

Verkündet am 25. Januar 1961
[REDACTED], Justizangestellter als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

2206 053

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

In dem Rechtsstreit

1. der Ehefrau Ilse H [REDACTED] geb. W [REDACTED] in H [REDACTED]
[REDACTED]-B [REDACTED], M [REDACTED] Landstraße [REDACTED],
2. der Testamentsvollstrecker des verstorbenen Baumeisters
Anton R [REDACTED], nämlich
 - a) des Verwaltungsdirektors i.R. Peter P [REDACTED]
in H [REDACTED], K [REDACTED] str. [REDACTED],
 - b) der Ehefrau Lotte F [REDACTED] geb. R [REDACTED] in
H [REDACTED], Bl [REDACTED] str. [REDACTED],
 - c) des Frauenarztes Dr. Anton H a [REDACTED] in F [REDACTED]
G [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die [REDACTED], vertreten durch
die Finanzbehörde (Liegenschaftsverwaltung) in H [REDACTED],
Gä [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 25. Januar 1961 unter Mitwirkung der Bundes-
richter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag und
Offterdinger für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats
des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom
3. Juli 1959 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens werden der
Klägerin zu 1 und den Klägern zu 2 je zur Hälfte
auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die beklagte Stadt kaufte 1952 von den Klägern das kriegszerstörte Hausgrundstück Hohe Bl. in H. zum Preise von 200.000 DM. Dem Kaufabschluß waren längere Verhandlungen vorausgegangen, in deren Verlauf die Beklagte den Klägern unter dem 26. Mai 1952 einen Vertragsentwurf übersandte. Dieser sah unter Nr. 3 vor, daß die Käuferin "in Anrechnung auf den Kaufpreis" verschiedene Grundstücksbelastungen "als eigene Schuld" übernehmen sollte, darunter eine aus einem Hauszinssteuer-Abgeltungsdarlehen herrührende restliche Umstellungsgrundschuld von 23 700,56 DM. Mit Schreiben vom 3. Juni 1952 machten die Kläger einige Abänderungsvorschläge; es hieß darin u.a.:

"Der Vertragsentwurf enthält ferner die Bestimmung nicht, daß der Käufer sich verpflichtet, den Betrag der verbliebenen Umstellungsgrundschuld nachzuleisten, wenn diese Umstellungsgrundschuld bis zum 31.12.1952 durch gesetzliche Bestimmungen ohne Gegenleistungen generell erlassen wird. Gerade diese Bestimmung ist der Ausgang gewesen, daß die Verkäufer sich damit einverstanden erklärt haben, die verbliebenen Umstellungsgrundschulden auf den Kaufpreis anrechnen zu lassen. Wir wären dankbar, wenn der Vertragsentwurf den vorstehenden Ausführungen entsprechend geändert wird."

In ihrem Antwortschreiben vom 19. Juli 1952 teilte die Beklagte mit, der Grundstücksausschuß ihrer Finanzdeputation, der erneut mit der Angelegenheit befaßt worden sei, habe beschlossen, "die Anerkennung einer Nachleistungspflicht aus einer günstigeren Berechnung der Umstellungsgrundschuld aus dem Hauszinssteuer-Abgeltungsdarlehen abzulehnen"; gleichzeitig bat sie um Mitteilung, ob die Kläger "zur Abgabe eines Vertragsangebots unter den bereits bekannten Bedingungen bereit" seien. Die Kläger erklärten gegen Anfang September 1952 bei der Finanzbehörde der Beklagten ein Verkaufsangebot, das die Nr. 3. des Vertragsentwurfes unverändert enthielt, zu behördlichem Protokoll und wiederholten es am 18. Dezember 1952, da die von ihnen gesetzte Annahmefrist inzwischen verstrichen war,

in derselben Form. Dieses Angebot nahm die Beklagte am nächsten Tage an. In der Folgezeit fand die Auflassung des Grundstücks an die Beklagte statt, diese zahlte den Kaufpreis abzüglich des Betrages der übernommenen Belastungen in bar und wurde als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

Durch Abgabebescheid vom 23. März 1957 setzte das zuständige Finanzamt die auf das Hauszinssteuer-Abgeltungsdarlehen entfallende Hypothekengewinnabgabe wegen der Kriegszerstörung des Grundstücks auf Null fest. Die Kläger sind der Ansicht, daraus ergebe sich für die Beklagte die Verpflichtung, den durch Wegfall der Lastenausgleichsschuld ersparten Betrag von 23 700,56 DM nunmehr an sie nachzuzahlen; denn es habe sich insoweit um einen Teil des Kaufpreises gehandelt, und bei Vertragsabschluß seien beide Parteien davon ausgegangen, daß die Umstellungsgrundschild in voller Höhe bestehen bleiben würde. Wäre die Abgabeverbindlichkeit nicht auf Null herabgesetzt worden, dann hätte die Beklagte - so behaupten die Kläger - bisher in regelmäßigen Teilbeträgen mindestens 7 000 DM an das Finanzamt entrichten müssen; sie verlangen daher mit der Klage Verurteilung der Beklagten dahin, an die Erstklägerin 3 500 DM und an die drei Kläger zu 2 weitere 3 500 DM zu zahlen. Die Beklagte, die um Klageabweisung bittet, hat in Abrede gestellt, daß die Vertragsschließenden mit einem unveränderten Weiterbestehen der Umstellungsgrundschild gerechnet hätten; das Gegenteil gehe aus dem Briefwechsel von Juni/Juli 1952 hervor. Außerdem habe bereits lange vor Vertragsabschluß festgestanden, daß auf Grund des Lastenausgleichsgesetzes vom 14. August 1952 die übernommene Grundstückslast eine Herabsetzung erfahren oder gar völlig wegfallen würde. Das sei beiden Parteien bekannt gewesen, und sie hätten nur aus Gründen der Zeitersparnis von einer Anpassung der Vertragsbestimmung Nr. 3 an die neue gesetzliche Regelung abgesehen.

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



Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger ist vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihre Ansprüche weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Daß die laut Nr. 3 des Kaufvertrages vom 18./19. Dezember 1952 seitens der Käuferin "in Anrechnung auf den Kaufpreis als eigene Schuld" zu übernehmende, "aus dem Abgeltungsdarlehen entstandene restliche Umstellungsgrundschuld in Höhe von 23 700,56 DM" im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht mehr vorhanden war, steht außer Streit. Diese Grundstückslast, die ihre Entstehung dem § 1 des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich - Hypothekensicherungsgesetz - vom 2. September 1948 (WiGBI S. 87; in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 10. August 1949, WiGBI S. 232) verdankte und deren ursprünglicher Betrag von 38 070,40 DM sich bereits im Oktober 1950 durch einen Teilverzicht der zuständigen Stelle gemäß §§ 3 a, 3 f HypSichG um 14 369,84 DM verringert hatte, war, wie das angefochtene Urteil zutreffend und von der Revision unbeanstandet ausführt, gemäß § 120 des am 1. September 1952 in Kraft getretenen Lastenausgleichsgesetzes erloschen. An ihre Stelle war auch nicht mit rückwirkender Kraft (vgl. § 102 LAG) eine andere Abgabeschuld getreten, insbesondere keine Hypothekengewinnabgabe, da die Kriegsschadensquote des verkauften Grundstücks 77,55 % betrug (S. 1 unten des Finanzamts-Bescheides vom 23. März 1957) und dies nach § 100 Abs. 3 LAG zu einem völligen Wegfall der Lastenausgleichsverbindlichkeit führte. Die geschilderte Rechtsänderung hing - auch darin ist dem Berufungsgericht zuzustimmen - nicht von einer Antragstellung ab (wie beispielsweise der Verzicht auf Umstellungsgrundschulden nach §§ 3a, 3 b HypSichG oder die Abgabeherabsetzung wegen Wiederaufbaues nach § 104 LAG), sondern trat unmittelbar kraft Gesetzes ein,

so daß dem späteren Abgabebescheid des Finanzamts lediglich deklaratorische Bedeutung zukam.

Der Streit der Parteien geht darum, wie sich das Nichtbestehen der Umstellungsgrundschuld auf ihre vertraglichen Beziehungen ausgewirkt hat. Die Kläger halten die Beklagte für verpflichtet, ihnen den ersparten Betrag nachzuzahlen. Nach Ansicht des Berufungsgerichts läßt sich jedoch eine derartige Nachzahlungspflicht unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt begründen: Ein Restkaufpreisanspruch (§ 433 Abs. 2 BGB) bestehe nicht, weil die Grundschuldsumme bei der Preisberechnung lediglich eine "Rechnungsgröße" gewesen sei und die Verpflichtung der Käuferin sich auf die Übernahme der dinglichen Belastung beschränkt habe; eine Geldforderung sei insoweit nie entstanden. Ebenso wenig komme ein Ausgleichsanspruch wegen Störung des Gleichgewichts von Leistung und Gegenleistung (§ 242 BGB) in Betracht, da die Parteien in ihrem Briefwechsel vor Vertragsabschluß einen solchen Anspruch ausgeschlossen hätten; die Beklagte habe das Verlangen der Kläger im Schreiben vom 3. Juni 1952, sie möge sich zu einer Nachzahlung verpflichten, wenn die Umstellungsgrundschuld "durch gesetzliche Bestimmungen ohne Gegenleistung generell erlassen" werde, in ihrem Antwortschreiben vom 19. Juli 1952 ausdrücklich abgelehnt; wenn die Kläger trotzdem bald darauf ein Vertragsangebot abgaben und es, obwohl in der Zwischenzeit das Lastenausgleichsgesetz in Kraft getreten war, drei Monate später wiederholten, so hätten sie damit eine mögliche Herabsetzung oder einen Wegfall der Umstellungsgrundschuld bzw. der an ihre Stelle tretenden Abgabeschuld auch ohne Auslösung einer Nachzahlungsverpflichtung der Beklagten in Kauf genommen; das zur Entscheidung stehende Rechtsverhältnis sei also von den Vertragsschließenden endgültig und abschließend geregelt worden. Angesichts dieser Regelung entfalle zugleich ein Bereicherungsanspruch (§ 812 BGB); denn die Beklagte habe ihre Freistellung von der Abgabeschuld vertragsgemäß und daher nicht ohne rechtlichen Grund erlangt.

Hiergegen wendet sich die Revision.

2. Sie bekämpft in erster Linie den Standpunkt des angefochtenen Urteils, wonach bei Grundstückskaufverträgen, soweit Belastungen unter Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen werden, eine gewöhnliche, auf Zahlung von Geld gerichtete Kaufpreisforderung überhaupt nicht entstehen, sondern dieser Teil des Preises einen bloßen Verrechnungsposten darstellen soll. Nach Ansicht der Revision wird hierbei die grundsätzliche Bedeutung des Kaufpreises verkannt, dem im Rahmen des Kaufvertrages - eines der vollkommen gegenseitigen Verträge - die Funktion zukomme, die Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung festzulegen; demgemäß bestimme § 433 Abs. 2 BGB, daß der Käufer verpflichtet sei, dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen. Dieses Grundprinzip, meint die Revision, wirke auch dann weiter, wenn in Anrechnung auf den Kaufpreis dingliche Lasten zu ihrem Wert übernommen würden. Durch vereinbarte Lastenübernahme trete nämlich die von der Kaufpreisschuld befreiende Wirkung nur insoweit ein, als ihr zufolge der Käufer eine wertmäßig entsprechende, äquivalente Leistung erbringen müsse. Stelle sich dagegen heraus, daß auf die übernommene Belastung - weil sie nicht oder nicht mehr existiere oder ausfalle - eine Leistung gar nicht zu erfolgen habe, so erwachse dem Käufer eine entsprechende Zahlungspflicht, die unmittelbar auf dem Kaufvertrag beruhe. Daran ändere auch der Gebrauch des Wortes "Verrechnungsposten" nichts; denn ein solcher könne seine Funktion nur erfüllen, wenn er einen Wert repräsentiere, aber mit dem negativen Wertbegriff "Null" lasse sich weder eine Verrechnung vornehmen noch eine Zahlungsschuld tilgen, diese bleibe vielmehr bestehen und es bewende dabei, daß der Käufer den ungedeckt gebliebenen Teil des Kaufpreises in bar zu begleichen habe.

Die Rüge geht fehl. Wenn die Revision das Klagebegehren in eine Geltendmachung des ursprünglichen Kaufpreisanspruchs (§ 433 Abs. 2 BGB) umdeutet, so läßt sie außer acht, daß ein Anspruch auf Geldzahlung insoweit gar nicht bestanden hat und daß der statt-

dessen begründete Anspruch auf Belastungsübernahme bereits gemäß § 362 Abs. 1 BGB erloschen ist. Das Berufungsgericht hat nämlich die Vereinbarung der Parteien unter Nr. 3 des Kaufvertrages, wonach die aus dem Abgeltungsdarlehen herrührende restliche Umstellungsgrundschuld von der Beklagten als eigene Schuld übernommen wurde, dahin ausgelegt, daß der Kaufpreis in Höhe von 23 700,56 DM endgültig habe belegt sein sollen; bei der Übernahme handelte es sich also nicht um eine Leistung an Erfüllung Statt oder erfüllungshalber (§ 364 BGB), sondern sie war ein Teil der vertraglich geschuldeten Käuferleistung selbst. Diese Vertragsauslegung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Sie steht im Einklang mit der in Rechtsprechung und Schrifttum herrschenden Ansicht (Urteil des erkennenden Senats vom 5. Februar 1958, V ZR 129/56, WM 1958, 330 mit Nachweisungen; ferner RGZ 129 27, 28; RG JW 1928, 2831 = LZ 1928, 398; BGH Urteile vom 19. Febr. 1958, V ZR 190/56, WM 1958, 434, und vom 25. März 1959, V ZR 14/59, WM 1959, 665; BGB RGRK 11. Aufl. § 433 Anm. 141; Siebert/Schmidt, BGB 9. Aufl. § 364 Anm. 8; vgl. auch die in den Vorinstanzen gerade von den Klägern wiederholt in Bezug genommene Entscheidung des OLG Hamburg NJW 1956, 184).

Haben sonach die Beteiligten eine dahingehende Vereinbarung getroffen, dann kann, wenn der Preis für das Grundstück in Geld festgesetzt und in Anrechnung hierauf eine Belastung übernommen wird, die Vertragsleistung des Käufers nicht in der Weise aufgespalten werden, als ob man zunächst das Entstehen einer Geldforderung und dann an deren Stelle die Annahme einer weiteren Leistung verabredet hätte. Die Übernahme, die rechtlich nichts anderes ist als der vertragsmäßige Verzicht des Käufers auf seinen gesetzlichen Anspruch aus § 439 Abs. 2 BGB (Staudinger/Ostler, BGB § 433 Anm. 126), bildet unmittelbar die geschuldete Leistung. Insoweit soll trotz des scheinbar entgegenstehenden Wortlauts nach dem Willen der Vertragsschließenden überhaupt keine Zahlungsverbindlichkeit entstehen; der dafür ausgeworfene Teil des Kaufpreises stellt in der Tat nur eine Rechnungsgröße dar

(Radloff JW 1928, 2831), und in diesem Umfange geht die Forderung, da in der Belastungsübernahme zugleich die Erfüllung liegt, mit Vertragsabschluß unter. Die Meinung der Revision, der Käufer bleibe gleichwohl auf Grund des Kaufvertrages zur Zahlung verpflichtet, wenn sich die von ihm übernommene Belastung später als nicht oder nicht mehr bestehend erweise, läuft im Ergebnis darauf hinaus, daß eine durch Erfüllung erloschene Forderung nachträglich wiederaufleben würde. Das ist rechtlich nicht möglich. Allerdings bleibt in einem solchen Falle - wie es auch das Berufungsgericht mit Recht getan hat - noch zu prüfen, ob eine ungerechtfertigte Bereicherung des Käufers vorliege (§§ 812 ff BGB) oder ob dem Verkäufer aus anderen Gesichtspunkten, insbesondere nach Treu und Glauben ein Ausgleichsanspruch zustehe (§ 242 BGB). Auf die Forderung selbst jedoch kann nicht zurückgegriffen werden.

Wieso sich etwas Abweichendes aus dem von der Revision angeführten § 891 BGB ergeben soll, wonach bei im Grundbuch eingetragenen Rechten ihr Bestehen vermutet wird, bleibt unverständlich; denn abgesehen davon, daß die Umstellungsgrundschuld, um die es im vorliegenden Falle geht, niemals eingetragen war (vgl. § 1 Abs. 1 Satz 2 HypSichG), ist die erwähnte Vermutung widerlegbar (Siebert/Baur, BGB 9. Aufl. § 891 Anm. 13) und entfällt daher, wenn - wie hier - das Nichtbestehen der übernommenen Belastung unstreitig ist. Als ebensowenig stichhaltig erweist sich der Hinweis der Revision auf § 415 Abs. 3 BGB, der den Übernehmer, wenn die Genehmigung des Gläubigers zur Schuldübernahme ausbleibt, dem Schuldner gegenüber für verpflichtet erklärt, den Gläubiger rechtzeitig zu befriedigen; bei ihrer Schlußfolgerung, damit erhalte also der Verkäufer durch die Tilgung seiner Schuld "das Äquivalent", übersieht die Revision, daß die Befriedigungspflicht des Übernehmers begrifflich eine tatsächlich bestehende Schuld voraussetzt, während sich darüber, wie deren etwaiges Nichtbestehen das Vertragsverhältnis zwischen Schuldner und Übernehmer beeinflusst, aus der genannten Vorschrift nichts entnehmen läßt.

Wenn ferner die Revision zur Unterstützung ihres Standpunktes das Beispiel bildet, daß hinsichtlich einer in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommenen Hypothek bereits löschungsfähige Quittung erteilt worden sei (ohne daß der Hypothekengläubiger damit dem Grundstückskäufer ein Geschenk habe machen wollen), und anschließend ausführt, auch in diesem Falle sei doch der Käufer "unmittelbar aus § 433 Abs. 2 BGB" zur entsprechenden Nachzahlung verpflichtet, so setzt sie das, was erst bewiesen werden soll, als feststehend voraus; in dem erdachten Fall nicht minder als in dem hier zu entscheidenden ist gerade zweifelhaft, auf welche Gesetzesvorschrift sich eine etwaige Nachzahlungspflicht des Käufers gründet und ob sie nicht, wenn überhaupt, allenfalls aus Bereicherungsgrundsätzen oder Billigkeitserwägungen hergeleitet werden müßte.

Ohne Erfolg bemüht sich die Revision darzutun, daß die vom Berufungsgericht angeführten Stellen aus Rechtsprechung und Schrifttum seine Auffassung nicht zu rechtfertigen vermöchten. Wenn in den Entscheidungen RGZ 120, 166, 169 und RGZ 121, 38, 41 - ebenso wie übrigens auch in RGZ 121, 290, 293 und RGZ 129, 27, 28 sowie in RG JW 1928, 2831 - nichts darüber gesagt ist, in welcher Weise sich der ersatzlose Wegfall einer übernommenen Grundstücksbelastung für die Vertragsbeteiligten auswirkt, so erklärt sich das daraus, daß diese Urteile Aufwertungsstreitigkeiten betrafen, bei denen das dingliche Recht bestehen geblieben war und es lediglich um das Schicksal der persönlichen Forderung ging. Zuzugeben ist der Revision, daß der Entscheidung RGZ 120, 166 insofern ein besonderer Sachverhalt zugrunde lag, als dort Gläubiger des übernommenen Rechts nicht ein Dritter war, sondern der Verkäufer selbst; aber die Entscheidung geht ebenfalls von dem im Regelfall, d.h. bei Übernahme einer Fremdbelastung geltenden Grundsatz aus, wonach mit der Übernahme bereits die vom Käufer geschuldete Leistung bewirkt wird, und prüft, ob er auch in jenem Sonderfall anwendbar sei. Lediglich dagegen, daß das Reichsgericht diese letztere Frage bejaht hat, richtet sich übrigens die Kritik von Staudinger/Ostler (BGB 11. Aufl. § 433

Anm. 126), auf welche die Revision ferner verweist, während die Anwendung des Grundsatzes bei Fremdbelastungen von den genannten Schriftstellern gebilligt wird (ebenso Radloff JW 1928, 2831). Das Lehrbuch von Enneccerus/Lehmann (Schuldrecht 15. Bearb. § 65, 4) vertritt ebenfalls keine abweichende Ansicht, was auch die Revision nicht verkennet; ihr Einwand, in dem Buch werde aber an anderer Stelle (§ 41, II) die reichsgerichtliche Rechtsprechung zum Geldentwertungsproblem erörtert und diese lasse sich für den Standpunkt des Berufungsgerichts keinesfalls verwerten, ist ersichtlich abwegig. Der von der Revision angeführte Satz aus dem Reichsgerichtsrätekommentar (BGB 11. Aufl. § 433 Anm. 208): es bleibe bei der Barzahlung, wenn keine zur Gegenrechnung geeignete Forderung entstehe, bezieht sich, wie der Zusammenhang ergibt, nur auf die Vereinbarung, den Kaufpreis mit künftig entstehenden Forderungen zu verrechnen, nicht dagegen auf die hier zur Erörterung stehende Übernahme bereits vorhandener Grundstücksbelastungen durch den Käufer.

3. Die Revision greift auch die weiteren Urteilsausführungen an und macht geltend, daß das Berufungsgericht die tatsächlichen Vorgänge, insbesondere das Verhalten der Parteien vor und bei Vertragsabschluß, fehlerhaft gewürdigt und den Klägern zu Unrecht einen Nachzahlungsanspruch versagt habe. Das Berufungsurteil hält indessen auch insoweit einer rechtlichen Nachprüfung stand.

Sein Standpunkt, angesichts des klaren Wortlautes des Kaufvertrages bestehe kein Anhalt dafür, daß den Klägern nach dem Willen der Vertragsschließenden mit dem Wegfall der Umstellungsgrundschuld ein entsprechender Restkaufpreisanspruch habe erwachsen sollen (BU S. 16 Mitte), wird nicht, wie die Revision meint, durch den Sachvortrag der Beklagten in ihrer Klagebeantwortung vom 9. Juli 1958 widerlegt. Die betreffende Schriftsatzstelle (aaO S. 3 f) befaßt sich mit den Gründen, aus denen man im Dezember 1952, obgleich inzwischen das Lasten-

ausgleichsgesetz in Kraft getreten war, von einer Neufassung der Nr. 3 des Vertragsentwurfs Abstand genommen hat; das geschah nach der Behauptung der Beklagten deshalb, weil sonst eine nochmalige Vorlage des Entwurfs bei den zuständigen Gremien der Stadtverwaltung erforderlich gewesen wäre und die Kläger, um möglichst bald den Barkaufpreis in die Hand zu bekommen, auf einen raschen Vertragsabschluß gedrängt hätten. Wenn die Revision ausführt: die Beklagte habe also eine Herabsetzung des Kaufpreises um 23 700,56 DM gewünscht, auf dieses Ansinnen hätten sich jedoch die Kläger nicht eingelassen, sondern seien bei dem beurkundeten Vertragsangebot stehen geblieben, so wird damit in das schriftsätzliche Vorbringen der Gegenseite etwas hineingelesen, was keineswegs darin enthalten ist. Weder von einem Verlangen auf Käuferseite, den Grundstückspreis herabzusetzen (geschweige denn um einen zahlenmäßig bestimmten Betrag), war die Rede, noch davon, daß ein einseitiger Abänderungsversuch der Käuferin an dem Widerstand der Verkäufer gescheitert sei; die Behauptung ging vielmehr lediglich dahin, daß die Parteien aus Zweckmäßigkeitsgründen, nämlich um keine Zeit zu verlieren, im beiderseitigen Einverständnis von einer Anpassung des Vertragstextes an die neue gesetzliche Regelung abgesehen haben. Damit entfallen zugleich die rechtlichen Schlußfolgerungen, welche die Revision aus dem angeblichen Hergang zu ziehen versucht. Insbesondere kann keine Rede davon sein, daß sich ~~ist sich~~ aus der Schriftsatzstelle ergäbe, die Parteien wären noch bei Vertragsabschluß verschiedener Auffassung über die Auswirkung der inzwischen geänderten Rechtslage auf ihre vertraglichen Beziehungen gewesen. Soweit solche Meinungsverschiedenheiten zu einer früheren Zeit bestanden hatten, war man bereits damals, wie der Tatrichter an Hand des Briefwechsels von Juni/Juli 1952 feststellt, dahin übereingekommen, daß die Beklagte in keinem Falle etwas nachzahlen müsse. Im übrigen ist der Vertrag im Berufungsurteil (S. 18) bindend dahin ausgelegt wor-

den, daß sowohl eine bereits eingetretene als auch eine etwa erst künftig eintretende Minderung der Abgabeschuld allein der Beklagten zugute kommen sollte.

Bei dieser Sachlage erweist sich auch die nächste Revisionsrüge als hinfällig, das Berufungsgericht habe unter Verstoß gegen § 157 BGB verabsäumt, den Kaufvertrag ergänzend auszulegen. Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung (BGHZ 9, 273; 23, 282; jeweils mit weiteren Nachweisungen) kommt eine ergänzende Auslegung nur zur Schließung von Vertragslücken in Betracht. Eine solche Lücke ist im vorliegenden Fall nicht vorhanden. Wenn die Parteien aus bereits erörterten Gründen von einer Anpassung des Vertragswortlauts an die veränderte Rechtslage Abstand genommen haben, so folgt daraus, entgegen der Meinung der Revision, noch keineswegs, daß sie die Frage, welchen Einfluß die Nichtentstehung einer Hypothekengewinnabgabe auf die Zahlungspflicht der Käuferin ausüben sollte, "bewußt offengelassen" hätten. Einmal stellt nicht alles, worüber eine ausdrückliche Vereinbarung fehlt, eine Vertragslücke dar (BGH Urteil vom 8. März 1960, VIII ZR 49/59, Nr. 9 der Entscheidungsgründe, WM 1960, 696). Vor allem aber ist hier, wie das angefochtene Urteil aus dem Briefwechsel der Parteien und dem anschließenden Verhalten der Kläger entnimmt, über die weitere Handhabung eine Einigung zustandegekommen, und zwar im Sinne der Beklagten. Angesichts dieser positiven vertraglichen Regelung war für eine ergänzende Vertragsauslegung kein Raum mehr. Infolgedessen erübrigt sich zugleich eine Stellungnahme zu den Ausführungen der Revision darüber, wie nach ihrer Ansicht eine solche Auslegung im einzelnen hätte ausfallen müssen.

Soweit die Revision in diesem Zusammenhang erneut auf die oben (Nr. 2) bereits erörterte reichsgerichtliche Rechtsprechung (RGZ 120, 166; 121, 38) zurückkommt und darzulegen versucht, die dortigen Grundsätze über Anrechnung von Grundstücksbelastungen auf den Kaufpreis könnten im vorliegenden

Fall auch deshalb nicht angewendet werden, weil hier ein gegenteiliger Parteiwille mindestens auf Seiten der Verkäufer feststehe, wendet sie sich in verfahrensrechtlich unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Würdigung. Das Berufungsgericht hat die Vereinbarung der Parteien dahin ausgelegt, daß die Kläger ihre anfänglichen Einwendungen in der Folgezeit nicht aufrechterhalten, sondern den Standpunkt der Gegenseite, wonach dieser allein die Vorteile einer etwaigen Herabsetzung oder völligen Streichung der Abgabeschuld zugute kommen sollten, "in Kauf genommen" hätten. Diese Auslegung läßt keinen Rechtsirrtum erkennen und ist daher für das Revisionsgericht bindend. Sie wird insbesondere nicht durch die Behauptung der Revision erschüttert, nach der Lebenserfahrung liege gegenwärtig den Parteien eines Grundstückskaufvertrages die Auffassung vielfach fern, daß das Entgelt für das Grundstück in zwei rechtlich verschiedene Teile - den Barkaufpreis und den Betrag einer übernommenen Grundstücksbelastung - zu zerlegen sei; denn es gibt keinen Erfahrungssatz dieses Inhalts.

Ohne Grund rügt die Revision, daß das angefochtene Urteil den Klägern keinen Ausgleichsanspruch gemäß § 242 BGB gewährt hat. Ein solcher Anspruch wäre allenfalls in Frage gekommen, wenn die Vertragspartner eine für ihre rechtlichen Beziehungen bedeutungsvolle Entwicklung der Lastenausgleichsgesetzgebung nicht vorhergesehen und es daher unterlassen hätten, hierfür eine sachgerechte Regelung zu treffen. So verhielt es sich aber keineswegs. Die Möglichkeit einer Minderung oder völligen Beseitigung der zu übernehmenden Abgabeschuld wurde von den Parteien bereits bei Vertragsabschluß mit in den Kreis ihrer Erwägungen einbezogen, und sie waren sich, wie das Urteil feststellt, darüber einig, daß die Beklagte dann nicht zur Nachzahlung verpflichtet sein sollte. Unter diesen Umständen kann von einem Wegfall oder von einer Erschütterung der Geschäftsgrundlage, woraus sich möglicherweise ein gesetzlicher Aus-

gleichsanspruch herleiten ließe, nicht gesprochen werden; vielmehr bestimmen sich die Rechtsfolgen ausschließlich nach dem Vertrag (Urteile des erkennenden Senats vom 30. November 1959, V ZR 125/58, WM 1960, 234, und vom 3. Februar 1960, V ZR 159/58, WM 1960, 665). Infolgedessen brauchte auch das Berufungsgericht, entgegen der Revision, die sonstigen Voraussetzungen für einen Ausgleichsanspruch, vor allem das Vorliegen einer erheblichen Äquivalenzstörung, nicht mehr zu prüfen.

Nicht stichhaltig ist ferner der von den Klägern in der Revisionsverhandlung mündlich erhobene Vorwurf, die Beklagte habe sich bei Vertragsabschluß insofern arglistig verhalten, als ihr damals das Nichtbestehen einer Lastenausgleichsverbindlichkeit bereits bekannt gewesen sei, sie aber diesen wichtigen Umstand ihren Vertragspartnern bewußt verschwiegen habe. Wenn die Beklagte ausweislich des Berufungsurteils (S. 18) Mitte Dezember 1952 die Vorschrift des § 100 Abs. 3 LAG kannte, so folgt daraus noch keineswegs, daß sie auch über den ersatzlosen Wegfall der Umstellungsgrundschuld unterrichtet gewesen wäre; denn um dies errechnen zu können, hätte man der Kriegsschadensquote des Kaufgrundstücks bedurft, von der nicht behauptet worden ist, daß sie zu der angegebenen Zeit schon zahlenmäßig festgestanden habe oder gar der Beklagten bekannt gewesen sei (ihre Angabe findet sich erst in dem Finanzamts-Bescheid vom 23. März 1957). Bei dem geschilderten Vorwurf handelt es sich in Wirklichkeit um neues tatsächliches Vorbringen, mit dem die Kläger im gegenwärtigen Stande des Rechtsstreits nicht mehr gehört werden können (§ 561 ZPO), und zwar um so weniger, als sie sogar in ihrer schriftlichen Revisionsbegründung vom 14. Oktober 1959 noch das Gegenteil vorgetragen hatten (aaO S. 6 Mitte).

Fehl geht endlich auch der ebenfalls erst in der mündlichen Verhandlung unternommene Versuch der Revision, aus den Bestimmungen unter Nr. 6 des Kaufvertrags vom 18./19. Dezember 1952 (mit der Überschrift "Kriegsschäden") Bedenken gegen die tatrichterliche Vertragsauslegung herzuleiten. Denn abgesehen davon, daß die angeführten Vertragsbestimmungen lediglich "Ansprüche auf Erstattung des Kriegssach- und Nutzungsschadens" betreffen und daher einer Anwendung auf den hier zur Entscheidung stehenden Streit, bei dem es um die Rechtsfolgen der Nichterhebung einer Hypothekengewinnabgabe geht, nicht ohne weiteres fähig sind, ist ihre angebliche Nichtberücksichtigung durch das Berufungsgericht (§ 286 ZPO) von der Revision auch nicht rechtzeitig innerhalb der Frist des § 554 Abs. 2 ZPO gerügt worden (vgl. aaO Abs. 3 Nr. 2 b).

4. Da somit die Revisionsrügen nicht durchgreifen und das Berufungsurteil auch im übrigen - insbesondere soweit es eine Nachzahlungspflicht aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung verneint hat - zu Beanstandungen keinen Anlaß gibt, war die Revision als unbegründet zurückzuweisen. Die Kosten des Revisionsverfahrens mußten den Klägern zu 1 und zu 2

gemäß §§97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO je zur Hälfte auferlegt werden.

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger