

Verkündet
am 18. April 1956
Hoffmeister, Justizangest.
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.

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

g e g e n

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 18. April 1956 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Oechler, Dr. Spieler, Dr. Dorschel und Dr. Rothe

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Kammergerichts vom 25. Juni 1954 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger, die zum Kreise der rückerstattungsberechtigten Personen gehören, waren in ungeteilter Erbgemeinschaft Eigentümer des Hausgrundstücks S. [REDACTED] Straße in B. [REDACTED]; dieses war ihnen entzogen gewesen, sie hatten es aber wieder zurückerhalten. Am 17. April 1951 verkauften sie das Grundstück zum Preise von 640 000 DM an die Beklagte und ließen es ihr gleichzeitig auf. Wegen des bevorstehenden Lastenausgleichs, dessen Einzelheiten damals noch nicht bekannt waren, nahmen die Parteien in den notariellen Kaufvertrag (§ 5 letzter Absatz) folgende Bestimmung auf:

"Mit Rücksicht auf die nicht übersehbare künftige Rechtsentwicklung sind sich beide Parteien darüber einig, daß bei Abwicklung des Vertrags die Verkäufer nicht weniger als 640 000 DM erhalten, die Erwerber nicht mehr als diesen Betrag aufwenden sollen."

Die Art und Weise, wie der Kaufpreis aufzubringen war, wurde durch § 8 des Vertrages im einzelnen geregelt. Unter anderem sollte nach Nr 1 dieses Paragraphen eine in Abteilung III Nr 3 im Grundbuch eingetragene Aufwertungshypothek von 125 000 Goldmark mit ihrem Umstellungsbetrag, wie er sich aus dem Berliner Gesetz über die Umstellung von Grundpfandrechten und über Aufbaugrundsschulden vom 9. Januar 1951 ergab, also in Höhe von 12 500 DM "in An- und Abrechnung auf den Kaufpreis übernommen" werden, und es hieß dann weiter:

"Die nach dem gleichen Gesetz für die Eigentümer entstandene Grundschuld (Aufbaugrundsschuld) in Höhe von 112 500 DM behalten sich Verkäufer vor."

- 3 -

Über die Aufbaugrundschild wird von den Verkäufern nicht eher im Sinne des § 19 des Gesetzes über die Umstellung von Grundpfandrechten und über Aufbaugrundschilden verfügt, bis feststeht, ob und in welchem Umfange die in dem geplanten Lastenausgleich als Hypothekengewinnabgabe vorgesehene Belastung entsteht für Personen, die die Eigenschaften der Verkäufer haben. Es darf hierbei keine höhere Belastung der Käuferin im Zusammenhang mit der Aufbaugrundschild zuzüglich der Hypothekengewinnabgabe als in bzw. bis zur Höhe von 112 500 DM erfolgen. Werden die Verkäufer gesetzlich zur Zahlung der Hypothekengewinnabgabe verpflichtet, so haben sie die Aufbaugrundschild gegen Zahlung von 112 500 DM auf ein Sperrkonto der Verkäufer seitens der Käuferin an diese abzutreten. Ist die Käuferin gesetzlich verpflichtet die Hypothekengewinnabgabe als in ihrer Person entstanden zu entrichten, so sind Verkäufer verpflichtet, die Aufbaugrundschild in Höhe von 112 500 DM ohne weitere Gegenleistung an die Käuferin abzutreten. Eine Gegenleistung erfolgt in diesem Falle nur, wenn der Betrag der Hypothekengewinnabgabe unter der Summe von 112 500 DM bleibt. Der Differenzbetrag zwischen diesem Betrage und der festgesetzten Hypothekengewinnabgabe ist binnen zwei Monaten nach Feststellung der Abgabe durch die hierfür bestimmte Behörde von der Käuferin gegen Abtretung der Aufbaugrundschild von 112 500 DM auf das Sperrkonto der Verkäufer zu überweisen. Der Differenzbetrag ist seitens der Käuferin nicht zu zahlen, wenn und soweit die Erhebung der Hypothekengewinnabgabe lediglich infolge eines gesetzlich fixierten Umstandes unterbleibt, der in der Person der Käuferin begründet ist. Dies gilt auch für gesetzlich ermöglichte Ermessensentscheidungen der zuständigen Behörde. (Der § 5 letzter Absatz findet insofern keine Anwendung). Bis zur vollen gesetzlichen Klärung bleibt der hierauf entfallende Teil des Kaufpreises in Höhe von 112 500 DM gestundet."

In Ausführung des Kaufvertrages wurde das Grundstück spätestens am 1. Mai 1951 der Beklagten übergeben. Ihre Eintragung als Eigentümerin im Grundbuch ist erfolgt.

- 4 -



Die Parteien sind sich darüber einig, daß nach den in Berlin geltenden gesetzlichen Bestimmungen die Beklagte zur Entrichtung der Hypothekengewinnabgabe aus der Umstellung der Hypothek Abteilung III Nr 3 verpflichtet ist. Sie streiten darüber, ob die Kläger auf Grund des Kaufvertrages verlangen können, daß die Beklagte von der nach § 199 des Lastenausgleichsgesetzes (LAG) gegebenen Möglichkeit, die noch nicht fälligen Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe durch eine einmalige Zahlung abzulösen, Gebrauch mache. Das Finanzamt O [REDACTED], Sonderstelle Lastenausgleichsabgaben, hat mit Schreiben vom 28. Januar 1953 dem Vertreter der Kläger mitgeteilt, der Höchstbetrag der Hypothekenabgabeschuld betrage 112 500 DM; bei Vollablösung dieser Abgabeschuld bis zum 31. März 1953 belaufe sich der zu entrichtende Betrag auf höchstens 67 000 DM. Das Finanzamt H [REDACTED] in B [REDACTED], Zentralstelle für Hypothekengewinnabgabe, hat in einer als unverbindlich bezeichneten schriftlichen Auskunft vom 12. August 1953 angegeben, die Hypothekengewinnabgabe betrage nach überschläglicher Berechnung 112 500 DM; hiervon gälten gemäß § 147 Abs 7 LAG die vom 1. Oktober 1948 fälligen Leistungen als erbracht und seien mit 10 302,23 DM von dem genannten Betrag abzusetzen; bei Vollablösung wären 61 311,09 DM zu zahlen.

Die Kläger haben mit der Klage von der Beklagten Zahlung von 49 222,89 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Mai 1951 auf ein Devisensperrkonto verlangt, und zwar Zug um Zug gegen Abtretung der Aufbaugrundschuld in Höhe von nominell 112 500 RM bzw. DM. Hilfsweise haben sie beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an sie auf Devisensperrkonto den Unterschiedsbetrag zwischen 112 500 DM und dem Betrag zu zahlen, der ihr unter Zugrundelegung

der Bestimmungen über die vorzeitige Ablösung der Steuerschuld durch Vorlage eines endgültigen Bescheides nachgewiesen werde, und zwar zwei Monate nach Zugang dieses Bescheides. Zur Begründung haben die Kläger vorgebracht: Wenn die Parteien auch bei Vertragsabschluß die Möglichkeit, die Hypothekengewinnabgabe abzulösen und dadurch einen erheblichen Betrag einzusparen, nicht vorausgesehen hätten, so ergebe sich gleichwohl aus dem Zusammenhang der Vereinbarungen, daß die Beklagte verpflichtet gewesen sei, die ihr vom Gesetz gewährte Ablösungsmöglichkeit auszunützen und die Ersparnis an sie (Kläger) abzuführen. Wäre die Hypothekengewinnabgabe von ihr bis zum 31. März 1953 abgelöst worden, dann hätte sie statt 112 500 DM nur 63 277,11 DM zu bezahlen brauchen, also 49 222,89 DM weniger. Diesen Unterschiedsbetrag müsse sie gemäß § 8 des Kaufvertrages an die Käufer bezahlen. Sollte man aber der Ansicht sein, daß eine endgültige Entscheidung des zuständigen Finanzamtes über die Höhe des Ablösungsbetrages noch nicht vorliege, so sei zum mindesten der Hilfsantrag begründet. Auf jeden Fall bestehe schon jetzt eine Zahlungsverpflichtung der Beklagten in Höhe der nach § 147 Abs 7 LAG als erbracht geltenden Abgabelieferungen für die Zeit vom 1. Oktober 1948 bis zum 31. März 1952; die Beklagte habe es zu vertreten, daß eine endgültige Bescheinigung hierüber noch nicht vorliege, da sie trotz Aufforderung die zur Festsetzung erforderlichen Vordrucke dem Finanzamt nicht eingereicht und es auch ihnen (Klägern) unmöglich gemacht habe, von sich aus die Festsetzung zu betreiben.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten und sich auf den Standpunkt gestellt, daß eine Pflicht zur

Ablösung der Hypothekengewinnabgabe für sie nicht bestanden habe. Im übrigen brauchte sie, selbst wenn sie die gesetzliche Ablösungsmöglichkeit ausgenutzt hätte, nach § 8 des Kaufvertrages keineswegs den Unterschiedsbetrag zwischen 112 500 DM und der tatsächlich gezahlten Summe an die Kläger abzuführen, denn der Ablösungsbetrag sei etwas anderes als die Hypothekengewinnabgabe im Sinne dieser Vertragsbestimmung; auch wäre die durch eine Ablösung herbeigeführte Ermäßigung der Abgabeschuld ein lediglich in ihrer eigenen Person begründeter Umstand, der nach dem Vertrag den Klägern nicht zugute komme. Die Klageforderung sei endlich auch nicht fällig, da die Schreiben der Finanzämter vom 28. Januar und 12. August 1953 keine Abgabebescheide darstellten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Kammergericht die Berufung der Kläger zurückgewiesen; diese hatten in der Berufungsinstanz noch den weiteren Hilfsantrag gestellt, festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet war, die Ablösung der Hypothekengewinnabgabe vorzunehmen, und verpflichtet ist, den Differenzbetrag zu zahlen, nachdem ein endgültiger Veranlagungsbescheid zugestellt ist.

Mit der Revision verfolgen die Kläger ihre Anträge weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Die Kläger stützen ihren Anspruch in erster Linie darauf, daß die Beklagte nach § 8 des Kaufvertrages

vom 17. April 1951 verpflichtet sei, ihnen den Unterschiedsbetrag zwischen 112 500 DM einerseits und dem Ablösungswert der Hypothekengewinnabgabe andererseits zu bezahlen. Der § 8 bestimmt die Anrechnung gewisser Hypotheken und Grundschulden auf den Kaufpreis. Insbesondere sollte die infolge Umstellung der Hypothek Abteilung III Nr 3 entstandene Aufbaugrundsschuld von 112 500 DM (§§ 1, 13 des Berliner Gesetzes über die Umstellung von Grundpfandrechten und über Aufbaugrundsschulden vom 9. Januar 1951 - GVBl I, 71 ..) solange den Klägern verbleiben und der Beklagten der hierauf entfallende Teil des Kaufpreises gestundet sein, bis feststehe, wie der damals noch bevorstehende Lastenausgleich die Hypothekengewinnabgabe für diese Aufbauschuld im einzelnen regeln werde. Je nachdem, ob die Abgabepflicht gesetzlich den Verkäufern oder der Käuferin auferlegt werden würde, war im § 8 näher bestimmt, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe die Beklagte alsdann für die Abtretung der Aufbaugrundsschuld eine "Gegenleistung" an die Kläger zu entrichten habe. Schuldnerin der Hypothekengewinnabgabe ist nach dem Lastenausgleichsgesetz vom 14. August 1952 - BGBI I, 446 - die Beklagte geworden (§ 111 des Gesetzes). Darüber sind sich die Parteien einig. Zum Streit zwischen ihnen ist es indessen dadurch gekommen, daß das Lastenausgleichsgesetz, das an sich eine Tilgung der Hypothekengewinnabgabe in langfristigen, sich auf mehrere Jahrzehnte erstreckenden Teilbeträgen vorsieht (§ 34 Abs 1), in seinem § 199 dem Abgabeschuldner die Möglichkeit eröffnet hat, seine Verbindlichkeit durch eine einmalige Zahlung "abzulösen" und auf diese Weise, da der Ablösungswert unter Abzug der Zwischenzinsen und Zugrundelegung eines Jahreszinssatzes von 10 % errechnet wird (Abs 2 und 3 des § 199), einen nicht

unerheblichen Betrag einzusparen. Die Kläger sind der Ansicht, daß die Beklagte von dieser Möglichkeit hätte Gebrauch machen müssen und deshalb nunmehr auf Grund von § 8 des Kaufvertrages verpflichtet sei, ihnen als Gegenleistung für die Abtretung der Aufbaugrundschild den "Differenzbetrag" zwischen der Grundschildsumme und dem Ablösungswert zu bezahlen. Die Beklagte stellt eine solche Zahlungspflicht in Abrede.

Zur Rechtsnatur des Klagebegehrens ist vorweg zu bemerken, daß es sich hier um einen Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung (§§ 325, 326, 276 BGB) und nicht etwa um den ursprünglichen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises (§ 433 Abs 2 BGB) handelt. Letzteres scheinen die Kläger anzunehmen; denn wenn auch in dem Schreiben ihres späteren Prozeßbevollmächtigten vom 30. Januar 1953 auf die Gefahr eines "unverhältnismäßig großen Schadens" hingewiesen wurde und in der Klageschrift selbst die "Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche" vorbehalten wird, so fordern sie andererseits Verzinsung der Klagesumme nach Maßgabe der ... nur für den Kaufpreisanspruch geltenden -Bestimmung des § 452 BGB, und zwar bereits vom 1. Mai 1951 ab (Übergabe des Grundstücks an die Beklagte). In dieser Form entbehrt der Zinsanspruch jedoch der Schlüssigkeit: Daß die Beklagte von der Ablösungsmöglichkeit des § 199 LAG Gebrauch gemacht und damit tatsächlich etwas erspart habe, wird von den Klägern nicht behauptet. Sie machen vielmehr geltend, die Beklagte habe es, ihrer vertraglichen Pflicht zuwider, schuldhaft unterlassen, die Chance, weniger als 112 500 DM Hypothekengewinnabgabe zu entrichten, auszunützen; hätte sie das getan, so wäre ihnen nach § 8 des Kaufvertrages ein Anspruch auf Bezahlung des Unterschiedsbetrages erwachsen, wäh.

rend sie jetzt die Aufbaugrundsschuld ohne Gegenleistung abtreten müßten und dadurch geschädigt seien.

2. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, es stehe noch nicht fest, welche Gestaltung die Hypothekengewinnabgabe hier, wo es sich um ein zurückerstattetes Grundstück handle, erfahren werde, weil die in § 137 LAG vorgesehene Rechtsverordnung bisher noch nicht erlassen sei. Auf jeden Fall sei die Beklagte nach dem Kaufvertrag der Parteien den Klägern gegenüber nicht zur Ablösung der Hypothekengewinnabgabe verpflichtet. "Betrag der Hypothekengewinnabgabe" im Sinne von § 8 des Kaufvertrages sei die gesetzliche Abgabeschuld (die man voraussichtlich auf 112 500 DM festsetzen werde). Diese Abgabeschuld werde entweder durch Tilgungsbeträge bis zum 31. März 1979 oder durch eine einmalige Zahlung in Höhe des Ablösungswertes getilgt. Der Ablösungsbetrag sei daher ebenso wie die Tilgungsbeträge lediglich eine Erfüllungsleistung, nicht aber die Hypothekengewinnabgabe selbst. Da also Hypothekengewinnabgabe und Ablösungsbetrag nicht dasselbe seien, könne sich bei Zahlung des letzteren ein "Differenzbetrag" im Sinne von § 8 des Kaufvertrages überhaupt nicht ergeben.

Aber auch wenn die Vertragsschließenden, abweichend von der späteren Regelung des Lastenausgleichsgesetzes, unter dem "Betrag der Hypothekengewinnabgabe" den tatsächlich vom Abgabeschuldner zu zahlenden Betrag verstanden haben sollten, ergebe die Auslegung des Vertrages -- der keine ausdrückliche Vereinbarung über die Ablösungsmöglichkeit enthalte --, daß die Beklagte zur Ablösung gleichwohl nicht verpflichtet sei und daß eine Ermäßigung der Abgabeschuld durch Ablösung nur ihr allein zugute komme. Laut § 8 sei, falls die Beklagte Schuld-

6

nerin der Hypothekengewinnabgabe werde, die Aufbaugrunds-
schuld im vollen Umfange an sie abzutreten, ganz gleich
in welcher Höhe die Hypothekengewinnabgabe entstand.
Blieb der Betrag der letzteren hinter demjenigen der Auf-
baugrundsschuld zurück, so sei nicht unter allen Umstän-
den eine Zahlung des Differenzbetrages durch die Beklag-
te vorgesehen, vielmehr entfalle nach dem Vertrag eine
solche Zahlung dann, wenn die Erhebung der Hypotheken-
gewinnabgabe ganz oder zum Teil aus einem in der Person
der Beklagten begründeten, gesetzlich geregelten Um-
stande unterbleibe; in diesem Fall sollten also die
Kläger die Aufbaugrundsschuld im vollen Umfange verli-
ren, ohne einen Gegenwert zu erhalten, und die Bestim-
mung in § 5 Abs 2 des Vertrages, wonach den Klägern
nicht weniger als 640 000 DM zufließen dürfe, gelte
für diesen Fall nicht. Bei der Ermäßigung durch die Ab-
lösung der Hypothekengewinnabgabe - so führt das Beru-
fungsgericht weiter aus - handele es sich nun um einen
Umstand, der in der Person der Beklagten begründet sei.
Das gehe daraus hervor, daß die Ablösung nach der Re-
gelung des Lastenausgleichsgesetzes im Belieben des
Abgabeschuldners stehe. Ob dieser sich dazu entschieße,
hänge von Umständen ab, die je nach den persönlichen
Verhältnissen des Einzelnen verschieden seien. Daß alle
Abgabeschuldner die Möglichkeit der Ablösung haben, stehe
dem nicht entgegen. Wesentlich sei allein, daß die tat-
sächlichen Verhältnisse als Grundlage für den Entschluß
zur Ablösung bei jedem Abgabeschuldner verschieden lä-
gen, so daß sich allein aus der Person des jeweiligen
Schuldners ergebe, ob er von der Ablösungsmöglichkeit
Gebrauch mache oder nicht. Sei aber die Ablösung ein
Umstand, der nicht zur Zahlung eines Unterschiedsbe-
trages führe, so folge daraus zwingend, daß auch keine
Verpflichtung zur Ablösung bestehen könne.

3. Die Revision rügt Verletzung des § 286 ZPO sowie sachlich-rechtlicher Vorschriften, und zwar insbesondere der §§ 129 ff und 199 LAG.

a) Beanstandet wird von ihr zunächst, daß das angefochtene Urteil die gesetzliche Ablösungsmöglichkeit als einen lediglich in der Person der Beklagten begründeten, gesetzlich fixierten Umstand im Sinne von § 8 des Kaufvertrages angesehen habe. Darin liege eine falsche Auslegung des § 199 LAG. Dieser stelle, wie auch das Berufungsgericht nicht verkannt habe, eine Möglichkeit dar, die allen Schuldern zu Gebote stehe. Die Fehlerhaftigkeit der Gesetzesauslegung zeige sich schon darin, daß das Berufungsgericht die Ablösungsmöglichkeit gemäß § 199 LAG den Erleichterungen der Abgabe, die nach den §§ 131 und 132 LAG gegeben sind, gleichgestellt habe: Die letztgenannten Bestimmungen seien bloße Rahmenvorschriften, die als solche zwar allgemein gälten, aber nur dann zu einer Ermäßigung der Abgabe führen könnten, wenn in den einzelnen zur Entscheidung stehenden Fällen die besonderen Verhältnisse eine Ermäßigung rechtfertigten. Möchten auch diese Verhältnisse in der Person des einzelnen Schuldners begründet sein. Die Ablösungsmöglichkeit des § 199 LAG dagegen wirke allgemein, ohne daß es irgendwie auf die persönlichen Verhältnisse des Abgabeschuldners ankomme. Anders wäre die Rechtslage, wenn das Lastenausgleichsgesetz etwa eine Befreiung für gewerkschaftliches Vermögen geschaffen hätte; in diesem (hypothetischen) Falle wäre die Beklagte als Repräsentantin solchen Vermögens aus Gründen, die lediglich in ihrer Person lägen, von der Abgabepflicht frei geblieben.

Die Rüge ist nicht begründet. Soweit die Revision

dem Berufungsgericht fehlerhafte Gesetzesauslegung zum Vorwurf macht, wird von ihr übersehen, daß im angefochtenen Urteil nicht der § 199 LAG ausgelegt worden ist, sondern der § 8 des Kaufvertrages vom 17. April 1951. Diese Vertragsbestimmung und insbesondere die in ihr enthaltene Einschränkung, wonach der Anspruch der Kläger auf den Unterschiedsbetrag zwischen 112 500 DM und dem "Betrag der Hypothekengewinnabgabe" unter gewissen Voraussetzungen in Wegfall kommen sollte, war hier Gegenstand der Auslegung. Nach § 8 ist die Beklagte als Käuferin nicht zur Zahlung des Unterschiedsbetrages verpflichtet, "wenn und soweit die Erhebung der Hypothekengewinnabgabe lediglich infolge eines gesetzlich fixierten Umstandes unterbleibt, der in der Person der Käuferin begründet ist"; dies soll "auch für gesetzlich ermöglichte Ermessensentscheidungen der zuständigen Behörde" gelten. Die Auslegungsfrage, die das Berufungsgericht zu entscheiden hatte, betraf den Inhalt und die Tragweite dieser vertraglichen Vereinbarung. Es mußte geklärt werden, was die Vertragsschließenden unter einem "in der Person der Beklagten begründeten Umstand" im Sinne von § 8 verstanden wissen wollten und ob die durch § 199 LAG dem Abgabeschuldner eröffnete Möglichkeit, die Hypothekengewinnabgabe im Wege einer einmaligen Zahlung abzulösen, ein solcher persönlicher Umstand sei. Wenn das Berufungsgericht letzteres bejaht hat, so beruhte das auf einer Ermittlung des Vertragsinhalts. Die Auslegung eines Individualvertrages ist aber der Prüfung durch das Revisionsgericht nur in beschränktem Umfange unterworfen. Daß im vorliegenden Falle dem angefochtenen Urteil in dieser Hinsicht irgendwelche Rechtsverletzungen oder ein Verstoß gegen ein Denkgesetz unterlaufen seien, ist nicht ersichtlich.

Aber auch wenn man der Revision einräumen wollte, daß die Prüfung der Frage, ob die Ablösungsmöglichkeit einen in der Person des Abgabeschuldners liegenden Umstand nach § 8 des Kaufvertrages darstellt, zugleich eine Stellungnahme zu § 199 LAG erfordere und daß die Entscheidung des Berufungsgerichts infolgedessen doch eine Gesetzesauslegung in sich schließe, so greifen auf jeden Fall die Be-
anstandungen, die insoweit erhoben werden, nicht durch. Die Revision meint, das angefochtene Urteil stelle zu Unrecht die Regelung des § 199 den Fällen der §§ 131 und 132 LAG gleich und lasse außer acht, daß die dortigen Erleichterungen .. Stundung oder Erlaß fälliger Abgabeleistungen - von den besonderen Verhältnissen des jeweiligen Abgabeschuldners abhingen, während die Ablösungsmöglichkeit jedermann offenstehe. Dabei wird indessen verkannt, daß die Ablösung der Hypothekengewinnabgabe nach § 199 LAG nicht nur völlig im Belieben des einzelnen Zahlungsverpflichteten steht ("der Abgabeschuldner kann noch nicht fällige Leistungen ... ablösen"), sondern daß vor allem der Entschluß, ob von der Ablösungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden soll, von mancherlei Umständen abhängt, die je nach den persönlichen Verhältnissen des betreffenden Schuldners verschieden sind. Diese Unterschiede können sehr erheblich sein: Der eine Schuldner verfügt über den zur Ablösung erforderlichen Betrag an flüssigen Mitteln, der andere dagegen hat ihn nicht zur Verfügung, so daß für letzteren die Frage auftaucht, ob und unter welchen Bedingungen, insbesondere zu welchem Zinssatz, er sich die notwendigen Gelder beschaffen könnte; außerdem aber werden die für den Entschluß maßgeblichen Umstände von den verschiedenen Schuldnern auch bei rein sachlicher Prüfung ganz unterschiedlich beurteilt, je nachdem welches Bild sich der Einzelne von der künftigen Entwicklung der Verhältnisse macht,

für die auf längere Sicht eine zuverlässige Voraussage nicht möglich ist und über die dem betreffenden Schuldner daher allein die Entscheidung überlassen werden muß. Das Berufungsgericht weist auch in diesem Zusammenhang mit Recht auf die Vorschriften der Ersten Durchführungsverordnung über Ausgleichsabgaben vom 8. Oktober 1952 (BGBl I, 649; jetzt in der Fassung vom 17. Februar 1955, BGBl I, 83 und vom 27. Dezember 1955, BGBl I, 885) hin, deren §§ 6 (Nr 2), 14 und 15 den Abgabeschuldner vor schwerwiegende Entscheidungen stellen; danach muß er, bevor er die Ablösung nach § 199 LAG wählt, sich darüber schlüssig werden, ob er auf die Möglichkeit eines Erlasses fälliger Leistungen gemäß §§ 129 ff, 157 LAG verzichten, das Wagnis einer Änderung der Berechnungsgrundlagen (Herabsetzung der Abgabeschuld) eingehen und die mit der Ablösung verbundenen steuerlichen Folgen auf sich nehmen soll. Die Auswirkungen des von dem Abgabeschuldner angesichts der Regelung des § 199 LAG zu treffenden Entschlusses sind daher keineswegs in allen Fällen die gleichen; sie richten sich vielmehr jeweils nach den besonderen Verhältnissen des einzelnen Falles. Die Gründe, die für oder gegen die Ausnutzung der Ablösungsmöglichkeit sprechen, können bei jedem Schuldner andere sein. In dieser Hinsicht besteht also entgegen der Ansicht der Revision kein grundlegender Unterschied zwischen den Erleichterungen der §§ 131, 132 einerseits und dem Fall des § 199 LAG andererseits. Hier wie dort ist es letzten Endes in der Person des Abgabeschuldners begründet, ob die betreffende Gesetzesvorschrift zum Zuge kommt oder nicht.

b) Hält somit die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Chance, durch Ablösung der Hypothekengewinnab-

gabe etwas zu ersparen, für die Beklagte ein persönlicher Umstand im Sinne des § 8 des Kaufvertrages sei, den Angriffen der Revision stand, so kann diese auch mit ihrem weiteren Hinweis auf die Vertragsbestimmung des § 5 Abs 2 keinen Erfolg haben. Denn dessen Anwendbarkeit ist in § 8 für den hier vorliegenden Fall gerade ausgeschlossen. Außerdem kann § 5 Abs 2, wonach "die Verkäufer nicht weniger als 640 000 DM erhalten ... sollen", nach dem Zusammenhang der Vereinbarungen nicht dahin verstanden werden, daß der gesamte Kaufpreis in bar gezahlt werden müsse; § 8 sieht vielmehr ausdrücklich die "An- und Abrechnung" gewisser Grundstückslasten auf die 640 000 DM vor. Nicht anders verhält es sich, nachdem das Lastenausgleichsgesetz die Hypothekengewinnabgabe der Beklagten auferlegt hat (§ 111), mit dieser Abgabeschuld. Die Beklagte ist insoweit von ihrer Zahlungsverbindlichkeit gegenüber den Klägern freigestellt worden.

Wenn die Revision in diesem Zusammenhang dem Berufungsurteil ferner zum Vorwurf macht, daß es unter Verletzung der Grundsätze im § 1 Abs 2 und 3 des Steueranpassungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 (RGBl I, 925) angenommen habe, der Ablösungswert nach § 199 LAG sei nicht dasselbe wie der im § 8 des Kaufvertrages erwähnte "Betrag der Hypothekengewinnabgabe", so wird dabei außer acht gelassen, daß das Berufungsgericht die von der Revision vermißte Gleichstellung der beiden Begriffe dann in seiner Hilfsbegründung (§ 12 ff des angefochtenen Urteils) ausdrücklich doch noch vorgenommen hat; es ist aber auch vom Boden dieser den Klägern günstigeren Auffassung aus mit Erwägungen, die einen Rechtsirrtum nicht erkennen lassen, zu dem Ergebnis gelangt, daß die Beklagte nicht zur Zahlung des Unterschieds-

betrages zwischen 112 500 DM und dem Ablösungswert verpflichtet sei. Diese Vertragsauslegung verstößt auch keineswegs gegen § 242 BGB; denn die erwähnte Unterstellung des Berufungsgerichts, daß der Ablösungswert unter den vertraglichen Begriff "Betrag der Hypothekengewinnabgabe" falle, wird auf jeden Fall dem Gedanken des "natürlichen wirtschaftlichen Zusammenhangs" gerecht, wie ihn die von der Revision angeführten Entscheidungen des Reichsgerichts (RGZ 134, 144 /1467; 158, 6 /147) erörtern.

c) Die Revision rügt weiterhin, daß das Berufungsgericht den Schlußsatz des § 8 Nr 1 des Kaufvertrages nicht berücksichtigt habe, wonach der Beklagten "bis zur vollen gesetzlichen Klärung" der auf die Aufbaugrundschild entfallende Teil des Kaufpreises in Höhe von 112.500 DM "gestundet" worden sei. Schon hieraus ergebe sich die Verpflichtung der Beklagten, nach Erlass des Lastenausgleichsgesetzes im Hinblick auf die Ablösungsmöglichkeit des § 199 die Abgabe sofort zu entrichten, weil diese durch Ablauf der Stundung nunmehr fällig geworden sei.

Dem kann nicht beigetreten werden. Wenn die Parteien am 17. April 1951 eine Stundung des Kaufpreisteils von 112.500 DM vereinbart haben, so ist dies, wie aus dem Vertragswortlaut (vgl insbesondere § 5 Abs 2 und § 8 Nr 1) zweifelsfrei hervorgeht, mit Rücksicht darauf geschehen, daß das rechtliche Schicksal der Aufbaugrundschild und der auf sie voraussichtlich entfallenden Hypothekengewinnabgabe damals noch ungewiß war. Heute aber - nachdem inzwischen das Lastenausgleichsgesetz ergangen ist und die erwartete "gesetzliche Klärung" gebracht hat -, steht fest, daß Schuldnerin der Hypothekengewinnabgabe die Beklagte geworden ist und daß sie insoweit, nach den

Vereinbarungen im § 8 des Kaufvertrages, keine "Gegenleistung" mehr an die Kläger zu entrichten hat. In Höhe der Hypothekengewinnabgabe ist die Beklagte also von ihrer Kaufpreisschuld frei geworden. Die im Vertrag gewährte Stundung hat sich damit als gegenstandslos erwiesen, denn eine Forderung, die nicht besteht, konnte nicht gestundet werden. Das verkennen die Kläger, wenn sie meinen, aus dem "Ablauf der Stundung" einen Anspruch auf nunmehrige Zahlung des "gestundeten" Betrages herleiten zu können.

d) Von der Revision wird schließlich noch geltend gemacht, die Begründung des angefochtenen Urteils enthalte einen offensichtlichen Widerspruch, auf dem die Entscheidung beruhe. Das Berufungsgericht stütze sich nämlich darauf, daß der Vertrag vom 17. April 1951 keine Lücke aufweise, während es an einer früheren Stelle ausgeführt habe, daß die Parteien in dem Vertrag keine Regelung für den Fall einer Ablösungsmöglichkeit getroffen und damals an eine solche Möglichkeit nicht gedacht hätten. Das stelle das "Schulbeispiel einer Vertragslücke" dar, die das Berufungsgericht im Wege der Auslegung hätte ausfüllen müssen.

Die Rüge erweist sich als nicht stichhaltig. Zwischen den angeführten beiden Stellen des Berufungsurteils besteht, wie sich aus dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe ergibt, kein Widerspruch. Wenn das Berufungsgericht zu Beginn seiner Ausführungen zu § 8 des Kaufvertrages feststellt, daß darin der Fall der Ablösungsmöglichkeit nicht geregelt worden sei (das Urteil spricht übrigens nur von dem Fehlen einer "ausdrücklichen" Regelung), so handelt es sich lediglich um den Ausgangspunkt der Untersuchung.

Diese befaßt sich, hieran anknüpfend, im folgenden eingehend mit Wortlaut und Sinn des § 8 sowie mit den darin für die verschiedenen denkbaren Fälle getroffenen Vereinbarungen und gelangt auf Grund von Erwägungen, die keinen Rechtsirrtum erkennen lassen und im übrigen in der Revisionsinstanz nicht nachprüfbar sind, schließlich zu dem Ergebnis, daß nach dem Vertrag eine Verpflichtung der Beklagten, den Unterschiedsbetrag zwischen 112.500 DM und dem Ablösungswert der Hypothekengewinnabgabe zu entrichten, nicht bestehe. Das Berufungsgericht hat sich also mit seiner Feststellung, daß die Parteien den zur Entscheidung stehenden Fall nicht ausdrücklich geregelt hätten, keineswegs begnügt, sondern ist mit Recht in eine Prüfung darüber eingetreten, ob sich der Inhalt des Vertrages nicht im Wege der Auslegung ermitteln lasse. Die Vertragsauslegung hat dann auch zu einem positiven Ergebnis geführt. Wenn das Urteil unter diesen Umständen abschließend feststellt, der Vertrag weise keine Lücke auf, so entsprach das der Sach- und Rechtslage; für eine ergänzende Auslegung im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs über die Ausfüllung von Vertragslücken (BGHZ 9, 273) war kein Raum.

4. Die Erwägungen, aus denen das Berufungsgericht den Anspruch auf Zahlung des Unterschiedsbetrages zwischen Grundschuldsumme und Ablösungswert für unbegründet erachtet, halten also den Angriffen der Revision stand.

II.

1. Hilfsweise haben die Kläger noch vorgetragen, die Beklagte müsse auf jeden Fall zur Zahlung von 10.302,22 DM verurteilt werden, da nach der Bescheinigung des Finanzamts H [REDACTED] vom 12. August 1953 in dieser Höhe

die vom 1. Oktober 1948 bis zum 31. März 1952 auf die Hypothekengewinnabgabe fällig gewordenen Zins- und Tilgungsleistungen gemäß § 147 Abs 7 LAG als erbracht gelten. Sie sind der Ansicht, daß mindestens diese 10.302,22 DM einen "Differenzbetrag" zwischen 112.500 DM und Hypothekengewinnabgabe im Sinne von § 8 Nr 1 des Kaufvertrages darstellten, wobei indessen aus der Klagebegründung nicht eindeutig hervorgeht, ob der genannte Betrag als Teil des Kaufpreises (§ 433 Abs 2 BGB) oder aus dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes wegen Nichterfüllung (§§ 325, 326 BGB) verlangt wird.

2. Das Berufungsgericht hat auch diese Hilfsbegründung nicht für stichhaltig erachtet. Es hat ausgeführt: Bei den nach § 147 Abs 7 LAG als erbracht geltenden Leistungen handle es sich keineswegs um einen Differenzbetrag zwischen 112.500 DM und der festgesetzten Hypothekengewinnabgabe im Sinne von § 8 des Kaufvertrages. Der Grund dafür, daß die bezeichneten Leistungen als erbracht gelten, liege darin, daß in Berlin die Aufbaugrundschulden nicht zu verzinsen gewesen seien und stattdessen der Grundstückseigentümer eine Baunotabgabe habe leisten müssen. Soweit die Kläger bis zur Übergabe des Grundstückes die Baunotabgabe gezahlt hätten, müsse es so angesehen werden, als ob sie einen Teil der Hypothekengewinnabgabe getilgt und damit eine Verbindlichkeit der Beklagten erfüllt hätten. Den Klägern stehe daher aus dem Kaufvertrag gegen die Beklagte ein Anspruch zu in Höhe des Anteils an den als erbracht geltenden Leistungen, der der Zeit ihrer Leistungen auf die Baunotabgabe im Verhältnis zur Zeit der Leistungen der Beklagten auf die Baunotabgabe entspreche, insgesamt auf den Zeitraum vom 1. Oktober 1948 bis zum 31. März 1952 bezogen. Die Höhe der als erbracht

geltenden Leistungen stehe jedoch noch nicht fest, da der Abgabebescheid des zuständigen Finanzamtes, soweit ersichtlich, bisher nicht erlassen sei. Eine Berechnung der von der Beklagten an die Kläger zu erstattenden Beträge sei nicht möglich, der Anspruch der Kläger daher noch nicht fällig. Eine schuldhaft verzögerte Erteilung des Abgabebescheides durch die Beklagte könne nicht festgestellt werden; denn die Kläger hätten für ihre bestrittene Behauptung, daß die Beklagte trotz Aufforderung die erforderlichen Vordrucke nicht eingereicht habe, keinen Beweis angetreten. Hinzu komme, daß auch die Gestaltung der Hypothekengewinnabgabe in dem vorliegenden Falle, auf den der § 137 LAG Anwendung finde, noch nicht feststehe und es sich daher nicht übersehen lasse, ob als erbracht geltende Leistungen, die wirtschaftlich als von den Klägern erbracht anzusehen wären, überhaupt in Frage kämen; auch aus diesem Grunde sei ein etwaiger Erstattungsanspruch der Kläger nicht fällig.

3. Die Revision bezeichnet die Feststellung des Berufungsgerichts, daß die Kläger keinen Beweis angetreten hätten, als unrichtig. In der Klageschrift sei für die dortige Sachdarstellung auf Parteivernehmung Bezug genommen worden. Falls das Berufungsgericht im Zweifel gewesen sein sollte, ob sich dieser Beweis antritt auch auf die Behauptung beziehe, daß die Beklagte trotz Aufforderung die erforderlichen Vordrucke nicht eingereicht habe, so hätte es von seinem Fragerecht nach § 139 ZPO Gebrauch machen müssen. Die Kläger hätten dann ihren Vortrag dahin ergänzt, daß ihr Beweis antritt auch für die genannte Behauptung gelte. Außerdem habe das Berufungsgericht nicht beachtet, daß in diesem Falle das einfache Bestreiten der Beklagten

nicht genügt habe; diese hätte vielmehr "substanziert" bestreiten, also vortragen und unter Beweis stellen müssen, was sie wirklich getan habe.

4. Die Rüge ist nicht begründet.

Der Revision ist zuzugeben, daß die Klageschrift in der Tat einen Antrag auf Parteivernehmung enthielt (S 7 aa0) und daß sich dieser Beweisantrag nach dem Zusammenhang des dortigen Vorbringens auch auf die kurz zuvor (S 6) aufgestellte Behauptung beziehen konnte, die Beklagte habe es trotz Aufforderung bisher unterlassen, Formulare für die Hypothekengewinnabgabe auszufüllen und bei der zuständigen Dienststelle einzureichen. Gleichwohl fällt dem Berufungsgericht ein Verstoß gegen § 139 ZPO nicht zur Last. Die Kläger sind nämlich auf ihren Beweisantrag, den sie ganz zu Beginn des Rechtsstreites gestellt hatten, später nie zurückgekommen und haben ihn insbesondere im zweiten Rechtszug nicht wiederholt, obgleich das Landgericht in den Entscheidungsgründen seines klageabweisenden Urteils festgestellt hatte, die Kläger hätten "keinen Beweis dafür angetreten, daß die Beklagte den Antrag auf Feststellung der Hypothekengewinnabgabe dolos verzögert hat" (S 8 des Urteils). Angesichts dieser Feststellung, die von den Klägern in der Berufungsinstanz mit keinem Wort beanstandet worden war, geschweige denn ihnen Anlaß zu einem Antrag auf Tatbestandsberichtigung nach § 320 ZPO gegeben hatte, konnte das Berufungsgericht nicht annehmen, daß jener frühere Beweisantritt und der ihm zugrunde liegende Sachvortrag noch aufrechterhalten würden. Es hatte daher keine Veranlassung, unter Anwendung seines Fragerechts auf eine weitere Klärung dieses Punktes hinzuwirken. Aus dem glei-

chen Grunde brauchte von ihm auch nicht geprüft zu werden, ob jener Sachvortrag der Kläger von der Beklagten ordnungsgemäß bestritten worden sei oder nicht.

Im übrigen scheitert die Rüge auch an der weiteren Erwägung des angefochtenen Urteils, daß es sich hier um ein rückerstattetes Grundstück handle und infolgedessen noch nicht abzusehen sei, welche Gestaltung die Hypothekengewinnabgabe nach Maßgabe von § 137 LAG erfahren werde. Die in dieser Vorschrift angekündigte Rechtsverordnung war im Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung noch nicht ergangen. Der Umstand, daß sie heute vorliegt -- vgl 15. Durchführungsverordnung über Ausgleichsabgaben nach dem Lastenausgleichsgesetz vom 2. Juni 1955 (BGBl I, 267) -- und deshalb, soweit es sich um die materielle Rechtslage handelt, in der Revisionsinstanz wohl zu beachten wäre, ist für die verfahrensrechtliche Frage, ob etwa das Berufungsgericht das Fragerecht nach § 139 ZPO nicht angewendet oder gegen seine Aufklärungspflicht gemäß § 286 ZPO verstoßen habe, ohne Belang.

III.

Nach allem war die Revision mit der Kostenfolge aus
§ 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Oechßler

Dr. Spieler

Dr. Dorschel

Dr. Rothe