

2207 010

Verkündet
am 13. März 1963
Hirth, Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit des

Steuerberaters Paul J [REDACTED] in D [REDACTED],
K [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

gegen den

Hotelbesitzer Wilhelm V [REDACTED] in D [REDACTED],
O [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsbeklagten,

-Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 13. März 1963 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe und Dr. Freitag
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf
vom 17. Januar 1962 wird auf Kosten des Klägers
mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß es im
Tenor des Berufungsurteils unter a 1 239,84 DM
statt 1 221,84 DM und unter c 1 026,56 DM statt
1 014,56 DM heißen muß.

Von Rechts wegen.

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 3. Dezember 1955 erwarb der Beklagte von Frau Hermine V. [REDACTED] das Haus- und Hotelgrundstück O. [REDACTED]straße [REDACTED] in D. [REDACTED]. Über die Leistungen des Beklagten wurde in dem Vertrag u.a. vereinbart:

" Der Käufer zahlt als Barkaufpreis einen Betrag von 100 000 DM ...

Außerdem übernimmt der Ankäufer als Selbstschuldner zur gänzlichen Entlastung der Verkäuferin, gleichviel ob die Schuldübernahme genehmigt wird oder nicht, die folgenden auf dem verkauften Grundstück ruhenden Belastungen:

- a) das 1/10-Recht der in Abteilung III unter Nummer 8 des Grundbuchs zugunsten der [REDACTED] Hypothekenbank in F. [REDACTED] [REDACTED] noch eingetragenen Altbelastung von 36 000 Reichsmark,
- b) das 1/10-Recht der in Abteilung III unter Nummer 15 des Grundbuchs zugunsten derselben Gläubigerin noch eingetragenen Altbelastung von 21 000 Reichsmark,
- c) das 1/10-Recht der in Abteilung III unter 14 des Grundbuchs zugunsten des Architekten Kurt R. [REDACTED] noch eingetragenen Altbelastung von 6 000 Goldmark,
- d) die auf dem Grundstück lastende Hypothekengewinnabgabe.

Der Gesamtwert der vorstehend übernommenen Belastungen beträgt etwa 60 000 Deutsche Mark. Die Beteiligten werden die genaue Höhe der übernommenen Belastungen möglichst umgehend feststellen. Der sich ergebende Differenzbetrag zwischen dem

Betrag von 60 000 Deutsche Mark und dem wirklichen Forderungsbetrag wird zwischen Verkäuferin und Ankäufer unmittelbar verrechnet".

Mit Schreiben vom 17. April 1956 teilte die F [REDACTED] Hypothekenbank, welche die Hypothekengewinnabgabe verwaltet, dem Beklagten mit, welche Tilgungsraten er zu bezahlen habe.

Auf der Grundlage dieser Auskunft fand am 8. März 1957 zwischen dem Beklagten und den Eheleuten V [REDACTED] eine Abrechnung statt. Dabei wurden die Hypothekengewinnabgaben für 23 Jahre und die 1/10-Rechte der Bank und des Hypothekengläubigers R [REDACTED] mit insgesamt 64 343,23 DM schriftlich errechnet. Die Abrechnung enthält den Vermerk: "Entgegenkommend wurden V [REDACTED] nur mit 62 000 DM belastet". Danach wurde noch am 8. März 1957 von den Beteiligten folgende Erklärung unterzeichnet:

" Zur Durchführung der im Kaufvertrag ... getroffenen Vereinbarungen kommen die Eheleute V [REDACTED] und Herr Wilhelm V [REDACTED] (Beklagter) überein, daß die Hypothekengewinnabgaben und die 1/10-Rechte mit 62 000 DM angerechnet werden sollen. Herr V [REDACTED] hat 98 000 DM als Kaufpreis bar gezahlt.

Somit haben die Parteien aus den oben angeführten Teilen des Kaufvertrages keine gegenseitigen Ansprüche mehr".

Die Vertragsparteien gingen bei der Abrechnung irrtümlich von einem Tilgungszeitraum von 1956 bis 1979 aus. Tatsächlich endet die Tilgung der Hypothekengewinnabgabe, wie der Beklagte später erfuhr, erst im Jahre 1982. Daraus



ergibt sich anstelle des in der Abrechnung vom 8. März 1957 errechneten Betrags von 64 343,23 DM ein Betrag von 67 448,74 DM, mithin eine Differenz von 7 448,74 DM zu Ungunsten des Beklagten.

Später stellte sich heraus, daß die Hypothek R [REDACTED] im Verhältnis 1 : 1 umgestollt worden war. Der Nachlaßpfleger über den Nachlaß des Gläubigers R [REDACTED] forderte mit Schreiben vom 13. August 1957 die Verkäuferin auf, die Restschuld einschließlich Zinsen in Höhe von insgesamt 5 643,28 DM zu zahlen. Nach Zahlung kündigte Frau V [REDACTED] dem Beklagten eine Löschungsbewilligung aus, auf Grund deren die Hypothek am 10. Oktober 1958 gelöscht wurde.

Der Kläger, der aus abgetretenem Recht der Verkäuferin klagt, hat von dem Beklagten zunächst den von der Verkäuferin an den Nachlaß R [REDACTED] gezahlten Betrag von 5 643,28 DM begehrt.

Als sich aus der von dem Landgericht eingeholten Auskunft der F [REDACTED] Hypothekenbank vom 21. September 1960 ergab, daß das Kapital der Belastungen sich am 1. Januar 1956 auf 41 596,25 DM belief, hat der Kläger beantragt,

den Beklagten zur Zahlung von
18 403,75 DM (60 000 DM - 41 596,25 DM)
nebst 4% Zinsen seit dem 1. Oktober
1957 zu verurteilen.

Zur Begründung hat der Kläger vorgetragen: Die Vereinbarung vom 8. März 1957 sei als Vergleich nach § 779 BGB unwirksam, weil der als feststehend zugrunde gelegte Sachverhalt, nämlich die tatsächliche Höhe der Belastungen, der Wirklichkeit nicht entsprochen habe. Der Beklagte habe die Eheleute V [REDACTED] bei der Abrechnung auch überrumpelt und ihre geschäftliche Ungewandtheit

ausgenutzt. Die Vereinbarung vom 8. März 1957 sei nur durch eine Täuschung des Beklagten zustandegekommen, indem dieser fälschlich vorgerechnet habe, die tatsächlichen Belastungen stellten sich auf 62 000.-- DM. Der Berufung auf die Vereinbarung stehe jedenfalls die Einrede der Arglist entgegen. Bei der erneuten Abrechnung seien die Zinsen nicht den Belastungen zuzurechnen (die von dem Beklagten übernommene Belastung, soweit sie die Abgabeschulden betrifft, also nicht der Summe der Tilgungsraten gleichzusetzen).

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Er hat vorgetragen: Die Vereinbarung vom 8. März 1957 sei nicht schon deshalb unwirksam, weil man irrig davon ausgegangen sei, daß die Hypothek R. [REDACTED] im Verhältnis 10 : 1 umgestellt worden sei. Der bei der Abrechnung auf dieses Recht entfallende Betrag von 3 052,72 DM (1/10-Recht in Höhe von 600.-- DM und 23 Jahresraten in Höhe von 106,64 DM = 2 452,72 DM) sei im Verhältnis zum Gesamtbetrag der Belastungen unbedeutend. Er sei nach den Vorstellungen der Parteien nicht ins Gewicht gefallen. Dies zeige sich daran, daß der Beklagte von sich aus den errechneten Betrag von 64 343,23 DM auf 62 000.-- DM ermäßigt habe. Im Falle einer etwaigen neuen Abrechnung seien bei der Berechnung der Belastungen vereinbarungsgemäß die Zinsen hinzuzurechnen.

Das Landgericht hat unter teilweiser Abweisung des Zinsanspruchs den Beklagten nach dem Klageantrag verurteilt.

Auf die Berufung des Beklagten hat das Berufungsgericht das Urteil des Landgerichts wie folgt abgeändert:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger zu zahlen:

- a) 1 221,84 DM,
- b) von 1962 bis 1979 jeweils am 31. März und 30. September einen Betrag von 53,32 DM,
- c) 4% Jahreszinsen von 1 014,56 DM seit dem 1. Oktober 1959 sowie von je 53,32 DM seit dem 31. März 1960, 30. September 1960, 31. März 1961 und 30. September 1961.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Mit seiner Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß durch die Vereinbarung vom 8. März 1957 das Schuldverhältnis, das zwischen der Verkäuferin und dem Beklagten bis dahin bestanden habe, nach § 362 BGB erloschen sei. Die Vereinbarung vom 8. März 1957 wird vom Berufungsgericht für wirksam gehalten. Die Vereinbarung sei, so führt das Berufungsgericht aus, nicht (wegen Irrtums) angefochten worden; ob eine Anfechtung wegen Täuschung noch möglich wäre, sei nicht sicher, weil nicht bekannt sei, wann die Verkäuferin die angebliche Täuschung entdeckt habe; der Kläger habe aber auch für seine Behauptung, die Eheleute V. seien vom Beklagten getäuscht worden, schon im ersten Rechtszug trotz Aufforderung des Landgerichts keinen Beweis angetreten. Eine Unwirksamkeit der Vereinbarung vom 8. März 1957 nach § 779 BGB wird vom Berufungsgericht mit der Begründung verneint, durch die Vereinbarung sei die Ungewißheit über die Höhe der Belastungen nicht im Wege gegenseitigen

Nachgebens, wie es die Vorschrift des § 779 BGB erfordere, sondern, wie im Kaufvertrag vorgesehen gewesen sei, durch eine Abrechnung beseitigt worden. Auch dem beiderseitigen Irrtum der Vertragsparteien darüber, daß die Hypothek R [REDACTED] nicht im Verhältnis 10 : 1, sondern im Verhältnis 1 : 1 umgestellt worden sei, räumt das Berufungsgericht keinen Einfluß auf die Wirksamkeit der Vereinbarung vom 8. März 1957 ein. Durch die Entdeckung dieses Irrtums sei, so führt das Berufungsgericht aus, die Geschäftsgrundlage für die Vereinbarung vom 8. März 1957 nicht entfallen, weil der Unterschied zwischen dem von dem Beklagten auf Grund der wirksamen Erfüllungsübernahme zu zahlenden Betrag (3 052,72 DM) und der von der Verkäuferin an den Nachlaß R [REDACTED] gezahlten Summe (5 643,28 DM) sowohl gegenüber den Gesamtleistungen des Beklagten als auch gegenüber dem in der Abrechnung festgestellten Betrag der von dem Beklagten übernommenen Belastungen nicht ins Gewicht falle; es sei der Verkäuferin zuzumuten, diesen Unterschiedsbetrag zu übernehmen, zumal sie zwei Jahre lang keine Erstattung von dem Beklagten verlangt habe und dieser nach der Abrechnung am 8. März 1957 der Verkäuferin einen Betrag in etwa dieser Höhe erlassen habe. Ohne Einfluß ist in diesem Zusammenhang nach der Auffassung des Berufungsgerichts der Irrtum über die Tilgungsdauer der Hypothekengewinnabgabe; hierauf könne sich nur der dadurch benachteiligte Beklagte berufen; dieser wolle jedoch an der Vereinbarung vom 8. März 1957 festhalten. Bei dieser Sachlage kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, daß der Beklagte auf Grund des Kaufvertrages in Verbindung mit der Vereinbarung vom 8. März 1957 nach § 415 Abs 3 BGB der Verkäuferin gegenüber verpflichtet gewesen sei, hinsichtlich der Hypothek R [REDACTED] den Betrag von 600.-- DM und ab 1. Januar 1956 auf die Dauer von 23 Jahren jeweils am 31. März und 30. September jedes Jahres Raten in Höhe von 53,32 DM zu zahlen, und die Verkäuferin in diesem Umfang und in dieser Art Anspruch auf Erstattung des von ihr an den Nachlaß R [REDACTED] gezahlten Betrags gehabt habe.

2. Die Revision greift diese Ausführungen in mehrfacher Hinsicht an.

a) Sie meint zunächst, wenn die am 8. März 1957 erfolgte Berechnung der Belastungen auf 64 342,23 DM falsch gewesen sei, man sich also bei der Ausrechnung geirrt habe, so habe keine Partei das Recht, sich darauf zu berufen; denn bei einem Rechenfehler beiderseits gelte, daß der beiderseitige Irrtum über die objektive Grundlage nicht ohne Arglist von einer Partei ausgenutzt werden könne.

Damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Die Verkäuferin und der Beklagte sind bei der Abrechnung am 8. März 1957 davon ausgegangen, daß die Hypothek R [REDACTED] im Verhältnis 10 : 1 umgestellt worden sei. Da dies nicht zutraf, weil die Hypothek tatsächlich im Verhältnis 1 : 1 umgestellt wurde, lag insoweit ein Irrtum beider Vertragsparteien vor. In einem solchen Fall kommen die Grundsätze über das Fehlen der Geschäftsgrundlage zur Anwendung (BGB EGRK 11. Aufl. § 119 Anm.45). Die Berufung auf das Fehlen der Geschäftsgrundlage führt aber für sich allein noch nicht zur vollständigen oder teilweisen Aufhebung eines Vertrags. Es müssen vielmehr ganz besondere Umstände vorliegen, damit sich unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls oder Fehlens der Geschäftsgrundlage nach § 242 BGB die Durchbrechung des Grundsatzes der Vertragstreue zur Vermeidung untragbarer, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin unvereinbarer Ergebnisse als zulässig erweist (Urteile des Senats vom 21. Dezember 1960, V ZR 56/60, LM § 242 - Bb - BGB Nr.39 und vom 14. Februar 1962, V ZR 80/60 vom 14. Februar 1962, WM 1962, 625, jeweils mit weiteren Nachweisen; vgl. auch LM § 779 BGB Nr.2). Aus den vom Berufungsgericht hervorgehobenen Gründen kann hiervon jedoch nicht gesprochen werden. Die Ausführungen des Berufungsgerichts bedürfen lediglich insoweit einer Berichtigung, als

nach seiner Auffassung aus diesen Gründen die Geschäftsgrundlage für die Abrechnung und die Vereinbarung vom 8. März 1957 nicht entfallen ist (BU S.12). Dies trifft nicht zu. Durch den beiderseitigen Irrtum über die Umstellung der Hypothek R [REDACTED] hat tatsächlich der Abrechnung und der Vereinbarung vom 8. März 1957 insoweit die Geschäftsgrundlage gefehlt. Aus den vom Berufungsgericht aufgeführten Gründen hat dies aber nicht die von dem Kläger behauptete Folge der Aufhebung der Vereinbarung vom 8. März 1957 gehabt.

b) Die Revision macht dem Berufungsgericht sodann zum Vorwurf, es sei (bei der Würdigung der Abrechnung und der Vereinbarung vom 8. März 1957) nicht von dem notariellen Kaufvertrag vom 3. Dezember 1955 ausgegangen. Sie meint, es hätte nach dem Kaufvertrag abgerechnet werden sollen und das Berufungsgericht hätte daher prüfen müssen, ob nach dem Kaufvertrag abgerechnet worden sei oder nicht; die ergänzende Auslegung des Kaufvertrags durch das Gesetz ergebe, daß entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts die anfallenden Zinsen nicht den Belastungen hinzuzurechnen seien; nach § 446 Abs 1 Satz 2 BGB trage nämlich der Käufer die Lasten der Sache von der Übergabe ab bzw. nach § 446 Abs 2 EGB von der Eintragung ab; wenn eine Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen werde, könne gar kein Zweifel sein, daß die Zinsen der Hypothek von dem genannten Zeitpunkt ab von dem Käufer zu tragen seien; dies ergebe sich auch aus der Regelung des § 103 BGB.

Hiermit übersieht die Revision, daß nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils die Vertragsparteien bei ihrer Abrechnung vom 8. März 1957 die von dem Beklagten in dem Kaufvertrag übernommene Hypothekengewinnabgabe nicht nach der Höhe der Abgabeschuld am 1. Januar 1956, sondern durch Zusammenrechnung der Tilgungsraten, die in der Auskunft der F [REDACTED] Hypothekenbank vom 17. April 1956 enthalten sind, errechnet haben (im Sinne der Ausführungen des Berufungsgerichts also die während der

Tilgungszeit angefallenen Zinsen den Belastungen hinzugerechnet haben), daß diese Berechnung der Vereinbarung vom 8. März 1957 zu Grunde lag und daß die Vertragsparteien in der Vereinbarung zum Ausdruck gebracht haben, daß ihnen aus dem Kaufvertrag keine gegenseitigen Ansprüche mehr zustehen. Danach besteht zwischen der Vereinbarung vom 8. März 1957 und dem Kaufvertrag nur insofern ein Zusammenhang, als die Verkäuferin oder der Kläger die Vereinbarung hätte anfechten müssen, falls die dieser zu Grunde liegende Verrechnungsweise nicht derjenigen entprochen hätte, von der die Verkäuferin bei Abschluß des Kaufvertrags ausging und die sich aus der Auslegung dieses Vertrags ergab. Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts ist aber eine Anfechtung der Vereinbarung vom 8. März 1957 weder nach § 119 BGB noch nach § 123 BGB nachgewiesen. Bei dieser Sachlage kann dahingestellt bleiben, ob die von dem Kläger behauptete Verrechnungsweise sich überhaupt aus den Vorschriften der §§ 446 Abs 1 Satz 2 und 103 BGB ergeben konnte, ob die auf dem verkauften Grundstück lastenden Hypotheken in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen wurden und ob der Kaufvertrag eine Vertragslücke enthielt, die durch eine ergänzende Vertragsauslegung hätte ausgefüllt werden können.

c) Die Revision rügt weiter mehrfache Verletzung des § 286 ZPO. Sie macht dem Berufungsgericht zum Vorwurf, es habe die von dem Kläger in der Berufungserwidlung angebotenen Beweise darüber nicht erhoben, daß die Verkäuferin niemals den Willen gehabt habe, auf ihr zustehende Ansprüche aus dem Kaufvertrag zu verzichten (Vernehmung der Verkäuferin), daß die Zinsen nach dem Kaufvertrag nicht hinzugerechnet werden sollten (Vernehmung des Rechtsanwalts Dr. D., der den Kaufvertrag vom 3. Dezember 1956 entworfen habe) und daß die Verrechnung der Grundstücksbelastungen mit den Tilgungsbeträgen, also einschließlich der Zinsen von

der Verkäuferin nicht gewollt gewesen sei (Vornehmung des Rechtsanwalts Dr. D■■■■). Die Rügen sind nicht begründet. Die unter Beweis gestellten Behauptungen des Klägers hätten diesen oder der Verkäuferin ebenfalls nur Anlaß geben können, die Vereinbarung vom 8. März 1957 anzufechten, nachdem dieser eine andere Berechnungsweise, nämlich die von dem Beklagten behauptete, zugrunde gelegt worden war.

d) Der Revision kann auch darin nicht gefolgt werden, der Beklagte müsse die aus der Hypothek Reinsch durch deren Umstellung im Verhältnis 1 : 1 entstandene Belastung in vollem Umfang gegen sich gelten lassen und schulde deshalb, wie die Rüge zu ergänzen ist, den zunächst eingeklagten Betrag von 5 643,28 DM. Denn nach der für den Umfang der Verbindlichkeit des Beklagten maßgebenden Vereinbarung vom 8. März 1957 hatte der Beklagte hinsichtlich der Hypothek R■■■■ nur 600.-- DM zu bezahlen und auf die Dauer von 23 Jahren die Tilgungsraten zu leisten. Der Unterschiedsbetrag ging zu Lasten der Verkäuferin, da die Grundsätze über das Fehlen der Geschäftsgrundlage, wie bereits ausgeführt, nicht zu einer Abänderung der Vereinbarung vom 8. März 1957 zugunsten der Verkäuferin führen konnten.

e) Aus denselben Gründen, weil also für den Umfang der von dem Beklagten hinsichtlich der Hypothek R■■■■ übernommenen Belastung die Vereinbarung vom 8. März 1957 maßgebend ist, kann die Revision sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, die Stundung, die eingetreten wäre, wenn aus der Hypothek R■■■■ eine Hypothekengewinnabgabe entstanden wäre, könne dem Beklagten als Käufer nicht zugute kommen.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthalten, war dessen Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen. Der Tenor des Berufungsurteils war jedoch dahin zu berichtigen, daß es unter a 1 239,84 DM ($600 \text{ DM} + 106,64 \text{ DM} \times 6 = 639,84 \text{ DM}$) statt 1 221,84 DM und unter c 1 026,56 DM ($600 \text{ DM} + 106,64 \text{ DM} \times 4 = 426,56 \text{ DM}$) statt 1 014,56 DM heissen muß.

Dr. Tasche Dr. Augustin Dr. Piepenbrock Dr. Rothe Dr. Freitag