

V_ZR_188/59

Verkündet
am 5. Juli 1961
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2212 006

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

In dem Rechtsstreit

der Firma S [REDACTED] & B [REDACTED], Großhandlung in Tabakfabrikaten
und Nebenartikeln in D [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED], Inhaberin:
Witwe Luise S [REDACTED], geborene H [REDACTED], daselbst,

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt B [REDACTED], vertreten durch den Oberstadtdirektor in
B [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

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

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 5. Juli 1961 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter
Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe und Offterdinger
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Hamm (Westf) vom 8. Oktober 1959 wird auf
Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin tauschte mit Vertrag vom 11. Juli/18. August 1952, geschlossen vor dem nach Art. 12 § 2 des Preußischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch für die Beurkundung von Verträgen der beklagten Stadtgemeinde bestimmten Urkundsbeamten, ihr im letzten Krieg beschädigtes Grundstück K[REDACTED]straße [REDACTED] (2,57 ar) zu B[REDACTED] gegen das Grundstück der Beklagten, B[REDACTED]straße [REDACTED] (4,43 ar) ein. Die Grundstücke wurden übernommen, wie sie standen und lagen. Auf dem Grundstück der Klägerin waren damals eingetragen: eine Hypothek in Höhe von 85 000 Feingoldmark (Nr. 23) sowie eine Grundschuld in Höhe von 40 000 RM (Nr. 25). Außerdem schuldete die Klägerin ein nicht im Grundbuch eingetragenes Hauszinssteuerabgeltungsdarlehen in Höhe von nominell 37 000 RM. Die für den Rechtsstreit bedeutsamen Bestimmungen des Vertrages sind folgende:

§ 2

Die Übereignung des Grundstücks erfolgt in dem am heutigen Tage befindlichen Zustande mit allen Rechten. Die im Grundbuch in der III. Abteilung unter lfd. Nr. 23 und 25 eingetragenen Belastungen (Grundpfandrechte) braucht die offene Handelsgesellschaft S[REDACTED] & B[REDACTED] (Klägerin) in D[REDACTED] nicht zu beseitigen. Hierzu zählt auch das nicht eingetragene Hauszinssteuerabgeltungsdarlehen zum Teil.

.....

Im übrigen erfolgt die Übereignung des Grundstücks schulden- und lastenfrei.

§ 5

Der Wertunterschied zwischen den ausgetauschten Grundstücken wird durch die Anrechnung der übernommenen Grundpfandrechte des in § 1 genannten Grundstücks ausgeglichen. Daher hat keine der Vertragsparteien Barzahlung zu leisten. Hiermit sind alle Ansprüche abgegolten, die die offene Handelsgesellschaft S[REDACTED] & B[REDACTED] in D[REDACTED] an die Stadt B[REDACTED] (Beklagte) wegen irgendwelcher Maßnahmen stellen könnte, die sich auf das Kaufgrundstück bezogen haben, mögen diese Ansprüche lauten wie sie wollen.

- 3 -

§ 7

Die Abgabepflicht zur Soforthilfe und aus dem künftigen Lastenausgleichsgesetz wegen der Tauschgrundstücke, der Gebäude und des Zubehörs regelt sich nach dem am 20. Juni 1948 bestandenen Grundeigentum.

In der Urkunde vom 18. September 1952, die die Auflassungserklärung enthält, trat die Klägerin Eigentümergrundschulden, soweit sie aus der unter Nr. 23 eingetragenen Hypothek oder der hieraus entstandenen Umstellungsgrundschuld für die Klägerin entstanden waren oder noch entstehen sollten, an die Beklagte ab.

In der Folgezeit wurde die Klägerin zur Kreditgewinnabgabe herangezogen; sie hat bisher 14 132 DM bezahlt. Sie verlangt einen Teilbetrag von 6 100 DM von der Beklagten und behauptet, die Parteien seien sich bei Vertragsabschluß einig gewesen, daß die Beklagte nicht nur die umgestellten Grundpfandrechte mit 6 987,06 DM übernommen habe, sondern auch die Umstellungsgrundschulden in Höhe von 43 252,75 DM. Dafür sprächen die Wertverhältnisse der ausgetauschten Objekte. Ein entsprechender Wille ergebe sich im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung. Auf jeden Fall rechtfertige sich das Klagebegehren unter dem Gesichtspunkt des Fortfalls der Geschäftsgrundlage infolge anderweitiger Regelung durch das Lastenausgleichsgesetz, das statt der Hypothekengewinnabgabe die Kreditgewinnabgabe eingeführt habe; der Klägerin stehe daher ein Ausgleichsanspruch in der geltend gemachten Höhe zu.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 6 100 DM nebst 8 % Zinsen seit dem 26. Februar 1957 zu verurteilen.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt und bestritten, daß das Grundstück der Klägerin einen Mehrwert von 50 000 DM

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

gehabt habe. Man habe schlicht um schlicht getauscht. Die Stadtgemeinde habe nur die Grundpfandrechte zur Zahlung übernommen, nicht aber die daneben bestehenden Umstellungsgrundschulden.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, die Berufung der Klägerin war erfolglos.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre Klageansprüche weiter; die beklagte Stadtgemeinde bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht kommt auf Grund der Auslegung der einzelnen Vertragsbestimmungen (§§ 2, 5, 7) zur Auffassung, es habe im Willen der Parteien gelegen, mit dem Vertrag folgendes zu regeln: Übernahme lediglich des Grundpfandrechtes ohne die zugrunde liegende persönliche Schuld, Tausch schlicht um schlicht ohne Zuzahlung einer Partei, Regelung der Abgabepflicht entsprechend der kommenden gesetzlichen Regelung nach dem Eigentum am Währungsstichtag. Von einer Übernahme der Umstellungsgrundschulden sei nicht gesprochen worden. Dieses Ergebnis entspreche auch dem sonst zum Ausdruck gekommenen Willen der Parteien.

1. Bei seinen Erörterungen hat das Berufungsgericht nicht, wie die Revision meint, verkannt, daß die Auslegung eines Vertrages von den Vorschriften über die Behauptungs- und Beweislast unabhängig ist. Der Tatrichter hat sich vielmehr nicht in der Lage gesehen, allein im Wege der Ausdeutung des Vertragstextes die von der Klägerin in Anspruch genommenen Rechtsfolgen auszusprechen und hat daher auch andere Umstände zur Auslegung des Vertrages herangezogen. Wenn er seinen

Ausführungen den Satz vorausschickt: Für ihre Behauptung einer ausdrücklichen Übernahme der Umstellungsgrundschulden habe die Klägerin den ihr obliegenden Beweis nicht erbracht, so hat er offensichtlich die Behauptungs- und Beweispflicht der Klägerin hinsichtlich aller außerhalb der Urkunde liegenden Umstände im Auge, die für die Auslegung des Vertrages von Bedeutung sein konnten und die er auch tatsächlich, wie erwähnt, beachtet hat. Diesen ihr obliegenden Beweis hat nach Ansicht des Berufungsgerichts die Klägerin nicht geführt. In dieser Deutung enthalten die Urteilsausführungen, insbesondere der erwähnte vorausgeschickte Satz, keinen Rechtsirrtum (BGHZ 20, 109, 111).

Diesen Zusammenhang verkennt die Revision ferner, wenn sie meint, auf Gespräche irgendwelcher Art gelegentlich der Vertragsverhandlungen komme es, entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes, nicht an, sondern allein auf die Auslegung des Vertrages. Das Berufungsgericht hat die Gespräche der Beteiligten lediglich zur Deutung des Vertragsinhaltes herangezogen.

Es trifft auch nicht zu, daß die Klägerin im Schriftsatz vom 26. August 1959 Seite 8 (GA 165 Nr. 6) behauptet habe, sie habe die laufenden Zinsen und Tilgungsraten nicht weiter entrichtet. Vielmehr vertritt dort die Klägerin die Auffassung, die Beklagte hätte, wenn sie von einer sofortigen Beseitigung der Umstellungsgrundschulden hätte absehen wollen, die Klägerin wenigstens zur Fortentrichtung der Zinsen und Raten verpflichten müssen. Das Berufungsgericht brauchte daher sich nicht damit näher zu befassen, welche Bedeutung die Unterlassung weiterer Zahlungen seitens der Klägerin habe.

Schließlich enthält das Berufungsurteil keinen Widerspruch, wenn es (UA 11) ausführt, das Grundstück der Klägerin habe ohnehin laut gesetzlicher Vorschrift für die Umstellungsgrundschuld haftet. Den Parteien stand es

offen, im Verhältnis zueinander zu vereinbaren, daß die Klägerin der Beklagten gegenüber für die Zahlung der Tilgungsraten und der Zinsen einzustehen habe. Daß das Grundstück auf Grund gesetzlicher Regelung für die nicht eingetragene Umstellungsgrundschuld haftete, war kein Hinderungsgrund für eine vertragliche Regelung.

2. Die Auffassung des Berufungsgerichtes, lediglich die Grundpfandrechte, nicht aber die zugrunde liegenden persönlichen Schulden seien von der Beklagten übernommen worden, ist, wie die Revision im einzelnen darlegt, nicht bedenkenfrei; im besonderen wird vom Berufungsgericht dabei übersehen, daß die "Übernahme" der Post 23 (Darlehenshypothek) bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine anrechenbare (§ 5 des Vertrages) Leistung der Beklagten nur dann darstellte, wenn die Beklagte auch die Darlehensschuld zur Zahlung übernahm.

Es braucht jedoch den einzelnen Revisionsrügen nicht nähergetreten zu werden. Geht man nämlich mit der Revision davon aus, daß sich, entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes, eine Übernahme auch auf die persönliche Schuld erstreckte, so ist damit noch nicht die vorgängige Frage entschieden, ob außer der Post 23 (und der ihr zugrunde liegenden Darlehensschuld) und dem Hauszinssteuerabgeltungsdarlehen auch die daneben entstandenen Umstellungsgrundschulden von der Beklagten übernommen worden sind. Wäre dies zu bejahen, so hätte die Beklagte auch die an die Stelle der Umstellungsgrundschulden getretenen Hypothekengewinnabgaben zu entrichten (§ 122 Abs. 1 IAG); das würde auch für die Kreditgewinnabgabe gelten, die von der Klägerin statt der Hypothekengewinnabgabe zu bezahlen ist (BGH NJW 1958, 705).

Das Berufungsgericht hat aber ohne Rechtsverstoß eine Übernahme der Umstellungsgrundschulden verneint.

3. Auszugehen ist von § 2 Abs. 3 des Vertrages, der grundsätzlich schulden- und lastenfreien Übergang des Hauses vorsieht. Hiervon nimmt § 2 Abs. 1 des Vertrages lediglich die unter Nr. 23 und 25 eingetragenen Belastungen (Grundpfandrechte) und das nicht eingetragene Hauszinssteuerabgeltungsdarlehen aus. Mit der Bezeichnung Grundpfandrecht war allerdings die Übernahme der Umstellungsgrundschulden nicht schon von vornherein verneint. Denn auch Umstellungsgrundschulden sind Grundpfandrechte und nicht etwa öffentliche Lasten wie die Soforthilfeabgabe und die Hypothekengewinnabgabe (BGHZ 6, 70; BGH IM LASG § 1 Nr. 2). Von Bedeutung ist aber, daß der Vertragstext von den im Grundbuch eingetragenen Belastungen spricht und das nicht eingetragene Hauszinssteuerabgeltungsdarlehen eigens erwähnt, nicht aber die nicht eingetragenen Umstellungsgrundschulden. Zwar haftete kraft Gesetzes das Grundstück für die Umstellungsgrundschulden, auch wenn sie nicht eingetragen waren; ferner hätte, wenn das umgestellte Recht im Grundbuch zur Löschung gekommen wäre, die Umstellungsgrundschuld in das Grundbuch eingetragen werden müssen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich vom 7. September 1948 WiGBI 1948 S. 88). Das brauchte indessen nicht die Bedeutung zu haben, daß die Parteien im Rahmen des § 2 des Vertrages die Umstellungsgrundschulden als "eingetragene Belastungen" behandelt wissen wollten. Leistete die Klägerin nach Vertragsabschluß unter der Herrschaft des Lastenausgleichssicherungsgesetzes Zahlungen auf die Umstellungsgrundschulden, so mag zwar die Grundschuld auf sie übergegangen sein, sie hätte sie aber gegen die Beklagte nicht geltend machen können, weil sie der Beklagten gegenüber zur Beseitigung der Umstellungsgrundschuld verpflichtet war (§ 2 Abs. 3 des Vertrages); die Klägerin hat dann auch bei der Auflassungsverhandlung solche Eigentümerteilgrundschulden an die Beklagte abgetreten. Das übersieht die Revision, wenn sie meint, in diesem Falle wäre es bei der dinglichen Belastung für die Beklagte geblieben.

Von wesentlicher Bedeutung ist aber noch folgendes:

Nach den Urteilsfeststellungen sind in § 7 des Vertrages alle Abgabepflicht-Probleme dem Eigentumstatus am Währungstichtage unterstellt worden, die Abgabepflicht wurde also im Innenverhältnis dem Eigentümer des Grundstücks zur Zeit der Währungsumstellung auferlegt. Die Auffassung der Klägerin, man habe mit der Vertragsbestimmung (§ 7 des Vertrages) nur die kommende Vermögensabgabe im Auge gehabt, hat das Berufungsgericht nicht gelten lassen (UA 10); die Revision ist darauf auch nicht mehr zurückgekommen. Da Zahlungen auf die Umstellungsgrundschulden auf die Soforthilfe zu verrechnen waren (§ 24 SHG), hätte die Klägerin auch näher erläutern müssen, warum die Beklagte zwar nach Übernahme der Umstellungsgrundschulden Zahlungen auf die Soforthilfe leisten, nicht aber die Verpflichtung der Klägerin zur Zahlung der Soforthilfe übernehmen sollte.

Betrachtet man die Bestimmungen des Vertrages (§§ 2, 7) in diesem Zusammenhang, so ist mit Rechtsgründen nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht unter die übernommenen Grundpfandrechte des § 2 des Vertrages nicht auch die Umstellungsgrundschulden einbezogen hat, die neben diesen dinglichen Rechten auf Grund des Gesetzes entstanden waren.

Zur Stütze seiner Auffassung hat das Berufungsgericht noch darauf verwiesen, daß der Vertrag nicht die sonst übliche Abrede enthalte: Etwaige spätere Ermäßigungen (der Soforthilfe etc) sollten der Verkäuferin zugute kommen. Wenn die Revision einen gegenteiligen Schluß aus dem Fehlen dieser Klausel ziehen will, so ist das nicht beachtlich, da es allein auf die Würdigung des Tatrichters ankommt. Ob der Klägerin bekannt war, daß die Beklagte solche Klauseln in Vertragstexte aufzunehmen pflegte, ist ohne Bedeutung. Sie wußte nach den Urteilsfeststellungen, daß Umstellungsgrundschulden zu Gunsten

des Staats entstanden waren und daß die Möglichkeit eines staatlichen Erlasses (Verzichtes) bestand. Der Berufungsrichter war bei dieser Sachlage berechtigt, zu folgern, die Klägerin hätte diese Möglichkeit im Vertrage zu ihren Gunsten ausgewertet, wenn tatsächlich eine Übernahme der Umstellungsgrundschulden durch die Beklagte vereinbart worden wäre.

Die Revision greift weiter die Feststellung an, der Inhaber der Klägerin habe eine solche Klausel der Beklagten nicht einmal angesonnen. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe übersehen, daß es selbst festgestellt habe, "von welchem Standpunkt der Inhaber der Klägerin ausgegangen sei". Welche Urteilsfeststellungen dabei die Revision aber im Auge hat, ist nicht zu erkennen, und schon deshalb kann die Rüge der Revision keinen Erfolg haben.

4. Eine ergänzende Vertragsauslegung hat das Berufungsgericht abgelehnt, weil es schon an der Voraussetzung fehle, daß die Parteien über einen Punkt keine Regelung getroffen hätten. Die Abgabenprobleme seien nämlich gerade in § 7 abschließend geregelt worden.

Gegen diese Ausführungen wendet sich die Revision nicht, sie rügt aber die Nichtanwendung der Regeln vom Wegfall der Geschäftsgrundlage.

Sie meint, aus den Feststellungen des Gerichtes und aus dem vom Gericht nicht beachteten Schreiben der Klägerin vom 19. August 1952 ergebe sich, daß der Inhaber der Klägerin seine Freistellung vom Lastenausgleich zur Geschäftsgrundlage gemacht habe. Dem kann nicht zugestimmt werden.

Das Berufungsgericht weist darauf hin, daß der Inhaber der Klägerin bei den Verhandlungen erklärt habe, er wolle

keinerlei Verpflichtungen mehr nachträglich bekommen, er möchte frei sein. Er hat aber nach den Urteilsfeststellungen nicht eindeutig erklärt, er würde auf keinen Fall nachträglich etwas übernehmen, wenn ihm die künftige Gesetzgebung eine Zahlung der Umstellungsgrundschulden auferlegen würde. Er hat also sich mit seinen Sorgen bei den Vertragsverhandlungen nicht durchzusetzen vermocht, im Gegenteil, der Regelung des § 7 zugestimmt, wonach der spätere Lastenausgleich auf seinen Schultern ruhen sollte. Wenn aber die Regelung eines Punktes zum Vertragsinhalt erhoben worden ist, kann von der Anwendung der Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage nicht mehr gesprochen werden. Die im Schreiben des Inhabers der Klägerin vom 19. August 1952 (GA 67) geäußerte Meinung, die Beklagte habe die Umstellungsgrundschulden übernommen, ist demgegenüber ohne Bedeutung.

Das Berufungsgericht beschäftigt sich mit dem rechtlichen Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage noch insofern, als es prüft, ob die Auffassung der Vertragsteile, daß mit der zusätzlichen Übernahme der beiden Grundpfandrechte (nicht der Umstellungsgrundschulden) und der Leistung aus § 8 des Vertrages gleiche Werte ausgetauscht worden seien, irgendwelche nachträgliche Erschütterungen erfahren habe. Das Berufungsgericht hat dies ohne Rechtsirrtum verneint. Die Revision verkennt mit ihren Rügen, worauf es in diesem Zusammenhang ankam. Die damaligen Verhältnisse kannten die Parteien. Mit seinem Wunsch, von allen Lasten freigestellt zu werden, die das Grundstück betrafen, ist der Inhaber der Klägerin nicht durchgedrungen. Es war daher nicht zu prüfen, ob die damalige Annahme, man tausche schlicht um schlicht, rechnerisch genau zutraf. Vielmehr hätte die Klägerin dartun müssen, daß aus Gründen, die den Parteien zunächst unbekannt geblieben waren, dieser Wertvergleich von vornherein unrichtig war oder durch spätere Umstände geworden war (etwa daß das Grundstück, das die Klägerin eintauschte, schon damals unter einem Bauverbot

stand und daher nicht in dieser Weise verwendet werden konnte). Zu Unrecht wirft die Revision dem Berufungsgericht vor, es habe keine Wertfeststellungen getroffen und insbesondere die Ausführungen der Klägerin über die Werte zur Zeit des Vertragsabschlusses (Berufungsbegründung vom 25. Juni 1958 S. 11 und 12 mit Beweisangeboten - GA 63, 64 - Schriftsatz vom 3. November 1958 S. 6 mit Gutachten Schnell - GA 89 ff -) übergangen.

b) Die Revision wirft schließlich noch die Frage der Haftung der Beklagten auf, weil diese dem Inhaber der Klägerin nicht ausdrücklich erklärt habe, daß sie die Umstellungsgrundschulden nicht übernehme. Da aber die Klägerin in den Tatsacheninstanzen nie behauptet hatte, die Beklagte habe insoweit schuldhaft gehandelt, stellt sich die Rüge der Revision als neuer Tatsachenvortrag dar und muß schon aus diesem Grunde im Revisionsverfahren unbeachtet bleiben. Im übrigen hätte die Klägerin, was sie nicht getan hat, ihren Vertrauensschaden, um den es sich hier nur handeln könnte, näher darlegen müssen.

Nach alledem mußte der Revision der Klägerin der Erfolg versagt werden.

Die Entscheidung im Kostenpunkt beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Offterdinger