

BUNDESGERICHTSHOF

2126 085

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 36/65

URTEIL

Verkündet am

5. Juli 1967

Klett,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Gastwirts Wilhelm H [REDACTED] in K [REDACTED]-Eh [REDACTED],
L [REDACTED]straße [REDACTED],
2. der Ehefrau Erika H [REDACTED] geb. Ba [REDACTED]
in K [REDACTED]-Eh [REDACTED], L [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. die Firma B [REDACTED] - B u [REDACTED] KG. in
S [REDACTED], Be [REDACTED]straße [REDACTED]-[REDACTED],
2. ihren persönlich haftenden Gesellschafter
Harry Bu [REDACTED] in S [REDACTED], Be [REDACTED]straße [REDACTED]-[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Juli 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Mezger, Dr. Weber, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 18. Dezember 1964 aufgehoben, soweit die Klage abgewiesen worden ist und den Klägern mehr als 9/10 der Kosten auferlegt worden sind.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 3. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

2. Im übrigen wird die Revision als unzulässig verworfen.

3. Die Kläger haben 1/10 der Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger erwarben aufgrund Kaufvertrags vom

*Ziff. 1. berichtigt
gem. Beschluß
vom 20.7.1967
Karlsruhe, den 28.7.67
Kinn,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle*

16. Februar 1960 am 30. Mai 1960 von der Witwe Elfriede Ei [REDACTED] das Gaststättengrundstück in W [REDACTED] - El [REDACTED], F [REDACTED] - E [REDACTED] - Straße [REDACTED]. Sie haben die Hypothekengewinnabgabe (HGA) in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen. Die Beklagte zu 1), deren persönlich haftender Gesellschafter der Beklagte zu 2) ist, war seit 1. November 1955 Pächterin des Grundstücks. § 5 des schriftlichen Pachtvertrages vom 21. Oktober 1955 lautet auszugsweise:

"I. Der monatliche Grundpachtzins beträgt 330,-- DM. ...

II. ...

III. Neben der Pacht hat die Pächterin, der die gesamten Mietseinnahmen aus dem Grundstück zustehen, die mit dem Grundstück verbundenen öffentlichen Abgaben (z.B. Grundsteuer, Kanalbenutzungsgebühren, Müllabfuhr etc.) sowie Wassergeld und die Zinsbelastungen für die nach Vertragsbeginn bestehen bleibenden hypothekarischen Belastungen nebst Verwaltungskosten zu tragen."

Die Kläger haben von der Beklagten zu 1) Erstattung der von ihnen gezahlten HGA verlangt. Die Beklagte zu 1) hat das abgelehnt. Mit Schreiben vom 13. Juni 1960 haben die Kläger deshalb den Pachtvertrag fristlos gekündigt. Die Kündigung haben sie außerdem damit begründet, daß die Beklagte zu 1) ihrer vertraglichen Verpflichtung zur Instandsetzung des Gebäudes nicht nachgekommen sei.

Im Rechtsstreit haben die Kläger Räumung und Herausgabe des Grundstücks und teils aus eigenem, fürsorg-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



lich auch aus abgetretenem Recht der Frau Ei [REDACTED]
Erstattung der für die Zeit vom 1. Januar 1956 bis
31. März 1962 auf die HGA entrichteten Zahlungen ein-
schließlich Vollstreckungskosten mit insgesamt
8 299,97 DM nebst Zinsen verlangt.

Durch Teilvergleich vom 9. März 1962 haben sich
die Parteien auf eine Beendigung des Pachtverhältnis-
ses auf 31. März 1962 geeinigt und danach insoweit
die Hauptsache für erledigt erklärt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das
Oberlandesgericht hat sie abgewiesen und den Klägern
die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Mit der Revi-
sion erstreben die Kläger die Wiederherstellung des
Urteils erster Instanz. Die Beklagten haben beantragt,
die Revision zurückzuweisen.

a. Entscheidungsgründe:

I. Der Zahlungsanspruch

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, es könne
nicht als erwiesen angesehen werden, daß die Beklagte
zu 1) im Pachtvertrag die Verpflichtung zur Zahlung
der Hypothekengewinnabgabe übernommen habe. Der Wort-
laut des § 5 III des Vertrages sei nicht maßgebend,
weil den Rechtsanwälten, die die Vertragsverhandlungen
geführt hätten, nämlich Rechtsanwalt Kl [REDACTED] für Frau

Ei [REDACTED] und Rechtsanwalt Bec [REDACTED] für die Beklagte zu 1), bei Vertragsschluß nicht bekannt gewesen sei, daß es sich bei der HGA um eine öffentliche Last handle. Die Bekundung der Zeugin Ei [REDACTED], sie sei auf den Pachtzins als Lebensunterhalt angewiesen gewesen und habe deshalb keine HGA zahlen wollen und können, sei für den Nachweis der von den Klägern behaupteten Vereinbarung nicht ausreichend, weil die Vertragsschließenden offenbar davon ausgegangen seien, daß wie schon früher so auch in Zukunft der Zeugin die Abgabe vom Finanzamt erlassen werde. Die Aussage des Zeugen Kl [REDACTED], Rechtsanwalt Bec [REDACTED] habe vor Vertragsschluß erklärt, er werde sich beim Finanzamt dafür einsetzen, daß die HGA erlassen werde, die Abgabe werde deshalb die Beklagte zu 1) nicht belasten, reiche für die Annahme, die Beklagte zu 1) habe die Verpflichtung zur Zahlung der HGA übernommen, nicht aus, weil die Erinnerung des Zeugen nach dem Ergebnis der übrigen Beweisaufnahme ersichtlich lückenhaft und zum Teil auch irrtümlich sei.

2. Die Revision rügt mit Recht, daß schon der Ausgangspunkt dieser Feststellungen Bedenken unterliegt.

a) Ob, wie sie meint, § 5 III seinem Wortlaut nach eindeutig und deshalb für eine Auslegung kein Raum ist, kann zweifelhaft sein. Es kommt aber hierauf nicht an. Denn auch bei völlig klarem, eine andere Sinngebung schlechthin ausschließendem Wortlaut eines Vertrages, bleibt einer Partei die Möglichkeit darzutun, daß die

Vertragsschließenden mit dem Erklärten gleichwohl einen anderen Sinn verbunden haben. Sie trägt insoweit allerdings die Beweislast. Im Gegensatz zur Meinung des Berufungsgerichts würden, wenn tatsächlich ein völlig eindeutiger Wortlaut vorläge, nicht die Kläger die Übernahme der Verpflichtung zur Zahlung der HGA durch die Beklagte zu 1) zu beweisen haben, sondern umgekehrt wäre es Sache der Beklagten, den Beweis zu führen, daß § 5 III die Übernahme dieser Zahlungspflicht nicht zum Inhalt hatte. Diese Beweislast trifft die Beklagten indessen auf jeden Fall schon aus einem anderen Grunde.

b) Das Berufungsgericht hat nicht beachtet, daß bei der Auslegung eines Vertrages zunächst dessen objektiver Inhalt, wie er sich aus dem Wortlaut unter Berücksichtigung von Treu und Glauben und der Verkehrssitte ergibt (§ 157 BGB), zu ermitteln ist. Behauptet eine Partei, es sei etwas von der regelmäßigen und gewöhnlichen Auslegung Abweichendes vereinbart worden, so hat sie das zu beweisen (BGB RGRK 11. Aufl. § 133 Anm. 19).

Der Wortlaut des § 5 III des Pachtvertrages weist, was auch das Berufungsgericht nicht verkennt, in die Richtung, daß die Beklagte zu 1) auch die HGA, die als öffentliche Last (§ 111 Abs. 1 LAG) eine mit dem Grundstück verbundene öffentliche Abgabe darstellt, übernommen hat. Hierfür spricht auch die bei Vertragsschluß zutage getretene Grundeinstellung der Verpächterin, den Pachtzins für ihren Lebensunterhalt zur freien

Verfügung zu haben. Da, wie in § 5 III ausdrücklich festgestellt wurde, der Pächterin die gesamten Mieteinnahmen des Grundstücks zufließen sollten, verstand es sich nach der Interessenlage und Treu und Glauben von selbst, daß sie, wie es auch sonst häufig geschieht, in Abweichung von § 546 BGB alle Lasten des Grundstücks übernahm. Gerade das kommt im Wortlaut des § 5 III des Vertrages zum Ausdruck.

Geht man aber davon aus, daß der objektive Inhalt des § 5 III die Übernahme der Verpflichtung der Beklagten zu 1) zur Zahlung der HGA zum Gegenstand hatte, so kommt es darauf, ob den Vertragsschließenden bzw. den sie vertretenden Rechtsanwälten bewußt war, daß die HGA eine öffentliche Last ist, nicht an. Ging der objektiv erklärte Wille auf Übernahme aller dem Grundstückseigentümer treffenden Lasten, also insoweit auf dessen völlige Freistellung, so gehörten auch solche Lasten dazu, an die die Vertragsparteien bei Abschluß des Rechtsgeschäfts nicht gedacht haben. Aus diesem Grunde ist auch gleichgültig, daß § 5 III im Gegensatz zu anderen öffentlichen Abgaben die HGA nicht erwähnt und ebensowenig ist es erheblich, daß die nach Abschluß des Pachtvertrages aufgestellte spezifizierte Streitwertberechnung des Vertreters der Verpächterin, des Rechtsanwalts Kl., nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts zu § 5 III zwar die dort aufgeführten Lasten, nicht aber die HGA berücksichtigt hat.

c) In der Revisionsinstanz ist deshalb davon aus-

zugehen, daß das Berufungsgericht bei der gebotenen objektiven Ermittlung des Inhalts des § 5 III zu dem Ergebnis gekommen wäre, die Beklagte zu 1) habe die Bezahlung der HGA vertraglich übernommen. Dann aber kam es nicht darauf an, ob die Vereinbarung der Übernahme dieser Zahlungspflicht bewiesen ist. Vielmehr war zu prüfen, ob den Beklagten der Beweis geglückt ist, daß abweichend von dem nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte ermittelten Inhalt des § 5 III die HGA von dieser Vertragsbestimmung nicht erfaßt worden ist.

3. Diese im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiet liegende Würdigung kann vom Revisionsgericht nicht nachgeholt werden. Die Sache war deshalb unter Aufhebung des angefochtenen Urteils, soweit es die Klage abgewiesen hat, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

a) Bei der erforderlich werdenden neuen Prüfung wird das Berufungsgericht Gelegenheit haben, das Vorbringen zu berücksichtigen, auf das die Revision sich zur Begründung ihrer Auffassung gestützt hat, die Beklagte zu 1) habe die Bezahlung der HGA übernommen. Dabei verdient insbesondere der Hinweis Beachtung, daß der im Dezember 1957 für die Verpächterin Ei-
beim Finanzamt gestellte Antrag des Rechtsanwalts Kl., die HGA zu erlassen, keineswegs von vornherein dagegen spricht, daß die Beklagte zu 1) die HGA übernommen hat. Schuldner der HGA gegenüber dem Finanzamt blieb, auch wenn die Beklagte zu 1) sich durch

§ 5 III des Vertrages zur Bezahlung der Abgabe verpflichtet hatte, gleichwohl Frau Ei [REDACTED]. Nur sie war daher in der Lage, einen Erlaßantrag zu stellen. Dazu kam, daß die betagte Verpächterin hinreichende Gründe haben konnte, im Hinblick auf die kurz zuvor von der Beklagten zu 1) erklärte endgültige Ablehnung der Bezahlung der HGA jedenfalls den Versuch zu unternehmen, von der ihr drohenden Zahlungspflicht durch einen Antrag beim Finanzamt loszukommen, statt es auf einen Rechtsstreit mit der Beklagten zu 1) ankommen zu lassen, zumal sie unstreitig in einem Hause des Beklagten zu 2) wohnte.

b) Vor allem wird das Berufungsgericht den bislang nicht beachteten Gesichtspunkt in Betracht ziehen müssen, daß eine Regelung der Bezahlung der HGA angesichts der Ungewißheit über die künftige Behandlung der Abgabeschuld durch die Finanzbehörden auf eine Verteilung des hierdurch entstehenden Risikos der Vertragsschließenden hinauslief. Zur Zeit des Abschlusses des Pachtvertrages war die HGA der Verpächterin für die zurückliegende Zeit zwar zum Teil erlassen worden. Das war den Beteiligten bekannt und davon sind sie bei ihren Absprachen ersichtlich ausgegangen. Es blieb aber offen, ob ein Erlaß auch in Zukunft und gegebenenfalls in welchem Umfang stattfinden würde. Da der Beklagten zu 1) die gesamten Einnahmen aus dem Grundstück zuflossen und die Verpächterin, wie alle Beteiligten wußten, zum Leben auf den monatlichen Pachtzins von 330 DM angewiesen war, lag es nahe, daß dieses Risiko die wirtschaftlich wesentlich stärkere Beklagte zu 1) übernahm. Bei einer Abgabeschuld von jährlich über 2 000 DM

wären der Verpächterin sonst von den nach dem Vertrag zum Lebensunterhalt vorgesehenen 3 960 DM (= 330 x 12) nicht einmal 2 000 DM, also nur etwa die Hälfte, verblieben.

c) Sollte das Berufungsgericht bei Beachtung dieser Gesichtspunkte zu dem Ergebnis gelangen, daß die Beklagte zu 1) die Bezahlung der HGA übernommen hat, so wird weiter zu prüfen sein, ob sich an dieser Zahlungspflicht wegen der Veräußerung des Grundstücks an die Kläger etwas geändert hat, weil nunmehr mangels Bedürftigkeit des Abgabeschuldners die Voraussetzungen für einen Erlaß oder Teilerlaß der HGA entfielen. Dabei wird zu prüfen sein, ob die - etwaige - Übernahme der Zahlungsverpflichtung durch die Beklagte zu 1) im Wege der Auslegung dahin zu deuten ist, sie wolle für die Bezahlung der Abgabeschuld nicht mehr eintreten, wenn ein auch nur teilweiser Erlass dieser Schuld deshalb nicht mehr in Betracht kam, weil der Abgabeschuldner nicht mehr bedürftig war.

Fehlte es hingegen insoweit an einer vertraglichen Vereinbarung, so würde sich die Frage erheben, ob durch den Erwerb des Grundstücks durch die Kläger und die damit verbundene Beseitigung der Möglichkeit eines Erlasses nicht die Geschäftsgrundlage für die Übernahme der HGA entfallen ist. Als Geschäftsgrundlage kommt die gemeinsame Vorstellung der Vertragsschließenden in Betracht, die Verpächterin sei auf den ungeschmälernten Pachtzins angewiesen, und die HGA werde auch in Zukunft wegen der Bedürftigkeit der Verpächterin minde-

stens teilweise erlassen werden. Der Wegfall dieser Geschäftsgrundlage könnte nach § 242 BGB zu dem Ergebnis führen, daß die Beklagte zu 1) jedenfalls für die Zeit, für die die Abgabeschuld im Hinblick auf den Grundstückserwerb der Kläger nicht erlassen worden ist, von einer etwa vereinbarten Zahlungspflicht frei wurde.

II. Kostenentscheidung für den erledigten Räumungs- und Herausgabeanspruch

Das Berufungsgericht hat in zulässiger Weise über die auf den erledigten Räumungs- und Herausgabeanspruch entfallenden Kosten nach § 91 a ZPO durch Urteil entschieden. Diese Entscheidung ist nicht anfechtbar, da sie nach § 567 Abs. 3 ZPO mit einem Rechtsmittel nicht hätte angegriffen werden können, wenn sie, wie im Gesetz an sich vorgesehen, durch Beschluß ergangen wäre. Der erkennende Senat schließt sich der Rechtsansicht des V. Zivilsenats an, die dieser in seinem Urteil vom 24. Februar 1967 - V ZR 110/65 - (WM 1967, 533 = NJW 1967, 1131 = BGH Warn 1967 Nr. 59) ausgesprochen hat. Die Revision war deshalb, soweit sie sich gegen die auf § 91a ZPO beruhende Kostenentscheidung richtet, als unzulässig zu verwerfen.

III. Im übrigen war die Entscheidung über die Kosten, die vom Ausgang des Rechtsstreits in der Hauptsache abhängt, dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Haidinger

Dr. Mezger

Dr. Weber

Mormann

Braxmaier

BUNDESGERICHTSHOF

VIII ZR 36/65

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

1. des Gastwirts Wilhelm H. [REDACTED] in K[REDACTED],
L[REDACTED]straße [REDACTED],
2. der Ehefrau Erika H. [REDACTED] geb. B[REDACTED]
in K[REDACTED], L[REDACTED]straße [REDACTED]

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. die Firma B. [REDACTED] - B u [REDACTED] KG. in
S[REDACTED], Bergstraße [REDACTED],
2. ihren persönlich haftenden Gesellschafter
Harry B[REDACTED] in S[REDACTED], Bergstraße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

wird der Tenor des Urteils vom 5. Juli 1967 gemäß § 319 ZPO

wegen offenbarer Unrichtigkeit dahin berichtet, daß
es in Ziff. 1 des Urteils statt 9/10 heißen muß: 1/10.

Karlsruhe, den 20. September 1967

Der Bundesgerichtshof; VIII. Zivilsenat

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Dr. Messner

Mormann