

BUNDESGERICHTSHOF

8

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 160/87

URTEIL

Verkündet am:
17. Februar 1989
B a r t h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Hans Heinrich und Christa W [REDACTED], A [REDACTED] Weg 8, F [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Mechtildis Maria H [REDACTED], M [REDACTED]-J [REDACTED]-A [REDACTED],
R [REDACTED]straße 5, K [REDACTED], gesetzlich vertreten durch die
Vermögenspflegerin Rechtsanwältin Ursula M [REDACTED],
E [REDACTED]platz 4, K [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Februar 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 24. April 1987 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die im Jahre 1900 geborene Klägerin verkaufte durch Vertrag vom 12. Juni 1957 unter anderem ihren hälftigen Miteigentumsanteil an dem Grundstück B [REDACTED] Straße 242 in Köln an eine Verwandte, der der andere Miteigentumsanteil gehörte, zum Preise von 33.000 DM. Der Kaufpreis sollte "dadurch verrechnet" werden, daß die Käuferin sich verpflichtete, "der Verkäuferin auf Lebenszeit eine monatliche Rente von 250 DM", erstmals fällig am 1. Juni 1957, zu zah-

len. Um den Unterhalt der Klägerin zu sichern, wurde vereinbart, daß die monatliche Rente 85,03 v.H. des Anfangs-Grundgehalts eines unverheirateten Justizassistenten (Gruppe A 3, seinerzeit 294 DM) entsprechen müsse. Gehaltserhöhungen und -senkungen von weniger als 5 % sollten außer Betracht bleiben. Die Klausel wurde nach § 3 Währungsgesetz genehmigt. Die Käuferin bewilligte und beantragte, zugleich mit dem Eigentumswechsel "ein Altenteil zur Sicherung der zu zahlenden Rente von je 250 DM" einzutragen. Unter Bezugnahme auf diese Bewilligung wurde ein - nicht näher bezeichnetes - "Altenteil" für die Klägerin eingetragen.

Die Käuferin zahlte bis April 1963 eine monatliche Rente von 250 DM. Dann verlangte die Klägerin rückwirkend eine Erhöhung ab 1. Juni 1957 auf monatlich 267,50 DM, da das im Kaufvertrag genannte Beamtengehalt rückwirkend von 294 DM auf 313,60 DM erhöht worden war. Sie verlangte weiter ab 1. April 1960 Zahlung von 286,23 DM, ab 1. Januar 1961 309,13 DM und ab 1. Juli 1962 327,68 DM monatlich entsprechend den jeweiligen Gehaltserhöhungen. Im Juli 1973 forderte die Klägerin rückwirkend ab 1. Januar 1973 eine Anpassung der Rente auf 468,20 DM und im Juni 1974 rückwirkend ab 1. Januar 1974 auf 519,70 DM.

Durch Vertrag vom 22. Juli 1982 veräußerte die Käuferin das inzwischen mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück an die beiden Beklagten zu einem Barpreis von 100.000 DM und einer wie folgt vereinbarten weiteren Gegenleistung:



"Die Erwerber übernehmen als Gesamtschuldner zur vollständigen Entlastung des bisherigen Schuldners die folgende dinglich gesicherte Verbindlichkeit nach dem Inhalt der das Recht betreffenden Urkunde vom 12. Juni 1957 ... vom Tag des Besitzübergangs ab:

Wertgesicherte Rente von zur Zeit monatlich DM 647,63 zugunsten von Frau Mechtilde H. (Klägerin) "..., gesichert durch das in Abt. II unter Nr. 1 eingetragene Altenteil. ...

Der Erwerber übernimmt diese Verbindlichkeit als Selbstschuldner derart, daß die Gläubigerin einen unmittelbaren Anspruch gegen den Erwerber erlangt, gleichviel ob die Gläubigerin den bisherigen Schuldner aus der Schuldhafte freigibt oder nicht."

Die Beklagten wurden am 4. März 1983 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Von September 1982 bis September 1985 zahlten sie an die Klägerin 26. 399,19 DM; der Betrag übersteigt die von der Klägerin verschiedentlich geforderte und angemahnte monatliche Rente "in Höhe von 647,63 DM" um insgesamt 2.436,88 DM. Nachdem es zwischen den Beklagten und der am 16. März 1984 für die Klägerin bestellten Vermögenspflegerin zu Differenzen über die Höhe der Rente gekommen war, hat die Klägerin mit der vorliegenden Klage ihren Rentenanspruch ab 1. Juli 1982 auf monatlich 1.146,99 DM beziffert und beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 16.039,44 DM nebst Zinsen sowie ab 1. Oktober 1985 bis zu ihrem Tode eine jeweils am Ersten eines jeden Monats im voraus fällige Rente von monatlich 499,36 DM über den tatsächlich unstreitigen Grundbetrag von 647,63 DM hinaus zu zahlen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht die Beklagten

verurteilt, ab 1. November 1985 bis zum Tode der Klägerin über die bereits geleisteten Rentenbeträge von monatlich 647,63 DM hinaus eine jeweils am Ersten eines Monats im voraus fällige Rente von monatlich 384,52 DM zu zahlen.

Mit ihrer Revision erstreben die Beklagten weiter die Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht führt aus, die im Kaufvertrag vom 12. Juni 1957 schuldrechtlich vereinbarte und durch die Eintragung einer Reallast dinglich gesicherte Verbindlichkeit zur Zahlung einer wertgesicherten Kaufpreisrente sei spätestens mit dem Eigentumserwerb an dem belasteten Grundstück auf die Beklagten übergegangen (§ 1108 Abs. 1 BGB), die damit auch die eingetretenen Erhöhungen, jedoch erst ab Rechtshängigkeit, schuldeten. Eine - sinnwidrige - Einschränkung der Reallast auf 250 DM monatlich sei weder der mit einer Anpassungsklausel verbundenen Rentenvereinbarung im Vertrag vom 12. Juni 1957 noch der als Altenteil eingetragenen Reallast zu entnehmen. Einen etwa abweichenden Inhalt von Eintragungsbewilligung und Antrag hätten die Beklagten ebensowenig konkretisiert wie ihre Behauptung einer Änderung der Anpassungsklausel vor dem zweiten Verkauf des Grundstücks zwischen den Parteien des Vertrages von 1957. Auf den notariellen Vertrag vom 22. Juli 1982 komme es schon

deshalb nicht an, weil die Klägerin an ihm nicht beteiligt gewesen sei und deshalb eine Einschränkung zu ihren Lasten nicht wirksam habe vereinbart werden können.

Aus den Zahlungsaufforderungen lasse sich eine Festlegung der Klägerin auf die dort geforderte Rente nicht entnehmen, zumal im Außenverhältnis zwischen den Parteien ohnehin nur ein Schuldbeitritt der Beklagten anzunehmen sei. Die Forderung des vollen Rentenbetrages sei auch weder verjährt noch verwirkt, insbesondere nicht für die Zukunft. Die Beklagten schuldeten die entsprechend der Erhöhung des als Vergleichsmaßstab dienenden Beamtengehaltes zutreffend errechneten Beträge auf der Grundlage des nachträglich vereinbarten höheren Basiswertes von 267,50 DM.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Die Beklagten haften nicht, wie das Berufungsgericht meint, als Eigentümer des mit der Reallast belasteten Grundstücks für die mit der Klage geforderten Erhöhungsbeträge nach § 1108 Abs. 1 BGB.

Schon im Ansatz ist die Annahme des Berufungsgerichts verfehlt, die schuldrechtlich vereinbarte, durch die Reallast gesicherte Verbindlichkeit sei spätestens mit dem Eigentumserwerb an dem belasteten Grundstück auf die Beklagten übergegangen.

a) Zwar hat der Eigentümer des mit einem Altenteil belasteten Grundstücks grundsätzlich (vgl. BGB-RGRK/Rothe 12. Aufl. § 1108 Rdn. 7) für die während seines Eigentums fällig werdenden Leistungen zugleich persönlich einzustehen (§ 1108 Abs. 1 BGB), auch wenn er nicht in das der Reallast zugrundeliegende Schuldverhältnis eingetreten ist (RGZ 108, 292, 295). Die persönliche Haftung des Eigentümers ist Ausfluß allein des dinglichen Rechts und soll in dessen Umfang den Zugriff des Realgläubigers auch auf das übrige Vermögen des Verpflichteten ermöglichen (MünchKomm Joost 2. Aufl. § 1108 Rdn. 1; vgl. auch RGZ 108, 292, 295; BGHZ 58, 191, 195 m.w.N.). Davon ist jedoch das der Reallast zugrundeliegende Schuldverhältnis, hier der Kaufvertrag vom 12. Juni 1957, zu trennen. Die Haftung aus diesem Rechtsverhältnis kann nicht gemäß § 1108 Abs. 2 BGB mit dem Eigentumserwerb auf den späteren Erwerber übergehen.

b) In Betracht käme freilich, daß die Klägerin aufgrund der Belastung des Grundstücks der Beklagten mit dem "Altenteil" nach § 1108 Abs. 1 BGB die Rente zuzüglich der Wertsicherung fordern könnte, wenn die Reallast selbst wertgesichert wäre.

Die Wertsicherung der Reallast ist möglich (BGHZ 22, 54, 58), und damit wäre auch die akzessorische, persönliche Haftung der Beklagten entsprechend dynamisiert. Das Berufungsgericht hat zur Frage der Wertbeständigkeit der Reallast keine Feststellungen getroffen, sondern sich auf die Erwägung beschränkt, die Beklagten hätten "nicht nachvollziehbar dargelegt, daß die Bewilligung der Reallast auf einen festen Monatsbetrag begrenzt worden" sei. Der Senat

kann deshalb selbst entscheiden (Senatsurt. v. 10. Mai 1961, V ZR 34/60, LM BGB § 1018 Nr. 5) ob die Grundbucheintragung ergibt, daß mit der Wortwahl "Altenteil" die vereinbarte Wertsicherung verbunden ist. Dafür würde genügen, wenn Art und Gegenstand sowie (was hier in Betracht kommt) der Umfang der - höheren - Leistung aufgrund von Umständen bestimmbar ist, die auch außerhalb des Grundbuchs liegen können, sofern sie nachprüfbar und mindestens von der Eintragungsbewilligung angedeutet sind (BayObLG DNotZ 54, 98, 100; BGHZ 73, 211, 213; Horber/Demharter, GBO 17. Aufl. § 49 Anm. 3 b; BGB-RGRK/Rothe, 12. Aufl. § 1105 Rdn. 2). Hier enthält jedoch weder die Eintragung selbst noch die Eintragungsbewilligung eine hinreichende Andeutung, daß (auch) das bewilligte dingliche Recht wertgesichert sein solle. Die Bezeichnung im Grundbuch als Altenteil spricht, anders als das Berufungsgericht zu meinen scheint, auch in Verbindung mit der Bewilligung vom 12. Juni 1957, auf die im Grundbuch Bezug genommen ist, nicht dafür, daß die Last nach besonderer Absprache wertgesichert sein solle. Eine Andeutung läßt sich auch der Bewilligung nicht deshalb entnehmen, weil die Reallast zur Sicherung der, nicht einer, zu zahlenden Rente bewilligt worden ist. Denn abzustellen ist auf die aus der Wortwahl folgende nächstliegende Bedeutung, die unmißverständlich und für jedermann erkennbar ist (Senatsurt. v. 10. Mai 1961, V ZR 34/60, LM BGB § 1018 Nr. 5).

2. Eine Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung der erhöhten Rentenbeträge könnte sich danach nur daraus ergeben, daß die Beklagten auch die schuldrechtliche Verbindlichkeit ihrer Verkäuferin gegenüber der Klägerin zur Zahlung einer wertgesicherten Rente übernommen oder der Ver-

pflichtung beigetreten sind, und der Klägerin ein unmittelbares Forderungsrecht eingeräumt haben (§§ 305, 328 BGB).

Das Berufungsgericht hat den Vertrag zwischen den Beklagten und ihrer Verkäuferin vom 22. Juli 1982 dahin ausgelegt, daß die Beklagten die volle "dinglich gesicherte Verbindlichkeit zur vollständigen Entlastung" der bisherigen Schuldnerin übernommen hätten und deshalb die Rente mit ihrem jeweils wertgesicherten Betrag schuldeten.

Zu Recht rügt die Revision, daß die Erwägungen des Berufungsgerichts nicht in allen Punkten rechtlicher Überprüfung standhalten:

Rechtsirrig meint das Berufungsgericht, für die Erforschung des Willens der Verkäuferin und der Beklagten sei bedeutungslos, welcher Barzahlungspreis neben der Rentenübernahme vereinbart worden sei, da wegen der Ungewißheit über die Lebensdauer der Berechtigten die (endgültige) Kaufpreishöhe ohnehin ungewiß sei. Das Berufungsgericht beachtet dabei nicht, daß die Höhe des Wertes einer Rente entscheidend auch von der Höhe der monatlichen Rentenleistung abhängt (vgl. z.B. §§ 13 ff Bewertungsgesetz und die Hilfstabelle 2).

Mit der Auslegung des Berufungsgerichts, daß nach dem Willen der Vertragsschließenden bei der Schuldübernahme der nach der ursprünglichen Vereinbarung geschuldete Rentenbetrag nebst Wertsicherungsklausel habe maßgebend sein sollen, steht überdies seine, nicht weiter begründete, Entscheidung im Widerspruch, die Beklagten hafteten auch für

die nachträglich zwischen der Klägerin und ihrer Käuferin vereinbarte Heraufsetzung des Basisbetrages per 1. Juni 1957 von 250 DM auf 267 DM.

3. Die Verurteilung der Beklagten kann danach nicht bestehen bleiben.

Eine Abweisung der Klage durch das Revisionsgericht kommt nicht in Betracht:

Im Ergebnis zu Recht hat das Berufungsgericht entschieden, daß die Klägerin den Anspruch auf die Erhöhung der Rente in dem mit der Klage geltend gemachten Umfang nicht verwirkt hat. Es fehlt bereits an Vortrag dazu, warum die hochbetagte Klägerin, der zwischenzeitlich eine Vermögenspflegerin bestellt werden mußte, mögliche Erhöhungen ihrer Rente nicht gefordert hat. Zu Recht hebt das Berufungsgericht zudem darauf ab, daß es für die Schaffung eines Vertrauenstatbestandes gegenüber den Beklagten schon an einer hinreichend langen Zeitspanne zwischen Eigentumserwerb und Forderung einer erhöhten Rente fehlt (vgl. dazu auch BGHZ 84, 280, 282 und Urt. v. 6. Dezember 1988, XI ZR 19/88, WM 1989, 354).

4. Für die erneute Verhandlung und Entscheidung weist der Senat auf folgendes hin: Kommt das Berufungsgericht bei der Erforschung des Willens der Parteien des Kaufvertrages vom 22. Juni 1982 zu dem Ergebnis, daß sich beide Vertragsparteien über die Höhe der zu zahlenden Rente geeinigt haben, so kommt, anders als das Berufungsgericht wohl meint, nicht nur eine Herabsetzung des Barzahlungspreises in Betracht; zu

erwägen ist auch, ob nach den Grundsätzen des Fehlens der Geschäftsgrundlage die Rentenverpflichtung der Beklagten anzupassen ist.

Hagen

Richter am Bundesgerichtshof
Linden kann krankheitshalber
nicht unterschreiben.
Hagen

Vogt

Lambert-Lang

Wenzel