

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2184 059

BGB § 242, Bb, Bf

Verlangt der Verkäufer eines Grundstücks, nachdem die vom Käufer vertraglich übernommene Hypothekengewinnabgabe in unvorhergesehener Weise herabgesetzt worden ist, wegen veränderter Geschäftsgrundlage eine Kaufpreisanzahlung, so kann der Umstand erheblich sein, daß der Käufer, wenn die Herabsetzung nicht erfolgt wäre, den gleichen Vorteil auch durch ein anderes, ihn nicht zur Nachzahlung verpflichtendes Ereignis erlangt haben würde (Einwand der überholenden Kausalität).

BGH, Urt. v. 18. November 1960 - V ZR 140/59 - KG
LG Berlin-Charlottenburg

Verkündet am 18. November 1960
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

1.

2.

3.

Beklagten, Berufungskläger und Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

g e g e n

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr.

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 18. November 1960 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe,
Dr. Freitag und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil
des 9. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin
vom 26. Juni 1959 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen, dem auch die Entscheidung über die
Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die zu 1 beklagte offene Handelsgesellschaft, deren Gesellschafter die Beklagten zu 2 und 3 sind, ist die Rechtsnachfolgerin der Kommanditgesellschaft H- H I & Co. Diese hat im Jahre 1954 von dem Kläger zwei Hausgrundstücke in B käuflich erworben. Als Kaufpreis hatte der Kläger 441 500 DM mit der Maßgabe verlangt, daß ein Teil davon durch Übernahme der auf die beiden Grundstücke entfallenden Hypothekengewinnabgabe getilgt werden sollte, deren Höhe die Vertragspartner damals mit 174 510,92 DM errechneten; da indessen die Käuferin gegen diese Art der Kaufpreisbelegung aus steuerlichen Gründen Bedenken äußerte, wurde der Kaufpreis im § 2 des notariellen Kaufvertrages vom 25. Mai 1954 mit 266 989,08 DM angegeben und im § 3 zusätzlich vereinbart, daß "eine etwa entstehende Hypothekengewinnabgabe von der Käuferin mit Wirkung vom 1. Juli 1954 ab übernommen" werde. Nachdem das Finanzamt im Jahre 1955 die Hypothekengewinnabgabe zunächst in der von den Vertragsschließenden vorher errechneten Höhe festgesetzt hatte, erließ es am 15. Mai 1957 einen berichtigten Bescheid, wonach die Abgabe nur noch 102 601,68 DM beträgt; die Ermäßigung erfolgte in Höhe von 53 831,09 DM auf Grund des durch das Vierte Änderungsgesetz vom 12. Juli 1955 (BGBl I 403) in das Lastenausgleichsgesetz eingeführten § 146 a, der rückwirkend die Hypothekengewinnabgabe in B allgemein um ein Drittel gesenkt hat, und in restlicher Höhe wegen Kriegsschadens.

Der Kläger macht mit der Begründung, daß durch die nachträgliche Ermäßigung der Hypothekengewinnabgabe das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung beseitigt worden sei, Ausgleichsansprüche geltend. Er behauptet, die Vertragsschließenden seien übereinstimmend davon ausgegangen, daß die Lastenausgleichsschuld in ihrer ursprünglichen Höhe eine

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



echte Dauerbelastung des verkauften Grundbesitzes darstelle. Von der Möglichkeit einer späteren Herabsetzung derselben sei nicht gesprochen worden. Bei den 174 510,92 DM habe es sich also um einen Teil des Kaufpreises gehandelt, und das sei im schriftlichen Kaufvertrag nur deshalb nicht zum Ausdruck gekommen, weil die Käuferin Grunderwerbsteuer und Notarkosten habe sparen wollen. Durch die unerwartete Senkung der Hypothekengewinnabgabe habe sich außerdem seine eigene Vermögensabgabe nicht unbeträchtlich erhöht. Mit der vorliegenden Klage verlangt er einen Teilbetrag von 15 000 DM nebst Zinsen, wobei er sich in erster Linie auf die Ermäßigung um das sogenannte "Berlin-Drittel" und in zweiter auf diejenige wegen Kriegsschadens stützt, und beantragt Verurteilung der Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von vierteljährlichen, jeweils am 15. März, 15. Juni, 15. September und 15. Dezember eines jeden Jahres fälligen Raten von 222,97 DM, zahlbar erstmals am 15. Juni 1957 und zuletzt am 15. Dezember 1983.

Die Beklagten, die Klageabweisung beantragen, haben bestritten, daß man bei Kaufabschluß mit einem unveränderten Bestehenbleiben der Abgabeschuld gerechnet habe; der Kläger insbesondere, der ein in Grundstücksangelegenheiten erfahrener Geschäftsmann sei, müsse bereits damals gewußt haben, daß in Berlin eine gesetzliche Ermäßigung der Hypothekengewinnabgabe bevorstand. Im übrigen komme es auf deren Ermäßigung um ein Drittel nicht an, da die Käuferin auch ohne dies keine Lastenausgleichszahlungen hätte leisten müssen; sie habe in ihrer Eigenschaft als "Bauträger-Gesellschaft" von vornherein die Absicht gehabt, die Kaufgrundstücke zwecks Durchführung anderer Bauvorhaben im sozialen Wohnungsbau hoch zu belasten, um auf diese Weise gemäß §§ 129, 157 IAG einen vollständigen Erlaß der Abgabeschuld wegen ungünstiger Ertragslage zu erreichen; das sei ihr dann auch in der Tat gelungen.

Landgericht und Kammergericht haben der Klage stattgegeben. Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Die Parteien streiten darüber, ob und in welcher Weise sich die nachträgliche Herabsetzung der Hypothekengewinnabgabe auf ihre durch den Grundstücksverkauf vom 25. Mai 1954 geschaffenen Rechtsbeziehungen ausgewirkt und sie inhaltlich beeinflusst hat. Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist eine solche Auswirkung zu bejahen.

Das angefochtene Urteil stellt dazu im einzelnen fest, der vereinbarte Kaufpreis habe entgegen § 2 des Kaufvertrages nicht 266 989,08 DM betragen, sondern sich - unter Hinzurechnung der gemäß § 3 von der Käuferin zusätzlich übernommenen Hypothekengewinnabgabe, deren damalige Höhe die Vertragsschließenden übereinstimmend mit 174 510,92 DM angenommen hätten - auf 441 500 DM belaufen. Der Kläger sei bei Vertragsabschluß davon ausgegangen, es handle sich bei den 174 510,92 DM um eine unveränderliche Dauerbelastung des verkauften Grundbesitzes und die Käuferin werde Lastenausgleichsleistungen in dieser Höhe tatsächlich erbringen müssen; mit einer Gesetzesänderung dahin, daß die Hypothekengewinnabgabe ermäßigt werden könnte, habe er nicht gerechnet. Daß der Kläger dieser Meinung war und daß sie für ihn wesentliche, entscheidende Bedeutung hatte, sei der Käuferin bekannt gewesen; sie habe zwar ihrerseits mit einer bevorstehenden Ermäßigung gerechnet und sogar erwartet, überhaupt keine Hypothekengewinnabgabe bezahlen zu müssen, aber hiervon habe sie dem Kläger keine Mitteilung gemacht, vielmehr ihn in seinem Glauben an die Unveränderlichkeit der Lastenausgleichsschuld belassen.

In der Ermäßigung der Hypothekengewinnabgabe auf 102 601,68 DM erblickt das Berufungsgericht eine Erschütterung der Geschäftsgrundlage. Wenn sich die bei Kaufabschluß mit mehr als 174 000 DM vorausgesetzte Dauerbelastung des Grundbesitzes später allein infolge der Abgabesenkung nach § 146 a IAG als um 53 831,09 DM niedriger herausgestellt habe, so sei dadurch das Gleichwertigkeitsverhältnis so erheblich verschoben worden, daß dem Kläger als Verkäufer gemäß § 242 BGB ein Ausgleichsanspruch zustehe. Daran ändere auch der Umstand nichts, daß es der Grundstückserwerberin außerdem gelungen sein möge, auf dem Wege über die §§ 157, 129 IAG noch einen weitergehenden Erlaß der Hypothekengewinnabgabe zu erwirken; denn hierauf stütze der Kläger seinen Ausgleichsanspruch nicht, sondern lediglich auf die durch Gesetzesänderung eingetretene allgemeine Abgabermäßigung für Westberlin. Gegenstand des Anspruchs seien allerdings nicht sämtliche aus der genannten Ermäßigung erwachsenen Vorteile, diese müßten vielmehr nach Treu und Glauben je zur Hälfte dem Verkäufer und der Käuferin zufallen, wobei jedoch auch diejenigen Veränderungen zu berücksichtigen seien, die sich für den Kläger einerseits aus der allgemeinen Ermäßigung der Vermögensabgabe, andererseits aus deren Erhöhung als Folge der Verminderung der Hypothekengewinnabgabe ergäben. Indessen bedürfe es keiner Erörterungen über die endgültige Höhe des Ausgleichsanspruchs, da der Kläger nur einen Teilbetrag von 15 000 DM eingeklagt habe, während schon die halbe Ermäßigung der Hypothekengewinnabgabe allein 26 000 DM übersteige; in der geltend gemachten Höhe sei der Anspruch also auf jeden Fall begründet. Mit Recht verlange der Kläger Zahlung der 15 000 DM nicht sofort, sondern nur in den sich aus dem Lastenausgleichsgesetz ergebenden wiederkehrenden Teilbeträgen.

Hiergegen wendet sich die Revision.

2. Nicht beanstandet wird von ihr - und insoweit bestehen auch bei einer Prüfung von Amts wegen keine Bedenken -, daß das Berufungsurteil, wenn auch ohne ausdrückliche Begründung, die drei Beklagten als Anspruchsgegner behandelt, obgleich nicht sie Vertragspartner des Klägers gewesen sind, sondern die frühere Kommanditgesellschaft H. - H. L. & Co.; die Passivlegitimation der Erstbeklagten bejaht das Urteil anscheinend deshalb, weil sie Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Käuferin ist, sowie wegen ihrer Firmenführung (§ 25 HGB), während es die Grundlage für die Inanspruchnahme der beiden übrigen Beklagten wohl in ihrer Gesellschafter-Eigenschaft erblickt (§ 128 HGB). Ohne Rechtsirrtum und in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats hat der Berufungsrichter ferner angenommen, daß ein Wegfall der Geschäftsgrundlage auch noch bei erfüllten und vollständig abgewickelten Grundstückskaufverträgen in Betracht kommen kann (BGHZ 25, 390, 393 f; ebenso Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 242 Anm. 266) und daß die Sonderregelung des § 146 a LAG einen Ausgleichsanspruch des Grundstücksverkäufers grundsätzlich nicht ausschließt (Urteil vom 30. November 1959, V ZR 125/58, WM 1960, 234; vgl. auch KG NJW 1958, 910 m. Anm. Schubert; a.M. KG NJW 1958, 911); dabei spielt es keine Rolle, ob der Kaufvertrag vor oder nach Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes abgeschlossen wurde (Soergel/Siebert aaO Anm. 263; Schubert aaO). Der Einwand der Beklagten in den Vorinstanzen, daß der Grundstücksverkauf für den Kläger ein Risikogeschäft gewesen sei, ist vom angefochtenen Urteil ebenfalls mit einleuchtender Begründung zurückgewiesen worden (vgl. dazu Urteile des Senats vom 5. Februar 1958, V ZR 129/56, WM 1958, 330, 332, und vom 25. März 1959, V ZR 14/58, LM LAG § 199 Nr. 2 = WM 1959, 665, 667).

3. Die Revision macht geltend, das Berufungsgericht habe zu Unrecht das Bestehenbleiben der Lastenausgleichsverbindlichkeit in ihrer ursprünglichen Höhe von über 174 000 DM als Geschäftsgrundlage angesehen. Sie rügt Nichtberücksichtigung (§ 286 ZPO) der Parteiaussage des Zweitbeklagten, der bekundet habe, daß er den Kaufvertrag entworfen und das Wort "etwa" in den § 3 deshalb habe aufnehmen lassen, weil er davon ausgegangen sei, die Käuferin werde keine Hypothekengewinnabgabe zu bezahlen brauchen. Bei Prüfung der Vertragsvoraussetzungen, so meint die Revision, habe der Berufungsrichter nur die damalige Auffassung des Klägers gewürdigt, jedoch die Beweggründe der Käuferin, die zur Formulierung der einschlägigen Vertragsbestimmung geführt hätten, außer acht gelassen.

Die Rüge greift nicht durch. Zunächst ist eine Würdigung dessen, was der Zweitbeklagte bei seiner Parteivernehmung vor dem Berufungsgericht ausgesagt hat, keineswegs unterblieben, sie findet sich vielmehr ausdrücklich in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils (S. 15 aaO). Dort wird ausgeführt, der Unterschied zwischen dem, was anfänglich der Kläger in den Vertragstext aufgenommen wissen wollte, und der endgültigen Fassung bestehe lediglich darin, daß bei der letzteren der ziffernmäßig ausgewiesene Kaufpreis den Betrag der Hypothekengewinnabgabe nicht mehr enthalten habe, sondern daß diese Abgabe unbeziffert und mit dem Zusatz "etwa" versehen im § 3 aufgeführt worden sei. Diese Abänderung habe steuerliche Gründe gehabt: wäre die Hypothekengewinnabgabe beziffert dem Kaufpreis hinzugerechnet worden, so würde das Finanzamt, wie der Zweitbeklagte bei seiner Anhörung mit Recht angegeben habe, sofort die Grunderwerbsteuer von dem gesamten Kaufpreis, also von 441 500 DM erhoben haben; wurde die Abgabe dagegen bei Bemessung des Kaufpreises nicht ziffernmäßig erwähnt und stattdessen, wie geschehen, im § 3 nur

ganz allgemein gesagt, daß eine etwa entstehende Hypothekengewinnabgabe übernommen werde, so habe für die Käuferin die Hoffnung bestanden, das Finanzamt werde, jedenfalls zunächst, insoweit die Grunderwerbsteuern nicht erheben. Daß diese Hoffnung auch tatsächlich in Erfüllung gegangen sei, stellt das Urteil anschließend auf Grund der Parteiaussage des Zweitbeklagten fest und führt dann fort: gerade das Wort "etwa" sei in steuerlicher Beziehung für die Käuferin von Vorteil gewesen; denn sie habe dadurch die Möglichkeit erlangt, die Zahlung der Grunderwerbsteuern hinsichtlich der Hypothekengewinnabgabe "zumindest hinauszuziehen".

Im übrigen aber kommt es - was die Revision verkennt - auf die Beweggründe, die für die Rechtsvorgängerin der Beklagten maßgebend bei der Vertragsformulierung gewesen sein mögen, aus dem Grunde nicht entscheidend an, weil die Käuferin diese Beweggründe, wie das angefochtene Urteil ebenfalls feststellt, ihrem Verhandlungspartner, dem Kläger, nicht kundgegeben, sondern für sich behalten hat. Das Urteil fußt auf dem in der höchststrichterlichen Rechtsprechung (z.B. Urteil des erkennenden Senats vom 14. Juli 1953, V ZR 72/52, LM BGB § 242 (Bb) Nr. 18; Nachweisungen daselbst sowie bei Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 242 Anm. 236) entwickelten Begriff der Geschäftsgrundlage, die gebildet werde durch "die bei Vertragsabschluß zutage getretenen, dem Geschäftspartner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertragspartei von dem Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände, sofern der Geschäftswille der Parteien auf diesen Vorstellungen aufbaut" (die andere Alternative: "gemeinschaftliche Vorstellungen beider Vertragsparteien" komme im vorliegenden Fall nicht in Betracht). Ausgehend von diesem Begriff hat das Berufungsgericht, nachdem es festgestellt hatte, daß die Vorstellung von dem unveränderten Bestehenbleiben der Hypothekengewinnabgabe in bisheriger Höhe für den Kläger bei Vertragsabschluß

"wesentlich" und "entscheidend" gewesen und daß die Käuferin das erkannt habe, weiterhin geprüft, ob die Vorstellung des Klägers von der Käuferin beanstandet worden sei. Dies hat es auf Grund eingehender Erwägungen (BU S. 13 - 15) verneint, wobei es u.a. ausgeführt hat, daß auch die von der Käuferin veranlaßte und vom Kläger unbedenklich gebilligte Änderung des Vertragstextes keine solche Beanstandung dargestellt habe. Ob "der Geschäftswille der Parteien", also auch derjenige der Käuferin, auf der erwähnten Vorstellung des Klägers "aufgebaut" habe, wird im angefochtenen Urteil nicht ausdrücklich erörtert, aber die entsprechende Feststellung ergibt sich aus dem Zusammenhang der Urteilsausführungen, insbesondere soweit darin der zunächst erfolgreich verlaufene Versuch der Käuferin geschildert wird, sich unter Ausnutzung der vom Kläger zugestandenen abweichenden Vertragsformulierung - die von einer ziffernmäßigen Bezeichnung der Hypothekengewinnabgabe absah und (vgl. das Wort "etwa") ihre Entstehung als ungewiß hinstellte - steuerliche Vorteile zu verschaffen; das Berufungsgericht hätte hierzu auch noch auf das eigene Zugeständnis der Beklagten im Schriftsatz vom 13. April 1959 verweisen können, daß beide Teile bei Vertragsabschluß vom Bestehen der Hypothekengewinnabgabe in voller Höhe (ohne Erlaß des "Berlin-Drittels") ausgegangen seien.

Sind sonach die Überlegungen der Käuferin über die künftige Entwicklung, weil sie intern geblieben sind, für den Inhalt der Geschäftsgrundlage ohne Belang, so erledigt sich damit zugleich die weitere Revisionsrüge: das Berufungsgericht verstoße gegen den Grundsatz des erkennenden Senats im Urteil vom 25. März 1959, V ZR 14/58 (LM LAG § 199 Nr. 2 = WM 1959, 665), wonach Ausgleichsansprüche schon dann nicht in Betracht kämen, wenn es an dem Erfordernis übereinstimmender irriger Vorstellungen der Vertragsschließenden über die zukünftige Lastenausgleichsregelung fehle. Jene frühere

Entscheidung mußte sich u.a. mit der von der damaligen Revision aufgeworfenen Frage befassen, ob ein Ausgleichsanspruch etwa nur bei Vorliegen eines Risikogeschäftes entfalle; das hat der Senat verneint und in diesem Zusammenhang zum Ausdruck gebracht, daß ein solcher Anspruch auch irrige Vorstellungen beider Vertragspartner voraussetze. Dabei war indessen nur an den Regelfall gedacht, wo die einer vertraglichen Vereinbarung zugrunde liegenden Erwägungen für sämtliche Beteiligten erkennbar sind. Der jetzt zu beurteilende Sachverhalt weist dagegen die Besonderheit auf, daß der eine Teil, obgleich er eine für den Gegner offenkundig vertragswesentliche Vorstellung für unrichtig hielt, es unterlassen hat, seine abweichende Ansicht bekanntzugeben. Einen derartigen Ausnahmefall mit in die Erörterung einzubeziehen, bestand bei dem früheren Urteil kein Anlaß.

Unbegründet ist ferner der Einwand, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß der Kläger als erfahrener Geschäftsmann der Einfügung des Wortes "etwa" in den Vertragstext deshalb habe Bedeutung beimessen müssen, weil darin der Zweifel, ob eine Hypothekengewinnabgabe überhaupt zur Erhebung gelangen würde, ausgedrückt worden sei. Mit diesem Einwand bekämpft die Revision lediglich die Tatsachenwürdigung des angefochtenen Urteils, die in der aus Rechtsgründen nicht zu beanstandenden Feststellung gipfelt (BU S. 16), die Formulierung des § 3 habe steuerliche Gründe gehabt und sei nach den ganzen Umständen nicht geeignet gewesen, den Kläger auf die Unrichtigkeit seiner Vorstellung von dem unveränderten Bestehenbleiben der Lastenausgleichsschuld hinzuweisen.

4. Von der Revision wird schließlich gerügt, das angefochtene Urteil habe der als richtig unterstellten Behauptung der Beklagten, daß sie überhaupt keine Hypothekengewinnabgabe bezahlt, sondern gemäß §§ 129, 157 LAG einen weiter-

gehenden Erlaß ihrer Abgabeverpflichtung erreicht hätten, zu Unrecht keine Bedeutung beigemessen. Sie meint, der Kläger könne diesen Vorteil - der den Beklagten in Anerkennung ihrer Leistungen für die Westberliner Wohnungswirtschaft gewährt worden sei - nicht für sich in Anspruch nehmen, und deshalb sei es entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts unerheblich, daß er sein Klagebegehren auf die gesetzliche Ermäßigung nach § 146 a LAG gestützt habe: komme die Abgabe nach §§ 129, 157 LAG vollständig in Wegfall, dann spiele es keine Rolle, ob ein Teil derselben wegen der gesetzlichen Ermäßigung ohnehin nicht zur Erhebung gelangt wäre.

Die Rüge geht von unrichtigen tatsächlichen Voraussetzungen aus: Der Berufungsrichter will dem Kläger keinen Ausgleich für den Vorteil gewähren, der den Beklagten durch Erlaß der Hypothekengewinnabgabe wegen ungünstiger Ertragslage zugeflossen ist. Diesen Abgabeerlaß bezeichnet das angefochtene Urteil vielmehr als unerheblich für den vorliegenden Rechtsstreit und führt dazu aus, die Grundstückskäufer trügen das wirtschaftliche Risiko, das mit dem durchgeführten Bauvorhaben und den aufgenommenen Grundstücksbelastungen in Zusammenhang stehe, und der Verkäufer habe daher auch keinen Anspruch darauf, an den Vorteilen, die der Erlaß der Hypothekengewinnabgabe gemäß §§ 129, 157 LAG mit sich bringe, beteiligt zu werden. Maßgebend für die Ausgleichsgewährung war nach den unmißverständlichen Urteilsausführungen allein derjenige Teil der Hypothekengewinnabgabe, der infolge der gesetzlichen Abgabesenkung um das "Berlin-Drittel" nicht erhoben worden ist. Insoweit liegt ferner entgegen dem Vorbringen der Revision kein "vollständiger Wegfall nach §§ 129, 157 LAG" vor, sodaß ihre Erwägung, es sei gleichgültig, ob dieser Teil der Abgabe ohnehin wegen gesetzlicher Ermäßigung nicht zur Erhebung gelangt wäre, fehlgeht; denn die Nichterhebung beruhte hier in der Tat auf § 146 a LAG.

Gleichwohl mußte die Revision in diesem Punkt Erfolg haben. Ihre Beanstandung richtet sich in Wirklichkeit gegen einen sachlich-rechtlichen Fehler des Berufungsurteils, den das Revisionsgericht, selbst wenn er nicht gerügt wäre, zu berücksichtigen hat. Der Einwand der Beklagten, ihnen sei die Hypothekengewinnabgabe auf Grund der §§ 129, 157 LAG erlassen worden und der Kläger könne infolgedessen keinen Ausgleich verlangen, war nämlich damit, daß das Klagebegehren sich nicht auf diesen Abgabeerlaß wegen ungünstiger Ertragslage, sondern auf die allgemeine gesetzliche Ermäßigung in Höhe des "Berlin-Drittels" stütze, noch nicht widerlegt. Das Berufungsgericht hätte vielmehr weiterhin prüfen müssen, ob die Grundstückskäuferin etwa auch dann, wenn die allgemeine Senkung der Hypothekengewinnabgabe in Berlin gemäß § 146 a LAG nicht erfolgt wäre, mit einem Erlaßantrag wegen ungünstiger Ertragslage (§§ 129, 157 LAG) in gleicher Weise ihre Freistellung von jeglicher Abgabepflicht erreicht hätte. Letzteres hatten die Beklagten im Schriftsatz vom 2. Dezember 1958 unter Beweisantritt behauptet (vgl. auch Schriftsatz vom 14. Januar 1959, S. 1 unten). Ihre Rechtsverteidigung lief also darauf hinaus, daß die gesetzliche Abgabesenkung für den Wegfall der Lastenausgleichsschuld, aus dem der Klageanspruch hergeleitet wird, nicht ursächlich gewesen sei, und zwar aus dem Grunde, weil diese Schuld ohnehin durch ein anderes Ereignis - bei dessen Eintreten der Kläger keinen Ausgleichsanspruch gehabt hätte - weggefallen wäre. Mit diesem Vorbringen hat sich das Berufungsgericht nicht auseinandergesetzt; es könnte aber für die Entscheidung erheblich sein.

Inwieweit bei der Beurteilung ursächlicher Zusammenhänge ein bloß gedachter ("Hypothetischer") Ursachenverlauf berücksichtigt werden darf, ist streitig. Es handelt sich um das Problem der sogenannten "überholenden Kausalität", mit dem sich Rechtsprechung und Schrifttum vorwiegend aus Anlaß

von Schadensfällen beschäftigt haben (BGHZ 8, 288, 295; 10, 6 mit eingehenden Nachweisungen; 20, 275; 21, 359, 363; 29, 207, 215; Iarenz, NJW 1950, 487 und 1959, 865; Niederländer AcP 153, 41 und JZ 1959, 617; Neumann-Duesberg JZ 1955, 263; Siebert/Schmidt, BGB 9. Aufl. § 249 Anm. 64-72; Werner NJW 1957, 1857 und 1959, 1823, sowie bei Staudinger, BGB 11. Aufl. Vorbem. 46-66 vor § 249; Enneccerus/Lehmann, Schuldrecht 15. Bearbeitung § 15 III 5). Die Fragestellung geht in diesen Fällen jeweils dahin, ob der auf Schadensersatz in Anspruch Genommene mit Erfolg einwenden kann, daß derselbe Schaden ganz oder zum Teil auch ohne das von ihm verschuldete Ereignis eingetreten sein würde. Der Bundesgerichtshof hat in seiner bisherigen Rechtsprechung (vgl. außer den bereits angeführten Entscheidungen insbesondere noch die Urteile vom 5. November 1956, III ZR 139/55, S. 14; vom 13. Juni 1957, VII ZR 221/56, WM 1957, 949, 952; vom 13. Februar 1958, VII ZR 108/57, LM BGB § 249 (Ba) Nr. 12 = NJW 1958, 705; vom 29. April 1959, IV ZR 313/58, S. 13, LM BEG 1956 § 66 Nr. 5; vom 29. Mai 1959, IV ZR 40/59, LM BEG 1956 § 9 Nr. 18; vom 10. Juli 1959, VI ZR 87/55, NJW 1959, 2299; vom 12. Oktober 1959, II ZR 233/58, WM 1959, 1317; vom 29. Oktober 1959, VII ZR 197/58, WM 1960, 21, 23 f. In BGHZ 31, 129 insoweit nicht abgedruckt; vom 17. November 1959, VI ZR 190/58, MDR 1960, 216 = JZ 1960, 409 mit Anm. Zeuner) von einer grundsätzlichen, sämtliche Möglichkeiten der Fallgestaltung umfassenden Erörterung der aufgeworfenen Frage abgesehen und bei den Entscheidungen vorwiegend auf die Besonderheiten des einzelnen Streitfalles abgestellt; zugelassen hat er eine Berufung des Schädigers auf einen bloß gedachten Geschehensablauf im allgemeinen nur unter der Voraussetzung, daß die hypothetische Ursache im Zeitpunkt der Schädigung bereits als eine Art "Schadensanlage" tatsächlich vorhanden war und daß sie mit

völliger Gewißheit, wenn nicht die tatsächliche Schadensursache wirksam geworden wäre, zu demselben Erfolg geführt haben würde.

Auch der vorliegende Sachverhalt erfordert keine abschließende Stellungnahme zum Problem der Überholenden Kausalität. Er weicht insofern von den zuvor erörterten Fällen ab, als es hier nicht um die Ursächlichkeit eines hypothetischen Ereignisses für einen Schaden geht. Die Frage lautet vielmehr, ob die Beklagten sich gegenüber dem Ausgleichsanspruch des Klägers, der mit ihrer gesetzlichen Freistellung von der Hypothekengewinnabgabe, also mit einem ihnen zugeflossenen Vermögensvorteil begründet wird, darauf berufen können, daß sie, wenn die gesetzliche Regelung ausgeblieben wäre, den gleichen Vorteil auch auf andere Weise, nämlich mittels eines Antrages auf Abgabeerlaß gemäß §§ 129, 157 IAG erlangt haben würden, - wobei davon auszugehen ist, daß in diesem letzteren, hypothetischen Falle, wie das Berufungsurteil in anderem Zusammenhang ohne Rechtsirrtum ausgeführt hat, dem Kläger kein Ausgleichsanspruch zugestanden hätte. Der erkennende Senat hat in seinem Urteil vom 7. März 1956, V ZR 123/54 (S. 30 f; insoweit in LM 15.DVO/G.z.Sicherung d. DEK Nr. 2 nicht abgedruckt) die Frage, ob und in welchem Umfange der Grundsatz der Überholenden Kausalität als "Rechtsfigur des Schadensrechts" auch auf andere Rechtsgebiete übertragen werden könne, offen gelassen. Er hat allerdings angedeutet, daß gewisse Bedenken gegen eine ausdehnende Anwendung bestehen könnten im Hinblick auf die Sicherheit des Verkehrs, weil dann z.B. der Versuch nahe läge, die Unschädlichkeit von rechtsgeschäftlichen Formverstößen aus der Erwägung herzuleiten, daß die Vertragsparteien bei Belehrung über den Formmangel bereit gewesen wären, den Vertrag formgerecht abzuschließen; man

brauche auch nur an das Gebiet der Testamentserrichtung zu denken, auf dem sich bei einer schrankenlosen Anwendung des genannten Grundsatzes unzuträgliche Folgen ergeben würden. Wie aber schon die angeführten Beispiele erkennen lassen, gingen die damals geäußerten Bedenken in eine ganz bestimmte Richtung; sie beruhten auf der Befürchtung, daß eine allgemeine Bejahung der Beachtlichkeit hypothetischer Geschehensabläufe zur Aufweichung des Prinzips der Formstrenge und damit zu einer Rechtsunsicherheit führen könnte. Soweit dagegen derartige oder ähnliche Gefahren von vornherein ausgeschlossen sind, ist kein zwingender Grund dafür ersichtlich, daß es ein für alle Mal unzulässig sein sollte, bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen auch Ursachenzusammenhänge außerhalb des Schadensgebietes, insbesondere wenn es sich um die Entstehung von Vermögensvorteilen handelt, unter dem Gesichtspunkt der überholenden Kausalität zu betrachten.

Eine solche Betrachtungsweise erscheint zum mindesten in dem hier zur Entscheidung stehenden Fall möglich. Der Kläger macht geltend, daß infolge der von ihm bei Kaufabschluß nicht vorausgesehenen Senkung der Hypothekengewinnabgabe um ein Drittel (§ 146 a IAG) sich die vertragliche Leistung der Grundstückskäuferin unverhältnismäßig verringert habe. Sein Zahlungsbegehren stützt sich auf § 242 BGB; nach den in Rechtsprechung und Schrifttum zum Lastenausgleichsgesetz entwickelten Grundsätzen, wie sie insbesondere der erkennende Senat ständig vertreten hat (vgl. z.B. Urteile vom 18. Dezember 1957, V ZR 35/56, WM 1958, 175, und vom 8. Januar 1958, V ZR 165/56, WM 1958, 297), können, wenn bei Abschluß des Kaufvertrages die Vorstellungen der Vertragspartner über die mutmaßliche Ausgestaltung der Lastenausgleichsabgaben von einer späteren gesetzlichen

Regelung abweichen, zwischen den Beteiligten nach Treu und Glauben Ansprüche erwachsen, die auf eine Wiederherstellung des Gleichgewichts der beiderseitigen Leistungen hinzielen und einen sachgerechten Ausgleich herbeizuführen bestimmt sind. Ausschlaggebend dafür ist der Gedanke, daß durch die unerwartete Entwicklung die Geschäftsgrundlage des Kaufvertrages erschüttert worden sei. An den Nachweis einer solchen Erschütterung sind aber strenge Anforderungen zu stellen. Der Vorrang gebührt dem Grundsatz der Vertragstreue, und nicht jede erhebliche Verschiebung des Gleichwertigkeitsverhältnisses vermag bereits einen Ausgleichsanspruch zu rechtfertigen. Vielmehr darf nur dann über § 242 BGB helfend eingegriffen werden, wenn das Festhalten am Verträge zu einem untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin nicht mehr zu vereinbarenden Ergebnis führen würde (BGH WM 1958, 297, 299; NJW 1959, 2203, 2204; Larenz, Geschäftsgrundlage und Vertragserfüllung 2. Aufl. S. 165, 171 f).

Diese Natur des Ausgleichsanspruchs und seine Zweckbestimmung, offenbare Unbilligkeiten zu verhindern, lassen es angezeigt erscheinen, den auf Ausgleichung eines Vorteils in Anspruch Genommenen nicht von vornherein mit dem Einwand auszuschließen, daß dieser Vorteil, falls man sich das verursachende Ereignis wegdenkt, in gleicher Weise auch durch ein anderes, ihn nicht zum Ausgleich verpflichtendes Ereignis eingetreten wäre. Bei der Beurteilung vertraglicher Beziehungen unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben sind, wie der Bundesgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, sämtliche Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen (IM BGB § 242 (Ba) Nr. 27; § 779 Nr. 2); hierzu kann nach der besonderen Sachlage auch ein hypothetischer Geschehensablauf gehören. Bemerkenswert ist, daß selbst Schriftsteller, die eine Berücksichtigung des Ein-

wandes der überholenden Kausalität grundsätzlich ablehnen, Ausnahmen unter dem Gesichtspunkt des § 242 BGB zulassen möchten (vgl. Werner, NJW 1957, 1857, 1859, und bei Stauöinger, BGB 11. Aufl. Vorbem. 61 ff vor § 249). Im vorliegenden Fall könnte für die Beachtlichkeit dieses Einwandes sprechen, daß auch die Voraussetzungen, unter denen der Bundesgerichtshof in Schadensfällen die Berufung auf hypothetische Ursachen hat durchgreifen lassen, nach dem für die Revisionsinstanz als richtig zu unterstellenden Sachvortrag der Beklagten erfüllt sind: die Ursache, die nach ihrer Behauptung, wenn die allgemeine gesetzliche Ermäßigung der Hypothekengewinnabgabe in Berlin nicht eingetreten wäre, ebenfalls zur Freistellung der Käuferin von jeglicher Lastenausgleichsschuld geführt hätte, war zur Zeit der Abgabeermäßigung in der "Anlage" (BGHZ 20, 275, 280) bereits insofern vorhanden, als bei Inkrafttreten des § 146 a LAG die Möglichkeit, wegen ungünstiger Ertragslage Schuldverlaß zu beantragen (§§ 129, 157 LAG), schon seit Jahren bestand.

5) Das angefochtene Urteil läßt sich daher nicht aufrechterhalten.

In der neuen mündlichen Verhandlung wird das Kammergericht, unabhängig von der Frage der überholenden Kausalität (vgl. oben Nr. 4), zunächst im allgemeinen Rahmen des § 242 BGB prüfen müssen, ob und gegebenenfalls in welcher Weise die Vertragsschließenden, wenn sie bei den Kaufverhandlungen beide an die Möglichkeit einer gesetzlichen Senkung der Hypothekengewinnabgabe für Berlin gedacht hätten, diesen Fall vertraglich geregelt haben würden. Vermutlich hätte dann der Kläger verlangt, daß ihm in Höhe des ersparten Betrages (oder eines Teiles davon) seitens der Käuferin eine Nachzahlung geleistet werde. Falls Anhaltspunkte dafür bestehen, daß die Käuferin - etwa weil sie im Weigerungsfalle

auf den Erwerb des Grundstücks hätte verzichten müssen - mit diesem Verlangen einverstanden gewesen wäre, hätte das zur Folge, daß die Beklagten nunmehr mindestens in der mit der Klage geltend gemachten Höhe zahlen müßten, ohne sich auf den zusätzlichen Schuldverlaß wegen ungünstiger Ertragslage berufen zu können. Wäre dagegen anzunehmen, daß die Käuferin sich ablehnend verhalten haben würde und infolgedessen eine vertragliche Regelung nicht zustandegekommen wäre, so wird der Berufungsrichter, wenn die veränderten Verhältnisse nach seiner Auffassung nicht schon zum Rücktritt vom Vertrage berechtigen, erneut unter Würdigung und Abwägung sämtlicher Umstände des Falles zu entscheiden haben, inwieweit dem Kläger nach Treu und Glauben noch ein Ausgleichsanspruch zusteht.

Bei dieser Entscheidung kann sowohl der oben zu Nr. 4 erörterte Gesichtspunkt der überholenden Kausalität eine Rolle spielen als auch andererseits die Tatsache, daß die Käuferin, obgleich sie mit einem Schuldverlaß nach §§ 129, 157 IAG rechnete, dies bei den Vertragsverhandlungen nicht offenbart hat; nicht unberücksichtigt bleiben darf ferner die anscheinend unbestrittene Behauptung des Klägers, im Zusammenhang mit dem Wegfall der Hypothekengewinnabgabe habe sich seine eigene Vermögensabgabe um 10.658,52 DM erhöht. Sollte das Berufungsgericht wiederum zur Bejahung eines Ausgleichsanspruchs wegen der Abgabesenkung nach § 146 a IAG gelangen, so wird es sich auch nicht, wie im angefochtenen Urteil, damit begnügen dürfen, dem Beklagten die Entrichtung des Ausgleichsbetrages in denjenigen Teilbeträgen, die sich bei Bestehenbleiben der Abgabeschuld aus dem Lastenausgleichsgesetz ergeben haben würden, aufzuerlegen, sondern es wird ihnen darüber hinaus zugleich die Möglichkeit eröffnen müssen, sich jederzeit durch eine Zahlung in Höhe des augenblicklichen Ablösungsbetrages dieser fiktiven Hypothekengewinnabgabe (§ 199 IAG) von ihrer ge-

samen restlichen Verbindlichkeit zu befreien (vgl. Urteil des Senats vom 25. März 1959, V ZR 14/58, LM LAG § 199 Nr. 2 = WM 1959, 665).

6) Nach allem mußte unter Aufhebung des angefochtenen Urteils die Sache gemäß § 565 Abs. 1 ZPO an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Diesem war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen, da sie von dem endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Augustin Schuster Rothe Dr. Freitag Mattern