

Verkündet am 26. Oktober 1962
[REDACTED], Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

2191 019

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

In dem Rechtsstreit

der Erben des während des Revisionsverfahrens verstorbenen
bisherigen Beklagten Richard M [REDACTED], nämlich

1. Kaufmann Herbert M [REDACTED] in K [REDACTED]-B [REDACTED],
T [REDACTED] Straße [REDACTED],
2. Ehefrau Hildegard S [REDACTED] geb. M [REDACTED] in
B [REDACTED] N [REDACTED], A [REDACTED] Straße [REDACTED],
3. Ehefrau Else D [REDACTED] geb. M [REDACTED] in O [REDACTED]-
[REDACTED], Kl [REDACTED] Straße [REDACTED],
4. Else R [REDACTED] in B [REDACTED]-G [REDACTED], Ka [REDACTED]
Straße [REDACTED],
5. Ehefrau Erika H [REDACTED] geb. R [REDACTED] in B [REDACTED]-N [REDACTED],
T [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

I [REDACTED] Lebensversicherungs-Aktiengesellschaft in M [REDACTED],
Gi [REDACTED] Straße [REDACTED], vertreten durch ihren Vorstand, Direktor
Dr. Kurt A [REDACTED], ebenda,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 26. Oktober 1962 unter Mitwirkung der Bundes-
richter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag und
Offterdinger für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 12. Zivil-
senats des Kammergerichts in Berlin-Charlottenburg
vom 23. Januar 1961 wird auf Kosten der Beklagten
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 9. Dezember 1952 kaufte die Klägerin vom bisherigen Beklagten (im folgenden: Beklagter) ein kriegszerstörtes Grundstück in Berlin-Wilmersdorf gegen Barzahlung von 47 500 DM und Übernahme von Hypotheken im Gesamtbetrag von 265 000 RM bzw. GM; laut § 2 des notariellen Kaufvertrages gingen "eventuelle Verpflichtungen auf Zahlung einer mit dem Grundstück zusammenhängenden Hypothekengewinnabgabe zu Lasten des Verkäufers"; diesem verblieben andererseits etwaige Ansprüche aus Lastenausgleich, insbesondere wegen Kriegsschäden. Im Jahre 1957 benötigte das Hauptliegenschaftsamt Berlin etwa die Hälfte des von der Klägerin erworbenen Geländes für Straßenausbauzwecke sowie zur Anlage eines U-Bahnhofs und leitete deshalb gegen die Klägerin wegen dieser Teilfläche ein Enteignungsverfahren nach dem Baulandbeschaffungsgesetz ein. Das Verfahren endete mit einer Einigung der Beteiligten dahin, daß die Klägerin das ganze Grundstück gegen eine Entschädigung von 80 650 DM dem Land Berlin zu Eigentum übertrug; in der Einigungsverhandlung vom 3. Mai 1957 (an der auch der Beklagte in seiner Eigenschaft als Hypothekengläubiger teilnahm) wurde u.a. vereinbart, sowohl die Verpflichtungen auf Zahlung der Hypothekengewinnabgabe als auch Ansprüche aus dem Lastenausgleich sollten "bei der Veräußerin bzw. deren Rechtsvorgänger im Eigentum des Grundstücks" verbleiben.

Während die Hypothekengewinnabgabe für die Jahre 1952 bis 1955 wegen ungünstiger Ertragslage des Grundstücks erlassen wurde (§ 129 LAG), forderte sie das Finanzamt für die folgende Zeit von der Klägerin (Bescheid vom 11. Juli 1958). Diese hat den festgesetzten Betrag von 2 225,90 DM gezahlt. Mit der vorliegenden Klage verlangt sie ihn nebst

- 3 -

Zinsen vom Beklagten erstattet, wobei sie sich auf § 2 des Kaufvertrages stützt. Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und die Ansicht vertreten, an die dortige Vereinbarung nicht mehr gebunden zu sein, weil die Geschäftsgrundlage weggefallen sei: Die Vertragsschließenden seien davon ausgegangen, daß die Klägerin das Grundstück mit einem Geschäfts- und Wohnhaus bebauen und daß dann gemäß § 104 LAG ("Herabsetzung der Abgabeschuld bei Wiederaufbau") die Hypothekengewinnabgabe im vollen Umfange gestrichen werde; wenn es anders gekommen sei, so beruhe das auf dem Verhalten der Klägerin; denn sie habe, anstatt es auf eine Enteignung ankommen zu lassen oder mindestens dafür zu sorgen, daß das Land Berlin ihn von der Hypothekengewinnabgabe freistellte, das Grundstück - von dem überdies nur ein Teil für öffentliche Zwecke benötigt worden sei - freiwillig hergegeben und dabei einen erheblichen Gewinn gemacht. Die Klägerin hat bestritten, daß man bei Vertragsabschluß sicher mit einer Streichung der Hypothekengewinnabgabe gerechnet habe, zumal da nicht abzusehen gewesen sei, ob im Falle einer Grundstücksbebauung überhaupt die Voraussetzungen des § 104 LAG erfüllt sein würden; wäre die Teilfläche enteignet worden, so hätte sie dafür nur eine geringe Entschädigung erhalten und mit dem Restgrundstück nichts anfangen können; ihr Mehrerlös bei der Weiterveräußerung gleiche nicht einmal den Kaufkraftschwund des Geldes seit 1952 aus.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. In der Berufungsinstanz ist vom Beklagten Widerklage auf Feststellung erhoben worden, daß er nicht verpflichtet sei, der Klägerin über den eingeklagten Betrag hinaus weitere 3 800 DM Hypothekengewinnabgabe zu erstatten. Das Kammergericht hat die Berufung zurückgewiesen. Nachdem der Beklagte gegen dieses Urteil Revision eingelegt hatte, ist er verstorben. Seine Erben, die jetzigen Beklagten, verfolgen mit der Revision die Anträge



ihres Erblassers weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Daß nach dem Wortlaut der Vereinbarung in § 2 des Kaufvertrages vom 9. Dezember 1952 der Beklagte verpflichtet war, der Klägerin die gezahlte Hypothekengewinnabgabe zu erstatten und sie dem Finanzamt gegenüber von weiteren derartigen Zahlungsverbindlichkeiten freizustellen, steht außer Streit. Es handelt sich lediglich darum, ob in den Rechtsbeziehungen der Parteien nachträglich eine Änderung eingetreten ist, durch welche die Vertragspflicht des Beklagten eingeschränkt oder gar, wie er selbst geltend macht, gänzlich beseitigt wurde. Das Berufungsgericht hat diese Frage sowohl unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 242 BGB) als auch unter dem des Schadensersatzes wegen positiver Vertragsverletzung (§§ 276, 249, 387, 273 BGB) geprüft, ist jedoch zu dem Ergebnis gelangt, daß keiner von beiden durchgreife.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht sind gegen die Zulässigkeit des negativen Feststellungsbegehrens (§ 256 ZPO), das mit der Widerklage verfolgt wird, von Amts wegen keine Bedenken zu erheben.

2. Ein Geschäftsgrundlage-Wegfall, der zur Anpassung des Vertrages an die veränderten tatsächlichen Verhältnisse geführt haben könnte (BGB RGRK 11. Aufl. § 242 Anm. 67), soll nach Ansicht des Beklagten darin liegen, daß entgegen den Erwartungen der Parteien bei Vertragsabschluß, das gekaufte Grundstück werde von der Klägerin bebaut und das habe gemäß § 104 LAG eine Herabsetzung der Hypothekengewinnabgabe auf Null zur Folge, die Grundstücksbebauung

unterblieben ist und nunmehr die Abgabe doch erhoben wird; hierdurch, so meint der Beklagte, sei das von den Vertragsschließenden seinerzeit vorausgesetzte Gleichgewicht der beiderseitigen Leistungen grundlegend erschüttert worden, und die Klägerin - die zudem bei der Weiterveräußerung seinen Interessen zuwidergehandelt habe und nur auf ihren eigenen Vorteil bedacht gewesen sei - müsse nach Treu und Glauben die Abgabeschuld allein und endgültig tragen. Dieser Rechtsansicht ist indessen das Berufungsgericht nicht gefolgt.

Es vertritt den Standpunkt, selbst wenn die Parteien davon ausgegangen sein sollten, daß das Grundstück von der Klägerin wieder bebaut werde, und wenn der Beklagte die Hypothekengewinnabgabe nur übernommen haben sollte, weil er ihren endgültigen Erlaß nach § 104 LAG erhoffte, werde damit ein solcher Erlaß noch keineswegs zur Geschäftsgrundlage; daß dieses Motiv für den anderen Vertragspartner erkennbar gewesen sei, genüge nicht, vielmehr müßte sich hierauf der beiderseitige Geschäftswille aufgebaut haben, was sich aber nicht feststellen lasse. Aus der Regelung im § 2 des Kaufvertrages, wonach etwaige aus der Kriegszerstörung des Grundstücks entspringende Ersatzansprüche bei dem Beklagten verblieben und er auch die "eventuelle Hypothekengewinnabgabe" zu tragen hatte, folgert das Urteil, daß die Gegenleistung der Klägerin für das Grundstück ausschließlich in der Übernahme von drei Hypotheken und in der Zahlung eines Barkaufpreises von 47 500 DM bestehen sollte; mit der möglicherweise fällig werdenden Hypothekengewinnabgabe habe die Klägerin nichts zu tun haben wollen und sollen; die Parteien hätten die Unsicherheit, die hinsichtlich der endgültigen Regelung und Erhebung dieser Last bestanden habe, endgültig auf den Beklagten abwälzen wollen. Daß die Klägerin

bei Vertragsabschluß der Frage, ob die Hypothekengewinnabgabe erhoben oder erlassen werde, rechtserhebliche Bedeutung beigemessen habe, sei nicht feststellbar; der Beklagte habe daher das mit der Erhebung der Abgabe verbundene Risiko allein zu tragen gehabt, - was er übrigens nach § 123 Abs. 2 LAG auch dann hätte tun müssen, wenn die Parteien keine ausdrücklichen Vereinbarungen getroffen hätten.

Ob die Hypothekengewinnabgabe, wie der Beklagte behauptet, nur dadurch fällig geworden sei, daß die Klägerin entgegen ihrem ursprünglichen Plan das gekaufte Grundstück nicht bebaut, sondern an das Land Berlin weiterveräußert habe, erachtet das Berufungsgericht für bedeutungslos: was ein Käufer mit dem erworbenen Gegenstand zu tun beabsichtige, könne in der Regel nicht als Geschäftsgrundlage angesehen werden; für Umsatzgeschäfte des täglichen Lebens stehe das außer Zweifel, die Frage werde aber auch bei Käufen zur eigenen Verwendung wenigstens dann zu verneinen sein, wenn es - wie im vorliegenden Fall - an jedem persönlichen Band zwischen den Vertragspartnern fehle.

Die Revision bekämpft diese Ausführungen. Sie halten jedoch einer rechtlichen Nachprüfung stand.

a) Daß die Parteien bei Vertragsabschluß übereinstimmend davon ausgegangen seien, die Klägerin werde das erworbene Ruinengrundstück mit einem Geschäfts- und Wohnhaus bebauen, unterstellt das angefochtene Urteil als richtig. Es bedurfte daher keiner Beweisaufnahme über die Zweckbestimmung des Grundstückserwerbs.

b) Aus dieser Zweckbestimmung im Zusammenhalt mit den weiteren Unterstellungen des Urteils, der Beklagte habe die Hypothekengewinnabgabe nur übernommen, weil er ihren end-

gültigen Erlaß nach § 104 IAG erhoffte, und das sei für die Klägerin erkennbar gewesen, folgt entgegen der Ansicht der Revision noch nicht zwingend, daß sich hierauf der Vertragswille aufgebaut habe. Die angebliche "übereinstimmende Vorstellung der Parteien", eine Hypothekengewinnabgabe werde niemals zum Zuge kommen, hat der Beklagte in den Tatsacheninstanzen nicht dargetan; seine von der Revision angeführten Schriftsätze vom 27. Februar (S. 3), 24. März (S. 1 und 2) und 26. September 1960 (S. 2) enthielten zu diesem Punkt keine Beweisanträge (der Makler von Biedermann war an letzterwähnter Stelle allein dafür benannt, daß die Bauabsichten der Klägerin vor, bei und nach Kaufabschluß erörtert worden seien), und die Zeugenbenennung im Schriftsatz vom 20. Januar 1961 betraf eine bloße Rechtsansicht, nämlich daß "die Bauabsicht der Klägerin und der damit zusammenhängende sichere Wegfall der HGA die wesentliche Vertragsgrundlage des Kaufvertrages" gewesen sei. Entfällt damit die Rüge, das Berufungsgericht habe durch Nichterhebung von Beweisen gegen § 286 ZPO verstoßen, so ist außerdem nicht einzusehen, weshalb die Parteien, wenn sie wirklich über eine völlige Streichung der Hypothekengewinnabgabe als Rechtsfolge der beabsichtigten Grundstücksbebauung einig gewesen wären, dann noch eine besondere Übernahmeklausel in den schriftlichen Kaufvertrag aufgenommen haben; man pflegt Punkte, die nach Überzeugung aller Beteiligten gegenstandslos sind, nicht überflüssigerweise vertraglich zu regeln.

c) Mit ihrem Einwand, durch die erklärte Bebauungsabsicht der Klägerin und die sich daraus nach dem Lastenausgleichsgesetz ergebenden Folgen seien die subjektiven Wertvorstellungen der Parteien beeinflußt worden und auf diesen Vorstellungen wiederum habe sich ihr Vertragswille aufgebaut, greift die Revision in verfahrensrechtlich unzulässiger Weise die tatrichterliche Würdigung an. Das Berufungsurteil legt den Kaufvertrag dahin aus, die Klägerin habe als Gegenlei-

stung für das Grundstück lediglich den vereinbarten Barbetrag zahlen und bestimmte Hypotheken übernehmen, aber mit einer etwa fällig werdenden Hypothekengewinnabgabe nichts zu tun haben wollen und sollen; daß sie bei Kaufabschluß der Frage, ob eine solche Abgabe erhoben oder erlassen werde, rechtserhebliche Bedeutung beigemessen habe, könne nicht festgestellt werden. Wenn auf Grund dieser Vertragsauslegung, die sich den Umständen nach als möglich erweist, der Berufungsrichter die Erwartung des Beklagten, seine Übernahmeerklärung in § 2 des Kaufvertrages werde niemals praktische Bedeutung erlangen, bloß als einseitigen Beweggrund und nicht als Geschäftsgrundlage gewürdigt hat, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Feststellung, ob ein bestimmter Umstand Geschäftsgrundlage geworden ist oder nicht, liegt auf tatsächlichem Gebiet und ist, sofern sie nicht auf einer Rechtsverletzung beruht, für das Revisionsgericht bindend (Urteile des erkennenden Senats vom 15. Juni 1951, V ZR 86/50 S. 24 f, vom 25. Februar 1955, V ZR 103/53 S. 18 und vom 18. November 1958, V ZR 40/57, IM BGB § 242 Ba Nr. 27 Bl. 3 R).

Daß das Berufungsgericht von einem unzutreffenden Begriff der Geschäftsgrundlage ausgegangen sei, kann der Revision nicht zugegeben werden. Die von ihr angeführten zahlreichen Lastenausgleichs-Entscheidungen des Bundesgerichtshofs, insbesondere des erkennenden Senats, betrafen durchweg die Auswirkungen der einschlägigen Gesetzgebung auf bereits vorher begründete Vertragsverhältnisse; es ging dort jeweils um die Frage, ob die Vorstellungen, die sich die Beteiligten bei Vertragsabschluß über die Gleichwertigkeit ihrer Leistungen und im Zusammenhang damit über die künftige Ausgestaltung des Lastenausgleichs gemacht und die sie ihren Vereinbarungen zugrunde gelegt hatten, so sehr von der späteren, nicht vorausgesehenen gesetzlichen Regelung abwichen, daß dem benachteiligten Vertragspartner nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB gegen den anderen Teil

ein Ausgleichsanspruch erwachsen ist (vgl. z.B. die Urteilsveröffentlichungen in WM 1958, 175; 1959, 665; 1961, 210; 1961, 1303). Anders der vorliegende Fall: hier war, als der Kaufvertrag vom 9. Dezember 1952 abgeschlossen wurde, das Lastenausgleichsgesetz längst in Kraft getreten und die Parteien kannten seinen Inhalt; wenn dann die weitere tatsächliche Entwicklung hinsichtlich der Hypothekengewinnabgabe anders verlief, als der Beklagte im Kaufzeitpunkt gehofft hatte, so lag das nicht an einer unvorhergesehenen gesetzlichen Regelung, sondern daran, daß die geplante Grundstücksbebauung unterbleiben mußte und ihm infolgedessen die Vergünstigung des § 104 LAG nicht zugute kam. Diesen Unterschied erkennt die Revision bei ihrem Versuch, die Grundsätze über den Ausgleichsanspruch, wie sie in den vorerwähnten Entscheidungen entwickelt wurden, auf den jetzigen Fall anzuwenden. Soweit sie unter Hinweis auf das Urteil des Senats vom 18. November 1960, V ZR 140/59 (LM BGB § 242 Bb Nr. 38 = WM 1961, 212, 213) geltend macht, nach der Rechtsprechung spiele es für die Anwendung dieser Grundsätze keine Rolle, ob der betreffende Kaufvertrag vor oder nach Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes abgeschlossen worden sei, wird von ihr übersehen, daß auch jenes Urteil einen auf Gesetzgebungsakt beruhenden Wegfall der Geschäftsgrundlage zum Gegenstand hatte; es handelte sich dort um die Auswirkungen des § 146 a (Ermäßigung der Hypothekengewinnabgabe um das sogenannte Berlin-Drittel), der erst nachträglich, im Jahre 1955, in das Lastenausgleichsgesetz eingefügt wurde (ebenso das Urteil vom 30. November 1959, V ZR 125/58, WM 1960, 234, 236; vgl. auch Soergel/Siebert BGB 9. Aufl. § 242 Anm. 263).

d) Angesichts der tatrichterlichen Vertragsauslegung, wonach die Klägerin mit einer etwaigen Hypothekengewinnabgabe keinesfalls etwas zu tun haben sollte, kann entgegen der Meinung der Revision ein Geschäftsgrundlage-Wegfall auch

nicht daraus hergeleitet werden, daß die Gründe, weshalb die Klägerin das Grundstück nicht bebauen konnte und es an das Land Berlin abgeben mußte, bei Vertragsabschluß weder vorlagen noch voraussehbar waren. Nicht ersichtlich ist ferner, wieso in diesem Zusammenhang der Umstand bedeutsam sein soll, daß nach § 2 des Kaufvertrages dem Verkäufer auch die Ansprüche auf Erstattung von Kriegsschäden verblieben sind.

e) Ohne Grund bemängelt die Revision den Standpunkt, daß es sich bei der Hoffnung des Beklagten, die Hypothekengewinnabgabe werde nach § 104 LAG endgültig erlassen werden, um ein bloßes Motiv für die Gestaltung des Kaufvertrages gehandelt habe. Der Unterschied zwischen Beweggrund und Geschäftsgrundlage ist vom Berufungsgericht nicht verkannt worden, wie auch die von ihm angeführten Belegstellen zeigen (BGB RGRK 11. Aufl. § 242 Anm. 60; BGH LM § 242 Bb Nr. 12); wenn der Bundesgerichtshof in zwei Urteilen, auf welche die Revision verweist (aaO; ferner Nr. 24 ebenda), nach Erörterung des erwähnten Unterschiedes schließlich doch Geschäftsgrundlage und nicht Beweggrund angenommen hat, so lag das (ebenso wie in dem von ihr noch zitierten Urteil des Senats aaO Nr. 18) an den Besonderheiten der dort entschiedenen Fälle. In dem hier streitigen Fall dagegen wird die rechtliche Würdigung, wonach der erhoffte Abgabeerlaß nicht Geschäftsgrundlage, sondern nur Beweggrund auf Seiten des Beklagten gewesen ist, durch die tatsächlichen Feststellungen und die Vertragsauslegung des Berufungsgerichts getragen. Mit Rücksicht auf diese Feststellungen erübrigt sich auch eine Stellungnahme zu der Ansicht von Siebert (bei Soergel BGB 9. Aufl. § 242 Anm. 245), daß ein Motiv, wenn es - wie das angefochtene Urteil hier zugunsten des Beklagten unterstellt - dem Vertragsgegner erkennbar war, damit "zur Geschäftsgrundlage geworden" sei (a.M. von Tuhr, LZ 1921, 154, 155, und Larenz, Geschäftsgrundlage und Vertragserfüllung 2. Aufl. S. 20 ff, 153). Denn im vorliegenden Fall hatte es nicht sein Bewenden

bei der Erkennbarkeit, vielmehr kam noch der weitere, vom Berufungsgericht ausdrücklich festgestellte Umstand hinzu, daß beide Parteien gewillt waren, die Unsicherheit, die bei Vertragsabschluß hinsichtlich einer etwaigen Hypothekengewinnabgabe bestand, "endgültig auf den Beklagten abzuwälzen".

Auf den Briefwechsel der Parteien, dessen Übergehung die Revision rügt (insbesondere die beiden Schreiben vom 3. Mai und 3. Juli 1957), kam es für die Entscheidung nicht an; er liegt zeitlich lange nach dem Vertragsabschluß; Anhaltspunkte dafür, daß der erhoffte Abgabecerlaß seinerzeit mehr als ein Beweggrund des Beklagten gewesen sei, ergeben sich daraus nicht. Ebenso unerheblich ist in diesem Zusammenhang, ob die Parteien oder eine von ihnen das Unterbleiben der Grundstücksbebauung zu vertreten hatten.

f) Wenn das angefochtene Urteil, wie die Revision beantragt, nicht besonders auf die andere Vertragsklausel in § 2 des Kaufvertrages eingegangen ist, derzufolge dem Verkäufer auch etwaige Ansprüche aus der Kriegszerstörung der Gebäude verbleiben sollten, so wird jedenfalls der Beklagte durch diese Unterlassung nicht beschwert. Denn eine Würdigung jener Klausel hätte ersichtlich nur zu dem für ihn ungünstigen Ergebnis führen können, angesichts der Chance, die sie dem Beklagten biete, sei ihm seine Belastung mit der Hypothekengewinnabgabe um so mehr zuzumuten. In dem Schreiben vom 3. Mai 1957, auf das sich die Revision ferner beruft, wird die Klausel überhaupt nicht erwähnt.

g) Mit ihren Vermutungen darüber, welches die Motive der Klägerin gewesen sein könnten, auf einer Übernahme der Hypothekengewinnabgabe durch den Beklagten zu bestehen, setzt die Revision - was unstatthaft ist - ihre eigene Tatsachenwürdigung an die Stelle derjenigen des Berufungsgerichts. Dieses hat rechtsirrtumsfrei und daher für die Re-

visionsinstanz bindend festgestellt, der Klägerin sei es darauf angekommen, außer der vereinbarten Barzahlung sowie Übernahme von drei Hypotheken keine weiteren Gegenleistungen für das Grundstück zu erbringen, und sie habe mit einer etwaigen Hypothekengewinnabgabe nichts zu tun haben wollen. Damit erübrigten sich weitere Überlegungen, deren Fehlen die Revision unter Hinweis auf § 286 ZPO zu Unrecht rügt und die zudem (vgl. insbesondere die Behauptungen, daß die Klägerin sich möglicherweise vor einer zukünftigen Änderung des Lastenausgleichsgesetzes habe schützen wollen oder daß die getroffene Vereinbarung den Richtlinien ihrer Aufsichtsbehörde entsprochen habe) darauf hinauslaufen, entgegen § 561 ZPO neues tatsächliches Vorbringen in den Rechtsstreit einzuführen. Auch eine Feststellung des Inhalts, daß die Klägerin wegen des mutmaßlichen Ergebnisses der nach § 104 LAG aufzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht mit völliger Streichung der Hypothekengewinnabgabe gerechnet habe, brauchte das Berufungsgericht von seinem Standpunkt aus nicht zu treffen. Das spätere Schreiben des Beklagten vom 3. Mai 1957 erweist sich in diesem Zusammenhang als ebenso belanglos wie die Folgerungen, welche die Revision daraus zu ziehen sucht.

h) Übereinstimmende Vorstellungen der Vertragschließenden über die Höhe der Vergünstigung, die dem Beklagten auf jeden Fall verbleiben sollte, haben entgegen der Revision nicht bestanden; laut tatrichterlicher Feststellung gingen die Parteien vielmehr davon aus, daß die weitere Entwicklung hinsichtlich der Hypothekengewinnabgabe unsicher sei, und wollten diese Unsicherheit endgültig auf den Beklagten abwälzen. Daß § 242 BGB grundsätzlich auch auf Ansprüche - nicht bloß auf Verbindlichkeiten - aus dem Lastenausgleich Anwendung findet, ist zwar richtig (Urteil des erkennenden Senats vom 29. September 1961, V ZR 136/60, NJW 1962, 29 =

WM 1961, 1303), aber für den vorliegenden Fall belanglos, da der Streit hier einzig um die Übernahme der Hypothekengewinnabgabe geht.

i) Die Schlußfolgerung des Berufungsgerichts, das mit Erhebung der Hypothekengewinnabgabe verbundene Risiko habe allein der Beklagte zu tragen, ist angesichts der zugrunde liegenden tatsächlichen Feststellungen rechtlich nicht zu beanstanden, zumal da sie auch der gesetzlichen Regelung (§ 123 Abs. 2 LAG) entspricht. Auf die Urteile des erkennenden Senats vom 5. Februar 1958, V ZR 129/56 (WM 1958, 330 = LM LAG § 99 Nr. 1), 25. März 1959, V ZR 14/58 (WM 1959, 665 = LM LAG § 199 Nr. 2) und 29. September 1961 (vgl. oben) kann die Revision sich für ihren gegenteiligen Standpunkt nicht berufen, denn dort waren keine solche tatrichterlichen Feststellungen getroffen worden wie hier. Ihre Behauptung, die Übernahme des Risikos durch den Beklagten sei von der Voraussetzung abhängig gewesen, daß keine wirtschaftlichen Äquivalenzstörungen einträten, steht im Widerspruch zu dem festgestellten Sachverhalt. Ob man unter diesen Umständen den Kaufvertrag der Parteien als "Risikogeschäft" bezeichnen kann, mag dahinstehen; von einer "Spekulationsabsicht" ist im angefochtenen Urteil nicht die Rede.

k) Daß der Gesichtspunkt des Geschäftsgrundlage-Wegfalls, wie die Revision geltend macht, auch bei schon vollständig abgewickelten Verträgen eine Rolle spielen kann (vgl. BGHZ 25, 390, 393 f, sowie die weiteren von ihr angeführten Urteile des Senats WM 1961, 212, 213 und 1961, 1303, 1305), hat das Berufungsgericht keineswegs verkannt. Seine von ihr beanstandeten Ausführungen (BU S. 7 f; an der anderen Urteilsstelle, S. 9, geht es um positive Vertragsverletzung) betreffen etwas ganz anderes, nämlich die Frage, ob die vom Käufer beabsichtigte Verwendung des gekauften Gegenstandes als Geschäftsgrundlage

anzusehen ist. Wenn es dies für Umsatzgeschäfte des täglichen Lebens im Regelfall und für andere Geschäfte wenigstens bei Fehlen eines persönlichen Bandes zwischen den Vertragspartnern verneint, so läßt diese Auffassung - gegen die übrigens auch die Revision im einzelnen nichts vorzubringen vermag - keinen Rechtsverstoß erkennen.

1.) Da das Berufungsgericht Wegfall oder Erschütterung der Geschäftsgrundlage rechtsirrtumsfrei abgelehnt hat, brauchte es auf die weitere Frage, ob durch die Belastung des Beklagten mit der Hypothekengewinnabgabe eine unzumutbare Verschiebung des Gleichgewichts zwischen Leistung und Gegenleistung eingetreten sei, nicht mehr einzugehen. Bei seinen Ausführungen darüber, daß eine solche Unzumutbarkeit schon deshalb entfalle, weil der Beklagte es unterlassen habe, sich durch rechtzeitige Stellung von Ermäßigungsanträgen tatkräftig um Herabsetzung der Abgabeverbindlichkeit zu bemühen, handelt es sich somit um eine Hilfserwägung, auf der die Entscheidung nicht beruht. Auf die von der Revision hiergegen erhobenen Rügen kommt es infolgedessen nicht an.

3. Positive Vertragsverletzung fällt nach Ansicht des Berufungsgerichts der Klägerin ebenfalls nicht zur Last, da sie nicht verpflichtet gewesen sei, bei Weiterveräußerung des Grundstücks auf einer Übernahme der Hypothekengewinnabgabe durch das Land Berlin zu bestehen und die Übereignung hiervon abhängig zu machen. Dies wird im Urteil mit der Erwägung begründet, zwar stünden auch die Beziehungen zwischen Kaufvertragspartnern unter dem Grundsatz von Treu und Glauben, aber die Treuepflicht erstrecke sich in der Regel nur auf die ordnungsmäßige Bewirkung der geschuldeten Leistungen (diese habe die Klägerin anstandslos erbracht),

während eine Pflicht, bei späterer Weiterveräußerung auch die Interessen des früheren Verkäufers wahrzunehmen, nur bei Vorliegen eines besonderen Treueverhältnisses angenommen werden könne; ein solches habe unter den Parteien nicht bestanden, denn der Kaufvertrag vom 9. Dezember 1952 habe einen einmaligen Güterumsatz zum Gegenstand gehabt, sei rein wirtschaftlicher Natur gewesen und habe kein persönliches Band geschaffen. Im übrigen habe sich auch die Klägerin mit Erfolg um den Erlaß der Hypothekengewinnabgabe für die Jahre 1952 bis 1955 bemüht und darüber hinaus den Wunsch des Beklagten, das Land Berlin möge diese Abgabe übernehmen, mit Schreiben vom 3. Juli 1957 an das Baulandbeschaffungsamt weitergegeben; sie habe sich also korrekt verhalten und alles getan, um den Interessen ihres Vertragspartners gerecht zu werden. Zu einem Widerruf der Einigungsverhandlung vom 3. Mai 1957, - der ihr damals seitens des Beklagten angesonnen wurde (vgl. sein Schreiben vom selben Tag) - sei sie nicht verpflichtet gewesen, und es könne ihr auch kein Vorwurf daraus gemacht werden, daß sie, nachdem ihr die Enteignung der einen Hälfte des Grundstücks angedroht worden sei, dieses in voller Größe weiterveräußert habe; daß sie sich dabei von anderen als rein sachlichen Beweggründen habe leiten lassen, sei nicht dargetan. Dem Umstand schließlich, daß der Erlös aus der Weiterveräußerung den früheren Kaufpreis etwas überstiegen habe, mißt das Berufungsgericht schon aus dem Grunde keine Bedeutung bei, weil inzwischen die Grundstückspreise in Berlin gestiegen seien.

Die Revision greift diese Ausführungen nur in Einzelpunkten an. Ihre Rügen sind indessen nicht stichhaltig. Soweit sie einwendet, der Erlaß der Hypothekengewinnabgabe für die Jahre 1952 bis 1955 sei - was das Berufungsgericht übersehen habe - auf Grund von § 129 IAG ("wegen ungünstiger Ertragslage") erfolgt, während die Vertragsschließenden einen

ganz anderen gesetzlichen Tatbestand im Auge gehabt hätten, nämlich den des § 104 LAG ("Herabsetzung der Abgabeschuld bei Wiederaufbau"), wird von ihr verkannt, daß eine Anwendung der letztgenannten Vorschrift verständlicherweise solange nicht in Betracht kam, als das Grundstück noch unbebaut war; die Klägerin handelte also sachgerecht, wenn sie sich im Interesse ihres Vertragspartners derjenigen gesetzlichen Handhaben bediente, mit denen wirklich etwas zu erreichen war. Frei von Rechtsirrtum ist ferner der Standpunkt des angefochtenen Urteils, daß aus dem Kaufvertrag der Parteien, zumal da er nur einen einmaligen Güterumsatz betraf, keine besonderen, über das Bewirken der geschuldeten Leistungen hinaus fortwirkenden Treuepflichten erwachsen seien (BGH LM BGB § 276 Hd Nr. 1). Damit erledigt sich zugleich die letzte Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe unter Verstoß gegen § 286 ZPO das Schreiben der Klägerin an das Baulandbeschaffungsamt nicht dahin gewürdigt, daß sie erkannt gehabt habe, welcher wirtschaftliche Wert für den Beklagten auf dem Spiele stand; denn auch in diesem Falle wäre die Klägerin nicht verpflichtet gewesen, von einer Weiterveräußerung des Grundstücks Abstand zu nehmen.

4. Da die Revisionsrügen nicht durchgreifen und das Berufungsurteil auch keine sonstigen von Amts wegen zu beach-

tenden Fehler aufweist, war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger