

V ZR 68/60

Verkündet am 20. Oktober 1961
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

2212 073

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

In dem Rechtsstreit

der Witwe Edith Alice H [REDACTED] in C [REDACTED]
(I [REDACTED], USA), [REDACTED] W [REDACTED] S [REDACTED] Avenue;
Zustellungsbevollmächtigter: Rechtsanwalt L. B [REDACTED]
[REDACTED] in B [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Schlossermeister Edmund B [REDACTED] in B [REDACTED],
S [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 20. Oktober 1961 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Augustin, Schuster,
Dr. Rothe und Dr. Mattern
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivil-
senats in Freiburg des Oberlandesgerichts Karls-
ruhe vom 10. März 1960 wird auf Kosten der Be-
klagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Jahre 1951 erwarben der Kläger und seine Ehefrau von der Beklagten, die zum Kreise der politisch verfolgten Personen gehört und seit Januar 1946 amerikanische Staatsangehörige ist, käuflich das Hausgrundstück F[REDACTED]straße [REDACTED] in B[REDACTED]. Der Kaufpreis wurde im notariellen Kaufvertrag vom 25. Juli 1951 mit 30 000 DM angegeben und war nach näherer Maßgabe von Nr. 1 dieses Vertrages in bar zu entrichten. Nr. 3 Abs. 2 hatte folgenden Wortlaut:

"Die Vertragsparteien vereinbaren, daß die Beschwerden aus Soforthilfe und dem zu erwartenden Lastenausgleich hinsichtlich des Kaufgrundstücks von den Käufern in der Weise bezahlt werden, wie wenn die Käufer am 20. Juni 1948 Eigentümer des Kaufgrundstücks gewesen wären; bis jetzt für das Kaufgrundstück bezahlte Soforthilfebeträge sind von den Käufern nicht zurückzuerstatten."

Auf Grund dieser Vereinbarung leistete der Kläger in der Folgezeit, ohne daß eine förmliche Schuldübernahme nach § 60 LAG stattgefunden hatte, anstelle der Beklagten regelmäßige Vierteljahreszahlungen von jeweils 110 DM auf die Soforthilfeabgabe und - nach Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes - auf die Vermögensabgabe.

Im Herbst 1957 wurde die Beklagte vom Finanzamt wegen ihrer Eigenschaft als Ausländerin und Rückerstattungsberechtigte mit rückwirkender Kraft von Lastenausgleichsabgaben freigestellt. Die in ihrem Namen vom Kläger gezahlten 2 750 DM erstattete die Finanzkasse an die Beklagte zurück. Der Kläger ist der Ansicht, daß der Betrag in Wirklichkeit ihm zugestanden habe, und begehrt deshalb von der Beklagten Zahlung in dieser Höhe nebst 4 % Prozeßzinsen. Er behauptet, die Vertragsschließenden hätten von Anfang an damit gerechnet, daß die Beklagte schließlich keinen Lastenausgleich werde zu bezahlen brauchen; die Klausel unter Nr. 3 Abs. 2 habe man nur vorsorglich in den schrift-

- 3 -

lichen Kaufvertrag aufgenommen. Die Beklagte bestreitet dies und trägt vor: An ihre Freistellung von der Abgabepflicht sei bei Kaufabschluß, da sie erst nach dem 8. Mai 1945 (dem einen der beiden damals maßgeblichen Stichtage) Amerikanerin geworden sei, noch nicht zu denken gewesen und auch nicht gedacht worden; die Käufer hätten den Lastenausgleich als zusätzlichen Kaufpreisteil übernommen, daher habe sie in Höhe der wider Erwarten weggefallenen Vermögensabgabe einen restlichen Zahlungsanspruch.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Urteil ist vom Kläger mit der Berufung angefochten worden. Die Beklagte hat Anschlußberufung eingelegt und im Wege der Widerklage weitere 9 460 DM mit der Maßgabe vom Kläger verlangt, daß er 660 DM sofort und den Rest, beginnend am 10. Mai 1959, in vierteljährlichen Raten von je 110 DM an sie zu zahlen habe (d.h. in derselben Weise, wie die Abgabeschuld, wenn sie nicht weggefallen wäre, dem Finanzamt gegenüber hätte abgetragen werden müssen). Das Oberlandesgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils und verfolgt ihren Widerklageantrag weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Ob die Beklagte die vom Finanzamt empfangenen 2 750 DM behalten darf oder ungerechtfertigt bereichert ist und deshalb das Geld an den Kläger - aus dessen Zahlungen es herrührt - herausgeben muß (§§ 812 ff BGB), hängt von dem ab, was die Kaufvertragspartner im Jahre 1951 über die Behandlung des Lastenausgleichs vereinbart haben. Das gleiche gilt von der weiteren Frage, ob der Kläger verpflichtet ist, auch noch die mit der Widerklage verlangten Zahlungen zu leisten.



1. Die Beklagte erblickt in erster Linie den rechtlichen Grund dafür, daß die Finanzamts-Rückzahlung ihr und nicht dem Kläger zustehe, sowie die Rechtfertigung ihres Widerklagebehrens in der Übernahmeklausel Nr. 3 Abs. 2 des schriftlichen Kaufvertrages: Dies sei eine zusätzliche Kaufpreisvereinbarung in dem Sinne, daß die Käufer als Gegenleistung für das Hausgrundstück außer den bar zu zahlenden 30 000 DM noch die weitere Verpflichtung übernommen hätten, die Lastenausgleichsabgaben, soweit sie auf dieses Grundstück entfielen, zu tragen; der wirkliche Kaufpreis habe sich also, da bei einem Einheitswert von 22 000 DM die Abgabeleistungen nach den damaligen Erwartungen insgesamt etwa 10 000 bis 11 000 DM betragen hätten, auf mehr als 40 000 DM belaufen. Nach ihrer Ansicht ergibt sich daraus, nachdem die Lastenausgleichsschuld weggefallen ist, für die Käuferseite die Rechtspflicht (§ 433 Abs. 2 BGB), den über 30 000 DM hinausgehenden Restkaufpreis bar zu entrichten, und zwar unmittelbar an die Verkäuferin.

Das ist indessen nicht stichhaltig. Bedenken erweckt schon der Ausgangspunkt, wonach es sich bei der Übernahme der Lastenausgleichsverbindlichkeit um einen Teil des Kaufpreises gehandelt haben soll. Letzteres hatte das Landgericht angenommen. Das Berufungsurteil ist dem nicht gefolgt; es schließt aus der Aufzeichnung des Maklers L. [REDACTED] vom 24. Juli 1951, ein Kaufpreis von insgesamt 30 000 DM sei auch ohne Übernahme der öffentlichen Lasten angemessen gewesen, und verweist zugleich auf den keineswegs guten baulichen Zustand des Kaufgrundstücks; auch seien die Grundstückspreise bei Vertragsabschluß niedriger gewesen als heute. Selbst wenn es sich aber nach dem Willen der Vertragschließenden bei der Verpflichtung des Klägers und seiner Ehefrau, den Lastenausgleich zu bezahlen, in der Tat um einen Teil der vertraglich geschuldeten Käuferleistung gehandelt hätte, würde der Wegfall dieser Pflicht, wie er durch die spätere Streichung der Vermögensabgabe mit rückwirkender Kraft eingetreten ist, entgegen der Ansicht der Beklagten für

diese einen auf dem Kaufvertrag beruhenden Nachzahlungsanspruch gegen die Käufer nicht ausgelöst haben. Denn die Übernahme einer Verbindlichkeit des Verkäufers in Anrechnung auf den Kaufpreis stellt, wie der erkennende Senat in seinem Urteil vom 25. Januar 1961, V ZR 141/59 (WM 1961, 505) ausgeführt hat, keine Leistung an Erfüllung Statt oder erfüllungshalber dar (§ 364 BGB), sondern die ursprüngliche, unmittelbare Vertragsleistung des Käufers. Bereits durch die Übernahme als solche wird der Kaufpreisanspruch in entsprechender Höhe erfüllt; da er infolgedessen gemäß § 362 Abs. 1 BGB endgültig erloschen ist, bleibt für eine nachträgliche Zahlungsverpflichtung auf Grund des Kaufvertrages kein Raum.

2. Das schließt allerdings nicht aus, daß die Beklagte wegen der - nach ihrer Behauptung bei Vertragsabschluß nicht vorausgesehenen - Befreiung der Käufer von jeglicher Abgablast aus anderen rechtlichen Gesichtspunkten, etwa nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), eine Nachzahlung verlangen könnte. Hierauf beruft sie sich ebenfalls, indem sie unter Anknüpfung an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes über Ausgleichsansprüche (NJW 1958, 906 f; WM 1958, 175) geltend macht, durch den Wegfall der Vermögensabgabe habe sich das Gleichgewicht der beiderseitigen Vertragsleistungen unzumutbar verschoben.

Führt bei einem vor Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag der eine Vertragspartner sich dadurch benachteiligt, daß nach seiner Behauptung die Vorstellungen der Vertragsschließenden über Ausgestaltung und Höhe des Lastenausgleichs erheblich von der tatsächlichen späteren Entwicklung abgewichen seien, und erhebt er aus diesem Grunde nachträglich Forderungen, so ist deren Berechtigung, wie der erkennende Senat wiederholt ausgesprochen hat (z.B. Urteile vom 11. Juni 1958, V ZR 277/56, WM 1958, 965 =

LM BGB § 157 (D) Nr. 10, vom 29. März 1961, V ZR 36/59, WM 1961, 863, und vom 12. Juli 1961, V ZR 82/60), nacheinander unter drei Gesichtspunkten zu prüfen: Ermittlung des Vertragsinhalts, ergänzende Vertragsauslegung und Wegfall der Geschäftsgrundlage. Im vorliegenden Fall kann praktisch nur der dritte Gesichtspunkt in Erwägung gezogen werden, während die beiden ersten ersichtlich der Beklagten nicht weiterhelfen. Denn der Inhalt des Kaufvertrages vom 25. Juli 1951 ist insofern eindeutig, als nach Nr. 3 Abs. 2 die Grundstückskäufer nur diejenigen Lastenausgleichsabgaben zu bezahlen haben, die vom Finanzamt erhoben werden; unterbleibt eine Abgabenerhebung, so besteht für die Käufer keine Zahlungspflicht gegenüber dem Finanzamt, geschweige denn gegenüber der Beklagten. Angesichts dieser abschließenden Regelung entfällt auch der zweite Gesichtspunkt, nämlich eine ergänzende Vertragsauslegung; die gegenteilige Ansicht des Landgerichts, das den Zahlungsanspruch der Beklagten auf diesem Wege zu rechtfertigen versuchte, war verfehlt, da eine Ermittlung des "hypothetischen Parteiwillens" allein bei Vertragslücken in Betracht kommt (BGHZ 9, 273) und eine Vereinbarung, wonach sich die Zahlungspflicht auf tatsächlich erhobene Abgaben beschränkt, nicht lückenhaft ist.

Die Entscheidung spitzt sich daher auf die Frage zu, ob mit der Freistellung der Beklagten von der Vermögensabgabe (§ 26 LAG) - die den Kläger und seine Ehefrau der Notwendigkeit enthebt, die vertraglich übernommenen Abgäberaten weiterhin zu entrichten, und sogar zu einer Rückzahlung bereits geleisteter Beträge in Höhe von 2 750 DM geführt hat - ein Wegfall oder eine Erschütterung der Geschäftsgrundlage eingetreten und der Beklagten dadurch ein gesetzlicher Anspruch auf angemessenen Ausgleich nach näherer Maßgabe der Rechtsprechung des erkennenden Senats (vgl. Urteil vom 18. November 1960, V ZR 140/59, NJW 1961, 553 = WM 1961, 212, 215) erwachsen ist. Unter diesem Gesichtspunkt hat das Berufungsgericht den Sachverhalt

geprüft. Es ist dabei aber zu dem Ergebnis gelangt, daß die Voraussetzungen eines solchen Ausgleichsanspruchs nicht gegeben seien.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme, stellt das angefochtene Urteil fest, seien die Vertragsschließenden sich der Eigenschaft der Beklagten als Ausländerin und Rückerstattungsberechtigte bewußt gewesen, und sie hätten daran die Hoffnung geknüpft, daß sie dieserhalb vom Lastenausgleich freigestellt werden würde. Die Beklagte insbesondere habe dem Kläger und seiner Ehefrau gegenüber vor Abschluß des Kaufvertrages mehrmals zum Ausdruck gebracht, sie werde als amerikanische Staatsangehörige und politisch Verfolgte nicht lastenausgleichspflichtig sein. Allerdings habe damals, vor Erlaß des Lastenausgleichsgesetzes, noch nicht festgestanden, wer nach diesem Gesetz abgabepflichtig sein und in welcher Höhe gegebenenfalls Lastenausgleich zu zahlen sein würde; wegen dieser hinsichtlich der zukünftigen Regelung noch bestehenden Zweifel sei auf Betreiben des beurkundenden Notars die Klausel Nr. 3 Abs. 2 in den schriftlichen Vertrag aufgenommen worden, um auf diese Weise zu klären, wer von den Beteiligten eine etwaige Lastenausgleichspflicht tragen müsse. Die Parteien hätten jedoch schon bei Vertragsabschluß mindestens auf eine Freistellung der Beklagten gehofft, und der Kläger habe angenommen, die Übernahme ihrer Verpflichtungen werde ihn letzten Endes nicht belasten. Das werde auch durch sein späteres Verhalten bestätigt: er habe im Hinblick auf die erwartete Freistellung der Beklagten Stundung der fällig werdenden Soforthilferaten bei dem Finanzamt beantragt und die Beklagte mit Brief vom 26. Februar 1952 um Unterstützung wegen des Nachweises ihrer amerikanischen Staatsangehörigkeit im maßgebenden Zeitpunkt gebeten. Wenn die Beklagte noch unter dem 15. Dezember 1957 dem Kläger geschrieben habe, es sei selbstverständlich, daß die 2 750 DM, wenn sie ihm gehörten, vom Finanzamt an ihn aus-zuzahlen seien, so gehe daraus trotz der vorsichtigen Formulie-

rung immerhin hervor, daß sie auch in diesem Zeitpunkt nicht angenommen habe, ihr stünden wegen ihrer Freistellung von der Vermögensabgabe Ansprüche gegen den Kläger zu.

Aus diesen Feststellungen hat das Berufungsgericht den Schluß gezogen, der Übernahme Klausel im Kaufvertrag komme der Charakter eines Risikogeschäftes zu und für die Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage sei daher kein Raum. Die Freistellung der Beklagten von den öffentlichen Lasten habe sich im Rahmen der Vorstellungen gehalten, welche die Parteien bei Vertragsabschluß gehabt hätten. Es handele sich um einen Sachverhalt, wie ihn der erkennende Senat im Urteil vom 5. Februar 1958, V ZR 129/56 (NJW 1958, 906 = WM 1958, 330), wenn auch nur als Ausnahme, erörtert habe: danach sei im Einzelfall eine Vorstellung der Vertragschließenden denkbar dahingehend, daß die Unsicherheit der künftigen Lastenausgleichsgesetzgebung endgültig auf einen Teil abgewälzt werde, und sie könnten auf diese Weise einen Ausgleichsanspruch durch abschließende Vereinbarung ausschalten; eine derartige Vereinbarung sei hier nach der besonderen Lage des Falles anzunehmen.

3. Die Revision bekämpft dies als rechtsirrig. Im Ergebnis halten jedoch die Ausführungen des Berufungsurteils der rechtlichen Nachprüfung stand.

Bedenklich erscheint allerdings die Ansicht, der Ausgleichsanspruch scheitere an dem Gesichtspunkt der Risikoübernahme. Dieser Umstand könnte sich grundsätzlich nur für diejenige Vertragspartei nachteilig auswirken, die das betreffende Risiko eingegangen ist, nicht dagegen auch zum Nachteil der Gegenpartei (BGH Urteil vom 11. Oktober 1961, V ZR 20/60). Falls hier, was dahingestellt bleiben mag, wirklich ein Risikogeschäft vorgelegen haben sollte (vgl. zu diesem Begriff außer der vom Berufungsgericht

angeführten Entscheidung noch das weitere Urteil des erkennenden Senats vom 25. März 1959, V ZR 14/58, WM 1959, 665 = LM LAG § 199 Nr. 2), so gälte das lediglich mit Bezug auf den Kläger und seine Ehefrau; von ihnen ließe sich möglicherweise sagen, sie hätten bei Vertragsabschluß trotz Ungewißheit der künftigen Entwicklung bewußt das Wagnis auf sich genommen, über den vereinbarten Kaufpreis von 30 000 DM hinaus noch weitere Zahlungen in beträchtlicher Höhe (nach Angabe der Beklagten bis zu 11 000 DM) an das Finanzamt leisten zu müssen. Nicht ersichtlich ist, daß auch die Beklagte irgendwie in spekulativer Absicht gehandelt hat. Die Gefahr einer Vermögenseinbuße war für sie mit der Übernahme Klausel unter Nr. 3 Abs. 2 des Kaufvertrages nicht verbunden. Sie wurde dadurch im Innenverhältnis der Parteien ein für alle Mal der Notwendigkeit enthoben, weiterhin Zahlungen für den Lastenausgleich zu erbringen. Auf ihre wirtschaftliche Lage war es ohne Einfluß, ob die Übernehmer, d.h. der Kläger und seine Ehefrau ihrerseits zahlen müssen oder ob die Abgabepflicht wegfiel. Daß die Beklagte es unterließ, sich für den - bei Vertragsabschluß als möglich vorausgesehenen - Fall einer Freistellung vom Lastenausgleich noch eine entsprechende Nachzahlung seitens der Käufer auszubedingen, stellt kein Risikogeschäft im Sinne der Rechtsprechung des erkennenden Senats dar.

Die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Urteils rechtfertigen jedoch auch unabhängig vom Risikogedanken die Verneinung eines Ausgleichsanspruches. Denn es fehlt an dem Erfordernis, daß die Geschäftsgrundlage weggefallen oder erschüttert sein muß. Hiervon könnte nur dann die Rede sein, wenn die Vertragsschließenden im Juli 1951 die spätere Entwicklung der Dinge, nämlich die Freistellung der Beklagten von der Vermögensabgabe, nicht vorausgesehen hätten, sondern stillschweigend von der Vorstellung ausgegangen wären, die Käufer würden die übernommene Abgabelast unter allen Umständen abtragen müssen. Das war nicht der Fall. Vielmehr spielte bei der Übernahme der Lastenausgleichs

pflicht, wie das Berufungsgericht auf Grund des Beweisergebnisses festgestellt hat, die Eigenschaft der Beklagten als amerikanische Staatsangehörige und politisch Verfolgte und die daran geknüpfte Hoffnung, sie werde infolgedessen eines Tages vom Lastenausgleich freigestellt werden, eine "entscheidende Rolle"; die Beklagte selbst insbesondere hat diese Erwartung dem Kläger gegenüber vor Abschluß des Kaufvertrages "mehrmals zum Ausdruck gebracht" (BU S. 8), und beide Parteien hofften bei Vertragsabschluß, daß es zu einer solchen Freistellung kommen werde (S. 9 aaO). Damit steht fest, daß die Möglichkeit einer Beseitigung der Abgabepflicht von den Vertragsschließenden bereits mit in den Kreis ihrer Erwägungen einbezogen worden ist. Wenn sie gleichwohl für diesen Fall keine Ausnahmeregelung trafen, sondern es bei der allgemeinen Bestimmung beließen, wonach sich die Zahlungsverpflichtung der Käufer auf die vom Finanzamt tatsächlich erhobenen Abgaben beschränken sollte, so entfällt damit eine Anwendbarkeit der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage; die Rechtsfolgen bestimmen sich ausschließlich nach dem Vertrag (Urteil des erkennenden Senats vom 25. Januar 1961, V ZR 141/59, WM 1961, 505, 507 m. Nachw.).

Was die Revision einwendet, gibt zu einer abweichenden Beurteilung keinen Anlaß. Das gilt insbesondere von ihrem Hinweis auf die "Versicherung" der Beteiligten im letzten Abschnitt des notariellen Kaufvertrages, daß "keine weiteren Abreden als wie vorstehend enthalten getroffen wurden", und von ihrer Schlußfolgerung daraus: was der Kläger und seine Ehefrau bei Vertragsabschluß gedacht und vielleicht erhofft hätten, sei belanglos und es komme allein auf die in der Urkunde niedergelegten Willenserklärungen an. Hierbei übersieht die Revision, daß der schriftliche Vertrag, wie bereits ausgeführt (vgl. oben zu Nr. 1), eine Zahlungsverpflichtung der Käufer über die vom Finanzamt tatsächlich beanspruchten Abgabeleistungen hinaus nicht begründet hat. Ferner verkennt sie, daß die Erörterungen des

Berufungsurteils über das, was die Vertragsschließenden (also nicht nur der Kläger und seine Ehefrau, sondern auch die Beklagte als Verkäuferin) "gedacht und erhofft" hatten, die Geschäftsgrundlage - die schon begrifflich niemals Vertragsinhalt sein kann - betrafen (über den Unterschied zwischen Geschäftsgrundlage und Vertragsinhalt vgl. Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 242 Anm. 240); sie waren ausgelöst worden durch das Bestreben gerade der Beklagten, einen Wegfall der Geschäftsgrundlage darzutun und daraus einen außervertraglichen, auf § 242 BGB beruhenden Ausgleichsanspruch herzuleiten.

Soweit die Revision in diesem Zusammenhang Behauptungen über den tatsächlichen Hergang bei Vertragsabschluß aufstellt, setzt sie sich in Widerspruch zu den nach § 561 ZPO für die Revisionsinstanz bindenden Feststellungen des angefochtenen Urteils. Die Zeugenaussage des Notars Oberjustizrat P. [REDACTED] ist vom Berufungsgericht gewürdigt worden (BU S. 8 und 9). Daß es dabei unter Verstoß gegen § 286 ZPO etwas Wesentliches unberücksichtigt gelassen hätte, ist nicht ersichtlich; die Bemerkung des Zeugen, er pflege bei Beurkundungen alle Probleme, die auch nur andeutungsweise aufträten, im schriftlichen Vertrag zu klären, bezog sich, wie der unmittelbar vorausgehende Text des Aussageprotokolls ergibt, auf die - vom Zeugen verneinte - Frage, ob die Parteien eine Vereinbarung darüber getroffen hätten, daß bei einem etwaigen Wegfall der Abgabepflicht oder bei ihrer Herabsetzung unter einen bestimmten Betrag an die Beklagte eine Entschädigung gezahlt werden sollte.

Ob die Freistellung vom Lastenausgleich, wie die Revision meint, nach dem sozialpolitischen und wirtschaftlichen Sinn dieser Maßnahme nur der Person des Grundstücksverkäufers zugute kommen sollte, braucht nicht entschieden zu werden. Denn ein auf Zahlung gerichteter Ausgleichsanspruch gegen den Kläger und seine Ehefrau könnte sich daraus jedenfalls nur dann ergeben, wenn ein Wegfall oder eine Erschütterung der Geschäftsgrundlage

vorläge. Daran fehlt es, da die Vertragsschließenden, wie erwähnt, bereits mit der Möglichkeit der Freistellung gerechnet und trotzdem für diesen Fall keine Erhöhung des Kaufpreises vereinbart haben. Verfehlt ist aus dem gleichen Grunde der Versuch der Revision, aus dem "klaren Wortlaut" der Übernahme-klausel in Nr. 3 Abs. 2 des Kaufvertrages ("..... wie wenn die Käufer am 20. Juni 1948 Eigentümer des Kaufgrundstücks gewesen wären") den Schluß zu ziehen, der Kläger müsse, da er eine nur in der Person der Verkäuferin erwachsene Vergünstigung nicht für sich in Anspruch nehmen dürfe, weiterhin Lastenausgleich bezahlen, freilich nun nicht an das Finanzamt, sondern an die Beklagte; eine ergänzende Vertragsauslegung nach § 157 BGB, wie sie die Revision in diesem Zusammenhang anwenden möchte, scheitert an dem Fehlen einer Vertragslücke (vgl. oben zu Nr. 1). Mit ihrer Behauptung, die Übernahme des Lastenausgleichs sei "ein Teil der vom Käufer zu erbringenden Gegenleistung" gewesen, wendet die Revision sich in verfahrensrechtlich unzulässiger Weise gegen die rechtsirrtumsfreie Vertragsauslegung des Berufungsgerichts, wonach dies nicht der Fall war. Deshalb bedarf es auch keines Eingehens auf ihre Rüge, daß sich infolge Nichterhebung der Vermögensabgabe das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung verschoben habe; die Notwendigkeit, das Vorliegen einer erheblichen Äquivalenzstörung zu prüfen, entfällt zudem schon in Ermangelung eines Geschäftsgrundlage-Wegfalls (BGH WM 1961, 505, 507).

Ohne Grund beanstandet die Revision die Nichtvernehmung des Rechtsanwalts B. [REDACTED], den die Beklagte als Zeugen dafür benannt hatte, daß er sie als ihr damaliger Hausverwalter vor Vertragsabschluß eingehend über ihre Lastenausgleichspflicht belehrt und sie zur Vorsicht gemahnt habe. Das Berufungsgericht hat diesen Beweisantrag mit Recht als unerheblich abgelehnt. Das Beweisthema konnte als richtig unterstellt werden, zumal da die Beklagte, als sie den Lastenausgleich vertraglich auf die

Käufer abwälzte, in der Tat vorsichtig handelte und die Gefahr, in Zukunft noch weiterhin an das Finanzamt zahlen zu müssen, ein für alle Mal ausschloß; sie hat denn auch, wie sie selbst in der Klagebeantwortung vorträgt, nach Kaufabschluß ihre Erleichterung darüber zum Ausdruck gebracht, daß der Käufer den Lastenausgleich übernommen habe und sie nun dieser Belastung ledig sei. Die Annahme der Revision, die Beklagte würde sich nach vorausgegangener Warnung vor der Gefahr des Lastenausgleichs nicht so zu dem Kläger und seiner Ehefrau geäußert haben, wie letztere es bei ihrer Zeugenvernehmung unter Eid bekundet hatte (nämlich sie werde als Amerikanerin und politisch Verfolgte nicht lastenausgleichspflichtig sein), ist keineswegs zwingend; gerade wenn der Beklagten daran gelegen war, die Kaufinteressenten zu einer Übernahme des Lastenausgleichs zu bewegen, hatte sie Anlaß, das hiermit verbundene Risiko als gering hinzustellen und auf die Wahrscheinlichkeit hinzuweisen, daß die Abgabe - wie es dann geschehen ist - nicht zur Erhebung gelangen würde.

4. Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß kein Ausgleichsanspruch nach § 242 BGB bestehe, wird somit durch die Angriffe der Revision nicht erschüttert. Ein sonstiger Rechtsgrund, der es der Beklagten gestatten würde, die 2 750 DM zu behalten und vom Kläger noch weitere 9 460 DM zu fordern, ist nicht ersichtlich; der Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung insbesondere (§§ 812 ff BGB) scheidet insoweit aus, da der Kläger den Vorteil, der ihm durch die Nichterhebung der Vermögensabgabe zugeflossen sein mag, nicht auf Kosten der Beklagten erlangt hat.

Die Revision war daher mit der Kostenfolge aus § 97
Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Hückinghaus

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Mattern