

Für das Nachschlagewerk!  
Nicht für die Amtliche Sammlung!

-----

1. Gesetz: BGB §§ 133, 157

Rechtssatz: Enthält eine einzelne Vertragsbestimmung keine eindeutige Regelung, so verstößt es gegen §§ 133, 157 BGB, wenn das Gericht bei der Auslegung sich auf den Wortlaut dieser Bestimmung beschränkt, ohne den Inhalt des ganzen Vertrages heranzuziehen und bei der Auslegung das Gesamtbild der vertraglichen Beziehungen zwischen den Parteien zu berücksichtigen.

2. Gesetz: BGB § 535, SHG § 23

Rechtssatz: Ist in einem 1946 über ein Hausgrundstück geschlossenen Mietvertrage vereinbart, daß der Mieter anstelle eines Mietzinses die auf dem Grundstück ruhenden Steuern und öffentlichen Lasten einschliesslich der künftig entstehenden und einschliesslich der Vermögenssteuer, nicht dagegen eine Vermögensabgabe zu tragen hat, so schließt diese Bestimmung eine ergänzende Vertragsauslegung des Inhalts, daß der Mieter an der Tragung der Soforthilfe sich beteiligen muß, nicht aus.

Aktenzeichen: V ZR 102/51

Urteil des BGH vom 20. Februar 1953      OLG Koblenz

7

V ZR 102/51

Verkündet am 20. Februar 1953  
Hoffmeister, Justizangestell-  
ter als Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle.

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Ka [REDACTED] e.V. in K [REDACTED] / N [REDACTED], vertreten  
durch den ersten Vorsitzenden, Kaufmann Karl M [REDACTED]  
[REDACTED] in K [REDACTED],

Klägerin, Berufungs- und Revisionsklägerin,

-- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Stadtgemeinde K [REDACTED] / N [REDACTED], vertreten durch den  
Bürgermeister,

Beklagte, Berufungs- und Revisionsbeklagte,

-- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die  
mündliche Verhandlung vom 20. Februar 1953 unter Mit-  
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bun-  
desrichter Dr. v. Normann, Dr. Heck, Schuster und Dr.  
Piepenbrock

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil  
des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in  
Koblenz vom 6. Juli 1951 aufgehoben. Die Sache  
wird zur anderweiten Verhandlung und Entschei-  
dung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.  
Diesem wird auch die Entscheidung über die Kosten  
des Revisionsverfahrens übertragen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin eines in K. gelegenen bebauten Grundstücks Flur 3 Parzelle Nr 1028/200 im Einheitswert von 37 800 DM, welches die Beklagte bereits während des Krieges eine Zeitlang zu Schulzwecken angemietet hatte. Nach Kriegsende trat die Beklagte, die Räume zur Unterbringung ihrer Berufsschule benötigte, an die Klägerin wegen der Überlassung des Grundstücks heran. Längere Verhandlungen führten am 30. November 1946 zu einem als "Miet- und Pachtvertrag" bezeichneten Vertrag, wonach die Klägerin der Beklagten das Gebäude mit Ausnahme der Kegelbahn und der Kellerei zur Unterbringung der Berufsschule überließ. In § 2 dieses Vertrages ist bestimmt:

"Die Überlassung erfolgt unentgeltlich. Die Stadt K. übernimmt dafür die auf dem Grundstück ruhenden Steuern und öffentlichen Lasten, soweit sie zur Zeit bestehen oder später noch entstehen, einschliesslich der Verzinsung und Tilgung eines Hauszinssteuerdarlehens von ursprünglich 3 000 RM und der Vermögenssteuer."

Durch Bescheid des Finanzamts in Bad Kreuznach vom 8. Dezember 1949 wurde die Klägerin zur Zahlung der Soforthilfeabgabe für das Jahr 1949 in Höhe von 1 134 DM (= 3 % des Einheitswertes) veranlagt.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Beklagte sei nach § 2 des Mietvertrages verpflichtet, die Soforthilfeabgabe für das Grundstück zu tragen. Sie hat daher beantragt, die Beklagte zu verurteilen, die Klägerin von ihrer Verpflichtung gegenüber dem Landesfiskus (Finanzverwaltung) zur Zahlung der allgemeinen Soforthilfeabgabe für das Jahr 1949 in Höhe des genannten Betrages



**JLaw - Gesetze und Urteile**  
Kostenlos  
Über 200 Gesetze  
Über 100.000 Urteile  
([mobile App](#))



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

zu befreien. Zur Begründung hat sie vorgetragen: Die Soforthilfe gehöre zu den öffentlichen Lasten im Sinne der erwähnten Vertragsbestimmung. Die Abgabe sei so bemessen, dass sie im Regelfall aus den Erträgen des belasteten Grundstücks entrichtet werden könne und nicht zu einem Eingriff in die Substanz des Vermögens zwinge. Im Hinblick darauf, daß die Beklagte ausser der Tragung der Lasten ein Entgelt für die Überlassung des Gebäudes nicht zu zahlen habe, habe sie bei Vertragsschluß bewußt jedes Risiko einer späteren Inanspruchnahme des Grundstücks übernommen, der die Klägerin in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin unter öffentlichrechtlichen Gesichtspunkten ausgesetzt sein könnte. Die Parteien seien sich auch bei Vertragsschluß darüber klar gewesen, dass die Klägerin keinerlei Mittel zur Tragung von Lasten besitze. Müste die Klägerin die Soforthilfeabgabe tragen, so könne sie das Grundstück nicht halten. Die ablehnende Haltung der Beklagten führe zu dem Ergebnis, dass die Klägerin zusätzlich zu der praktisch unentgeltlichen Überlassung des Grundstücks noch erhebliche Zuschüsse leisten müsse, um es der Beklagten zur Verfügung zu stellen; ein derartiges Entgegenkommen laufe auf reine Wohltätigkeit hinaus und sei bei Vertragsschluß nicht beabsichtigt gewesen.

Die Beklagte ist der Klage entgegengetreten. Sie bestreitet, sich gegenüber der Klägerin zur Tragung der Soforthilfeabgabe verpflichtet zu haben. Hierfür beruft sie sich auf den Wortlaut des § 2 des Vertrages: Die Soforthilfeabgabe sei weder eine auf dem Grundstück ruhende öffentliche Last oder Steuer, noch eine Art der Vermögenssteuer, sondern eine Vermögensabgabe zum Zweck des Ausgleichs der durch Krieg und Kriegsfolgen verursachten

Schäden. Bei Vertragsschluß habe man nicht mit einer laufenden Abgabe gerechnet; dieser Gedanke sei erst in den Jahren nach der Währungsreform aufgekommen. Dem Wesen des Lastenausgleichs entspreche es, dass der Vermögensinhaber die Abgabe aus der Substanz des Vermögens leiste. - Die Parteien hätten bewußt einen für die Beklagte günstigen Vertrag geschlossen; übrigens sei zu berücksichtigen, dass die Beklagte neben der Tragung der in § 2 des Vertrags aufgezählten Steuern und Lasten auch noch die Beseitigung der recht erheblichen Kriegsschäden an dem Gebäude, die Kosten der laufenden Instandhaltung des Gebäudes und Gartens, sowie die Heizungskosten für die der Klägerin verbliebene Kegelbahn übernommen habe; zudem müsse sie nach dem Verträge auch den Hausmeister bezahlen. Hätte die Beklagte über die in dem Vertrag aufgeführten Leistungen hinaus noch weitere Verpflichtungen gegenüber der Klägerin übernehmen sollen, so wäre das bestimmt in dem Verträge zum Ausdruck gebracht worden. Bei den Vorverhandlungen habe man bereits mit einer Vermögensabgabe als Folge des verlorenen Krieges gerechnet und zwischen einer solchen und einer Vermögenssteuer unterschieden. In einem von dem Stadtoberinspektor Kost gefertigten Vorentwurf sei vorgesehen gewesen, daß jegliche Art von Vermögenssteuern und Vermögensabgaben von der Übernahme durch die Beklagte ausgeschlossen seien. Dem habe die Klägerin widersprochen. Im Wege des Kompromisses habe man sich darauf geeinigt, dass die Beklagte noch das Hauszinsendarlehen und die Vermögenssteuer übernehme, die Vermögensabgabe habe man dagegen bewußt nicht aufgenommen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Beklagten blieb erfolglos. Mit der Revision ver-

folgt die Klägerin ihren Antrag weiter. Die Beklagte hat gebeten, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht tritt, ohne darüber nähere Ausführungen zu machen, dem ersten Richter erkennbar darin bei, dass der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag trotz der in § 2 enthaltenen Erklärung, daß die Überlassung unentgeltlich erfolge, nicht eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung zum Inhalt habe, sondern ein Mietvertrag sei. Dieser Ausgangspunkt ist rechtlich bedenkenfrei; die Übernahme der gesamten Lasten des Grundstücks einschliesslich der von der Klägerin zu zahlenden Vermögenssteuer und der Verzinsung und Tilgung des Hauszinssteuerdarlehens sowie der Ausbesserung der Kriegsschäden ist ein Entgelt, welches die Beklagte zu gewähren hat, und das reicht aus, dem Vertrage den Charakter eines Mietvertrages zu geben. Mit Recht geht das Berufungsgericht weiter davon aus, dass nach dem Soforthilfegesetz - im Lande Rheinland-Pfalz: Gesetz zur Milderung dringender sozialer Notstände (Soforthilfegesetz) vom 6. September 1949 (GVBl I, 457) - eine gesetzliche Verpflichtung des Mieters, die von dem Hauseigentümer zu entrichtende Soforthilfeabgabe im Innenverhältnis zu übernehmen oder sich daran zu beteiligen, nicht bestehe. Zwar sieht § 23 des genannten Landesgesetzes ebenso wie der gleichlautende § 23 des vom Wirtschaftsrat erlassenen Gesetzes zur Milderung dringender sozialer Notstände (Soforthilfegesetz) vom 8. August 1949 (GVBl VerWiGeb S 205) für bestimmte Fälle eine Abwälzung der Soforthilfeabgabe vor;

diese Vorschriften beschränken sich aber auf wenige, hier nicht in Betracht kommende Sondertatbestände, eine Überwälzung der Soforthilfeabgabe auf den Mieter ist nicht vorgesehen. Dasselbe gilt für das nach Verkündung des Berufungsurteils ergangene, an die Stelle der genannten Soforthilfegesetze getretene Bundesgesetz über den Lastenausgleich vom 14. August 1952 (BGBl I, 446), das zwar in seinen §§ 70 ff Bestimmungen für die Überwälzung des Lastenausgleichs in Sonderfällen gibt, aber eine Abwälzung der Vermögensabgabe auf die Mieter nicht kennt; daß diese vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt war, ergibt mit Sicherheit § 35 Nr 3 b letzter Satz des Lastenausgleichsgesetzes, wonach bei Mietwohngrundstücken und Einfamilienhäusern eine Erhöhung des Satzes der Vierteljahresabgaben von 1 auf 1,25 v.H. der Abgabeschuld in Aussicht genommen ist, sobald eine Änderung der gesetzlichen Mietzinsregelung eine solche Erhöhung tragbar erscheinen läßt. Das Berufungsgericht hält es daher mit Recht für entscheidend, ob aus dem Vertrage vom 30. November 1946 die behauptete Pflicht der Beklagten zur Übernahme der Soforthilfeabgabe sich ergibt.

## II.

Bei der Auslegung dieses Vertrages legt das Berufungsgericht entscheidendes Gewicht auf den Wortlaut der strittigen Vertragsbestimmung. Es führt hierzu aus:

Nach § 2 habe die Beklagte "die auf dem Grundstück ruhenden Steuern und Lasten einschliesslich der später noch entstehenden", und die Vermögenssteuer übernommen. Unter keinen dieser Begriffe lasse sich die Soforthilfe-

abgabe bringen. Zu den auf dem Grundstück ruhenden Steuern und öffentlichen Lasten könne sie nicht gerechnet werden, da sie nicht auf dem Grundstück ruhe: Nach §§ 2 und 3 des Soforthilfegesetzes treffe die Abgabepflicht die Eigentümer des in Betracht kommenden Vermögens persönlich; daß hierzu unter anderem auch das Grundvermögen gehöre, beseitige den Grundsatz der persönlichen Abgabepflicht nicht und könne der Soforthilfeabgabe nicht den Charakter einer auf dem Grundstück ruhenden Last geben. Unter diesen Begriff fielen nur solche Lasten und Steuern, die allein und speziell den Grundbesitz treffen. - Ebenso lasse sich die Soforthilfeabgabe trotz ihrer Erhebung in laufenden Raten nicht als eine Art der von der Beklagten übernommenen Vermögenssteuer ansehen. Daß § 21 des Soforthilfegesetzes für ihre Erhebung die Reichsabgabenordnung und andere für Reichssteuern geltende Gesetze für anwendbar erkläre, mache die Soforthilfeabgabe noch nicht zu einer Steuer. Im Soforthilfegesetz selbst werde die Soforthilfeabgabe nirgends als Steuer bezeichnet, sondern durchweg als Abgabe von Vermögen; dem entspreche der Sprachgebrauch des § 29 UmstG, der gesetzlichen Grundlage des Lastenausgleichs, wo von einer "besonderen Vermögensabgabe" gesprochen werde. Auch nach Grundlage und Zweck unterscheide sich die Soforthilfeabgabe von einer Steuer. Steuern dienten öffentlichrechtlichen Gemeinwesen zur Erzielung von Einkünften, die in den Staatshaushalt fließen und für die Finanzierung der staatlichen Verwaltungsaufgaben bestimmt seien. Die Soforthilfeabgabe diene jedoch nicht der Finanzierung der staatlichen Verwaltungsaufgaben, wie § 25 des Soforthilfegesetzes ergebe, sie sei vielmehr ein Teil des Lastenausgleichs und diene zum Ausgleich der durch Krieg und Zusammenbruch eingetretenen

Vermögensverschiebungen; sie fliesse auch nicht dem allgemeinen Staatshaushalt zu, sondern einem Sondervermögen, dem Soforthilfefonds (§ 48 des Gesetzes). - Es sei richtig, dass wirtschaftspolitische Erwägungen dazu geführt hätten, die Soforthilfeabgabe zeitlich so zu verteilen, daß sie bei normalen Verhältnissen aus den Erträgen des abgabepflichtigen Vermögens herausgewirtschaftet werden könne. Die Abgabe sei aber nicht von einem Ertrage abhängig, wie ja auch bei ihr im Gegensatz zu Steuern kein Erlass und keine Niederschlagung möglich sei, sondern nur eine Stundung (§ 22 des Soforthilfegesetzes in Verbindung mit § 59 der DVO zum 1. Teil des Gesetzes - StDVO-SHG). Wenn die Beklagte, wie die Klägerin behaupte, eine derartige aussergewöhnliche Abgabe hätte übernehmen sollen, so hätte das in dem Vertrag in irgend einer Form zum Ausdruck kommen müssen. Die Wendung, daß Steuern und öffentliche Lasten der Beklagten zur Last fallen, auch "soweit sie später noch entstehen", lasse diesen Willen nicht erkennen; hierunter könnten nur im Rahmen des Herkömmlichen sich haltende, nicht aber aussergewöhnliche Belastungen verstanden werden.

Diesen Erwägungen stünden - so führt das Berufungsgericht fort - auch nicht die von der Klägerin betonten wirtschaftlichen Gesichtspunkte entgegen. Die Klägerin habe selbst vorgetragen, daß sie das Grundstück der Beklagten besonders billig überlassen und bewußt keinerlei Vorteile aus der Überlassung erstrebt habe. Auf die Gleichwertigkeit der beiderseitigen Leistungen könne es daher nicht ankommen. Ebensowenig komme dem Umstand Bedeutung zu, dass die Klägerin entgegen dem Normalfall die Sofort-

hilfeabgabe nicht den Grundstückserträgen entnehmen könne. Sie habe ungeachtet der bei Vertragsschluß erwarteten ausserordentlichen Abgabe einen für die Beklagte günstigen Vertrag geschlossen und versäumt, durch Vereinbarung eines Mietzinses sich Erträge zu sichern, aus denen sie die Soforthilfeabgabe hätte aufbringen können. Die Folgen eines solchen Vertrages müsse sie hinnehmen.

Die Revision rügt Verletzung der Auslegungsregeln, insbesondere der §§ 133, 157 BGB.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Individualvertrag, der nicht wie ein typischer Vertrag vom Revisionsgericht frei ausgelegt werden kann. Der Senat ist darauf beschränkt, nachzuprüfen, ob allgemeine Auslegungsregeln verletzt sind, und ob die vom Berufungsgericht gefundene Auslegung nicht gegen Denkgesetze oder Sätze der Erfahrung verstößt, insbesondere ob diese Auslegung möglich und mit dem Wortlaut vereinbar ist. Als unmöglich kann die Auslegung, die das Berufungsgericht dem § 2 des Vertrages gibt, nicht bezeichnet werden, und auch mit dem Wortlaut ist sie vereinbar. Mit Recht sieht aber die Revision eine Verletzung der allgemeinen Auslegungsregeln darin, dass das Berufungsgericht im Widerspruch zu § 133 BGB dem Wortlaut zu grosse Bedeutung beigemessen, daß es sich auf die Erörterung einer einzelnen Vertragsbestimmung beschränkt und die Heranziehung des ganzen Vertragsinhalts unterlassen, und dass es daher die Möglichkeit einer ergänzenden Vertragsauslegung überhaupt nicht in Betracht gezogen hat.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die Erörterungen des Berufungsgerichts über die Einordnung der allgemeinen Soforthilfeabgabe unter die "auf dem Grundstück ruhenden Steuern und Lasten" oder unter den Begriff der "Vermögenssteuer" frei von Bedenken sind. Als eine in regelmäßig wiederkehrenden Abständen zu entrichtende, der Höhe nach der durchschnittlichen Ertragsfähigkeit des die Abgabepflicht begründenden Vermögens angepaßte Abgabe ist die allgemeine Soforthilfeabgabe einer besonderen Vermögenssteuer angenähert. Daß sie im Gesetz nicht als Steuer, sondern als Abgabe bezeichnet wird, kann nicht ausschlaggebend sein; in diesem Zusammenhang wäre darauf hinzuweisen, daß das Soforthilfegesetz <sup>im</sup> Gegensatz zum Lastenausgleichsgesetz den Ausdruck "Vermögensabgabe" nicht verwendet und sie auch nicht, wie das Berufungsgericht sagt, als "Abgabe vom Vermögen" bezeichnet. Als vorläufige Maßnahme auf dem Gebiete des Lastenausgleichsgesetzes hat das Soforthilfegesetz davon abgesehen, die Gesamtsumme der zu leistenden Zahlungen zu bestimmen oder das Verhältnis dieser Summe zu dem der Berechnung zugrunde zu legenden Vermögen festzusetzen; das Vermögen dient nur als Berechnungsgrundlage für die jährlichen Zahlungen (§ 1 des Gesetzes); für sich allein betrachtet würde daher die allgemeine Soforthilfeabgabe als eine besondere Art der Vermögenssteuer erscheinen, müßte sie nicht als Vorläufer der Vermögensabgabe nach dem Lastenausgleichsgesetz angesehen und von diesem Blickpunkt her betrachtet werden (vgl hierzu die Entscheidung des erkennenden Senats in einer Landwirtschaftssache vom 29. April 1952 V BLw 66/51, abgedruckt NJW 1952 S 1053 mit Bem. von Rötelmann). Daß die Einnahmen aus der Soforthilfeabgabe nicht zur Deckung

... des allgemeinen Finanzbedarfs herangezogen, sondern einem Sonderfonds zugeführt werden, ist eine aus politischen Erwägungen geschaffene Besonderheit, die für die finanzwissenschaftliche und steuerrechtliche Beurteilung nicht ausschlaggebend sein kann.

Diese Beurteilung ist aber für den vorliegenden Fall überhaupt nicht von entscheidender Bedeutung. Das Berufungsgericht stellt fest, dass beide Parteien bei Abschluß des Vertrages durch Kaufleute vertreten waren, also nicht durch Finanzsachverständige oder Steuerfachleute. Unter diesen Umständen geht es nicht an, für die Auslegung der von Ihnen abgegebenen Erklärungen die steuerrechtliche Bedeutung der gewählten Ausdrücke in den Vordergrund zu stellen. Es kommt vielmehr darauf an, was die Parteien damals gewollt, welche Vorstellungen sie mit den von ihnen gewählten Ausdrücken verbunden haben, und wie die Soforthilfeabgabe sich in diese Vorstellungen einfügt.

### III.

In dieser Hinsicht stellt das Berufungsgericht fest, beide Parteien hätten damit gerechnet, dass eine Vermögensabgabe kommen und dass diese Abgabe einen aussergewöhnlichen, vom Herkömmlichen abweichenden Umfang haben werde. Demzufolge hätten die Parteien bei den Vertragsverhandlungen zwischen Vermögenssteuer und Vermögensabgabe unterschieden. Das ergebe sich aus dem von dem Steueroberinspektor Kost gefertigten Vertragsentwurf. Nach dessen ursprünglicher Fassung hätte jede Art von Vermögenssteuer

oder Vermögensabgabe von der Übernahme ausdrücklich ausgeschlossen werden sollen. Im Laufe der Verhandlungen habe die Beklagte zusätzlich die Vermögenssteuer übernommen, und in diesem Sinne sei der Entwurf abgeändert worden. Bei der im übrigen klaren, genauen und eindeutigen Fassung des Vertrages spreche dieser Wortlaut dafür, dass die Beklagte eine Vermögensabgabe nicht habe übernehmen sollen.

Die in diesen Ausführungen enthaltenen Feststellungen greift die Revision mit der Verfahrensrüge an, das Berufungsgericht habe seinen Feststellungen Prozeßstoff zugrunde gelegt, der nicht Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sei; damit habe es gegen § 128 ZPO verstoßen. Nach den Gerichtsakten habe die Beklagte, ohne daß ihr nach § 272 a ZPO eine Nachfrist zur Ergänzung ihres Vortrages zugebilligt worden sei, nach der Schlußverhandlung vom 15. Juni 1951 am 21. Juni 1951 ihre Akten über die strittige Angelegenheit dem Berufungsgericht vorgelegt. Bei diesen Akten habe sich der im Berufungsurteil erwähnte Vorentwurf Kost mit den von diesem daran vorgenommenen Änderungen befunden, wie der die Aktenvorlage begleitende Schriftsatz des Prozeßbevollmächtigten der Beklagten erkennen lasse. Dem Prozeßbevollmächtigten der Klägerin sei von dieser Aktenvorlage keine Mitteilung gemacht worden; er habe keine Gelegenheit gehabt, zu ihrem Inhalt Stellung zu nehmen. Trotzdem habe das Berufungsgericht bei seinen Feststellungen diese Akten, nämlich den erwähnten Vertragsentwurf, verwendet.

Diese Rüge ist nicht begründet. Es bedarf keiner Ausführung, daß es zu mißbilligen ist, wenn eine Partei

zwischen dem Schluß der mündlichen Verhandlung und der Urteilsverkündung neue Urkunden dem Gericht vorlegt, ohne die Gegenpartei davon in Kenntnis zu setzen; nach Schluß der mündlichen Verhandlung beigebrachten Prozeßstoff darf das Gericht bei der Urteilsfindung nicht verwerten, und falls es ihn für erheblich hält, muß es die mündliche Verhandlung wieder eröffnen und dadurch dem Gegner Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Im vorliegenden Falle ist jedoch der von Kost gefertigte Vorentwurf bereits im ersten Rechtszuge Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen. Das landgerichtliche Urteil nimmt in seinem Tatbestande auf diesen Vertragsentwurf Bezug (Bl 20 GA, unten). Es ist auch nicht richtig, daß das Berufungsgericht die nachträglich vorgelegten Akten der Beklagten bei seiner Entscheidung verwertet hätte. Im Berufungsurteil sind sie nicht erwähnt. Was dort über den Inhalt des von Kost gefertigten Entwurfs und die darin von ihm vorgenommenen Änderungen festgestellt wird, entspricht dem Vorbringen der Beklagten, wie es sowohl aus dem Tatbestand des Berufungsurteils wie auch aus dem im ersten Rechtszuge von der Beklagten nachgereichten Schriftsatz vom 13. September 1950 (Bl 18 GA) sich ergibt. Ein Verstoß gegen den Grundsatz des rechtlichen Gehörs oder gegen § 128 ZPO ist unter diesen Umständen nicht festzustellen.

#### IV.

Allein was das Berufungsgericht über die Vorgeschichte des Vertrages und die Vorstellungen der Parteien beim Abschluß feststellt, reicht nicht aus, die von ihm gefundene Auslegung zu tragen. Der strittige Vertrag ist am 30. November 1946 abgeschlossen worden, also über 1 1/2 Jahre

vor der Währungsreform und nahezu 3 Jahre vor dem Erlaß des Soforthilfegesetzes (für das Land Rheinland-Pfalz : 6. September 1949). Es liegt auf der Hand, dass die Parteien in jenem Zeitpunkt noch keinerlei sichere Vorstellungen davon haben konnten, welche Belastungen für die Eigentümer bebauter Grundstücke sich ergeben und wie die erwartete Vermögensabgabe ausgestaltet werden würde. Die Feststellungen des Berufungsgerichts wären nur dann schlüssig, wenn angenommen werden könnte, daß die Soforthilfeabgabe ungefähr dem entspricht, was die Parteien bei Abschluß des Vertrages als Vermögensabgabe sich vorgestellt haben. Es ist gerichtsbekannt, daß in den ersten Jahren nach Beendigung der Feindseligkeiten allgemein die Überzeugung bestand, dass die noch vorhandenen, geretteten Vermögen zum Ausgleich des anderen Angehörigen des deutschen Volkes entstandenen Schadens in stärkstem Maße herangezogen werden würden. Dabei wurde jedoch vorzugsweise an eine Vermögensumschichtung durch einen Eingriff in den Bestand der geretteten Vermögen, durch Abgabe von Teilen des Vermögens in Natur gedacht, bei Grundstücken in Form einer Teilung oder, soweit das nicht möglich war, etwa in Form einer staatlichen Lastenausgleichshypothek. Erst im Laufe der gesetzgeberischen Arbeiten an dem Problem des Lastenausgleichs trat dieser Gedanke zugunsten einer auf einen längeren Zeitraum verteilten Geldabgabe in den Hintergrund, da er nur unter größten Schwierigkeiten hätte verwirklicht werden können und seine Durchführung untragbare Störungen des Wirtschaftslebens zur Folge gehabt haben würde (vgl die amtliche Begründung zu dem Entwurf eines Gesetzes über einen allgemeinen Lastenausgleich, Anl\_1 b zu der Bundestagsdrucksache Nr 1800, S 4 ff). Diese Entwicklung ließ sich im Herbst 1946 noch nicht voraussehen. Wenn die Parteien damals vereinbarten, daß

die Beklagte die erwartete Vermögensabgabe nicht übernehmen solle, so liegt die Annahme nahe, daß sie dabei an einen einmaligen Substanzeingriff der oben geschilderten Art dachten und nicht an eine über einen langen Zeitraum sich erstreckende und grundsätzlich dem Vermögensertrag zu entnehmende Abgabe, wie es die Soforthilfeabgabe war. Nach dem Tatbestand des Berufungsurteils hat die Beklagte selbst vorgetragen, man habe bei Vertragsschluß mit einer Abgabe dieser Art nicht gerechnet. Haben aber die Parteien eine Vermögensabgabe in der Form, wie sie das Soforthilfegesetz gebracht hat, nicht in Erwägung gezogen, so läßt sich auch nicht sagen, daß sie im § 2 des Vertrages über die Tragung einer solchen Abgabe sich in dem von der Beklagten behaupteten Sinn geeinigt hätten. Sollte das Berufungsgericht diese Feststellung habe treffen wollen, so wäre sie tatbestandswidrig.

V.

Das Berufungsurteil hält es nicht für erheblich, welche Vorstellungen die Parteien bei Vertragsschluß über die Art und Weise der Erhebung der erwarteten Vermögensabgabe hatten. Es will den Vertrag offenbar dahin auslegen, daß die Parteien ohne Rücksicht auf die Ausgestaltung dieser Abgabe vereinbart hätten, daß die Klägerin sie tragen solle. Gegen diese Auslegung bestehen Bedenken. Bei der Auslegung eines Vertrages ist das Gesamtverhalten der Parteien einschließlich aller bei Vertragsschluß vorliegenden Umstände heranzuziehen und im Zusammenhang zu würdigen (RGKR 10. Aufl § 157 Anm 1; Urteil des IV. Zivilsenats vom 11. Oktober 1951, IV ZR 17/50; Lindenmaier-Möhring § 133 BGB Nr 1). Dagegen hat das Berufungsgericht verstoßen; die von ihm gefundene Auslegung beruht auf unzureichender Auswertung des vorhandenen Prozeßstoffes und auf mangelnder Aufklärung des Sachverhalts. Einmal hätte das Berufungsurteil zur Auslegung des Parteiwillens die Interessenlage beim Vertragsschlusse heranziehen müssen. Es erörtert zwar, daß die Beklagte, abgesehen von den in

§ 2 des Vertrages übernommenen Lasten und der Ausbesserung der Kriegsschäden - deren Umfang nicht aufgeklärt ist und von denen daher zugunsten der Klägerin ihrem Vortrag entsprechend zu unterstellen ist, dass sie keinen erheblichen Umfang hatten - kein weiteres Entgelt zu entrichten hatte, dass die Überlassung des Gebäudes an die Beklagte in diesem Sinn, wie die Parteien zwar rechtlich ungenau, aber wirtschaftlich gesehen nicht ganz unrichtig sagten, "unentgeltlich" war. Es meint jedoch, es gehe zu Lasten der Klägerin, wenn sie einen der Beklagten günstigen Vertrag geschlossen und die Vereinbarung eines zur Tragung der erwarteten Vermögensabgabe ausreichenden Entgelts verabsäumt habe. Dabei übersieht das Berufungsgericht, dass Verträge nach Treu und Glauben auszulegen sind (§ 157 BGB), und dass Treu und Glauben einer Auslegung entgegenstehen kann, die ohne zwingenden Grund der Klägerin verwehrt, für ihr nachträglich auferlegte Belastungen einen wirtschaftlichen Ausgleich von der Beklagten zu fordern, obwohl es sich um Belastungen handelt, die der Eigentümer im Einzelfalle den Erträgen seines Grundstücks soll entnehmen können. - Sodann hätte das Berufungsgericht dem Vortrag der Klägerin Rechnung tragen müssen, bei Vertragsschluss sei beiden Parteien bekannt gewesen, daß die Klägerin ausser dem der Beklagten überlassenen Hausgrundstück kein weiteres Vermögen besaß und auch nicht damit rechnen konnte, nennenswerte Zuschüsse zur Erhaltung des Hauses bekommen zu können. Unter diesen Verhältnissen konnte die Belastung der Klägerin mit einer auf unbestimmte Zeit zu entrichtenden hohen Abgabe möglicherweise zur Folge haben, daß sie Schulden übernehmen mußte nur zu dem Zweck, um der Beklagten entspre-

chend dem Miet- und Pachtvertrag vom 30. November 1946 die Benutzung des Grundstücks zu gewähren. Das Berufungsgericht erörtert nicht, ob die Parteien bei Vertragsschluß ein derartiges Entgegenkommen der Klägerin ins Auge gefaßt haben, und ob nicht eine solche Belastung der Klägerin ausserhalb der Vorstellungen liegt, die die Parteien beim Vertragsschluß gehabt haben.

In diesem Zusammenhang beanstandet die Revision mit Recht, dass das Berufungsgericht sich auf eine Erörterung des § 2 des Vertrages, also einer herausgegriffenen Bestimmung beschränkt, statt diese Bestimmung in das Gesamtbild des Vertrages hineinzustellen und daraus ergänzende Anhaltspunkte für die Auslegung zu gewinnen. Eine Abschrift des vollständigen Vertrages befindet sich bei den Gerichtsakten nicht; auch erhellt nicht, dass der ganze Vertrag Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen wäre. Für die Auslegung hätte es vor allem wichtig sein können, für welche Dauer das Miet- und Pachtverhältnis geschlossen wurde. Enthielt der Vertrag eine langdauernde Verpflichtung, so mußte die von dem Berufungsgericht gefundene Auslegung zu einer schweren Belastung der Klägerin führen; handelte es sich nur um einen kurzfristigen Mietvertrag, so verlieren diese Bedenken an Bedeutung.

#### VI.

Nach all dem bedarf die Auslegung des Vertrages erneuter Prüfung durch den Tatrichter. Sollte die erneute Prüfung des Sachverhalts das Berufungsgericht zu der Auffassung führen, daß aus dem Wortlaut des Vertrages vom 30. November 1940 und aus den Begleitumständen eine Entschei-

dung über die Tragung der Soforthilfeabgabe nicht zu entnehmen ist, so wird es weiter zu prüfen haben, ob nicht eine ergänzende Vertragsauslegung zu einem der Klägerin günstigeren Ergebnis führen kann. Schwerwiegende Eingriffe des Gesetzgebers in die wirtschaftlichen Verhältnisse wie die Währungsreform und die Gesetzgebung über den Lastenausgleich werden in vielen Fällen Anlaß zu einer ergänzenden Vertragsauslegung geben. Es wäre dann zu ermitteln, was die Parteien vereinbart haben würden, wenn sie die durch das Soforthilfegesetz und jetzt durch die Gesetzgebung über den Lastenausgleich geschaffenen Verhältnisse schon zur Zeit des Vertragsschlusses übersehen und ihnen in angemessener Weise unter Berücksichtigung von Treu und Glauben Rechnung getragen haben würden. Bei dieser ergänzenden Vertragsauslegung könnte in Betracht gezogen werden, daß nicht nur § 23 des Soforthilfegesetzes in gewissen Fällen eine teilweise Abwälzung der Soforthilfeabgabe ermöglicht, sondern dass auch das Lastenausgleichsgesetz in seinen §§ 70 ff, insbesondere § 73, dahingehende Bestimmungen enthält. In einer Landwirtschafts-sache hat der erkennende Senat bereits in einem Beschlusse vom 17. Juni 1952 (BGH 6, 240 [246 f.] = MDR 1952, 603 = RechtdLandw 1952, 206) eingehend dargelegt, dass nach der Absicht des Gesetzgebers die Lastenausgleichsabgabe und ebenso ihre Vorläuferin, die Soforthilfeabgabe, aus den Erträgen des belasteten Vermögens sollten herausgewirtschaftet werden können, und ausgeführt, dass es volkswirtschaftlich gerechtfertigt sei, wenn der Pächter eines landwirtschaftlichen Besitzes im Verhältnis zum Verpächter in angemessener billiger Weise an der Aufbringung dieser Lasten beteiligt werde. Auf diese Ausführungen darf verwiesen werden. Handelt es sich im vorliegenden Falle auch nicht

darum, den volkswirtschaftlich gerechtfertigten Pacht-  
preis zu ermitteln, wie in der genannten Entscheidung,  
so können die dort entwickelten Gedanken doch auch im  
vorliegenden Falle Anhaltspunkte für eine ergänzende Ver-  
tragsauslegung geben.

Wie sehr eine ergänzende Vertragsauslegung geboten  
ist, zeigt auch die Erwägung, dass nach der endgültigen  
Regelung des Lastenausgleichs die allgemeine Vermögensab-  
gabe, deren Vorläufer die Soforthilfeabgabe ist, zu einer  
Herabsetzung der Vermögenssteuer führt: Nach § 226 Nr. 8  
LAG wird der allgemeine Satz der Vermögenssteuer von 1 %  
auf 0,75 % des steuerpflichtigen Vermögens herabgesetzt,  
soweit dieses den Betrag der Vermögensabgabeschuld nicht  
übersteigt. Da die Vermögenssteuer von der Beklagten über-  
nommen ist, führt die Auffassung des Berufungsgerichts,  
daß die Soforthilfeabgabe allein von der Klägerin getra-  
gen werden muß, in ihrer Anwendung auf die Vermögensab-  
gabe des Lastenausgleichsgesetzes nicht nur zu einer ein-  
seitigen Belastung der Klägerin, sondern dazuhin noch zu  
einer Entlastung der Beklagten - ein Ergebnis, das dem  
Willen der Parteien beim Vertragsschluß offenbar nicht  
entspricht und eine Korrektur durch ergänzende Vertrags-  
auslegung nahelegt,

Zu Gunsten einer Verteilung der Soforthilfeabgabe un-  
ter die Parteien kommt aber noch ein weiterer Gesichts-  
punkt in Betracht. Wie erwähnt, ist die Soforthilfeab-  
gabe ein Vorläufer der allgemeinen Vermögensabgabe des  
Lastenausgleichsgesetzes. Die Vierteljahresraten, in de-  
nen diese zu entrichten ist, sind nicht nur Teilzahlungen  
auf die Vermögensabgabe selbst, sie enthalten vielmehr

auch eine Verzinsung des Abgabekapitals; ohne diese Verzinsung würde die tatsächliche Belastung des herangezogenen Vermögens im Hinblick auf die Verteilung der Zahlungen auf einen Zeitraum von 30 Jahren nicht der vom Gesetzgeber beabsichtigten nominellen Belastung von 50 % entsprechen (vgl S 18 ff der amtl. Begründung zum Entwurfe eines Gesetzes über einen allgemeinen Lastenausgleich, Anlage 1 b zu der Bundestagsdrucksache Nr 1800; Hohermann - Ostendorf - Ring - Deichmann, Lastenausgleichsgesetz, Anm 1 zu § 37, Anm 2 zu § 77). Daß das Lastenausgleichsgesetz eine Aufspaltung der einzelnen Raten der Vermögensabgabe in Zinsen und Tilgungsbeträgen nicht vorgenommen hat, mag die Berücksichtigung dieser Zusammensetzung der Vierteljahresraten für die bürgerlich-rechtliche Frage der Verteilung zwischen mehreren Beteiligten erschweren, kann ihr aber nicht grundsätzlich entgegenstehen. Dieser Gesichtspunkt darf auch im Falle einer nach bürgerlichem Recht notwendigen Aufteilung der Soforthilfeabgabe nicht unbeachtet bleiben. Daß schon bei der Schaffung des Soforthilfegesetzes in den gesetzgebenden Körperschaften Klarheit darüber bestand, daß in der Soforthilfeabgabe Verzinsung und Tilgung der kommenden Lastenausgleichsabgabe zusammengefaßt werde, ergeben z.B. die Ausführungen des Regierungsvertreters, Direktor Hartmann, und des Ausschußberichterstatters, des Abgeordneten Dr. Bucerius, in den Vollversammlungen des Wirtschaftsrates (Berichte über die 24. Vollversammlung S 1081 und über die 25. Vollversammlung S 1138). Es mag in diesem Zusammenhang noch erwähnt werden, daß nach § 24 SHG auf die allgemeine Soforthilfeabgabe die auf Umstellungsgrundschulden nach dem Gesetz zur Sicherung von Forderungen

für den Lastenausgleich vom 2. September 1948 (für Rheinland-Pfalz: Landesgesetz vom 23. November 1948 - GVBl S 409 - ) entrichteten Beträge anzurechnen waren nicht nur soweit es sich um Tilgungsbeträge, sondern auch soweit es sich um Zinsen handelte. Das Berufungsgericht wird sich damit auseinandersetzen müssen, ob nicht eine sinngemäße Vertragsauslegung zu dem Ergebnis führt, dass wenigstens der Teil der Soforthilfeabgabe, der nach den Bestimmungen des Lastenausgleichsgesetzes als Verzinsung der Vermögensabgabe angesehen werden müßte, von der Beklagten zu tragen ist.

Unter den angeführten Gesichtspunkten wird das Berufungsgericht den Sachverhalt weiter aufzuklären und erneut zu beurteilen haben. Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Diesem wurde auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen.

Dr. Tasche

Dr. Heck

Dr. v. Normann

Schuster

Bundesrichter Dr. Piepenbrock ist durch Urlaubsabwesenheit an Beifügung der Unterschrift verhindert.  
Dr. Tasche