteiligten geschlossenen Tauschvertrag.

2. Aus diesem Vertrag muss der Klägerin ein **fälliger durchsetzbarer Anspruch** zugestanden haben, mit dem der Beklagte in Verzug gekommen ist. Der Beklagte kann mit dem **Anspruch auf Anpassung des Vertrags aus § 313 Abs. 1 BGB** in Verzug gekommen sein.

„[33] ... Denn der durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) eingeführte Anspruch auf Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB verpflichtet die durch eine Störung der Geschäftsgrundlage begünstigte Vertragspartei, im Zusammenwirken mit der anderen Partei eine Anpassung des Vertrages herbeizuführen. Hierbei handelt es sich um eine vertragliche Mitwirkungspflicht, deren Verletzung Schadensersatzansprüche nach § 280 Abs. 1 BGB auslösen kann (...).

[34] Der dagegen erhobene Einwand, eine Verhandlungspflicht könne nicht vollstreckt werden und sei daher abzulehnen (...), überzeugt nicht. Mit dem Anspruch der benachteiligten Partei auf Vertragsanpassung korrespondiert die Verpflichtung der begünstigten Partei, an dieser Anpassung mitzuwirken. Anspruch und Verpflichtung sind zwei Seiten desselben Rechts. Durchgesetzt wird die Mitwirkungspflicht demgemäß durch die gerichtliche Geltendmachung des Anpassungsanspruchs. Hierzu kann die benachteiligte Partei eine von ihr formulierte Änderung des Vertrages zum Gegenstand der Klage machen (...) oder aber unmittelbar auf die Leistung klagen, die sich aus der von ihr als angemessen erachteten Vertragsanpassung ergibt. Letzteres ist nicht nur die Geltendmachung des Anspruchs aus der Anpassung, sondern zugleich die Durchsetzung des Anspruchs auf Anpassung (...).“

Der Klägerin stand gegen den Beklagten ein fälliger und durchsetzbarer Anspruch auf Vertragsanpassung aus § 313 Abs. 1 BGB zu.

**3.** Der Beklagte kann durch eine **Mahnung** in Verzug gekommen sein. Die Mahnung ist eine Aufforderung zur Leistung.

*„[33] aa) Nach den Feststellungen des Landgerichts ist der Beklagte vorprozessual zunächst von der Klägerin selbst aufgefordert worden, an der Vertragsanpassung mitzuwirken. Indem er hierauf nicht reagiert hat, ist der Beklagte in Verzug geraten (§ 286 Abs. 1 Satz 1 BGB).“*

**4.** Der Beklagte hat nichts dazu vorgetragen, dass er die Nichtleistung nicht zu vertreten hat (**§ 286 Abs. 4 BGB**).

**5.** Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Ersatz des durch die Verzögerung entstandenen **Schadens**.

*„[35] bb) Die Beauftragung eines Rechtsanwalts durch die Klägerin stellte eine durch den Verzug bedingte und zweckentsprechende Maßnahme zur Rechtsverfolgung dar. Dass der Anwalt nach einer letztmaligen Aufforderung zur Mitwirkung bei der Vertragsanpassung den Rücktritt vom Vertrag erklärt und anschließend mit der Rückauffassung des Grundstücks eine andere Leistung als die ange-mahnte Leistung von dem Beklagten verlangt hat, ändert nichts daran, dass seine Inanspruchnahme durch den Verzug des Beklagten bedingt und zur Durchsetzung der Rechte der Klägerin erforderlich war (...).“*

Die Klägerin kann von dem Beklagten gemäß §§ 280 Abs. 1 u. 2, 286 BGB Ersatz der vorprozessualen Anwaltskosten verlangen.

---

Fast zehn Jahre nach der Schuldrechtsreform liegt hiermit die erste Grundsatzentscheidung des BGH zu § 313 BGB vor. Mit der notwendigen Auslegung der Übertragungspflicht des Beklagten, der Abgrenzung zum Gewährleistungsrecht und dem Anspruch auf Ersatz des Verzögerungsschadens beim Verzug mit dem Anspruch auf Vertragsanpassung ist dies Klausurstoff erster Güte.

Eine weitere Entscheidung des BGH aus der letzten Zeit betrifft das Verhältnis von § 313 BGB zur ergänzenden Auslegung (BGH, Urt. v. 18.11.2011 – V ZR 31/11). Ein Erbbaurechtsvertrag aus dem Jahr 1949 enthielt einer Anpassungsklausel für den Erbbauzins. Die Klausel enthielt aber eine Höchstgrenze, so dass Leistung und Gegenleistung in keinem angemessenen Verhältnis mehr standen. Das Berufungsgericht hat einen Wegfall der Geschäftsgrundlage (nach altem Recht) angenommen. Der BGH wies darauf hin, dass die Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage (nach heutigem Recht § 313 BGB) grundsätzlich nicht anwendbar sind, wenn – wie hier – eine Anpassungsklausel vorliegt. Eine Anpassungsklausel kann durch ergänzende Vertragsauslegung modifiziert werden und die ergänzende Vertragsauslegung hat Vorrang vor den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage (und § 313 BGB). Nur in dem Ausnahmefall, dass sich im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung die Möglichkeit der Anpassung eines Erbbauzinses nicht feststellen lässt, kommt trotz Anpassungsklausel ein Wegfall der Geschäftsgrundlage (nach heutigem Recht § 313 BGB) in Betracht.

**Josef Alpmann**