

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_92/67

URTEIL

Verkündet am

10. April 1970

H i r t h ,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

der Firma C [REDACTED] E [REDACTED]-I [REDACTED] AG,
F [REDACTED], H [REDACTED] Landstraße [REDACTED],
vertreten durch ihren Vorstand, bestehend aus
Herbert D [REDACTED], Professor Dr. Karl B [REDACTED],
Dr. Konrad G [REDACTED], Dr. Herbert H [REDACTED]
und Günther K [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma B.H. S [REDACTED] Wwe. Inhaber
Kaufmann Karl S [REDACTED] jun., A [REDACTED],
Am S [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 10. April 1970
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin
und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern,
Offterdinger und Fuchs

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Düsseldorf
vom 12. April 1967 wird auf Kosten der
Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

In notarieller Urkunde vom 6. Februar 1961 verkaufte
die Klägerin ihr 7440 qm großes Grundstück Parzelle 36/18
in A [REDACTED] zum Preis von 37 800 DM an die Beklagte. In der
Urkunde heißt es u.a.:

"Alle durch die Beurkundung dieses Vertrages
und seiner Durchführung entstehenden Kosten
und Steuern trägt der Käufer einschließlich
der als Zuschlag zur Grunderwerbsteuer er-
hobenen Wertzuwachssteuer sowie der Ver-
messungskosten."

Das verkaufte Grundstück stand im Zeitpunkt des
Vertragsschlusses mit einem Betrag von 7 440 DM (1 DM
je qm) in der Bilanz der Klägerin.

- 3 -

Durch den bei dem Grundstücksverkauf erzielten Veräußerungsgewinn war hinsichtlich Einkommensteuer, Kirchensteuer und Gewerbesteuer eine Mehrbelastung der Klägerin von insgesamt 20 318 DM eingetreten.

Mit der Behauptung, die Beklagte sei auf Grund des Kaufvertrags und der ihm vorausgegangenen Vereinbarung der Parteien vom 27. Januar 1961 zur Erstattung der von ihr wegen des Veräußerungsgewinnes gezahlten Ertragssteuern verpflichtet, hat die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 20 318 DM und 7 1/2 % Zinsen seit dem 1. April 1964 zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie hält sich nach dem Kaufvertrag und der vorausgegangenen Vereinbarung vom 27. Januar 1961 nicht für verpflichtet, die bei der Klägerin aus dem Veräußerungsgewinn entstandenen Ertragssteuern zu tragen.

Das Landgericht hat nach mehrfacher Beweisaufnahme die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat nach Wiederholung und Erweiterung der Beweisaufnahme der Klage stattgegeben. Es hat lediglich die begehrten Zinsen erst ab 3. Juli 1964 zugesprochen.



Mit ihrer Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hat die streitige Vertragsklausel gemäß § 157 BGB dahin ausgelegt, daß die Beklagte sich auch zur Erstattung des durch die Grundstücksveräußerung entstandenen Mehrbetrags an Einkommen-, Kirchen- und Gewerbesteuer verpflichtet habe. Es ist zu diesem Ergebnis auf Grund der Vereinbarung, daß die Beklagte "alle durch die Beurkundung dieses Vertrags und seiner Durchführung entstehenden Kosten und Steuern" übernehme, in Verbindung mit dem Ergebnis der Beweisaufnahme gekommen, nach dem der Inhaber der Klägerin bei der Verhandlung am 27. Januar 1961 die Hinzuziehung eines Steuerberaters gewünscht habe, diese aber unterblieben sei, weil der Zeuge H. als bevollmächtigter Vertreter der Beklagten erklärt habe, der Inhaber der Klägerin werde durch das vorgeschlagene Geschäft keine Kosten haben und keine Nachteile erleiden, und diese Zusicherung weder bei der weiteren Verhandlung am Vormittag des 6. Februar 1961 noch bei der notariellen Beurkundung am Nachmittag dieses Tages eingeschränkt oder abgeschwächt worden sei. Hieraus hat das Berufungsgericht entnommen, daß die Beklagte der Klägerin im Rahmen der Vertragsverhandlungen zugesichert hat, nicht

nur alle durch den Abschluß der vorgesehenen Verträge zwischen der Klägerin und der Beklagten und der Klägerin und der Stadt A [REDACTED] (von der die Klägerin auf Veranlassung der Beklagten ein anderes Grundstück erwarb) entstehenden Kosten zu tragen, sondern ihr auch alle sonstigen im Zusammenhang damit entstehenden, irgendwie gearteten finanziellen Belastungen, und damit auch die eingeklagten Mehrbeträge an Ertragssteuern abzunehmen. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts entspricht diese Auslegung der streitigen Vertragsklausel auch der Interessenlage. Das Geschäft habe, so führt das Berufungsgericht aus, in erster Linie im Interesse der Beklagten gelegen, die den für ihr Zweigwerk in Ahlen benötigten Grundbesitz habe arrondieren wollen; für die Klägerin sei ein gewisser Anreiz für den Verkauf ihres Grundstücks erst dadurch entstanden, daß die Vertreter der Beklagten ihr dafür ein größeres, nämlich das an sie von der Stadt A [REDACTED] verkaufte Grundstück angeboten hätten.

2. Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

a) Der Wortlaut der streitigen Vertragsklausel ist zunächst entgegen der Meinung der Revision nicht eindeutig in dem Sinne, daß er nur die unmittelbar durch den Abschluß des Vertrags entstehenden Steuern erfaßt. Für die Auslegungsbedürftigkeit der Klausel spricht nicht nur, daß der Ausdruck "Durchführung" des Vertrags schon sprachlich nicht auf diesen Zeitpunkt beschränkt werden kann, sondern auch die weitere Formulierung der Klausel,

daß der Kläger die durch die Beurkundung und die Durchführung des Vertrags entstehenden Kosten und Steuern einschließlich der als Zuschlag zur Grunderwerbssteuer erhobenen Wertzuwachssteuer zu tragen habe; auch durch diese Formulierung wird die Möglichkeit der Entstehung weiterer Steuern nicht ausgeschlossen.

b) Die Revision wendet sich sodann gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, der Zeuge H. [REDACTED] habe die Zusicherung des Nichteintritts von finanziellen Nachteilen für den Inhaber der Klägerin nachdrücklich, eindeutig und uneingeschränkt abgegeben (BU S. 14). Sie meint, das sei ein falscher Ausgangspunkt für die Auslegung der streitigen Vertragsklausel. Hierbei wird jedoch von der Revision übersehen, daß die angegriffene Auffassung des Berufungsgerichts nur die vorausgehende Würdigung der Aussage des Zeugen H. [REDACTED] abschließt, er habe auf den Wunsch des Inhabers der Klägerin, seinen Steuerberater hinzuziehen, erklärt, er wisse nicht, was der Inhaber der Klägerin wolle, dieser werde durch das vorgeschlagene Geschäft keine Kosten haben und keine Nachteile erleiden (BU S. 12). Wenn das Berufungsgericht hieraus in Verbindung mit den von ihm weiter aufgeführten Umständen (BU S. 12/13) zu seiner in Frage stehenden Auffassung gekommen ist und aus ihr gefolgert hat, daß die Beklagte auch die eingeklagten Ertragssteuern zu tragen habe, so ist dies aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

c) Soweit die Revision meint, aus der Aussage des Zeugen H[REDACTED] lasse sich keine allumfassende Erstattungspflicht der Beklagten herleiten, es könne aus der Aussage auch keine uneingeschränkte Verpflichtung der Beklagten erwachsen, es könne auch nicht gesagt werden, daß eine etwaige Verpflichtungserklärung uneingeschränkt sei, allein daraus, daß der Vertreter der Beklagten nicht sogleich die genauen Grenzen seiner Erstattungspflicht im einzelnen genannt habe, könne noch nicht geschlossen werden, daß sie unbegrenzt sei, und die allgemeine Erklärung, der andere Vertragsteil werde keine Nachteile erleiden, eigne sich nicht dazu, als schrankenlose Garantieerklärung angesehen zu werden, wendet sie sich in unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts.

Dasselbe gilt, soweit die Revision gegenüber den von dem Berufungsgericht zur Auslegung der streitigen Klausel mit herangezogenen Umständen, daß der Zeuge H[REDACTED] seine Erklärung nicht etwa nur beiläufig abgegeben habe (BU S. 12) und daß er nach seinen eigenen Angaben damals entschlossen gewesen sei, sich gegenüber seiner Firma "nicht zu blamieren" (BU S. 13), meint, auch eine nachdrückliche Erklärung könne verschiedenen Umfang haben und im vorliegenden Fall sei der Nachdruck darin begründet, daß der Vertreter der Beklagten nicht verstanden habe, warum der Inhaber der Klägerin immer noch zögerte.

d) Daß sowohl die Vertreter der Beklagten als auch der Inhaber der Klägerin bei der Verhandlung am 27. Januar 1961 das volle Ausmaß der steuerlichen Mehrbelastung der Klägerin nicht erkannt und damit an die später von der Klägerin gezahlten Ertragssteuern nicht gedacht haben, ist unbestritten und von dem Berufungsgericht auch nicht außer acht gelassen worden (BU S. 15, 17). Es hat diesem Umstand jedoch mit der Begründung keine Bedeutung beigemessen, der Inhaber der Klägerin habe bei der uneingeschränkten Erklärung des Zeugen H. [REDACTED] davon ausgehen können, daß er nach dem Ergebnis der Verhandlung am 27. Januar 1961 vor jedem irgendwie gearteten finanziellen Nachteil des vorgesehenen Geschäfts bewahrt bleiben werde (BU S. 15). Wenn die Revision demgegenüber meint, die Zusicherung des Zeugen H. [REDACTED] könne keinen weiteren Umfang haben als der Vorstellungsinhalt, der ihr nach den festgestellten Umständen bei Vertragsschluß objektiv zukomme, so handelt es sich auch hier um einen unzulässigen Angriff gegen die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts.

e) Das Berufungsgericht hat auch nicht übersehen, daß die Übernahme der auf den Veräußerungsgewinn entfallenden Mehrbeträge an Ertragssteuern eine sehr ungewöhnliche Vereinbarung darstellt (BU S. 18). Es ist jedoch der Auffassung, daß dieser Umstand seiner Auslegung der streitigen Vertragsklausel nicht entgegensteht. Da es sich auch insoweit um eine tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts handelt, kann ihr die

Revision nicht mit Erfolg entgegenhalten, ein so ungewöhnlicher Vertragsinhalt könne in der allgemein gehaltenen Erklärung des Vertreters der Beklagten nicht gefunden werden.

f) Rechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts, für die Nachdrücklichkeit und Eindeutigkeit der von dem Zeugen H[REDACTED] abgegebenen Zusicherung spreche auch, daß er damals entschlossen gewesen sei, sich gegenüber seiner Firma "nicht zu blamieren" und die Verhandlungen in jedem Fall soweit voranzutreiben, daß nur noch der Gang zum Notar übrig blieb (BU S. 13). Die Revision versucht unzulässigerweise diese Würdigung des Berufungsgerichts durch ihre eigene zu ersetzen, wenn sie meint, das Vorantreiben der Verhandlungen durch den Zeugen H[REDACTED] lasse nicht den Schluß zu, daß er auch die Erstattung der Ertragssteuern zugesichert habe, und der Zeuge H[REDACTED] hätte sich gerade durch diese Zusicherung gegenüber seiner Firma blamiert.

g) Soweit die Revision meint, ein "schwerer" Verstoß gegen die allgemeinen Auslegungsregeln liege darin, daß das Berufungsgericht die schriftliche Vereinbarung vom 27. Januar 1961 bei der Auslegung des Kaufvertrags vom 6. Februar 1961 völlig außer acht gelassen habe, übersieht sie, daß das Berufungsgericht den vollen Wortlaut der Vereinbarung in den Tatbestand seines Urteils aufgenommen hat (BU S. 3/4). Es kann deshalb nicht angenommen werden, daß das Berufungsgericht die Verein-

barung übersehen hat. Richtig ist zwar, daß das Berufungsgericht in den Gründen seines Urteils die schriftliche Vereinbarung vom 27. Januar 1961 nicht ausdrücklich erwähnt. Es spricht aber an mehreren Stellen der Entscheidungsgünde von den am 27. Januar 1961 geführten Verhandlungen (BU S. 10, 12, 14, 15 und 16) und von dem nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme feststehenden Inhalt dieser Verhandlungen (BU S. 10 und 15). Damit hat das Berufungsgericht bei der Auslegung des Kaufvertrags vom 6. Februar 1961 ohne Rechtsverstoß nicht nur auf den Inhalt der schriftlichen Vereinbarung vom 27. Januar 1961 sondern auch auf das abgestellt, was zwischen den Parteien über den Wortlaut dieser Vereinbarung hinaus vereinbart worden ist. Die Revision kann sich deshalb auch nicht mit Erfolg auf die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der schriftlichen Vereinbarung vom 27. Januar 1961 in dem Sinne berufen, daß nur "die durch den Tausch entstehenden Kosten" zu Lasten der Beklagten gingen; denn diese Vermutung ist durch den von dem Berufungsgericht festgestellten Inhalt der Verhandlungen vom 27. Januar 1961 widerlegt.

h) Entgegen der Meinung der Revision ist nicht ersichtlich, daß das Berufungsgericht übersehen hat, daß die Beklagte in einer der streitigen Vertragsklausel, vorausgehenden Vertragsbestimmung irgendwelche Lasten aus dem Lastenausgleichsgesetz nicht übernommen hat und nach der auf die Klausel unmittelbar folgenden Vertragsbestimmung die Kosten der Freistellung von den Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs von dem Verkäufer zu tragen

sind. Soweit die Revision aus dieser Gestaltung des notariellen Vertrags vom 6. Februar 1961 folgert, die Erklärungen der Parteien seien nicht dahin zu verstehen, daß die Beklagte der Klägerin alle "irgendwie gearteten finanziellen Belastungen" abzunehmen habe, wendet sie sich zudem in unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Auslegung der Klausel durch das Berufungsgericht. Dasselbe gilt, soweit die Revision in diesem Zusammenhang weiter meint, auch aus der Stellung der Erklärungen in der Klausel selbst ergebe sich, daß nur die bei der Durchführung des Tauschs objektiv entstehenden Kosten und Steuern, nicht dagegen die Einkommen-, Kirchen- und Gewerbesteuer der Klägerin gemeint gewesen sei.

Soweit die Revision in diesem Zusammenhang noch rügt, bei der Auslegung der Klausel sei der wesentliche Umstand außer acht gelassen worden, daß der Zeuge Dr. E. [REDACTED] bei dem Notar Wert darauf gelegt habe, die Wertzuwachssteuer als Zuschlag zur Grunderwerbssteuer zu bezeichnen, und der als Zeuge vernommene Notar nach seinen Notizen ebenfalls nur von einem solchen Zuschlag ausgegangen sei, ist ihr die Auffassung des Berufungsgerichts entgegenzuhalten, es sei belanglos, daß diese Zeugen an die Übernahme etwaiger Mehrbeträge an Ertragssteuern nicht gedacht hätten, weil sie bei den maßgeblichen Verhandlungen vom 27. Januar 1961 nicht anwesend gewesen seien.

1) Die Revision knüpft sodann an die Ausführungen des Berufungsgerichts dahin an, daß beide Parteien an

eine steuerliche Mehrbelastung der Klägerin in dem in Frage stehenden Ausmaß nicht gedacht hätten. Sie meint, es hätte deshalb statt einer Auslegung eine Ergänzung des Kaufvertrags erfolgen müssen; die Ergänzung, die das Berufungsgericht durch die Ausdehnung der Erstattungspflicht vorgenommen habe, finde jedoch im Inhalt des Vertrags keine Stütze.

Damit verkennt die Revision, daß das Berufungsgericht keine Vertragslücke angenommen, sondern den Wortlaut der streitigen Vertragsauslegung in Verbindung mit dem nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme feststehenden Inhalt der Vorverhandlungen vom 27. Januar 1961 unmittelbar nach § 157 BGB ausgelegt hat (BU S. 10, 17). Diese Auslegung widerspricht entgegen der Meinung der Revision auch nicht der Lebenserfahrung. Richtig ist zwar, wie der Revision zuzugeben ist, daß der Käufer eines Grundstücks in der Regel (nur) die Kosten der Beurkundung und die Grunderwerbssteuer übernimmt. In Ausnahmefällen kann es jedoch anders sein.

k) Die Revision wendet sich schließlich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, seine Auslegung der streitigen Vertragsklausel entspreche auch der Interessenlage. Soweit sie demgegenüber meint, die Klägerin habe ein günstig gelegenes Tauschobjekt erhalten, das sogar noch 1400 qm größer sei als ihr altes Grundstück, und sie könne nicht verlangen, zusätzlich zu diesem Gewinn auch noch von einer persönlichen Steuerschuld in Höhe von 20 318 DM freige-

stellt zu werden, die nur deshalb entstanden sei, weil sie den wahren Wert ihres alten Grundstücks nur mit 1 DM pro qm eingesetzt habe, übersieht sie die Feststellung des Berufungsgerichts, daß die Klägerin zunächst kein erkennbares Interesse an einem Verkauf ihres Grundstücks gehabt habe und das Geschäft der Klägerin von der Beklagten angeboten worden sei, weil diese dadurch den für ihr Zweigwerk in A■■■■ benötigten Grundbesitz habe arrondieren wollen (BU S. 21). Wenn das Berufungsgericht hieraus entnommen hat, daß das Geschäft in erster Linie im Interesse der Beklagten lag, so ist das frei von Rechtsirrtum.

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

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger

Fuchs