

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

003

26

12.

Gesetz: Lastenausgleichssicherungsgesetz (Hypothekensicherungsgesetz) § 1

Rechtssatz: Der Vorbehalt der Besatzungsmacht zum Lastenausgleichssicherungsgesetz hinderte die Entstehung von Umstellungsgrundschulden auf Grundstücken, die im Eigentum von Angehörigen der Vereinten Nationen standen, nicht; es konnten lediglich die darauf geschuldeten Leistungen nicht gefordert werden..

Aktenzeichen: V ZR 26/55

Urteil des BGH vom 7. März 1956 OLG Nürnberg

V ZR 26/55

26

Verkündet
am 7. März 1956
Jodas, Just.Ang.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Konsuls Otto B [REDACTED] R [REDACTED], E [REDACTED] T [REDACTED],
Venezuela, vertreten durch den Direktor Rudolf S [REDACTED],
M [REDACTED], L [REDACTED]

Beklagten, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma Justus H [REDACTED] Kommanditgesellschaft,
N [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch den allein-
vertretungsberechtigten Gesellschafter Justus H [REDACTED]

Klägerin, Berufungsbeklag-
te und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 2. Dezember 1955 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bun-
desrichter Dr. Hückinghaus, Schuster, Dr. Oechßler und
Dr. Großmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision wird das Urteil des 2. Zi-
vilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom
25. November 1954 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück-
verwiesen, dem auch die Entscheidung über die Ko-
sten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

2/6

- 2 -

Tatbestand:

Der Beklagte, der die venezuelische Staatsangehörigkeit besitzt und Angehöriger der Vereinten Nationen - AVN - ist, war bis zum Jahre 1940 Eigentümer der Anwesen K[REDACTED]straße Nr [REDACTED] und am J[REDACTED]platz Nr [REDACTED] in N[REDACTED]. Die genannten Grundstücke wurden ihm im Wege der Arierisierung entzogen. Durch Vergleich vom 20. Mai 1950 vor der Wiedergutmachungsbehörde III Ober- und Mittelfranken wurden die beiden Anwesen an den Beklagten zurückerstattet.

Mit Urkunde des Notars Dr. B[REDACTED] in M[REDACTED] vom 9. Oktober 1950 (Urkunden-Reg. Nr Ba 2040/50) verkaufte der Beklagte die beiden Grundstücke an die Klägerin. Sie sind eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Nürnberg für N[REDACTED]-L[REDACTED] Bd [REDACTED] Bl 3[REDACTED] S 74 und in Bd [REDACTED] Bl [REDACTED] 4 S 146 und bestehen aus den Plan-Nr 3176, 3176 1/3 und 3176 1/4. Zur Zeit des Abschlusses des Kaufvertrages waren sie wie folgt belastet:

1. die Plan-Nr 3176 mit einer Buchhypothek zu 40 000 RM für ein Tilgungsdarlehen der Vereinsbank in Nürnberg. Nach dem Stand vom 21. Juni 1948 betrug der Kapitalrest aus dieser Buchhypothek 37 519,52 RM. Der Umstellungsbetrag beträgt 3 751,95 DM; woraus sich eine Umstellungsgrundschuld von 33 767,57 DM errechnete;
2. die Plan-Nr 3176 1/3 und 3176 1/4 mit
 - a) einer Buchhypothek zu 65 000 RM für ein Tilgungsdarlehen der Bayerischen Hypothek- und Wechselbank in M[REDACTED], die am 20. Juni 1948 noch mit 59 012,20 RM bestand. Der Umstellungsbetrag beträgt 5 901,22 DM, woraus sich eine Umstellungsgrundschuld von 53 110,98 DM errechnete;



- b) einer Abgeltungslast für ein Abgeltungsdarlehen zu 28 000 RM der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank in M[REDACTED]. Dieses Darlehen betrug am 20. Juni 1948 noch 21 326,10 RM. Der Umstellungsbetrag macht 2 132,61 DM aus, woraus sich eine Umstellungsgrundschuld von 19 193,49 DM errechnete.

Im Kaufvertrag vereinbarten die Parteien einen Kaufpreis von 120 000 DM. Die Klägerin übernahm in Anrechnung auf den Kaufpreis als Selbstschuldnerin die oben genannten Hypotheken mit den zugrundeliegenden persönlichen Forderungen in Höhe der genannten Umstellungsbeträge. Den Kaufpreisrest von 108 214,22 DM zahlte die Klägerin nach Erteilung der behördlichen Genehmigung. Die Urkunde ist am 22. Mai 1951 im Grundbuch vollzogen worden.

Der Abschnitt V des Kaufvertrages lautet in Satz 5 und 6:

(Satz 5)

"Der Verkäufer verpflichtet sich der Käuferin gegenüber, die oben bezeichneten öffentlichen Umstellungsgrundschulden zu 33 767,57 DM, 53 110,98 DM und 19 193,49 DM auf seine Kosten wegzufertigen.

(Satz 6)

Wenn und soweit der verkaufte Grundbesitz im Zuge des zu erwartenden Lastenausgleiches oder auf Grund des Sforthilfegesetzes, sei es in dinglicher Weise oder bei einer persönlichen Vermögensabgabe, als Teilwert eines Vermögens zum Lastenausgleich herangezogen werden sollte, so hat sämtliche Verpflichtungen hieraus allein der Verkäufer zu erfüllen, soweit diesen Verpflichtungen der Stichtag vom 21. Juni 1948 oder ein späterer Stichtag bis einschließlich des 30. September 1950 zugrundeliegt."

Das zuständige Finanzamt hat mit Bescheid vom 12. und 27. März 1952 die Umstellungsgrundschulden von 33 767,57 DM auf 13 878,47 DM und von 53 110,98 DM und 19 193,49 DM (insgesamt 72 304,47 DM) auf 27 012,90 DM ermäßigt.

Mit der Begründung, der Beklagte sei seiner vertraglichen Verpflichtung zur Wegfertigung der Umstellungsgrundschulden trotz ständiger Mahnungen der Klägerin nicht nachgekommen, beantragte diese zu erkennen:

Der Beklagte hat die an die Klägerin verkauften Grundstücke Haus Nr. [REDACTED] K[REDACTED]straße und Haus Nr. [REDACTED] am J[REDACTED]platz in N[REDACTED], Plan-Nr 3176, 3176 1/3 und 3176 1/4 der Gemarkung L[REDACTED] von der aus den öffentlichen Umstellungsgrundschulden zu 13 878,47 DM und 27 012,90 DM abgeleiteten Hypothekengewinnabgabe auf seine Kosten freizustellen.

Hilfsweise beantragte sie:

Der Beklagte hat die an die Klägerin verkauften Grundstücke..... von der Abgabeschuld zu 2 656,21 DM gegenüber der Vereinsbank in N[REDACTED] und von allen künftig fällig werdenden Abgabeschulden gegenüber der Vereinsbank in N[REDACTED] und der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank in M[REDACTED] sowie deren Zweigniederlassung N[REDACTED] als Gläubiger der an dem verkauften Grundbesitz durch Grundpfandrecht gesicherten RM-Verbindlichkeiten auf seine Kosten freizustellen.

Schließlich stellte sie den weiteren Hilfsantrag:

Der Beklagte hat die an die Klägerin verkauften Grundstücke.... von der Abgabeschuld zu 9 633,75 DM

gegenüber der Vereinsbank..... und von der Abgabeschuld zu 12 000 DM gegenüber der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank auf seine Kosten freizustellen.

Die Klägerin hat zur Begründung weiter ausgeführt:

Der Beklagte sei, weil er die Umstellungsgrundschulden nicht weggefertigt habe, nun verpflichtet, die an deren Stelle getretene Hypothekengewinnabgabe (HGA) wegzufertigen, um seiner vertraglichen Pflicht zu genügen, den verkauften Grundbesitz von allen nicht ausdrücklich durch die Klägerin übernommenen Belastungen und Verpflichtungen freizustellen.

Die Vereinsbank Nürnberg habe die Klägerin mit Schreiben vom 18. Mai 1953 zur unverzüglichen Begleichung des Rückstandes an Abgabeschulden in Höhe von 2 656,21 DM Zinsraten für die Zeit vom 1. April 1949 bis 1. April 1953 unter Vorbehalt des Anspruchs auf Zahlung der ausgesetzten Tilgungen und der Geltendmachung von Verzugszinsen aufgefordert. Die Bank habe den Ablösungsbetrag der Umstellungsgrundschuld zu 13 878,47 DM mit 9 633,75 DM errechnet, die Bayerische Hypotheken- und Wechselbank habe den Ablösungsbetrag für die beiden Umstellungsgrundschulden zu insgesamt 27 012,98 DM auf 12 000 DM festgesetzt.

Der Beklagte hat klagabweisung beantragt.

Er hat sich darauf berufen, daß er das Grundstück im Wege der Rückerstattung wieder erworben habe und auch AVN sei. Solange die für Rückerstattungsberechtigte und AVN zu erwartende Sonderregelung zum Lastenausgleichsgesetz (LAG) nicht getroffen sei, sei ihm eine Zahlung auf den Lastenausgleich nicht zuzumuten, da er im Falle späterer Freistellung solche Beträge nur mit Schwierigkeiten zurückerhalten könne. Umstellungsgrundschulden seien we-

gen seiner Eigenschaft als AVN gar nicht entstanden gewesen. Für eine etwaige Hypothekengewinnabgabe würden, meint der Beklagte, die Kaufgrundstücke gar nicht dinglich haften. Äußerstenfalls sei er zur Zahlung des jeweils fälligen Betrages der Abgabeschuld, niemals aber zur Ablösung verpflichtet.

Das Landgericht hat dem Hauptantrag der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten blieb erfolglos.

Mit der Revision verfolgt er seinen Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht führt aus: Der Vergleich, durch den der Beklagte die Grundstücke im Rückerstattungsverfahren wieder erhalten habe, habe keine rückwirkende Kraft gehabt. Die Entstehung der Umstellungsgrundschulden könne daher nicht mit der Begründung verneint werden, daß das Hypothekensicherungsgesetz nach den Vorbehalten der Besatzungsmacht nicht auf AVN angewendet werden dürfe. Ebenso wenig sei deshalb die Vorschrift des § 118 LAG anwendbar, nach der eine Hypothekengewinnabgabe, deren Voraussetzungen an sich gegeben seien, nicht besteht, wenn ein AVN am 21. Juni 1948 Eigentümer des Grundstücks war und es zwischen diesem Tag und dem Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes veräußert hat. Die auf die Umstellungsgrundschulden bezügliche Vereinbarung der Parteien beziehe sich nunmehr auf die Hypothekengewinnabgabe. Der Umstand, daß in § 137 LAG besondere Bestimmungen über die Pflicht zur Zahlung und den Umfang der Hypothekengewinnabgabe für dem Eigentümer im Wege der Rückerstattung zurückgegebene Grundstücke vorbehalten seien, berechti-

den Beklagten nicht, die Erfüllung seiner Pflicht zur Freistellung der Grundstücke von den nichtübernommenen Lasten bis zum Erlaß der entsprechenden Durchführungsverordnung hinauszuschieben. Er müsse darauf verwiesen werden, nachträglich die für die Ablösung gezahlten Beträge sich gegebenenfalls von der öffentlichen Hand zurückzahlen zu lassen.

II.

Die Überprüfung der Ausführungen des Berufungsgerichts führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz, da die Sache weiterer Aufklärung bedarf.

1. Die Frage, ob dem Rückerstattungsanspruch stattgebende Vergleiche im Rückerstattungsverfahren rückwirkende Kraft dergestalt haben, daß nach ihrem Abschluß der durch die Entziehung eingetretene Rechtsverlust als nicht eingetreten zu behandeln sei, war von Anfang an streitig (s. u.a. von Godin, Rückerstattungsgesetz Art 15 US Anm 1, S 47; Kubuschok-Weißstein - Rückerstattungsrecht S 124 Anm 1; Götze, Die Entwicklung der Rückerstattung in Westdeutschland und Berlin, Ergänzungsband S 34; Harmening-Hartenstein-Osthoff, BritRückerstG Art 12 Anm 4). Das Gesetz Nr 5 des Hohen Kommissars der Vereinigten Staaten vom 17. Mai 1950 (ABl AHK Nr 25 vom 30. Juli 1950 = SammelBl 1950, 647) hat dem Art 15 des Rückerstattungsgesetzes für die US-Zone (Militärregierungsgesetz 59) einen Absatz 3 beigelegt, nach dem die von den Rückerstattungsorganen zu Protokoll genommenen gütlichen Einigungen die gleiche Wirkung haben wie dem Rückerstattungsanspruch stattgebende Entscheidungen, also Rückwirkung. Diese Änderung des Rückerstattungsgesetzes ist mit dem 3. Juli 1950 in Kraft getreten (Art 2 des Gesetzes Nr 5). Ob auch vor dem 3. Juli 1950 abgeschlossene Vergleiche diese Rückwirkung haben sollen, ist im Gesetz Nr 5 nicht ausdrücklich gesagt. Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 29. September 1954 II ZR 128/53 S 10 (Rzw 1954, 346) ausgesprochen, daß ein vor dem Inkrafttreten des Gesetzes Nr 5 vor den Rückerstattungsorganen abgeschlossener

Vergleich einer Entscheidung für die Rückwirkung gleichsteht, wenn diese Rückwirkung im Vergleich ausdrücklich vereinbart worden ist (anders Harmening IAG § 137 Anm 4).

Ob eine derartige für die Rückwirkung erforderliche Klausel in dem Rückerstattungsvergleich, der den Beklagten seine Grundstücke zurückgab, enthalten war, ist im Rechtsstreit bisher nicht erörtert, ihr Fehlen ist jedenfalls nicht zu ersehen. Mit der Möglichkeit des Bestehens der Rückwirkungsklausel muss daher gerechnet werden.

2. Von verschiedener Seite wird die von der Revision angeführte Auffassung vertreten, daß auf Grundstücken, die im Eigentum von AVN standen, Umstellungsgrundschulden nicht entstanden seien (Nachweise NJW 1952, 338 Nr 13. Harmening, IAG § 118 Randnote 3). Die rückwirkende Wiederherstellung des Eigentums des Beklagten spätestens auf den 1. Juli 1948, den der erkennende Senat als gegebenenfalls für die Freiheit von Umstellungsgrundschulden wegen AVN-Eigenschaft des Eigentümers als maßgebend bezeichnet hat (Urteil vom 12. Juli 1955 - V ZR 11/53 Wertpapier Mitteilungen 1955, 1199 -), könnte von jener Auffassung aus bedeuten, daß Umstellungsgrundschulden auf den an die Klägerin verkauften Grundstücken überhaupt nicht lasteten, so daß den Folgerungen des Berufungsgerichts aus der vom Beklagten versäumten Wegfertigung der Umstellungsgrundschulden der Boden entzogen wäre. Der Senat tritt jedoch der Auffassung von Harmening aaO bei, daß mangels Vorbehalts im Lastenausgleichssicherungsgesetz (Hypothekensicherungsgesetz) Umstellungsgrundschulden auf den Grundstücken von AVN bei Vorliegen der vom Gesetz normierten Voraussetzungen zwar damals entstanden sind, die Leistungen aus den Umstellungsgrundschulden jedoch wegen des von der Besatzungsmacht ausgesprochenen Vorbehalts zum Hypothekensicherungsgesetz nicht gefordert werden konnten.

3. Die rückwirkende Wiederherstellung des Eigentums des Beklagten würde jedoch den Klagsanspruch unter einem anderen Gesichtspunkt in Frage stellen. Gemäß § 118 LAG gelten die §§ 111 bis 117 nicht, wenn das Grundstück am 21. Juni 1948 einem AVN gehörte und es in der Zeit zwischen dem 21. Juni 1948 und dem Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes (1. September 1952) veräußert worden ist. In solchem Falle ruht auf dem Grundstück keine öffentliche Last (§ 111 Abs 1 Satz 2 LAG). Die persönliche Haftung des Eigentümers für die während der Dauer des Eigentums fälligen Leistungen aus der HGA (§ 111 Abs 3 LAG) besteht nicht. Im Falle des § 118 Abs 1 LAG ist vielmehr dann nur derjenige, der am 20. Juni 1948 Schuldner der umgestellten RM-Verbindlichkeit war, persönlich Abgabeschuldner. Hierbei könnte es sich niemals um die Klägerin handeln, sodaß gegen sie und ihr Eigentum keine Ansprüche aus der Hypothekengewinnabgabe bestünden.

Allerdings wirkt nach Art 15 Abs 2 US-REG eine Entscheidung über den Rückerstattungsanspruch für und gegen alle Personen, die am Verfahren teilgenommen haben oder zur Teilnahme berechtigt waren und hierzu vorschriftsmäßig aufgefordert wurden. Diese Bestimmung ist nach Art 15 Abs 3 auch auf Vergleiche anwendbar. Daraus ist aber nicht zu folgern, daß bei mangelnder Beteiligung der Finanzbehörde an dem Rückerstattungsverfahren für die Lastenausgleichsgesetzgebung die (möglicherweise vereinbarte) Rückwirkung nicht einträte, also das Eigentum des Beklagten für die Anwendung des § 118 Abs 1 LAG nicht auf den 20. Juni 1948 zurückbezogen würde. Das Gegenteil ist zu schließen einmal aus der in § 137 LAG vorbehaltenen Rechtsverordnung, die als 15. AbgabenDVO zum LAG am 2. Juni 1955 erlassen worden ist (BGBl I, 267; abgedruckt bei Harmening als Anlage 1 zu § 137). Daß sie erst während des Revisionsverfahrens ergangen ist, steht ihrer Berück-

sichtigung zur Auslegung des Gesetzes nicht im Wege. Nach § 2 Abs 2 der DV wird als Eigentümer des Rückerstattungsgrundstücks am 20. Juni 1948 (auch) derjenige angesehen, dessen Eigentum durch eine nach den Rückerstattungsgesetzen wirksame Vereinbarung festgestellt ist (ähnlich schon § 27 Abs 1 LAG). Damit wäre der Grundsatz, daß nur im Verhältnis der Rückerstattungsparteien zueinander und der im obigen Sinne am Verfahren Beteiligten die Rückwirkung zu gelten hat, schon durchbrochen. Im übrigen zeigt aber auch Art 91 US-REG, daß an die öffentlichen Abgaben bei der Beschränkung der Rückwirkung des Art 15 Abs 2 nicht gedacht worden ist.

Wenn die Parteien zwar, wie das Berufungsgericht feststellt, im Kaufvertrag davon ausgegangen sind, daß auf den Grundstücken die vom Beklagten wegzufertigenden Umstellungsgrundschulden lasten, so gibt das doch keinen Anlaß, entgegen § 118 Abs 1 LAG im gegebenen Fall die dingliche Haftung der verkauften Grundstücke für die HGA auch dann für gegeben zu erachten, wenn der Vergleich die Rückwirkung enthält. Denn nach dem Willen der Parteien sollte die Klägerin mit einem Lastenausgleich aus dem durch die Währungsreform für die in Frage kommenden Hypothekenschulden erzielten Gewinn nicht belastet werden. Wie das Berufungsgericht sagt, traf das Risiko oder je nachdem die Chance, ob für Rückerstattungsberechtigte oder AVN besondere Vergünstigungen hinsichtlich der Umstellungsgrundschulden bzw. der nun an ihre Stelle getretenen Hypothekengewinnabgabe sich ergeben würden, nur den Beklagten, nicht die Klägerin. Ob der Beklagte selbst der persönliche Schuldner der HGA im Sinne des § 118 Abs 3 LAG bei Rückwirkung des Vergleiches würde, oder ob Schuldner der Rückerstattungspflichtige wäre, und wie sich das Verhältnis zwischen dem Beklagten und dem Rückerstattungspflichtigen im letzteren Falle gestalten würde, ist für die Frage, ob die gekauften Grundstücke mit der Hypothekengewinnabgabe

belastet sind, ohne Bedeutung.

Sollte der Rückerstattungsvergleich Rückwirkung haben, so wäre nach der oben vertretenen Rechtsauffassung scheinbar schon die Berechtigung des Klaganspruchs zu verneinen, da von einer nicht gegebenen Belastung die Klägerin keine Befreiung verlangen könnte. In Wahrheit wäre jedoch mit der Entscheidung jener den ordentlichen Gerichten nicht entzogenen Vorfrage des Prozesses (Bestehen der Hypothekengewinnabgabe zu Lasten der Klägerin) die Klage noch nicht ohne weitere Untersuchung abweisungsreif. Das Berufungsgericht wird vielmehr im Falle der Rückwirkung noch zu prüfen haben, ob angesichts der Zweifelhaftheit und Schwierigkeit der mit dem - seinerzeit noch kommenden - Lastenausgleich zusammenhängenden Rechtsfragen und angesichts der bedingungslosen Übernahme der für bestehend erachteten Umstellungsgrundschulden durch den Beklagten dem Kaufvertrag durch Auslegung nicht zu entnehmen ist, daß im Verhältnis der Parteien zueinander für die Frage der Belastung der Klägerin mit der an die Stelle der Umstellungsgrundschulden tretenden Hypothekengewinnabgabe die Entscheidung der über ihre Erhebung endgültig befindenden Finanzbehörden (und Finanzgerichte) maßgebend sein sollte (§§ 125, 126 IAG), weil nur so eine Inanspruchnahme der Klägerin mit Sicherheit ausgeschlossen werden konnte. Sollte das Berufungsgericht - immer Rückwirkung des Vergleichs vorausgesetzt - zu dieser Auslegung des Kaufvertrages kommen, so könnte es dem Parteiwillen durch Aussetzung nach § 148 ZPO Rechnung tragen.

4. Die nach den vorstehenden Ausführungen erforderliche Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache zur Klärung der Frage, ob der Rückerstattungsvergleich sich rückwirkende Kraft beigelegt hat, wäre entbehrlich, wenn die Klage aus anderen Gründen bereits ab-

zuweisen wäre. Das trifft jedoch nicht zu. Es ist die Klage im Gegensatz zur Meinung der Revision insbesondere nicht schon deswegen unbegründet, weil nach § 120 Abs 1 LAG Umstellungsgrundschulden - mit hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmen - mit dem Inkrafttreten des LAG erloschen sind und der Beklagte nach dem Wortlaut des Kaufvertrages sich nur verpflichtet hat, die bestimmt bezeichneten Umstellungsgrundschulden auf seine Kosten wegzufertigen. Das Berufungsgericht hat zu diesem Punkte u.a. ausgeführt: In Abschnitt V Satz 6 hätten die Parteien Vereinbarungen getroffen für den Fall, daß der verkaufte Grundbesitz im Zuge des zu erwartenden Lastenausgleichs oder auf Grund des Soforthilfegesetzes als Teilwert eines Vermögens zum Lastenausgleich herangezogen werden sollte. Schon vor Erlaß des LAG hätten die vorbereitenden Gesetze - das Soforthilfegesetz und das Hypothekensicherungsgesetz - zwischen einer Vermögensabgabe und der Erfassung des Schuldnergewinns bei der Umstellung der an Grundstücken dinglich gesicherten RM-Verbindlichkeiten unterschieden. Dieser Schuldnergewinn habe durch die Umstellungsgrundschulden gesichert, nicht etwa dargestellt werden sollen (§ 3 LAGS). Das Lastenausgleichsgesetz habe in der Hypothekengewinnabgabe einerseits und der Vermögens- und Kreditgewinnabgabe andererseits diese Unterscheidung beibehalten. Mit der Abgabeschuld, die den Gewinn erfassen wolle. Der dem Schuldner durch die Umstellung von RM-Grundpfandrechten entstanden sei, befasse sich der Satz 5 und nicht der Satz 6 des Abschnitts V der Kaufurkunde. Nach dem Verzicht des Finanzamts auf einen Teil der Umstellungsgrundschulden wegen der Kriegsschäden an den verkauften Grundstücken habe der Beklagte genügend Zeit gehabt, die Umstellungsgrundschulden durch Ablösung wegzufertigen. Nun beziehe sich die Verpflichtung des Beklagten zur Wegfertigung auf die Hypothekengewinnabgabe.

Der Angriff der Revision, die Unterscheidung verlaufe

in der Kaufurkunde entgegen den eben dargestellten Ausführungen des Berufungsgerichts zwischen den schon bekannten Verpflichtungen und den noch zu erwartenden, die Auslegung des Berufungsgerichts verstoße gegen die §§ 133 und 157 BGB, geht fehl. Die Auslegung des Kaufvertrages als eines Einzelrechtsgeschäfts ist grundsätzlich Sache des Tatrichters und im Revisionsrechtszug nur beschränkt nachprüfbar. Die Auslegung des Berufungsgerichts ist möglich, soweit es sich um ergänzende Vertragsauslegung handelt, führt sie auch nicht zur Erweiterung des Vertragsgegenstandes, was unzulässig wäre (RGZ 87, 213), vielmehr ist die Hypothekengewinnabgabe im Sinne des gegenwärtigen Kaufvertrages keine andere Belastung als die Umstellungsgrundschulden es waren. Die Belastung ist nur in eine andere rechtliche Form gekleidet. Eine dem Rechnung tragende Auslegung hinsichtlich der Pflicht des Beklagten zur Wegfertigung verstößt nicht nur nicht gegen Treu und Glauben, sondern wird durch diesen Rechtsgrundsatz geradezu geboten.

5. Weitere Gesichtspunkte, aus denen die Klage bereits in diesem Rechtszug als unbegründet abzuweisen wäre, sind nicht ersichtlich. Es verbleibt daher bei der Zurückverweisung der Sache, wobei dem Berufungsrichter auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen war.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Großmann