

64. 1. Stellt der Verkauf der sämtlichen Geschäftsanteile einer Gesellschaft m. b. H., namentlich einer Grundstücks-Gesellschaft, regelmäßig auch eine Veräußerung des Unternehmens selbst dar und finden in solchen Fällen die gesetzlichen Vorschriften über Haftung für Rechts- und Sachmängel auch ohne besondere Vertragsbestimmung entsprechende Anwendung?

2. Muß auch bei Grundstücksverkäufen aus der Zeit nach Erlassung der 3. Steuernotverordnung der Verkäufer den Käufer von der Aufwertungsschuld befreien, die auf Grund der Vor-

schriften des Aufwertungsgesetzes über Aufwertung kraft Rückwirkung nach der Löschung von Hypotheken bestehen geblieben ist?

3. Sind die in RGG, Bd. 112 S. 329 für Grundstücksverkäufe aus der Inflationszeit ausgesprochenen Grundsätze entsprechend anzuwenden auf Kaufabschlüsse, die in der ersten Zeit nach Festigung der deutschen Währung gegen einen wertbeständigen Preis vorgenommen wurden?

RGH. §§ 433, 434, 439, 459; Aufw. Gesetz §§ 15, 20.

II. Zivilsenat. Urt. v. 9. März 1928 i. S. St. u. Gen. (St.) w. Immobilienbank B.-W. GmbH. (Bef.). II 489/27.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 13. März 1924 verpflichtete sich die Beklagte, den Klägern die sämtlichen Geschäftsanteile der „Haus Rankestraße Nr. 20 Grundstücks-Gesellschaft m. b. H.“ in Berlin gegen Zahlung von 109200 Goldmark zu verschaffen. In § 3 dieses Vertrags übernahm die Beklagte die Gewähr dafür, daß die genannte Gesellschaft m. b. H. „außer den laufenden Verwaltungs-Verbindlichkeiten keinerlei Verpflichtungen hat und daß das der Gesellschaft gehörige Grundstück (Rankestraße Nr. 20) frei von fremden Belastungen der Abteilung III des Grundbuchs ist“. Die Beklagte erfüllte ihre Verschaffungspflicht dadurch, daß die damaligen Gesellschafter L. und S. am 20. April 1924 den Klägern ihre Geschäftsanteile in notarieller Form abtraten. Für die auf dem Grundstück ruhende Hypothek des Rittmeisters H. wurde die Löschungsbewilligung bei Abschluß des Vertrags vom 13. März 1924 ausgehändigt, und für die weitere, zugunsten einer Frau von Ha. eingetragene, am 6. November 1922 an den früheren Mitbeteiligten W. abgetretene Hypothek von 150000 P.M. geschah daselbst am 20. April 1924. Beide Hypotheken sind dann auch gelöscht worden. Nach Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes, nämlich am 8. Dezember 1925, forderte Frau von Ha. von den Klägern Aufwertung ihrer Hypothek von 150000 M.; auch ließ sie im Grundbuch einen Widerspruch gegen die Löschung eintragen.

Die Kläger verlangen von der Beklagten Herbeiführung der Löschung des Widerspruches, Befreiung der „Haus Rankestraße Nr. 20

Grundstücks-Gesellschaft m. b. H.“ von dem persönlichen Aufwertungsanspruch der Frau von Ha. und Zahlung des angemeldeten Aufwertungsanspruchs von 11 761,50 *GM* in Höhe des noch näher zu errednenden Marktwerts. Sie gründen ihre Ansprüche auf die im Vertrag vom 13. März 1924 übernommene Gewährleistung, die gerade mit Rücksicht auf eine mögliche Aufwertung der Hypotheken vereinbart worden sei. Die Beklagte hat das bestritten. Die Garantieklausel — behauptete sie — habe nur zum Schutze dagegen dienen sollen, daß die Grundstücks-Gesellschaft m. b. H. nicht in der Zwischenzeit bis zum Übergang der Geschäftsanteile neue Schulden begründe oder das Grundstück neu belaste; die löschungsreifen Hypotheken habe man dabei nicht im Auge gehabt.

Das Landgericht wies die Klage ab. Die Berufung der Kläger war erfolglos. Ihre Revision führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

#### Gründe:

Das Berufungsgericht legt den § 3 des Vertrags vom 13. März 1924 dahin aus: Durch die hier übernommene Gewährleistungspflicht für Lastenfreiheit des Grundstücks, falls sie sich überhaupt auf die fraglichen Hypotheken beziehe und nicht lediglich Schutz gegen die Aufnahme neuer Schulden und Lasten habe gewähren sollen, sei den Klägern nur Schulden- und Lastenfreiheit nach Maßgabe der damaligen Gesetzgebung zugesichert worden. Es genüge, wenn die ihnen zur Verfügung gestellten Löschungsbewilligungen damals, unter dem Geltungsbereich der dritten Steuernotverordnung, ausgereicht hätten, um eine wirksame Löschung der Hypotheken und damit die Lastenfreiheit des Grundstücks herbeizuführen. Demgemäß hält der Berufungsrichter die Ansprüche der Kläger für unbegründet. Er steht weiter auf dem Standpunkt, sie könnten auch nicht darauf gestützt werden, daß die Geschäftsgrundlage infolge der rückwirkenden Aufwertung hinfällig geworden sei. Denn unter diesem Gesichtspunkt könne zwar beim Vorliegen gewisser Voraussetzungen die Vertragspartei, deren Verlangen auf Anpassung der Vertragsleistungen an die veränderte Geschäftslage vom Vertragsgegner abgelehnt wurde, beanspruchen, daß sie am Vertrag mit seinem ursprünglichen Inhalt nicht festgehalten werde. Dagegen ergebe sich für sie aus solcher Sachlage nicht der klagbare Anspruch auf eine Erweiterung der ursprünglich der Gegenpartei obliegenden

Leistungen. Von dieser Auffassung aus läßt das Berufungsgericht dahingestellt, ob sich die Geschäftsgrundlage durch die für die gelöschten Hypotheken in Frage kommende Aufwertung kraft Rückwirkung wirklich zum Nachteil einer Partei derart verschoben habe, daß eine Ausgleichung der Leistungen erfolgen müsse.

Die Revision macht dem Urteil den Vorwurf, es habe bei Auslegung des § 3 die besondere Bedeutung, die dieser Vertragsklausel unter den hier vorliegenden Umständen zukomme, nicht beachtet; namentlich sei die Beschränkung der Gewährleistung darauf, daß die zur Verfügung gestellten Urkunden nach dem damaligen Rechtszustand zur formellen Löschung der Hypotheken ausreichen, mit dem Inhalt des Vertrags nicht vereinbar, da den Klägern im wirtschaftlichen Erfolg ein hypothekensreies Grundstück für ihre vollwertige Zahlung habe verschafft werden sollen. Diesen Angriffen ist die Berechtigung nicht abzuspochen. Denn das Berufungsgericht wird den besonderen Verhältnissen, die durch den Vertrag geregelt werden sollten, nicht gerecht; insbesondere berücksichtigt es nicht, daß auch ohne den § 3 des Vertrags eine Haftung der Beklagten für die Hypothekensfreiheit des Grundstücks begründet wäre.

Die Beklagte übernahm in dem Vertrag die Verpflichtung, den Klägern die sämtlichen Geschäftsanteile der Grundstücks-Gesellschaft m. b. H. zu verschaffen, die nicht ihr selbst, sondern zwei Ausländern gehörten. Zwar handelte es sich also nicht um einen eigentlichen Grundstücks-Veräußerungsvertrag, sondern um ein Abkommen wegen Übertragung von Geschäftsanteilen gegen Entgelt. Das war aber nur die äußere Rechtsform. Wirtschaftlich sollte ohne förmliche Eigentumsübertragung der Erfolg herbeigeführt werden, daß den Klägern die volle Verfügung über das auf den Namen der Gesellschaft stehende Grundstück eingeräumt würde (vgl. RGZ. Bd. 112 S. 236, Bd. 118 S. 113). Dieser wirtschaftlichen Bedeutung des Vertrags trägt das Berufungsgericht nicht genügend Rechnung. Es geht davon aus, daß eine Haftung der Beklagten für Schuldenfreiheit der Gesellschaft und der ihr gehörenden Grundstücke nur durch eine besondere Vertragsklausel habe begründet werden können. Diese Auffassung unterliegt rechtlichen Bedenken. Der erkennende Senat hat allerdings in RGZ. Bd. 86 S. 146 die Ansicht vertreten, daß beim Verkauf sämtlicher Geschäftsanteile einer Gesellschaft m. b. H. eine gesetzliche Haftung nur nach § 437 BGB. in Frage komme,

die Vorschriften der §§ 459 ff. BGB. wegen Mängel des Unternehmens selbst jedoch nicht Platz greifen. Dagegen wird in RÖZ. Bd. 98 S. 289 in einem derartigen Falle dann eine weitergehende Haftung für Mängel des Unternehmens anerkannt, wenn, was rechtlich möglich sei, neben den Geschäftsanteilen auch noch das Geschäftsvermögen und das dazu gehörige geschäftliche Unternehmen als Ganzes zum Gegenstand des Kaufs gemacht worden seien. Die Entscheidung RÖZ. Bd. 100 S. 200 steht an sich auf dem gleichen Standpunkt, sie lehnt nur seine Anwendung auf einen Fall ab, in dem mehrere Gesellschafter nacheinander durch mehrere einzelne Rechtsakte die sämtlichen Geschäftsanteile einer Gesellschaft m. b. H. an die nämliche Person übertragen hatten. Der dem Urteil RÖZ. Bd. 98 S. 289 zugrundeliegenden Auffassung steht das Bedenken entgegen, daß der Inhaber der sämtlichen Geschäftsanteile nicht auch Rechtsträger der Vermögensstücke der Gesellschaft ist (Rechtsträger bleibt vielmehr die Gesellschaft, die ihre selbständige juristische Persönlichkeit behält) und diese Vermögensstücke deshalb nicht rechtswirksam übertragen kann; erst ein Handeln der Gesellschaftsorgane würde diesen Erfolg herbeiführen. Aber der Grundgedanke jener Entscheidung, daß es auf den durch den Vertrag beabsichtigten wirtschaftlichen Erfolg ankomme, ist jedenfalls berechtigt. Denn nach der Auffassung des Verkehrs wird regelmäßig ein Verkauf sämtlicher Geschäftsanteile einer Gesellschaft m. b. H. als eine Veräußerung des Unternehmens selbst angesehen; dem Erwerber soll tatsächlich die gleiche Stellung eingeräumt werden, wie wenn er das Unternehmen selbst gekauft hätte. Dann kann aber der Verkäufer der Geschäftsanteile auch in der Haftung für Rechts- und Sachmängel nicht anders gestellt werden als beim Verkauf des Unternehmens selbst. Diese von Hachenburg (UmbHG. Anm. 1 zu § 13) vertretene Meinung wird allein der Verkehrsauffassung und den Grundsätzen von Treu und Glauben gerecht. Namentlich bei Übertragung der sämtlichen Geschäftsanteile einer Grundstücks-Gesellschaft m. b. H. entspricht die Anwendung der gesetzlichen Haftungs Vorschriften für Rechts- und Sachmängel dem Sinn und Zweck des Vertrags, ohne daß es auf die jeweilige besondere Willensrichtung der Vertragsschließenden weiter ankommt. Voraussetzung ist dabei allerdings, daß es sich um einen Mangel handelt, der, wenn das Unternehmen selbst unmittelbar Gegenstand des Vertrags gewesen wäre, sich als ein Mangel des Kaufgegenstands dar-

gestellt hätte. Bei einer Grundstücks-Gesellschaft, deren ganzes Vermögen in dem einen Grundstück besteht, nach dem sie sich nennt, sind die auf diesem ruhenden Hypotheken als Belastungen des Unternehmens selbst anzusehen. In einem solchen Falle müssen die Vorschriften der §§ 434, 439 Abs. 2 BGB. über Haftung für Rechtsmängel, im besondern über die Verpflichtung des Verkäufers zur Beseitigung der auf dem Grundstück lastenden Hypotheken, entsprechende Anwendung finden.

Hiernach wäre auch ohne die Vertragsklausel in § 3 eine Haftung der Beklagten für die Hypothekenfreiheit des Grundstücks begründet. Die Klausel hat deshalb für die Haftung der Beklagten lediglich unterstützende Bedeutung; sie hebt nur noch besonders hervor, was sich bei richtiger Auffassung ohne weiteres aus dem mit der Übertragung sämtlicher Geschäftsanteile gewollten Übergang der vollen Verfügung über das Grundstück ergibt. Der Abrede kommt daher keine andere Tragweite zu, als sie sich aus der gesetzlichen Haftung ergeben würde.

Bei Zugrundelegung dieser Anschauung ist die Ansicht des Vorderrichters über die beschränkte Bedeutung der nach dem Vertrag bestehenden Haftung für Lastenfreiheit nicht haltbar. Das Kammergericht leitet seine Annahme daraus her, daß nach der zur Zeit der Vertragsschließung eben erst in Kraft getretenen dritten Steuernotverordnung (§ 11) eine Aufwertung vorbehaltslos ausbezahlter Hypotheken, deren Löschung bewilligt war, nicht stattfand und daß man damals in den beteiligten Kreisen noch nicht mit einer Änderung dieser Rechtslage im Sinne der Einführung einer rückwirkenden Aufwertung gelöschter Hypotheken gerechnet habe, wie auch die Vertragsschließenden damals nicht daran gedacht hätten. Diese Umstände lassen sich aber doch nur dafür verwerten, daß die Parteien durch jene Klausel die Frage einer etwaigen Aufwertung der zu löschenden Hypotheken nicht unter sich haben regeln wollen; sie schließen jedoch nicht aus, daß der nach dem Vertrag bestehenden Haftung der Beklagten für Hypothekenfreiheit eine weitere Bedeutung beigemessen wird.

Der V. Zivilsenat hat in wiederholten Entscheidungen (RGZ. Bd. 112 S. 329; JW. 1927 S. 982 Nr. 16) für Grundstücks-Veräußerungsverträge ausgesprochen, daß der Veräußerer seine vertragliche oder auf §§ 434, 439 Abs. 2 BGB. sich gründende Ver-

pflichtung zur lastenfreien Übertragung des Grundstücks durch eine während der Inflationszeit bewirkte, auf Grund der späteren Aufwertungs-Gesetzgebung in ihren Wirkungen wieder aufgehobene Löschung der auf dem Grundstück lastenden Hypothek nicht erfüllt. Denn die Hypothek blieb trotz Löschung oder Erteilung der Löschungs-bewilligung in Höhe des ungetilgten Teils der aufzuwertenden Forderung noch als Gläubigerhypothek bestehen. In derartigen Fällen wurde die Beschaffung von formgerechten Löschungs-bewilligungen, die nach dem damaligen Stande der Gesetzgebung genügten, um eine Löschung herbeizuführen, nicht für ausreichend gehalten, um der Haftung für Hypothekenfreiheit zu genügen. Vielmehr wurde der Verkäufer an sich für verpflichtet gehalten, die Beseitigung auch der Aufwertungs-schuld herbeizuführen, nur gestand man ihm unter gewissen Voraussetzungen aus dem Gesichtspunkt der Erschütterung der Geschäftsgrundlage das Recht zu, vom Erwerber einen Beitrag zu den infolge der Aufwertungs-Gesetzgebung erhöhten Kosten der Beseitigung der Hypotheken zu verlangen und im Falle der Ablehnung dieses Verlangens vom Kaufvertrag zurückzutreten. Die vom V. Zivilsenat bisher entschiedenen Fälle betrafen Grundstücksveräußerungen aus der Inflationszeit. Die gleichen Grundsätze müssen aber auch dann gelten, wenn es sich um Grundstücksverkäufe handelt, die in die Zeit nach Erlassung der dritten Steuernotverordnung fallen. Der Umstand allein, daß die Beteiligten mit Rücksicht auf die Regelung in § 11 der dritten SteuernotVo. wenigstens in der ersten Zeit nach Inkrafttreten der Verordnung nicht mit einer Aufwertung von Hypotheken rechneten, für welche vorbehaltslos Löschungs-bewilligung erteilt war, kann nicht dazu führen, der gesetzlichen Haftung oder einer Zusicherung der Lastenfreiheit eine eingeschränkte Bedeutung beizulegen. Denn tatsächlich hat eben die durch das Aufwertungs-gesetz eingeführte Aufwertung ausgezahlter Hypotheken kraft Rückwirkung die Folge, daß die Rechte der früheren Hypothekengläubiger als nicht rechtswirksam erloschen angesehen werden. Infolge der Rückwirkung war die Beseitigung der Hypotheken durch Löschung oder ihr Übergang auf den Eigentümer als Grundschuld bei bloßer Löschungs-bewilligung nur scheinbar eingetreten. Tatsächlich blieb das Grundstück mit dem Aufwertungsbetrag belastet, war also nicht lastenfrei.

Eine abweichende Auffassung über die Haftung der Beklagten könnte im vorliegenden Falle zu einem unbilligen Ergebnis

führen. Wenn die Beklagte, was für die Revisionsinstanz zu unterstellen ist, für die Verschaffung der Geschäftsanteile und damit — wirtschaftlich — für die Übertragung des Grundstücks ein seinem damaligen Wert (in unbelastetem Zustand) entsprechendes, also angemessenes Entgelt in wertbeständigen Zahlungsmitteln erhalten hat, würde ein völliger Ausschluß ihrer Haftung für die von den früheren Hypothekengläubigern geltend gemachten Aufwertungsbeiträge keinesfalls der Billigkeit entsprechen. Denn die Beklagte kann für das Grundstück nicht mehr verlangen als den Rest des angemessenen Preises, der nach Abzug der Lasten (in ihrer wirklichen Höhe) verbleibt. Andernfalls erhielte sie im Ergebnis einen Preis, der den Wert des Grundstücks um den Betrag der Belastung übersteige, und dies würde dem Vertragsinhalt widersprechen.

Hiernach hat der § 3 des Vertrags nicht die beschränkte Bedeutung, die das Berufungsgericht ihm beilegt; er begründete vielmehr, gerade so wie die gesetzliche Haftung aus § 439 Abs. 2 BGB., an sich die Verpflichtung der Beklagten, für Befreiung der Kläger von den jetzt gegen sie geltend gemachten Aufwertungsansprüchen der Hypothekengläubiger zu sorgen. Dann erweist sich aber die Abweisung der Klage als verfehlt, weil sie auf eine unrichtige Auffassung von der Tragweite des § 3 gestützt ist, und es muß geprüft werden, in welchem Umfang die Verpflichtung der Beklagten besteht. Die Beklagte hatte geltend gemacht, ihre Heranziehung zu Aufwendungen für Abfindung der Aufwertungsansprüche der Hypothekengläubiger würde eine so erhebliche Erschütterung des als Geschäftsgrundlage anzusehenden Gleichgewichts zwischen Leistung und Gegenleistung bedeuten, daß ihr diese Erhöhung ihrer Vertragsleistungen nach Treu und Glauben nicht zuzumuten sei. Der V. Zivilsenat hat in der schon angeführten Entscheidung RGZ. Bd. 112 S. 329 und in weiteren bei *WardMjpr.* 1926 Nr. 74, 75, 132, 202 abgedruckten Urteilen ausgesprochen: Das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung, wie es die Parteien bei gegenseitigen Verträgen regelmäßig als Geschäftsgrundlage voraussetzten, könnte erschüttert werden, wenn der vertragsmäßig oder gesetzlich zur Befreiung von Hypotheken verpflichtete Verkäufer eines Grundstücks auf Grund des Aufwertungsgesetzes größere Beträge aufwenden müsse, als dies bei Vertragsschluß vorauszusehen gewesen



sei. Wenn dadurch im Einzelfall ein so erhebliches Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung eintrete, daß das Verlangen, der Verkäufer solle seine Verpflichtung zu den alten Vertragsbedingungen erfüllen, gegen Treu und Glauben verstoßen würde, müsse ihm das Recht zugestanden werden, vom Erwerber die Leistung eines Beitrags zu den Aufwendungen für Abfindung der Aufwertungsansprüche zu fordern. Es ist also in derartigen Fällen auf Grund des § 242 BGB. ein billiger Ausgleich zwischen den beiderseitigen Interessen herbeizuführen. Die Urteile des V. Zivilsenats betreffen Fälle von Grundstücksverkäufen, die in der Inflationszeit zu einem dem Werte des Grundstücks nicht entsprechenden Papiermark-Preis abgeschlossen worden waren, so daß das Mißverhältnis zwischen dem vom Verkäufer zu zahlenden Kaufpreis und den durch die Aufwertungslast gesteigerten Verpflichtungen des Verkäufers besonders scharf hervortrat. Bei Verträgen, die nach Festigung der Mark gegen einen wertbeständigen Preis geschlossen worden sind, wird von einer erheblichen Veränderung der Geschäftsgrundlage (durch Steigerung der Verpflichtungen des Verkäufers infolge der Aufwertung) seltener gesprochen werden können. Deshalb wird in solchen Fällen ein Ausgleich meistens nicht geboten sein, wenn der Verkäufer den für ein lastenfreies Grundstück angemessenen Preis erhalten hat. Ganz auszuschließen ist aber die Anwendung der erörterten Grundsätze auch bei derartigen Verträgen nicht. Denn in der ersten Zeit nach Festigung der Währung, namentlich auch noch im Jahre 1924, kann der Preis, der für ein Grundstück gezahlt wurde, infolge der durch die Zwangswirtschaft niedrig gehaltenen Mieten in Wirklichkeit nicht selten zu gering gewesen sein (vgl. RGZ. Bb. 119 S. 133). Das behauptet die Beklagte; sie macht geltend, daß sich der Aufwertungsbetrag für die Hypotheken insgesamt auf 125 000 Goldmark stelle und daß deshalb die Aufwendungen für die Beseitigung der Belastungen den gezahlten Kaufpreis erheblich übersteigen würden. Die Kläger bestreiten das und geben die Aufwertungslast im ganzen nur auf 62 000 Goldmark an. Der vereinbarte Kaufpreis soll nach ihrer Behauptung ein angemessenes Entgelt für das Grundstück in unbelastetem Zustand darstellen und die Beklagte oder vielmehr die hinter ihr stehenden Ausländer, die das Grundstück in der Inflationszeit zu einem äußerst billigen Preise zu Spekulationszwecken gekauft haben sollen, würden — wie die Kläger

weiter vorbringen — auch bei Übernahme der Aufwertungslast noch ein gutes Geschäft machen. Das Berufungsgericht wird unter Berücksichtigung dieser Parteibehauptungen den Sachverhalt weiter aufzuklären und demnächst seine Entscheidung nach den in RRG. Bd. 112 S. 329 erörterten Grundsätzen zu treffen haben.