

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2357 070

Gesetz: LAG §§ 99 Abs. 2, 106 Abs. 4; BGB §§ 133, 157, 242.

Rechtssatz: Aus §§ 99 Abs. 2, 106 Abs. 4 LAG ergibt sich nicht allgemein, daß die Verminderung der Abgabeschuld durch die Erhöhung der Zins- und Tilgungssätze wieder ausgeglichen wird. Es kommt vielmehr darauf an, ob einem Grundstückskäufer, der in einem vor dem Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes geschlossenen Kaufvertrag die Abgaben auf Grund des Gesetzes über den Lastenausgleich übernommen hat, im Einzelfall noch eine Vergünstigung in einer solchen Höhe verbleibt, daß zu der Prüfung Anlaß besteht, ob sich hieraus für den Grundstücksverkäufer aus der Auslegung des Kaufvertrags oder unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage noch ein Anspruch ergibt.

Aktenzeichen: V ZR 129/56

Urteil des BGH vom 5. Februar 1958

OLG Hamm

V_ZR 129/56

Verkündet am 5. Februar 1958
Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Justizinspektors i.R. Johannes R [REDACTED] in
E [REDACTED], L [REDACTED]weg [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

gegen

1. die Witwe Maria K [REDACTED] geb. K [REDACTED],
2. ihre minderjährigen Kinder Heribert und Hildegard,
gesetzlich vertreten durch die Beklagte zu 1),
alle wohnhaft in E [REDACTED] Am S [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 5. Februar 1958 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der
Bundesrichter Schuster, Dr. Piepenbrook, Dr. Rothe
und Dr. Freitag für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das
Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts in Hamm (Westf.) vom 16. März 1956
aufgehoben.

Die Sache wird zur enderweiten Verhand-
lung und Entscheidung an das Berufungsgericht
zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung
über die Kosten des Revisionsverfahrens über-
tragen wird.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger verkaufte mit notariellem Vertrag vom 15. Oktober 1949 sein Hausgrundstück in E [REDACTED] an den Rechtsvorgänger (Erblasser) der Beklagten. In Anrechnung auf den auf 36 500 DM festgesetzten Kaufpreis übernahm der Käufer die auf dem Grundstück noch lastenden Hypotheken in Höhe von 36 395,43 RM, wobei 1 RM = 1 DM gerechnet wurde. Die restlichen 104,57 DM zahlte er an den Kläger in bar. Ein Teil der übernommenen Belastungen war unverzinslich oder zinsverbilligt und mit 1 % jährlich zu tilgen.

Außerhalb des notariellen Kaufvertrags zahlte der Rechtsvorgänger der Beklagten an den Kläger weitere 5 000 DM in bar. Über den Zweck dieser Zahlung gehen die Darstellungen der Parteien auseinander. Der Kläger behauptet, es habe sich um ein Entgelt dafür gehandelt, daß er für Freiwerden einer Wohnung in dem verkauften Haus gesorgt habe, während die Beklagten behaupten, der Betrag habe einen zusätzlichen Kaufpreis dargestellt, der nur deshalb nicht beurkundet worden sei, weil man befürchtet habe, die Preisbehörde werde den Vertrag wegen eines zu hohen Kaufpreises nicht genehmigen.

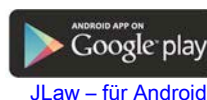
In § 7 des Vertrags wurde vereinbart:

"Alle laufenden Lasten und Abgaben auf Grund des Gesetzes über den Lastenausgleich und des Soforthilfegesetzes übernimmt der Käufer."

Nach § 99 Abs. 2 des später ergangenen Lastenausgleichsgesetzes wurde die Hypothekengewinnabgabe gegenüber dem Gesamtbetrag der Umstellungsgrundschulden um 13 946 DM gemindert. Die sich hieraus ergebende Abgabeschuld ist (gemäß



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

§ 106 Abs. 4 LAG) mit 4 % zu verzinsen und mit 2 % zu tilgen.

Der Kläger behauptet, es sei bei Abschluß des Kaufvertrags davon ausgegangen worden, daß die Abgabeschuld auf Grund der damals noch in Vorbereitung befindlichen Lastenausgleichsgesetzgebung der Höhe der Umstellungsgrundschulden entsprechen werde. Da die Übernahme der Hypotheken nur erfüllungshalber erfolgt sei und die Funktion einer Rechnungsgröße gehabt habe, stehe ihm noch ein Kaufpreisanspruch in Höhe des Differenzbetrages zwischen den Umstellungsgrundschulden und der geminderten Hypothekengewinnabgabe zu. Der Nachzahlungsanspruch ergebe sich auch aus dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage.

In der ersten Instanz hat der Kläger einen Teilbetrag von 3 000 DM oder nach Wahl der Beklagten 5 % Jahresleistung von 5 000 DM ab 1. April 1952 bis 31. März 1979 geltend gemacht. In der Berufungsinstanz hat der Kläger den um 5 000 DM gekürzten Differenzbetrag von 13 946 DM geltend gemacht und beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, an den Kläger zu zahlen:

6 % von 8.946 DM vom 1. April 1952 bis zum 31. März 1979, fällig halbjährlich nachträglich am 30. Juni und 31. Dezember jeden Jahres, oder nach der Beklagten Wahl 5 000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Juli 1948.

Die Beklagten haben beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie sind der Meinung, die Minderung der Hypothekengewinnabgabe nach § 99 Abs. 2 LAG habe ihnen keinen vermögensrechtlichen Vorteil gebracht, da es sich hierbei um eine Anpassung des Nennbetrages der Hypothekengewinnabgabe an die erhöhten Zins- und Tilgungsleistungen gehandelt habe. Aber auch wenn die Verminderung einen Gewinn des Käufers bewirkt habe, könne der Kläger diesen nicht für sich beanspruchen, da es sich bei dem Kaufvertrag um ein Risikogeschäft gehandelt habe.

Die Klage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Berufungsantrag weiter.

Die Beklagten beantragen Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht führt aus:

a). Die Vorschrift des § 99 Abs. 2 LAG, auf der die Verminderung der Abgabeschuld beruhe, müsse im Zusammenhang mit § 106 Abs. 4 LAG gewürdigt werden. Bei einem Vergleich der beiden Bestimmungen ergebe sich, daß der Gesetzgeber nicht eine Begünstigung des Abgabeschuldners, sondern nur eine Anpassung seiner Leistungen an die mit dem Lastenausgleichsgesetz bezweckte Abwicklung des gesamten Komplexes bis zum 31. März 1979 beabsichtigt habe. Um auch die zinsverbilligten auf weite Sicht und damit meist über dieses Datum hinaus tilgbaren Wohnungsdarlehen der allgemeinen Lastenausgleichsgesetzgebung einzuordnen, seien in § 106 Abs. 4 LAG für diese

Kategorie ein einheitlicher Zinssatz von 4 % und eine Tilgungsquote von 2 % jährlich festgesetzt worden. Dadurch würde eine Benachteiligung des Abgabepflichtigen eintreten, wenn dem nicht durch eine entsprechende Herabsetzung der zugrunde liegenden Abgabeschuld begegnet würde. Damit stelle sich die andersartige Berechnungsart der Abgabeschuld nach § 99 Abs. 2 LAG lediglich als Ausgleich für die durch § 106 Abs. 4 LAG geregelte Festsetzung höherer Jahresleistungen dar. Ein anderer Grund sei für die in § 99 Abs. 2 LAG getroffene Bestimmung nicht ersichtlich. Demgemäß habe der Gesetzgeber diese Regelung nicht als Vergünstigung für den Abgabeschuldner gedacht, wie denn auch Vergünstigungen, für welche es an einer Motivierung fehle, der Lastenausgleichsgesetzgebung fremd seien. Daß diese Auslegung auch der amtlichen Auffassung entspreche, ergebe sich aus dem von den Beklagten zitierten Erlaß des Bundesfinanzministers vom 18. Dezember 1953, nach dem bei der Ermittlung des Vermögens, das der Vermögensabgabe unterliege, anstelle der nach § 99 Abs. 2 LAG errechneten Abgabeschuld der volle Betrag vom Grundvermögen abgezogen werden dürfe, der sich ohne die Minderung nach § 99 Abs. 2 LAG als Hypothekengewinnabgabe ergebe also im Normalfall 9/10 der ihr zu Grunde liegenden RM-Verbindlichkeit.

Auf eine genaue Gegenüberstellung der Leistungen, welche die Beklagten unter Berücksichtigung der für die Wohnbaudarlehen vereinbarten Zins- und Tilgungssätze insgesamt aufzubringen haben würden, mit denjenigen, die ihnen nunmehr gemäß § 106 Abs. 4 in Verbindung mit § 99 Abs. 2 LAG oblägen, könne es nicht ankommen. Es genüge, daß der Gesetzgeber im Prinzip eine Anpassung herbeigeführt habe.

Es fehle somit an einer Bereicherung der Beklagten wie an einem unbeglichenen Teil des Kaufpreises oder an einem Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung aus dem Kaufvertrag.

b) Aber auch wenn davon ausgegangen werde, daß die Beklagten durch die Verminderung der Abgabeschuld nach § 99 Abs. 2 LAG einen Vermögensvorteil erlangt hätten, ergäbe sich ein Anspruch des Klägers hieraus weder aus dem Vertrag noch aus dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage.

1. Bei Abschluß des Vertrags sei dem Kläger wie dem Rechtsvorgänger der Beklagten bekannt gewesen, daß die Lastenausgleichsgesetzgebung in Vorbereitung gewesen sei. Sie hätten zwar damit gerechnet, daß die sich daraus ergebende Belastung in etwa der Höhe der Umstellungsgrundschulden entsprechen werde. Der Kläger habe jedoch in seinem Schriftsatz vom 20. Dezember 1956 vorgetragen, man sei erkennbar davon ausgegangen, daß die künftigen Lastenausgleichsabgaben mindestens die Höhe der Umstellungsgrundschulden erreichen würden. Hiernach habe man auf jeden Fall daran gedacht, daß die Abgaben auch höher sein könnten. Gleichwohl habe man es vermieden, in dem Vertrag eine etwaige Erstattungspflicht des Klägers festzulegen. Der Kläger habe im Gegenteil im selben Schriftsatz vorgetragen, daß er unter allen Umständen von allen das Grundstück betreffenden Lasten habe frei sein wollen und sollen. Daraus ergebe sich, daß die Übernahme der Hypotheken nicht erfüllungshalber geschehen sei, sondern daß dadurch der Kaufpreis in Höhe von 36 395,43 DM endgültig habe belegt sein sollen. Diese Feststellung werde dadurch bestätigt, daß in dem Vertrag bei dem Betrag von 36 395,43 DM die DM-Bezeichnung ausdrücklich gleichwertig neben die

RM-Bezeichnung gesetzt worden sei und daß die verbleibenden 104,57 DM als Rest bezeichnet worden seien. Berücksichtige man ferner, daß der Vertrag alle Ansprüche zwischen dem Kläger und dem Rechtsvorgänger der Beklagten erschöpfend geregelt habe, so sei dem Vertragstext eindeutig zu entnehmen, daß ein Nachzahlungsanspruch für den Fall einer Abweichung der künftig festzusetzenden Abgabeschuld von den Umstellungsgrundschulden nicht vertraglich vorgesehen gewesen sei.

2. Der Anspruch des Klägers lasse sich auch nicht mit dem Wegfall der Geschäftsgrundlage begründen. Die hierüber entwickelten Grundsätze könnten hier schon deshalb keine Anwendung finden, weil ein Risikogeschäft vorliege. Beim Abschluß des Vertrags sei zwar bekannt gewesen, daß in absehbarer Zeit mit dem Erlaß des inhaltlich noch unbestimmten Lastenausgleichsgesetzes zu rechnen sei. Die Vertragsschließenden hätten jedoch nicht vorhersehen können, wie es sich im einzelnen auf die Belastung des zu verkaufenden Grundstücks auswirken würde. Auch sei ungewiß gewesen, ob es sich bei dieser Belastung um eine auf dem Grundstück lastende dingliche oder um eine persönliche Schuld des Eigentümers handeln würde. Die Vertragsschließenden hätten damit gerechnet, daß sich die Belastung noch über die Umstellungsgrundschulden hinaus erhöhen könnte, bestenfalls aber die gleiche Höhe erreichen würde. Dieses Risiko der sich gegebenenfalls noch erhöhenden Belastungen habe in jedem Fall von dem Rechtsvorgänger der Beklagten getragen werden sollen. Es sei daher vereinbart worden, daß er alle laufenden Lasten auf Grund des Soforthilfegesetzes und des Lastenausgleichsgesetzes zu übernehmen habe. Der Kläger habe hiervon nach dem Willen der Vertragsschließenden unter allen Umständen freigestellt werden sollen, ganz gleich, wie hoch

sich diese Lasten in Zukunft auch belaufen würden. Es habe insoweit ein Kaufvertrag mit einem spekulativen Element vorgelegen. Das Risiko habe einseitig der Rechtsvorgänger der Beklagten getragen. Es würde deshalb nur der Billigkeit entsprochen haben, wenn ihm andererseits die damals nicht ins Auge gefaßte Möglichkeit zugestanden worden wäre, auch einen etwaigen Gewinn für sich zu behalten. Einem solchen Verlangen hätte sich der Kläger nach dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht entziehen können. Er könne demgemäß nicht unter Berufung auf Treu und Glauben eine Nachforderung hinsichtlich des Differenzbetrages stellen.

II.

Soweit die Revision meint, das Berufungsgericht hätte bei richtigem Vorgehen zuerst prüfen müssen, ob sich aus dem Kaufvertrag überhaupt der vom Kläger geltend gemachte Anspruch ergebe, und es hätte erst bei Bejahung dieser Frage sich der weiteren Frage zuwenden dürfen, ob die Regelung im Lastenausgleichsgesetz eine Begünstigung der Beklagten darstelle, übersieht sie, daß zu einer Auslegung des Vertrags und auch zur Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage dann kein Anlaß mehr bestand, wenn sich schon aus den Bestimmungen des Lastenausgleichsgesetzes ergab, daß die Beklagten mit dessen Inkrafttreten keinen Vermögensvorteil erhalten hatten.

Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Beklagten hätten durch die Verminderung ihrer im Vertrag übernommenen Abgabeschuld nach § 99 Abs. 2 LAG mit Rücksicht auf § 106 Abs. 4 LAG keinen Vermögensvorteil erlangt, hält jedoch,

wie die Revision zutreffend rügt, der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Nach § 99 Abs. 2 LAG ist bei im Rahmen der öffentlichen Wohnungsfürsorge gegebenen zinsverbilligten Darlehen, die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hier vorliegen, die Abgabeschuld nicht gleich dem Betrag, um den der Nennbetrag der Verbindlichkeit in Reichsmark den Umbstellungsbetrag in Deutscher Mark übersteigt (Abs. 1), sondern beträgt neun Zehntel eines fiktiven Betrags, der sich daraus ergibt, daß der zwanzigfache Nennbetrag der Jahresleistung, die nach den am 31. März 1948 geltenden Bedingungen zu erbringen war, entsprechend dem auf volle Prozent abgerundeten Hundertsatz gemindert wird, zu dem das Ausgangskapital der Reichsmarkverbindlichkeit bis zum 20. Juni 1948 getilgt war, wobei als Jahresleistung jedoch mindestens $1 \frac{1}{2}$ vom Hundert angesetzt werden (über die Auswirkung vgl. Kühne/Wolff, Die Gesetzgebung über den Lastenausgleich Ausgabe A § 99 LAG Anm. 16). Dies ergibt bei Jahresleistungen von weniger als 5 % eine Verminderung der Abgabeschuld (Kühne/Wolff aaO Anm. 9 Abs. 2), die hier 13 946 DM beträgt. Demgegenüber bestimmt § 106 Abs. 4 LAG, daß in den Fällen der in § 99 Abs. 2 bezeichneten Verbindlichkeiten die Abgabeschuld nach Art einer Tilgungshypothek halbjährlich nachträglich in Höhe von 4 % zu verzinsen und in Höhe von 2 % zu tilgen ist.

Es bestehen nun keine rechtlichen Bedenken dagegen, wenn das Berufungsgericht von einem inneren Zusammenhang zwischen der Vorschrift des § 99 Abs. 2 LAG und der des § 106 Abs. 4 LAG ausgeht. Obwohl in § 99 Abs. 2 LAG nicht auf § 106 Abs. 4 LAG Bezug genommen ist, sondern umgekehrt in dieser Vorschrift auf § 99 Abs. 2 LAG verwiesen wird, kann § 106 Abs. 4 LAG zur Auslegung des § 99 Abs. 2 LAG

herangezogen werden (Kühne/Wolff aaO § 106 LAG Anm. 25). Es könnte dabei zwar mit dem Berufungsgericht der Standpunkt eingenommen werden, daß eine Erhöhung der Zins- und Tilgungssätze nach § 106 Abs. 4 LAG über die vereinbarten Sätze hinaus nur bei gleichzeitiger Winderung der Abgabeschuld nach § 99 Abs. 2 LAG gewollt ist (Kühne/Wolff aaO § 99 LAG Anm. 9 Abs. 2). Es wird jedoch die Verminderung der Abgabeschuld nach § 99 Abs. 2 LAG auch damit begründet, daß die besonders niedrigen Zins- und Tilgungssätze für zinsverbilligte Wohnungsbaudarlehen den Schuldner nicht mehr als eine normal zu verzinsende und zu tilgende Hypothek von erheblich geringerer Höhe belasten (Kühne/Wolff aaO Anm. 9 Abs. 1; Harmening, Lastenausgleich § 99 LAG Anm. 3). Eines näheren Eingehens hierauf bedarf es aber nicht, weil es hier ausschließlich darauf ankommt, ob die Verminderung der Abgabeschuld nach § 99 Abs. 2 durch die Erhöhung der Zins- und Tilgungssätze nach § 106 Abs. 4 LAG wieder ausgeglichen wurde oder ob trotz dieser Erhöhung den Beklagten noch eine Vergünstigung in einer solchen Höhe verblieben ist, die zu der Prüfung Anlaß gibt, ob sich hieraus für den Kläger aus der Auslegung des Vertrags oder unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage noch ein Anspruch ergibt. Die Revision weist hier zutreffend darauf hin, daß die Umrechnung nach § 99 Abs. 2 in Verbindung mit § 106 Abs. 4 LAG für den Abgabeschuldner eine oft erhebliche Vergünstigung darstellt (Harmening aaO; auch Kühne/Wolff, Das Lastenausgleichsgesetz S. 56, sprechen von einer echten Abgabevergünstigung). Es ergibt sich weiter aus dem Erlaß des Bundesfinanzministers vom 23. Februar 1954 (abgedruckt bei Harmening aaO Anlage 1 zu § 99 LAG), daß die Befürchtung, die Anwendung von § 99 Abs. 2 und § 106

Abs. 4 LAG könnte dem Abgabeschuldner nicht nur Vorteile, sondern auch Nachteile bringen, nicht begründet ist, und daß in allen dem Bundesfinanzminister vorgelegten Fällen die Umrechnung für den Abgabeschuldner günstiger war (B Nr. 6 Schlußabsatz des Erlasses). Es kommt deshalb entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auf eine Gegenüberstellung der Leistungen, welche die Beklagten unter Berücksichtigung der vereinbarten Zins- und Tilgungssätze aufzubringen haben würden, mit denjenigen an, welche ihnen nunmehr gemäß § 106 Abs. 4 in Verbindung mit § 99 Abs. 2 LAG obliegen.

Diese Gegenüberstellung selbst vorzunehmen, sieht sich der Senat nicht in der Lage, weil die vereinbarten Zinssätze sich nicht aus den Feststellungen des Berufungsgerichts ergeben, dieses vielmehr nach dem Tatbestand seines Urteils nur davon ausgeht, daß ein Teil der übernommenen Belastungen unverzinslich oder zinsverbilligt war, und die tatsächliche Würdigung des dahingehenden Vortrags der Parteien (des Klägers im Schriftsatz vom 1. März 1956, Bl. 89/90 GA, und der Beklagten im Schriftsatz vom 10. September 1955, Bl. 23 GA) sowie der von den Beklagten vorgelegten, die Zinssätze enthaltenden Berechnung der Preisbehörde (Bl. 97 GA) dem Senat als Revisionsgericht verschlossen ist. Aus dem Vortrag der Parteien und der Berechnung der Preisbehörde ergibt sich zudem nicht der für die Berechnung nach § 99 Abs. 2 LAG maßgebende Umstand, in welchem Umfang das Ausgangskapital der Reichsmarkverbindlichkeiten bis zum 20. Juni 1948 getilgt war. Die Vertragsurkunde und damit übereinstimmend die Berechnung der Preisbehörde enthalten nur die Valutierung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vom 15. Oktober 1949.

Da somit dem Klageanspruch entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht schon durch die Umrechnung nach § 99 Abs. 2 in Verbindung mit § 106 Abs. 4 IAG die Grundlage entzogen ist, die Umrechnung vielmehr noch eine erhebliche Vergünstigung der Beklagten ergeben kann, kommt es noch darauf an, ob der Klageanspruch sich aus der Auslegung des Kaufvortrags oder aus den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage ergibt. Das Berufungsgericht hat in seinen Hilferwägungen beides verneint.

Soweit die Revision sich gegen die den Klageanspruch verneinende Auslegung des Kaufvertrags wendet, kann sie keinen Erfolg haben.

Das Berufungsgericht legt den Kaufvertrag dahin aus, daß die Übernahme der Hypotheken in Anrechnung auf den Kaufpreis durch den Rechtsvorgänger der Beklagten nicht erfüllungshalber geschehen sei, sondern daß dadurch der Kaufpreis in Höhe von 36 395,43 DM endgültig habe belegt sein sollen. Es befindet sich damit im Einklang mit der in Rechtsprechung und Schrifttum herrschenden Ansicht (RGZ 120, 166, 169; 121, 38, 41; Staudinger BGB 11. Aufl. § 433 Anm. 126; BGB RGRK 10. Aufl. § 433 Anm. IX a ee S. 38). Das Berufungsgericht hat somit ausdrücklich verneint, daß insoweit, als die Hypothekengewinnabgabe hinter dem Betrag der Umstellungsgrundschulden zurückgeblieben ist, eine Belegung des Kaufpreises nicht erfolgt und damit eine durch ergänzende Vertragsauslegung unter Anwendung des § 157 BGB auszufüllende Vertragslücke entstanden sei (BGHZ 9, 273, 277; IM BGB Nr. 1 zu § 157 - D -).

Diese Auslegung ist möglich und enthält entgegen der Meinung der Revision keine Verletzung gesetzlicher Vorschriften oder Auslegungsregeln.

Soweit die Revision sich darauf beruft, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, daß der Kläger in seinem Schriftsatz vom 16. September 1955 (Bl. 27 R GA) sich zum Beweis dafür, daß der schriftliche Vertrag nicht alle getroffenen Abreden wiedergebe, auf die Akten eines Vorprozesses K. gegen B. bezogen habe, übersieht sie, daß es sich bei diesem Vortrag des Klägers um die von dem Rechtsvorgänger des Beklagten außerhalb der Vertragsurkunde bezahlten 5 000 DM handelte, die der Kläger bei seinem in der Berufungsinstanz gestellten Antrag von dem Minderungsbetrag von 13 946 DM ausdrücklich abgezogen hat.

Die Revision rügt weiter, das Berufungsgericht habe das in dem vom Kläger vorgelegten Schriftwechsel (Bl. 28 R, 64, 65 GA) enthaltene Schreiben des Rechtsvorgängers der Beklagten vom 8. April 1954 nicht berücksichtigt. In diesem Schreiben habe der Rechtsvorgänger der Beklagten dem Kläger mitgeteilt, er hätte sich auf Grund des Vertrags verpflichtet gefühlt, dem Kläger den entstandenen Schaden zu ersetzen, wenn nicht durch den Erlass des Bundesfinanzministers vom 18. Dezember 1953 die Anrechnung nur der nach § 99 Abs. 2 LAG geminderten Abgabeschuld geändert worden wäre. Es ist jedoch nicht ersichtlich, inwieweit dieses Schreiben des Rechtsvorgängers der Beklagten bei der Auslegung des Kaufvertrags dahin, ob sich aus ihm ein Anspruch des Klägers ergibt, hätte von Bedeutung sein können. Es mag sein, daß der Rechtsvorgänger der Beklagten mit seinem Schreiben zum Ausdruck bringen wollte, daß er die aus der Minderung der Abgabeschuld

nach § 99 Abs. 2 LAG sich etwa ergebende Erhöhung der Vermögensabgabe des Klägers (§ 210 Nr. 2 LAG) als Teil des von ihm nach dem Kaufvertrag zu tragenden Lastenausgleichs angesehen hätte.

Die Revision weist schließlich auf die Bestimmung des § 3 des Kaufvertrags hin, nach welcher der Kläger lediglich diejenigen Eigentümergrundschulden an den Rechtsvorgänger der Beklagten abgetreten habe, die durch die Tilgung der Hypotheken entstanden seien. Sie meint, hieraus ergebe sich, daß die durch die Hypothekengewinnabgabe nicht gedeckten Teile der Umstellungsgrundschulden, die insoweit nach bürgerlichem Recht dem Eigentümer zugestanden hätten, dem Kläger hätten verbleiben sollen. Die Revision übersieht hierbei jedoch, daß nach § 120 Abs. 1 LAG die Umstellungsgrundschulden - abgesehen von bestimmten Ausnahmefällen, für deren Vorliegen sich weder aus den Feststellungen des Berufungsgerichts noch aus dem beiderseitigen Parteivortrag irgendwelche Anhaltspunkte ergeben - mit dem Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes und damit mit dem Zeitpunkt erloschen sind, in dem die Hypothekengewinnabgabe überhaupt erst entstanden ist. Hinsichtlich der durch die Hypothekengewinnabgabe nicht gedeckten Teile der Umstellungsgrundschulden war daher das Entstehen von Eigentümergrundschulden nicht möglich.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen dieses dem Kläger einen Ausgleichsanspruch aus dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage versagt hat, sind jedoch nicht frei von Rechtsirrtum. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts finden die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage deshalb keine Anwendung, weil ein Risikogeschäft vorliege. Das Berufungsgericht begründet

seine Auffassung damit, der Kläger und der Rechtsvorgänger der Beklagten hätten beim Abschluß des Kaufvertrags damit gerechnet, daß sich die Belastung noch über die Umstellungsgrundschulden hinaus erhöhen könnte. Das Berufungsgericht stützt sich hierbei, wie sich aus einer anderen Stelle seines Urteils (S. 9) ergibt, auf den Vortrag des Klägers in seinem Schriftsatz vom 20. Dezember 1955 (Bl. 61 GA), die Vertragsschließenden seien erkennbar davon ausgegangen, daß die künftige Lastenausgleichsabgabe "mindestens" die Höhe der Umstellungsgrundschulden erreichen werde.

Hieraus allein ist jedoch nicht zu entnehmen, ob das Berufungsgericht den Begriff des Risikogeschäfts richtig erkannt hat. Zweifel in dieser Hinsicht ergeben sich auch schon daraus, daß das Berufungsgericht unmittelbar zuvor ausgeführt hat, die Parteien hätten damit gerechnet, daß die aus der künftigen Lastenausgleichsgesetzgebung sich ergebende Belastung in etwa der Höhe der Umstellungsgrundschulden entsprechen würde..

Es wird zwar, soweit ersichtlich allerdings nur von Eberhardt (BB 1953, 452), die Auffassung vertreten, daß Vereinbarungen über die künftigen Lastenausgleichsverpflichtungen ganz allgemein den Charakter eines Risikogeschäfts haben. Dieser Auffassung kann jedoch nicht zugestimmt werden, da sie der Interessenlage nicht gerecht wird, die in Fällen der vorliegenden Art entscheidend zugunsten des Grundstücksverkäufers spricht (Wörbeleuer NJW 1952, 1356; Susat MDR 1953, 77). Geht man nämlich davon aus, welche Erklärungen die Vertragsschließenden in Kenntnis des künftigen Lastenausgleichsgesetzes abgegeben haben würden, so ist anzunehmen, daß der Grundstücksverkäufer von allen

ihm durch das künftige Lastenausgleichsgesetz gewährten Erleichterungs- und Ermäßigungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen wünschte und er hiervon nichts verschenken wollte (Susat aaO). Dies schließt nicht aus, daß die Vertragsschließenden im Einzelfall die Vorstellung hatten, die Unsicherheit der künftigen Lastenausgleichsgesetzgebung endgültig auf einen Teil abzuwälzen. Solche einen Ausgleichsanspruch bei Wegfall oder Minderung der Abgabenschuld ausschließende Fälle werden jedoch nicht häufig sein (Riedel JZ 1953, 396). Man wird sie nur annehmen können, wenn die Vertragsschließenden zweifelsfrei die Folgen der Unsicherheit der zukünftigen Regelung durch abschließende Vereinbarungen ausgeschaltet haben (Susat aaO; Nehlert JR 1953, 365).

Das Berufungsgericht wird bei der erneuten Prüfung der Frage, ob der vom Kläger aus dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage geltend gemachte Ausgleichsanspruch durch das Vorliegen eines Risikogeschäfts ausgeschlossen ist, auch noch folgendes zu berücksichtigen haben: Nach der Vertragsurkunde betrug der damalige Einheitswert des Grundstücks 20 600 DM. Die Belastungen des Grundstücks beliefen sich demgegenüber im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auf 36 395,43 RM. Aus der in der Vertragsurkunde enthaltenen Gleichstellung dieses RM-Betrages mit dem entsprechenden DM-Betrag ergibt sich, daß in diesem Betrag die auf 1/10 umgestellten Hypotheken und die 9/10 betragenden Umstellungsgrundschulden enthalten waren. Der Gesamtbetrag der Umstellungsgrundschulden betrug somit 36 395,43 DM - 3 639,54 DM = 32 755,89 DM und lag damit bei weitem über dem Einheitswert des Grundstückes. Auch hieraus könnte sich ergeben, daß die Vertragsschließenden nicht damit gerechnet haben, daß die endgültige Lastenausgleichsabgabe,

wenn auch mit hohen Beträgen zu rechnen war, über den Gesamtbetrag der Umstellungsgrundschulden hinausgehen würde, wenn dieser Betrag schon über dem Einheitswert des Grundstücks lag.

III.

Das angefochtene Urteil war somit aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag