

Für das Nachschlagewerk!

237 028

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB § 242; LAG §§ 60, 199

Rechtssatz: Hat in einem vor Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes abgeschlossenen Grundstückskaufverträge der Käufer die Zahlung der den Verkäufer hinsichtlich dieses Grundstücks treffende Vermögensabgabe übernommen und weichen zum Nachteil des Käufers die Vorstellungen der Vertragsteile über die kommende Ausgestaltung und Höhe der Vermögensabgabe wesentlich von der späteren gesetzlichen Regelung ab, so steht dem Käufer ein Ausgleichsanspruch zu. An den Nachweis, daß sich das Wertverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung grob verändert habe, sind auch für diesen Ausgleichsanspruch strenge Anforderungen zu stellen.

Es ist nicht zu beanstanden, wenn beim Vergleich der beiderseitigen Vertragsleistungen die Vermögensabgabe mit ihrem Ablösungswerte zum Zeitpunkt des vertraglichen Übergangs von Nutzungen und Lasten berechnet wird.

Aktenzeichen: V ZR 165/56

Urteil des BGH vom 8. Januar 1958

Kammergericht Berlin

V ZR 165/56

Verkündet

am 8. Januar 1958

Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Frau Hildegard W. [REDACTED] geborene F. [REDACTED], B. [REDACTED]
[REDACTED] H. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten, Widerklägerin, Berufungsklägerin,
Anschlußberufungsbeklagten, Revisionsklägerin
und Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED]

gegen

den Kaufmann Paul P. [REDACTED], R. [REDACTED], S. [REDACTED] Straße [REDACTED]

Kläger, Widerbeklagten, Berufungsbeklagten,
Anschlußberufungskläger, Revisionsbeklagten
und Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 8. Januar 1958 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter
Dr. Augustin, Schuster, Dr. Piepenbrock und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das
Urteil des 9. Zivilsenats des Kammergerichts
vom 14. Mai 1956 wird zurückgewiesen.

Auf die Anschlußrevision des Klägers
wird das bezeichnete Urteil dahin abgeändert:

Die Berufung der Beklagten gegen das Ur-
teil der 18. Zivilkammer des Landgerichts
in Berlin-Charlottenburg vom 26. Oktober
1955 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen,
daß der Kläger von den Kosten des ersten
Rechtszuges den Betrag von 60 DM zu den
Gerichtskosten zu zahlen hat.

- 2 -

Auf die Anschlußberufung des Klägers wird dieses Urteil zu Nr. 1 und 2 dahin abgeändert, daß die Beklagte unter Abweisung der Klage im übrigen verurteilt wird,

- a) an den Kläger den Betrag von 802,50 DM-West nebst 4 % Zinsen aus 750 DM-West seit dem 1. Januar 1956 bis 3. Mai 1956 und aus 802,50 DM-West seit 4. Mai 1956 zu zahlen,
- b) weitere 53,20 DM-West als Vermögensabgabe für das erste Vierteljahr 1956 an das Finanzamt Ravensburg für Rechnung des Klägers zu Steuernummer 512/894 zu zahlen.

Hinsichtlich der Widerklage auf Quittungserteilung und Briefaushändigung ist der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt.

Die Beklagte hat die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Kläger verkaufte durch notariellen Vertrag vom 14. Juni 1949 sein Hausgrundstück B [REDACTED], H [REDACTED] [REDACTED]straße [REDACTED], eingetragen im Grundbuch von W [REDACTED] Bd. [REDACTED] Bl. [REDACTED] 9, zum Preise von 30 000 DM an die Beklagte. Ein Teilbetrag in Höhe von 20 000 DM wurde durch Barscheck bezahlt, der Rest sollte in Raten beglichen und durch eine Hypothek gesichert werden. § 3 des Vertrages bestimmt:

Verkäufer verpflichtet sich, die in Abteilung III unter Nr. 6 des Grundbuchs eingetragene Hypothek von 8 000 GM zur Löschung zu bringen. Er beantragt unter Bezugnahme auf die zu erteilende löschungsfähige Quittung schon jetzt die Löschung dieser Hypothek im Grundbuch.

Käufer übernimmt alle Belastungen des Grundstücks oder Zahlungen, die nach dem 1. Juli 1949 durch Gesetz oder behördliche Verfügungen festgesetzt werden sollten.

Die Umschreibung im Grundbuch hat stattgefunden. Die Beklagte ist auch ihren Zahlungen bis auf 800 DM nachgekommen. Da sie aber zur Hypothekengewinnabgabe, die sich aus der erwähnten Hypothek von 8 000 GM ergeben hatte, vom Finanzamt Zehlendorf herangezogen worden und der Ansicht war, daß im Verhältnis der Parteien untereinander der Kläger diese Abgabe zu tragen habe, hielt sie mit der restlichen Kaufpreiszahlung zurück, rechnete mit ihren Zahlungen auf die Hypothekengewinnabgabe auf und erhob Klage, daß der Kläger aus der notariellen Urkunde vom 14. Juni 1949 nicht mehr vollstrecken könne. Diese Klage wurde durch rechtskräftiges Urteil des Landgerichts Berlin vom 29. Juni 1954 55 S 17/54 - 3 C 877/53 abgewiesen. Der Restbetrag von 800 DM wurde von der Beklagten alsdann bezahlt.

Der Kläger seinerseits wurde zur Vermögensabgabe nach Maßgabe des Lastenausgleichsgesetzes herangezogen. Er vertrat die Auffassung, daß die Beklagte auf Grund des § 3 Abs. 2 der Vertragsbestimmungen auch zur Tragung dieser Last verpflichtet sei. Das Hausgrundstück habe einen Einheitswert von 40 500 DM-West gehabt. Er habe es aber um 10 500 DM-West billiger verkauft, um sich vor allen etwaigen Verpflichtungen aus dem Lastenausgleich zu sichern. Die Parteien seien sich bei Vertragsabschluß darüber klar gewesen, daß die Beklagte alle zu erwartenden und möglichen Verpflichtungen übernehme, welche wegen des Grundstücks dem Kläger durch die kommende Gesetzgebung auferlegt werden könnten, insbesondere auch eine mit dem Grundstück zusammenhängende Vermögensabgabe. Das habe man mit dem Wortlaut des § 3 Abs. 2 zum Ausdruck bringen wollen. Die Beklagte habe damit freilich ein Risiko eingegangen, aber gerade mit Rücksicht darauf sei der Preis um 1/4 ermäßigt worden. Es seien nicht nur die Lasten, für die das Grundstück hafte, sondern auch alle jene, die durch das Grundstück ausgelöst werden sollten, von der Beklagten zu übernehmen gewesen. Da die Vermögensabgabe lediglich auf dem Werte des Hausgrundstückes beruhe, sei sie eine Last im Sinne der bezeichneten Vertragsbestimmung.

Der Kläger hat beim Landgericht beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 405 DM-West nebst 4 % Zinsen seit dem 1. März 1954 und weitere 345 DM-West an das Finanzamt Zehlendorf Sonderstelle Lastenausgleich zur Steuernummer 25/2556 VA zu zahlen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Sie bestritt, daß die Parteien bei den Vorverhandlungen darüber einig gewesen seien, die Beklagte müsse neben der Hypothe-

kengewinnabgabe auch persönliche Verpflichtungen des Klägers aus dem Lastenausgleich tragen. Besage der Wortlaut des § 3 Abs. 2 der Vertragsbestimmungen etwas anderes, so liege ein Dissens der Parteien vor, jedenfalls fechte sie dann ihre Erklärung wegen Irrtums an. Müste sie zu der Hypothekengewinnabgabe auch noch die Vermögensabgabe zahlen, so stelle sich der Kaufpreis auf 51 000 DM-West und überschreite damit den Vertragspreis um 70 %. Von einer Gleichwertigkeit der Leistungen könne unter diesen Umständen nicht mehr gesprochen werden. Zudem sei es nicht zulässig, einen seiner Höhe nach völlig unbestimmten Betrag zur Zahlung zu übernehmen.

Die Beklagte reichte unter Bezugnahme darauf, daß sie den Kaufpreis bezahlt habe, Widerklage ein mit dem Antrage, den Kläger zu verurteilen, löschungsfähige Quittung über die im Grundbuch des Amtsgerichts Zehlendorf von Wannsee Bd. ■ Bl. ■ 9 in Abteilung III Nr. 7 verzeichnete Hypothek über 10 000 DM der Bank Deutscher Länder nebst Zinsen zu erteilen und der Beklagten den Hypothekenbrief auszuhändigen, hilfsweise den Kläger zu verurteilen, darin einzuwilligen, daß sein Prozeßbevollmächtigter die löschungsfähige Quittung und den Hypothekenbrief der Beklagten aushändige.

Der Widerklageschriftsatz wurde dem Prozeßbevollmächtigten des Klägers am 4. Mai 1955 von Anwalt zu Anwalt zugestellt. Der Kläger weigerte sich zunächst, diesem Begehren nachzukommen, gab aber am 24. Mai 1955 die löschungsfähige Quittung sowie den Hypothekenbrief für die Beklagte frei. Daraufhin erklärte die Beklagte die Hauptsache insoweit für erledigt; ihr Widerklageantrag ist in der mündlichen Verhandlung nicht verlesen worden. Sie er-

hob aber eine weitere Widerklage mit dem Antrage festzustellen, daß die Beklagte auch über die mit der Klage geltend gemachten Beträge hinaus nicht verpflichtet sei, für den Kläger die weiteren Zahlungen für dessen Vermögensabgabe zu entrichten.

Der Kläger beantragte, die Widerklage abzuweisen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, die Widerklage abgewiesen und die gesamten Kosten der Beklagten zur Last gelegt.

Gegen dieses Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt. der Kläger unter Erhebung der Anschlußberufung seinen Klageantrag dahin erweitert, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 802,50 DM-West nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Januar 1956 zu zahlen, ferner weitere 53,20 DM-West als Vermögensabgabe für das erste Vierteljahr 1956 an das Finanzamt Ravensburg für Rechnung des Klägers für Steuernummer 512/894 zu zahlen. Hinsichtlich der (ersten) Widerklage vom 3. Mai 1955 haben beide Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache als erledigt erklärt und beantragt, die Kosten insoweit jeweils dem Gegner zur Last zu legen.

Das Berufungsgericht hat auf die Berufung der Beklagten unter Zurückweisung der Berufung im übrigen und der Anschlußberufung des Klägers das Urteil des Landgerichts dahin abgeändert, daß Klage und Feststellungswiderklage abgewiesen, hinsichtlich der - ersten - Widerklage der Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt und die Kosten des Rechtsstreites zu 1/10 dem Kläger, zu 9/10 der Beklagten auferlegt werden.

Mit der Revision begehrt die Beklagte, daß ihrem Widerklageantrag stattgegeben wird, während der Kläger mit der Anschlußrevision auch den Zuspruch der Klage erreichen will.

Entscheidungsgründe:

Das Landgericht hat unter "die Zahlungen, die nach dem 1. Juli 1949 durch Gesetz oder behördliche Verfügungen festgesetzt werden sollten", auch die Vermögensabgabe fallen lassen. Die Beklagte habe alle Zahlungen, die im Zusammenhang mit dem Grundstück späterhin entstehen könnten, auf sich genommen. Das ergebe sich aus der Fassung der Bestimmung und aus der Entstehungsgeschichte des Vertrages.

Demgegenüber führt das Berufungsgericht aus:

Die Beklagte habe zwar außer der Hypothekengewinnabgabe auch die Vermögensabgabe übernommen. Insoweit sei dem Landgericht beizutreten. Zur Zeit des Vertragsabschlusses hätten allerdings über die Ausgestaltung des Lastenausgleichs nur wenige Anhaltspunkte vorgelegen. Darüber hätte man sich keine genauen Vorstellungen machen können. Die Beklagte habe aber eindeutig zum Ausdruck gebracht, daß sie neben der Hypothekengewinnabgabe auch weitere Ausgleichsabgaben übernehmen wolle. Dissens liege nicht vor. Die Anfechtung wegen Irrtums sei unbeachtlich, weil sie nicht rechtzeitig erklärt worden sei. Die Beklagte habe jedoch wegen Erschütterung der Geschäftsgrundlage einen Ausgleichsanspruch gegen den Kläger. Sie habe das Risiko nicht aus spekulativen Gründen auf sich genommen. Den Parteien, die in der lastenausgleichsrechtlichen Un-

sicherheit gezwungen waren, der Rechtsordnung nicht erwünschte Risiken einzugehen, müsse Gerechtigkeit widerfahren; die Gerichte hätten daher nach dem Grundsatz von Treu und Glauben durch Anwendung der Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage eine im Einzelfalle gerechte Lösung zu finden. Den Teil, den die Beklagte als spätere Hypothekengewinnabgabe übernommen habe, hätten die Parteien mit 4 000 DM eingeschätzt. Hinsichtlich des Risikos, das als Vermögensabgabe später Gestalt gewonnen habe, fehle ein genauer Anhaltspunkt. Wie ihn die Parteien gewertet hätten, sei nicht ganz eindeutig festzustellen. Die Parteien könnten ihm aber im Verhältnis zu der auf die Hypothek entfallenden Hypothekengewinnabgabe keine besondere Bedeutung beigemessen haben. Der Senat schätze den Betrag auf 1 000 DM. Die Parteien hätten sich also vorgestellt, daß das von der Beklagten übernommene Risiko etwa 5 000 DM ausmache. Diese Vorstellung habe sich als irrig herausgestellt. Die übernommene Schuld mache in Wirklichkeit eine Summe von 6 570,40 DM aus, nämlich die Ablösungswerte für die Hypothekengewinnabgabe (= 2 420,09 DM) und die Vermögensabgabe (= 4 150,31 DM), jeweils gerechnet zum 1. Juli 1949. Somit liege eine grundlegende, wesentliche Änderung der Verhältnisse vor. Der Beklagten könne nicht zugemutet werden, statt der erwarteten 5 000 DM nunmehr 6 570,40 DM zu bezahlen. Die Höhe des Ausgleichsanspruches errechne sich wie folgt: Unter Berücksichtigung des Risikos der Hypothekengewinnabgabe hätten sich die Parteien zu einem Kaufpreis von 32 000 DM entschlossen. Hier- von sei auszugehen. Da sich die Parteien die Hypothekengewinnabgabe zur Hälfte geteilt hätten, hätten sie sich auch, wenn sie die Höhe der Vermögensabgabe gekannt hätten, diese gleichmäßig geteilt. Da die gesamten Ausgleichsabgaben 6 570,40 DM ausmachten, entfalle auf jede Partei ein Betrag

von 3 285,20 DM. Der Kaufpreis von 32 000 DM sei um diese Summe auf 28 714,80 DM zu kürzen. Da die Beklagte schon 30 000 DM bezahlt habe, habe sie einen Ausgleichsanspruch in Höhe von 1 285,20 DM; er gehe um 429,50 DM über die Klagesumme hinaus. Trotzdem müsse die Feststellungswiderklage in vollem Umfange abgewiesen werden, weil die Beklagte die Erfüllung der gerichtlichen Auflage abgelehnt habe, den Antrag so abzufassen, daß er auch für den Fall sachdienlich sei, daß Ausgleichsansprüche bestehen sollten. Der Widerklageantrag, der sich nur auf ihre Verpflichtung zur weiteren Zahlung für die Vermögensabgabe beziehe, habe nicht die ihr zustehende restliche Ausgleichsforderung von 429,50 DM zum Gegenstand, zumal da diese sowohl durch die Vermögensabgabe als auch durch die Hypothekengewinnabgabe bedingt sei.

Die (erste) Widerklage vom 3. Mai 1955 sei prozeßordnungsgemäß erhoben worden.

1. Die Revision bezeichnet demgegenüber als verletzt das materielle und prozessuale Recht, insbesondere die §§ 133, 157, 242 BGB, §§ 286, 288 ZPO. Sie kann keinen Erfolg haben.

a) Die Auslegung, die das Oberlandesgericht in Übereinstimmung mit dem Landgericht dem § 3 Abs. 2 der Vertragsbestimmungen gegeben hat, läßt sich mit dem Wortlaut der Vertragsstelle in Einklang bringen. Er besagt nicht etwa, wie die Revision meint, daß die Käuferin nur dingliche Lasten des Grundstückes übernehme. Der Bezug zum Grundstück, von dem in dieser Vertragsstelle gesprochen wird, wird dadurch hergestellt, daß die Vermögens-

abgabe allein durch das Eigentum am Grundstück ausgelöst worden ist. Die Auslegung der Vertragsbestimmung verstößt auch nicht gegen gesetzliche Auslegungsregeln und beachtet insbesondere die Interessenlage bei Abschluß des Vertrages. Einen wesentlichen Gesichtspunkt hat das Berufungsgericht der Entstehung des Vertrages und dem Ablauf der Vorverhandlungen entnommen; auch hierbei läßt sich ein Rechtsirrtum nicht erkennen. Die Revision möchte im Ergebnis ihre Würdigung an die Stelle der tatrichterlichen setzen. Damit kann sie nicht durchdringen.

Das Berufungsgericht hat entgegen der Meinung der Revision wichtige Gesichtspunkte nicht außer acht gelassen. Mit seiner Auffassung steht der Umstand nicht in Widerspruch, daß der Kläger im Vorprozeß vorgetragen hatte, die Beklagte habe die Hypothekengewinnabgabe übernommen, mit Rücksicht hierauf sei der Kaufpreis um 2 000 DM ermäßigt worden (Schriftsatz vom 3. Mai 1956 GA Bl. 126), ferner daß der Vertreter des Klägers, Rechtsanwalt Dr. Gr[REDACTED], in seinem Briefe an Rechtsanwalt Dr. Kö[REDACTED] vom 27. Oktober 1953 eine ähnliche Darstellung gegeben hatte (vgl. den bezeichneten Schriftsatz). Denn in beiden Fällen ist nicht behauptet worden, die Beklagte habe n u r die Hypothekengewinnabgabe, nicht auch die Vermögensabgabe übernommen. Die Schlüsse, die die Revision aus beiden Erklärungen zieht, sind nicht maßgebend. Auch kann von einem Geständnis des Klägers im Sinne der Prozeßordnung nicht gesprochen werden.

b) Zu den in der Revisionsverhandlung noch vorgetragenen Bedenken der Revision ist zu bemerken:

Eine Auslegung der in Frage stehenden Vertragsstelle hatte nicht bereits, wie die Revision meint, deshalb zu unter-

bleiben, weil ihr Wortlaut völlig eindeutig sei und einen anderen Sinn, als ihn die Beklagte ihr gibt, gar nicht haben könne. Schon die Verwendung der Begriffe "Belastungen" des Grundstücks und "Zahlungen", die durch Gesetz oder behördliche Verfügungen festgesetzt werden sollten, gibt zu Zweifeln Anlaß, in welchem Umfange damit die Parteien die übernommenen Verpflichtungen abgegrenzt wissen wollten.

Es trifft auch nicht zu, daß das Berufungsgericht den Rechtsbegriff des Dissenses verkannt hat. Mit seiner Bemerkung, bei der Auslegung der Willenserklärungen komme es nicht auf einen insgeheim vorbehaltenen Willen der Parteien an, hat das Oberlandesgericht nicht etwa sagen wollen, Dissens liege vor, wenn eine Partei sich im geheimen vorbehalte, sich an ihre Willenserklärung nicht zu halten. Vielmehr ergibt die von der Revision beanstandete Urteilstelle im Zusammenhang mit den weiteren Urteilsausführungen, daß das Berufungsgericht davon überzeugt war, die Beklagte sei sich der Bedeutung ihrer Erklärung durchaus bewußt gewesen; es sei dann rechtlich ohne Bedeutung, sollte sie sich insgeheim vorbehalten haben, bei der Vertragserfüllung diese Erklärung anders zu deuten.

Schließlich ist es nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht der Anfechtung wegen Irrtums keine Wirkung beigemessen hat, weil sie verspätet erklärt worden sei. Es trifft zwar zu, daß die Beklagte bereits im Schriftsatz vom 3. Mai 1955 auf ihren Irrtum hingewiesen hatte. Ihre Behauptung, sie habe sich geirrt, kann aber der Anfechtung wegen Irrtums nicht gleichgesetzt werden. Dem Hinweis konnte nicht entnommen werden, daß damit die Beklagte auch von der Möglichkeit der Anfechtung mit allen ihren schwerwiegenden

Rechtsfolgen Gebrauch machen wollte. Dies geschah vielmehr erst in einem späteren Schriftsatz. In diesem Zeitpunkt war aber, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum ausgeführt hat, die Frist für die Anfechtungserklärung verstrichen.

c) Die rechtliche Beurteilung des festgestellten Sachverhalts enthält keinen die Beklagte belastenden Rechtsirrtum. Das Berufungsgericht hat den Betrag von 6 570,40 DM der Ausgleichung zwischen den Parteien zugrunde gelegt. Die Revision meint, es müsse von einem Betrag von 17 750 DM ausgegangen werden, nämlich von der vom Finanzamt festgesetzten Vermögensabgabe. Hierbei wird aber übersehen, daß die Vermögensabgabe durch das Lastenausgleichsgesetz nicht als Kapitalschuld ausgestaltet worden ist, die durch laufende Abzahlungen immer geringer wird. Die Abgabeschuld ist vielmehr weitgehend zu einer Rentenschuld geworden; Zinsen und Tilgungsanteile ändern sich bis zum Ende der Laufzeit der Vermögensabgabe derart, daß die Tilgungsanteile anfänglich geringer sind und gegen Ende der Laufzeit ständig zunehmen. Der Wert der Vermögensabgabe ist daher wie bei einer Rente, die in gleichbleibenden Beträgen abzutragen ist, aus dem Werte der vierteljährlichen Beträge zu errechnen, die der Schuldner noch zu zahlen hat, abzüglich der im Falle vorzeitiger Zahlung anfallenden Zwischenzinsen. Welcher Zinssatz für die Zwischenzinsen dabei zu beachten ist, wird des Zusammenhanges wegen bei der Behandlung der Anschlußrevision des Klägers noch zu erörtern sein.

d) Ob dem Feststellungsantrage der Widerklage nicht hätte zum Teil stattgegeben werden müssen, weil er möglicherweise den Antrag auf Feststellung enthielt, in welchem geringeren Umfange der Kläger einen Anspruch auf Befreiung

von der Zahlung der Vermögensabgabe habe (vgl. Stein/Jonas/Schönke ZPO 18. Aufl. § 256 V 1), kann dahinstehen; denn, wie noch auszuführen ist, steht der Beklagten ein Ausgleichsanspruch nicht zu, so daß die Feststellungswiderklage im Ergebnis mit Recht abgewiesen worden ist. Die Revision der Beklagten kann mithin keinen Erfolg haben.

2. Dagegen kann er der Anschlußrevision des Klägers nicht versagt bleiben. Schon auf Grund der Feststellungen des Berufungsgerichts ist die Anschlußrevision teilweise begründet. Das Berufungsgericht hat nämlich bei der Berechnung der Höhe des Ausgleichsanspruches der Beklagten seine Feststellung nicht beachtet, die Parteien hätten sich bei Vertragsabschluß vorgestellt, daß das von der Beklagten Übernommene 5 000 DM ausmache. Belief sich die übernommene Schuld in Wahrheit aber auf 6 570,40 DM, so wäre, folgt man im übrigen der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts, der überschießende Betrag von 1 570,40 DM von beiden Parteien je zur Hälfte zu tragen. Der Beklagten stünde mithin ein Ausgleichsanspruch in Höhe von 785,20 DM zu, und nicht, wie das Berufungsgericht errechnet hat, in Höhe von 1 285,20 DM. Das Kammergericht hat bei seinen Überlegungen nicht berücksichtigt, daß die Käuferin ursprünglich neben dem Kaufpreis von 32 000 DM ein Risiko in Höhe von 1 000 DM hatte übernehmen wollen.

In Wirklichkeit steht indes der Beklagten ein Ausgleichsanspruch überhaupt nicht zu, woraus sich ergibt, daß der mit der Klage begehrte Betrag vom Kläger zu Recht verlangt wird.

a) In Rechtsprechung und im Schrifttum zum Lastenausgleichsgesetz wird angenommen, daß ein Vertragspartner

Ausgleichsansprüche geltend machen kann, wenn beim Abschluß eines Grundstückskaufvertrages vor Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes die Vorstellungen der Vertragsparteien über die mutmaßliche Ausgestaltung der Hypothekengewinnabgabe wesentlich von der späteren gesetzlichen Regelung abwichen (vgl. Urteil des Senats vom 18. Dezember 1957, V ZR 35/56 S. 13 mit Nachweisungen). Ein Gleiches muß auch dann gelten, wenn die Erwartungen der Vertragsteile über die Ausgestaltung und den Umfang des Lastenausgleiches in der Form der Vermögensabgabe zu einem großen Teil nicht verwirklicht wurden (Kühne/Wolff, Die Gesetze über den Lastenausgleich § 60 Anm. 23 b S. 237 f; Lange, Die Vermögensabgabe im Grundstücksverkehr DNotZ 1956, 383, 413; Susat MDR 1952, 723, 725 II 1; KG JR 1955, 141). Der Anwendung der Grundsätze vom Wegfall der Geschäftsgrundlage steht im vorliegenden Falle nicht entgegen, daß die Parteien bei Abschluß des Vertrages die spätere Ausgestaltung des Lastenausgleiches nicht mit Sicherheit voraussehen konnten. Um ein reines spekulatives Geschäft hat es sich nach den Urteilsfeststellungen nicht gehandelt. Die Parteien wollten die ungeklärte Frage des kommenden Lastenausgleiches regeln. Sie haben dabei, wenn auch nicht restlos eindeutig, die Grenzen abgesteckt, innerhalb deren sich diese Regelung bewegen sollte. Insoweit bildeten ihre Erwartungen die Geschäftsgrundlage, deren Erschütterung Rechtsfolgen nach sich ziehen mußte. In solchen Fällen müssen freilich strenge Anforderungen an den Nachweis darüber gefordert werden, daß sich das Wertverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung später durch besondere Umstände grob verändert habe (Larenz, Geschäftsgrundlage und Vertragserfüllung, 2. Aufl. S. 91; Soergel/Siebert, BGB 8. Aufl. § 242 D 1). Entgegen der Auffassung des Klägers scheitert daher der Ausgleichsanspruch der Beklagten nicht schon an der Tatsache, daß beide Par-

teilen beim Vertragsabschluß ein gewisses Risiko auf sich nahmen, nämlich die Ungewißheit der späteren gesetzlichen Ausgestaltung des Lastenausgleichs.

Von einer Erschütterung der Geschäftsgrundlage kann aber, wie die Anschlußrevision mit Recht ausführt, nur gesprochen werden, wenn sich die Verhältnisse gegenüber den Vorstellungen der Parteien so wesentlich geändert haben, daß der eine Teil die Leistung des andern auch nicht mehr annähernd als Äquivalent für seine Gegenleistung ansehen kann (Lorenz aaO 79, 89). Nicht jede Verschiebung des Gleichgewichts genügt in diesem Zusammenhang. Es muß sich um ein Überschreiten der Opfergrenze handeln, um ein untragbares, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin unvereinbares Ergebnis (Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse, 14. Aufl. S. 173 f III; RGZ 112, 329, 33; BGH LM § 242 [BA] Nr. 2, IV 1). Dem Berufungsgericht kann nicht zugestimmt werden, wenn es an den Nachweis der Erschütterung der Geschäftsgrundlage in wertmäßiger Hinsicht mit Rücksicht auf die gegebenen Verhältnisse weniger strenge Anforderungen stellen will. Ob sich eine solche Rechtsauffassung vertreten läßt, wenn sich ein Verkäufer zur sofortigen Veräußerung des Grundstücks aus besonderen Gründen gezwungen sah, kann dahinstehen. So ist der Sachverhalt nicht gelagert. Wenn die Parteien mit der Vorwegnahme des künftigen Lastenausgleiches insoweit ein Risiko eingingen, als sie die gesetzliche Regelung nicht sicher voraussehen konnten, so muß dieser Umstand dazu führen, daß nicht schon eine geringe Verschiebung der Äquivalenz die Anwendung der Grundsätze vom Wegfall der Geschäftsgrundlage rechtfertigt. Wußten die Vertragsteile, daß erst die Zukunft die Regelung über den Lastenausgleich bringen werde, so nahmen sie auch in Kauf, daß ihre Vorstellungen durch diese Regelung möglicherweise da und dort nicht verwirklicht werden

würden. Gerade diese Unsicherheit drückt dem Rechtsgeschäft ihren Stempel auf, weshalb an den Nachweis der Erschütterung der Geschäftsgrundlage auch in solchen Fällen strenge Anforderungen zu stellen sind.

Bei Anlegung dieses Maßstabes kann aber von einer Erschütterung der Grundlage nicht gesprochen werden, wenn eine Verschiebung insoweit eintrat, als die Beklagte für das Grundstück nicht, wie sie erwartet hatte, 30 000 DM zu zahlen und eine Schuld in Höhe von 5 000 DM zu übernehmen hatte, während sich in Wirklichkeit diese Schuld auf 6 570,40 DM belief. Die Beklagte mußte für den Erwerb des Grundstücks statt 35 000 DM tatsächlich 36 570,40 DM aufwenden. Eine schlechthin nicht mehr zumutbare Gegenleistung, eine grobe Veränderung des Gleichgewichts der beiderseitigen Leistungen liegt hier nicht vor.

b. Die Beklagte wendet allerdings ein, daß die Vermögensabgabe in dieser Berechnung nicht mit ihrem Ablösungswerte hätte eingesetzt werden dürfen. Insoweit ist jedoch dem Berufungsgericht beizutreten.

Das Lastenausgleichsgesetz enthält über die Bewertung der Vermögensabgabe verschiedene Vorschriften: in § 77 wird der sog. Zeitwert, in § 199 der Ablösungswert, in § 218 der Handelsbilanzwert festgelegt. Keine dieser Vorschriften erfaßt an sich den vorliegenden Fall. Es ist aber zu prüfen, ob sich nicht eine dieser Vorschriften zur Lösung der Frage eignet, mit welchem Betrage die Vermögensabgabe bei dem Vergleich der beiderseitigen Vertragsleistungen zu bewerten ist. Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat für die Ermittlung des Wertes eines Nachlasses und des sich daraus errechnenden Pflichtteils den Zeitwert einer Vermögensabgabe maßgebend sein lassen, die

aus der Vermögensmasse zu bezahlen ist (BGHZ 14, 368). Im vorliegenden Falle geht es indes nicht um die Festlegung des Wertes eines Vermögens, das mit einer Vermögensabgabe belastet ist. Vielmehr ist zu ermitteln, welche Beträge die Beklagte aufzuwenden hatte, um ihrer Verpflichtung aus § 3 Abs. 2 des Kaufvertrages gerecht zu werden. Hätte sie, statt den Lastenausgleich zu übernehmen, dem Verkäufer Barmittel zur Abtragung der Lasten zur Verfügung stellen müssen, so wären nach wirtschaftlichen Erwägungen für die Höhe dieser Mittel die Ablösungswerte für die Hypothekengewinn- und die Vermögensabgabe maßgebend gewesen. Sie stellen die Mindestleistungen für die Tilgung der Abgaben dar, weil sie sich bis 31. Dezember 1955 aus einem Abzinsungssatz von 10 % und von da an aus einem solchen von 8 % errechnen (§ 199 LAG, I. und II. Abgaben DV-LA vom 8. Oktober 1952 BGBl. I 649 / 27. Dezember 1955 BGBl. I 885). Daß die Käuferin die Zahlung der Abgaben übernommen hat, statt Barmittel zu ihrer Tilgung dem Käufer zur Verfügung zu stellen, kann eine andere Bewertung der Abgaben als nach ihrem Ablösungswerte nicht rechtfertigen, wenn geprüft werden muß, ob der Käuferin ein Ausgleichsanspruch zu gewähren ist. Auch in diesem Zusammenhang darf die Abgabe nicht über den zu ihrer sofortigen Tilgung erforderlichen Betrag hinaus bewertet werden (vgl. KG aaO, wohl auch Woerbelauer NJW 1952, 1356, 1358 I a.E.). Die Beklagte ist freilich nicht verpflichtet, von der Ablösungsmöglichkeit Gebrauch zu machen (BGH WM 1956, 1233, 1235). Dies besagt aber nicht, daß sie durch Ablehnung dieser Möglichkeit die Berechnung der Vermögensabgabe nach ihrem Zeitwerte herbeiführen und damit sich zum Nachteil des Verkäufers einen Ausgleichsanspruch verschaffen könne.

Eine andere Betrachtung wäre möglicherweise gerechtfertigt, wenn die Vertragsteile zur Erfüllung der Übernahmeverpflichtung lange Fristen vorgesehen hätten. Das ist aber nicht geschehen.

Es ist auch nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht den Ablösungswert der Vermögensabgabe nach dem Zeitpunkt der im Verträge vorgesehenen Übernahme von Nutzungen und Lasten (1. Juli 1949) errechnet hat. Freilich war damals noch nicht die Möglichkeit gegeben, die Ablösung vorzunehmen. Denn erst das Lastenausgleichsgesetz und seine I. AbgabenDV - LA vom 8. Oktober 1952 (BGBl I 649) schufen hierüber Klarheit. Es trifft ferner zu, daß sich der Ablösungswert im Zeitpunkt des finanzamtlichen Vorauszahlungsbescheides vom 8. Juni 1955 um 1 594,62 DM auf 5 744,93 DM erhöht hatte. Die Beklagte rechnete aber schon bei Abschluß des Vertrages mit einem Lastenausgleich in Höhe von 5 000 DM. Sie mußte dafür Sorge tragen, daß ihr dieser Betrag zur Verfügung stand. Nach den Urteilsfeststellungen konnte sie den Betrag aus eigenen Mitteln nicht erbringen. Hätte sie aber bei Vertragsabschluß ein Darlehn in Höhe von 5 000 DM aufgenommen, so hätte sie bei einem Zinssatz von mindestens 6 % bis zum 8. Juni 1955 annähernd 1 800 DM an Zinsen aufbringen müssen. Diesen Betrag hat sie erspart. Er kommt annähernd dem Betrag gleich, um den sich die Ablösungswerte für Vermögensabgabe und Hypothekenzinsabgabe von 1949 bis Juni 1955 erhöht haben. Eine Benachteiligung der Beklagten liegt also nicht darin, daß das Berufungsgericht die Ablösungswerte auf den 1. Juli 1949 errechnet hat und nicht auf den Tag, da durch den vorläufigen Vorauszahlungsbescheid des Finanzamts die Möglichkeit gegeben war, den Ablösungswert für die Vermögensabgabe zu ermitteln.

3. Die in der Klage geltend gemachten Beträge werden daher von einem Ausgleichsanspruch der Beklagten nicht berührt. Jedoch kann der Kläger Zinsen für diese Beträge erst von der Rechtshängigkeit an geltend machen. § 452 BGB trifft hier nicht zu. Auf die Anschlußberufung und Anschlußrevision des Klägers ist daher das landgerichtliche Urteil wie geschehen abzuändern.

Die Entscheidung im Kostenpunkt beruht auf den §§ 91, 91 a, 97 ZPO. Da die Klage begründet, die (zweite) Widerklage aber unbegründet ist und im Berufungs- und Revisionsverfahren nur über Klage und (zweite) Widerklage gestritten wurde, fallen die Kosten dieser beiden Rechtszüge der Beklagten zur Last.

Dem im ersten Rechtszuge eingereichten (ersten) Widerklagebegehren hat der Kläger stattgegeben, indem er den Hypothekenbrief aushändigte und eine löschungsfähige Quittung erteilte. Insoweit ist der Streitgegenstand in der Hauptsache erledigt. Kosten sind für diese (erste) Widerklage nur im ersten Rechtszuge entstanden. Es ist daher

angebracht, es bei der Kostenentscheidung des Landgerichts mit der Maßgabe zu belassen, daß der Kläger 60 DM zu den Gerichtskosten zu zahlen hat.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag