

12

2212 035

V ZR 158/60

Verkündet
am 6. Dezember 1961
Symalla,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Frau Gertrude L. geb. S. in B.,
E. garten,

Beklagten, Berufungsklä-
gerin und Revisionsklägerin

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

gegen

die Firma S. AG., K., vertreten
durch ihren Vorstand Dr. Heinz von R. und
Robert S.,

Klägerin, Berufungsbe-
klagte und Revisionsbe-
klagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr.

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 6. Dezember 1961 unter Mit-
wirkung der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster,
Dr. Rothe, Dr. Mattern und Offerdinger

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten wird unter
entsprechender Änderung des Urteils der 1. Zi-
vilkammer des Landgerichts in Baden-Baden vom
29. Mai 1959 und Aufhebung des Urteils des
Oberlandesgerichts Karlsruhe - 5. Zivilsenat
in Freiburg - vom 23. Juni 1960 die Klage in
vollem Umfang abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verkaufte an die Beklagte durch notariellen Vertrag vom 8. Oktober 1948 ein Grundstück in B [REDACTED] für 31.000 DM. In Höhe von 11.000 DM wurde der Verkäuferin eine Grundschuld an Erfüllungs Statt bestellt. In Höhe des Restbetrags übernahm die Käuferin eine Hypothek von 20.000 GM (T [REDACTED]) samt persönlicher Schuld derart, daß "diese Hypothek mit 20.000 DM auf den Kaufpreis angerechnet" wurde (Punkt III 1 des Vertrags). Als Lastenausgleichsklausel vereinbarten die Parteien in Punkt V des Vertrags:

"Für die Hypothek T [REDACTED] wird von der Käuferin der volle Lastenausgleich übernommen. Eine weitergehende Belastung, die nicht allgemein den Grundbesitz als solchen trifft, sondern in Verbindung mit dem sonstigen Vermögen des Grundstückseigentümers zu einem Stichtag vor dem 1.10.1948 zur Erhebung gelangt, ist der Käuferin zu ersetzen."

Eine Hypothekengewinnabgabe oder Kreditgewinnabgabe entstand infolge Berücksichtigung anderweitiger Gläubigerverluste der Klägerin nicht.

Die Beklagte hat bezahlt:

an die Hypothekengläubigerin 2.000 DM (1/10 des Hypothekennennbetrags),

auf die Umstellungsgrundschuld 4.005 DM,

auf die Vermögensabgabe der Klägerin auf Grund genehmigter Schuldübernahme (§ 60 LAG) vom

1. April 1952 bis 20. Juni 1958 vierteljährlich 120,75 DM.

- 3 -

Die Klägerin hält die Beklagte für verpflichtet, einen der (normalen) Hypothekengewinnabgabe entsprechenden Teilbetrag der Vermögensabgabebelast der Klägerin zu tragen. Sie begehrt deshalb für den genannten Zeitraum (1. April 1952 bis 20. Juni 1958) Zahlung von (weiteren) 1 731,25 DM nebst Zinsen.

Das Landgericht hat die Klage voll, das Oberlandesgericht in Teilhöhe von 851,25 DM nebst Zinsen zugesprochen.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf völlige Klageabweisung weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Nach Auffassung des Berufungsgerichts läßt sich der Klaganspruch nicht auf eine Auslegung des Vertrags stützen. Es bejaht dagegen einen Ausgleichsanspruch: ein Risikogeschäft liege nicht vor (BU S. 12); Geschäftsgrundlage sei gewesen, daß für die Hypothek eine Lastenausgleichsabgabe in Höhe von etwa 18 000 DM erwachsen werde; diese Vorstellung habe sich als Irrtum erwiesen, weil die Hypothekengewinnabgabe wegen Kompensation der Schuldnergewinne der Klägerin mit den Hypothekenverlusten weggefallen sei; dadurch sei, auch bei Berücksichtigung der Belastung der Beklagten durch den gleichzeitig mit der Klägerin geschlossenen Bierlieferungsvertrag, ein grobes

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



Mißverhältnis zwischen Verkäuferleistung und Käuferleistung eingetreten, das durch die tatsächlichen Zahlungen der Beklagten (auf Vermögensabgabe und Umstellungsgrundschulden) nicht berührt werde. Der Höhe nach sei - gleichgültig um wieviel die Vermögensabgabe erhöht wurde und obwohl diese nur 50 % betrage - ein Ausgleich in voller Höhe der weggefallenen Hypothekengewinnabgabe billig, da dieser Wegfall auf Schuldnerverlusten der Klägerin beruhe. Das Berufungsgericht errechnet deshalb einen der Kapitalschuld von 18 000 DM (mit Zins und Tilgung von insgesamt 7 %) entsprechenden Vierteljahresbetrag der fiktiven Hypothekengewinnabgabe (315 DM), zieht hiervon die laufenden Vermögensabgabeleistungen der Beklagten (vierteljährlich 120,75 DM) und von der Summe der verbleibenden Unterschiedsbeträge (je 194,25 DM in 25 Quartalen = 4 856,25 DM) die Summe der Zahlungen der Beklagten auf die Umstellungsgrundschulden (4 005 DM) ab und kommt so auf den zugesprochenen Betrag von 851,25 DM.

Die Revision hiergegen hat im Ergebnis Erfolg.

I.

Die Verneinung eines Risikogeschäfts wird allerdings von der Revision zu Unrecht beanstandet.

Die Klage könnte zwar unbegründet sein, wenn die Klägerin bewußt das Risiko eines Wegfalls der sich aus der Hypothekenbelastung ergebenden Lastenausgleichsleistung übernommen hätte. Nach ständiger Rechtsprechung, an der der Senat festhält, bildet jedoch eine solche bewußte Risiko-

übernahme hinsichtlich des Lastenausgleichs bei Grundstücksverkäufen vor dem Erlaß des Lastenausgleichsgesetzes nicht die Regel, sondern die Ausnahme (grundlegend das auch vom Berufungsgericht herangezogene Urteil vom 5. Februar 1958 V ZR 129/56 = NJW 1958, 906 = WM 1958, 330, 332). Ein solcher Ausnahmefall wird von den Vorinstanzen jedoch ohne Rechtsirrtum verneint. Die Revision macht hiergegen geltend: der Vertrag habe eine endgültige abschließende Regelung auch hinsichtlich des Lastenausgleichs bezweckt; die Parteien hätten schon von der Auswirkung der bereits geregelten Währungsreform auf die Hypothekenforderung (ob als Gesellschafterforderung 1 : 1 oder entsprechend dem Regelfall 10 : 1 umgestellt) und erst recht von der noch ausstehenden Lastenausgleichsregelung nur unbestimmte Vorstellungen gehabt. Aber diese Umstände sprechen keineswegs zwingend dafür, daß der Ausnahmefall eines Risikogeschäfts vorläge, und erschüttern daher die Annahme des Berufungsgerichts nicht. Die Be- kundung des die Beklagte beratenden Justizrats a.D. Dr. R. [REDACTED] und die Äußerung des beurkundenden Notars Justizrat Dr. F. [REDACTED] hat das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision nicht unbeachtet gelassen, sondern ausdrücklich gewürdigt, nämlich dahin, daß infolge der Widersprüche zwischen beiden Aussagen keine Klarheit über den Willen der Vertragsparteien erbracht sei.

II.

Dagegen ist die sonstige Auslegung des Vertrags durch das Berufungsgericht nicht frei von Rechtsirrtum.

1. Die Nachprüfung dieser Frage ist zulässig. Zwar ist

das Ergebnis des Berufungsgerichts in diesem Punkte - Verneinung eines vertraglichen Anspruchs - der Revisionsklägerin günstig, und Revisionsrügen sind begreiflicherweise hier nicht erhoben. Aber die materiellrechtliche Frage richtiger Auslegung (§§ 133, 157 BGB) ist von Amts wegen zu prüfen; die Prüfung darf nur im Endergebnis nicht zu einer Schlechterstellung der Revisionsklägerin gegenüber dem Berufungsurteil führen (vgl. § 563 Abs. 2 ZPO).

2. Das Berufungsgericht erwägt: Eine Auslegung oder Ergänzung der Lastenausgleichsklausel im Sinn einer Übernahme auch der Vermögensabgabe, und sei es nur "in Höhe der vorgezahlten Hypothekengewinnabgabe", sei nicht möglich. Bedeutung und Tragweite des ersten Satzes der Klausel seien völlig klar. Möglich wäre höchstens, daß der zweite Satz die Beklagte verpflichtete, die Vermögensabgabe "in gewissem Umfang" zu tragen. Aber die sich widersprechenden Bekundungen der beiden genannten Zeugen Dr. F. und Dr. R. hätten keine Klarheit über den Willen der Vertragsparteien erbracht. Insbesondere aber gebe der Text der Klausel keinen genügenden Anhalt für die Annahme, die Käuferin habe "über den Lastenausgleich für die Hypothek hinaus" Lastenausgleich übernehmen sollen, der durch die künftige gesetzliche Regelung nicht ihr, sondern der Verkäuferin auferlegt werden würde.

Hieran ist richtig, daß sich aus dem Wortlaut der Klausel nichts Entscheidendes zugunsten der Klagforderung gewinnen läßt. Auch die Würdigung der Zeugenaussagen enthält keinen Rechtsverstoß. Die beiden Erwä-

gungen reichen jedoch nicht aus, um eine Auslegung des Vertrags im Sinne einer anteiligen Übernahme der Vermögensabgabelast der Klägerin durch die Beklagte zu verneinen; vielmehr kann sich auch bei ihrer Zugrundelegung aus der damaligen Interessenlage die Bejahung ergeben. Das gilt jedenfalls für die ergänzende Auslegung, die gerade dann in Betracht kommt, wenn ein wirklicher Parteiwille zu einer bestimmten Regelung des fraglichen Punktes nicht festzustellen ist.

Unrichtig ist die - vom Revisionsgericht nachprüf-
bare (BGHZ 32, 60) - Annahme des Berufungsgerichts, der
erste Satz der Lastenausgleichsklausel sei "völlig klar",
d.h. eindeutig. Zweifelhaft und erst durch Auslegung zu
ermitteln ist nämlich schon die Frage, ob unter dem über-
nommenen "vollen Lastenausgleich für die Hypothek" nur
die frühere Umstellungsgrundschuld und die Hypothekenge-
winnabgabe oder auch die Kreditgewinnabgabe fällt (un-
ten 4; vgl. Senatsurteil vom 19. Februar 1958 V ZR 190/56,
WM 1958, 434), von der Kernfrage des vorliegenden Falles
(unten 5) ganz abgesehen. Auch liegt die Annahme nahe,
daß die beiden Sätze der Lastenausgleichsklausel eine
inhaltliche Einheit bilden und deshalb nicht wohl in
einen eindeutigen Teil (erster Satz) und in einen aus-
legungsbedürftigen Teil (zweiter Satz) zerlegt werden
können.

Da hiernach die Auslegung des Berufungsgerichts teils
Rechtsfehler, teils Lücken enthält, ist das Revisionsge-
richt an die Auslegung des Berufungsgerichts nicht ge-
bunden (BGHZ 31, 105, 111; Senatsurteil vom 13. Juli 1960
V ZR 90/59 S. 9).

3. Auf Punkt III des Vertrags, wonach die Hypothek von 20 000 GM mit 20 000 DM auf den Kaufpreis angerechnet wird, läßt sich die Klage allerdings nicht gründen. Hierdurch ist nämlich ein Anspruch auf Geldzahlung an die Verkäuferin (auch soweit der Umstellungsbetrag der Goldmarkhypothek hinter 20 000 DM zurückblieb) von vornherein nicht entstanden, vielmehr nur ein Anspruch auf Belastungsübernahme, der gleichzeitig erfüllt wurde und damit nach § 362 BGB erlosch (vgl. Senatsurteil vom 25. Januar 1960 V ZR 141/59 = WM 1961, 505 unter Nr. 2). Die Klägerin hat hierauf denn auch nicht mehr abgehoben. Für eine anspruchsbegründende Auslegung des Vertrags kommt vielmehr in der Tat nur die vom Berufungsgericht allein gewürdigte Lastenausgleichsklausel in Punkt V in Betracht.

4. Als Anknüpfungspunkt für die Auferlegung von Lastenausgleichslasten waren schon vor dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses zwei grundsätzlich verschiedene Tatbestände in gesetzlichen Bestimmungen niedergelegt worden; diese Zweigleisigkeit wurde in der späteren Rechtsentwicklung endgültig festgehalten (vgl. Kühne/Wolff, Die Gesetzgebung über den Lastenausgleich, Ausgabe A I, Einführung S. 2, 13). Schon die Währungsgesetzgebung der Besatzungsmächte hatte nämlich zwei Anknüpfungspunkte für die Auferlegung von Lastenausgleichslasten vorgeschrieben: einerseits den Besitz von Vermögen im allgemeinen (§ 29 des Umstellungsgesetzes), andererseits die Erzielung von Währungsgewinnen ("Schuldnergewinne") bei der Geldreform im besonderen (§ 16 Abs. 3 UmstG). Die in § 16 Abs. 3 UmstG geforderte Heranziehung des Schuldnergewinns bei den im vorliegenden Fall allein interessierenden Hypothekenschul-

den wurde vom deutschen Gesetzgeber ebenfalls noch vor Abschluß des hier vorliegenden Vertrags vorläufig sichergestellt durch eine Umstellungsgrundschuld in Höhe von 9/10 des Hypothekenbetrags (§§ 1 ff des Hypothekensicherungsgesetzes vom 2. September 1948, WiGBI 1948, 87) und später endgültig festgelegt durch die rechtlich und wirtschaftlich an die Stelle der Umstellungsgrundschuld tretende Hypothekengewinnabgabe (§§ 91 ff, besonders 99 und 120 LAG) oder die wiederum diese verdrängende Kreditgewinnabgabe (§§ 161 ff, 97 Abs. 1 Nr. 1 LAG). Die durch § 29 UmstG vorgeschriebene Vermögensabgabe wurde verwirklicht als eine Geldabgabe in Höhe eines bestimmten Teils des am Währungsstichtag vorhandenen Vermögens, und zwar vorläufig in Gestalt der Soforthilfeabgabe (§§ 1 ff, 16 des Soforthilfegesetzes vom 8. August 1949, WiGBI 1949, 205: grundsätzlich 3 % jährlich) und endgültig als Vermögensabgabe des Lastenausgleichsgesetzes (dort §§ 16 ff, 31 34: grundsätzlich 50 % insgesamt, auf rund 30 Jahre verteilt).

Der Wortlaut der Lastenausgleichsklausel im vorliegenden Fall unterscheidet ebenfalls zwischen zwei grundsätzlich verschiedenen Arten von möglicher Lastenausgleichsbelastung, nämlich dem "Lastenausgleich für die Hypothek" und der "weitergehenden Belastung, die nicht allgemein den Grundbesitz als solchen trifft, sondern in Verbindung mit dem sonstigen Vermögen des Grundstückseigentümers zu einem Stichtag vor dem 1.10.1948 zur Erhebung gelangt"; die erstere Belastung sollte im Innenverhältnis der Parteien die Käuferin treffen (Satz 1), die letztere Belastung die Verkäuferin (Satz 2). Die Annahme liegt nahe, daß diese vertragliche Grenzziehung der Parteien an die bereits gesetzlich ver-

ankerte Grenzziehung anknüpfen wollte: die an die Hypothekenabwertung anknüpfende, zur Abschöpfung des Schuldnergewinns des Hypothekenschuldners bestimmte Belastung (damals Umstellungsgrundschuld, später Hypothekengewinnabgabe oder Kreditgewinnabgabe) sollte die Käuferin treffen, dagegen die an den Besitz von Vermögen am Währungsstichtag im allgemeinen anknüpfende Belastung (Soforthilfeabgabe, Vermögensabgabe) die Verkäuferin. Daß die erstere Belastung von der Käuferin getragen werden soll, besagt der erste Satz der Lastenausgleichsklausel schon seinem Wortlaut nach. Daß die letztere Belastung von der Verkäuferin getragen werden soll, ist im zweiten Satz der Klausel zwar nur für den Fall ausgesprochen, daß das Gesetz diese Belastung im Außenverhältnis der Käuferseite auferlegen würde (dieser Fall wurde nicht praktisch, weil das Lastenausgleichsgesetz die Vermögensabgabe nicht als dingliche Belastung an die einzelnen Vermögenswerte, hier etwa das Grundstück, knüpfte, sondern an die Person desjenigen, der am Währungsstichtag Vermögensinhaber war, vgl. §§ 16, 21 LAG; der Fall lag aber immerhin zur Zeit des Vertragsschlusses im Rahmen des möglicherweise zu Erwartenden, wofür der beurkundende Notar als Zeuge zutreffend auf die Sonderregelung in § 61 LAG verweist, GA I 45/46); für den - praktisch gewordenen - Fall in- dessen, daß die Vermögensabgabe im Außenverhältnis weiter der Verkäuferin zur Last blieb, bedurfte es einer ausdrücklichen vertraglichen Regelung für das Innenverhältnis gar nicht, da diese gesetzliche Regelung im Außenverhältnis mit dem Parteiwillen über die Lasten- tragung im Innenverhältnis übereinstimmte.

Hiernach ist, da Anhaltspunkte für einen andersar-

tigen Parteiwillen fehlen, der Auslegung des Berufungsgerichts insoweit beizutreten, als es eine Übernahme auch der neben der Hypothekengewinnabgabe (Kreditgewinnabgabe) anfallenden Vermögensabgabelast (der Klägerin) verneint (vgl. BU S. 5 Mitte). Insoweit liegt auch keine Vertragslücke vor und ist daher für eine ergänzende Vertragsauslegung (anders als in der sogleich zu erörternden Richtung) kein Raum.

5. Das Charakteristische des vorliegenden, keineswegs seltenen Falles besteht nun aber darin, daß einerseits die von den Parteien auf die Käuferseite verlagert⁶ besondere Hypotheken-Lastenausgleichslast wegfiel, andererseits als unmittelbare Folge dieses Wegfalls eine Erhöhung der Vermögensabgabelast bei der Verkäuferin eintrat. Die Umstellungsgrundschuld von 18 000 DM erlosch mit dem Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes (§ 120 LAG); eine Hypothekengewinnabgabe, die im Regelfall die Umstellungsgrundschuld ablöste, entstand deshalb nicht, weil der Schuldnergewinn dem gewerblichen Betrieb der Klägerin zugehörte und deshalb dem Grunde nach durch die Kreditgewinnabgabe zu erfassen war (§ 97 Abs. 1 Nr. 1 LAG). Im vorliegenden Fall entstand aber auch keine Kreditgewinnabgabe, weil diese voraussetzt, daß die Währungsreform dem Betrieb mehr Schuldnergewinne als Gläubigerverluste brachte (§ 162 LAG), ein solcher Gewinnsaldo aber bei der Klägerin unstreitig nicht vorhanden war. Eine endgültige Lastenausgleichsbelastung, die an den Hypothekenschuldnergewinn im besonderen anknüpfte, entstand also entgegen der Erwartung der Parteien nicht. Das hatte jedoch zur Folge, daß die andere Art von Lastenausgleichsbelastung, nämlich die allgemeine Vermögensabgabelast der Klägerin, höher wurde, als sie beim Bestehen einer

Hypothekengewinnabgabe oder Kreditgewinnabgabe gewesen wäre; denn die letzteren Belastungen hätten das der Berechnung der Vermögensabgabe zugrunde zu legende Vermögen in vollem Umfang vermindert (§ 210 Nr. 2, vgl. § 21 LAG). Der Erhöhungsbetrag bei der Vermögensabgabe bleibt jedoch umfangmäßig hinter dem weggefallenen Hypothekenlastenausgleich zurück; die zwischen den Parteien zu regelnde lastenausgleichsrechtliche Gesamtbelastung ist also im tatsächlich eingetretenen Fall, wo sie allein aus der erhöhten Vermögensabgabe besteht, geringer als in dem von den Parteien in erster Linie bedachten Fall, daß sie sich aus Hypothekenlastenausgleich und nicht erhöhter Vermögensabgabe zusammengesetzt hätte. Betragsmäßig wäre im vorliegenden Fall, wenn der Hypothekenlastenausgleich stehen geblieben wäre, das der Vermögensabgabe unterliegende Vermögen der Klägerin um 9/10 von 20 000 DM = 18 000 DM geringer anzusetzen gewesen, ihre Vermögensabgabelast (= 50 % des abgabepflichtigen Vermögens, § 31 LAG) wäre also überschläglich um 9 000 DM niedriger gewesen, als sie in Wirklichkeit ist; dieser Wert wäre der Klägerin zugute gekommen, während auf Grund der Lastenausgleichsklausel die Beklagte den Lastenausgleich hinsichtlich der Hypothek (18 000 DM) hätte tragen müssen.

Würde man in solchen Fällen im Innenverhältnis zwischen den Parteien ausschließlich auf die rechtliche Grenzziehung zwischen Hypothekenlastenausgleich und allgemeiner Vermögensabgabe sowie darauf abstellen, daß der Käufer nur die ~~er~~erste Last, der Verkäufer in vollem Umfang die letztere Last zu tragen habe (vgl. oben 4), so wäre das Ergebnis, daß der Käufer

die Hypothekengewinnabgabe (hier 18 000 DM) voll ersparte, der Verkäufer aber eine gerade durch den Wegfall der Hypothekengewinnabgabe verursachte Mehrbelastung an Vermögensabgabe (hier 9 000 DM) erführe. Dieses Ergebnis entspricht normalerweise weder der Interessenlage noch dem Willen der Vertragschließenden. Zwar gibt es nach der ständigen Rechtsprechung des Senats keine allgemeinen Regeln über die Auslegung von Lastenausgleichsklauseln, es kommt vielmehr auf die Umstände des Einzelfalles an (Urteil vom 12. Februar 1958 V ZR 277/56, WM 1958, 432; Urteil vom 1. Oktober 1958 V ZR 166/57, WM 1958, 1363 = NJW 1958, 2015). Das hindert jedoch nicht, in typischen Fällen eine Klausel immer dann in einem bestimmten, der typischen Interessenlage entsprechenden Sinne auszulegen, wenn keine besonderen Umstände dagegen sprechen. Die Gestaltung des vorliegenden Falles ist durchaus typisch für eine ganze Reihe von Fällen: die eine Art von Lastenausgleichsbelastung (Hypothekengewinnabgabe, Kreditgewinnabgabe) fällt weg, in engstem Zusammenhang damit erhöht sich die andere Belastungsart (Vermögensabgabe), und zwar in einem hinter dem Wegfallenden zurückbleibenden Umfang; im wirtschaftlichen Endergebnis tritt also eine Ermäßigung der Gesamtbelastung an Lastenausgleich ein, und zwar in Höhe des Unterschieds zwischen dem weggefallenen Hypothekenlastenausgleich und dem Mehrbetrag an Vermögensabgabe (hier in Höhe von überschläglich $18\,000 - 9\,000 = 9\,000$ DM).

Soweit die Vermögensabgabe infolge des Wegfalls des Hypothekenlastenausgleichs erhöht wird, bleibt im wirtschaftlichen Endergebnis die Gesamtbelastung unverändert, es tritt nur rechtlich eine Verlagerung von der

einen Lastenausgleichsart (Hypothekengewinnabgabe, Kreditgewinnabgabe) auf die andere ein (Vermögensabgabe). Insoweit steht aber (normalerweise - also vorbehaltlich besondere Umstände des Einzelfalles - in der Betrachtungsweise von Vertragsparteien nicht die Veränderung der rechtlichen Zuordnung, sondern das Gleichbleiben der wirtschaftlichen Gesamtbelastung im Vordergrund; die Mehrbelastung an Vermögensabgabe tritt wirtschaftlich an die Stelle des wegfallenden Hypothekenlastenausgleichs und soll deshalb, so wie es bei diesem der Fall gewesen wäre, vom Käufer, nicht vom Verkäufer getragen werden. Dadurch wird gegenüber dem von der Lastenausgleichsklausel in erster Linie bedachten Fall weder der Verkäufer besser noch der Käufer schlechter gestellt: der Verkäufer steht vielmehr genauso, wie er im Fall des Fortbestandes des Hypothekenlastenausgleichs stehen würde, indem er die Vermögensabgabe in demjenigen Umfang auf sich behält, wie sie beim Fortbestehen der Hypothekenlastenausgleichslast entstanden wäre, und der Käufer muß als Vermögensabgabe nur diejenigen Beträge zahlen, die er sonst als Hypotheken- oder Kreditgewinnabgabe hätte zahlen müssen. Es handelt sich hier nicht um die von den Parteien zu Lasten der Verkäuferin geregelte Frage, wer die neben dem Hypothekenlastenausgleich entstehende Vermögensabgabe zu tragen hat (oben 4), sondern um die von ihnen nicht ausdrücklich geregelte Frage, wer die an Stelle der Hypothekengewinnabgabe entstehende Mehrbelastung an Vermögensabgabe zu tragen hat. Auch wenn man mit dem Berufungsgericht die Annahme eines wirklichen Parteiwillens in dieser positiven Richtung verneinen will, muß mindestens (negativ) angenommen werden, daß ihr (in Satz 2 der Klausel, wenn auch unvollkommen, ausgedrückter) Wille zum Verbleiben

der Vermögensabgabelast beim Verkäufer nicht auch diejenige Mehrbelastung umfaßte, die gerade durch den Wegfall des Hypothekenlastenausgleichs entstand; insoweit liegt vielmehr (anders als hinsichtlich der Vermögensabgabelast im übrigen, oben 4) eine Vertragslücke vor, die durch ergänzende Auslegung auszufüllen ist. Und zwar muß angesichts des Fehlens von Anhaltspunkten für das Gegenteil angenommen werden, daß die Parteien, wenn sie an die Möglichkeit einer Erhöhung der Vermögensabgabe als unmittelbare Folge des Wegfalls des Hypothekenlastenausgleichs gedacht hätten, nicht die Verkäuferin mit diesem Mehrbetrag zusätzlich beschwert gelassen, sondern ihn (als wirtschaftlichen Ersatz für einen Teil des wegfallenden Hypothekenlastenausgleichs) wiederum der Käuferin aufgebürdet hätten, die dann zunächst (nämlich vorbehaltlich des Ausgleichsanspruchs, unten III) immer noch (um den Betrag der Selbstdifferenz) günstiger gestellt als bei normalem Umfang des Hypothekenlastenausgleichs (Zu demselben Ergebnis kam dem Grunde nach auch das I. Gericht, das jedoch bei der Berechnung des Forderungsumfangs nicht nur auf den Erhöhungsbetrag, sondern unzutreffend auf den Gesamtbetrag der Vermögensabgabe der Klägerin abgestellt hat, sogar ohne Erörterung, ob es nicht den Gesamtbetrag des normalen Hypothekenlastenausgleichs überschritt).

6. Bei der Prüfung, wie sich dies der Höhe nach auswirkt, kommt es zunächst darauf an, nach welcher Bewertungsart die zu vergleichenden Belastungen ermittelt werden sollen. Der von der Klägerin in erster Linie gewählte Weg der Summierung der insgesamt geschuldeten Vierteljahresbeträge (Summenwert der fiktiven Hypothe

gewinnabgabe 37 845 DM, der anteiligen tatsächlichen Vermögensabgabe 37 802 DM, der anteiligen fiktiven Vermögensabgabe 21 885 DM) ist abzulehnen, weil sie infolge der Verteilung dieser Leistungen auf rund 30 Jahre kein zutreffendes Bild über den Belastungsunterschied in der Gegenwart geben kann. Es könnte der Ablösungswert der zu vergleichenden Abgaben (§ 199 LAG) in Betracht kommen, auf den der Senat insbesondere beim Ausgleichsanspruch abhebt (Urteil vom 8. Januar 1958 IV ZR 165/56, WM 1958, 297; vgl. auch die Urteile vom 18. Dezember 1957 V ZR 35/56, WM 1958, 175 unter 3 c und vom 25. März 1959 V ZR 14/58, WM 1959, 665 unter 3 b), oder der Zeitwert (§ 77 LAG), dessen Zugrundelegung der Senat in einem Fall von ergänzender Vertragsauslegung gebilligt hat (Urteil vom 15. Januar 1958, V ZR 74/56 unter Nr. 7). Da die Klage Leistungen für einen bestimmten Zeitraum begehrt und beide Parteien dies berücksichtigen durch Berechnung (auch) der laufenden (tatsächlichen oder fiktiven) Leistungen, kann im vorliegenden Fall, dem mutmaßlichen Parteiwillen entsprechend, bei der Vergleichung auf diese laufenden Leistungen abgestellt werden. Hiernach ergibt sich:

Der von den Parteien in erster Linie zur Übernahme durch die Käuferin vorgesehene normale Hypothekendarlastenausgleich hätte in einer Hypothekengewinnabgabe aus 18 000 DM bestanden, die nach dem unbeanstandeten Vortrag der Klägerin für die eingeklagte Zeit (1. April 1952 bis 20. Juni 1958) zu einer geschuldeten Jahresleistung von 7 % = vierteljährlich 315,- DM geführt hätte. Dies ist der Höchstbetrag, bis zu

dem eine Zahlungspflicht der Beklagten auf Lastenausgleich überhaupt in Betracht kam.

Der auf den Grundstückswert entfallende Teil der wirklichen Vermögensabgabelast der Klägerin besteht nach ihrem unbestrittenen Vortrag für den fraglichen Zeitraum in einer Jahresleistung von 1 346,40 DM = vierteljährlich 336,60 DM. Dieser Teil der Vermögensabgabelast hätte dann, wenn die normale Hypothekenlastenausgleichsbelastung entstanden wäre, nach der unbeanstandeten Berechnung der Klägerin jährlich 756,91 DM = vierteljährlich 189,23 DM betragen (fiktiver, hypothetischer Vermögensabgabeteil).

Die durch den Wegfall des Hypothekenlastenausgleichs eingetretene Erhöhung der vierteljährlichen Leistung auf die Vermögensabgabelast der Klägerin beträgt also 336,60 - 189,23 = je 147,37 DM. Unbegründet ist die Einwendung der Beklagten (GA II 55), der Klägerin wäre keine erhöhte Vermögensabgabe entstanden, wenn sie bei der Ermittlung ihres der Vermögensabgabe unterliegenden Gesamtvermögens (Hauptveranlagung 1949) den vollen Hypothekenlastenausgleich mit 18 000 DM abgesetzt hätte; hierbei wird nämlich übersehen, daß die auf jene Veranlagung gestützten Vermögensabgabebescheide als vorläufige erlassen zu werden pflegten und ein solcher Bescheid, wenn er jenen Hypothekenlastenausgleich zugrunde gelegt hätte, nach Ent-

deckung des Ausfalls von Hypothekengewinnabgabe und Kreditgewinnabgabe entsprechend berichtigt worden wäre.

Diese Mehrbelastung von vierteljährlich 147,37 DM ist geringer als die Belastung, die im Fall eines normalen Hypothekenlastenausgleichs erwachsen wäre (315 DM; s. oben). Diese Mehrbelastung (aber nicht die darüber hinausgehende Vermögensabgabebelast der Klägerin, oben 4) ist daher auf Grund der Lastenausgleichsklausel von der Beklagten zu tragen (oben 5).

Die sich hieraus für den eingeklagten Zeitraum ergebende Schuld der Beklagten ist jedoch von ihr nach dem unstreitigen Sachverhalt bereits erfüllt (§ 362 BGB). Denn sie hat einmal auf die Vermögensabgabe der Klägerin in der fraglichen Zeit vierteljährlich je 120,75 DM bezahlt; infolgedessen ermäßigte sich ihre Vierteljahresschuld um diesen Betrag auf $(147,37 - 120,75 =)$ je 26,62 DM, und es ergibt sich für den eingeklagten Zeitraum (25 Vierteljahresfälligkeiten) eine restliche Summenschuld von $25 \times 26,62 \text{ DM} =$ 665,50 DM. Die Beklagte hat weiterhin in den Jahren 1948 bis 1952 auf die damalige Umstellungsgrundschild insgesamt geleistet 4005,-- DM. Die Parteien sind darüber einig, daß dieser Betrag (soweit erforderlich) auf die restliche Lastenausgleichsschuld der Beklagten für die Zeit ab 1. April 1952 angerechnet werden soll (vgl. Klägerin GA I 15, Beklagte GA I 63); hierdurch ist die gesamte Restschuld aus der Lastenausgleichsklausel für den fraglichen Zeitraum (665,50 DM) gedeckt.

III.

Infolge der vom Berufungsgericht abweichenden Auslegung des Vertrags im Sinne einer erweiterten Lastenausgleichsübernahme (oben II) verändert sich auch der Ausgangspunkt für die Beurteilung, ob der Klägerin ein Ausgleichsanspruch aus § 242 BGB im Umfang des eingeklagten Betrags zusteht.

Ein solcher Anspruch setzt dem Grunde nach voraus, daß 1. die Geschäftsgrundlage des Vertrags weggefallen ist und 2. infolgedessen das weitere Festhalten am ursprünglichen Vertragsinhalt zu einem schlechterdings untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit nicht mehr zu vereinbarenden Ergebnis führen würde (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 11. Juli 1958 VIII ZR 96/57 = NJW 1958, 1172; Senatsurteile vom 14. Oktober 1959 V ZR 9/58 = NJW 1959, 2203 und vom 18. November 1960 V ZR 140/59, WM 1961, 212, 213). Ob die von der Revision bereits verneinte erste Voraussetzung zutrifft, kann dahingestellt bleiben, denn die zweite Voraussetzung ist nicht gegeben.

Würde man in der Vertragsauslegung dem Berufungsgericht folgen, so käme eine derartige Unerträglichkeit allerdings insoweit in Betracht, als sich die Vermögensabgabe der Klägerin durch den Wegfall des Hypothekenlastenausgleichs erhöhte. Daß die Verkäuferin diese Erhöhung selbst zu tragen hätte, während die Käuferin von dem erwarteten, über diese Erhöhung hinausgehenden Hypothekenlastenausgleich in vollem Umfang frei wäre, könnte allerdings mit Recht und Gerechtigkeit nicht mehr vereinbart werden. Die Tragung des genannten Mehr-

betrags der Vermögensabgabe fällt indessen nach der vom Senat für richtig gehaltenen Vertragsauslegung bereits als Vertragspflicht der Käuferin zur Last (oben II).

Soweit dagegen die Käuferin über diesen Mehrbetrag hinaus vom Hypothekenlastenausgleich freigeworden ist, kann abweichend vom Berufungsgericht eine Unvereinbarkeit mit Recht und Gerechtigkeit nicht angenommen werden. Vergleicht man die tatsächliche Belastung der Käuferin mit der bei Vertragsschluß ins Auge gefaßten, so ergibt sich eine Entlastung um einen Ausgangsbetrag von etwas mehr als 9 000 DM; denn die 18 000 DM Schuldnergewinn werden statt mit ihrem vollen Betrag durch Hypothekenlastenausgleich nur mit ihrem halben Betrag durch die Vermögensabgabeerhöhung erfaßt. (Zu einem rechnerisch nicht wesentlich abweichenden Ergebnis kommt man, wenn man die Berechnungsart des Berufungsgerichts zugrunde legt und auf die Höhe der ersparten laufenden Raten abstellt: Ersparnis angesichts der nunmehrigen Vertragsauslegung, oben II, statt der vom Berufungsgericht errechneten vierteljährlich 194,25 DM nur (315 DM fiktive Hypothekengewinnabgabe ab 147,37 DM tatsächliche Vermögensabgabeerhöhung =) 167,63 DM, also gut 1/2 statt knapp 2/3 der ursprünglich erwarteten Lastenausgleichsbelastung). Die von der Käuferin auf den Kaufpreis geschuldete Gesamtleistung hat sich also gegenüber der Erwartung der Parteien bei Vertragsschluß (11 000 + 2 000 + 18 000 = 31 000 DM) um rund 9 000 DM auf rund (11 000 + 2 000 + 9 000 半) 22 000 DM vermindert.

Für die Unverträglichkeit der Verschiebung des Wertverhältnisses zwischen - - - - -

· Leistung: und Gegenleistung ist aber weiter zu berücksichtigen, daß die Parteien nach der Feststellung des Berufungsgerichts (BU S. 11; vgl. dazu die auszugsweise Abschrift des Kaufvertrags GA I 19/21 zu Punkt VII) zusammen mit dem Kaufvertrag auch einen Bierlieferungsvertrag abgeschlossen haben, der nach dem von der Klägerin nicht substantiiert bestrittenen Vortrag der Beklagten von der Finanzbehörde mit rund 30 000 DM bewertet und dem Nominalkaufpreis von 31 000 DM hinzuge-rechnet wurde (vgl. GA I 82/3, II 13, 53 gegenüber II 37). Ob diese Bierbezugsverpflichtung auch nach bürgerlichem Recht einen Teil des Kaufpreises darstellt, kann offen bleiben. Für die beim Ausgleichsanspruch gebotene wirtschaftliche Betrachtungsweise bildet die Bierbezugs-pflicht jedenfalls einen Teil der von der Beklagten ins-gesamt zu erbringenden Leistung. Die von den Parteien ins Auge gefaßte Gesamtleistung der Beklagten hatte also einen Wert von 60 000 DM. Die Ersparnis von über-schläglich 9 000 DM, die der Beklagten durch den Weg-fall des Hypothekenlastenausgleichs zugutekommt, macht daher nur etwa 15 % der Gesamtleistung aus.

Diese Ersparnis der Beklagten ist allerdings auf die Gläubigerverluste der Klägerin zurückzuführen und mag deshalb für die Klägerin unbillig erscheinen. Zutreffen mag auch die weitere Erwägung des Berufungsgerichts, die Beklagte habe mit der Übernahme des Lastenausgleichs für die Hypothek den Kaufpreis in Höhe des Teilbetrags von 18 000 DM entrichten sollen, und die Parteien hätten eine andere Form der Begleichung dieses Betrags verein-bart, wenn sie gewußt hätten, der Lastenausgleich werde für die Hypothek entfallen. Aber diese Momente begründen

angesichts der von den Parteien vereinbarten Lastenaufteilung (oben II) noch kein solches Maß von Unbilligkeit, daß das Festhalten am Vertrag für die Klägerin nach Treu und Glauben nicht mehr zumutbar wäre. Sonstige besondere Umstände, die im vorliegenden Fall eine Überwälzung der Vermögensabgabe der Verkäuferin auf die Käuferin über die bereits vertraglich von ihr zu tragende Erhöhung (oben II) hinaus zwingend gebieten, sind dem vorgetragenen Sachverhalt nicht zu entnehmen. Im bürgerlichen Recht steht den Vertragsparteien grundsätzlich frei, ihre Leistungen und Gegenleistungen ohne Rücksicht auf deren objektive wirtschaftliche Gleichwertigkeit zu bemessen; das gilt insbesondere für Leistungen, deren Umfang und wirtschaftlicher Wert erst durch ein zukünftiges Ereignis bestimmt werden soll. In Fällen wie dem vorliegenden haben die Parteien die Chancen und Risiken der völlig ungewissen Lastenausgleichsregelung durch Vereinbarung in der Weise untereinander aufgeteilt, daß der Käufer die mit der Hypothek zusammenhängende (besondere) Lastenausgleichslast übernehmen, der Verkäufer dagegen die übrige (allgemeine) Lastenausgleichslast behalten solle; sie gingen dabei zwar von gewissen Erwartungen über die künftige Regelung aus, die sich dann nicht verwirklichten, waren sich aber der Ungewißheit einer solchen Verwirklichung notwendig bewußt. Wenn dies auch noch nicht bedeutet, daß sie sich durch bewußte Risikoübernahme jeder Möglichkeit eines späteren Ausgleichs nach § 242 BGB begeben haben (oben I), so unterstreicht es jedoch andererseits die Notwendigkeit, einen solchen Ausgleich nur in besonderen Ausnahmefällen zu gewähren und im Regelfall eine Senkung der erwarteten Gesamtlast, soweit nicht Vertragsauslegung ein-

greift (oben II), demjenigen Vertragsteil, dem sie im Außenverhältnis zufällt, auch im Innenverhältnis zu belassen.

Nach allem ist ein Ausgleichsanspruch nicht begründet.

IV.

Daher war die Klage unter Beseitigung der Urteile der Vorinstanzen mit der Kostenfolge aus § 91 ZPO als unbegründet abzuweisen.

Dr. Augustin Schuster Rothe Mattern Offterdinge