

12

2212 033

V ZR 115/60

Verkündet am 24. November 1961
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns August S [REDACTED] in N [REDACTED] ([REDACTED]),
R [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch den Pfleger Walter R [REDACTED]
in N [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisions-
klägers,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Ernst R [REDACTED] in L [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]), H [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisions-
beklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 24. November 1961 unter Mitwirkung der Bundes-
richter Dr. Hückinghaus, Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern
und Offterdinger für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das
Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesge-
richts in Koblenz vom 22. Januar 1960 auf-
gehoben. Die Sache wird zur anderweiten Ver-
handlung und Entscheidung, auch über die Ko-
sten der Revision, an das Berufungsgericht
zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger verkaufte durch notariellen Vertrag vom 19. November 1955 an den Beklagten sein Hausgrundstück in N [REDACTED], W [REDACTED]-W [REDACTED]straße [REDACTED], für 35 000 DM, davon 22 000 DM Hypothekenübernahme und 13 000 DM beim Notar durch Scheck hinterlegten Barpreis. Dieser Barpreis sollte "vor allem zur Herbeiführung der vertraglich zugesicherten Lastenfreiheit verwendet werden", wobei "ein etwaiges Mehr oder Weniger den Käufer treffen" sollte (Punkt 7 des Vertrags). Nach einer anderen Bestimmung (Punkt 5) übernahm der Käufer ab sofort die auf das Grundstück bezügliche Vermögensabgabe. Das Grundstück war außer den übernommenen 22 000 DM (Grundbuch Abt. III Nr. 5 und 6) mit sechs weiteren Grundpfandrechten belastet, deren Löschung herbeigeführt werden sollte (Grundbuch Abt. III Nr. 7 bis 12); ihre Valutierung wurde nachträglich, zum Teil nach Gläubigernachlässen, auf insgesamt 13 246,77 DM festgestellt; diese nicht übernommenen Belastungen wurden durch den beim Notar einbezahlten Kaufpreis von 13 000 DM und eine Zuzahlung des Beklagten von 246,77 DM getilgt.

Unter den letzteren Belastungen befand sich auch eine Zwangshypothek des Finanzamts, die u.a. den Zeitwert der Vermögensabgabe in Höhe von 6 486,61 DM sicherte (Grundbuch Abt. III Nr. 12). Die Parteien streiten darüber, ob dieser Vermögensabgabebetrag wegen der vertraglichen Lastenausgleichsklausel (Punkt 5) auch insoweit vom Beklagten zusätzlich geschuldet wird, als er sich rechnerisch innerhalb der hinterlegten 13 000 DM hielt (so der Kläger), oder nur hinsichtlich des darüber hinausgehenden, vom Beklagten bezahlten Betrags von 246,77 DM (so der Beklagte).

Mit der Klage begehrt der Kläger Verurteilung des Beklagten zur Leistung des Unterschiedsbetrags von $(6\,486,61 - 246,77 =)$ 6 239,84 DM nebst Zinsen (ursprünglich in erster Linie durch Befreiung von Schulden, jetzt nur noch durch Zahlung), sowie

- 3 -

seit der Berufungsinstanz hilfsweise Feststellung der Nichtigkeit des Vertrags wegen Dissenses.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage als unbegründet abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine bisherigen Anträge weiter; der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hält den Kaufvertrag inhaltlich für "völlig eindeutig" in dem Sinn, daß die Barzahlung des Beklagten von 13 000 DM auch zur Ablösung der Finanzamts-hypothek und damit zur Tilgung der Lastenausgleichslast (Vermögensabgabe) des Klägers verwendet werden sollte, sowie daß der Beklagte zur "nochmaligen" Zahlung des Betrags der Vermögensabgabe "über den Kaufpreis von 25 000 DM hinaus" nicht verpflichtet sei. Es verneint demgemäß sowohl den eingeklagten Zahlungsanspruch als auch den hilfsweise geltend gemachten Dissens.

Diese Annahme ist nicht frei von Rechtsirrtum.

1. Ob Willenserklärungen eindeutig sind, ist eine Rechtsfrage, die das Revisionsgericht auch ohne Rüge nachzuprüfen hat (§ 133 BGB; Senatsurteil BGHZ 32, 60). Die Eindeutigkeit des vorliegenden Vertrags ist zu verneinen, entgegen dem Berufungsgericht und auch entgegen der Revision, welche Eindeutigkeit im Sinne des entgegengesetzten Vertragsinhalts behauptet:

Der Vertrag legt nach seinem Wortlaut in Punkt 5 die Lastenausgleichslast des Verkäufers dem Käufer (Beklagten) auf. Punkt 7 dagegen sieht die Tilgung der Finanzamtshypothek und

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



damit der umstrittenen Lastenausgleichslast für Rechnung des Verkäufers (Klägers) vor, indem sie mit dem dem Verkäufer gebührenden Kaufpreis erfolgen soll. Auf den ersten Blick widersprechen beide Bestimmungen einander. Dieser Widerspruch mag sich zwar ausräumen lassen; dazu bedarf es jedoch der Auslegung (unten 2). Eindeutig sind die Erklärungen der Parteien jedenfalls nicht.

2. Das Berufungsgericht hat allerdings, im Widerspruch zu seiner Annahme von der Eindeutigkeit, tatsächlich eine Auslegung des Vertrags vorgenommen. Wäre diese Auslegung frei von Rechtsfehlern, so würde das Urteil auf jener irrigen Annahme der Eindeutigkeit nicht beruhen. Aber die Auslegung des Berufungsgerichts erschöpft nicht den Prozeßstoff, wie die Revision mit Recht rügt (§ 286 ZPO).

Das Berufungsgericht führt aus: Die Barzahlung von 13 000 DM habe auch zur Ablösung der Finanzamtshypothek verwendet werden sollen. Die Parteien hätten gewußt, daß die Gesamtvalutierung der abzulösenden Rechte den Betrag von 13 000 DM übersteige, hätten aber mit teilweisem Gläubigernachlaß gerechnet. Bei Kaufabschluß habe noch nicht festgestanden, ob und inwieweit die 13 000 DM auch zur Ablösung der die Vermögensabgabe mitsichernden Finanzamtshypothek (insgesamt 7 897,96 DM) ausreichen werde. Die Lastenausgleichsklausel (Punkt 5) habe auf jeden Fall sicherstellen sollen, daß der Verkäufer von Vermögensabgaben frei würde. Dafür, daß der Käufer den Betrag der Vermögensabgabe über den Kaufpreis von 35 000 DM hinaus nochmals zahlen müßte, biete der Vertragsinhalt keinerlei Anhaltspunkte. Die Übernahme des Lastenausgleichs durch den Beklagten habe vereinbart werden müssen, damit der Beklagte dem Finanzamt gegenüber überhaupt zur Ablösung der Vermögensabgabe anstelle des Klägers in der Lage gewesen sei.

Diese Auslegung ist allerdings inhaltlich möglich. Der Streit der Parteien geht im Kern nicht darum, ob der Beklagte die auf das Kaufobjekt entfallende Vermögensabgabe (im Innenverhältnis zwischen den Parteien) überhaupt zahlen muß, sondern ob er sie grundsätzlich nur im Rahmen des mit 35 000 DM bezifferten Kaufpreises oder zusätzlich zu diesem Betrag leisten muß. Daß er sie überhaupt zahlen muß, darin stimmen Punkt 6 und Punkt 7 des Vertrags überein. Aber Punkt 7 spricht auf den ersten Blick dafür, daß er sie nur grundsätzlich im Rahmen der 35 000 DM schuldet; die in Punkt 5 enthaltene Lastenausgleichsklausel dagegen hat normalerweise den Sinn, daß der Käufer den Lastenausgleichsbetrag zusätzlich zu dem bezifferten Kaufpreis zu zahlen hat. Das Berufungsgericht räumt diesen Widerspruch zwischen Punkt 5 und Punkt 7 dadurch aus, daß es der Lastenausgleichsklausel einen gegenüber dem Normalfall viel beschränkteren Sinn beilegt: erstens, die Zahlung der Vermögensabgabe durch den Beklagten auch für den Fall sicherzustellen, daß die 35 000 DM (der Bartteil von 13 000 DM) zur Ablösung auch der Vermögensabgabe nicht ausreichen sollten (BU S. 9), zweitens, eine Übernahme der Vermögensabgabe auch im Außenverhältnis zum Finanzamt zu ermöglichen (BU S. 10). In ersterer Hinsicht ist allerdings zu bedenken, daß jenem Sicherungszweck bereits in Punkt 7 dadurch Rechnung getragen wurde, daß "ein etwaiges Mehr" (an nötigen Mitteln zur Herbeiführung der Lastenfreiheit) den Käufer treffen sollte; und für die Übernahme der Vermögensabgabe im Außenverhältnis bestand ein Bedürfnis dann nicht, wenn die Vermögensabgabe wie vorgesehen abgelöst, also alsbald in vollem Umfang getilgt wurde. Immerhin macht jedenfalls die hierauf bezügliche (zweite) Erwägung des Berufungsgerichts seine Auslegung möglich.

Aber das Berufungsgericht hat - ersichtlich unter dem Einfluß seiner irrigen Auffassung von der Eindeutigkeit des Vertrags - bei dieser Auslegung den Parteivortrag des Klägers über

das Zustandekommen des Vertrags und die darüber erhobenen Beweise mit keinem Wort gewürdigt. Nach dem Tatbestand des Berufungsurteils diene dem notariellen Vertrag als Grundlage ein fünf Tage zuvor privatschriftlich niedergelegter "Vorvertrag", der in seinem Punkt 5 umgekehrt die Lastenausgleichsübernahme durch den Verkäufer vorsah (BU S. 3). Nach dem Vortrag des Klägers sollte der gegenteilige Wortlaut im notariellen Vertrag (der Käufer trage den Lastenausgleich) auch eine sachliche Verkehrung ins Gegenteil bedeuten, die nicht nur durch das zwischenzeitliche Bekanntwerden der Finanzamtshypothek (so der Tatbestand des Berufungsurteils S. 3 unten) und der unerwarteten Gesamtschuldenhöhe ausgelöst worden sei, sondern auch dadurch, daß inzwischen ein anderer Kaufinteressent (Übereck) mit einem gegenüber dem "Vorvertrag" der Parteien günstigeren Angebot auftrat (außer 35 000 DM Gewährung eines weitgehenden Wohnrechts für den Kläger und seine Angehörigen; vgl. GA 69 und die Schriftsatzbezugnahme BU S. 6 unten). Hierüber hat schon das Landgericht durch Vernehmung des Notars und anderer Zeugen ausführlich Beweis erhoben (GA 52, 62); die dem Angebot Übereck folgenden Vorgänge unmittelbar vor Vertragsabschluß sind sogar Gegenstand eines Strafverfahrens gegen den Notar (vgl. GA 127, SA 14/15).

Sollte dieser Vortrag des Klägers zutreffen, so käme eine anderweitige Auslegung des Vertrags dahin in Betracht, die Lastenausgleichsklausel (Punkt 5) entsprechend dem Normalfall im weiten Sinne einer zusätzlichen Käuferleistung zu verstehen und den Widerspruch zu Punkt 7 durch eine einengende Auslegung dieses Punktes dahin auszuräumen, daß sich Punkt 7 insoweit auf die Befriedigung des dinglichen Rechts des Finanzamts im Außenverhältnis beschränkt und die Frage offen läßt, für wessen Rechnung im Innenverhältnis der Parteien dies geschehen soll; die hier offen gelassene Frage wäre dann allein in Punkt 5 geregelt

mit der Wirkung, daß hinsichtlich der Finanzamtshypothek (abweichend von den Hypotheken lfd. Nr. 7 bis 11, für die eine Vereinbarung nach Art von Punkt 5 fehlt) der Verkäufer, der mit den ihm gebührenden Mitteln (13 000 DM Kaufpreisteil) den Hypothekengläubiger befriedigen läßt, in Höhe des dafür aufgewandten Betrags einen Ersatzanspruch an den Käufer hat, der die Befriedigung im Innenverhältnis übernahm. Die Auslegung des Vertrags im Sinne einer Lastenausgleichsübernahme zusätzlich zu 35 000 DM läge insbesondere dann nahe, wenn die weitere Behauptung des Klägers zuträfe, daß die Barzahlung von 13 000 DM zur Tilgung nicht nur der durch Grundpfandrechte gesicherten Schulden, sondern auch von nicht gesicherten persönlichen Schulden des Klägers bestimmt gewesen sei und der gegenteilige Vertragstext den wirklichen Parteiwillen falsch wiedergebe. Insoweit läge dann eine beiderseitige Falschbezeichnung vor, wobei nicht das Erklärte, sondern das Gewollte maßgebend wäre; auch eine derartige Annahme ist trotz der notariellen Form bei der ersichtlich geringen Sorgfalt der Beurkundung (die nicht einmal die Höhe der einzelnen Grundpfandbelastungen beziffert) nicht ausgeschlossen. Dasselbe könnte für die (wortlautmäßig gegen den Kläger sprechende) Bestimmung in Punkt 7 in Betracht kommen, daß "ein etwaiges Weniger" den Käufer treffen solle.

Hiermit hätte sich das Berufungsgericht auseinandersetzen müssen. Infolge dieser Unterlassung beruht die getroffene Auslegung auf Verfahrensverstoß.

3. Daher war das angefochtene Urteil aufzuheben. Da die Auslegung grundsätzlich Sache des Tatrichters ist und außerdem der Würdigung der erhobenen Beweise bedarf, war die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Sollte die Auslegung zum Ergebnis führen, daß die einschlägigen Vertragserklärungen nicht nur eine einzige, sondern mehrere objektive Verkehrsbedeutungen haben können, so wäre zu erwägen, ob Dissens und damit ein Erfolg des Hilfsklageantrags in Betracht kommt.

Dr. Hückinghaus

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Offterdinger