

LAG §§ 100, 146 a; BGB § 242 Ba, Bd, Bf

Bei der Entscheidung über einen etwaigen Ausgleichsanspruch wegen einer von den Kaufvertragsparteien nicht vorausgesehenen Ermäßigung der Abgabenschuld sind für den Vergleich ihrer Leistungen nicht nur deren objektive Werte, sondern auch die Vorstellungen zu berücksichtigen, die die Parteien beim Vertragsschluß übereinstimmend hatten.

BGH, Urt. v. 4. November 1960 - V ZR 97/59 - Kammergericht
LG Berlin

V ZR 97/59

Verkündet am 4. November 1960
Hirth, Justizangestellter als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

der Ehefrau Liselotte S [REDACTED] geb. A [REDACTED],
B [REDACTED], M [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Margarete K [REDACTED] geb. S [REDACTED], B [REDACTED],
V [REDACTED] platz [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 4. November 1960 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Piepenbrock,
Dr. Rothe und Dr. Freitag für Recht erkannt:

Unter Zurückweisung der Revision der Klägerin im
übrigen wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Kammer-
gerichts in Berlin vom 16. April 1959 im Kostenpunkt
und insoweit aufgehoben, als es die Klage zu einem
Betrag von 3 050 DM nebst Zinsen abweist.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten
Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht
zurückverwiesen.

Von den bisherigen Kosten des Rechtsstreits trägt
die Klägerin die Hälfte; die Kostenentscheidung im
übrigen wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin verkaufte mit Vertrag vom 24. November 1952 (Urkunde des Notars Paul Sch[REDACTED] in B[REDACTED]) ihr Grundstück B[REDACTED], D[REDACTED]straße [REDACTED] an die Beklagte.

Nach § 2 des Kaufvertrags übernahm die Beklagte in Anrechnung auf den Kaufpreis folgende Lasten in der aus den Schreibern der C[REDACTED] Lebensversicherungs-Aktiengesellschaft vom 14. und 20. November 1952 ersichtlichen Höhe:

- a) die in Abt. III eingetragene Hypothek von ursprünglich 52 000 RM, die am 24. Juni 1948 noch 49 322,19 RM betrug, wobei die Klägerin die zugrundeliegende Darlehensforderung der C[REDACTED] im Umstellungsbetrage von 4 610,74 DM übernahm,
- b) die auf dem Grundstück lastende Hauszinssteuerablösungsschuld von 25 800 RM, die am 24. Juni 1948 noch 20 344,45 RM betrug.

Die Käuferin übernahm ferner die Rückzahlung eines zinslosen Wohnungsinstandsetzungsdarlehens in Höhe von noch 2 200,00 DM.
Ein Betrag von 20 000,00 DM war bei Abschluß des Vertrages in bar zu entrichten, während ein Restbetrag von 3 000,00 DM ab 1. Januar 1953 in monatlichen Raten von je 130 DM zu tilgen war.

Die Parteien hatten weiter folgende Vereinbarungen getroffen:

§ 3

Sollte die öffentliche Hand eine Entschädigung für Kriegsschäden an dem Kaufgrundstück zahlen, so steht dieser Betrag der Käuferin zu und ist gegebenenfalls an sie abzuführen. Der Käuferin ist das Grundstück bekannt. ... Das Grundstück ist kriegsbeschädigt.



§ 4

Käuferin übernimmt die Hypothekengewinnabgabe bzw. die Zahlung der Übergangsabgabe und des Baunotverpflichtungsbetrages.

§ 5

Die Übergabe des Grundstücks erfolgt am 1.12.1952. Gefahr, Nutzungen, Lasten, Steuern und öffentliche Abgaben gehen mit Wirkung vom gleichen Tage auf die Käuferin über, unbeschadet anderslautender Bestimmungen des LAG-Vorbereitungsgesetzes vom 10.4.1952 § 11.

Sofern bei der späteren Veranlagung zur Hypothekengewinnabgabe der auf die Zeit vor Verkaufsabschluß fallende Anteil evtl. nicht von den bisher erbrachten Leistungen voll gedeckt sein sollte, so entfällt eine Nacherstattung durch Verkäufer."

Der Einheitswert des Grundstücks für 1. Januar 1935 betrug 77 100 RM. Er ist nach der Übernahme des Grundstücks durch die Beklagte wegen der Kriegsschäden in Höhe von 18,81 % mit Rückwirkung auf den 1. April 1949 auf 62 600 RM (richtig wohl: DM) fortgeschrieben worden. Durch Bescheid des Bezirksamts Neukölln vom 27. Januar 1953 ist die Schadensquote für 3. Januar 1953 für das Vorderhaus auf 10,49 %, für den Seitenflügel auf 77,75 % und für das Hinterhaus auf 4,92 % geschätzt worden.

Mit Hypothekengewinnabgabebescheid vom 24. April 1956 wurde die Hypothekengewinnabgabe (im folgenden HGA) zum 25. Juni 1948 für die Hypothek- und Hauszinssteuerabgeltungslast von ursprünglich 62 699,97 DM wegen der festgestellten Kriegsschäden und der Minderung der HGA nach § 146 a LAG auf zusammen 32 171,34 DM herabgesetzt. Abzüglich der von der Klägerin erbrachten Leistungen ergab sich zum 1. April 1952 eine Abgabeschuld von zusammen nur 28 754,93 DM gegenüber ursprünglich 55 796,42 DM, auf die die Klägerin für die Zeit vom 1. April 1952 bis 30. November 1952 noch Zahlungen in Höhe von 2 467,34 DM geleistet hat.

Die Klägerin behauptet, die Parteien seien bei Abschluß des Kaufvertrages von einem Kaufpreis in Höhe von 94 866,64 DM, also von einer von der Käuferin zu leistenden Abgabeschuld von 62 699,97 DM ausgegangen. Durch die rückwirkende Senkung der HGA auf 28 754 DM brauche die Beklagte jedoch nur noch einen Kaufpreis von 60 920,67 DM aufzubringen. Hierdurch sei die von den Parteien bei Kaufabschluß zu Grunde gelegte Geschäftsgrundlage erschüttert worden. Die Klägerin vertritt die Ansicht, daß ihr aus diesem Grunde ein Ausgleichsanspruch in voller Höhe des von der Beklagten infolge der Herabsetzung der HGA ersparten Differenzbetrages zustehe. Mit der Klage nimmt sie die Beklagte auf Zahlung eines Teilbetrages von 6 100 DM in Anspruch, der zur Hälfte auf die Minderung der HGA wegen Kriegsschadens und zur anderen Hälfte auf deren Minderung wegen des sogenannten Berlin-Drittels entfallen soll.

Wegen einer weiteren Forderung in Höhe von 252,02 DM hat die Klägerin, nachdem dieser Betrag von der Beklagten am 29. März 1958 gezahlt wurde, in Übereinstimmung mit letzterer die Hauptsache für erledigt erklärt.

Die Klägerin hat beantragt,

die Beklagte kostenpflichtig und vorläufig vollstreckbar zur Zahlung von 6 100 DM nebst 4 % Zinsen von 6 352,02 DM ab 1.12.1952 bis 28.3.1958 und 4 % Zinsen von 6 100 DM ab 29.3.1958 an die Klägerin zu verurteilen, hilfsweise die Beklagte zur Zahlung von 6 100 DM nebst 4 % Zinsen von 2 245,72 DM ab 1.7.1954, von 2 245,72 DM ab 1.7.1955, von 1 608,56 ab 1.7.1956 - jeweils bis zur Zahlung - und von 252,02 DM ab 13.8.1956 bis 29.3.1958 an die Klägerin zu verurteilen.

Die Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie ist der Auffassung, die Minderung der HGA müsse ihr zugute kommen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im zweiten Rechtszug hat die Klägerin neu vorgetragen, sie habe vor Kaufabschluß durch den - im Berufungsverfahren als Zeugen vernommenen - Makler Z. einen Vertragsentwurf vom 18. November 1952 mit einem Kaufpreis von 93 961,39 DM übermitteln lassen. Der Entwurf habe folgende Bestimmungen enthalten:

" § 4

Verkäuferin und Käuferin übernehmen den Lastenausgleich hinsichtlich der Vermögensabgabe, sofern eine solche entstehen sollte, je zur Hälfte. Käuferin übernimmt die Hypothekengewinnabgabe bzw. die Zahlung der Übergangsabgabe und des Baunotverpflichtungsbetrages.

§ 5

Sollte im Zuge des Lastenausgleichs in teilweiser Erlaß oder Verzicht auf Aufbaugrundsschulden resp. Umstellungsgrundsschulden bzw. die Hypothekengewinnabgabe (Kapital oder Zins) stattfinden, so kommt dieser der Verkäuferin zugute. Käuferin bleibt jedoch das Recht, die Hypothekengewinnabgabe später auf Grund der gesetzlichen Möglichkeiten mit Nachlaßgewährung vorweg abzulösen. Das hierdurch erzielte Agio verbleibt der Käuferin."

Für die Beurkundung des Vertrags, bei der die Parteien, der Zeuge Z. und ihr - der Klägerin - Ehemann zugegen gewesen seien, habe der Entwurf als Grundlage gedient. Damit die Beklagte nicht sogleich den vollen Betrag der Grunderwerbsteuer bezahlen müsse, sondern die Steuer vorläufig ohne Berücksichtigung der HGA festgesetzt werde, sei auf Wunsch der Beklagten jedoch der Gesamtkaufpreis in der Urkunde nicht genannt worden. § 5 des Entwurfs sei § 4 der Kaufurkunde geworden. Dabei sei die

Regelung, daß ein teilweiser Erlaß oder Verzicht auf die HGA der Klägerin zugute komme, auf Vorschlag des Notars als selbstverständlich gestrichen worden. Es sei aber der volle RM-Wert der Hypotheken protokolliert worden, damit, wie der Notar erklärt habe, höhere oder niedrigere Werte, die sich etwa ergeben könnten, zwischen den Parteien auszugleichen seien. Von dem vorgesehenen Kaufpreis habe sie später 450 DM nachgelassen.

Die Beklagte hat erwidert, die Bestimmungen des § 4 Satz 1 und des § 5 Satz 1 des Entwurfs seien nicht in die Kaufurkunde aufgenommen worden, weil sie - die Beklagte - diese Regelung abgelehnt habe.

Die Berufung der Klägerin blieb ohne Erfolg. Der von der Klägerin als Zeuge benannte Notar konnte nicht vernommen werden, da die Beklagte ihn nicht von der Pflicht zur Amtsschwiegenheit entbunden hat.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Anspruch weiter, mit Ausnahme der Zinsen des für erledigt erklärten Betrages, auf die sich nach der Erklärung des Vertreters der Klägerin in der Revisionsverhandlung das Rechtsmittel nicht beziehen soll.

Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht führt aus:

1. Der Wortlaut des Vertrages spreche gegen die Meinung der Klägerin, daß nach ihm ein etwaiger Erlaß der HGA der Verkäuferin zugute komme.

2. Auch die Beweisaufnahme habe für die Auslegung der Klägerin keinen Anhaltspunkt ergeben. Nach der Bekundung des Zeugen Z. /102 GA/ habe die Beklagte ihm gegenüber den § 5 des Entwurfs der Klägerin beanstandet, da sie die Vorteile aus einer etwaigen Herabsetzung der HGA für sich selbst habe erlangen wollen. Der Ehemann der Klägerin habe als Zeuge zwar bekundet /95 GA/, die Bestimmungen des § 5 seien nur infolge der Auffassung des Notars in die Urkunde nicht aufgenommen worden, daß die Protokollierung des vollen Reichsmarknennbetrages der Hypotheken dasselbe Ergebnis erziele. Diese nur von dem Zeugen Sch. bekundete Äußerung des Notars sei jedoch unglaubhaft, da die Klägerin nicht bestreite /115 GA/, daß in Gegenwart des Notars wegen der durch die Beklagte im Vertragsentwurf veranlaßten Streichungen über die Verschiedenheit der Fassungen gesprochen worden sei. Wenn der Notar aber von den unterschiedlichen Auffassungen der Parteien über die Wirkung des etwaigen späteren Erlasses der HGA gewußt habe, so erscheine das vom Zeugen Sch. bekundete angebliche Verhalten des Notars unwahrscheinlich. Unter diesen Umständen könne auch aus der Weigerung der Beklagten, den Notar von der Pflicht zur Amtsverschwiegenheit zu entbinden, nicht gefolgert werden, daß er die von der Klägerin behauptete Äußerung tatsächlich gemacht habe, um so weniger, als die Beklagte für ihre Weigerung verständliche Gründe vorgetragen habe (enge freundschaftliche Verbundenheit zwischen dem Notar und der Klagepartei /73 GA/).

Der beweispflichtigen Klägerin sei es also nicht gelungen eine Einigung der Parteien in dem von ihr behaupteten Sinn zu beweisen.

3. Der Klageanspruch sei aber auch nicht - erwägt das Berufungsgericht weiter - auf Grund des § 242 BGB wegen Wegfalls oder Änderung der Geschäftsgrundlage begründet.

a) Da die Parteien den Vertrag erst nach Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes (LAG) geschlossen hätten, sei ihnen die Möglichkeit einer Herabsetzung der HGA für kriegsbeschädigte Grundstücke gemäß § 100 LAG bekannt gewesen, wie aus dem § 5 des klägerischen Entwurfs und der Tatsache hervorgehe, daß die Beklagte mit diesem § 5 nicht einverstanden gewesen sei. Die Unterlassung der Aufnahme der dem § 5 entsprechenden Bestimmung in den Vertrag lasse ohne weiteres den Schluß zu, daß eine auf die bekannten Kriegsschäden zurückzuführende Minderung der HGA der Beklagten als Übernehmerin dieser Last habe zukommen sollen, zumal sie nach § 5 Abs. 2 des Vertrages das Risiko einer etwaigen rückwirkenden Erhöhung habe tragen sollen. Das Risiko der Herabsetzung der HGA wegen der Kriegsschäden sei bereits Gegenstand der Verhandlungen der Parteien vor Kaufabschluß gewesen. Eine wesentliche Erschütterung der Geschäftsgrundlage sei daher nicht gegeben.

b) Die nach § 146 a LAG (Berlin-Drittel) eingetretene Senkung der HGA hätten die Parteien allerdings nicht vorausgesehen. Es könne aber, meint das Berufungsgericht, bei nachträglichen Änderungen des LAG - von besonders gelagerten Einzelfällen abgesehen - nicht Aufgabe der Gerichte sein, in die zwischenzeitlich abgeschlossenen Verträge zum Schaden der Rechtssicherheit einzugreifen. Sache der Vertragspartner sei es, auch für die Veränderung der Lastenausgleichsabgaben eindeutig Vereinbarungen zu treffen. Nach § 123 LAG habe der Verkäufer für die Freiheit des Grundstücks von der HGA einzustehen. Übernehme ein Käufer (hier die Beklagte) im Gegensatz zu der gesetzlichen Regelung der HGA, so trage er das Wagnis einer Veränderung der Last und ihr komme daher auch eine etwaige Minderung der Abgabe zugute. Für eine gegenteilige Auslegung ergebe sich nach den getroffenen Feststellungen nichts.

c) Eine wirklich erhebliche Veränderung der Geschäftsgrundlage sei auch gar nicht festzustellen.

Wie der endgültige Kaufvertrag ergebe, sei von den Parteien ein Kaufpreis von 94 000 DM gar nicht vereinbart worden. Für die Klägerin sei es nur wesentlich gewesen, einen Barkaufpreis von 23 000 DM zu erhalten, um die HGA auf einem anderen Grundstück abzudecken. Im übrigen habe die Beklagte die Klägerin von sämtlichen Lasten des Grundstücks freistellen sollen. Wegen der ungewissen Höhe der HGA infolge der voraussehbaren Minderung wegen der Kriegsschäden seien die auf die Hypotheken entfallenden Beträge der HGA im Vertrag entgegen dem Entwurf der Klägerin nicht mehr in DM aufgeführt worden. Auch habe zum 1. Dezember 1952 die ungeminderte Abgabeschuld nur 53 329,08 DM ausgemacht, so daß die Parteien nicht, wie die Klägerin behauptete, von einer Abgabeschuld von 62 699,97 DM ausgegangen sein könnten. Überdies betrage der Unterschied zwischen dem HGA-Betrag zum 1. Dezember 1952 (53 329,08 DM) und dem zweifach herabgesetzten HGA-Betrag zwar 26 108,79 DM, er entfalle aber in Höhe von 12 427,68 DM auf die Minderung wegen Kriegsschadens und in Höhe von 13 681,11 DM auf das Berlin-Drittel. Da der Beklagten die Ermäßigung wegen der Kriegsschäden voll zugute kommen müsse, sei es so anzusehen, als ob sie anstatt der nach dem Vertrag zu erbringenden 84 590,48 DM nur 13 681,11 DM (Berliner Ermäßigung) weniger bezahlt hätte. Da der Wert des Grundstücks zur Zeit des Verkaufes mit einer durchschnittlichen Schadenshöhe von 7,72 % und einem Notdach nur mit dem 5 1/2-fachen der Jahresmiete, nämlich 78 320 DM anzunehmen gewesen sei, bleibe der Aufwand der Beklagten noch nicht einmal hinter dem Wert des Grundstücks zurück. Ein erhebliches Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung lasse sich somit nicht feststellen und ein Ausgleichsanspruch sei daher nicht gegeben.

4. Nicht begründet sei auch der Anspruch auf 4 % Zinsen aus 252,02 DM für die Zeit vom 13. August 1956 bis 28. März

1958, da die Parteien insoweit die Sache wegen des Hauptanspruchs für erledigt erklärt hätten /33 GA/ und daher für eine sachliche Entscheidung kein Raum mehr sei.

II.

Die Würdigung der Revisionsangriffe ergibt:

1. Der Revision kann darin nicht zugestimmt werden, daß der Kaufvertrag deswegen eine Lücke enthalte, weil er zwar in § 5 Abs. 2 eine etwaige Erhöhung der HGA-Leistungen für die Zeit bis zum Vertragsschluß die Verkäuferin tragen läßt, aber den Fall der späteren Herabsetzung der HGA nicht erwähnt. Nach dem Wortlaut betrachtet liegt die Regelung des Falles der Herabsetzung in der Übernahme der HGA durch den Käufer, deren weiteres Schicksal vom 1. Dezember 1952 an damit nurmehr die Beklagte anging. Es ist also im Gegensatz zur Revision richtig, daß der Wortlaut des Vertrages für die Beklagte spricht. Das trifft auch insofern zu, als die Bezeichnung der Hypothek und der Abgeltungslast mit ihren Reichsmarkbeträgen allein wortlautmäßig betrachtet nichts daran ändert, daß eben nur diese Lasten, nicht aber die von ihnen verschiedenen Aufbaugrundsschulden und HGA-Beträge damit genannt wurden.

2. Unbegründet ist auch der Vorwurf der Klägerin, das Berufungsgericht habe die Beweislage verkannt. Wenn die Klägerin behauptet hatte, § 5 des Entwurfs sei auf Anregung des Notars als selbstverständlich gestrichen worden, die Beklagte aber die Streichung mit ihrem Widerspruch erklärt hatte, so standen sich zwei gleichwertige Tatsachenbehauptungen gegenüber, nicht aber betraf die Behauptung der Klägerin eine Regel und die der Beklagten eine Ausnahme. Eine Beweisvermutung zugunsten der Klägerin bestand also nicht.

Auch die Wertung der Weigerung der Beklagten, den Notar von der Pflicht zur Amtsverschwiegenheit zu entbinden, enthält keinen Rechtsverstoß. Es besteht keine Rechtsregel dahingehend, daß in solchem Fall der Richter genötigt wäre, die Tatsachen, für die der Zeuge benannt war, als erwiesen anzusehen (RG JW 1915, 1361 Nr. 7; BGH NJW 1960, 821).

3. Zu der Frage, ob nach den zu § 242 BGB durch die Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen über die Geschäftsgrundlage der Klägerin ein Ausgleichsanspruch zusteht, rügt die Revision das Berufungsgericht habe wichtige, von der Klägerin behauptet Tatsachen außer acht gelassen. Diese hatte behauptet, das Grundstück habe nach dem Willen der Parteien zu dem 6 1/2-fachen der Jahresmiete verkauft werden sollen, es sei jedoch, um die Grunderwerbssteuer nicht sogleich voll fällig zu machen, auf Wunsch der Beklagten der Betrag nicht in der Urkunde genannt worden. Wenn, wie das Berufungsgericht annimmt, ein Kaufpreis von 94 000 DM nicht vereinbart worden ist, die Parteien aber die Vorstellung hatten, daß die übernommene Hypothekengewinnabgabe zusammen mit den übrigen vom Käufer zu erbringenden Leistungen den Betrag von etwa 94 000 DM erreichen würde, so wäre die Vorstellung Geschäftsgrundlage des Kaufes gewesen. Die Revision weist darauf hin, daß der Zeuge Z. [REDACTED] bekundet hatte, /102 GA/ die Beklagte sei als einzige bereit gewesen, den 6 1/2-fachen Jahresbetrag zu zahlen. Außerdem hatte die Beklagte nach dem - mit Beweisangebot versehenen - Vortrag der Klägerin (Schriftsatz vom 28. Juni 1958 S. 5 Bl. 53 GA) die Erwerbskosten gegen der Hauptpreisstelle mit 93 509 DM angegeben und ebenso gegenüber dem Senat der Stadt Berlin zwecks Feststellung der Kriegsschäden. Schließlich hatte die Beklagte nach dem Vortrag der Klägerin n am 14. Juli 1954 der Klägerin mitgeteilt, sie habe für einen Meter einen Herd setzen lassen müssen usw. mit dem Bemerkten: "Bei einem Verkaufspreis der 6 1/2-fachen Miete dürfen solche Sachen nicht vorkommen".

Diese angeführten Tatsachen können für den Fall ihres Nachweises für die Behauptung der Klägerin sprechen, daß die Vorstellung des Wertes der Gegenleistung der Beklagten in Höhe von 94 000 DM Geschäftsgrundlage gewesen sei. Die Möglichkeit, daß dem Berufungsrichter dieser Parteivortrag bei seiner Entscheidung nicht gegenwärtig war, läßt sich nicht ausschließen, auch nicht auf Grund seiner Ausführung, die Hypothekengewinnabgabe habe am Stichtag der Übernahme (1. Dezember 1952) nicht rund 62 000 DM (wie für eine Gegenleistung von 94 000 DM nötig), sondern lediglich 53 329,08 DM betragen. Daß die HGA für jenen Zeitpunkt in dieser Höhe feststellbar war, besagt noch nicht, daß die Parteien und der amtierende Notar sich so kurz nach dem Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes in Berlin über die Höhe auch im klaren waren.

Geht man von einem seitens der Parteien zu Grunde gelegten Wert der übernommenen HGA von 94 000 DM aus, so ändert dies daran nichts, daß die Klägerin die Senkung der HGA wegen der Kriegsschäden für sich nicht in Anspruch nehmen kann, da die Parteien eine solche Senkung vorausgesehen haben und für die Klägerin die Möglichkeit bestand, durch eine entsprechende Vertragsbestimmung die bloße Geschäftsgrundlage zum Vertragsbestandteil zu erheben. Hierzu war die Kenntnis der Höhe der Ermäßigung nicht nötig, es genügte beispielsweise, zu vereinbaren, daß die Ermäßigung ganz oder zu einem bestimmten Teil der Klägerin zugute kommen solle. Daß die Ermäßigung den von den Parteien für möglich erachteten Betrag überschritten hätte, ein Fall, bei dem eine andere Beurteilung geboten sein könnte, ist nicht dargetan.

Für die Ermäßigung nach § 146 a LAG (Berlin-Drittel) wäre es jedoch von Bedeutung, wenn die Parteien übereinstimmend von einem Wert der Gegenleistung der Beklagten zum Zeitpunkt der Übernahme der Lasten von rund 94 000 DM ausgegangen wären. Dann wäre nämlich der Unterschied zwischen dem wertmäßig von den Par-

teilen für gegeben erachteten Kaufpreis und der wirklich zu erbringenden Leistung der Beklagten zuzüglich der Ermäßigung wegen Kriegsschäden (rund 70 900 DM) nahezu doppelt so hoch, wie der Berufungsrichter angenommen hat. Allerdings würde daran nichts geändert, daß der Unterschied zwischen dem letztgenannten Betrag und dem vom Berufungsrichter ohne Beanstandung durch die Revision festgestellten Wert des Kaufgrundstücks von 78 320 DM bedeutend niedriger liegt, nämlich bei rund 7 400 DM. Allein bei der Frage, ob zwischen den Leistungen der Parteien ohne einen Ausgleichsanspruch ein untragbares Mißverhältnis bestünde, wäre nicht ausschließlich auf den objektiven Wert der Leistungen abzustellen, sondern auch die subjektiven Wertvorstellungen der Parteien wären zum mindesten mitzubersichtigen, also hier die für diese Betrachtung als wahr zu unterstellende von der Klägerin behauptete Tatsache, daß sie das Grundstück um 94 000 DM habe abgeben wollen und die Beklagte auch die Vorstellung gehabt habe, es um diesen Preis zu erwerben (Urteil des erkennenden Senats vom 18. Dezember 1957, V ZR 35/56, WM 1958 175, 178 linke Spalte unten). Bei einer Würdigung des Tatrichters unter Beachtung dieser Gesichtspunkte ist nicht auszuschließen, daß er zur Bejahung eines Ausgleichsanspruchs jedenfalls in der hier (wegen der Teilklage) allein in Frage stehenden Höhe von 3 050 DM kommt. Im Fall der Bejahung des Bestehens eines Ausgleichsanspruchs wird der Berufungsrichter allerdings zu beachten haben, daß die Beklagte hinsichtlich der Art der Zahlung nicht schlechter gestellt werden darf, als wenn sie an das Finanzamt hätte zahlen müssen (rentenartige Zahlung im Gegensatz zu Kapitalzahlung an die Klägerin, vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 25. März 1959, V ZR 14/58, LM LAG § 199 Nr. 2).

III.

Nach alledem bleibt die Revision insoweit ohne Erfolg, als es sich um die Ermäßigung wegen der Kriegsschäden handelt. Hinsichtlich der anderen Hälfte des Klaganspruchs war das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die bisherigen Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin zur Hälfte, da sie insoweit bereits endgültig unterlegen ist (§ 92 ZPO). Im übrigen war die Entscheidung im Kostenpunkt dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag