

Gesetz: IAG § 60

Rechtssatz: Übernimmt bei Verkauf eines Grundstücks, das am Währungsstichtag keine dingliche Belastung aufwies, der Käufer dem Verkäufer gegenüber "den Lastenausgleich", so kann diese Klausel bei entsprechender Willensrichtung der Vertragsschließenden die Bedeutung haben, daß der Käufer von der Vermögensabgabe des Verkäufers denjenigen Teil, der dem zahlenmäßigen Verhältnis des Grundstückswertes zu der Gesamtheit des abgabepflichtigen Vermögens entspricht, zu tragen hat. Bei Berechnung des Gesamtvermögens müssen dann aber solche weiteren Grundstücke des Verkäufers außer Ansatz bleiben, die im Zeitpunkt der Währungsumstellung über den Einheitswert hinaus mit Grundpfandrechten belastet waren.

Aktenzeichen: V ZR 166/57

Urt. des BGH v. 1. Oktober 1958

IG München I

OLG München

V ZR 166/57

Verkündet
am 1. Oktober 1958
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Wohnhausgesellschaft M- O- mit beschränk-
ter Haftung in M-, vertreten durch ihren Geschäftsfüh-
rer, Rechtsanwalt Dr. Hans H. Z- in M-, P-
straße ,

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

gegen

die Kaufmannswitwe Anna Sch- in M-, R-
Straße ,

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 17. September 1958 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

Auf Berufung und Revision der Klägerin werden
- unter Zurückweisung der Rechtsmittel im übrigen - das Urteil der 6. Zivilkammer des Landge-
richts München I vom 23. August 1956 teilweise
abgeändert und das Urteil des 5. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts München vom 9. Juli 1957 teil-
weise aufgehoben. Die Urteilsformel wird wie folgt
neu gefaßt:

- 2 -

1. Die Beklagte wird verurteilt,
 - a) an die Klägerin 887,94 DM nebst 4 % Zinsen aus 789,28 DM seit dem 18. April 1956 und aus weiteren 98,66 DM seit dem 10. Mai 1956 zu zahlen,
 - b) die Klägerin mit Wirkung vom 10. August 1956 ab von ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Vermögensabgabe aus dem Lastenausgleichsgesetz nach Maßgabe der vierteljährlichen Fälligkeiten in Höhe von je 98,66 DM gegenüber dem zuständigen Finanzamt zu befreien.
2. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Von den Kosten des ersten Rechtszuges trägt die Klägerin 3/5 und die Beklagte 2/5, von den Kosten der beiden anderen Rechtszüge die Klägerin je 5/6 und die Beklagte je 1/6.

Von Rechts wegen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Ehemann der Beklagten, Josef Sch[REDACTED], hat von der klagenden Wohnhausgesellschaft das Hausgrundstück B[REDACTED]-[REDACTED] Straße [REDACTED] in M[REDACTED] zum Preise von 45 000 DM käuflich erworben. Das notarielle Kaufangebot der Klägerin vom 29. Juli 1952, das von Josef Sch[REDACTED] am 24. Juli 1954 angenommen wurde, enthielt folgende Klausel (Nr. II 3 Abs. 1):

"Soforthilfe und Lastenausgleich werden bis zur Annahme dieses Angebots von der Verkäuferin getragen, von da an vom Käufer zur Zahlung übernommen".

Josef Sch[REDACTED] ist verstorben. Die Beklagte ist seine Alleinerbin. Die Parteien streiten über die Höhe der von der Beklagten zu tragenden Lastenausgleichsverbindlichkeit. Da das Grundstück am Währungsstichtag nicht mit Grundpfandrechten belastet war, geht der Streit lediglich um die Vermögensabgabe.

Das Finanzamt für Körperschaften in M[REDACTED] hat durch Bescheid vom 6. September 1955 die Vermögensabgabe der Klägerin unter Zugrundelegung eines abgabepflichtigen Vermögens von 86 600 DM (abgerundeter Unterschiedsbetrag zwischen 278 766 DM Rohvermögen und 192 079 DM Schulden) mit 45 300 DM errechnet und hiervon 8 910 DM Soforthilfeabgabe, die bis 31. März 1952 bezahlt worden sind, abgezogen. Die auf die restlichen 34 390 DM jeweils in Höhe von 1,1 % (§ 36 IAG) zu entrichtenden Vierteljahresraten von 378,25 DM wurden dann unter Berücksichtigung einer Teilablösung, die anlässlich des Verkaufs eines anderen Grundstückes der Klägerin erfolgt ist, nochmals um 112,75 DM gekürzt, so daß seit 10. Februar 1955 vierteljährlich 265,50 DM zu zahlen sind.

Die Klägerin hält die Beklagte auf Grund des Kaufvertrages für verpflichtet, sie vom 10. August 1954 ab - dem ersten Fälligkeitstermin nach Annahme des Kaufangebots - vierteljährlich in Höhe von 261,21 DM von ihrer Zahlungspflicht gegenüber dem Finanzamt freizustellen. Sie geht dabei von dem Einheitswert des Grundstücks B [REDACTED] Straße [REDACTED] aus, der unstreitig 47 500 DM beträgt; die vom Käufer übernommene Vermögensabgabe von 50 % belaufe sich daher auf 23 750 DM und sei in Vierteljahresraten von 1,1 % (= 261,21 DM) zu tilgen. Zu demselben Ergebnis gelange man, wenn man der aus dem abgabepflichtigen Gesamtvermögen errechneten ursprünglichen Vierteljahresrate von 378,25 DM diejenige - fiktive - Rate gegenüberstelle, die sich aus ihrem Vermögen (86 600 DM) nach Absetzung des Einheitswertes des verkauften Grundstücks (47 500 DM) ergäbe: Die Abgabeschuld betrage in diesem Falle 50 % des Restvermögens von 39 100 DM, also 19 550 DM, wovon dann noch die geleistete Soforthilfegabe von 8 910 DM abzuziehen wäre, so daß eine Restschuld von 10 640 DM, tilgbar in Vierteljahresraten von 117,04 DM verbliebe; der Unterschiedsbetrag zwischen 378,25 DM und 117,04 DM sei aber wiederum 261,21 DM. Die Klägerin hat demgemäß Verurteilung der Beklagten dahin beantragt, ihr als Anteil auf die in der Zeit vom 10. August 1954 bis 10. Mai 1956 entrichteten Vierteljahresraten 2 089,68 DM nebst Zinsen zu bezahlen und sie für die Folgezeit von ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Vermögensabgabe nach Maßgabe der vierteljährlichen Fälligkeiten in Höhe von 261,21 DM gegenüber dem Finanzamt zu befreien.

Die Beklagte hat nicht in Abrede gestellt, zur Tragung eines angemessenen Teils der Vermögensabgabe verpflichtet zu sein. Auf keinen Fall bestehe die Pflicht jedoch in der von der Klägerin angegebenen Höhe. Diese habe bei den Kaufverhandlungen erklärt, wegen ihrer eigenen hohen Ver-

bindlichkeiten werde voraussichtlich keine oder nur eine geringe Lastenausgleichsabgabe zu zahlen sein, so daß die Lastenausgleichsklausel keine nennenswerte Belastung für den Grundstückskäufer bedeute. Jetzt versuche indessen die Klägerin aus der Übernahme des Lastenausgleichs ein Geschäft zu machen; sie habe bei dem Verkauf weiterer Grundstücke so große Teile der ihr auferlegten Vermögensabgabe auf die Käufer abgewälzt, daß sie selbst entweder überhaupt nichts oder nur ganz niedrige Tilgungsraten an das Finanzamt zu entrichten brauche. Sie (Beklagte) sei bereit, denjenigen Teil der von der Klägerin seit 10. August 1954 geleisteten und künftig noch zu leistenden Vermögensabgabe zu tragen, der dem Verhältnis des Einheitswertes des gekauften Grundstücks zum gesamten Rohvermögen der Klägerin am Währungsstichtag entspreche, aber nur soweit dieser Teil zusammen mit den Abgabebeträgen, die von Erwerbern anderer Grundstücke bezahlt worden oder noch zu bezahlen seien, die Vermögensabgabenschuld der Klägerin nicht übersteige.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 580,05 DM nebst Zinsen sowie zur Schuldbefreiung der Klägerin gegenüber dem Finanzamt in Höhe von vierteljährlich 64,45 DM verurteilt und im übrigen die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin gegen dieses Urteil ist vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren, soweit das Landgericht ihm nicht bereits entsprochen hat, weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Die Klausel des Kaufvertrages, wonach der Rechtsvorgänger der Beklagten als Grundstückskäufer den "Lasten-

ausgleich zur Zahlung übernommen" hat, erstreckt sich nach Ansicht des Berufungsgerichts auf die von der Klägerin als Grundstücksverkäuferin auf Grund des Lastenausgleichsgesetzes geschuldete Vermögensabgabe (§ 3 Nr. 1, § 16 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a LAG). Sie wird vom Berufungsgericht dahin verstanden, daß der Käufer zwar nicht die gesamte, aber doch die "anteilige" Vermögensabgabe der Klägerin übernommen habe, d. h. denjenigen Teilbetrag der Abgabeschuld, der auf das verkaufte Grundstück B [REDACTED] Straße [REDACTED] entfällt. Dieser Standpunkt des angefochtenen Urteils, der sich mit der insoweit übereinstimmenden Auffassung der Parteien deckt, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Für die Beurteilung von Lastenausgleichsklauseln der hier vorliegenden Art gibt es, wie der erkennende Senat wiederholt ausgesprochen hat, keine allgemeingültigen Regeln; ihre Tragweite und Bedeutung ist vielmehr, wenn der Wortlaut allein keine völlige Klarheit erbringt, von Fall zu Fall nach Willensrichtung und Interessenlage der Vertragsschließenden im Wege der Auslegung zu ermitteln (NJW 1958, 907 Nr. 3; Urteil vom 30. Mai 1958, V ZR 232/56, WM 1958, 874). Wenn auch die Vermögensabgabe nicht als dingliche Last auf dem verkauften Grundstück ruht, sondern eine dem Vermögensinhaber persönlich obliegende öffentliche Abgabe darstellt, so schließt das nicht aus, daß im Einzelfall eine vertragliche "Übernahme des Lastenausgleichs" durch den Grundstückskäufer nach dem Willen der Beteiligten gerade auch diese Abgabeschuld oder einen Teil von ihr zum Gegenstand hat (Urteil vom 8. Januar 1958, V ZR 165/56, JR 1958, 143 = WM 1958, 297). Frei von Rechtsirrtum ist ferner die Meinung des Berufungsgerichts, daß die Klägerin, da für die vereinbarte Schuldübernahme eine Genehmigung des Finanzamts nach Maßgabe von § 60 LAG nicht eingeholt wurde, im vollen Umfang Abgabeschuldnerin geblieben ist, jedoch nach § 415 Abs. 3 Satz 1 BGB von der Beklagten im Rahmen der tatsächlich erfolgten Übernahme Freistellung gegenüber dem Finanzamt verlangen

darf; nur soweit sie schon ihrerseits Tilgungsraten entrichtet hat, steht ihr gegen die Beklagte ein Zahlungsanspruch zu.

Von der Revision werden insoweit keine Einwendungen erhoben.

2. Sie wendet sich aber gegen die Art und Weise, in der das angefochtene Urteil den von der Beklagten übernommenen Anteil an der Vermögensabgabe berechnet hat.

Abweichend von der Berechnungsweise der Klägerin, die das verkaufte Grundstück als selbständigen Vermögensteil behandeln und daraus, ohne Berücksichtigung ihres sonstigen Vermögens und der auf ihm lastenden Verbindlichkeiten, eine gesonderte Abgabeschuld ermitteln möchte (wobei es praktisch auf dasselbe hinausläuft, ob man - wie die Klägerin zur Wahl stellt - unmittelbar auf den Einheitswert des Grundstücks abhebt oder den Unterschiedsbetrag zwischen dem abgabepflichtigen Vermögen und dem um den Grundstückswert verminderten Rest dieses Vermögens zugrunde legt), sind Landgericht und Oberlandesgericht übereinstimmend von der Gesamtvermögenslage der Klägerin am 21. Juni 1948, d. h. von den am Währungsstichtag im ganzen vorhandenen Aktiven und Schulden, ausgegangen. Nach Ansicht der Vorinstanzen muß ein Teil dieser Schulden auf das Grundstück angerechnet werden, so daß sich dessen Einsatzwert entsprechend verringert; die Verringerung soll in demselben Verhältnis erfolgen, in dem die Summe der bei Festsetzung der Vermögensabgabe berücksichtigten Schulden hinter dem Gesamtwert des Vermögens zurückbleibt. Eine solche Anrechnung eines entsprechenden Teils der Schulden auf das Grundstück, obgleich dieses selbst im Juni 1948 nicht hypothekarisch belastet war, erachtet das Berufungsgericht aus dem Grunde für geboten, weil ein "wirtschaftlicher Zu-

sammenhang" bestanden habe. Persönliche Vergünstigungen des Vermögensinhabers, auf deren Genuß der Grundstückskäufer allerdings keinen Anspruch gehabt hätte, seien bei Festsetzung der Vermögensabgabeschuld durch das Finanzamt nicht mitbestimmend gewesen, vielmehr habe man, als von dem 278 766 DM betragenden Bruttorehvermögen die Schulden von insgesamt 192 079 DM abgesetzt wurden, die allgemeinen steuerrechtlichen Grundsätze über die Festsetzung des betrieblichen Einheitswertes angewandt. Die Vermögensabgabe sei nicht für die einzelnen Vermögensobjekte gesondert, sondern nach Feststellung des gesamten abgabepflichtigen Vermögens für dieses als wirtschaftliche Einheit festgesetzt worden. Infolgedessen müßten nunmehr bei Ermittlung des auf das veräußerte Grundstück entfallenden Anteils der Vermögensabgabe auch die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Gesamtvermögen der Klägerin stehenden Schulden anteilig vom Rohwert (Einheitswert) des veräußerten Vermögensteiles abgezogen werden.

Die Berechnung im einzelnen hat das Berufungsgericht in folgender Weise durchgeführt. Es hat einmal, ähnlich wie bereits das Landgericht, die von der Klägerin ursprünglich geschuldete Vierteljahresrate "ohne Rücksicht auf irgendwelche Vergünstigungen und Ermäßigungen", also in Höhe von 378,25 DM, aufgeteilt nach dem Verhältnis des Gesamtvermögens, das der Vermögensabgabe unterlegen hat (278 766 DM), zu dem veräußerten Grundstück (47 500 DM), d. h. nach der Formel $x : 378,25 = 47\,500 : 278\,766$; daraus ergibt sich eine Vierteljahresrate von 64,45 DM. Zu nahezu demselben, nur um wenige Pfennige verschiedenen Ergebnis gelange man - so meint das Berufungsgericht - aber auch dann, wenn man die auf den veräußerten Gegenstand entfallende Vermögensabgabe durch eine "fiktive Veranlagung" nur dieses Gegenstandes, jedoch nach Abzug der mit ihm in wirtschaftlichem Zu-

sammenhang stehenden Schulden ermittelt: Der abzuziehende Teil der sich auf insgesamt 192 079 DM belaufenden Schulden werde nach dem Verhältnis zwischen Grundstückswert und Gesamtvermögen ($y : 192\,079 = 47\,500 : 278\,766$) errechnet, er betrage somit 32 729,10 DM, und nach seinem Abzug von den 47 500 DM verbleibe ein abgabepflichtiger Wert von 14 770 DM, der zur Hälfte, also mit 7 385,50 DM, der Vermögensabgabe unterliegen würde; letzterer Betrag sei dann noch um den auf das veräußerte Grundstück entfallenden Anteil der Soforthilfeabgabe von 8 910 DM ($z : 8\,910 = 47\,500 : 278\,766$), also um 1 518,18 DM zu kürzen; der Restbetrag von 5 867,30 DM ergebe (bei Zugrundelegung von 1,1 %) eine Vierteljahresrate von 64,53 DM. Hierzu ist zu bemerken, daß es sich bei den erwähnten beiden Berechnungsformen nicht, wie das Berufungsgericht anzunehmen scheint, um zwei inhaltlich verschiedene Methoden zur Ermittlung der gesuchten Abgabequote handelt. Vielmehr wird in beiden Fällen nach einem und demselben Prinzip verfahren, indem die Verbindlichkeiten, die am Währungsstichtag auf dem Gesamtvermögen der Klägerin ruhten, jeweils auch bei der Bewertung des damals an sich unbelasteten Grundstücks Berücksichtigung finden. Das gilt insbesondere auch von der ersten Berechnungsform, obgleich die Verbindlichkeiten dort scheinbar nicht in Erscheinung treten; in Wirklichkeit stecken sie mit in der Zahl 378,25, da diese Vierteljahresrate sich aus dem um die Schulden verminderten Gesamtvermögen errechnet. Der geringfügige Pfennigunterschied zwischen den beiden Ergebnissen ist allein darauf zurückzuführen, daß bei den Einzelberechnungen gelegentlich abgerundet wurde.

Diese Berechnungsweise, die dazu geführt hat, daß die Klägerin einen Schuldbefreiungsanspruch lediglich in Höhe von vierteljährlich 64,45 DM und einen Zahlungsanspruch über insgesamt neun solcher Vierteljahresraten (= 580,05 DM) zuerkannt erhielt, ist, wie der Revision zugegeben werden muß, nicht in allen Punkten frei von Rechtsirrtum.

3. Grundsätzlich allerdings ist gegen die Einbeziehung des verkauften Grundstücks in eine Gesamtbetrachtung, die auf das Verhältnis zwischen Bruttorohvermögen und Summe der abzugsfähigen Verbindlichkeiten abstellt, bei Fehlen einer individuellen Belastung mit Grundpfandrechten nichts einzuwenden. Da die Vermögensabgabe nicht - wie etwa die Hypothekengewinnabgabe (§ 111 LAG) - als dingliche Last auf dem abgabepflichtigen Vermögen ruht, sondern den Vermögensinhaber persönlich trifft, besteht für die Auslegung von Übernahmevereinbarungen gerade in Fällen der vorliegenden Art ein besonders weiter Spielraum; ein für allemal geltende Regeln darüber, wie die Höhe des übernommenen Schuldbetrages zu bemessen sei, lassen sich hier noch weniger als bei sonstigen Lastenausgleichsklauseln aufstellen. Wenn das Berufungsgericht die Vereinbarung zwischen der Klägerin und dem Rechtsvorgänger der Beklagten dahin ausgelegt hat, daß angesichts der besonderen Umstände des Falles für eine Berechnung, die allein an den veräußerten Gegenstand als solchen anknüpft und die sonstigen Vermögensverhältnisse der Verkäuferin außer acht läßt, kein Raum sei, so bestehen gegen eine solche Vertragsauslegung vom Rechtsstandpunkt aus keine Bedenken. Sie beruht, wie sich aus den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils und des von ihm in Bezug genommenen landgerichtlichen Urteils ergibt, auf eingehender Würdigung des Sachverhalts. Dabei ist sowohl die Interessenlage der Beteiligten in Betracht gezogen worden als auch die Art und Weise, wie das Finanzamt die Vermögensabgabe der Klägerin festgesetzt hat, nämlich unter Berücksichtigung des gesamten am Währungsstichtag vorhanden gewesenen Rohvermögens sowie der damaligen Verbindlichkeiten, und nicht etwa für die einzelnen Vermögensobjekte gesondert. Das Berufungsgericht hat darüber hinaus auf Grund einer von ihm selbst durchgeführten Beweisaufnahme den (wirklichen oder mutmaßlichen) Willen der Vertragsschließenden zu ermitteln versucht und hierzu in tatsächlicher Hinsicht festgestellt,

der Makler Ob[REDACTED], der seinerzeit für die Klägerin die Verkaufsverhandlungen führte, habe bei dieser Gelegenheit wiederholt zum Ausdruck gebracht, daß der zu übernehmende Lastenausgleich "nicht wesentlich" - d. h. nicht sonderlich hoch - sei, weil die Verkäuferin viele Schulden habe, zur Zeit keine Soforthilfeabgabe zahle und daher auch in Zukunft keine hohen Lastenausgleichsabgaben werde entrichten müssen. Die Vertragsschließenden haben nach dieser Feststellung also dem Vorhandensein hoher Verbindlichkeiten, auch wenn sie nicht unmittelbar dinglich auf dem verkauften Grundstück lasteten, Bedeutung beigemessen.

a) Die Revision meint, das angefochtene Urteil sei in sich widerspruchsvoll: darin werde einerseits von einer "allgemein gehaltenen Übernahmeklausel" gesprochen, die "ohne nähere Abrede über die Art der Berechnung der übernommenen Schuld und ohne zahlenmäßige Bestimmtheit getroffen" und infolgedessen auslegungsbedürftig sei (BU S. 8 bis 10); andererseits stelle das Berufungsgericht aus den Bekundungen der Zeugen Ob[REDACTED] und W[REDACTED] fest, was bei den Verkaufsverhandlungen mündlich vereinbart worden sei (aaO S. 15 f), und bejahe damit das Zustandekommen einer weiteren, den Inhalt der allgemeinen Klausel ergänzenden Vertragsabrede. Ein Widerspruch liegt jedoch nicht vor. Einmal stellen die Ausführungen des Urteils über die inhaltliche Unbestimmtheit der schriftlichen Klausel nur den Ausgangspunkt der Untersuchung dar, die sich dann im folgenden bemüht, unter Heranziehung aller entscheidungserheblichen Umstände Anhaltspunkte für die erforderliche Vertragsauslegung zu gewinnen. Außerdem würdigt das Berufungsgericht das, was es auf Grund der Beweisaufnahme über mündliche Äußerungen der Verhandlungspartner festgestellt hat, nicht im Sinne einer "weiteren Abrede", die das im schriftlichen Vertrag

Vereinbarte mit rechtsbegründender Wirkung ergänzt und zusätzliche Abmachungen enthält, sondern es zieht daraus lediglich Schlüsse auf die allgemeine Willensrichtung der Beteiligten bei Vertragsabschluß.

b) Unbegründet ist auch die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe zu Unrecht und unter Verstoß gegen § 286 ZPO den Zeugen Ob[REDACTED] als "Mittelsmann" der Klägerin bei den Vertragsverhandlungen angesehen, während in Wahrheit Ob[REDACTED], der von Beruf Makler sei, gar nicht für die Klägerin gehandelt und infolgedessen auch nicht ihren Willen und ihre Ansichten habe zum Ausdruck bringen können. Hierbei wird von der Revision übersehen, daß nicht nur der genannte Zeuge zu Beginn seiner Aussage vor dem Oberlandesgericht ausdrücklich angegeben hat, die Verhandlungen mit dem Ehemann der Beklagten seien von ihm "für die Klägerin" - deren Geschäftsführer er früher war - geführt worden, sondern daß vor allem die Klägerin selbst sich in ihrem Schriftsatz vom 24. Mai 1956 mehrfach zum Beweis für die Überlegungen, durch die sie zum Abschluß des Kaufvertrages in der geschehenen Form bestimmt worden sein will, gerade auf Ob[REDACTED] berufen hat; in sein Wissen ist dort insbesondere gestellt worden, daß die Klägerin ohne die Übernahme Klausel "als zusätzlicher Kaufpreis" das Grundstück nicht unter dem Einheitswert verkauft hätte (aaO S. 2), daß auf ihrer Seite "keine anderen konkreten Vorstellungen bestanden" hätten als die, der Käufer werde "den auf das Grundstück treffenden Lastenausgleich" übernehmen, und daß sie "gar nicht daran gedacht" habe, in diesem Zusammenhang irgendwelche Zusicherungen zu machen (S. 3). Es ist unerfindlich, wieso Ob[REDACTED] über solche internen Erwägungen der Klägerin unterrichtet gewesen sein sollte, falls diese nicht seine Auftraggeberin gewesen wäre. Angesichts des erwähnten schriftsätzlichen Vorbringens muß auch der

Versuch der Revision scheitern, aus einer bestimmten Redewendung des Zeugen ("Ich hätte Herrn Sch[REDACTED] als Kaufinteressenten der Klägerin nie namhaft gemacht, wenn ...") den Schluß zu ziehen, Ob[REDACTED] sei vom Ehemann der Beklagten "herangezogen" worden; aus dem unmittelbar folgenden Satz der Aussage, er habe damals für eine größere Anzahl von Hausgrundstücken die Kaufbesprechungen geführt, ergibt sich im übrigen das Gegenteil, nämlich daß Ob[REDACTED] im Interesse der Klägerin (und möglicherweise noch anderer Grundstückseigentümer) seinerseits mit Kaufliehabern Verbindung aufgenommen und verhandelt hat. Das hat auch das Berufungsgericht, entgegen der Behauptung der Revision, ausdrücklich festgestellt (vgl. S. 9 des Urteils: "Ob[REDACTED], der für die Klägerin die Verkaufsbesprechungen führte"). Der Umstand, daß der Ehemann der Beklagten und Ob[REDACTED] einander geduzt haben mögen, steht dieser Feststellung nicht entgegen. Die Klägerin hat allerdings - was die Revision nicht aufgreift - nach durchgeführter Beweisaufnahme einmal "darauf hingewiesen, daß der Käufer seinerzeit mit dem Zeugen Ob[REDACTED] keinerlei Vereinbarungen hätte treffen können, da der Zeuge die Klägerin nicht rechtswirksam hätte vertreten können und eine Vertretung durch ihn auch gar nicht beabsichtigt gewesen" sei (Schriftsatz vom 11. März 1957). Dem hat jedoch die Beklagte alsbald mit näheren Darlegungen und unter Hinweis auf den Inhalt der Zeugenaussage Ob[REDACTED] widersprochen (Schriftsatz vom 18. März 1957), und die Klägerin ist dann in späteren Schriftsätzen auf diesen Punkt nicht mehr zurückgekommen. Er war im übrigen für die Entscheidung nicht erheblich; denn das Berufungsgericht hat aus den Äußerungen Ob[REDACTED] bei den Vertragsverhandlungen, wie bereits erwähnt, nicht etwa das Zustandekommen einer über den Inhalt des schriftlichen Vertrages hinausgehenden "weiteren Abrede" gefolgert, sondern die Äußerung lediglich als Beweisanzeichen für das gewertet, was den Verhandlungspartnern damals vorgeschwebt habe.

c) Wenn das Berufungsgericht davon ausgegangen ist, daß die vom Rechtsvorgänger der Beklagten übernommene Abgabeschuld der Klägerin nicht anders berechnet werden könne, als sie in der Person der ursprünglichen Schuldnerin entstanden sei, so liegt darin, entgegen der Ansicht der Revision, kein Trugschluß. Ihr Einwand, der angeführte Satz gebe nur das abstrakte Wesen einer Schuldübernahme wieder, besage aber nichts über den Inhalt des konkreten Schuldübernahmevertrages, kann unerörtert bleiben, weil das Berufungsgericht sich nicht mit diesem Satz begnügt, sondern im Anschluß daran geprüft hat, auf welche Weise die Vermögensabgabeschuld der Klägerin vom Finanzamt errechnet worden sei und welchen Anteil daran der Käufer übernommen habe; der Vertragsinhalt ist also keineswegs unbestimmt geblieben. Bei ihrem weiteren Einwand, die Schuld des Käufers müsse, da er nur den anteiligen Lastenausgleich übernommen habe, zwangsläufig anders berechnet werden als die ursprüngliche Schuld des Verkäufers und deshalb sei der angeführte Satz des Berufungsurteils falsch, verkennt die Revision, daß es sich bei diesem Satz - wie sie zunächst selbst zutreffend hervorgehoben hat - nur um den Ausgangspunkt der Untersuchung handelt: das Berufungsgericht hat mit Recht erst einmal Umfang und Entstehungsweise der in der Person der Klägerin entstandenen Abgabeverbindlichkeit ermittelt und sich dann der Frage zugewendet, in Höhe welchen Teiles der Verbindlichkeit sich der Ehemann der Beklagten zur Tilgung verpflichtet habe. Übrigens hat gerade die Klägerin in ihrem zweitinstanzlichen Schriftsatz vom 21. September 1956 den Gedanken, daß die Schuld nach der Übernahme nicht anders berechnet werden könne als in der Person des ursprünglichen Schuldners, ausdrücklich als "richtig" bezeichnet (aaO S. 5).

d) Das Berufungsgericht hat nicht, wie die Revision geltend macht, irrigerweise und infolge einer Verwechslung angenommen, daß das verkaufte Grundstück im Zeitpunkt der Währungsreform mit Grundpfandrechten belastet gewesen sei. Vielmehr ist es sich, wie der Zusammenhang seiner Ausführungen (vgl. insbesondere S. 13 und 14 des angefochtenen Urteils) erkennen läßt, des Fehlens einer individuellen dinglichen Belastung des Grundstücks bewußt gewesen. Ein Verstoß gegen § 286 ZPO liegt also nicht vor.

e) Der Revision kann endlich auch darin nicht gefolgt werden, daß dem Berufungsgericht, wenn es bei Errechnung der auf den veräußerten Vermögensteil entfallenden Vermögensabgabe das Vermögen der Klägerin als wirtschaftliche Einheit betrachtet hat, Verstöße gegen die §§ 133, 157 BGB, gegen die Vorschriften des Lastenausgleichsgesetzes und gegen § 286 ZPO unterlaufen seien. Ob bei Auslegung der streitigen Klausel in Nr. II 3 Abs. 1 des notariellen Kaufangebots vom 29. Juli 1952 auch der folgende Absatz hätte mitberücksichtigt werden müssen, wonach "im übrigen ... Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr vom 1. August 1952 an auf den Käufer" übergehen sollten, mag dahingestellt bleiben; denn selbst wenn der Zusammenhang der beiden Absätze dafür sprechen sollte, daß die Vertragsschließenden Soforthilfe und Lastenausgleich auf das verkaufte Grundstück und nicht auf das gesamte Vermögen der Klägerin hätten beziehen wollen, so würde das auf jeden Fall nicht ausschließen, daß man gleichwohl hinsichtlich der zahlenmäßigen Höhe der übernommenen Vermögensabgabe auch die sonstigen Verbindlichkeiten mit in Rechnung gestellt hat, zumal da sie sich bei der Festsetzung der Abgabeschuld sehr erheblich auswirkten. Mit ihrem Einwand, für den Käufer eines Grundstücks spiele es keine Rolle, ob der Verkäufer wegen seines übrigen Vermögens eine hohe oder eine niedrige

Vermögensabgabe zu zahlen habe, wendet sich die Revision in unzulässiger Weise gegen die Würdigung des Sachverhalts durch den Tatrichter; im vorliegenden Fall hat diese Frage nach den Feststellungen des Berufungsgerichts - das darüber sogar Beweis erhoben hat - eben doch eine Rolle gespielt. Daß das Lastenausgleichsgesetz, wie die Revision geltend macht, bei Berechnung der Vermögensabgabe vom Einheitswert ausgeht (§ 21 LAG in Verbindung mit § 73 Abs. 3 Bewertungsgesetz), daß sich nach ihm der Wert des abgabepflichtigen Vermögens errechnet und daß die Abgabe einheitlich 50 % von diesem beträgt (§ 31 LAG), hat auch das Berufungsgericht nicht verkannt, was schon daraus hervorgeht, daß es seiner Berechnung ebenfalls den Einheitswert des verkauften Grundstücks zugrundelegt (S. 11 f BU); wenn es ihn dann aber in Beziehung setzt zu den am Währungsstichtag vorhanden gewesenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, so ist darin angesichts seiner Feststellungen über Interessenlage und Willensrichtung der Beteiligten ein Rechtsirrtum nicht zu erkennen.

4. Hält somit das Berufungsurteil den bisher erörterten Einwendungen der Revision stand, so war indessen dieser insofern der Erfolg nicht zu versagen, als sie die Berechnung der auf das Grundstück B [REDACTED] Straße [REDACTED] anteilig entfallenden Vermögensabgabe im einzelnen beanstandet. Zwar kleidet die Revision ihre Beanstandung irrigerweise in die Form einer Verfahrensrüge aus § 138 Abs. 3 ZPO, indem sie geltend macht, der Vortrag der Klägerin über die auf ihrem sonstigen Grundbesitz lastenden Verbindlichkeiten, die dort als Hypothekengewinnabgabe in Erscheinung träten und infolgedessen mit dem verkauften Grundstück nichts zu tun hätten, sei von der Beklagten nicht bestritten worden und hätte deshalb der Entscheidung zu Grunde gelegt werden müssen; hierbei wird übersehen, daß es sich bei diesem Vortrag um keine Tatsachen-

behauptungen handelte, sondern um rechtliche Schlußfolgerungen, die auch dann, wenn die Gegenseite ihnen zu widersprechen unterläßt, nicht nach § 138 ZPO als zugestanden gelten. Aber die Rüge erweist sich inhaltlich als begründet; denn sie deckt einen sachlichen Fehler in der Berechnungsweise des Berufungsgerichts auf, der das Ergebnis beeinflußt hat und darum zu einer Teilaufhebung des angefochtenen Urteils führen muß.

Die Vorinstanzen sind übereinstimmend von einem Gesamtrohvermögen der Klägerin von 278 766 DM ausgegangen, wie es das Finanzamt seiner Vermögensabgabe-Festsetzung zu Grunde gelegt hatte. Diesen Betrag haben sie zu dem Einheitswert des verkauften Grundstücks in Beziehung gesetzt, um damit unter Berücksichtigung der gesamten am Währungsstichtag vorhanden gewesenen Schulden den Anteil des Grundstücks an der Vermögensabgabe zu errechnen. Nun befanden sich jedoch unter den Vermögenswerten der Klägerin nach ihrer unbestritten gebliebenen Sachdarstellung im Schriftsatz vom 7. Mai 1957 eine Anzahl Grundstücke in Mittenwald (Schö[REDACTED]straße 36, 38, 42 und 44), die an dem genannten Tage erheblich über die Einheitswerte hinaus mit Grundpfandrechten belastet waren. Diese Tatsache durfte bei Berechnung des hier streitigen Vermögensabgabeanteils nicht außer acht gelassen werden. Denn das Vorhandensein der erwähnten Grundstücke kann sich, wie das Berufungsgericht hätte erkennen müssen, auf die Höhe der Vermögensabgabe nicht ausgewirkt haben. Für sie bestand wegen des Umfanges ihrer den Einheitswert übersteigenden hypothekarischen Belastung eine Vermögensabgabepflicht überhaupt nicht; der Schuldnergewinn war bei ihnen vielmehr auf andere Weise, nämlich durch eine Hypothekengewinnabgabe, erfaßt worden. Die Mittenwalder Grundstücke hätten deshalb in die Berechnung nicht mit einbezogen werden dürfen.

Wenn sich sonach der Ausgangspunkt der Vorinstanzen als unzutreffend erweist, so wird andererseits dadurch ihre Entscheidung, wonach der Klägerin gegen die Beklagte ein Befreiungsanspruch jedenfalls nicht in der geltend gemachten Höhe von vierteljährlich 261,21 DM zusteht, keineswegs erschüttert. In diesem Zusammenhang ist das Verteidigungsvorbringen der Beklagten von Bedeutung, daß die Klägerin auch bei dem Verkauf ihres übrigen Grundbesitzes Teile der ihr auferlegten Vermögensabgabe auf die Käufer abgewälzt habe. Wie die Klägerin im Schriftsatz vom 7. Mai 1957 selbst vorträgt, war in ihrem Vermögen am Währungsstichtag außer dem streitigen M Grundstück B Straße noch eine Anzahl weiterer Grundstücke in derselben Straße vorhanden, die ebenfalls keine dingliche Belastung aufwiesen und deren Einheitswerte sich auf insgesamt 132 300 DM beliefen. Wäre aber die Berechnungsweise der Klägerin richtig, so hätte das zur Folge, daß ihr bei einem Verkauf auch der übrigen Grundstücke zu den gleichen Bedingungen, wie sie mit dem Ehemann der Beklagten vereinbart wurden, erheblich mehr zufließen würde, als sie ihrerseits dem Finanzamt schuldet. Sie hätte dann hinsichtlich dieses Grundbesitzes wegen der Vermögensabgabeschuld, die insoweit 66 150 DM beträgt (§ 31 LAG), Befreiungsansprüche gegen die Grundstückskäufer in Höhe der vierteljährlichen Tilgungsraten von 1,1 %, d. h. von insgesamt 727,65 DM. Unter Hinzurechnung der für das Grundstück B Straße geforderten 261,21 DM ergäbe sich damit ein Vierteljahresbetrag von nicht weniger als 988,86 DM. Bei Verkauf ihres gesamten M Grundbesitzes hätte also die Klägerin einen Anspruch auf Vermögensabgabe-Erstattung, der immerhin um 610,61 DM vierteljährlich höher wäre als die ihr selbst auferlegten Abgaberraten von 378,25 DM. Daß eine Berechnungsweise, die zu solchen Ergebnissen führt, keine Billigung verdient, liegt auf der Hand.

Etwas Abweichendes ergibt sich auch nicht aus den im Berufungsurteil angeführten Schrifttumsstellen, von denen die Revision behauptet, daß sie "genau das Gegenteil" dessen besagten, was das Oberlandesgericht aus ihnen entnehmen wollte. Weder die Ausführungen von Harmening (Lastenausgleich § 60 LAG Randziffer 21 und 24) und Bachelin (DNotZ 1955, 565, 571), noch auch diejenigen von Horowski (BB 1953, 449, 450) und Wetter (DNotZ 1952, 470, 473 f), auf die sich die Revision zusätzlich beruft, stehen angesichts der tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts über die Willensrichtung der Vertragsschließenden im vorliegenden Falle einer Auslegung, wonach die am Währungsstichtag vorhandenen Schulden auch bei Ermittlung der auf das verkaufte Grundstück entfallenden anteiligen Vermögensabgabe zu berücksichtigen sind, grundsätzlich entgegen. Und wenn insbesondere Harmening (aaO Randziffer 24) einen Schuldenabzug "in der Regel" nur insoweit zulassen möchte, als "der Erwerber diese Schulden als Kaufpreis übernommen" habe, so handelt es sich bei diesem - ausdrücklich nur für den Regelfall aufgestellten - Grundsatz letzten Endes um nichts anderes als um eine positive Wendung des oben in negativer Form entwickelten Gedankens, daß nämlich solche Grundstücke, die am Währungsstichtag über den Einheitswert hinaus mit Grundpfandrechten belastet waren, für die Berechnung des Vermögensabgabe-Anteils außer Betracht zu bleiben haben.

Die Anwendung dieser Grundsätze auf den zur Entscheidung stehenden Sachverhalt ergibt folgendes: Die Berechnung der Vorinstanzen läßt sich insofern nicht aufrechterhalten, als sie ein Gesamtrohvermögen von 278 766 DM zu Grunde gelegt haben. Die Art und Weise wiederum, wie die Klägerin den auf das verkaufte Grundstück entfallenden Vermögensabgabe-Anteil zu ermitteln versucht, indem sie ohne Berück-

sichtigung der vorhandenen Schulden ausschließlich auf den Einheitswert dieses Grundstücks abstellt, ist ebenfalls nicht zu rechtfertigen. Die richtige Berechnung des genannten Anteils kann vielmehr nur so erfolgen, daß der Gesamtbetrag aller der Vermögensabgabe unterliegenden und bei ihrer Festsetzung mitberücksichtigten Vermögenswerte der Klägerin am Währungsstichtag ermittelt und in Beziehung zu dem Grundstückswert gesetzt wird; derjenige Teil der Vierteljahresrate von 378,25 DM, den die Beklagte zu tragen hat, bestimmt sich alsdann nach dem gleichen zahlenmäßigen Verhältnis, in dem der Grundstückswert zu dem erwähnten Gesamtbetrag steht.

5. Die danach erforderliche Berechnung vermag der erkennende Senat von sich aus durchzuführen, so daß es einer Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht gemäß § 565 ZPO nicht bedarf. Die bei den Akten befindlichen Unterlagen für die Festsetzung der Vermögensabgabe (hinter Bl. 52 GA), die ausweislich des Tatbestandes des angefochtenen Urteils Gegenstand der mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz gewesen sind, geben hinreichend genauen Aufschluß über die abgabepflichtigen Vermögenswerte der Klägerin am Währungsstichtag. Aus ihnen geht hervor (vgl. die Vermögenserklärung der Klägerin vom 5. Oktober 1953 in Verbindung mit dem Einheitswert- und Vermögenssteuerbescheid des Finanzamts für Körperschaften in München vom 13. Oktober 1953), daß außer dem Grundbesitz, dessen Einheitswert sich auf insgesamt 276 400 DM belief, noch "Anlage- und Betriebskapital" in Höhe von 2 366 DM vorhanden war. Zieht man von dem sich hiernach ergebenden Rohvermögen von 278 766 DM den Mittenwalder Grundbesitz, der wegen seiner hypothekarischen Belastung nicht vermögensabgabepflichtig war, mit insgesamt 96 600 DM ab, so verbleibt ein Rest von 182 166 DM. Dieser

auf 182 100 DM abzurundende Betrag muß alsdann zu dem Einheitswert des verkauften Grundstücks von 47 500 DM ins Verhältnis gesetzt werden. Der entsprechende Teil der Vierteljahresrate von 378,25 DM ($x : 378,25 = 47\,500 : 182\,100$) errechnet sich danach mit 98,66 DM.

Die Vorinstanzen haben also der Klägerin zu wenig zuerkannt, wenn sie die Beklagte zur Freistellung der Klägerin gegenüber dem Finanzamt nur in Höhe von vierteljährlich 64,45 DM und zur Zahlung von 9 solcher Vierteljahresraten in Höhe von 580,05 DM verurteilten. Der Befreiungsanspruch beläuft sich vielmehr auf vierteljährlich 98,66 DM und der Zahlungsanspruch auf 887,94 DM. Unter teilweiser Abänderung bzw. Aufhebung der beiden vorinstanzlichen Urteile waren somit der Klägerin, unter Zurückweisung der Berufung und der Revision im übrigen, noch ein weiterer Zahlungsanspruch von 307,89 DM und ein weiterer Befreiungsanspruch in Höhe von vierteljährlich 34,21 DM zuzusprechen. Im Interesse größerer Übersichtlichkeit erschien es indessen zweckmäßig, die Urteilsformel neu zu fassen und darin anstelle der Unterschiedsbeträge die endgültig zuerkannten Beträge aufzuführen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Mattern