

2212 060

Nachschlagewerk: ja

Amtliche Sammlung: nein

BGB § 242 Bb

Führt beim Grundstücksverkauf eine von den Parteien nicht vorhergesehene Befreiung vom Lastenausgleich zu einer einschneidenden Veränderung des von den Parteien angenommenen Gleichgewichts zwischen Leistung und Gegenleistung, so kann der Ausgleich nicht ohne Berücksichtigung des Einzelfalls einfach dahin erfolgen, daß die aus der Befreiung sich ergebenden Vorteile je zur Hälfte auf die Vertragsparteien verteilt werden.

BGH, Urt. v. 12. Juli 1961 - V ZR 43/60 - OLG Neustadt/Weinstr.
LG Frankenthal

V ZR 43/60

Verkündet am 12. Juli 1961
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Ingenieurs Ernst E [REDACTED] in H [REDACTED], G [REDACTED]-
weg [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers, Revisionsklägers
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Stadt S [REDACTED], vertreten durch ihren Ober-
bürgermeister,

Beklagte, Berufungsbeklagte, Revisionsbeklagte
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 12. Juli 1961 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag
und Dr. Mattern für Recht erkannt:

Die Revisionen des Klägers und der Beklagten
gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts in Neustadt/Weinstraße vom 16. Februar 1960
werden zurückgewiesen. Von den Kosten der Revisions-
instanz tragen der Kläger 2/7, die Beklagte 5/7.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger verkaufte der Beklagten durch notariellen Vertrag vom 22. Dezember 1949 eine Reihe von Grundstücken, die zum Hafengelände von S. gehören.

Der Vertrag enthält u.a. folgende Bestimmungen:

"I 6: Der Kaufpreis beträgt: in_bar DM 515.000,-
- fünfhundertfünftehtausend Deutsche Mark -.
Derselbe ist zahlbar sofort.

Ferner verpflichtet sich die Käuferin zur Abgeltung des Kaufpreisrestes - dem Verkäufer zwanzig - 20 - Jahre lang vom 1. Oktober 1949 an einen Betrag zu bezahlen, der zweiundeinhalb - 2 1/2 - mal so groß ist, wie der Gehalt eines unverheirateten Beamten der Endstufe der Besoldungsgruppe A 2 b, einschließlich Wohnungsgeld Ortsklasse B.

..... Die Verpflichtung zur Zahlung des Jahres- bzw. Vierteljahresbetrages endet am Schlusse des Vierteljahres, in dem der Tod des Verkäufers eintritt."

II: "Sollte der Verkäufer außer den oben angeführten Verkaufsgrundstücken noch weiteren Grundbesitz in der Steuergemeinde S. haben, so ist er verpflichtet, diesen Grundbesitz auf jederzeitiges Verlangen der Käuferin auf diese ohne Entgelt zu übertragen."

V: " Die Käuferin übernimmt den auf die Kaufobjekte entfallenden Lastenausgleich."

VI: "Sollten noch Rückstände an öffentlichen Abgaben zu Gunsten der Käuferin bestehen, so sind sie als abgegolten zu betrachten."

VII: "Der Verkäufer verpflichtet sich, sämtliche gegen die Käuferin anhängigen Rechtsstreite innerhalb einer Frist von zwei Wochen gegenüber dem zuständigen Gericht zurückzunehmen."

VIII: "Die Beteiligten anerkennen und erklären ausdrücklich, daß mit Abschluß dieser Urkunde zwischen den Parteien keinerlei Ansprüche, gleich welchen Rechtsgrundes, gegenwärtige oder zukünftige, bekannte oder unbekannte, mehr bestehen. Auf alle diese etwaigen Ansprüche wird hiermit von den Beteiligten ausdrücklich verzichtet."

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



Die Beklagte zahlte mit Zustimmung des Klägers zu dessen Gunsten insgesamt DM 69 289,50 an Soforthilfe und Vermögensabgabe an das Finanzamt Heidelberg. Eine Schuldübernahme im Sinn des § 60 LAG scheiterte am Widerstand des Klägers. Auf Antrag des Klägers erließ das Finanzamt H. [REDACTED] am 14. August 1958 einen Bescheid, nach dem der Kläger auf Grund von § 18 Abs. 1 Ziff. 10 LAG von der Vermögensabgabe freigestellt wurde. Die bereits geleisteten Zahlungen wurden dem Kläger erstattet bzw. mit anderen Steuerrückständen verrechnet.

Der Kläger hat vorgetragen: Die Beklagte sei verpflichtet, die Zahlungen, die im Falle seiner Nichtfreistellung an das Finanzamt zu leisten wären, nunmehr ihm zu erbringen, da die Übernahme des Lastenausgleichs ein Teil des Kaufpreises gewesen sei. Einschließlich der am 10. November 1958 fälligen Raten schulde ihm die Beklagte einen Betrag von 30 438,13 DM. Hilfsweise werde der Klageanspruch auf den teilweisen Wegfall der Geschäftsgrundlage gestützt. Die Parteien hätten des Bestehens einer Lastenausgleichspflicht zur Grundlage ihrer Vertragsbestimmungen gemacht. Wenn sie mit einem Wegfall des Lastenausgleichs gerechnet hätten, hätten sie einen entsprechend höheren Kaufpreis vereinbart. Hätte die Beklagte die begehrte Zahlung an ihn geleistet, hätte er das Geld in Wertpapieren angelegt. Durch die Weigerung der Beklagten sei ihm ein Schaden entstanden, der 7,18 % Zinsen entspreche.

Der Kläger hat beantragt,

die Beklagte zur Zahlung von 30 438,13 DM nebst 7,18 % Zinsen aus 27 590,50 DM für die Zeit vom 15. Oktober bis 9. November 1958 und aus DM 30 438,13 ab 10. November 1958 zu verurteilen.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hat ausgeführt, der Lastenausgleich sei unabhängig vom Kaufpreis übernommen worden und habe endgültig auf sie abgewälzt werden sollen; es habe sich um ein echtes Risikogeschäft gehandelt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im zweiten Rechtszug hat der Kläger vorgetragen, man habe übereinstimmend mit einer Lastenausgleichsvermögensabgabeschuld von 160 000 DM bis 180 000 DM gerechnet.

Einschließlich seines Verzichts auf die weiter von ihm gerichtlich geltend gemachten Forderungen in Höhe von 500 000 DM habe die Beklagte auf Grund des Vertrages einen Vermögenswert von 2 250 000 DM erhalten, während sich die von der Beklagten übernommenen Leistungen einschließlich des Lastenausgleichs auf 1 220 000 DM belaufen hätten. Zudem hätten sich die Einnahmen der Beklagten aus dem gekauften Gelände (inzwischen) erheblich erhöht, auch habe sie die ihm früher bewilligte Entschädigung für das verkaufte Gelände betreffende Requisitionsschäden um 88 528,23 DM zu ihren Gunsten heraufgeschraubt. Diesen Mehrgewinnen stünden nur Mehrleistungen der Beklagten in Höhe von 98 022,80 DM wegen Erhöhung der Beamtengehälter gegenüber.

Nachdem der Kläger in der Berufungsinstanz wegen einer nach seiner Meinung erforderlichen Höherbewertung von vier Bestandslagern zunächst Zahlung von 46 740,44 DM begehrt hatte, hat er schließlich beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 36 728,19 DM nebst 7,18 % Zinsen aus 34 071,94 DM für die Zeit vom 15. Oktober 1958 bis 9. November 1958 und aus 36 728,19 DM seit 19. November 1958 zu zahlen,

wobei der Kläger im Interesse der Prozeßbeschleunigung die von ihm für richtig gehaltene Höherbewertung der Bestandlagger wieder außer Betracht ließ.

Das Berufungsgericht hat die Beklagte verurteilt, an den Kläger 25 985,50 DM nebst 7,18 % Zinsen seit 15. Oktober 1958 zu bezahlen, im übrigen die Berufung zurückgewiesen.

Beide Parteien haben Revision eingelegt. Der Kläger beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn einen weiteren Betrag von 10 742,69 DM nebst 7,18 % aus 8 066,44 DM seit 15. Oktober 1958 und aus 2 656,25 DM seit 10. November 1958 zu bezahlen. Die Beklagte verfolgt ihren Antrag auf volle Klagabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revisionen der Parteien sind zulässig. Allerdings ist in der auf Antrag der Beklagten ergangenen Verfügung des Vorsitzenden vom 30. Juni 1960 versehentlich die Frist zur Begründung der Revision des Klägers (statt der Beklagten) als bis zum 12. Oktober 1960 verlängert bezeichnet. Die Frist für die Begründung der Revision des Klägers war damals jedoch schon bis 12. Juli 1960 verlängert. Die Verfügung vom 30. Juni 1960 ist demgemäß von allen Beteiligten in ihrem wahren Sinn verstanden worden. Die Verlängerung wirkte daher für die Beklagte und ihre am 5. September eingegangene Revisionsbegründung war noch rechtzeitig.

II.

1. Das Berufungsgericht führt zunächst aus, die Beklagte habe nach dem notariellen Vertrag den Lastenausgleich nicht in dem Sinn als Teil des Kaufpreises übernommen, daß die Zahlungen an das Finanzamt nur erfüllungshalber geschehen wären und daher der vertragliche Kaufpreis insoweit an den Kläger noch bezahlt werden müßte, als wegen der Freistellung von der Vermögensabgabe früher geschuldete Leistungen der Beklagten an das Finanzamt nicht mehr zu erfolgen hätten. Zwar habe, so begründet das Berufungsgericht diese Auffassung, der erwartete Lastenausgleich die Höhe des Kaufpreises beeinflusst. Daß die Übernahme aber einen Teil des Kaufpreises habe bilden sollen, ergebe sich weder aus dem seinerzeitigen Angebot des Klägers, noch daraus, daß nach seiner Behauptung die Beklagte die Vermögensabgabe in die Gesamtposition "Kaufpreisrate" ihres Haushalts aufgenommen habe. Auch die vorliegenden Urkunden ließen nicht ersehen, daß die Beklagte selbst die Übernahme des Lastenausgleichs als Teil des Kaufpreises angesehen habe. Hiergegen spreche die Gliederung des notariellen Vertrages. Der Kaufvertrag enthalte auch weder einen Gesamtkaufpreis unter Einschluß des Lastenausgleichs -wie bei Übernahme von Hypotheken "in Anrechnung auf den Kaufpreis" dies häufig der Fall sei - noch sei die Höhe des Lastenausgleichs im Vertrag beziffert. In einem solchen Fall sei es undenkbar, die auf den Lastenausgleich zu leistenden Zahlungen als Teil des Kaufpreises anzusehen. Die Übernahme des Lastenausgleichs sei vielmehr eine selbständige Verpflichtung.

2. Gegen diese Ausführungen des Berufungsgerichts wendet sich die Revision des Klägers ohne Erfolg. Es handelt sich insoweit um die Auslegung eines Individualvertrages, an die das Revisionsgericht gebunden ist, es sei denn, das Berufungsgericht hätte gesetzliche oder sonst anerkannte Auslegungsregeln verkannt oder wesentlichen Prozeßstoff bei der Auslegung nicht berücksichtigt. Das Berufungsgericht würdigt die vom Klä-

ger angeführten Indizien nacheinander. Daß es sich die Frage, ob diese Beweisanzeichen für die Willensmeinung der Parteien nicht in ihrer Gesamtheit die Auslegung des Klägers begründet erscheinen ließen, nicht vorgelegt hätte, ist daraus aber nicht zu entnehmen. Die Urteilsausführungen sind zwanglos dahin zu verstehen, daß unter Berücksichtigung der gewürdigten Beweisanzeichen, der Gliederung und des Wortlauts der Urkunde die Übernahme des Lastenausgleichs kein Teil des Kaufpreises sei. Das Berufungsgericht stellt, weil es andere Umstände mitwägt, auch keine im Gesetz nicht begründete Auslegungsregel auf (RGZ 120, 160, 168), so daß auch ein Verstoß gegen die §§ 133, 157 BGB nicht vorliegt. Es erforscht den Willen der Parteien. Ein näheres Eingehen auf die von der Revision aufgezählten Urkunden (Brief des Klägers an die Landesregierung, Niederschrift über eine Besprechung zwischen den Parteien, Brief der Beklagten an den Regierungspräsidenten) war rechtlich nicht erforderlich. Der Brief des Klägers und die Niederschrift ergeben nicht mehr, als daß der Kläger ohne Lastenausgleichsübernahme den Grundbesitz der Beklagten nicht verkaufen wollte, und der Brief der Beklagten an den Regierungspräsidenten unterscheidet durchaus zwischen Preis und Erwerbskosten, zu denen beispielsweise auch Beurkundungskosten gehören. Wenn die Beklagte in diesem Brief einen Preis von 4 DM pro qm errechnet, ist dies nur ein Ausdruck dafür, wie hoch sie der Quadratmeter zu stehen kommt. Desgleichen dienen die Bezeichnungen in einem gemeindlichen Haushaltsplan erfahrungsgemäß nur der allgemeinen Charakterisierung der Ausgabe ohne scharfe juristische Unterscheidung. Die Revision führt zwar aus, die Gliederung der notariellen Urkunde beruhe nicht auf den Angaben des Klägers, sondern auf dem Willen des Notars und es widerspreche allen Erfahrungssätzen, daß die Parteien der Gliederung irgendwelche Bedeutung zumessen. Sie erkennt dabei aber, daß es Aufgabe des Notars ist, den von ihm ermittelten Willen der Parteien in der Urkunde festzuhalten, und daß deswegen dem Tatrichter nicht verwehrt

sein kann, die Gliederung einer Urkunde für die Auslegung mit heranzuziehen. Wie die Trennung der Übernahme des Lastenausgleichs von den den Kaufpreis erwähnenden Bestimmungen trotz sonst wenig systematischen Aufbaus der Urkunde zu würdigen war, stand im Ermessen des Tatrichters (Urteil des erkennenden Senats vom 12. Februar 1958 - V ZR 185/56 LM BGB § 157 C Nr. 6).

III.

1. Dem Kläger, fährt das Berufungsgericht fort, müsse jedoch ein Ausgleich nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage zugebilligt werden. Ein Anspruch darauf bestehe dann, wenn die Erwartung der Parteien über den Umfang des Lastenausgleichs nicht verwirklicht worden sei. Ein diesen Anspruch ausschließendes Risikogeschäft liege nur vor, wenn die Parteien die Folgen der Unsicherheit der künftigen Regelung durch abschließende Vereinbarung ausgeschaltet hätten. Darauf, ob eine Schuldübernahme nach § 60 LAG vereinbart worden sei, komme es für den Ausgleichsanspruch nicht an.

Ein Risikogeschäft im obigen Sinn sei der Kauf nicht gewesen. Die Spannungsklausel in der Kaufpreisbestimmung (Anlehnung an Beamtengehalt) habe auf der Seite des Klägers nur Wert-sicherungs bezweckt, das Risiko eines vorzeitigen Todes des Klägers habe für die Beklagte einen Ausgleich für unter Umständen erhöhte Zahlungen (wegen Steigens der Gehälter) geboten. Die Spannungsklausel könne daher dem ganzen Geschäft nicht den Charakter des Risikogeschäftes aufdrücken.

Die Verpflichtung zur unentgeltlichen Übertragung weiteren Grundbesitzes habe in den Augen der Parteien kaum praktische Bedeutung gehabt. Die Bestimmung über die Beendigung schwebender Rechtsstreitigkeiten habe gerade Gewißheit geschaffen.

Auch die Generalklausel VIII des Vertrages schließe den Ausgleichsanspruch nicht aus, obwohl in ihr von künftigen und unbekannten Ansprüchen die Rede sei. Es erscheine zwar begrifflich nicht ausgeschlossen, daß auch auf den Ausgleichsanspruch verzichtet worden sei, da er seine Grundlage in dem neuen Rechtsverhältnis (Kauf mit vergleichsartigen Zügen) habe, aber erst auf Grund neuer Streitigkeiten infolge einer veränderten Lage entstanden sei. Es spreche jedoch alles dafür, daß die Parteien einen so weitgehenden Verzicht nicht gewollt hätten. Sie hätten aller Wahrscheinlichkeit nach nur an zukünftige und unbekannte Ansprüche gedacht, die noch aus den damals vorhandenen Differenzen hätten entstehen können. Hätten sie Ansprüche aus der Unsicherheit des Lastenausgleichs auch ausschließen wollen, so hätten sie, meint das Berufungsgericht, eine spezielle Bestimmung in den Vertrag aufgenommen. Beide Parteien seien geschäftsgewandt gewesen und hätten zäh verhandelt. Es seien keine Anhaltspunkte dafür vorhanden, daß eine Partei ohne zwingenden Grund eine Verschlechterung ihrer Position hingenommen hätte.

Die Beklagte bestreite zwar, fährt das Berufungsgericht fort, daß die Parteien übereinstimmend mit einer Vermögensabgabe von 160 000 bis 180 000 DM gerechnet hätten. Diese Einlassung der Beklagten lasse sich jedoch mit der damaligen Lage nicht in Einklang bringen. Im Zeitpunkt des Vertragsschlusses sei das Soforthilfegesetz bereits erlassen gewesen, aus dem man in groben Zügen auf den Umfang des Lastenausgleichs habe schließen können. Beide Parteien hätte sich also zwangsläufig Gedanken über den Lastenausgleich bei der Kalkulation machen müssen; die Beklagte stelle auch nicht in Abrede, daß der Lastenausgleich die Festsetzung des Kaufpreises beeinflusst habe.

Eine volle Freistellung von der Vermögensabgabe hätten die Parteien, zumindest der Kläger, nicht in ihre Überlegungen einbezogen.

2. Der Ausgleichsanspruch habe eine Erschütterung der Geschäftsgrundlage zur Voraussetzung, wobei es sich um eine Veränderung handle, die unzumutbar, mit Recht und Gerechtigkeit nicht mehr zu vereinbaren sei. Die Erschütterung sei hier zu bejahen, weil die Lastenausgleichszahlungen einen erheblichen Prozentsatz der von der Beklagten aufzubringenden Gesamtleistung ausmachen. Das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung habe sich entscheidend verschoben, wobei die Erhöhung der Beamtengehälter außer Betracht bleibe, weil hier das Risiko des Wegfalls der Zahlungen beim Tode des Klägers gegenüberstehe.

Genauso wenig, wie der Beklagten die Vorteile aus dem Wegfall der Vermögensabgabe allein zugute kommen dürften, könne der Ausgleich auf die Gesamtsumme der Vermögensabgabe gerichtet sein. Eine gerechte Berücksichtigung der Interessen beider Parteien gebiete es, die sich aus der Änderung der Verhältnisse ergebenden Vor- und Nachteile je zur Hälfte auf die Parteien zu verteilen.

Da die Beklagte an das Finanzamt die vollen Raten hätte zahlen müssen, bedeute es keine Schlechterstellung, wenn sie die fälligen Beträge bis zur halben Gesamtsumme voll und nicht etwa jeweils zur Hälfte erstatte. Die Beklagte würde auch, meint das Berufungsgericht, den ohne Übernahme des Lastenausgleichs höheren Kaufpreis ohne Vereinbarung von Teilzahlungen sofort bezahlt haben, genauso, wie sie den vertragsmäßigen Kaufpreis abgesehen von der Rente auf einmal bezahlt habe.

3. Nach der zutreffenden Berechnung des Finanzamts H [REDACTED] [REDACTED] seien infolge der Freistellung von der Vermögensabgabe einschließlich Soforthilfeabgaben 190 550 DM eingespart worden. Hierbei seien die Beständelager mit 5 800 DM angesetzt worden. Ob diese Bewertung der Lager durch das zuständige Finanzamt richtig sei, spiele keine Rolle, da ohne die Freistellung jedenfalls die Bewertung nicht geändert worden wäre (die Beklagte also auch keine höhere als die unter Berücksichtigung des Werts von 5 800 DM sich ergebende Vermögensabgabe für den Kläger an das Finanzamt gezahlt hätte).

4. Von der eingesparten Gesamtsumme von 190 550 DM stehe dem Kläger, schließt das Berufungsgericht seine Erwägungen ab, die Hälfte, also ein Betrag von 95 275 DM zu. Unstreitig sei ihm ein Betrag von 69 289,50 DM bereits zugeflossen. Er habe deshalb noch Anspruch auf 25 985,50 DM.

Einschließlich der 82. Rate wäre an Vermögensabgabe ein Betrag von 2.656,25 DM x 27 (es sind insgesamt 108 Raten, die von rückwärts gezählt werden) = 71 718,75 DM zu zahlen gewesen. Unter Berücksichtigung der Soforthilfeabgabe in Höhe von 34 299 DM hätte sich der bis zur 82. Rate fällige Gesamtbetrag auf 106 017,75 DM belaufen. Der Rückstand der Beklagten betrage deshalb 106 017,75 DM - 69 289,50 DM = 36 728,25 DM. Da dieser Rückstand den geschuldeten Ausgleichsbetrag übersteige, müsse die Beklagte den von ihr noch aufzubringenden Restbetrag in Höhe von 25 985,50 DM in vollem Umfang zahlen. Die weitergehende Klage könne keinen Erfolg haben.

Die zugesprochenen Zinsen seien als Verzugsschaden gerechtfertigt, da der Kläger nachgewiesen habe, daß er im Falle rechtzeitiger Zahlung Industrieobligationen mit einer Rendite von 7,18 % gekauft hätte.

IV.

1. Für die Frage, ob die Befreiung des Klägers von der Vermögensabgabe, soweit sie sich auf das verkaufte Gelände bezogen hatte, ihm einen zusätzlichen Zahlungsanspruch gegen die Beklagte gibt, sind die Ausführungen des Berufungsgerichts darüber von Bedeutung (III 1), daß nach dem Vortrag des Klägers die Parteien übereinstimmend mit einer Vermögensabgabe von 150 000 bis 180 000 DM gerechnet hätten, das Bestreiten der Beklagten hierzu jedoch mit der damaligen Lage nicht in Einklang zu bringen sei. Darin liegt die Feststellung, daß beide Parteien mit einer Vermögensabgabe in dieser Höhe gerechnet hatten. Die Revision der Beklagten meint, die Feststellung sei unter Prozeßverstoß getroffen. Der als vom Berufungsgericht übergangen bezeichnete Vortrag der Beklagten (Schriftsatz vom 3. Oktober 1959 S. 8, 18. März 1959 S. 1 und 12. Januar 1959 S. 4) stand jedoch der Feststellung nicht entgegen. Der Vortrag der Beklagten bezieht sich nur auf die bereits oben verneinte Frage, ob die Übernahme des Lastenausgleichs ein Teil des Kaufpreises gewesen sei. Wenn die Beklagte insbesondere vorgetragen hatte, der Kläger habe die Vermögensabgabe niemals ziffernmäßig in sein Angebot aufgenommen, auch nicht bei der Besprechung vom 3. Oktober 1949, so steht das der Feststellung des Berufungsgerichts, daß beide Parteien bei der Kalkulation von dem genannten Betrage ausgegangen seien, nicht im Wege.

2. Der Bundesgerichtshof hat in Fällen, wo die beiderseits bei einem Verkauf angenommene Belastung eines Vertragsteils sich später unvorhergesehen geändert hat, die gebotene rechtliche Prüfung der Folgen als in folgender Weise vorzunehmen bezeichnet: Auslegung, ergänzende Auslegung, Prüfung der Zubilligung eines Ausgleichsanspruchs (Urteil vom 3. Februar 1960, V ZR 159/58 WM 1960, 665; Urteil vom 11. Juni 1958, V ZR 277/56 LM BGB § 157 D Nr. 10).

a) Daß die bloße Auslegung des Kaufvertrages nicht zur Bejahung des Klaganspruchs führt, ist offensichtlich.

Eine Frage der Auslegung ist auch, ob das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß die Generalklausel Nr. VIII des Vertrages dahin gewertet hat, daß durch sie der hier in Frage stehende Anspruch nicht ausgeschlossen sei. Der von der Revision der Beklagten behauptete Verstoß gegen die Denkgesetze durch den Berufungsrichter liegt nicht vor. Die sämtlichen sonst noch bestehenden Ansprüche des Klägers sollten mit dem Abschluß des Kaufvertrags untergehen, auch in Zukunft aus den nunmehr bereinigten früheren Rechtsbeziehungen keine mehr entstehen. Das bedeutete, daß nurmehr die Ansprüche aus dem Kaufvertrag in Betracht kamen. Dabei ist es eine mögliche Auslegung, daß, wenn dieser anders als sonstige Kaufverträge hätte behandelt werden sollen - z.B. Ausschluß nicht ausdrücklich genannter Ansprüche schlechthin hätte vereinbart werden sollen -, ein besonderer Vorbehalt von den Parteien noch in der Urkunde gemacht worden wäre.

Für einen zusätzlichen Zahlungsanspruch zugunsten des Klägers wäre von vornherein kein Raum, wenn, wie die Revision der Beklagten meint, im Gegensatz zur Auslegung des Berufungsrichters nach dem Parteiwillen ein Risikogeschäft in dem Sinn vorgelegen hätte, daß die Parteien die Unsicherheit der künftigen Lastenausgleichsgesetzgebung endgültig auf einen Teil hätten abwälzen wollen (vgl. das vom Berufungsgericht zitierte Urteil des erkennenden Senats vom 5. Februar 1958, V ZR 129/56 NJW 1958, 906). Die Auslegung des Berufungsgerichts läßt jedoch in dieser Richtung keinen Rechtsfehler erkennen. Daß sie auf fehlerhaften Tatsachenfeststellungen beruhe, behauptet die Revision der Beklagten selbst nicht.

b) Eine Vertragslücke (BGHZ 9, 273) liegt nicht vor und ist auch von keiner Seite geltend gemacht worden.

c) Nach den Vertragsbestimmungen käme demnach der Wegfall der Vermögensabgabe nur der Beklagten zugute.

Die Frage ist aber, ob dieses Ergebnis noch mit Treu und Glauben zu vereinbaren ist (§ 242 BGB). Der Berufungsrichter hat sie mit Recht verneint. Gingen die Parteien davon aus, daß der Kläger bei Unterbleiben der Veräußerung aus eigenen Mitteln 160 000 bis 180 000 DM für den Lastenausgleich werde zahlen müssen und daß kraft der Übernahme den Lastenausgleichsverpflichtung die Beklagte außer dem Kaufpreis noch diesen Betrag werde aufwenden müssen, so war in der Vorstellung der Parteien die künftige Ent- bzw. Belastung ein für das Wertverhältnis der von jeder Seite zu erbringenden Leistungen wichtiger Punkt. Mit anderen Worten: Der Wegfall der Vermögensabgabe berührt im Gegensatz zur Meinung der Revision der Beklagten das von den Parteien vorgestellte Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung.

Der Kaufpreis betrug 515 000 DM in bar. Für die hier in Frage stehende Betrachtung unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben kann dem Standpunkt des Berufungsgerichts gefolgt werden, daß wertmäßig die Erhöhung der Beamtengehälter außer Betracht bleiben könne, da für die Beklagte die Chance bestehe, daß die zu zahlende Rente vor Ablauf der 20 Jahre durch Ableben des Klägers wegfalle. Die Rente kann also mit dem Betrag angesetzt werden, den die Beklagte selbst nach dem unwidersprochenen Vortrag des Klägers angenommen hat, nämlich rund 397 000 DM (Schriftsatz des Klägers vom 27. Januar 1959 S. 4). Die Übernahme des Lastenausgleichs kann für diese Betrachtung nur mit 160 000 DM bewertet werden, weil der Kläger mit einer Lastenausgleichsübernahme in dieser geringeren Höhe immerhin gerechnet und keine Vertragsklausel verlangt hat, daß der Unterschiedsbetrag zu einem als möglich angesehenen höheren Betrag gegebenenfalls ihm zugewendet werde. Die Gesamtleistungen der

Beklagten sind daher für diese Betrachtung mit	397 000 DM
	515 000 DM
	<u>160 000 DM</u>
	1072 000 DM

einzusetzen.

Die Übernahme des Lastenausgleichs machte nach der hier zugrunde zu legenden Vorstellung des Klägers also fast 15 % des Kaufpreises aus. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß dem Kläger 69 289,50 DM (Rückvergütung des Finanzamts) zugeflossen sind, und ihm weitere 25 985,50 DM zugesprochen. Insgesamt ergeben sich also 95 275 DM, die Hälfte des gesamten ohne die Befreiung zu zahlenden Lastenausgleiches. Nach der Rechtsprechung des Senats sind für die Zubilligung des Ausgleichsanspruchs strenge Anforderungen zu stellen (Urteile vom 8. Januar 1958, V ZR 165/56, LM BGB § 242 B b Nr. 25 und vom 14. Oktober 1959, V ZR 9/58, NJW 1959, 2203), d.h. es bedarf einer einschneidenden Veränderung des Gleichgewichtsverhältnisses, die nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles ein starres Festhalten an der ursprünglichen Abmachung als untragbar, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin nicht mehr vereinbar erscheinen lassen. Das Berufungsgericht hat diese Voraussetzung für die Zuerkennung eines Ausgleichs auch nicht verkannt.

Der von der Beklagten in der Revisionsverhandlung gegen einen Ausgleich überhaupt ins Feld geführte Grund, die Befreiung von der Vermögensabgabe bedeute eine Begünstigung der den Hafen betreibenden Beklagten und nicht des Klägers, greift nicht durch, da nach § 18 Abs. 1 Nr. 10 i.V.m. Abs. 3 LAG für die Befreiung die Sach- und Rechtslage hinsichtlich des Hafens am 21. Juni 1948 maßgebend war, also zu einer Zeit, als das Gelände noch nicht verkauft war. Soweit auch nach dem Stichtag vorgenommene Handlungen ausnahmsweise für die Befreiung maßgebend sein können (vgl. § 1 Abs. 2 und § 26 der 10. AbgabenDV - LA), fehlt es schon an einem entsprechenden

Vortrag in der Tatsacheninstanz, aber auch an einer Rüge nach § 286 ZPO in der Revisionsbegründung. Wenn die Revision der Beklagten schließlich gegen den Ausgleichsanspruch Schlüsse daraus ziehen will, daß es sich um einen von beiden Parteien abgewickelten Vertrag handle, so geht dies schon wegen der noch bestehenden Rentenzahlungspflicht fehl.

Dem Berufungsrichter ist auch darin beizustimmen, daß eine Abweichung von fast 15 % des Wertes der Leistung der Beklagten nach unten von dem, was die Parteien sich vorgestellt haben, nach den hier gegebenen Umständen die Notwendigkeit eines Ausgleichs auch nach den strengen Grundsätzen des Bundesgerichtshofs begründet.

Was die Höhe dieses Ausgleichs anlangt, so kann jedoch nicht, wie das Berufungsgericht dies für richtig zu halten scheint, der Ausgleich jeweils einfach so erfolgen, daß die sich aus der Veränderung ergebenden Vor- und Nachteile je zur Hälfte auf die Parteien zu verteilen wären. Zunächst sind jeweils die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. Außerdem könnte bei solcher Halbierung je nach Größe der Abweichung der ausgleichsberechtigte Verkäufer auch nach dem Ausgleich eine ungerechtfertigt hohe Einbuße erleiden oder aber im umgekehrten Fall (gerade noch für die Bejahung des Ausgleichs ausreichender Unterschied) einen Ausgleich für einen Wertteil erhalten, dessen Einbuße ihm noch zugemutet werden könnte.

Der mit der Hilfsbegründung der Klage und auch von der Revision des Klägers vertretenen Auffassung, daß der volle Wertunterschied als Ausgleich zu gewähren sei (wovon der Klageanspruch dann ein Teil wäre), kann nicht gefolgt werden. Vielmehr ist ein sehr erheblicher Abzug zu machen. Er rechtfertigt sich einmal mit der Erwägung, daß nur stärkere Störungen des

Leistungsgleichgewichts überhaupt zu einem Ausgleichsanspruch führen, nicht aber geringere. Der Ausgleichsberechtigte darf regelmäßig nicht besser gestellt sein als ein Partner eines Vertrags, hinsichtlich dessen eine nicht zum Ausgleich ausreichende Störung des Gleichgewichts eingetreten ist. Sodann bedeutet hier die nicht vorhergesehene Befreiung des verkauften Geländes von der Vermögensabgabe einen besonderen Glücksfall für den Kläger, an dem billigerweise auch derjenige teilhaben soll, der es erworben hat. Hätte sich das Geschäft so abgewickelt, wie es der Kläger sich vorgestellt hätte, so wären ihm die Geldmittel, die er nun mit der Möglichkeit des Verbrauchs über den Kaufpreis hinaus erhält, nicht zugeflossen. Schließlich kann nicht unberücksichtigt bleiben, daß der Verkauf zwar kein Risikogeschäft war, er aber durch die Hereinziehung des Lastenausgleichs mit einer gewissen Unsicherheit belastet war, die für die Höhe des Ausgleichs hier zu Ungunsten desjenigen ins Gewicht fällt, dem über die im Vertrag festgelegten Forderungen ein zusätzlicher Anspruch zuerkannt werden soll.

Unter Würdigung dieser Umstände erachtet der erkennende Senat die vom Berufungsrichter zuerkannte zusätzliche Leistung und die vom Finanzamt dem Kläger zurückerstatteten oder angerechneten Beträge zusammengekommen als einen ausreichenden, aber auch notwendigen Ausgleich.

Allerdings ist unter Umständen auch der objektive Wert der Leistungen für die Frage des Ausgleichs mit zu berücksichtigen (Urteile des Senats vom 18. Dezember 1957, V ZR 35/56 WM 1958, 175 und vom 4. November 1960, V ZR 97/59 WM 1961, 210). Hier wäre jedoch möglicherweise nur eine Herabsetzung oder ein Ausschluß eines Ausgleichsanspruchs in Frage gekommen, wenn trotz der Minderung des Wertes der Gegenleistung der Beklagten diese doch noch objektiv dem Wert der Leistungen des

Klägers entsprochen hätte. Es ist jedoch nichts dafür dargetan, daß der von den Parteien angenommene Wert der Leistungen der Beklagten über dem (objektiven) Wert der Leistungen des Klägers gelegen hätte; der Kläger behauptet sogar das Gegenteil. Nicht einzusehen ist auch, warum die, sei es auch unberechtigte, Weigerung des Klägers einer Schuldübernahme nach § 60 LAG zuzustimmen, für die zu treffende Entscheidung von Bedeutung sein soll.

3. Auf die übrigen Rügen der Parteien, insbesondere die Einwendungen der Revision des Klägers gegen die Berechnungsweise des Berufungsrichters, kommt es nach dem oben Erörterten nicht mehr an. Mit der Frage der Bewertung der vier Beständelager hat sich der Berufungsrichter entgegen der Auffassung der Revision des Klägers zu Recht befaßt im Zusammenhang mit der Prüfung der Frage, ob etwa der Rechtsstreit bis zu einer neuen Bewertung durch die Finanzbehörde auszusetzen sei. In Rechtskraft erwachsen selbstverständlich nicht die vom Berufungsrichter zur Höhe der Bewertung gemachten Ausführungen, sondern nur die Entscheidung über den geltend gemachten Anspruch des Klägers.

4. Das Berufungsgericht hat die Fälligkeit des von ihm errechneten Betrags ohne Rechtsirrtum bejaht. Die Höhe der Zinsen ergibt sich aus § 288 BGB als Verzugsschaden, sodaß es darauf, ob für die Vermögensabgabe niedrigere Zinsen berechnet werden, nicht mehr ankommt.

V.

Nach alledem erweisen sich die beiden Revisionen als unbegründet. Sie waren zurückzuweisen. Da die Kostenentscheidung des Berufungsrichters (Kläger 1/6 der Kosten der ersten und 2/5 der Kosten der zweiten Instanz, Beklagte den Rest) nicht zu beanstanden ist, war lediglich über die Kosten der Revisionsinstanz zu bestimmen. Eine Teilung in der Weise, daß der Kläger 2/7, die Beklagte 5/7 der Kosten zu tragen hat, erschien angemessen (§ 92 ZPO).

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Bundesrichter Dr. Mattern
ist durch Abwesenheit wegen
Urlaubs an der Unterschrift
verhindert.

Schuster