

36. 1. In welcher Weise haftet der Verkäufer sämtlicher Geschäftsanteile einer Grundstücks-Gesellschaft mbH. für Rechtsmängel?

2. Nach welchen Gesichtspunkten ist der Beitrag zu bemessen, den der Käufer dem zu seiner Befreiung von Aufwertungslasten verpflichteten Verkäufer zu leisten hat?

BGB. §§ 242, 433, 434, 439. AufwG. § 20.

II. Zivilsenat. Urf. v. 19. April 1929 i. S. Immobilienbank B.-B. GmbH. (Wekl.) w. St. u. Gen. (Rf.). II 477/28.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Kläger kauften durch notariellen Vertrag vom 13. März 1924 die sämtlichen Geschäftsanteile der „Haus Rantestraße Nr. 20 Grundstücks-Gesellschaft mbH.“ in Berlin für 109200 G.M. Verkäuferin war die Beklagte. Hinter ihr standen die damaligen Gesellschafter D. u. S., beide Italiener; durch Abtretung ihrer Geschäftsanteile wurde der Verkauf erfüllt. Im Vertrag übernahm die Beklagte die Gewähr dafür, daß das der Gesellschaft gehörige Grundstück gleichen Namens frei sei von fremden

Belastungen der Abt. III des Grundbuchs und daß die Gesellschaft mbH. außer den laufenden Verwaltungsverbindlichkeiten keinerlei Verpflichtungen habe. Bei Vertragschluß wurde die Löschungsbewilligung für eine auf dem Grundstück ruhende Hypothek des Rittmeisters Ge. ausgehändigt; am 20. April 1924 geschah dasselbe in Ansehung einer für Frau von Ga. eingetragenen, im Jahre 1922 an den früheren Mitbeteiligten Dr. W., den Geschäftsführer der verlagten Gesellschaft, abgetretenen Hypothek. Beide Hypotheken von 350000 M. und 150000 M., die im Jahre 1922 beim Erwerb des Grundstücks von der Gesellschaft mbH. übernommen worden waren, wurden gelöscht. Nach Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes forderte Frau von Ga. von den Klägern Aufwertung ihrer Hypothek von 150000 M.; sie ließ im Grundbuch einen Widerspruch gegen die Löschung eintragen.

In der Folge verlangten die Kläger von der Beklagten Herbeiführung der Löschung dieses Widerspruchs, Befreiung der Grundstücksgesellschaft von dem persönlichen Aufwertungsanspruch der Frau von Ga. und Zahlung des angemeldeten Aufwertungsanspruchs von 11761,50 GM. in Höhe des noch näher zu errechnenden Barwertes. Vom Landgericht und vom Kammergericht abgewiesen, erwirkten sie das Revisionsurteil dieses Senats vom 9. März 1928 (RGZ. Bd. 120 S. 283), wodurch das damalige Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur andernweiten Verhandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückverwiesen wurde.

Nunmehr beseitigten die Kläger die Hypothek der Frau von Ga. durch Zahlung eines Aufwertungsbetrags von rund 12000 RM. und ebenso die Hypothek des Rittmeisters Ge. durch Zahlung von 50000 RM. Sie erklärten sich bereit, rund 12000 RM. von dieser der Beklagten aufzuerlegenden Aufwertungslast als ihren Beitrag zu übernehmen, und verlangten jetzt in Ausdehnung ihres neuen Antrags auf die Hypothek des Rittmeisters Ge. von der Beklagten Erstattung der für die Beseitigung der beiden Aufwertungshypotheken gezahlten Summe in Höhe von 50000 RM. nebst Zinsen. Das Kammergericht verurteilte die Beklagte nach dem neuen Antrag. Die Revision der Beklagten war erfolglos.

Gründe:

1. Die Revision bemerkt mit Recht, das Urteil vom 9. März 1928 sei allein über den damals im Streit befangenen Anspruch

betreffend das Aufwertungsbegehren der Frau von Ha. ergangen und habe daher das Berufungsgericht nur insoweit an die rechtliche Beurteilung des Revisionsgerichts gebunden. Höchstens insoweit ist auch das Revisionsgericht selbst an sein früheres Urteil gebunden. Und zwar beschränkt sich diese Bindung auf die Beurteilung, die der Aufhebung des Berufungsurteils zugrunde liegt, und ergreift nicht diejenigen Teile, in denen rechtliche Beurteilungen des Berufungsgerichts gebilligt worden sind (R.W. 1929 S. 509 Nr. 9, S. 853 Nr. 11). Soweit der Klagenspruch jetzt auf die ältere und höhere Hypothek des Mitmeisters He. erstreckt ist, besteht für den erkennenden Senat kein Anlaß, von jener Auffassung abzuweichen. Inzwischen hat sich der I. Zivilsenat im Urteil vom 5. Dezember 1928 (R.W. Bd. 122 S. 378) in einer Sache, in der es sich um den Verkauf sämtlicher Aktien einer Grundstücksgeellschaft an mehrere Erwerber handelte, die Grundsätze des Urteils vom 9. März 1928 zu eigen gemacht. Der erkennende Senat selbst hat in einem Urteil vom 15. Februar 1929 (R.W. 1929 S. 1374 Nr. 10) die gleichen Grundsätze angewendet. Es kann weiter verwiesen werden auf das Urteil des VI. Zivilsenats vom 30. Januar 1928 (R.W. Bd. 119 S. 133), das einen unter der Geltung der Dritten Steuernotverordnung geschlossenen Kaufvertrag betrifft, sowie auf die Urteile des V. und VI. Zivilsenats vom 10. März und 24. September 1928 (R.W. 1928 S. 1200 Nr. 3 und 1929 S. 577 Nr. 5), in welchen es sich um Kaufverträge handelt, bei denen infolge der schon vor Vertragsabschluß geschehenen Löschung der Hypotheken die Aufwertung des dinglichen Anspruchs an § 20 AufwG. scheiterte und nur noch die Inanspruchnahme des Verkäufers auf Grund der persönlichen Forderung offen stand. Wenn nun die Revision betont, zur Zeit des Vertragschlusses der Parteien seien zufolge der Vorschriften der Dritten Steuernotverordnung die Hypotheken wirklich erloschen gewesen, so ist dem entgegenzuhalten, daß eben diese Wirklichkeit durch die mit rückwirkender Kraft ausgestatteten Anordnungen des späteren Aufwertungsgesetzes beseitigt, nummehr zum bloßen Schein geworden ist. Eine vertragliche Gewähr für Schulden- und Hypothekenfreiheit hatte die Beklagte nach der Feststellung des ersten Berufungsurteils (an die das Revisionsgericht gebunden war und an deren Zugrundelegung im jetzt angegriffenen Berufungsurteil die Revision selbstverständlich nicht

rüttelt) freilich nicht im Hinblick auf die Möglichkeit einer Gesetzesänderung übernommen; sonst wäre jeder Anspruch auf Heranziehung der Kläger zur Mittragung an der Aufwertungslast entfallen (vgl. Zeiler Aufwfälle Nr. 642 und RÖZ. Bd. 119 S. 133 [137]). Aber die Gewähr muß doch ebenso wie die gesetzliche Haftung nach §§ 434, 439 Abs. 2 BGB. wirksam sein, wenn nach einer späteren Gesetzesvorschrift eine Aufwertungslast schon für den Zeitpunkt des Vertragschlusses als bestehend anzunehmen ist (so auch RÖZ. Bd. 122 S. 378 [382]). Dies muß um so mehr gelten, wenn die Freiheit von der Belastung auf einer den allgemeinen Aufwertungsgedanken einschränkenden gesetzlichen Anordnung beruht, wie es § 11 der Dritten StMVo. war, und wenn eine solche Anordnung später von einem billiger denkenden Gesetzgeber rückwirkend aufgehoben wird. Mag auch die Annahme zutreffen, daß unter der Geltung der Dritten Steuernotverordnung die Forderung wirklich erloschen gewesen ist, so ändert das doch nichts daran, daß sie auf Grund des späteren Gesetzes wieder aufgelebt und als nie erloschen zu betrachten ist.

2. Indem die Kläger nach dem ersten Revisionsurteil die Abfindung der beiden Hypothekengläubiger mit den Beträgen von 12000 und 50000 RM., zusammen 62000 RM., selbst vornahmen, führten sie die Geschäfte der Beklagten, der — vorbehaltlich des Anrechts auf einen Beitrag der Kläger — die vertragliche und gesetzliche Pflicht zu deren Befreiung von den Aufwertungsansprüchen oblag. Die Beklagte hat daher den Klägern unter Abzug des diesen zuzumutenden Beitrags die aufgewendete Summe zu erstatten. Da die Kläger selbst einen Beitrag von 12000 RM. auf sich genommen und abgezogen haben, ist deren Beitragspflicht im Grunde anerkannt und dreht sich der Streit weiterhin nur darum, ob ihr Beitrag höher anzusetzen ist bis zur völligen Erschöpfung ihres in der jetzigen Klageforderung verkörperten Mehraufwands.

Die Revision macht hierzu geltend: Der Verkäufer eines — wirklich oder vermeintlich — lastenfreien Grundstücks sei erfahrungsgemäß mehr geneigt, den Wünschen des Käufers nach einem niedrigeren Preis nachzugeben als der Verkäufer eines belasteten Grundstücks, dessen Lasten ihm verblieben. Im Jahre 1924 seien wegen der Zwangswirtschaft und wegen weitgehender Unsicherheit auf dem Grundstücksmarkt die Grundstücke unter ihrem Wert abgegeben

worden. Man dürfe nicht, wie es der Vorberrichter entgegen der Anweisung des Revisionsgerichts getan habe, als angemessenen Preis den zur Zeit des Vertragsschlusses üblichen Preis ansehen, sondern müsse denjenigen Preis in Betracht ziehen, der nach den jetzigen Erfahrungen in damaliger Zeit angemessen gewesen wäre. Diese Gesichtspunkte laufen auf eine Höhersetzung des Wertes des — wirtschaftlich gesehen — verkauften Grundstücks oder auch des Wertes der Geschäftsanteile hinaus, der sich nach diesem Hauptvermögensstück der Gesellschaft richtet. Weiter wird verlangt, man müsse auch die inzwischen eingetretene Wertsteigerung berücksichtigen. Hierzu ist sogleich zu bemerken, daß sich diese Wertsteigerung um den Betrag verringert, um den der Wert des Kaufgegenstands bei Vertragsschluß höher gesetzt wird. Besonders fordert die Revision die Beachtung der eigenartigen Verhältnisse, unter denen die Beklagte verkauft habe. Sie habe, worauf das Berufungsgericht nicht eingegangen sei, von dem eingenommenen Preis von 109200 RM. nur 13400 RM. für sich behalten und das übrige zur Befriedigung der Verkäufer verwenden müssen. Man könne sie also nicht so behandeln, als ob sie den vollen Kaufpreis zur freien Verfügung gehabt und nutzbringend angelegt hätte; bei der Frage, was nach Treu und Glauben richtig sei, dürften keine Fiktionen verwendet werden. Endlich wird geltendgemacht, der volle Aufwertungsbeitrag der Hypotheken habe 122000 RM., also 13000 RM. mehr als der Kaufpreis betragen und am 6. Juli 1928 sei der Beklagten von den Klägern mitgeteilt worden, daß nun auch der Vorbesitzer des Grundstücks Aufwertungsansprüche gegenüber der Gesellschaft mbH. zu erheben versuche.

Mit Ausnahme des letzten Punktes ist all dies schon in der Vorinstanz geltendgemacht worden. Der letzterwähnte Umstand stellt ein neues tatsächliches Vorbringen dar, das in der Revisionsinstanz nicht beachtet werden kann, übrigens auch nicht geeignet wäre, nach der jetzigen Sachlage begründete Ansprüche der Kläger an die Beklagte zu mindern. Wenn der Vorbesitzer, der neben der Übernahme der Hypotheken in bar abgefunden worden ist, mit einem Aufwertungsanspruch Erfolg hätte und wenn das Zusammentreffen einer Mehrzahl von Aufwertungsansprüchen die Beitragslast wegen des einzelnen Anspruchs verringerte, so wäre bei einem künftigen Mehranspruch der Kläger die durch die neue Sachlage gebotene Regelung

am neuen Anspruch vorzunehmen. Zunächst steht nur das fest, daß die Kläger 62000 RM. zur Abfindung von zwei Hypothekengläubigern haben aufwenden müssen. Ob die volle Aufwertungs-schuld höher gewesen wäre, sich auf 122000 RM. belaufen hätte, spielt für die Ausmittlung der Beitragslast des einen und des anderen Vertragsteils keine Rolle, da die Kläger es zu heider Vorteil verstanden hätten, den Aufwand für ihre Befreiung zu mindern. Im übrigen kann zwar den Ausführungen des Vorderrichters nicht überall gefolgt werden; sein Ergebnis aber, wodurch der Beitrag der Kläger auf rund $\frac{1}{2}$ dieser Aufwertungs-last beschränkt wird, läßt sich nicht als unverträglich mit der Rechtslage und der Billigkeit bezeichnen. Die Einwendungen der Revision, die auf eine Höher-setzung des Kaufpreises abzielen, können wegen der schon fest-gestellten Wirkung, daß die spätere Wertsteigerung um eben so viel verringert wird, auf sich beruhen, wenn die ganze Wertsteigerung vom vertraglich bestimmten Kaufpreis an nicht zu einer anderen Lastenverteilung führt. In dem Punkte der Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Steigerung des Grundstücks-wertes setzt sich der Vorderrichter, der den vereinbarten Kaufpreis als in Über-einstimmung mit der üblichen Berechnung nach dem dreifachen Betrag der Friedensmiete befindlich und so als angemessen erklärt, anscheinend in Widerspruch mit dem Urteil des Reichsgerichts in RGZ. Bd. 112 S. 329 (334); vgl. auch RGZ. Bd. 119 S. 133 (138) und Bd. 122 S. 378 (383). Denn er erklärt, „danach“ — nämlich bei der Angemessenheit des vereinbarten Kaufpreises — könne sich die Beklagte nicht auf die inzwischen eingetretene Wert-Steigerung des Grundstücks berufen. Auch bei Zahlung des Kauf-preises in Festwährung ist durch das infolge nachträglicher, beider-seits unerwarteter Gesetzesänderung geschehene Hinzukommen eines die Verkäuferin treffenden, zur Befreiung der Käufer von Auf-wertungsschulden dienenden Aufwands von 62000 RM. (mehr als die Hälfte des Kaufpreises) eine Erschütterung der Geschäftsgrund-lage eingetreten. Das nimmt bei solchem Verhältnis des neuen Aufwands zum Kaufpreis offenbar auch der VI. Zivilsenat (RGZ. Bd. 119 S. 133) an. Trotz der Ausführungen über das bei wert-beständiger Kaufpreisvereinbarung seltenere Eintreten einer erheb-lichen Veränderung der Geschäftsgrundlage hat das auch der er-kennde Senat bei dem Vorbringen der Parteien über die Höhe

der Aufwertungslast seiner Entscheidung zugrundegelegt. Endlich lehnt dies auch der Vorderrichter nicht ganz ab, wenn er zwar für den Fall der Entziehung etwa der Hälfte des Erlöses die Erschütterung der Geschäftsgrundlage verneint, aber doch nach einem gerechten Ausgleich der beiderseitigen Interessen gesucht hat. Dann kann aber bei der Suche nach einem Ausgleich eine Wertsteigerung, wie sie hier vorliegt, nicht als gleichgültig angesehen werden. Die Parteien sind darüber einig, daß zur Zeit der letzten Verhandlung in der Vorinstanz der Wert des lastenfreien Grundstücks 275 000 RM. betrug; die Beklagte will durch Sachverständige einen Wert von 300 000 RM. erweisen. Hiernach haben die Kläger mindestens einen Mehrwert von 165 000 RM. gleich dem $1\frac{1}{2}$ -fachen des Kaufpreises und dem $2\frac{1}{2}$ -fachen der Aufwertungsabfindung in Händen. Der Grund, warum das Berufungsgericht der Beklagten die Wertwertung dieser Wertsteigerung nicht gestatten will, liegt nach dem Zusammenhang seiner Ausführungen darin, daß es die Beklagte mit allen wirtschaftlichen Wirkungen als Empfängerin des Kaufpreises behandeln zu können glaubt, wie wenn sie das Geld zu ihrer Verfügung behalten und in ihrem Geschäftsbetrieb als Grundstückshändlerin nutzbringend angelegt hätte. Dabei geht der Vorderrichter davon aus, daß die Beklagte dadurch die gleiche Wertsteigerung erzielt habe, wie wenn sie das Grundstück selbst behalten hätte. Wenn sich Wertsteigerung des Grundstücks und Nutzen des Erlöses ausgleichen, so heben sich allerdings beide Umstände gegenseitig auf und muß die Entscheidung über die Lastenverteilung anderweitig gewonnen werden.

Mit Recht wendet sich indessen die Revision dagegen, daß die Rechtsstellung, welche die Beklagte bei dem Geschäft mit den Klägern eingenommen hat, unerachtet des den Käufern bekannten Umstands, daß sie noch einen anderen Verkäufer hinter sich hatte, so weit festgehalten werden soll, daß sie auch wirtschaftlich im Widerspruch mit den von ihr unter Beweis gestellten Behauptungen als Nutznießerin des gesamten Geldes betrachtet wird. Sie konnte in ihrem Geschäftsbetrieb nur insoweit mit dem Erlös arbeiten, als sie ihn behalten hat. Wenn das nur 13 400 RM. waren, so konnte sie damit nach der Annahme des Berufungsgerichts über den von ihr erzielten Nutzen hinaus nur das $1\frac{1}{2}$ -fache dieses Betrags, also rund 20 000 RM. als Mehrwert erzielen. Daneben wäre zu fragen gewesen, was ihre Hintermänner aus dem von ihr an diese abgeführten

Teil des Erlöses gezogen haben; das müßte sich die Beklagte allerdings auch anrechnen lassen. Hierüber steht aber nichts fest, und bei einem Verhältnis der Wertsteigerung und des Nutzens von 165000 : 20000 ließe sich die völlige Ausschaltung der Wertsteigerung des Grundstücks als eines beim Ausgleich zu beachtenden Umstands rechtlich nicht halten. Nach der Anweisung, die der erkennende Senat im früheren Revisionsurteil gegeben hat, kommt aber nicht nur das nachvertragliche Schicksal der ausgetauschten Werte in Betracht, sondern auch das Verhältnis des gezahlten Preises zum Erwerbspreis des Grundstücks. Die Kläger hatten geltendgemacht, die Beklagte oder vielmehr ihre Hintermänner hätten das Grundstück in der Inflationszeit zu Spekulationszwecken für einen äußerst billigen Preis gekauft und machten auch bei der Übernahme der vollen Aufwertungslast noch ein gutes Geschäft. Auch dieses Parteivorbringen sollte geklärt werden. Wenn nach RGZ. Bd. 112 S. 329 (335), Bd. 122 S. 378 (384) ein in Ansehung der Geldwertänderung spekulativer Charakter des Geschäfts dem Verkäufer den Anspruch auf Ausgleichung der Aufwertungslast nimmt, so gilt das gleiche nicht schon dann, wenn das Anschaffungsgeschäft des Verkäufers dem Spekulationszweck gedient hat. Geschäftsgrundlage ist und bleibt beim Weiterverkauf das Wertverhältnis zwischen dem nun einmal in Händen des Verkäufers befindlichen Wert und der Gegenleistung, das von den Beteiligten regelmäßig als ein Gleichwert-Verhältnis betrachtet wird. Wenn aber dieses Gleichwert-Verhältnis durch das Auftreten von Aufwertungslasten zerstört wird, die auf der vom Verkäufer mit entwertetem Geld vorgenommenen Abfindung alter Gläubiger beruhen, so muß billigerweise gerade sein durch den Weiterverkauf erzielter Gewinn zur Deckung dieser Lasten herangezogen werden. Das war auch im Falle des Urteils vom 15. Februar 1929 II 330/28 geschehen und ist damals nicht mißbilligt worden. Zu beanstanden war dort nur das, daß dieser Gewinn, wiewohl er hinter dem Betrag der Aufwertungslast beträchtlich zurückblieb, allein zur Grundlage genommen war, um dem Verkäufer die ganze höhere Aufwertungslast aufzubürden. Schon das frühere in der gegenwärtigen Sache ergangene Revisionsurteil bemerkt, die Beklagte könne für das Grundstück nicht mehr verlangen als den ihr nach Abzug der wirklichen Lasten verbleibenden Rest des angemessenen Preises. Sätte sie die Hypotheken-

gläubiger voll abgefunden, so wäre die Aufwertungslast ausgeblieben, aber auch ihr Gewinn um den höheren Abfindungsbetrag gemindert gewesen.

Nun haben die Kläger im weiteren Verfahren geltendgemacht, die vertraglichen Zahlungen an den Vorbesitzer des Grundstücks hätten nach dem Erwerbsvertrag vom 30. Mai 1922 6002 G.M., die Papiermarkzahlungen auf die beiden Hypotheken aber 745,50 und 28,50 G.M., alles zusammen also 6876 G.M. ausgemacht, so daß bei dem verlangten Beitrag von 50000 RM. immer noch 59000 RM. weniger 6876 G.M., also über 50000 RM. als Gewinn für die Verkäuferin frei blieben. Das wäre ein Vielfaches des Aufwandes für den Erwerb. Gegen diese Berechnungen hat die Beklagte weder in der Vorinstanz noch in der Revisionsverhandlung etwas eingewendet. Sie hat nur die unrichtige Ansicht vertreten, es sei nicht dargetan, daß der Einstandspreis der italienischen Anteilshaber für die ihr zuzumutende Belastung irgendwie in Betracht komme. Die Beklagte muß sich aber gefallen lassen, daß sie in dieser Hinsicht als Einheit zusammen mit ihren Hintermännern betrachtet wird, die sie beim Verkauf nach außen gedeckt hat und an die sie sich künftig halten mag.

Muß nach der Entscheidung des Vorderrichters vom Gewinn von rund 100000 RM. nur die Hälfte herausgegeben werden und bleibt dieser Betrag noch hinter dem zunächst auf Kosten der Hypothekengläubiger erzielten Gewinn von wenigstens 62000 RM. zurück, so kann von einer Verletzung der Billigkeit keine Rede sein. Wertsteigerungen nach dem Vertragsvollzug gebühren doch in aller Regel dem am Gegenstand Berechtigten; auf sie darf erst hinter solchem Gewinn zurückgegriffen werden. Allerdings ist der Vorderrichter auf diesen Gesichtspunkt nicht eingegangen. Aber dem Revisionsgericht steht es zu, den Sachverhalt auch nach dieser Seite zu prüfen und danach das Ergebnis des Vorderrichters als gerechtfertigt anzuerkennen. Wenn demgegenüber gesagt werden mag, vor allem anderen müsse bei dem Geschäft auf den richtigen Preis gesehen werden und mit dem Betrag, um den dieser den gezahlten Preis übersteige, sei und bleibe der Verkäufer verkürzt, er müsse also verhältnismäßig besser gestellt werden, so ist dazu folgendes zu bemerken. Der Vorderrichter hat den Preis an einem Maßstab geprüft, der im Verkehr ohne Zweifel schon unter Be-

rücksichtigung der Tatsache der Zwangswirtschaft festgestellt worden ist. Diese besteht aber noch heute in beträchtlichem Umfang und kann unmöglich allgemein die Bildung eines gültigen Verkehrswerts hindern. Eine bestimmte Behauptung der Beklagten über den Betrag des Mehrwerts liegt nicht vor; es wird nur gesagt, die Wertsteigerung während der kurzen Zeit von vier Jahren zeige, daß der gezahlte Preis infolge der Unsicherheit aller Verhältnisse aus der Inflationszeit her und der damals noch stark gedrückten gesetzlichen Mieten viel zu niedrig gewesen sei. Welche Umstände aber diese Wertsteigerung zuwege gebracht haben, steht durchaus dahin.

Aus alledem ergibt sich, daß man sich hier völlig auf dem Gebiet des tatsächlichen Ermessens bewegt und daß dem Vorderrichter bei seinem Ausspruch über die Angemessenheit des gezahlten Preises kein Rechtsirrtum nachgewiesen werden kann. Insbesondere kann bei der auf Auslegung beruhenden Annahme des Berufungsrichters, daß mit der Gewährübernahme der Beklagten nicht die Gefahr einer Gesetzesänderung in Ansehung des Aufwertungsrechts habe übernommen werden sollen, in dem Preis auch nicht ein Entgelt für die Übernahme dieser Gefahr stecken und demnach nicht gesagt werden, um dieses Entgelt sei der Verkaufsgegenstand zu niedrig bezahlt worden. Mit der Feststellung der Angemessenheit des gezahlten Preises fällt dann aber auch die Behauptung zusammen, wegen der vermeintlichen Lastenfreiheit sei ein zu niedriger Preis genehm gewesen. Erst nach allen aus den vorliegenden Rechtsgeschäften zu entnehmenden Ermägungen könnte die allgemeine Vermögenslage der Parteien bei der Lastenverteilung eine Rolle spielen. Daß diese Vermögenslage ihrer Ungunst halber bei der Beklagten für eine Ermägung ihrer Leistung ins Gewicht fallen müsse, ist von ihr nicht geltendgemacht worden. Die Übergehung dieses Punktes ist daher nicht zu beanstanden.