

1. Gesetz: BGB § 157; LAG § 60

Rechtssatz: Tragweite und Bedeutung sog. Lastenausgleichsklauseln, die vielfach in vor Erlaß des Lastenausgleichsgesetzes abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen enthalten sind ("Käufer übernimmt die Verpflichtungen aus dem kommenden Lastenausgleich"), lassen sich nicht ein für allemal festlegen. Daß sie die Übernahme der Vermögensabgabe zum Ausdruck bringen, kann nicht als Grundsatz gelten.

2. Gesetz: BGB § 157

Rechtssatz: Es bestehen keine Regeln, daß die für die Auslegung einer Vertragsstelle in Betracht kommenden einzelnen Umstände nach einer feststehenden Rangordnung zu werten seien. Der Tatrichter ist nicht gehindert, der Einordnung der Vertragsstelle im Rahmen des Vertrages entscheidende Bedeutung beizumessen.

Aktenzeichen: V ZR 185/56  
Urteil des BGH vom 12. Februar 1958

KG Berlin

V ZR 185/56

Verkündet am 12. Februar 1958  
Hirth, Justizangestellter als  
Urundsbeamter der Geschäfts-  
stelle

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Hans von B [REDACTED], L [REDACTED], I [REDACTED]  
weg [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und  
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

die B [REDACTED] W [REDACTED] und G [REDACTED] GmbH, vertreten durch  
ihre Geschäftsführer:

- a) den Architekten Charles A [REDACTED],
- b) den Kaufmann Herbert T [REDACTED],
- c) den Kaufmann Ernst L [REDACTED],

B [REDACTED] V [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und  
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die  
mündliche Verhandlung vom 12. Februar 1958 unter Mit-  
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der  
Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe und  
Dr. Freitag für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des  
9. Zivilsenats des Kammergerichts vom  
4. Mai 1956 wird auf Kosten des Klägers  
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

### Tatbestand:

Der Kläger verkaufte mit notariellem Vertrag vom 22. April 1949 seine in B [REDACTED], S [REDACTED] straße [REDACTED] - H [REDACTED] straße [REDACTED], [REDACTED] a, gelegenen Grundstücke an die Beklagte. Als Kaufpreis für beide Grundstücke wurde der Betrag von 188 700 DM-West vereinbart. Über seine Belegung besagt § 2 des Vertrages folgendes:

- a) Die Käuferin übernimmt in Anrechnung auf den Kaufpreis im Wege der befreienden Schuldübernahme mit Wirkung vom 1. April 1949 folgende Last nebst der ihr zugrunde liegenden persönlichen Forderung:

Abteilung III Nr. 5, die zugunsten ..... eingetragene mit 5 % verzinsliche Darlehenshypothek in Höhe von 40 000 RM, die jedoch mit Rücksicht auf die Währungsumstellung in Höhe von jetzt 4 000 DM-West umgestellt worden ist.

Außerdem übernimmt die Käuferin etwaige öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die sich aus dem Lastenausgleich oder einer entsprechenden Gesetzgebung ergeben sollten, als Allein- und Selbstschuldner.

- b) Ein weiterer Betrag von 18 000 DM-West wird von der Käuferin auf ein gemeinsam für Verkäufer und Käuferin zu errichtendes Konto ..... einbezahlt mit der Maßgabe, daß dieser Betrag an den Verkäufer auszuführen ist, sobald die Löschung der Post Abteilung III Nr. 6 ..... im Grundbuch erfolgt ist.
- c) Der Rest des Kaufpreises in Höhe von 130 700 DM-West wird von der Käuferin an den beurkundenden Notar unverzüglich ..... eingezahlt mit der Maßgabe, daß der Notar zur Auszahlung an den Verkäufer berechtigt und verpflichtet ist, sobald die ... Auflassungsvormerkung im Grundbuch zu Gunsten der Käuferin eingetragen worden ist.

Damit ist der Kaufpreis voll belegt."

In § 5 des Vertrages wurde ferner bestimmt, daß vom 1. April 1949 an sämtliche Nutzungen und Lasten privater und öffentlicher Art auf die Käuferin übergeben sollten.



In der Folgezeit war die Beklagte bereit, Zahlungen auf die aus der Post III Nr. 5 erwachsene Hypothekengewinnabgabe zu leisten. Sie weigerte sich aber, für die Vermögensabgabe, zu der der Kläger in Höhe von 103 150 DM herangezogen worden war, jährliche Raten zu entrichten oder deren Ablösungswert (77 362 DM-West) aufzubringen. Der Kläger ist der Auffassung, die Beklagte sei auf Grund der Klausel (§ 2 a Abs. 3 des Vertrages) verpflichtet, ihn von der Verpflichtung zur Zahlung der Vermögensabgabe zu befreien. Er hat beantragt:

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 7 000 DM  
nebst 4 % Zinsen seit 16. Januar 1956 für zwei  
von ihm bereits entrichtete Jahresraten zu zahlen.

Die Beklagte habe, so trug der Kläger vor, alle Belastungen übernommen, die sich aus dem Lastenausgleich ergeben sollten. Das gehe aus dem Wortlaut der Klausel eindeutig hervor, wo nicht von einer Verpflichtung aus dem Lastenausgleich, sondern von der Mehrzahl solcher Verbindlichkeiten gesprochen werde. Den Parteien sei damals bekannt gewesen, daß eine Umstellungsgrundschild entstanden sei. Hätte man nur die Übernahme dieser Schuld gewollt, so hätte man dies damit zum Ausdruck bringen müssen, daß man die Übernahme der Umstellungsgrundschild vereinbart hätte. Man habe bei Vertragsschluß auch gewußt, daß der Lastenausgleich mehr umfassen werde als nur den Schuldnergewinn aus einer umgestellten Hypothekenverbindlichkeit. Da ein Betrag von 40 000 DM und nicht nur von 4 000 DM auf den Kaufpreis angerechnet worden sei, habe es sich erübrigt, auf den Lastenausgleich zu verweisen, wenn man mit der Klausel nur hätte andeuten wollen, daß die Beklagte darüber

hinaus keine Schuld übernehme. Die Klausel beziehe sich daher auch auf die Vermögensabgabe; andernfalls hätte der Kaufpreis anders belegt werden müssen. Die Vermögensabgabe hätten die Parteien mit einem Betrag von annähernd 90 000 DM-West in ihre Berechnung einbezogen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Nach ihrer Auffassung hat sie nur die Hypothekengewinnabgabe aus der umgewerteten Hypothek zu tragen. Da die Möglichkeit bestanden habe, daß durch das kommende Gesetz der Verkäufer mit der Hypothekengewinnabgabe belastet werde, habe es der erwähnten Klausel auch bedurft.

Landgericht und Kammergericht haben die Klage abgewiesen, letzteres nach Vernehmung des Notars und des damaligen Beauftragten des Klägers Dr. L.

Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

Das Kammergericht hat der Berufung des Klägers den Erfolg versagt, weil der Kläger von der Beklagten die Erstattung von 7 000 DM, der beiden ersten Jahresraten der Vermögensabgabe, nicht verlangen könne. Die in Frage stehende Klausel (§ 2 a Abs. 3 des Vertrages) sei so auszulegen, daß die Beklagte nur die Hypothekengewinnabgabe, nicht auch die auf der Grundlage des Grundstückswertes berechnete Vermögensabgabe übernommen habe.

Zur Zeit des Vertragsabschlusses habe es sehr nahe-  
gelegen, daß der Gesetzgeber die Unterschiedsbeträge zwi-  
schen dem RM- und dem DM-Nennbetrag von Grundpfandrechten  
zugunsten des Lastenausgleichs erfassen werde. Im übrigen  
habe man nur Mutmaßungen anstellen können. Der Wunsch des  
Klägers sei dahin gegangen, von jenen Lasten frei zu wer-  
den, von denen man damals schon einigermaßen feste Vorstel-  
lungen gehabt habe, nämlich von der dem Verkäufer obliegen-  
den Hypothekengewinnabgabe. Daß das auch Vertragsinhalt ge-  
worden sei, zeige die aus der Währungsdifferenz von 36 000 DM  
sich ergebende rechnerische Lücke bei der Belegung des Kauf-  
preises und die in unmittelbarem Anschluß daran gezeigte  
und zum selben Kaufpreisteil gehörige Übernahme von Ver-  
pflichtungen aus dem Lastenausgleich. Damit sei erschöpfend  
geregelt, was die Beklagte zu übernehmen hatte. Die Klausel  
bilde nach ihrer Stellung die Erläuterung für die vorherge-  
henden beiden Absätze, deren Bedeutung als Kaufpreissumme  
unverständlich bleiben würde, wenn das in ihm enthaltene  
Rechenwerk nicht erläutert werden würde. Sie ergebe, daß  
die Parteien offenbar in Anlehnung an das Hypothekensicherungs-  
gesetz die zu erwartende Lastenausgleichsverpflichtung mit  
36 000 DM-Wert bewerteten und in dieser Höhe auf den Kauf-  
preis anrechnen wollten. Der Zusammenhang aller in Buchst. a  
enthaltenen Bestimmungen mit der Hypothek sei zu eng, als  
daß man die Klausel dahin auslegen könne, sie beziehe sich  
auch auf andere, nicht mit der Hypothek zusammenhängende  
Lastenausgleichsabgaben. Solche weiteren Leistungen, für  
deren Wert überhaupt kein Anhaltspunkt vorhanden sei, paßten  
nicht in die in § 2 vorgenommene genaue Kaufpreisbelegung,  
hätten diese vielmehr gestört. Hätten die Parteien die Über-  
nahme weiterer Abgaben vorsehen wollen, so hätten sie nicht  
den § 2 dazu benutzt, um dies festzuhalten, sondern eine  
selbständige umfassende Bestimmung formuliert.

Der Wille, daß neben dinglichen Lastenausgleichsabgaben auch die Vermögensabgabe übernommen werden solle, müsse eindeutig zum Ausdruck kommen. In einem Grundstücksveräußerungsvertrag pflege man nämlich regelmäßig nur über die mit dem Grundstück verbundenen Rechte und die auf dem Grundstück ruhenden Lasten Abreden zu treffen, nicht aber über die Übernahme persönlicher Schulden; eine solche sei aber die Vermögensabgabe.

Der Wahl der Mehrzahl (öffentlich-rechtliche Verpflichtungen) komme keine entscheidende Bedeutung zu, da zur Zeit des Vertragsabschlusses nicht erkennbar gewesen sei, ob die Hypothekengewinnabgabe rechtlich aus einer oder aus mehreren Verpflichtungen bestehen werde. Eine Umstellungsgrundschuld habe es in Berlin nicht gegeben.

Die Behauptung des Klägers, die Parteien hätten die Übernahme aller Lastenausgleichsabgaben vereinbart und dies mit der Klausel zum Ausdruck gebracht, sei nicht erwiesen worden. Daraus, daß der Kaufpreis nur etwa das 5 1/4-fache der Jahresmiete betrage, könne nicht geschlossen werden, daß Grundlage für die Kaufpreisbildung die Übernahme des gesamten Lastenausgleichs gewesen sein müsse. Mit Rücksicht auf die damalige Blockade Berlins und die hierdurch hervorgerufenen gerichtsbekannten Verhältnisse habe man auch bei Berücksichtigung des guten Zustandes des Hauses keinen höheren Preis als den vereinbarten erzielen können; er sei durchaus angemessen; die Preise seien damals sehr gedrückt gewesen.

## II.

Die Revision hält das Ergebnis der Erwägungen des Berufungsgerichts für unvereinbar mit dem Inhalt des Vertrages. Sie meint ferner, die Gesamtumstände, die zum Vertragsabschluß geführt hätten, seien unzureichend gewürdigt worden. Die Auslegung des Vertrages verstoße gegen die §§ 133, 155, 157, 242 BGB, § 60 LAG; die Vorschriften der §§ 139, 286 ZPO seien verletzt.

Das angefochtene Urteil hält jedoch allen diesen Angriffen stand.

Allgemein ist zur Revisionsbegründung vorweg zu bemerken:

Vor Erlass des Lastenausgleichsgesetzes sahen sich Vertragsparteien bei Abschluß eines Grundstücksveräußerungsvertrages meist vor die Frage gestellt, wie sich der erwartete Lastenausgleich hinsichtlich des Kaufobjektes gestalten werde und wie die Gegenleistung in Anbetracht dieser Unsicherheit bemessen werden solle. Vielfach fanden die Überlegungen der Parteien ihren Niederschlag in der sog. Lastenausgleichsklausel. In ihr wird, ähnlich wie im vorliegenden Falle, ausgesprochen, daß der Käufer die Verpflichtungen aus dem Lastenausgleich übernehme. Bedeutung und Tragweite so formulierter Klauseln lassen sich nicht ein für allemal festlegen. Der Entwurf zum Lastenausgleichsgesetz sah in § 180 eine gesetzliche Auslegungsregel vor. Danach sollte sich im Zweifel die Lastenausgleichsklausel nicht auch auf die Übernahme der Vermögensabgabe und der Vermögenssteuer erstrecken (Verhandlungen des Deutschen Bundestags, erste Wahlperiode 1949, Drucksache 1800 Anlage 1 a S. 66 und Begründung zum Entwurf Anlage 1 b S. 87; zu der

in Berlin beabsichtigten Regelung vgl. Nehlert, JR 1953, 365, 367, IV d). Wenn der Gesetzgeber davon abgesehen hat, diese Auslegungsregel Gesetz werden zu lassen, so besagt das nicht, daß man nun vom Gegenteil auszugehen habe, wonach die Vermögensabgabe im Zweifel als übernommen anzusehen sei. Vielmehr muß, wenn nicht der Wortlaut solcher Klauseln völlige Klarheit erbringt, im Wege der Auslegung die Tragweite der Klausel gefunden werden, wobei für alle Fälle gültige Grundsätze nicht schon aus Sinn und Zweck des Lastenausgleiches abgeleitet werden können. Der vielfach geäußerten Meinung (Harmening, Lastenausgleich Bd. 1 § 60 Anm. 20 und 21; Haegeler, Wirtschaftsprüfer 1954, 123, 126; Horowsky BB 1953, 449), grundsätzlich beziehe sich die Vereinbarung der Übernahme des Lastenausgleiches auf die allgemeine Vermögensabgabe, kann daher in dieser Allgemeinheit nicht zugestimmt werden. Sie mag naheliegen, wenn sich aus dem Vertrage ergibt, daß wegen des Fehlens dinglicher Belastungen eine Hypothekengewinnabgabe und damit auch deren Übernahme nie in Betracht kommen konnten. Andererseits ist dem Berufungsgericht dahin beizutreten, daß es besonders sorgfältiger Prüfung bedarf, ob mit der Klausel neben der Übernahme von dinglichen Ausgleichsabgaben, also der Hypothekengewinnabgabe, auch die Übernahme der Vermögensabgabe erfaßt werden sollte.

Mit Recht hat mithin das Berufungsgericht Bedeutung und Tragweite der in Frage stehenden Lastenausgleichsklausel aus der Auslegung des Vertrages zu klären gesucht. Es ist nicht erkenntlich, daß es dabei wesentliche Gesichtspunkte übersehen oder gegen gesetzliche Auslegungsregeln verstoßen habe.

a) Das Berufungsgericht mißt bei der Auslegung der Vertragsklausel deren Einordnung als Abs. 3 des Buchst. a innerhalb des § 2 entscheidende Bedeutung zu, während es die Wahl der Mehrzahl (Verpflichtungen) nicht entscheidend sein läßt. Darin sieht die Revision zu Unrecht einen Verstoß gegen die Lebenserfahrung und allgemeine Auslegungsgrundsätze. Ist der Sinngehalt einer Willenserklärung nach ihrem Wortlaut eindeutig, so bedarf es freilich keiner Auslegung mehr, so daß es dann auch auf die Einordnung einer Vertragsstelle im gesamten Rahmen des Vertrages nicht mehr ankommt. Läßt aber der Wortlaut mehrere Deutungen zu, so ist dem Tatrichter nicht vorgeschrieben, welche Umstände er bei der Auslegung des Vertrages für seine Entscheidung als maßgebend anzusehen hat; es gibt keine Auslegungsregeln, wonach bestimmten Umständen dabei der Vorzug zu geben wäre. Es ist deshalb irrig, wenn die Revision meint, das Berufungsgericht hätte dem Wortlaut der Klausel höhere Bedeutung zumessen müssen als der Stellung der Vertragsstelle im Rahmen des § 2. Die Einordnung einer einzelnen Abmachung in einem Vertragswerk kann, muß aber nicht lediglich ein Auslegungshilfsmittel "zweiten Ranges" sein. Insbesondere wird man bei notariellen Verträgen Reihenfolge und Gruppierung der einzelnen Bestimmungen als Auslegungsmittel beachten dürfen, weil anzunehmen ist, daß der Notar, den Willen der Parteien beachtend, nicht ohne Grund diese Einordnung vorgenommen haben wird.

b) Die Revision meint, der Wortlaut der Klausel sei völlig klar und unzweideutig, weshalb es auf Gliederung und Numerierung des § 2 nicht mehr ankommen könne. Auch darin kann ihr nicht gefolgt werden. Was die Parteien mit den Worten "öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die

sich aus dem Lastenausgleich oder einer entsprechenden Gesetzgebung ergeben sollten", ausdrücken wollten, ergibt sich nicht schon aus dem Wortlaut; er läßt Raum für mehrere Deutungen. Die Klausel bedurfte daher der Auslegung. Wenn hierbei das Kammergericht die Verwendung der Mehrzahl (Verpflichtungen) nicht maßgebend hat sein lassen, weil damals noch nicht erkennbar gewesen sei, ob das, was später Hypothekengewinnabgabe geworden ist, rechtlich aus einer oder mehreren Verpflichtungen bestehen werde, so ist dies mit Rechtsgründen nicht anzugreifen. Die Vermögensabgabe des Lastenausgleichsgesetzes war noch im Entwurf zu diesem Gesetz aufgespalten in eine einmalige Sondervermögensabgabe und in eine laufende Vermögenssteuer. Es lag im Bereich des Möglichen, daß eine ähnliche Regelung auch für die Hypothekengewinnabgabe erfolgen werde. Überdies ist die Hypothekengewinnabgabe in Raten abzutragen, falls nicht die Ablösungssumme gezahlt wird. Der Gebrauch der Mehrzahl läßt sich daher, was das Kammergericht noch hätte für seine Auffassung verwenden können, auch dahin deuten, daß damit die einzelnen Ratenverpflichtungen gemeint sein konnten.

Unter Bezugnahme auf das damalige Schrifttum zum Umstellungsgesetz führt die Revision aus, den Parteien sei es gar nicht möglich gewesen, die zu übernehmenden Verpflichtungen näher zu umschreiben und sie deutlich von der Verpflichtung zur Hypothekengewinnabgabe abzugrenzen; Art und Weise der zu erwartenden Abgaben seien damals zu unbestimmt gewesen. Es ist indes unerfindlich, warum die Parteien nicht eindeutig und zweifelsfrei an entsprechender Stelle des Vertrages hätten festlegen können, daß die Beklagte alle aus dem Lastenausgleich entspringenden Ver-

pflichtungen zu übernehmen habe, soweit sie zum verkauften Grundstück Bezug haben, sofern die Parteien dies gewollt hätten. Wenn das Kammergericht aus der Stellung der Klausel im Rahmen des § 2 einen gegenteiligen Willen der Parteien entnommen hat, so kann daher nicht entgegengehalten werden, das Wort "Vermögensabgabe" (§ 29 UmstG) sei zur Zeit des Vertragsabschlusses so wenig mit Begriffsinhalt gefüllt gewesen, daß die Parteien den Ausdruck Vermögensabgabe bei der Aufzählung der Verpflichtungen, die von der Beklagten zu übernehmen waren, nicht hätten verwenden können.

c) Die Revision meint weiter, die Folgerungen, die das Berufungsgericht aus der Einordnung der Klausel gezogen habe, seien nicht überzeugend. Rechtsfehler sind jedoch auch in diesem Zusammenhang nicht zu erkennen. Bei ihren Ausführungen übersieht die Revision, daß es im Berliner Recht Umstellungsgrundschulden nie gegeben hat, daß es deshalb auch nicht selbstverständlich war, daß die Käuferin eine solche Last des Klägers in Höhe von 36 000 DM zu übernehmen habe. Es war vielmehr, wie das Kammergericht mit Recht ausführt, sinnvoll, wenn die Übernahme des Hypothekengewinns eigens vereinbart wurde. Im übrigen hat das Berufungsgericht nicht ausgesprochen, die Klausel könne nur durch die Einordnung nach der Regelung der Hypothekenübernahme einen Sinn haben. Welche der möglichen Ausdeutungen das Kammergericht wählen wollte, stand in seinem freien Ermessen. Bei der Auslegung hat es keineswegs, wie die Revision meint, den Gesamtinhalt des § 2 außer acht gelassen. Wenn die Revision weiterhin erklärt, die wahre Bedeutung der Klausel sei dem Berufungsgericht verborgen geblieben, so will sie in Wirklichkeit nur ihre Auslegung an die Stelle der tatrichterlichen setzen. Damit kann sie

nicht gehört werden. Sie übersieht dabei, daß § 2 des Vertrages in seinem Schlußsatze feststellt, der Kaufpreis von 188 700 DM sei damit voll belegt. Wäre mit der Klausel auch die Vermögensabgabe übernommen, deren Höhe damals nicht feststand, so wäre es nicht erfindlich, inwiefern dadurch der Kaufpreis voll belegt sei. Sicherlich hätten die Parteien auch die Vermögensabgabe auf die Beklagte abwälzen können. Wenn aber das Kammergericht zu der Überzeugung gekommen ist, die Parteien hätten, falls sie das gewollt hätten, dazu nicht den der Kaufpreisbelegung vorbehaltenen § 2 benutzt, so verbirgt sich darunter kein Rechtsirrtum. Die Revision verkennt, daß die Erwähnung des Lastenausgleichs im Zusammenhang mit der Übernahme der Hypothek steht, daß sonstiger Lastenausgleich aber nicht zur Belegung des Kaufpreises herangezogen werden konnte.

d) Es trifft nicht zu, daß das Berufungsgericht bei seiner Würdigung wesentliche Umstände des gesamten Geschehens außer Betracht gelassen habe (vgl. hierzu BGH IM BGB § 133 [B] Nr. 3).

Daß der Kläger seinem Unterhändler ein äußerstes Kauflimit von 278 000 DM gesetzt hatte, mag richtig sein. Darauf kam es jedoch nicht an. Zu der Behauptung, er sei von diesem Betrage nur heruntergegangen gegen die Verpflichtung der Beklagten, sämtliche Lastenausgleichsverpflichtungen zu übernehmen, ist der Zeuge Dr. M. gehört worden. Zu Unrecht macht mithin die Revision dem Kammergericht den Vorwurf, es habe dieses Beweissangebot außer acht gelassen. Eine Pflicht des Gerichts, dem Kläger nahezu legen, hierzu noch eine Parteivernehmung der Beklagten zu beantragen, bestand nicht. Denn aus den Urteilsgründen ergibt sich,

daß nach Auffassung des Berufungsgerichts durch die Bekundungen des Zeugen Dr. M. auch nicht der Anfang eines Beweises für die Richtigkeit der Darstellung des Klägers erbracht war. Eine Verletzung der §§ 139, 286 ZPO ist mithin nicht ersichtlich.

Nach den Urteilsgründen hat Dr. Mann bekundet, er habe als Vertreter des Klägers dem Vertreter der Beklagten vor Abschluß des Vertrages den Wunsch des Klägers übermittelt, nicht mit Lastenausgleichsabgaben belastet zu werden. Dr. M. hat aber nicht bekundet, daß der Vertreter der Beklagten daraufhin bereit gewesen sei, außer dem in der Kaufpreisbelegung zum Ausdruck gebrachten Risiko ein weiteres in ungewisser Höhe zu übernehmen. Wenn die Revision vorträgt, das Berufungsgericht habe übersehen, daß die Bereitschaft der Beklagten hierzu in der mehrfach erwähnten Klausel eindeutig ausgesprochen worden sei, so bewegen sich ihre Gedankengänge in einem Zirkelschluß: sie setzt das, was erst bewiesen werden soll, nämlich die Übernahme der Vermögensabgabe durch die Klausel, als bewiesen voraus und sucht damit die Beweisführung des Berufungsgerichts zu erschüttern.

Es trifft auch nicht zu, daß die Beklagte keinerlei Behauptungen darüber aufgestellt habe, ob und wann sie diesen Wunsch des Klägers abgelehnt habe. Die Beklagte hat vielmehr die Darstellung des Klägers, die Parteien hätten die Übernahme des gesamten Lastenausgleichs vereinbart, als unrichtig bestritten (vgl. Schlußabsatz der Berufungsbeantwortung GA Bl. 63) und damit zum Ausdruck gebracht, daß sie dem Wunsch des Klägers auf Übernahme des gesamten Lastenausgleiches nicht nachgekommen sei. Damit

entfällt die Schlußfolgerung der Revision, die Beklagte hätte, weil sie sich zur Darstellung des Klägers nicht erklärt habe, den Gegenbeweis führen müssen, wonach die Klausel nicht den vom Kläger behaupteten Sinn habe. Damit erweist sich aber auch die Rüge der Revision als unbegründet, das Berufungsgericht habe die Beweislastregelung verkannt.

e) Für die von der Revision vermißte ergänzende Vertragsauslegung war bei dem gegebenen Sachverhalt kein Raum. Nicht alles, worüber in einem Vertrag eine Regelung fehlt, stellt schon eine Vertragslücke dar. Von einer Lücke kann vielmehr nur gesprochen werden, wenn ein Vertrag innerhalb des tatsächlich gegebenen Rahmens oder innerhalb der wirklich gewollten Vereinbarung der Parteien eine ersichtliche Lücke aufweist. Die richterliche Vertragsergänzung darf nicht zu einer Erweiterung des Vertragsgegenstandes werden (BGH WM 1957, 1491, 1493 B). Die Parteien haben im vorliegenden Falle nach der Feststellung des Berufungsgerichtes den Lastenausgleich gerade nur mit Hinblick auf die Hypothekengewinnabgabe geregelt. Diesen Rahmen würde man verlassen, wollte man darüber hinaus auch die Übernahme der Vermögensabgabe in die Abmachungen der Parteien einbeziehen. Der in der Entscheidung des Bundesgerichtshofs LM BGB § 133 B Nr. 3 behandelte Sachverhalt lag insoweit anders, als dort nicht die Übernahme des Lastenausgleichs in der Form der Hypothekengewinnabgabe vereinbart war. Die Berufung des Klägers auf diese Entscheidung geht daher fehl.

f) Schließlich entfällt auch die Annahme eines versteckten Dissenses (§ 155 BGB). Da sich unter Berücksichti-

gung der gesamten Umstände im Wege der Auslegung der Sinn der Klausel klären ließ, muß sich auch der Kläger an diese Auslegung halten lassen, selbst wenn er den Text der Klausel bei Vertragsschluß in einem anderen Sinne aufgefaßt wissen wollte (RGZ 165, 193, 199; Warn 1918 Nr. 222). Eine dem Kläger allenfalls zustehende Anfechtung wegen Irrtums ist nicht ausgesprochen worden. Damit erweist sich auch der Vorwurf der Revision als unbegründet, das Berufungsgericht habe es versäumt, den Kläger darauf hinzuweisen, daß ein gültiger Vertrag nicht vorliege, sowie ihm nahezu legen, dementsprechende Anträge zu stellen (Verletzung des § 139 ZPO).

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsmangel zum Nachteil des Klägers erkennen läßt, kann die Revision keinen Erfolg haben.

Die Entscheidung im Kostenpunkt beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag