

3. 1. Ist es nach § 242 BGB. möglich, im Verhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Erwerber von Grundstücksaktien den ersteren von der Beseitigung der durch die spätere Aufwertungs-gesetzgebung entstandenen Belastung des Grundstücks freizustellen, obwohl er sich vertraglich verpflichtet hatte, für die Freiheit des Grundstücks von Hypotheken einzustehen?

2. Welche Gesichtspunkte sind, wenn der Erwerber die Aktien inzwischen weiter veräußert hat, nach § 242 BGB. für die Verteilung der Aufwertungslast zwischen Verkäufer und Erwerber maßgebend? BGB. §§ 242, 434, 435, 439.

I. Zivilsenat. Urt. v. 12. Oktober 1929 i. S. A. B. Handels-maatschappij (Nl.) w. F. Kreditanstalt AG. (Bekl.). I 100/29.

I. Landgericht I Berlin, Kammer für Handelsfachen.

II. Kammergericht daselbst.

Die Hoch- und Siedlungsbau-Aktiengesellschaft H. war Eigentümerin eines in Berlin gelegenen Grundstücks. Im November 1923 verkaufte die Beklagte namens eines Konsortiums an die Klägerin Aktien dieser Gesellschaft im Nennwert von 65 000 M. zum Preise von 29 250 amerik. Dollar effektiv. Die restlichen Aktien im Nennwert von 35 000 M. erwarb eine mitteldeutsche Gesellschaft von anderer Seite. Die Beklagte garantierte der Klägerin in einem Schreiben vom 19. November 1923 u. a. dafür, daß auf dem Grundstück keinerlei Hypothekenschulden eingetragen ständen. Späterhin wurde von den Gläubigern Aufwertung von Hypotheken beantragt, die zu jener Zeit gelöscht waren. Sie steht in Höhe von 235 000 RM. zu erwarten.

Mit der Klage begehrt die Klägerin die Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihr für die Beseitigung der der Aktiengesellschaft H. obliegenden Aufwertungslast einzustehen, abzüglich eines von der Klägerin in Höhe von 100 000 RM. zu leistenden Beitrags. Diese Verpflichtung leitet sie sowohl aus §§ 434, 435, 439 BGB. her wie aus der Erklärung vom 19. November 1923.

Das Landgericht gab der Klage statt, das Kammergericht wies sie ab. Die Revision führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

Der Berufungsrichter unterstellt, die Beklagte habe auf Grund der Erklärung vom 19. November 1923 oder auf Grund von §§ 434 fgl.

BGB. für das Nichtbestehen von Hypotheken auf dem Grundstück einzustehen, das zu den Vermögenswerten der Aktiengesellschaft S. gehört. Unter Bezugnahme auf RGZ. Bd. 112 S. 329 prüft er, ob im November 1923 das beim Verkauf der Aktien zugrunde gelegte Verhältnis von Leistung und Gegenleistung infolge der aus der späteren Aufwertungsgesetzgebung erwachsenen, beim Vertragsschluß nicht in Rechnung gezogenen Aufwertungslasten derart erschüttert sei, daß in Anwendung des Grundjuzes des § 242 BGB. eine von der vertraglichen abweichende Verteilung der Lasten geboten erscheine. Dabei nimmt er an, die Rücksicht auf Treu und Glauben könne es in solchem Falle rechtfertigen, den Verkäufer nicht an der Verpflichtung zur Beseitigung der Aufwertungslasten festzuhalten, und gelangt zu dem Ergebnis, ein solcher Fall sei hier gegeben. Er prüft dabei den Sachverhalt sowohl unter dem Gesichtspunkt, daß es sich hier nur um den Verkauf eines Teils der gesamten Aktien gehandelt habe, wie auch — entsprechend einer Behauptung der Klägerin — unter dem Gesichtspunkt, daß, wirtschaftlich gesehen, ein Übergang aller Aktien von einer Wirtschaftsgruppe auf eine andere stattgefunden habe. Der Vorderrichter wägt das wirtschaftliche Ergebnis ab, das für jede der Parteien mit dem Erwerb und Verkauf der Aktien verbunden gewesen ist: der Einkauf der Aktien auf seiten der Verkäufer fand im Juni 1923 für eine Zahlung von 1516500000 RM. für die gesamten Aktien statt, die Käufer vom November 1923 veräußerten die Aktien Ende Mai 1927 für 395000RM. (630000 RM. abzüglich 235000 RM. verrechneter Aufwertungslast). Er nimmt an, daß Billigkeit wie Treu und Glauben erforderten, der Klägerin und nicht der Beklagten die sich aus der Aufwertung ergebenden Lasten aufzubürden. Im einzelnen hebt der Berufungsrichter hervor, daß bei Umrechnung über den Dollar die Beklagte für die Aktien im Nennwert von 65000 M. 122500 RM. erhalten habe, daß ihr nunmehr aber angeschlossen werde, die Aufwertungslast von 235000 RM. — abzüglich des Beitrags von 100000 RM., zu dem die Klägerin bereit sei — zu tragen, also außer dem erhaltenen Kaufpreis noch weitere 12500 RM. zurückzuvergüten. Ein solches Verlangen widerspreche, so meint der Berufungsrichter, jeder Billigkeit, dies um so mehr, wenn man erwäge, daß die Beklagte für die Aktien selbst 49410 GM. habe aufwenden müssen. Er stellt ferner den Reinerlös der Beklagten aus dem Aktiengeschäft, den er auf 73710 RM.

berechnet, dem Gewinn der Klägerin gegenüber, den er, selbst bei Berücksichtigung einer dem gesamten Aktienwert entsprechenden Beteiligung an der Aufwertungslast, noch auf 133900 RM. veranschlagt. Hieraus folgert er, daß die Stellung der Beklagten bei Befreiung von der Aufwertungslast immer noch unverhältnismäßig ungünstiger sei als die Stellung der mit der Last beschwerten Klägerin. Zu dem gleichen Ergebnis gelangt er für die zweite Annahme, daß Käufer und Verkäufer der gesamten Aktien eine wirtschaftliche Einheit gebildet hätten und daher das Gesamtergebnis der vorgenommenen Übereignung in Rechnung zu setzen sei. Er berechnet, daß auf der Seite der Klägerin bei Belastung mit den gesamten Aufwertungslasten immerhin noch ein Überschuß von 164000 RM. verbleibe, während der Gruppe der Beklagten aus dem Verkauf nur ein Verdienst von 103950 GM. zugute gekommen sei, den die Beschwerung mit der Aufwertungsbelastung in einen Verlust von rund 31000 RM. verwandeln würde gegenüber einem dann auf der Gegenseite zu berechnenden Reinerwerb von rund 300000 RM.

Die Revision bekämpft die Entmeidung des Berufungsrichters als schon deshalb grundsätzlich unhaltbar, weil sie den Wegfall der Garantie für die Lastenfreiheit des Grundstücks im Gefolge habe, die das Urteil als zu Lasten der Beklagten gehend unterstellt habe.

Ob die vom Berufungsgericht vertretene grundsätzliche Auffassung berechtigt ist, hängt von der Auslegung ab, die der Erklärung vom 19. November zu geben ist. Ist diese im Sinne einer Garantie dafür zu verstehen, daß keine Aufwertungshypotheken eingetragen werden würden, so ist kein Raum für die vom Berufungsgericht vertretene Auffassung. Ist sie dagegen nur dahin zu verstehen, daß zur Zeit der Abgabe keinerlei Hypotheken eingetragen ständen, und sollten dem Verkäufer der Grundstücksaktien durch sie entsprechende Verpflichtungen wegen des Grundstücks auferlegt werden, wie sie gesetzlich dem Verkäufer eines Grundstücks obliegen (§§ 434, 435, 439 Abs. 2 BGB.), so bestehen, selbst wenn es sich nur um den Verkauf eines Teils der Aktien handelte, keine Bedenken, die in der reichsgerichtlichen Rechtsprechung (RGZ. Bd. 112 S. 329) entwickelten Grundsätze über die Ausgleichspflicht auf die Beziehungen der Parteien anzuwenden (RGZ. Bd. 122 S. 378). In solchem Falle ist es auch zulässig, wie für den Fall des Grundstücksverkaufs bereits anerkannt ist (Zeiler Nr. 450 = AufwRspr. Bd. 2 S. 3 [6]),

die Umstände des Falles nach § 242 BGB. dahin zu würdigen, daß dem Aktienerwerber eine Leistung in Höhe des vollen Aufwertungsbetrags der Hypotheken auferlegt wird. Diese Auffassung entnimmt ihre Berechtigung aus dem gemäß § 242 BGB. maßgebenden Bestreben, die bei Begründung einer Verbindlichkeit nicht in Betracht gezogenen Wirkungen, welche die Aufwertungsgesetzgebung auf die Rechtsbeziehungen der Parteien hat, einem nach den Grundsätzen der Billigkeit zu bemessenden Ausgleich zuzuführen. Die von der Revision angeführten Entscheidungen des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 112 S. 324 und Zeiler Nr. 1006 = WarnRspr. 1928 Nr. 27) sprechen zwar ausdrücklich nur von einer Beitragspflicht des Erwerbers, stehen aber jener Auffassung keineswegs entgegen.

Die gleiche Rechtslage ergibt sich, wenn im Fall des Übergangs sämtlicher Aktien von einer Wirtschaftsgruppe auf eine andere nach der Anschauung des Verkehrs die Veräußerung der Aktien einer Veräußerung des Unternehmens gleichzustellen und aus diesem Grunde die entsprechende Anwendung der Vorschriften in §§ 434 flg. BGB. geboten ist (RGZ. Bd. 120 S. 283).

Es besteht an sich kein Grund zu der Annahme, daß das Berufungsgericht die Erklärung vom 19. November 1923 nicht in dem vorher erwähnten beschränkten Sinne ausgelegt hat. Eine Klarstellung dieses Punktes wird sich immerhin bei der aus anderen Gründen notwendigen erneuten Prüfung des Sachverhalts empfehlen.

Wie hoch der dem Erwerber aufzuerlegende Beitrag zum Aufwertungsbetrag zu bemessen sei, ist Sache tatsächlicher Würdigung (Zeiler Nr. 450). Insoweit ist auch im vorliegenden Falle das vom Tatrichter gefundene Ergebnis der Nachprüfung in der Revisionsinstanz entzogen. Nachzuprüfen ist nur, ob der Berufsrichter nicht zu einem rechtsgrundsätzlich unmöglichen Ergebnis gelangt ist — auf diesen Punkt ist bereits oben eingegangen —, und ob er für die Findung dieses Ergebnisses erhebliche Gesichtspunkte außer Betracht gelassen oder zum mindesten in einer die Entscheidung beeinflussenden Weise in den Hintergrund gestellt hat . . .

(Es folgt zunächst eine Zurückweisung einzelner Angriffe. Weiter heißt es dann:)

Die Revision rügt schließlich, daß die angefochtene Entscheidung bei dem von ihr gesuchten billigen Ausgleich wesentliche Punkte unberücksichtigt gelassen habe, nämlich die Behauptungen der Klägerin

über die Verschiedenheit der Zeitspannen, in denen gewinnbringende Veräußerung einerseits der Klägerin, andererseits der Beklagten möglich gewesen sei, ferner über die gewinnbringende Verwendung des Erlöses durch die Beklagte und die fast völlige Ertraglosigkeit der in den Aktien verbrieften Grundstückswerte bis zur Weiterveräußerung durch die Klägerin.

Dieser Angriff ist begründet. Bei Würdigung bestimmter Rechtsbeziehungen zweier Parteien unter dem Gesichtspunkt des § 242 BGB. sind nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts allgemein und, wie die Entscheidung RGZ. Bd. 112 S. 329 (334) gerade für den Fall der Ausgleichspflicht zusammenfassend hervorhebt, „die gesamten Verhältnisse des Einzelfalls, die dazu dienen können, einen billigen und gerechten Ausgleich zwischen Leistung und Gegenleistung herbeizuführen, in Betracht zu ziehen und zu würdigen“. Von diesem Gesichtspunkt aus wird der Frage, ob der Verkäufer mit dem wertbeständigen Kaufpreis günstig gewirtschaftet hat, ob eine gewinnreiche Veräußerung des Kaufgegenstands in kurzer Zeit nach dem Erwerb oder erst nach längerem ertraglosem Besitz möglich war, nicht schlechthin eine Bedeutung für die Feststellung eines billigen Ergebnisses abzusprechen sein. Es handelt sich allerdings insoweit zum Teil um die Berücksichtigung von Umständen, die sich der schließlich in Betracht kommenden Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Parteien nähert (RGZ. Bd. 124 S. 164 [173]). In erster Linie werden immer die Umstände entscheidend sein müssen, die in engster Verbindung mit dem Geschäft stehen, worin die Haftung für die Freiheit von Aufwertungslasten übernommen wurde. Dazu gehört insbesondere, ob dem Verkäufer ein unbillig hoher Verlust durch die nachträgliche Erhöhung der Aufwendungen erwächst, die er machen muß, um die Belastung zu beseitigen. Immerhin läßt sich in der Revisionsinstanz nicht überblicken, ob die Nachprüfung des Sachverhalts auch in der vom Berufungsgericht vernachlässigten Richtung nicht zu einem der Klägerin günstigeren Ergebnis führt. Bei der aus diesem Grunde notwendigen erneuten Verhandlung und Entscheidung in der Berufungsinstanz wird auch in Betracht zu ziehen sein, welchen Einfluß auf das wirtschaftliche Ergebnis des Geschäfts die Kaufkraft des im Juni 1923 von der Beklagten gezahlten und des im Mai 1927 von der Klägerin erlangten Preises der Aktien ausübt.