

2381 070

24

Nachschlagewerk: Ja
Amtliche Sammlung: Nein

LAG §§ 92, 161 Abs. 2 Nr. 3; BGB §§ 157 G, 242 Be, D

Im Wege ergänzender Vertragsauslegung kann sich aus einem Träger-Siedlervertrag ergeben, daß der Siedler in Verhältnis zum Siedlungsunternehmen die Hypothekengewinnabgabe zu tragen hat, zu der dieses wegen einer ungesicherten, für die Siedlung eingegangenen Verbindlichkeit herangezogen wird.

BGH, Urt. v. 11. März 1959 - V ZR 187/57 - OLG Stuttgart

Verkündet
am 11. März 1959
Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. des Spenglers Sylvester E. [REDACTED] in [REDACTED],
Kreis [REDACTED]-[REDACTED], [REDACTED] R. [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Rosa E. [REDACTED] geb. F. [REDACTED], wohnhaft
dasselbst,

Kläger, Berufungsbeklagten,
Widerbeklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die U. [REDACTED] Wohnungs- und Siedlungs-GmbH in U. [REDACTED] (D. [REDACTED]),
vertreten durch ihren Geschäftsführer, Verwaltungsamtman
St. [REDACTED] in U. [REDACTED] (D. [REDACTED]), M. [REDACTED] platz [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin,
Widerklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 11. März 1959
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und
der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Freitag
und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 6. November 1957
wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die U [REDACTED] Kleinsiedlung GmbH in U [REDACTED] hat in den Jahren 1938/1939 in L [REDACTED], Kreis N [REDACTED]-U [REDACTED], insgesamt 71 Kleinsiedlerstellen errichtet. Die Siedlung führte die Bezeichnung "SA-Da [REDACTED]siedlung L [REDACTED]".

Mit Träger-Siedlervertrag vom 28. Juli 1938 hat die Rechtsvorgängerin der Beklagten den Klägern die Anwartschaft auf die Übertragung einer solchen Siedlerstelle nach Maßgabe der Bestimmungen des Reichsarbeitsministers über die Förderung der Kleinsiedlung vom 14. September 1937 (KSB) übertragen. Die Siedlerstelle sollte den Klägern zunächst auf eine Probezeit von drei Jahren mietweise überlassen werden (§ 1).

In § 4 des Vertrages wurde bestimmt:

"Der monatliche Mietpreis beträgt rund 35 RM
In dem Mietpreis sind ... die auf die Siedlerstelle entfallenden laufenden Steuern und sonstigen öffentlichen Lasten enthalten. Erhöhen oder ermäßigen sich diese Ansätze während der Mietzeit, so erhöht oder vermindert sich auch entsprechend der Mietzins von dem Zeitpunkt an, von dem an die Mehr- oder Minderleistung zu entrichten ist".

Nach § 8 des Vertrages war die Rechtsvorgängerin der Beklagten verpflichtet, den Klägern die Kleinsiedlung nach Ablauf der Probezeit auf Antrag zu Eigentum als Reichsheimstätte zu übertragen, wenn die Kläger ihren Verpflichtungen drei Jahre hindurch pünktlich nachgekommen seien.

In § 9 des Vertrages heißt es:

"Die Bewertung der Stelle bei der Übertragung darf den Betrag nicht überschreiten, der vom Träger nach Maßgabe des Bewilligungsbescheids für ihre Errichtung



(Grunderwerb und Erschließung, Aufbau und Einrichtung) und anteilig für die Gemeinschaftsanlagen aufgewendet worden ist. Auch für den vom Träger zur Verfügung gestellten Grund und Boden sowie die verwendeten eigenen Mittel des Trägers dürfen die im Bewilligungsbescheid festgesetzten Beträge eingesetzt werden. Den auf die Stelle entfallenden Anteil der Darlehensschuld des Trägers aus dessen Vertrag mit der Deutschen Bau- und Boden-Bank AG. haben die Siedler dabei zu übernehmen und ihn auf dem Siedlungsgrundstück ... nach Weisung der Gläubigerin hypothekarisch sicherzustellen"

Am 15. August 1939 übergab die Rechtsvorgängerin der Beklagten den Klägern die Siedlungsstelle L [REDACTED], U [REDACTED] R [REDACTED]. Die Kläger haben in der Folgezeit monatliche Zahlungen von 34 RM geleistet. Die in Nr. 40 KSB (spätestens bis zum Ablauf von 6 Monaten nach Bezugsfertigkeit) vorgesehene Schlußabrechnung sowie die Übertragung des Eigentums auf die Kläger sind wegen der Kriegsverhältnisse zunächst unterblieben.

Im März 1949 fertigte die Beklagte eine endgültige Abrechnung an, wonach die Kosten der Siedlerstelle auf 8 184,97 RM festgestellt wurden. Dieser Betrag war wie folgt finanziert worden:

- | | |
|--|-------------------|
| a) durch eigene Arbeitsleistung der Kläger | 141,25 RM |
| b) durch ein Darlehen, das die SA der Rechtsvorgängerin der Beklagten gegeben hatte, | 2 000,00 " |
| c) durch ein Darlehen, das vom Reich durch Vermittlung der Deutschen Bau- und Boden-Bank an die Rechtsvorgängerin der Beklagten gegeben wurde, | 1 200,00 " |
| d) durch einen Zwischenkredit der Stadtgemeinde U [REDACTED] | <u>4 843,72 "</u> |
| | 8 184,97 RM. |

Das Reichsdarlehen von 1 200 RM wurde am 28. Februar 1947 durch einen weiteren Zwischenkredit der Stadt U abgelöst. Im März 1948 wurden die beiden Zwischenkredite der Stadt U durch ein endgültiges Darlehen der Stadt U abgedeckt. Am Währungsstichtag betrug die Schuld der Kläger noch 7 090 RM.

Nach dem (durch entsprechenden Antrag der Beklagten vom 6. März 1951 veranlaßten) Einheitswertbescheid des Finanzamts N-U vom 10. Juli 1953 wird die Siedlerstelle den Klägern seit 1. Januar 1948 steuerlich zugerechnet. Gleichzeitig wurde der Einheitswert auf 5 100 DM festgesetzt.

Mit Schreiben vom 15. September 1955 beantragte die Beklagte, sämtliche Siedlerstellen hinsichtlich des von der SA gegebenen Darlehens gemäß § 111 Abs. 5 Nr. 2 LAG aus der Haftung für die Hypothekengewinnabgabe zu entlassen. Gleichzeitig übernahm die Beklagte die persönliche Abgabeverpflichtung bezüglich dieser öffentlichen Last. Das Finanzamt A-Land hat daraufhin mit Erklärung vom 12. Juli 1956, sämtliche Siedlerstellen aus der Haftung für die öffentliche Last entlassen.

Mit undatiertem Bescheid der Bayerischen Staatsschuldenverwaltung wurde die aus dem SA-Darlehen herrührende Hypothekengewinnabgabe vorläufig auf 99 225 DM für sämtliche Siedlerstellen festgesetzt. Die Hypothekengewinnabgabe aus dem Darlehen der Stadt U ist noch nicht festgesetzt worden.

Mit der Behauptung, die im Träger-Siedlervertrag vorgesehene dreijährige Probezeit sei abgelaufen, sie hätten ihre Verpflichtungen aus dem Vertrag erfüllt und es sei auch ihre am Währungsstichtag bestehende, im Verhältnis 10 : 1 unge-

stellte Schuld bezahlt, haben die Kläger von der Beklagten die Auflassung der Siedlerstelle an sie als Miteigentümer je zur Hälfte und die Bewilligung ihrer Eintragung im Grundbuch begehrt.

Die Beklagte hat gegenüber diesem Auflassungsanspruch nur ein Zurückbehaltungsrecht dahin geltend gemacht, daß die Kläger sie Zug um Zug von den auf Grund des Lastenausgleichsgesetzes zu erbringenden Abgabeleistungen, soweit diese die Siedlerstelle betreffen, freizustellen bzw. die Abgabeleistungen zu übernehmen hätten.

Das Landgericht hat dem Auflassungsanspruch (in einer von dem Klagantrag abweichenden Form) ohne Einschränkung stattgegeben.

In der Berufungsinstanz hat die Beklagte das Zurückbehaltungsrecht nicht mehr geltend gemacht, dafür aber Widerklage erhoben mit folgendem Antrag:

Es wird festgestellt, daß die Kläger verpflichtet sind, der Beklagten deren Aufwendungen für die Hypothekengewinnabgabe zu erstatten, soweit diese Aufwendungen die Siedlung L [REDACTED], Kreis N [REDACTED], U [REDACTED] R [REDACTED], betreffen, abzüglich der bereits geleisteten Zahlungen.

Zur Begründung hat sie vorgetragen:

Da sie die Siedlung mit ungesicherten Darlehen errichtet habe, werde sie auf Grund der für Wohnungs- und Siedlungsunternehmen geltenden Sondervorschrift des § 92 LAG zur Hypothekengewinnabgabe herangezogen. Die Kläger seien verpflichtet, ihr diese Lastenausgleichsabgabe abzunehmen. Dies ergebe sich aus der Bestimmung des § 9 des Träger-Siedlerver-

trags, nach der die Kläger ihr alles zu ersetzen hätten, was sie auf die Siedlerstelle verwendet habe. Die Kläger hätten die Hypothekengewinnabgabe auch dann bezahlen müssen, wenn das Grundstück schon vor dem Zusammenbruch an die Kläger aufgelesen worden wäre. In diesem Falle hätten nämlich nach dem weiteren Inhalt der Bestimmung des § 9 des Träger-Siedlervertrags die Kläger ihre Darlehensschuld übernehmen und auf Weisung des Gläubigers hypothekarisch sichern lassen müssen, so daß die Hypothekengewinnabgabe unmittelbar zu Lasten der Kläger entstanden wäre.

Die Kläger haben aus folgenden Gründen Abweisung der Widerklage beantragt:

Die Beklagte habe in mehrfacher Hinsicht gegen ihre Pflichten als Träger der Siedlerstelle verstoßen. So sei die Schlußabrechnung nicht erteilt worden, obwohl sie hierwegen immer wieder bei der Beklagten vorstellig geworden seien. Die Beklagte habe sich vor der Währungsreform auch grundsätzlich geweigert, irgendwelche Zahlungen entgegenzunehmen, die über die monatlichen Tilgungsbeträge hinausgingen. Die Beklagte habe es deshalb zu vertreten, daß sie ihre Schuld an die Beklagte nicht vor der Währungsreform, wozu sie in der Lage gewesen wären, hätten bezahlen können. Die Beklagte könne deshalb die Hypothekengewinnabgabe nicht nachträglich auf sie abwälzen. Nachdem ihnen das Grundstück mit Wirkung vom 1. Januar 1948 (steuerlich) zugeschrieben worden sei, würden sie selbst mit dem Grundstück dem Lastenausgleich unterliegen und könnten deshalb nicht verpflichtet sein, darüber hinaus die Lastenausgleichsabgabe der Beklagten zu tragen. Die Beklagte hätte ferner nach § 42 der 19. AbgabenDV-LA vom 31. August 1956 (BGBl I 768) eine Hypothekengewinnabgabe auch dann bezahlen müssen, wenn das Grundstück vor dem

21. Juni 1948 an die Kläger aufgelassen worden wäre. In diesem Fall hätte die Beklagte von ihnen keinen Ersatz verlangen können. Die Beklagte könne aber bei verspäteter Leistung nicht besser stehen, als wenn sie das Eigentum früher übertragen hätte. Die politische Belastung der Kläger sei nur formaler Art gewesen. Sie habe keinen Hindrungsgrund gebildet, die Auflassung des Grundstücks noch vor der Währungsreform vorzunehmen, da die Bescheide der Spruchkammer bereits am 2. April 1947 und am 23. Februar 1948 ergangen seien.

Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Beklagten unter Abänderung des Urteils des Landgerichts

- a) die Beklagte (entsprechend dem Klageantrag) verurteilt, das Grundstück U. R. in L. an die Kläger als Miteigentümer je zur Hälfte aufzulassen und in deren Eintragung als Miteigentümer im Grundbuch einzuwilligen,
- b) der Widerklage stattzugeben.

Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Abweisung der Widerklage.

Die Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat das rechtliche Interesse der Beklagten an der von ihr mit der Widerklage begehrten Feststellung (§ 256 ZPO), wer von den Parteien die auf die Siedlerstelle der Kläger entfallende Hypothekengewinn-

abgabe zu tragen hat, ohne Rechtsirrtum mit der Begründung bejaht, daß bezüglich des von der SA gewährten Darlehens ein vorläufiger Abgabebescheid ergangen und daß hinsichtlich des von der Stadt Ugegebenen Darlehens mit dem Erlaß eines Abgabebescheids zu rechnen sei.

2. Die sachliche Entscheidung des Rechtsstreits hängt davon ab, ob auf der Siedlerstelle eine Hypothekengewinnabgabe ruht und ob die Beklagte für diese persönlich haftet und, bejahendenfalls, ob die Beklagte die Hypothekengewinnabgabe auf die Kläger abwälzen kann. Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, daß es bei der ersteren Frage auf die Bestimmungen des Lastenausgleichsgesetzes und bei der letzteren Frage auf den zwischen den Parteien bestehenden Träger-Siedlervertrag vom 28. Juli 1938 ankommt, und zwar auf eine ergänzende Auslegung dieses Vertrages dahin, was die Parteien, wenn sie beim Abschluß des Vertrags mit einer Hypothekengewinnabgabe gerechnet hätten, über deren Tragung vereinbart haben würden (Urteil des Senats vom 11. Juni 1958 - V ZR 277/56 - IM § 157 (D) BGB Nr. 10 mit weiteren Nachweisen = NJW 1958, 1389 = MDR 1958, 672 = DNotZ 1958, 492).

a) Die Auffassung des Berufungsgerichts, es sei für die Beklagte eine Hypothekengewinnabgabe entstanden, enthält keinen Rechtsirrtum.

Da die Beklagte als gemeinnützig anerkanntes und damit unter § 9 der Verordnung zur Durchführung des Körperschaftsteuergesetzes in der Fassung vom 28. Dezember 1950 (BGBl 1951 I 38) fallendes Wohnungsunternehmen nach § 161 Abs. 2 Nr. 3 LAG nicht der Kreditgewinnabgabe unterliegt, findet auf sie die Sondervorschrift des § 92 Abs. 1 LAG Anwendung,

nach welcher der Hypothekengewinnabgabe auch Schuldnergewinne aus Verbindlichkeiten unterliegen, die nicht durch Grundpfandrechte gesichert waren, sofern es sich um Dauerschulden im Sinne des Gewerbesteuerrechts handelt. Diese Voraussetzungen sind nach den Feststellungen des Berufungsgerichts gegeben. Hiernach ist die Siedlung von der Beklagten mit ungesicherten Darlehen der SA, des Reiches und der Stadt U errichtet worden. Von diesen Darlehen war im Zeitpunkt der Währungsreform nur das Reichsdarlehen getilgt. Die beiden anderen Darlehen waren dagegen in diesem Zeitpunkt noch nicht zurückbezahlt. Da sie im Verhältnis 10 : 1 von Reichsmark auf Deutsche Mark umgestellt wurden (§ 16 UmstG), ist damit aus ihnen ein Schuldnergewinn der Beklagten entstanden. Daß es sich bei diesen ungesicherten Verbindlichkeiten der Beklagten um Dauerschulden im Sinne des Gewerbesteuerrechts (§ 8 Nr. 1 Gewerbesteuergesetz in der Fassung vom 19. Dezember 1957, BGBl I 1871) handelt, ist zwar vom Berufungsgericht nicht festgestellt, ergibt sich aber ohne weiteres aus dem unbestrittenen und dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt (vgl. hierzu Harmening, Lastenausgleich § 92 LAG Anm. 6; Kühne/Wolff, Die Gesetzgebung über den Lastenausgleich § 92 LAG Anm. 3).

Für die hiernach entstandene Hypothekengewinnabgabe haftet die Beklagte auch persönlich, und zwar, soweit die Hypothekengewinnabgabe aus dem Darlehen der Stadt U entstanden ist, nach § 111 Abs. 3 LAG für die während der Dauer ihres Eigentums fälligen Leistungen, und soweit die Hypothekengewinnabgabe aus dem SA-Darlehen entstanden ist, für den vollen Betrag auf Grund der von ihr nach § 111 Abs. 5 Nr. 2 LAG abgegebenen Verpflichtungserklärung.

87

b) Bei der ergänzenden Auslegung des Träger-Siedlervertrags vom 28. Juli 1938 ist das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gekommen, daß die Beklagte für die Aufwendungen, die sie auf Grund ihrer persönlichen Haftung für die Hypothekengewinnabgabe zu machen habe, von den Klägern Ersatz verlangen könne. Das Berufungsgericht ist hierbei mit Recht davon ausgegangen, daß es sich bei dem Träger-Siedlervertrag um einen (entgeltlichen) Geschäftsbesorgungsvertrag handelt, aus dem der Träger nach §§ 675, 670 BGB einen Anspruch auf Ersatz seiner Verwendungen und damit seiner Selbstkosten hat (Urteil des Senats vom 7. März 1956 - V ZR 113/54 = BGHZ 20, 172, 174/175). Zu diesen Selbstkosten rechnet das Berufungsgericht auch die Aufwendungen der Beklagten für die erst später entstandene Hypothekengewinnabgabe. Daß von den Parteien, wenn sie bei Abschluß des Träger-Siedlervertrags mit einer Hypothekengewinnabgabe gerechnet hätten, vereinbart worden wäre, daß die Beklagte auch insoweit von den Klägern Ersatz verlangen könne, ergibt sich nach der Auffassung des Berufungsgerichts aus den Bestimmungen des § 4 Satz 4 und des § 9 Satz 1 und 2 des Vertrags. Aus der Bestimmung des § 4 Satz 4, daß jede Erhöhung einer öffentlichen Abgabe auch eine Erhöhung der Siedlerleistung noch sich ziehe, während umgekehrt jede Verminderung der öffentlichen Abgaben zu einer entsprechenden Verringerung der Siedlerleistung führen solle, folgert das Berufungsgericht, daß auch später hinzukommende Abgaben zu einer Erhöhung der Siedlerleistung führen müssen. Aus den Bestimmungen des § 9 Satz 1 und 2, daß die Bewertung der Siedlerstelle bei der Übertragung den Betrag nicht übersteigen dürfe, der vom Träger für die Errichtung der Siedlerstelle und anteilig für die Gemeinschaftsanlagen aufgewendet wurde, und daß auch für den vom Träger zur Verfügung gestellten Grund und Boden die im Bewilligungsbescheid festgesetzten Beträge eingesetzt werden dürfen, zieht das Berufungsgericht den Schluß,

daß die Beklagte das Risiko einer etwaigen Überschreitung der veranschlagten Baukosten nicht zu tragen hatte, während umgekehrt eine Verringerung der Baukosten den Klägern zugute kommen sollte. Aus den genannten Vertragsbestimmungen entnimmt das Berufungsgericht deshalb den Grundsatz, daß der Beklagten aus ihrer aus dem Träger-Siedlervortrag sich ergebenden Geschäftsbesorgung weder ein Vorteil noch ein Nachteil erwachsen sollte. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts würde aber die Beklagte eine wesentliche Einbuße erleiden, wenn sie die Hypothekengewinnabgabe tragen müßte. da der Schuldnergewinn, den die Beklagte durch die im Verhältnis 10 : 1 erfolgte Umstellung ihrer Darlehen erzielt habe, durch einen entsprechenden Gläubigerverlust infolge der Umstellung ihres Anspruchs auf Erstattung der Selbstkosten im selben Verhältnis ausgeglichen worden sei. Das Berufungsgericht hält es auch für unbillig, wenn die Beklagte gezwungen wäre, die Grundstücke und damit den Sachwert an die Siedler auszufolgen, während sie die Hypothekengewinnabgabe, die den Ausgleich für die Erhaltung des Sachwerts bilde, selbst tragen müßte. Andererseits ist es nach der Auffassung des Berufungsgerichts für die Kläger zumutbar, daß sie die Hypothekengewinnabgabe tragen, weil ihre Schuld an die Beklagte im Verhältnis 10 : 1 umgestellt worden sei und sie damit einen Währungsgewinn erzielt hätten, mit dem sie bei Abschluß des Vertrags in keiner Weise hätten rechnen können.

Diese ergänzende Vertragsauslegung des Berufungsgerichts enthält entgegen der Meinung der Revision keine Verletzung des § 157 BGB. Das Berufungsgericht war insbesondere nicht gehindert, bei der Auslegung auch die Gesichtspunkte der Billigkeit und Zumutbarkeit und damit die Grundsätze von Treu und Glauben mit zu berücksichtigen (BGHZ 9, 273, 278/279). Da das Berufungsgericht nur ermittelt hat, was von

den Parteien vereinbart worden wäre, wenn sie bei Abschluß des Träger-Siedlervertrags mit einer Hypothekengewinnabgabe gerechnet hätten, enthält die Vertragsauslegung auch nicht, wie die Revision meint, eine unzulässige Erweiterung des Vertragsgegenstandes. Es bestehen ferner gegen die Auffassung des Berufungsgerichts keine rechtlichen Bedenken, der Anspruch der Beklagten auf Erstattung ihrer Selbstkosten sei im Verhältnis 10 : 1 umgestellt. Es handelt sich hierbei um einen Aufwendungsersatzanspruch aus einem vor dem 21. Juni 1948 begründeten Schuldverhältnis, der grundsätzlich der Umstellung im Verhältnis 10 : 1 unterliegt (BGHZ 20, 172, 175).

Auch die weiteren Angriffe der Revision sind nicht begründet.

Der Revision ist zwar zuzugeben, daß sich die Bestimmung des § 4 Satz 4 des Träger-Siedlervertrags nur auf die Bildung des Mietpreises bezieht. Dies hinderte das Berufungsgericht jedoch nicht, aus dieser Bestimmung den Grundsatz zu entnehmen, daß der Träger durch eine Änderung der Höhe der öffentlichen Abgaben weder einen Vorteil erlangen noch einen Nachteil erleiden sollte, und diesen Grundsatz auch auf die Hypothekengewinnabgabe, die ebenfalls eine öffentliche Abgabe darstellt, anzuwenden. Davon abgesehen handelt es sich bei dem Mietpreis nicht um einen dem wirklichen Wert der Siedlung entsprechenden Preis, sondern (wie sich auch aus dem weiteren Inhalt des § 4 ergibt) um eine nach den Aufwendungen des Trägers und damit nach dessen Selbstkosten errechnete Gegenleistung der Siedler.

Der Revision ist auch darin beizutreten, daß die Bestimmungen des § 9 Satz 1 und 2 des Vertrags (weil sie auf den Bewilligungsbescheid Bezug nehmen) für die Feststellung der von den Siedlern zu erbringenden Gegenleistung eine obere Grenze enthalten. Jedenfalls bis zu dieser Grenze konnte das Berufungsgericht aber auch aus diesen Bestimmungen den Grundsatz entnehmen, daß die Beklagte keinen Vorteil erlangen und keinen Nachteil erleiden sollte. Das Berufungsgericht hätte in diesem Zusammenhang noch auf die Bestimmung des Abschn. VIII des Bewilligungsbescheids der Regierung von Schwaben und Neuburg vom 14. Oktober 1938 hinweisen können, nach der das der Beklagten bewilligte Darlehen zurückzuzahlen war, soweit es infolge Verminderung der Kosten nicht benötigt wurde. Im übrigen konnte die Beklagte, wie sich aus Abschn. X 3 des Bewilligungsbescheids ergibt, bei einer Abweichung von den genehmigten Bau- und Kostendeckungsplänen, insbesondere hinsichtlich der Bau- und Einrichtungskosten, die Zustimmung der Bewilligungsbehörde einholen.

Die Revision greift schließlich die Auffassung des Berufungsgerichts, die Beklagte würde eine Einbuße erleiden, wenn sie die Hypothekengewinnabgabe tragen müsse, mit folgender Begründung an: Das Berufungsgericht habe hierbei übersehen, daß es die Wohnungs- und Siedlungsunternehmen gewesen seien, auf deren Betreiben ihre Heranziehung zur Kreditgewinnabgabe unterblieben (§ 161 Abs. 2 Nr. 3 LAG) und dafür nach § 92 LAG ihre Heranziehung zur Hypothekengewinnabgabe auch aus Schuldnergewinnen aus dinglich nicht gesicherten Verbindlichkeiten, weil sie sich bei dieser Regelung im Ergebnis günstiger gestellt hätten, erfolgt sei (so Kühne/Wolff aaO Gemeinsame Vorbemerkungen Nr. 4 Abs. 3 vor § 91 LAG; § 92 LAG Anm. 1 Abs. 2). Da im vorliegenden Fall im Hinblick auf die in § 162 LAG bestimmte Kompensation eine Kreditgewinnabgabe nicht entstanden

sei, müsse es sich die Beklagte nach Treu und Glauben zu-
rechnen lassen, daß ihre Dachorganisation die Entstehung
der Hypothekengewinnabgabe, welche die Beklagte auf die
Kläger abwälzen möchte, selbst herbeigeführt habe. Dem Er-
folg dieser Rüge steht jedoch schon entgegen, daß die ge-
setzliche Regelung der §§ 92, 161 Abs. 2 Nr. 3 LAG, wie je-
des Gesetz, auf der selbständigen Willensbildung der Gesetz-
gebungsorgane beruht und es deshalb auf den Wunsch der
Wohnungs- und Siedlungsunternehmen, anstelle der Kreditge-
winnabgabe der Hypothekengewinnabgabe unterworfen zu werden,
rechtlich nicht ankommt. Dies gilt umso mehr, als die Woh-
nungs- und Siedlungsunternehmen, wenn man Kühne/Wolff aaO
folgt, die Erstreckung der Hypothekengewinnabgabe auch auf
Schuldnergewinne aus dinglich nicht gesicherten Verbindlich-
keiten gar nicht gewollt hatten, sondern, um allgemein an-
stelle der Kreditgewinnabgabe der Hypothekengewinnabgabe un-
terworfen zu sein, lediglich in Kauf nehmen mußten. Im übli-
gen erscheint die gesetzliche Lösung auch besonders sachge-
mäß: Wenn die gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsunter-
nehmen der Kreditgewinnabgabe unterstellt worden wären,
wären sie mit einer persönlichen Abgabeschuld belastet wor-
den, die sie (vgl. Urteil des Senats vom 19. Februar 1958
- V ZR 190/56 = MDR 1958, 322 = WM 1958, 434) auf die Sied-
ler nicht (jedenfalls nicht ohne weiteres) hätten abwälzen
können; die gemeinnützigen Unternehmen wären also die Leid-
tragenden gewesen, obwohl sie in der Sache selbst mit den
von ihnen geschaffenen Siedlungen die Geschäfte der Siedler
besorgt und in deren Interesse gehandelt hatten und die
Interessenlage zwischen Siedlungsunternehmen und Siedlern
daher einen Ausgleich geboten erscheinen läßt, bei dem die
wirklichen Gewinner aus der Währungsumstellung, nämlich die
wirtschaftlich die Sachwerte schon vor der Währungsumstel-
lung Besitzenden, also die Siedler, auch die aus den Währungs-

gewinnen sich ergebenden Lastenausgleichsabgaben zu tragen haben. Außerdem stellt auch die gesetzliche Regelung sicher, daß die gesamten für die Schaffung von Kleinsiedlungen von einem Siedlungsunternehmen eingegangenen Verbindlichkeiten im Verhältnis zwischen Unternehmen und Siedler einheitlich in der Form einer Hypothekengewinnabgabe abgewickelt werden, ohne daß es dabei auf die im Verhältnis der beiden beteiligten Seiten bedeutungslose Zufälligkeit, ob die Verbindlichkeit am Siedlungsgrundstück dinglich gesichert ist oder nicht, weiter ankommt.

Der Träger-Siedlervortrag vom 28. Juli 1938 ist nach dem Muster 3 a zu den Bestimmungen des Reichsarbeitsministers über die Förderung der Kleinsiedlung vom 14. September 1937 (KSB; Reichsarbeitsblatt 1937 Teil I 229, 254) abgeschlossen. Da dieses Muster zwingend für das ganze Reichsgebiet zu Grunde zu legen war (Nr. 31 Abs. 4 in Verbindung mit Nr. 47 KSB), ist der Revision darin beizutreten, daß der Träger-Siedlervortrag einen typischen Vertrag darstellt und damit revisibel ist. Aber auch bei der hiernach gegebenen freien Nachprüfung ist die Auslegung des Vertrags durch das Berufungsgericht nicht zu beanstanden.

3. Das Berufungsgericht befaßt sich sodann mit dem Einwand der Kläger, die Beklagte dürfe bei verspäteter Leistung nicht besser stehen als bei rechtzeitiger Leistung; bei rechtzeitiger Leistung hätte aber die Beklagte eine etwa entstehende Hypothekengewinnabgabe wegen der Vorschrift des § 42 der 19. AbgabenDV-LA vom 31. August 1956 (BGBl I 768) nicht auf die Kläger abwälzen können. Es hält diesen Einwand nicht für stichhaltig, weil die Kläger, wenn die Beklagte die Auflassung alsbald nach Ablauf der dreijährigen Probe-

zeit vorgenommen hätte, nach § 9 Satz 3 des Träger-Siedlervertrags verpflichtet gewesen wären, den auf die Siedlerstelle entfallenden Anteil der Darlehensschuld der Beklagten zu übernehmen und die Beklagte deshalb insoweit gegenüber ihren Gläubigern befreit worden wäre mit der Folge, daß sie mangels einer Verbindlichkeit am Währungsstichtag keinen Schuldnergewinn gemacht hätte und deshalb auch keine Hypothekengewinnabgabe entstanden wäre, die sie nach § 92 LAG in Verbindung mit § 42 der 19. AbgabenDV-LA zu tragen gehabt hätte.

Die Revision rügt demgegenüber, das Berufungsgericht habe hierbei übersehen, daß nach § 9 Satz 3 des Träger-Siedlervertrags die Kläger lediglich verpflichtet gewesen seien, für das Darlehen der Bau- und Boden-Bank AG (Reichsdarlehen) eine Hypothek zu bestellen oder zu übernehmen, nicht aber die sonstigen Gestehungskosten, auf die allein es hier ankomme, dinglich zu sichern. Sie meint, bei rechtzeitiger Übertragung der Siedlerstelle nach Ablauf der Probezeit vor dem Währungsstichtag möchten die Kläger die Verbindlichkeiten der Beklagten gegenüber der Stadt U und der SA (und zwar ohne dingliche Sicherung, wie die Revision offensichtlich meint) zu übernehmen gehabt haben; in diesem Fall wäre aber für die Kläger eine Hypothekengewinnabgabe nicht entstanden, weil die Vorschrift des § 92 LAG auf die Kläger nicht anwendbar sei.

Ob die Kläger bei rechtzeitiger Übertragung der Siedlerstelle vor dem Währungsstichtag auch die auf die Siedlerstelle entfallenden Anteile der Verbindlichkeiten der Beklagten gegenüber der Stadt U und der SA zu übernehmen gehabt hätten und ob diese Verbindlichkeiten von ihnen dinglich zu sichern gewesen wären oder nicht, kann indessen da-

hingestellt bleiben. Auf eine sich hieraus für sie ergebende Besserstellung, weil entweder die Beklagte die Hypothekengewinnabgabe nach § 42 der 19. AbgabenDV-LA zu tragen gehabt hätte oder für die Kläger keine Hypothekengewinnabgabe entstanden wäre, könnten sich die Kläger nämlich nur dann berufen, wenn die Beklagte sich mit der Übertragung der Siedlerstelle auf die Kläger im Zeitpunkt der Währungsreform in Verzug befunden und damit die Nichtübertragung zu vertreten gehabt hätte. Dies hat das Berufungsgericht jedoch an anderer Stelle seiner Urteilsgründe (S. 17 ff) im Ergebnis ohne Rechtsirrtum mit folgender Begründung verneint: Da die Kläger die Siedlerstelle am 15. August 1939 bezogen hätten, hätte die Beklagte nach Nr. 40 KSB die Schlußabrechnung bis zum 15. Februar 1940 aufstellen und die Auflassung (nach Ablauf der dreijährigen Probezeit) am 15. August 1942 erfolgen müssen. Beides sei nicht geschehen. Die Beklagte habe jedoch die Verzögerung nicht zu vertreten. Unstreitig habe das Reichsarbeitsministerium durch einen Erlaß vom 26. März 1940 (wiedergegeben im Schriftsatz der Beklagten vom 4. Dezember 1956) angeordnet, daß während der Dauer des Krieges die Fristen für die Aufstellung der Schlußabrechnung so weit hinausgeschoben werden, wie es der Personalmangel erfordere. Dabei spiele es keine Rolle, daß der Erlaß des Reichsarbeitsministers erst am 26. März 1940 ergangen sei, während die Frist für die Erteilung der Schlußabrechnung bereits am 15. Februar 1940 abgelaufen gewesen sei; denn die tatsächlichen Verhältnisse, die zu dem Erlaß geführt hätten, seien vorher schon vorhanden gewesen. Außerdem sei durch Nr. 40 Abs. 2 KSB in der Fassung des Erlasses des Reichskommissars für den sozialen Wohnungsbau vom 8. August 1941 (abgedruckt bei Wormit/Ehrenforth, Das Reichsheimstättengesetz 1941 S. 219 ff) bestimmt worden, daß mit

Rücksicht auf die durch den Krieg bedingten Verhältnisse die Vorlage der Schlußabrechnungen bis auf weiteres unterbleiben könne. Unter diesen Umständen habe die Beklagte nicht schuldhaft gehandelt, wenn sie die Anfertigung der Schlußabrechnung und die davon abhängige Auflassung während des Krieges und in den ersten Nachkriegsjahren unterlassen habe. Dazu komme, daß es sich bei der Siedlung um eine ausgesprochene SA-Siedlung gehandelt habe. Alle Siedler seien unstreitig in größerem oder geringerem Umfang politisch belastet gewesen. In den Jahren vom Zusammenbruch bis über die Währungsreform hinaus habe noch eine Militärregierung bestanden, die gerade in der amerikanischen Besatzungszone nachdrückliche Maßnahmen gegen politisch belastete Personen vertreten habe. Unter diesen Umständen könne es der Beklagten nicht als Verschulden angerechnet werden, wenn sie die Klärung der politischen Verhältnisse abgewartet und die Auflassung der Siedlerstellen nicht vor der Währungsreform vorgenommen habe.

Die hiergegen gerichteten Rügen der Verletzung des § 286 ZPO sind nicht begründet.

Die Spruchkammerbescheide der Kläger vom 2. April 1947 und 23. Februar 1948 sind entgegen der Meinung der Revision vom Berufungsgericht nicht übersehen worden. Sie sind sowohl im Tatbestand des angefochtenen Urteils (S. 7), und zwar hier mit Datum, aufgeführt als auch in den Entscheidungsgründen erwähnt (S. 19). Im übrigen könnte der Umstand, daß die Entnazifizierung der Kläger bereits vor der Währungsreform abgeschlossen wurde, für die Frage eines Verschuldens der Beklagten bei der Verzögerung der Auflassung über die Währungsreform hinaus nur dann von Bedeutung sein, wenn die Beklagte den Abschluß der Entnazifizierung vor der Währungsreform gekannt hätte. Daß dies der Fall war und daß das Be-

rufungsgericht einen dahingehenden Vortrag der Kläger übersehen hätte, wird jedoch von der Revision nicht geltend gemacht.

Die Revision sient eine weitere Verletzung des § 286 ZPO darin, daß das Berufungsgericht den Vortrag der Kläger übergangen habe, es sei der Beklagten allein darauf angekommen, nach Ablösung der Reichsmittel die von ihrer alleinigen Gesellschafterin (der Stadt U) aufgewendeten Mittel wertbeständig zu erhalten. Ein solcher Vortrag ist jedoch aus den Schriftsätzen der Kläger nicht ersichtlich. Soweit die Revision mit dieser Rüge geltend machen will, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, daß die Beklagte mit der Stadt U (da diese die alleinige Gesellschafterin der Beklagten ist) wirtschaftlich identisch sei, übersieht sie, daß das Berufungsgericht sich der Auffassung des Landgerichts angeschlossen und sich diese damit zu eigen gemacht hat (BU S. 17), die Beklagte sei gegenüber der Stadt U rechtlich selbständig und es habe deshalb die Schuld der Beklagten gegenüber der Stadt U als Verbindlichkeit im Sinne des § 92 LAG zu gelten. Dies ist rechtlich nicht zu beanstanden und entspricht der Regelung in Nr. 24 KSB, wonach Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände unmittelbare Siedlungsträger, aber berechtigt sind, die Trägerschaft auf Unternehmen, die Rechtspersönlichkeit besitzen, als mittelbare Träger zu übertragen, wie dies hier (entsprechend der allgemeinen Übung) für die Stadt Ulm geschehen ist. Im übrigen würde der von den Klägern der Beklagten etwa vorgeworfene Absicht, die von der Stadt U gegebenen Darlehen wertbeständig zu erhalten, auch der Umstand entgegenstehen, daß in der Zeit bis zur Währungsreform, auf die es für die Frage eines Verschuldens der Beklagten in dem erörterten Sinne allein ankommt, die Beklagte noch gar nicht wußte, in welcher

Art die Währungsreform und der spätere Lastenausgleich erfolgten und deshalb auch keine Überlegungen darüber anstellen konnte, wie aus diesen künftigen Maßnahmen sich für sie etwa ergebende ungünstige Folgen abgewendet werden konnten.

4. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Kläger enthalten, war deren Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Senatspräsident Dr. Tasche
ist beurlaubt und daher an
der Unterschriftsleistung
verhindert.

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Dr. Mattern