

Verkündet
laut Protokoll
am 13. März 1958
Sattler, ap. Justizassistent
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

der Notarswitwe Katharina E [REDACTED] geb. H [REDACTED]
in M [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Renter Sebastian R [REDACTED] in P [REDACTED]
R [REDACTED] Straße [REDACTED], gesetzlich vertreten durch
Rechtsanwalt Dr. P [REDACTED] in B [REDACTED] als
Pfleger,

Kläger, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

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

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 13. März 1958 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Pagendarm, Dr. Arndt, Dr. Wolany,
Dr. Beyer und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das
Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesge-
richts München vom 20. Juni 1956 wird zurück-
gewiesen. Jedoch wird das Urteil der 2. Zivil-
kammer des Landgerichts Traunstein vom 12. Januar
1956 in Ziffer 1 des Urteilssatzes dahin gefaßt:

- 1 a) Die Beklagte hat an den Kläger 1 329,86 DM
nebst 4 % Zinsen aus 339,36 DM ab 1. Januar
1955 und aus 990 DM ab 1. Dezember 1955
zu zahlen.

- b) Es wird festgestellt, daß die Beklagte dem Kläger allen weiteren künftigen Schaden zu ersetzen hat, der ursächlich auf die nicht eindeutige Formulierung der Reallast im Anwesensüberlassungs-Vertrag vom 11. Februar 1948 UR Nr. 405 zurückzuführen ist.

Der Beklagten wird die Beschränkung der Erbenhaftung vorbehalten.

Die Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hat im Vertrag vom 11. Februar 1948 sein Anwesen an die Metzgerseheleute H. überlassen. Den Vertrag hat der während des gegenwärtigen Revisionsverfahrens verstorbene Ehemann der Beklagten, seiner Alleinerbin, im folgenden als "Beklagter" bezeichnet, notariell beurkundet. In dem Vertrag haben die Eheleute H. u.a. als Gegenleistung für die Anwesensüberlassung dem Kläger in Abschnitt X 3 folgende Rechte eingeräumt:

- " a) ein Wohnungsrecht
- b) den Anspruch auf eine monatliche Leibrente, deren Höhe gleich ist dem Preis von einem Pfund Ochsenfleisch und einem Pfund Teigwaren pro Tag im Kleinverkauf, zur Zeit monatlich 45 RM.

Mit dieser Rente will sich Herr R. die Mittel zur Beschaffung von lebenswichtigsten Waren auf Lebensdauer sichern.

Sollten Verhältnisse eintreten, durch die die Rente in ihrem Nennwert oder in ihrer Kaufkraft so weit einschrumpfen würde, daß diese Menge Waren nicht mehr gekauft werden könnte, so ist Herr R. berechtigt, die nachstehende Sicherungs-Reallast geltend zu machen.

- c) Zur Sicherung des oben Herrn R. eingeräumten Wohnungs- und Mitbenützungsrechts bestellen die Erwerber demselben eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem Flurstück Nr. 806 und 807, und zur Sicherung der Leibrente eine Reallast auf Leistung von monatlich 30 Pfund Ochsenfleisch und 30 Pfund Teigwaren (= 15 Kilo Ochsenfleisch und 15 Kilo Teigwaren) 1. Qualität handelsüblich auf dem gesamten Vertragsanwesen zur nächstfolgenden Rangstelle, das ist nach Vorgang der oben in Ziffer I bezeichneten Belastungen und unter sich im Gleichrang."

Gleichzeitig mit der Eintragung der Erwerber als Eigentümer wurde die Reallast unter Bezugnahme auf die Bewilligung im Grundbuch eingetragen. Im April 1951 veräußerten



die Eheleute H. das Anwesen an die Landwirtseheleute F. Diese übernahmen im Kaufvertrag ab 1. Mai 1951 die dingliche Haftung aus der für den Kläger eingetragenen Reallast, die Reallast aber ohne Anrechnung auf den Kaufpreis, da die Verkäufer die Leibrente weiter an den Kläger zahlen sollten. Die Eheleute H. entrichteten jedoch seit dem 1. November 1951 an den Kläger keinerlei Leistungen; sie sind inzwischen verstorben, über ihre Nachlässe ist Nachlaßverwaltung angeordnet.

Nach dem Ausbleiben der Rentenleistungen nahm der Kläger die Eheleute F. aus der Reallast in Anspruch. Seine Klage, mit der er - im wesentlichen unter Zugrundelegung eines monatlichen Betrages von 84 DM - die Zahlung von Rückständen in Höhe von 1 826,81^{DM}, ferner ab 1. Januar 1954 bis zu seinem Tod die Zahlung von monatlich 84 DM sowie die Verurteilung der Beklagten zur Duldung der Vollstreckung in das Grundstück wegen dieser Forderungen begehrte, wurde jedoch vom Landgericht mit der Begründung abgewiesen, nach der notariellen Urkunde - vorstehende Vertragsklausel in X 3 b Abs. 3 - sei der Kläger aus der Reallast lediglich in dem hier nicht eingetretenen Fall berechtigt, daß bei einer grundlegenden Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere bei einer Wertlosigkeit von Bargeld, der Gegenwert von 30 Pfund Fleisch und 30 Pfund Teigwaren nicht mehr ausreiche, um dem Kläger die Beschaffung von lebenswichtigen Waren zu ermöglichen. Das Urteil wurde, nachdem das Oberlandesgericht dem Kläger das Armenrecht für die Berufungsinstanz mangels hinreichender Erfolgsaussicht versagt hatte, rechtskräftig.

Der Kläger wirft dem Beklagten vor, dieser habe pflichtwidrig bei der Beurkundung des Vertrages vom 11. Februar 1948 die Bestimmungen über die Reallast so unzureichend und unklar gefaßt, daß der Kläger die beabsichtigte

Sicherung seines künftigen Lebensunterhalts nicht erlangt habe. Vor dem Landgericht hat der Kläger, indem er den monatlichen Wert von 30 Pfund Ochsenfleisch und 30 Pfund Teigwaren auf zusammen 90 DM ansetzte, beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 1 329,86 DM nebst Zinsen, sowie zum Ersatz allen weiteren künftigen Schadens des Klägers zu verurteilen, der ursächlich auf die nicht eindeutige Formulierung der Reallast zurückgehe. Der Betrag von 1 329,86 DM stellt hierbei die Summe der von November 1951 bis einschließlich November 1955 unterbliebenen und noch offenen Leistungen auf die Leibrente in Höhe von 4 410 DM dar, vermindert um den Betrag von 3 080,14 DM, den sich der Kläger aus der Nachlaßverwaltung H. erhofft und den er sich zunächst auf seine Ersatzforderung anrechnen lassen will. Diesem Klagantrag hat das Landgericht mit einem Abstrich an den verlangten Zinsen stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten, nach der bei richtiger Auslegung der Vertragsklausel der Kläger unter den eingetretenen Umständen seine Rechte aus der Reallast gegen die Eheleute Fä. geltend machen könne, zurückgewiesen. Die an die Stelle ihres verstorbenen Ehemannes getretene Beklagte bittet mit der Revision weiterhin um die Abweisung der Klage im vollen Umfang, vorsorglich darum, ihr für den Fall der Zurückweisung der Revision die Beschränkung ihrer Haftung als Erbin vorzubehalten. Der Kläger erbittet die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1.) Beide Vordergerichte gelangen in Übereinstimmung mit dem Urteil, das das Landgericht in dem vom Kläger gegen die Eheleute Fä. geführten Rechtsstreit gefällt hat, zu dem Ergebnis, daß der Kläger gegen diese nicht aus der

ihm eingeräumten Reallast vorgehen könne. Das Landgericht führt aus, der Kläger könne im Hinblick auf die in X 3 b Abs. 3 der Urkunde getroffene Abrede erst dann die Reallast geltend machen, wenn die vereinbarte Rente in ihrem Nennwert oder in ihrer Kaufkraft derartig einschrumpfe, daß die vereinbarten Waren nicht mehr gekauft werden könnten; er sei hierzu aber nicht berechtigt, weil andernfalls diese Abrede gänzlich überflüssig sei, wenn die Schuldner der Leibrente zahlungsunfähig würden. Das Berufungsgericht meint, nach dem eindeutigen Wortlaut der Vertragsklausel und unter Berücksichtigung des Umstandes, daß die Reallast nicht wie die Leibrente auf Entrichtung einer Geldrente, sondern auf Leistung von Nahrungsmitteln gehe, könnten dem Kläger Rechte aus der Reallast ausschließlich - nicht auch - für den in der Abrede näher umschriebenen Fall der Wertlosigkeit von Bargeld zuerkannt werden; falls die Abrede anders gemeint gewesen sei, sei sie unrichtig und irreführend gefaßt. Auch darin stimmen beide Vor-dergerichte überein, daß der Kläger und die Eheleute H. bei Abschluß des Vertrages vom 11. Februar 1948 sich dahingehend einig gewesen seien, der Kläger solle für sein Anwesen ein wertbeständiges Entgelt und die Sicherheit erhalten, sich für die Dauer seines Lebens mit dieser Rente zu versorgen.

Demgegenüber trägt die Revision vor: Die vom Berufungsgericht vorgenommene wörtliche Auslegung der Abrede ergebe keinen Sinn; da nämlich die Höhe der Leibrente sich nach dem jeweiligen Preis der betreffenden Lebensmittel richten solle, setze sie den Kläger immer zu deren Ankauf instand, und es könne daher die vom Berufungsgericht angenommene Voraussetzung für die Geltendmachung der Reallast niemals eintreten. Deswegen müsse die Vertragsklausel entweder als sinn- und bedeutungslose Einschränkung für die

Geltendmachung der Reallast aus dem Vertragsinhalt herausgenommen werden mit der dem Willen der Vertragsparteien entsprechenden Folge, daß der Kläger die die Leibrente sichernde Reallast bei Leistungsunfähigkeit der Schuldner der Leibrente geltend machen könne, oder sie müsse in sinngemäßer Auslegung und von den Beteiligten so gemeint auf den von ihnen bei Abschluß des Vertrages der Rente zugrunde gelegten Preis der Lebensmittel mit monatlich 45 RM bezogen werden; in letzterem Falle habe die Steigerung der Lebensmittelpreise auf das Doppelte und die Entwertung der Kaufkraft des ursprünglichen Betrages von 45 RM zum Eintritt der Vertragsbedingung führen und den Kläger berechtigen müssen, aus der Reallast gegen die Eheleute Fä. vorzugehen, gleichviel, ob die Eheleute H. leistungsunfähig geworden seien oder nicht.

Der Streit um die Auslegung der Vertragsklausel unterliegt im vollen Umfang der Nachprüfung durch das Revisionsgericht. Ebenso wie Entscheidungen der Gerichte kann nämlich das Revisionsgericht Grundbucheintragungen und vertragliche Vereinbarungen, auf die in ihnen Bezug genommen ist, prüfen und auslegen (RGZ 136, 232, 234; 142, 156, 159). Inhalt und Umfang eines im Grundbuch eingetragenen Rechtes sind aber grundsätzlich streng nach dem Wortlaut und dem sich aus diesem für jedermann ergebenden Sinn der Eintragung und einer in ihr in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung zu ermitteln; doch ist dabei nicht an solchen Umständen vorbeizugehen, die sich aus den für jedermann offensichtlichen Verhältnissen des einzelnen Falles ergeben (RGZ 131, 158, 167/168; RG HRR 1933 Nr. 1642 u. 1645). Das Grundbuch gibt über das dingliche Recht, das zu seiner Entstehung der Eintragung in das Grundbuch bedarf, für jeden Gutgläubigen und für jeden der unbestimmten Rechts-

nachfolger und Rechtsverpflichteten, der durch das Grundbuch gebunden werden soll, die maßgebende Auskunft. Welche Reallast der Kläger gegen die Eheleute Fä[REDACTED] geltend machen kann, welchen Umfang und Inhalt seine dingliche Berechtigung ihnen gegenüber hat, ist daher ohne Rücksicht darauf, was die ursprünglichen Vertragsparteien am 11. Februar 1948 innerlich gewollt haben, "aus dem Grundbuch", das heißt aus dem Wortlaut der Eintragung und der in ihr in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung und aus dem sich daraus ergebenden Sinn so zu gewinnen, wie es jeder dritte dinglich Berechtigte und Verpflichtete verstehen kann. Damals getroffene schuldrechtliche Vereinbarungen bleiben dabei nicht schlechthin unberücksichtigt; doch dürfen sie nur insoweit zur Auslegung herangezogen werden, als sie durch die Eintragungsbewilligung gedeckt sind und als der in ihnen enthaltene Vertragswille einen für jedermann erkennbaren Ausdruck in der in Bezug genommenen Urkunde gefunden hat.

Die nach diesen Grundsätzen vorzunehmende Auslegung der in Rede stehenden Vertragsbestimmung bietet Schwierigkeiten und wirft Zweifelsfragen auf. Das beweist bereits die Tatsache, daß mehrere Gerichte mit zum Teil wechselnder Besetzung, darunter auch Entscheidungen eines Oberlandesgerichts, zu einem anderen Ergebnis gelangt sind, als es die Revision für allein richtig befindet. Immerhin ist es, was der Revision schon hier entgegenzuhalten ist, auffallend, daß ein Notar in die Urkunde eine Bestimmung, hier eben die bewußte Vertragsklausel, aufnimmt, die dem Berechtigten nur eine beschränkte Rechtsstellung zu geben scheint, die aber nach der von der Revision an erster Stelle gegebenen Deutung eine sinn- und bedeutungslose Einschränkung

kung bildet. Die Revision selbst gibt der Klausel noch eine zweite, ebenfalls von der Auffassung der Vordergerichte verschiedene Deutung, von der sie sagt, aber auch nur sagen kann, sie entspreche dem "unzweifelhaften" Willen der "Vertragschließenden" und des beurkundenden Beklagten.

Aus der Vereinbarung von Reallast und Leibrente, wie sie in dem Vertrag vom 11. Februar 1948 beurkundet ist, läßt sich für die Auffassung der Revision nichts Zwingendes entnehmen. Die Reallast ist eine selbständige, von einer persönlichen Forderung unabhängige dingliche Belastung, die nicht an die persönliche Forderung angelehnt ist, jedoch zur Sicherung einer solchen Forderung verwendet werden kann. Die Reallast kann, was die zu erbringende Leistung angeht, von der Leibrente, die sie "sichern" soll, abweichen, und tut es hier, worauf bereits das Berufungsurteil verweist, und kann hinsichtlich der Rechte auf die einzelnen Leistungen andere Voraussetzungen als die Leibrente aufweisen.

Welche der bisher genannten Auslegungsmöglichkeiten die allein richtige ist, braucht indessen bei der Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits nicht entschieden zu werden. Das zeigen die folgenden Überlegungen: Nach den Feststellungen des Berufungsurteils ging der Wille der Vertragsparteien am 11. Februar 1948 dahin, dem Kläger als Entgelt für die Überlassung seines Anwesens eine wertbeständige und sichere Altersversorgung zu gewähren. Zu ihr gehörte, daß der Kläger, wenn er auf seine Leibrente wegen Leistungsunfähigkeit der persönlichen Schuldner keine Befriedigung erhalten sollte, auf seine Reallastberechtigung zurückgreifen könne. Diesen Willen hatte der Beklagte

auf Grund der ihn als beurkundenden Notar treffenden Amtspflicht in rechtlich einwandfreier Form und in klarer, unzweideutiger Fassung in seine Urkunde aufzunehmen (vgl. § 30 DOfNot). Dabei hatte er den sichersten Weg zu wählen, um dem Willen der Parteien Geltung zu verschaffen (vgl. Urt. vom 3. November 1955 III ZR 62/54). Daran hat es der Beklagte augenscheinlich und fahrlässig fehlen lassen. Der Gedanke an eine Vernachlässigung der gebotenen Sorgfalt drängt sich ohne weiteres auf, wenn ein Notar sich darauf beruft, er habe in einer von ihm beurkundeten Abrede der Beteiligten den Willen der Parteien so verfehlt gefaßt, daß die Abrede notwendig anders verstanden werden müsse als ihr reiner Wortlaut zum Ausdruck bringe. Belangreiche Umstände, die den Beklagten hier entlasten könnten, sind nicht ersichtlich. Ohne Bedeutung ist, wie das Berufungsgericht bereits zutreffend annimmt, daß der Entwurf der Urkunde von dem bei dem Beklagten tätig gewesenen Notariatsoberinspektor gefertigt worden war. Die mißglückte Fassung der Vertragsklausel ist für die nach Ansicht des Beklagten unrichtige Auslegung durch die bisher mit ihr befaßten Gerichte ursächlich geworden. Der Umstand, daß die Gerichte, wie der Beklagte meint, den Inhalt der Klausel mißverstanden hätten und bei richtiger Auslegung zu einem anderen Ergebnis hätten gelangen müssen, hebt den ursächlichen Zusammenhang nicht auf. Der ursächliche Zusammenhang im Rechtssinne erfordert nämlich nicht, daß die Pflichtverletzung des Notars die einzige Ursache des eingetretenen Schadens ist. Etwas anderes kann die Revision auch nicht dem von ihr angezogenen Urteil des Senats vom 3. November 1955 III ZR 62/54 (NJW 1956, 140) entnehmen. Nach jener Entscheidung ist, wenn die Ursächlichkeit einer einem Notar unterlaufenen pflichtwidrigen Beurkundung zu prüfen ist, darauf, wie die Gerichte richtig hätten entscheiden sollen, nicht bei

der Frage nach der Wirkung der verfehlten Beurkundung abzustellen, sondern bei der - gedachten - Entscheidung, die die Gerichte - hier in dem vom Kläger gegen die Eheleute Fä. [REDACTED] geführten Rechtsstreit - bei ordnungsmäßiger Beurkundung getroffen hätten. Diese letztere Frage ist aber dahin zu beantworten, daß der Kläger gegen die Eheleute Fä. [REDACTED] obgesiegt hätte.

2.) Der nach den bisherigen Ausführungen zu bejahenden Schadensersatzpflicht kann die Revision auch nicht entgegensetzen, der Kläger habe in seinem Rechtsstreit gegen die Eheleute Fä. [REDACTED] dem Beklagten nicht den Streit verkündet, und diesem dadurch die Möglichkeit genommen, durch Anrufung der Obergerichte das dem Kläger ungünstige landgerichtliche Urteil zu beseitigen. Diese Säumnis müsse sich der Kläger, so meint die Revision, im Rahmen des § 254 Abs. 2 BGB anrechnen lassen.

Hierbei irrt die Revision. Die Streitverkündung ist nichts anderes als die förmliche Benachrichtigung eines Dritten durch eine Partei von dem Schweben eines Rechtsstreits. Sie gibt dem Dritten Gelegenheit, der Partei zum Zwecke ihrer Unterstützung im Prozeß beizutreten. Der Beitritt hat aber eine "Streitverkündung" nicht zur Voraussetzung. Der Beklagte hätte daher auch ohne sie dem Kläger zu dessen Unterstützung, und zwar auch in Verbindung mit der Einlegung eines Rechtsmittels, beitreten können (§ 66 ZPO). Er mußte nur, gleich auf welche Weise, eine ausreichende Kenntnis über den von dem Kläger gegen die Eheleute Fä. [REDACTED] eingestrengten Rechtsstreit haben. Das war jedoch der Fall, wie sich daraus ergibt, daß der Beklagte in dem Verfahren als Zeuge gehört worden ist, in dem das Oberlandesgericht über die Bewilligung des Armenrechts für die vom Kläger beabsichtigte Berufung gegen

das seine Klage gegen die Eheleute P. abweisende Urteil entschied. Die Unterlassung einer Streitverkündung kann daher nicht, wie die Revision es will, als mitursächlich für den Verlust des Vorprozesses angesprochen werden. Sie wirkte sich für den Kläger nur insofern nachteilig aus, als sie für ihn das Entstehen einer Streithilfewirkung nach §§ 72, 68 ZPO ausschloß.

Im übrigen läßt das angefochtene Urteil im Ergebnis einen vom Revisionsgericht zu beachtenden entscheidungserheblichen Irrtum zu Lasten des Beklagten nicht erkennen. Nur in einer Beziehung bedarf der Entscheidungssatz des erstgerichtlichen Urteils einer Berichtigung, die vorzunehmen bereits das Berufungsgericht hätte Veranlassung nehmen sollen. Das Erstgericht hat, was einen dem Kläger künftig entstehenden, der Höhe nach unbestimmten Schaden betrifft, keine Verurteilung aussprechen, sondern eine Feststellung treffen wollen; denn es bezeichnet insofern in den Urteilsgründen die Feststellungsklage unter Anführung des § 256 ZPO als begründet. Dem wird die Fassung der Urteilsformel in Ziff. 1 seines Urteils jedoch nicht gerecht.

Der Einrede der beschränkten Erbenhaftung, die die Beklagte im Revisionsrechtszug erhoben hat, ist stattzugeben (BGHZ 17, 69).

Ferner sind in Anwendung des § 97 ZPO der Beklagten die Kosten der Revision aufzuerlegen.

Dr. Pagendarm

Die Bundesrichter Dr. Arndt und Dr. Wolany sind beurlaubt, ortsabwesend und daher verhindert, ihre Unterschrift beizufügen.
Dr. Pagendarm

Bundesrichter

Dr. Beyer ist beurlaubt, ortsabwesend und daher verhindert, seine Unterschrift beizufügen.

Dr. Pagendarm

Dr. Hußla