

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2381 150

EGB § 242 Ba; LAG §§ 91 ff, 199

Steht dem Verkäufer eines vor Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes veräußerten Grundstücks gegen den Käufer, der ein Grundpfandrecht zum Nennbetrag in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen hat, aus dem Grunde ein Ausgleichsanspruch zu, weil - wie sich später herausstellt - keine Hypothekengewinnabgabe erhoben wird, so braucht der Käufer seine Ausgleichsverbindlichkeit nur in der Weise abzutragen, wie er, wenn eine Hypothekengewinnabgabe entstanden wäre, an das Finanzamt hätte zahlen müssen, d.h. in vierteljährlichen Teilbeträgen; die Summe der einzelnen Zahlungen darf den seinerzeit auf den Kaufpreis angerechneten Betrag zuzüglich Zinsen nicht übersteigen. Der Käufer ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Verbindlichkeit auch durch Entrichtung des Ablösungswertes der (fiktiven) Hypothekengewinnabgabe zu tilgen.

BGH, Urt. v. 25. März 1959 - V ZR 14/58 - OLG Nürnberg
LG Ansbach

V ZR 14/58

Verkündet

am 25. März 1959

Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

1. des Lederhändlers Ernst L. [REDACTED],
 2. der Ehefrau Rosl L. [REDACTED] geb. B. [REDACTED],
- beide in R. [REDACTED] o. d. T. [REDACTED],
U. [REDACTED] Sch. [REDACTED] Gasse [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Händler Michael G. [REDACTED],
 2. die Ehefrau Babette G. [REDACTED] geb. K. [REDACTED],
- beide in R. [REDACTED] o. d. T. [REDACTED],
Bu. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 25. März 1959 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 21. November 1957 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

20

- 2 -

Tatbestand:

Die Kläger verkauften am 15. Juli 1949 ihr Hausgrundstück U [REDACTED] Sch [REDACTED]gasse [REDACTED] in R [REDACTED] an die beklagten Eheleute je zur Hälfte. Der Kaufpreis betrug 20 000 DM. Davon sollten 10 081,83 DM bar gezahlt werden, während der Restbetrag durch Übernahme von Grundstücksbelastungen zu tilgen war: außer einer Hypothek der Stadt- und Kreisspar- kasse von 2 520 RM übernahmen die Beklagten eine Grundschuld der Volksbank R [REDACTED] im Betrage von 7 398,17 RM "als alleinige persönliche und dingliche Schuldner mit allen Verpflichtungen, insbesondere mit der Verpflichtung zur Zahlung der Zinsen ab 1. August 1949". Der vor dem Notariat R [REDACTED] abgeschlossene Kaufvertrag enthielt unter Nr. VI die Klausel, daß "etwa das Vertragsbesitztum betreffende Forderungen für den Lastenausgleich" von den Käufern zu tragen seien. Die Kläger ließen das Grundstück an die Beklagten auf, und diese wurden, nachdem die Übergabe am 1. August 1949 stattgefunden hatte, in der Folgezeit als Eigentümer im Grundbuch eingetragen; das Eigentum ging später auf die Zweitbeklagte allein über.

Die Beklagten wurden aus der Grundschuld der Volksbank nur in Höhe von 821,60 DM (Umstellungsbetrag von 739,82 DM zuzüglich Zinsen) in Anspruch genommen. Eine Hypothekengewinn- abgabe ist hinsichtlich dieser Grundschuld laut Bescheid des zuständigen Finanzamts vom 13. Februar 1957 nicht zur Entstehung gelangt, da die Grundschuld zur Sicherung eines Kontokorrentkredites gedient hatte und dieser Kredit erst nach dem 8. Mai 1945 gewährt worden war (§ 101 Abs. 1 LAG).

Die Kläger verlangen den Unterschiedsbetrag zwischen 7 398,17 DM und 821,60 DM mit der Begründung von den Beklagten, daß diese insoweit ihre Pflicht zur Kaufpreiszahlung



nicht erfüllt hätten, mindestens aber in Höhe des genannten Betrages ungerechtfertigt bereichert seien. Sie haben mit der im April 1957 zugestellten Klage beantragt, die Beklagten je zur Hälfte zur Bezahlung von 6 576,57 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagten, die um Klageabweisung gebeten haben, sind der Ansicht, daß sie mit der Übernahme der Grundschuld ihre Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag vollständig erfüllt hätten. Ein Nachzahlungsanspruch stehe den Klägern nicht zu; zum mindesten wäre ein solcher Anspruch verwirkt.

Das Landgericht hat der Klage, unter Abweisung eines geringfügigen Teiles der Zinsforderung, stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Landgericht und Oberlandesgericht haben übereinstimmend die Übernahme der Grundschuld durch die Beklagten als einen Teil ihrer vertraglichen Gegenleistung für die Übereignung des Grundstücks angesehen und sind davon ausgegangen, daß nach den Vorstellungen der Parteien bei Vertragsabschluß die Grundschuldsumme von 7 398,17 RM später zum vollen Nennbetrag in Deutsche Mark zu entrichten sein werde. In dem unvorhergesehenen Wegfall des größten Teiles dieser Belastung dadurch, daß eine Hypothekengewinnabgabe insoweit nicht erhoben wurde, erblicken die Vorinstanzen eine wesentliche Störung des Gleichgewichts zwischen Leistung und Gegenleistung,

MS

woraus sich für die Kläger als Verkäufer ein auf Nachzahlung des Unterschiedsbetrages von 6 576,57 DM gerichteter Ausgleichsanspruch ergebe. Das Berufungsgericht hat zur Rechtsfertigung dieses Ergebnisses ausgeführt, nach dem Geist, Sinn und Zweck des Lastenausgleichsgesetzes habe der Wegfall der Hypothekengewinnabgabe in derartigen Fällen aus sozialpolitischen und wirtschaftlichen Gründen dem Grundstückseigentümer vom 21. Juni 1948 zugute kommen sollen; die Klausel in Nr. VI des Kaufvertrages vom 15. Juli 1949, wonach etwa das verkaufte Grundstück treffende Forderungen für den Lastenausgleich von den Käufern zu tragen seien, würde in das Gegenteil eines gerechten Ausgleichs verkehrt werden, falls man den Gewinn aus dem Wegfall der Hypothekengewinnabgabe den Grundstückserwerbern zukommen lassen oder ihnen belassen wollte.

Die allgemeinen Erwägungen, auf Grund deren das angefochtene Urteil zur Bejahung eines Ausgleichsanspruchs gelangt ist, stehen im Einklang mit den in Rechtsprechung und Schrifttum zum Lastenausgleichsgesetz entwickelten Grundsätzen, wie sie insbesondere auch der erkennende Senat ständig vertreten hat (vgl. z.B. Urteile vom 18. Dezember 1957, V ZR 35/56, WM 1958, 175, und vom 8. Januar 1958, V ZR 165/56, WM 1958, 297, Leitsatz NJW 1958, 907, jeweils mit weiteren Nachweisen). Danach können, wenn bei Abschluß von Grundstückskaufverträgen vor Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes vom 14. August 1952 (BGBI I 446) die Vorstellungen der Vertragspartner über die mutmaßliche Ausgestaltung der Lastenausgleichsabgaben von der späteren gesetzlichen Regelung abgewichen sind, zwischen den Beteiligten nach § 242 BGB Ansprüche erwachsen, die auf eine Wiederherstellung des Gleichgewichts der beiderseitigen Leistungen hinzielen und einen sachgerechten Ausgleich herbeizuführen bestimmt sind.

Gegen diesen Ausgangspunkt werden von der Revision keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Sie macht jedoch geltend, daß im vorliegenden Falle die Voraussetzungen, unter denen ein solcher Ausgleichsanspruch zur Entstehung gelangen könne, nicht erfüllt seien.

Die Angriffe der Revision sind zum größten Teil unbegründet. In zwei Punkten indessen erweisen sie sich als gerechtfertigt, so daß das Rechtsmittel im Ergebnis Erfolg haben muß.

2. Soweit die Revision als unverständlich bezeichnet, daß das Berufungsgericht einleitend (BU S. 14) den § 364 BGB erwähnt und seine Anwendbarkeit auf den Streitfall verneint hat, mißverstcht sie den Gedankengang des Urteils. Dieses geht davon aus, daß der Vertrag der Parteien im Jahre 1949 vollständig abgewickelt worden sei, weil insbesondere die Übernahme der Grundstücksbelastungen durch die Beklagten nicht an Erfüllung Statt oder erfüllungshalber erfolgt sei, sondern einen Teil der ursprünglich geschuldeten Vertragsleistung dargestellt habe. Wenn es daraus die Folgerung gezogen hat, insoweit habe "kein Anspruch auf eine Geldzahlung nach dem Vertrag selbst" mehr bestanden und § 364 BGB - der sich auf die sogenannten Erfüllungssurrogate bezieht - sei nicht anwendbar, so läßt das keinen Rechtsirrtum erkennen; zum mindesten ist nicht ersichtlich, wieso die Revisionskläger dadurch beschwert sein sollten.

Weitere Revisionsrügen richten sich dagegen, daß das Berufungsgericht den Klägern trotz vollständiger Abwicklung des Vertragsverhältnisses noch einen Ausgleichsanspruch zuerkannt habe. Das angefochtene Urteil hat sich in diesem Zusammenhang u. a. mit dem Gesichtspunkt des "Risikogeschäftes"

M

befaßt (vgl. dazu Urteil des erkennenden Senats vom 5. Februar 1958, V ZR 129/56, WM 1958, 330 = NJW 1958, 906). Es hat erwogen (S. 18), daß für einen Ausgleichsanspruch allerdings kein Raum wäre, wenn die Parteien im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bewußt eine Erschütterung des Gleichgewichts zwischen Leistung und Gegenleistung bei Bemessung des Kaufpreises "spekulativ berücksichtigt" hätten, also wenn sie mit der Belastungsübernahme ihre vertraglichen Rechte und Pflichten auch hinsichtlich des zukünftigen Lastenausgleichs und aller seiner Möglichkeiten trotz Ungewißheit der Rechtslage endgültig und abschließend ein für alle Mal hätten regeln wollen; dies würde bedeuten, daß dann die Käufer das besondere Risiko übernommen hätten, die Einwirkungen des Lastenausgleichs auf den Kaufvertrag "in jeder Richtung und auf jeden Fall in Kauf zu nehmen, ganz gleich, wie schwerwiegend diese Einwirkungen sein würden", (wobei ihnen zugleich, wie das Berufungsgericht augenscheinlich sagen wollte, auch die etwaigen Vorteile dieser Regelung hätten verbleiben sollen). Den Abschluß eines solchen Risikogeschäfts im vorliegenden Falle - so führt das Urteil dann aus - hätten aber die Beklagten weder unter Beweis gestellt noch bewiesen.

Die Revision macht geltend, diese Erwägungen seien von dem Rechtsirrtum beeinflusst, daß ein Ausgleichsanspruch nur entfielen, wenn es sich bei den Vereinbarungen der Parteien um ein Risikogeschäft gehandelt hätte; in Wirklichkeit sei dies aber nicht die einzige Voraussetzung für eine Verneinung des Ausgleichsanspruches, ein solcher komme vielmehr auch schon dann nicht in Betracht, wenn es an dem Erfordernis übereinstimmender irriger Vorstellungen der Vertragsschließenden über die zukünftige Lastenausgleichsregelung fehle. Ein Anhaltspunkt dafür, daß das Berufungsgericht dies verkannt hätte, ist jedoch nicht ersichtlich. Die Erörterungen zum

Risikogeschäft bilden nicht die alleinige Entscheidungsgrundlage, sie nehmen sogar innerhalb der Erwägungen, die zur Bejahung eines Ausgleichsanspruches für die Kläger geführt haben, verhältnismäßig geringen Raum ein. Das Oberlandesgericht setzt sich mit den Vorstellungen und Absichten der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auseinander, würdigt die Interessenlage und trifft insbesondere auch die von der Revision für erforderlich gehaltene Feststellung, daß man am 15. Juli 1949 von der zahlenmäßigen Höhe der Grundstücksbelastungen als einer "sicheren Größe" ausgegangen sei und die Möglichkeit, diese Belastungen könnten durch spätere Gesetze ermäßigt werden oder ganz wegfallen, nicht in Betracht gezogen habe (BU S. 15). Es ist also keineswegs so, daß die Entscheidung, wie die Revision meint, auf einer fehlerhaften Rechtsansicht hinsichtlich der Tragweite des Risiko-Elements beruht. Die hierauf bezüglichen Urteilsausführungen sind vielmehr vom rechtlichen Standpunkt aus nicht zu beanstanden. Ergänzend und als weiteres Beweisanzeichen für die Richtigkeit seiner Vertragsauslegung hätte das Berufungsgericht noch die Art der Aufgliederung des Kaufpreises erwähnen können: wenn der bar zu zahlende Kaufpreisteil bis auf den Pfennig genau den Unterschiedsbetrag zwischen dem Gesamtpreis von 20 000 DM und der Summe der übernommenen Grundstücksbelastungen ausmachte, so spricht auch das dafür, daß die Vertragsschließenden annahmen, die Käufer würden den Wert dieser Belastung später einmal in voller Nennbetragshöhe entrichten müssen.

Nicht stichhaltig sind die Einwendungen, mit denen die Revision die tatrichterlichen Feststellungen über das, was den Parteien bei Vertragsabschluß vorgeschwebt hat, als fehlerhaft bekämpft und darzutun versucht, daß entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts doch ein Risikogeschäft vorgelegen habe. Das Schreiben der Volksbank vom 29. Mai 1957,

dessen Nichtberücksichtigung die Revision rügt, war von den Klägern vorgelegt worden (Schriftsatz vom 20. Juni 1957). Daß auch die Beklagten sich auf den Inhalt dieses Schriftstücks berufen und geltend gemacht hätten, daraus ergebe sich die Unrichtigkeit des Klagevorbringens, ist nicht ersichtlich. Landgericht und Oberlandesgericht hatten keine Veranlassung, von sich aus derartige Schlüsse zu ziehen und den Beklagten nach § 139 ZPO eine entsprechende Vervollständigung ihres Sachvortrages naheulegen. Die Revision meint allerdings, ausweislich des in dem Schriftstück erwähnten Briefes der Volksbank an das Notariat R. [REDACTED] vom 15. Juli 1949, wonach "die Entstehung einer Umstellungsgrundschuld . . . noch nicht endgültig geklärt" sei, müßten die Parteien bei Vertragsabschluß darüber unterrichtet gewesen sein, daß es fraglich und unsicher sei, ob die von den Käufern zu übernehmende Grundschuld von 7 398,17 RM in voller Höhe als Grundstücksbelastung bestehen bleiben würde. Dem kann indessen nicht beigespflichtet werden. Es mag auf sich beruhen, ob der Brief an das Notariat, dessen Absendedatum mit dem Datum des Kaufvertrages übereinstimmt, im Zeitpunkt der Vertragsbeurkundung überhaupt schon bei dem Empfänger eingegangen war. Selbst wenn man das zugunsten der Revision unterstellt und auch ihre weitere Behauptung, daß der Notar die Vertragsschließenden von dem Inhalt des Briefes in Kenntnis gesetzt habe, als richtig zugrunde legt, so würde dadurch die Feststellung, daß die Parteien bei Vereinbarung des Kaufpreises für das Grundstück von der zahlenmäßigen Unveränderlichkeit der eingetragenen Reichsmark-Belastungen ausgegangen seien, nicht erschüttert. Da die Ausgestaltung des damals noch bevorstehenden Lastenausgleichs im einzelnen nicht bekannt war, wiesen die Preisvereinbarungen, wie auch das Berufungsurteil zutreffend hervorhebt (S. 17), naturgemäß eine gewisse Unsicherheit auf. Der Vertrag nahm

dadurch aber noch nicht den Charakter eines Risikogeschäftes an. Das hätte vielmehr vorausgesetzt, daß die Parteien (oder zum mindesten eine von ihnen) in spekulativer Absicht handelten, d.h. daß sie in Kenntnis der Gefahr, die damals für sie in einer endgültigen und nicht mehr abänderungsfähigen Preisvereinbarung lag, bewußt darauf ausgingen, die mit einer solchen Abmachung verbundene Gewinnchance auszunützen. Hierfür fehlt jedoch, auch wenn die Behauptungen der Revision als richtig unterstellt werden, ein hinreichender Anhalt.

Die Rüge, daß das Berufungsgericht zu Unrecht und unter Verstoß gegen § 286 ZPO den Zeugen Fritz Zidan nicht vernommen habe, ist unbegründet. Die Zeugenbenennung Zidan's (Seite 5 des Schriftsatzes der Beklagten vom 6. November 1957) bezog sich, wie der Wortlaut ergibt, auf die für die Entscheidung belanglose - Behauptung, daß die Volksbank, die Stadt- und Kreissparkasse und der Notar auf einer Übernahme der Grundstücksbelastungen durch die Beklagten bestanden hätten, "damit die Kläger gegen alle Eventualitäten geschützt" seien. Aber auch wenn sich der Beweisantrag zugleich auf die vorangehenden Rechtsausführungen erstreckt haben sollte, die darin gipfelten, daß es "für den Parteiwillen gleichgültig" gewesen sei, wie die Grundschuld umgestellt werden würde, bedurfte es gleichwohl keiner Vernehmung des Zeugen. Denn aus dem schriftsätzlichen Vorbringen folgte entgegen der Ansicht der Revision nicht zwingend, daß nach dem Willen der Beteiligten in der Übernahme der Grundschuld zum Nennbetrag eine "gewisse Chance" gelegen habe und daß diese den Beklagten "bewußt belassen" worden sei. Bei allem, was die Revision über den Inhalt der Verkaufsverhandlungen und das angebliche Wissen des Zeugen Z. von diesen Vorgängen vorträgt, handelt es sich um neue Tatsachenbehauptungen, mit denen die Beklagten

in dem gegenwärtigen Stande des Verfahrens nicht mehr gehört werden können (§ 561 ZPO); von einer Verletzung des Fragerechts durch das Oberlandesgericht (§ 139 ZPO) kann auch insoweit keine Rede sein, da die - durch Rechtsanwälte vertretenen - Beklagten mindestens seit Erlassung des landgerichtlichen Urteils damit rechnen mußten, daß ihr bisheriger Sachvortrag zur Widerlegung des Klageanspruchs nicht ausreichte.

Wenn das Berufungsgericht die Beklagten hinsichtlich des behaupteten Risikogeschäfts als beweisfällig angesehen hat, so liegt darin nicht, wie die Revision meint, eine Ver-
kennung der Beweislast. Der Senat hat im Urteil vom 5. Februar 1958, V ZR 129/56 (WM 1958, 330 = NJW 1958, 906) die Auffassung, daß Vereinbarungen über künftige Lastenausgleichsverbindlichkeiten allgemein den Charakter von Risikogeschäften trügen, ausdrücklich abgelehnt, weil dies der normalen Interessenlage in solchen Fällen nicht gerecht werde, und hat ausgeführt, der Grundstücksverkäufer werde in der Regel den Wunsch gehabt haben, von allen ihm durch die künftige Lastenausgleichsgesetzgebung gewährten Erleichterungen und Ermäßigungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen und nichts zu verschenken; das schließe zwar nicht aus, daß die Vertragsschließenden im Einzelfall einmal etwas anderes gewollt haben könnten, jedoch würden Fälle der letzteren Art nicht häufig vorkommen. Daran ist festzuhalten. Stellt sich aber eine Regelung, wie sie von den Beklagten behauptet wird, als Abweichung von der Regel und Ausnahmetatbestand dar, dann war es ihre Sache, das Vorliegen dieses Tatbestandes zu beweisen (vgl. auch OLG Hamburg NJW 1956, 184 am Ende).

Da beide Parteien, wie das Berufungsgericht ohne erkennbaren Rechtsverstoß festgestellt hat, am 15. Juli 1949 den vereinbarten Kaufpreis als angemessene Gegenleistung für das

Grundstück angesehen haben (BU S. 16), kommt es auf den objektiven Wert des Grundstücks nicht an. Wollten damals die Kläger ihr Grundstück für 20 000 DM hergeben und die Beklagten es zu diesem Preis übernehmen, so taten sie das ersichtlich deshalb, weil ihnen die beiderseitigen Leistungen gleichwertig erschienen. Von diesen subjektiven Wertvorstellungen der Vertragsschließenden ist für die Frage, ob durch den Wegfall der Hypothekengewinnabgabe eine Verschiebung des Gleichgewichts zwischen Leistung und Gegenleistung eingetreten sei, auszugehen (Urteil des Senats vom 18. Dezember 1957, V ZR 35/56, WM 1958, 175). Damit erledigen sich sämtliche Rügen aus §§ 286 und 139 ZPO dagegen, daß das Berufungsgericht dem Vorbringen der Beklagten, wonach der wirkliche Wert des Grundstückes im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geringer als 20 000 DM gewesen sein soll, nicht nachgegangen ist und keinen Beweis darüber erhoben hat. Aus demselben Grunde geht auch der Vorwurf der Revision fehl, das Oberlandesgericht habe nicht - wie das bei einer Veränderung der Geschäftsgrundlage erforderlich sei - sämtliche für die wirtschaftliche Lage der Beteiligten und die Auswirkungen der Grundstücksveräußerung erheblichen Umstände berücksichtigt und insbesondere außer acht gelassen, daß der Verkauf für die Kläger, da sie früher das Grundstück zu einem billigeren Preis erworben hätten, ein vorteilhaftes Geschäft gewesen sei, daß sie die Grundschuldsumme von 7 398,17 RM seinerzeit in bar erhalten und das Geld nutzbringend hätten verwenden können, daß ihre Freistellung von der Grundschuld keinerlei Schäden und Nachteile für sie zur Folge gehabt habe und daß das Haus, als es von den Beklagten erworben wurde, instandsetzungsbedürftig gewesen sei. Alle diese Behauptungen waren ohne Belang, zumal da sie größtenteils Vorgänge betreffen, die zeitlich vor dem Vertragsabschluß liegen; die Entscheidung über den Ausgleichsanspruch der Kläger hängt allein davon ab, ob das Gleichgewicht zwischen Leistung und

und Gegenleistung, wie es nach den Vorstellungen der Vertragsschließenden am 15. Juli 1949 vorhanden war, nachträglich durch den Wegfall der Hypothekengewinnabgabe beseitigt worden ist.

Den Einwand der Verwirkung hat das Berufungsgericht mit Recht für unbegründet erachtet. Es hat ausgeführt (BU S. 26 f), eine Möglichkeit zur Geltendmachung ihrer Rechte habe für die Kläger erst im Januar 1957 bestanden, als sie von der Nichterhebung der Hypothekengewinnabgabe Kenntnis erhielten; wenn sie dann mit der Klageerhebung noch bis zum April desselben Jahres gewartet hätten, so lägen keine besonderen Umstände vor, auf Grund deren diese Verspätung als ein Verstoß gegen Treu und Glauben empfunden werden könnte. Die Revision, die hiergegen einwendet, daß die Kläger verpflichtet gewesen wären, schon alsbald nach dem Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes im Jahre 1952 sich über dessen Auswirkungen zu unterrichten, überspannt die Anforderungen, die angesichts der Verwickeltheit und Unübersichtlichkeit der Lastenausgleichsgesetzgebung an die Sorgfaltspflicht - zumal in einfacheren Bevölkerungskreisen - gestellt werden können. Außerdem haben die Beklagten selbst nicht behauptet, daß sie ihrerseits schon früher von dem Wegfall ihrer Abgabepflicht Kenntnis gehabt und sich darauf eingerichtet hätten, nichts mehr zahlen zu müssen. Die Behauptung der Beklagten, daß die Zweitklägerin noch vor Klageerhebung erklärt habe: "Herr I., wir wollen ja nichts von Ihnen, sondern die Volksbank treibt und gibt keine Ruhe", hat das Berufungsgericht als richtig unterstellt, so daß sich eine Vernehmung des als Zeugen benannten Buchhalters St. erübrigte. Wenn es die Äußerung dahin gewürdigt hat, daß sie weder einen Verzicht noch einen Erlaß als rechtsgeschäftliche Aufgabe eines Rechts enthalte

(BU S. 27), so ist diese Auslegung möglich und aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Bei der zusätzlichen (mit dem Worte "überdies" eingeleiteten) Bemerkung des Berufungsurteils, daß die Formulierung der Äußerung zu unbestimmt und nicht klar genug sei, um daraus einen sicheren Schluß auf einen Verzichtswillen ziehen zu können, handelt es sich um eine Hilfserwägung, auf der die Entscheidung nicht beruht; infolgedessen braucht auf die Rüge der Revision, daß der Richter gerade angesichts einer solchen Unbestimmtheit den Zeugen und gegebenenfalls auch die Partei zwecks Aufklärung aller Umstände und Einzelheiten hätte hören müssen, nicht mehr eingegangen zu werden.

3. Greifen somit die bisher erörterten Revisionsrügen nicht durch, so kann gleichwohl das Berufungsurteil nicht aufrechterhalten werden, weil es in den folgenden beiden Punkten mit Recht von der Revision beanstandet wird:

a) Die Beklagten haben in den ersten Rechtszügen wiederholt darauf hingewiesen (insbesondere Bl. 16, 25, 48, 49, 50, 65 GA), daß noch gar nicht feststünde, ob und in welcher Höhe ihnen durch den Wegfall der Hypothekengewinnabgabe ein Vorteil erwachsen werde: es bestehe die Möglichkeit, daß der Wegfall zu einer entsprechenden Erhöhung der Vermögensabgabe führen werde (§ 210 Nr. 2 LAG); in diesem Falle müßten sie aber damit rechnen, von den Klägern aus der Lastenausgleichsklausel in Nr. VI des Kaufvertrages auf Erstattung des Mehrbetrages in Anspruch genommen zu werden.

Das Oberlandesgericht meint den Einwand damit abtun zu können, die Beklagten liefen aus dem Grunde keine Gefahr, anstelle der weggefallenen Hypothekengewinnabgabe einen

entsprechenden Teil von der Vermögensabgabe der Kläger bezahlen zu müssen, weil Nr. VI des Kaufvertrages sich allein und ausschließlich auf die Hypothekengewinnabgabe beziehe. Diese Ansicht erscheint naheliegend. Jedoch erweist sich die Begründung, die das angefochtene Urteil dafür gibt, nicht als bedenkenfrei.

Das Urteil stützt seine Auslegung der Klausel in Nr. VI (S. 19 f, 21 f) im wesentlichen auf allgemeine rechtliche Erwägungen. Es stellt auf die Natur der Vermögensabgabe als einer nicht den einzelnen Vermögensgegenstand, sondern das Gesamtvermögen des Abgabepflichtigen als solches treffenden Verbindlichkeit ab. Außerdem hebt es hervor, daß im vorliegenden Fall eine befreiende Schuldübernahme nach Maßgabe von § 60 LAG nicht stattgefunden habe. Nach seiner Ansicht fehlen Anhaltspunkte oder Nachweise dafür, daß die Kläger alle aus einem späteren Lastenausgleich entspringenden Schulden, die irgendwie mit dem Grundstück zusammenhingen, auf die Beklagten hätten abwälzen und daß diese sie hätten übernehmen wollen. Auch in der Tatsache, daß zur Zeit des Vertragsabschlusses von einer Vermögensabgabe noch nichts bekannt gewesen sei, während es damals schon die Umstellungsgrundschulden als Vorläufer der zukünftigen Hypothekengewinnabgabe gegeben habe, glaubt das Berufungsgericht eine Bestätigung für seine Auslegung zu finden.

Auf Grund solcher mehr abstrakten Gedankengänge läßt sich der Sinn und die Tragweite der streitigen Klausel nicht einwandfrei ermitteln. Allgemeingültige, auf sämtliche Fälle in gleicher Weise passende Auslegungsregeln für sogenannte Lastenausgleichsklauseln in Grundstücksveräußerungsverträgen, die vor Inkrafttreten des Lasten-

ausgleichsgesetzes abgeschlossen wurden, gibt es nicht. Das hat der erkennende Senat wiederholt ausgesprochen (z.B. NJW 1958, 907 und 1389). Er hat sich in diesem Zusammenhang gegen die gelegentlich im Schrifttum (insbesondere von Harmening, Lastenausgleich Band 1 § 60 Nr. 20 und 21) geäußerte Meinung gewandt, daß eine solche Klausel grundsätzlich zugleich die Übernahme der Vermögensabgabe des Veräußerers in sich schließe. Andererseits kann bei entsprechender Willensrichtung der Vertragsschließenden eine Lastenausgleichsklausel auch einmal diese Bedeutung haben (WM 1958, 1363 :: NJW 1958, 2015). Stets aber kommt es auf die Lage des einzelnen Falles an. Es ist jeweils Aufgabe des Tatrichters, anhand der konkreten Umstände festzustellen, welche Auslegung dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen der Beteiligten entspricht.

Im vorliegenden Fall lassen die Ausführungen des Berufungsgerichts nicht erkennen, ob es sich der Tatsache bewußt gewesen ist, daß seine Auffassung - wonach die Beklagten in Nr. VI des Kaufvertrages nur die Hypothekengewinnabgabe und nicht zugleich den auf das Grundstück entfallenden Teil der Vermögensabgabe übernommen haben - anscheinend von keiner der beiden Parteien geteilt wird. Die Beklagten selbst haben, wie bereits erwähnt, wiederholt den gegenteiligen Standpunkt vertreten. Die Kläger sind dem nicht entgegengetreten; sie haben sich bisher zu diesem Punkt überhaupt nicht geäußert, - was darauf hindeuten könnte, daß sie sich alle Möglichkeiten offenhalten wollen. Es stünde ihnen daher frei, auch im Falle eines für sie günstigen Ausganges des gegenwärtigen Rechtsstreits später, wenn sich ihre Vermögensabgabe wirklich infolge Nichterhebung einer Hypothekengewinnabgabe erhöhen sollte, von den Beklagten zusätzlich zu den im Wege des Ausgleichsanspruchs bereits erlangten 6 576,57 DM

11

dann noch den Mehrbetrag der Vermögensabgabe ersetzt zu verlangen. Zur Rechtfertigung dieses Verlangens könnten sie sich mit einer gewissen Erfolgsaussicht auf das schriftsätzliche Vorbringen gerade der Beklagten selbst im vorliegenden Prozeß berufen. Diese wiederum wären gegen eine solche doppelte Inanspruchnahme nicht dadurch geschützt, daß das Berufungsgericht im angefochtenen Urteil die Nr. VI in einem anderen, für sie günstigeren Sinne ausgelegt hat; denn die Auslegung als bloßes Urteilselement erwüchse zwischen den Parteien nicht in Rechtskraft, dazu hätte es vielmehr der Erhebung einer entsprechenden Zwischenfeststellungsklage oder -widerklage nach § 280 ZPO bedurft.

Um das grob unbillige Ergebnis zu vermeiden, daß die Beklagten möglicherweise zweimal bezahlen müßten, wird das Berufungsgericht in der neuen mündlichen Verhandlung durch Anhörung der Parteien - die als unmittelbar Vertragsbeteiligte darüber wohl am ehesten Auskunft geben können - sowie durch Vernehmung etwaiger Zeugen klären müssen, ob die Beklagten am 15. Juli 1949 sämtliche auf das Grundstück bezüglichen Lastenausgleichsabgaben oder ob sie wirklich lediglich die Hypothekengewinnabgabe übernommen haben. Nur wenn die Frage ganz eindeutig und zweifelsfrei im letzteren Sinne beantwortet wird (oder wenn die Kläger sich rechtsverbindlich und unwiderruflich verpflichten, von einem ihnen etwa erwachsenen oder in Zukunft erwachsenden Recht auf Abwälzung weiterer Lastenausgleichsabgaben keinen Gebrauch zu machen), könnten die Kläger mit ihrem Ausgleichsanspruch hinsichtlich der Hypothekengewinnabgabe Erfolg haben, während andernfalls die Klage, mindestens so lange ein rechtskräftiger Finanz-

amtsbescheid über die Vermögensabgabe noch nicht vorliegt (vgl. BU S. 15), als zur Zeit unbegründet abgewiesen werden müßte.

b) Mit Recht rügt die Revision ferner, daß das Oberlandesgericht die Beklagten zur sofortigen Zahlung des streitigen Unterschiedsbetrages in voller Höhe verurteilt hat, obgleich es von seinem Standpunkt aus ihnen richtigerweise nur die Verpflichtung hätte auferlegen dürfen, ihre Schuld in der Weise abzutragen, wie sie dem Finanzamt gegenüber hätten zahlen müssen, wenn eine Hypothekengewinnabgabe entstanden wäre, d.h. in vierteljährlichen, bis zum Jahre 1979 sich erstreckenden Teilbeträgen (§§ 105, 106 IAG). Die angefochtene Entscheidung läuft darauf hinaus, daß die Beklagten im Ergebnis ungünstiger daständen, als von den Parteien bei Vertragsabschluß gewollt war: sie wären genötigt, den nicht unerheblichen Kaufpreisrest, anstatt ihn in bequemen Raten nach und nach tilgen zu können, auf einmal aufzubringen, und würden, falls ihnen das nicht gelingt, Gefahr laufen, ihr Grundstück zu verlieren. Eine derartige, dem Vertragsinhalt widersprechende Regelung läßt sich auch nicht, wie das Urteil es versucht, mit der Erwägung rechtfertigen, daß die Vertragsschließenden, wenn ihnen seinerzeit der ersatzlose Wegfall der Grundschuld schon bekannt gewesen wäre, vermutlich die von den Beklagten zu leistende Barzahlung entsprechend höher bemessen und vereinbart hätten, der Rest von 6 576,57 DM sei "im Verlaufe der nächsten Jahre zu bezahlen", und daß andernfalls die Kläger sich wahrscheinlich geweigert haben würden, das Grundstück überhaupt zu verkaufen (BU S. 23). Mit dieser Vermutung berücksichtigt das Berufungsgericht nur die Interessen der Kläger und läßt die Frage außer acht, ob die

Beklagten, wenn man ihnen einen Vertrag mit solchen Bedingungen angesonnen hätte, ihrerseits bereit gewesen wären, das Grundstück zu erwerben. Der Fehler des angefochtenen Urteils besteht darin, daß es, nachdem es den Vertrag zutreffend als vollständig abgewickelt angesehen und damit das Vorliegen einer Vertragslücke verneint hatte, dann gleichwohl den Weg einer ergänzenden Vertragsauslegung beschritten hat, anstatt sich darauf zu beschränken, nach einem gerechten Ausgleich für die nachträglich eingetretene Verschiebung zwischen Leistung und Gegenleistung zu suchen (über den Unterschied zwischen ergänzender Vertragsauslegung und Ausgleichsanspruch vgl. das Urteil des Senats vom 5. Februar 1958, V ZR 129/56, WM 1958, 330, sowie S. 7 ff des - nicht veröffentlichten - Urteils vom 4. Dezember 1957, V ZR 104/56). Ein solcher Ausgleich ist im vorliegenden Falle nur in der Weise möglich, daß den Beklagten aufgegeben wird, die durch den Wegfall der Hypothekengewinnabgabe ersparten Zahlungen an das Finanzamt nunmehr genau in derselben Höhe und an denselben Fälligkeitpunkten zu Händen der Kläger zu leisten, wobei aber der Gesamtbetrag ihrer Zahlungen nicht höher sein darf als der Restkaufpreis von 6 576,57 DM zuzüglich Zinsen. Der Ablösungswert dieser fiktiven Hypothekengewinnabgabe (§ 199 IAG) kann bei Ermittlung der sonach noch geschuldeten Leistungen - da der Schuldner zur Ablösung nicht verpflichtet ist (vgl. Urteil des Senats vom 18. April 1956, V ZR 165/54, WM 1956, 1233) - nur insofern berücksichtigt werden, als den Beklagten die Befugnis einzuräumen ist, sich jederzeit durch eine Zahlung in Höhe des augenblicklichen Ablösungswertes von ihrer gesamten restlichen Verbindlichkeit zu befreien.

4. Nach allem mußte das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache gemäß § 565 ZPO an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Diesem war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen, da sie von dem endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Hückinghaus

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Mattern