

80. 1. Zur Anwendung der §§ 434, 439 Abs. 2 BGB. beim Verkauf sämtlicher Aktien einer Grundstücks-Gesellschaft an mehrere Erwerber.

2. Sind die in RGZ. Bd. 112 S. 329 für Grundstücksverkäufe ausgesprochenen Grundsätze entsprechend anzuwenden auf Kaufabschlüsse über Aktien einer Grundstücks-Gesellschaft, wenn der Verkäufer den Käufern vertraglich für die Freiheit des Grundstücks von Aufwertungslasten einzustehen hat?

BGB. §§ 242, 434, 439.

I. Zivilsenat. Ur. v. 5. Dezember 1928 i. S. Interessengemeinschaft D.-L.-K. GmbH. (Bell.) w. F. K. Aktiengesellschaft (A.).  
I 111/28.

I. Landgericht I Berlin, Kammer für Handelsachen.  
II. Kammergericht daselbst.

In November 1923 verkaufte die Klägerin ihren Besitz an Aktien einer Haus-Aktiengesellschaft (weiterhin als „Grundstücks-Gesellschaft“ bezeichnet) im Nennwert von 1 Million Mark an zwei Käufer, und zwar zu einem Teil an die D. Sp. GmbH. für 12000 Dollars und zum andern Teil an eine holländische Bankfirma für 20000 Dollars. Die restlichen Aktien der nämlichen Gesellschaft im Nennbetrag von 500000 M. gingen zu gleicher Zeit durch Verkauf für einen Preis von 19000 Dollars von der F. Treuhand GmbH. an die S.-P.-Brauerei über. In einem Schreiben vom 22. November 1923 erklärten die Verkäufer der Gegenseite, sie kämen dafür auf, daß die Gesellschaft, deren Aktien den Kaufgegenstand bildeten, außer einigen näher bezeichneten Hypotheken keinerlei Verbindlichkeiten habe. Die holländische Firma entrichtete ihren Kaufpreis. Bei den andern beiden Abschüssen wurde der Kaufpreis unter Umwandlung in eine Darlehensschuld von 130200 GM. bis zum 15. November 1926 gestundet. Die Grundstücks-Gesellschaft übernahm die gestundete Schuld mit und ließ für sie auf ihrem Grundstück, das ihr wesentliches Vermögensstück bildet, eine Hypothek eintragen. Für die Schuld der Gesellschaft übernahm die Beklagte die selbstschuldnerische Bürgschaft. Die Klägerin fordert mit der Klage 10000 RM. nebst Zinsen als Teilbetrag der von der Beklagten verbürgten Schuld. Die Beklagte hat gegenüber der Klage geltendgemacht: Auf dem Grundstück seien außer jener Hypothek von 130200 RM. infolge der Bestimmungen des Aufwertungsgesetzes noch weitere Hypotheken im Gesamtbetrag von 330000 RM. eingetragen worden. Die Klägerin habe nach §§ 434, 439 Abs. 2 BGB. sowie auf Grund der im Schreiben vom 22. November 1923 übernommenen Verpflichtung diese Lasten zu beseitigen. Durch Abtretung der Ansprüche der Käufer habe die Hauptschuldnerin ein Recht auf Erfüllung dieser Verbindlichkeit erworben. Die Beklagte sei zur Erfüllung ihrer Bürgschaftsschuld nur Zug um Zug gegen Erfüllung dieser Verbindlichkeit verpflichtet.

In den ersten beiden Rechtszügen hatte die Klage Erfolg. Auf die Revision der Beklagten wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an die Vorinstanz zurückverwiesen.

Aus den Gründen:

Die unter Umwandlung in ein Darlehen gestundete Schuld der D. Sp. GmbH. und der S.-P.-Brauerei aus Ankauf von Aktien

der Grundstücks-Gesellschaft ist von der letzteren mitübernommen worden. Auf Grund der selbstschuldnerischen Bürgschaft für diese Verbindlichkeit der Gesellschaft haftet die Beklagte der Klägerin als einer der Verkäuferinnen für den eingeklagten Teilbetrag der Forderung, wenn ihre gemäß § 768 BGB. dem Rechtsverhältnis zwischen der Klägerin und der Hauptschuldnerin entnommenen Einwendungen unbegründet sind. Das Berufungsgericht ist zu diesem Ergebnis gelangt. Es handelt sich in erster Reihe um ein Zurückbehaltungsrecht, das zugunsten der Hauptschuldnerin in Anspruch genommen wird, bis die Klägerin diese von den Ansprüchen befreit habe, die von den Inhabern von Papiermarkthypotheken auf Grund der Aufwertungs-gesetzgebung gegen die Gesellschaft als Eigentümerin des ihren hauptsächlichlichen Vermögensbestandteil ausmachenden Grundstücks erhoben worden sind. Der Befreiungsanspruch wird aus einer im Kaufvertrag ausdrücklich übernommenen, nach Auffassung der Beklagten auch durch §§ 434, 439 Abs. 2 BGB. begründeten und durch Abtretung nunmehr der Hauptschuldnerin gegenüber bestehenden Verpflichtung der Klägerin hergeleitet, dafür aufzukommen, daß die Grundstücks-Gesellschaft außer einigen zur Zeit des Kaufabschlusses noch eingetragenen Hypotheken keinerlei Verbindlichkeiten habe.

(Es wird zunächst die Auffassung des Berufungsgerichts wieder-gegeben, die beim Kaufabschluß abgegebene Zusicherung der Klägerin enthalte keine Verpflichtung zur Beseitigung von etwaigen Aufwertungs-lasten, eine solche ergebe sich auch nicht aus §§ 434, 439 Abs. 2 BGB.).

Die Erwägungen des Berufungsgerichts sind rechtlich nicht durchweg einwandfrei. Bei einem Kaufvertrag über Aktien handelt es sich um den Kauf von Rechten. Allerdings kommt im allgemeinen der wirtschaftliche Zustand des Vermögens einer Aktiengesellschaft als eine nach § 459 BGB. zu gewährleistende Sacheigenschaft der Aktien nicht in Betracht (RGZ. Bd. 59 S. 240, Bd. 86 S. 146; RG. im Bankarchiv Bd. 10 S. 93; RMart. vom 10. Oktober 1928 I 79/28 und I 95/28<sup>1)</sup>). Denn nach § 434 BGB. hat der Verkäufer den Kaufgegenstand frei von Rechten Dritter zu liefern. Unter solche fallen an sich nicht Belastungen des Vermögens der Aktiengesellschaft, an dem die Aktie dem Berechtigten lediglich eine rechtlich besonders geordnete Beteiligung verschafft. Ebenso kann zwar im allgemeinen die Vorschrift des § 439 Abs. 2 BGB. nur auf den Verkauf von Grund-

<sup>1)</sup> Abgedr. in Seuff. Arch. Bd. 83 Nr. 12.

sünden Anwendung finden. Die Rechtsprechung ist jedoch dazu gelangt, die Gewährleistungsgrundsätze für Sachmängel wegen Mängel eines Geschäftsunternehmens auch dann anzuwenden, wenn mit dem Verkauf der Anteilsrechte einer mit selbständiger Rechtspersönlichkeit besetzten Gesellschaft ein Verkauf des von ihr betriebenen Geschäftsunternehmens verbunden ist (RGZ. Bd. 98 S. 289, Bd. 100 S. 200). Der II. Zivilsenat des Reichsgerichts hat dann in seiner Entscheidung (RGZ. Bd. 120 S. 283) weiter ausgesprochen: Nach der Auffassung des Verkehrs sei der Verkauf sämtlicher Anteilsrechte regelmäßig als eine Veräußerung des von der Gesellschaft betriebenen Unternehmens anzusehen. Der Veräußerer sei daher hinsichtlich der Haftung für Sach- und Rechtsmängel so zu behandeln, wie wenn das Unternehmen selbst verkauft wäre. Das gelte insbesondere von dem Verkauf sämtlicher Anteile an einer Grundstücks-Gesellschaft. Bestehe in solchem Falle das ganze Vermögen der Gesellschaft in einem Grundstück, so seien die darauf lastenden Hypotheken als Belastungen des Unternehmens selbst anzusehen und der Verkäufer in entsprechender Anwendung der §§ 434, 439 Abs. 2 BGB. zu ihrer Beseitigung verpflichtet. Der Berufungsrichter hat diese Entscheidung nicht berücksichtigen können, weil sie erst nach dem angefochtenen Urteil ergangen ist. Er hat jedoch die darin entwickelten Rechtsgrundsätze nicht verletzt, wenn er nach dem ihm vorliegenden Streitstoff angenommen hat, daß auf ihn die §§ 434 und 439 Abs. 2 BGB. nicht anwendbar seien. In den beiden Kaufabschlüssen sind zwar die gesamten Aktien der Grundstücks-Gesellschaft veräußert worden. Sie sind aber auf drei verschiedene Käufer übergegangen. Zwar kann auch in einem solchem Falle der durch den Kaufvertrag bezweckte wirtschaftliche Erfolg auf einen gemeinschaftlichen Erwerb des Geschäftsunternehmens gerichtet sein. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn die sämtlichen Aktien auf eine Mehrheit gleichberechtigter und gleichverpflichteter Erwerber übertragen worden sind. In dieser Hinsicht gibt jedoch der vorgetragene Streitstoff keine ausreichenden Anhaltspunkte. Wenn sich auch die Aktienkäufer beim Erwerb der Aktien zur gemeinsamen Verfolgung irgendwelcher wirtschaftlicher Ziele verbunden haben mögen — wenigstens haben sie nach der Behauptung der Beklagten die Kaufverhandlungen durch den Geschäftsführer der Beklagten als gemeinschaftlichen Beauftragten führen lassen —, so ergibt der vorgetragene Streitstoff doch nichts Ent-

scheidendes dafür, daß die Käufer das Geschäftsunternehmen der Grundstücks-Gesellschaft als solches gemeinsam erwerben wollten. . . . Nach dem vorgelegten Streitstoff kann nur davon ausgegangen werden, daß die Aktien in die Hand dreier Erwerber gelangten, über deren wirtschaftliche Verbundenheit nähere Behauptungen nicht aufgestellt sind. Es besteht daher insoweit kein Anlaß, dem angefochtenen Urteil entgegenzutreten. Somit kommt für die Berechtigung der Aktienerwerber, die Befreiung der Grundstücks-Gesellschaft von Aufwertungsverpflichtungen zu fordern, nur die im Schreiben vom 22. November 1923 übernommene Verpflichtung in Betracht.

Allein die Auslegung, die diese Vertragsbestimmung gefunden hat, unterliegt rechtlichen Bedenken. . . . (Es wird dies im einzelnen erörtert und dabei folgendes ausgeführt:) Die von der Verkäuferin gegebene Zusage versprach ein Eintreten dafür, daß die Gesellschaft, deren Aktien den Kaufgegenstand bildeten, außer den angegebenen keinerlei Verbindlichkeiten habe. Auf noch ungewisse Aufwertungsverpflichtungen ist sie, wie aus den Feststellungen des angefochtenen Urteils zu entnehmen ist, bei den Verhandlungen nicht ausdrücklich erstreckt worden. Bei dieser Sachlage ist der wirtschaftliche Erfolg, der durch die in enger sachlicher Verbindung abgegebene Kaufabrede und die Zusicherung angestrebt wurde, dahin zu kennzeichnen, daß die Käufer für ihre Zahlung Aktien geliefert erhalten sollten, welche die Beteiligung an einem Geschäftsunternehmen verbrieften, das mit keinen anderen als den ausdrücklich angegebenen Verbindlichkeiten belastet war. Diesem Vertragsinhalt, wonach Leistung und Gegenleistung in einem bestimmten wirtschaftlichen Verhältnis zueinander standen, würde es widersprechen, wenn die Käufer sich für ihre vollwertige Zahlung mit Aktien begnügen müßten, deren wirtschaftliche Unterlagen nicht dem vertraglich zugrundegelegten Zustand entsprächen. Berücksichtigt man bei der Auslegung der Vertragsabrede diesen allgemeinen Gesichtspunkt, so führt das zu dem Ergebnis, daß die Verpflichtung der Verkäufer aus ihrer Zusicherung auch auf die Aufwertungsverpflichtung erstreckt werden muß. Denn in deren Höhe bestand eine Belastung der Grundstücks-Gesellschaft nach der nunmehr in der Rechtsprechung festgelegten Anschauung bereits zur Zeit des Vertragsabschlusses (RGZ. Bb. 112 S. 331, Bb. 119 S. 134, Bb. 120 S. 289). Einer solchen Erstreckung der Verpflichtungserklärung steht

ihre Fassung nicht entgegen. Der übernommenen Verpflichtung ist daher dieser Inhalt zu geben. Soweit dies zu einer unbilligen Belastung des Verkäufers infolge späterer Änderung der für den Inhalt der versprochenen Leistungen als maßgeblich betrachteten Rechtsgrundsätze führt, ist gemäß § 242 BGB. Abhilfe zu suchen. Zu ähnlichem Ergebnis gelangt die Entscheidung RGZ. Bd. 120 S. 283. Daß im vorliegenden Fall die Gewährleistungserklärung nicht, wie dort angenommen, die bereits von Gesetzes wegen bestehende Verpflichtung der Käufer lediglich unterstützt, sondern sie erst begründet, ist nicht von entscheidender Bedeutung.

(Nach Besprechung von Ausführungen des Berufungserichtes folgt die Erörterung der Ausgleichspflicht.) Wie in ständiger Rechtsprechung anerkannt ist, können bei einem Grundstückskauf, wenn der Verkäufer für die Hypothekenfreiheit des Grundstücks einzustehen hat und das im Vertrag vorausgesetzte Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung durch spätere Aufwertungspflichten erschüttert worden ist, die Umstände es nach Treu und Glauben rechtfertigen, dem Verkäufer nicht die volle Aufwertungslast aufzubürden, sondern auch den Erwerber zu den damit verbundenen Aufwendungen heranzuziehen. Bei Feststellung der Lastenverteilung sind alle für einen billigen Ausgleich erheblichen Umstände zu berücksichtigen. Aufgeführt werden insbesondere die Höhe des Kaufpreises und der zur Beseitigung der Hypotheken benötigte Betrag, das Verhältnis des Nennbetrags der Hypothek zum Kaufpreis, die wirtschaftliche Lage der Beteiligten, der gegenwärtige Wert des Grundstücks und die wertbeständige Anlage des Kaufpreises. Voraussetzung für einen solchen Ausgleich ist, daß dem Geschäft nicht ein spekulativer Einschlag innewohnt und daß es zu einer Zeit abgeschlossen wurde, wo der Verkäufer mit einer Aufwertung überhaupt noch nicht oder doch nicht in der durch die Aufwertungsgegesetzgebung festgelegten Höhe zu rechnen brauchte (RGZ. Bd. 112 S. 331, Bd. 119 S. 133; WarnRspr. 1926 Nr. 74, 70, 132; Zeiler Aufwertungsfälle Nr. 450, 451). Im vorliegenden Fall handelt es sich allerdings nicht um den Verkauf eines Grundstücks, sondern um den von Aktien, deren Übertragung nur eine mittelbare Beziehung der Erwerber zu dem den wesentlichen Vermögensbestandteil der Gesellschaft ausmachenden Grundstück schafft. Es sind aber durch die Garantierklärung der Erwerber die Hypothekenverhältnisse des Grundstücks derart mit

dem Aktienkauf verknüpft worden, daß eine entſprechende Anwendung dieſer Rechtsgrundsätze gerechtfertigt erſcheint (vgl. auch Zeiler a. a. O. Nr. 1006). Nach den Feſtſtellungen des Berufungsrichters wird angenommen werden können, daß die Vorausſetzungen für die Anwendung dieſer Grundſätze inſoweit gegeben ſind, als die Vertragsparteien entſprechend der damaligen Rechtsauffaſſung nicht mit einer Aufwertungs möglichkeit gerechnet haben (WarnRſpr. 1926 Nr. 132). Aus der Vereinbarung eines Preiſes in feſter Währung und daraus, daß die Veräußerer die Aktien bereits mit der Abſicht gewinnbringenden Verkaufs erworben haben, wird nicht ohne weiteres auf eine ſpekulative Abſicht geſchloſſen werden können (WarnRſpr. a. a. O.; Zeiler a. a. O. Nr. 1285). An Hand der erörterten Geſichtspunkte bedarf die Sachlage erneut tatſächlicher Nachprüfung. Es wird zu erörtern ſein, wie ſich bei Anwendung dieſer Grundſätze die Rechtsbeziehungen der Erwerber zu den Veräußerern geſtalten. Die jenen zuſtehenden Einwendungen ſtehen auch der Grundſtücks-Geſellſchaft zu Gebote, ſoweit ſie in deren Schuld eingetreten iſt; und die Einwendungen der Grundſtücks-Geſellſchaft kann wiederum die Beklagte als ſelbſtſchuldneriſche Bürgin nach § 768 BGB. dem Klagenſpruch entgegenſetzen.