

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 277/82

URTEIL

Verkündet am  
27. April 1984  
H i r t h ,  
Justizamtsinspektor  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Reinhard B [REDACTED], R [REDACTED]-Bo [REDACTED]-Straße [REDACTED], M [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

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

g e g e n

I [REDACTED] GmbH & Co. KG, [REDACTED] Straße [REDACTED], D [REDACTED],  
gesetzlich vertreten durch die I [REDACTED] GmbH, diese  
vertreten durch ihren Geschäftsführer J [REDACTED] M [REDACTED]-J [REDACTED],  
[REDACTED] Straße [REDACTED], D [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. April 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 19. November 1982 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Der Beklagte kaufte durch notariellen Vertrag vom 1. 1. 1976 von dem Landwirt Müller das im Grundbuch von Baunatal Blatt 17 verzeichnete 7 589 qm große Grundstück Flur 1 Nr. 10, das mit einem Erbbaurecht zugunsten der Klägerin belastet war. Müller verpflichtete sich in dem Vertrag, das Erbbaurecht zur Löschung zu bringen, und traf im Anschluß an die Kaufverhandlung vor demselben Notar eine "Vereinbarung" mit der Klägerin, daß diese "für den Fall der Durchführung dieses Kaufvertrages ... auf ihr ... Erbbaurecht verzichtet". Dann heißt es:

- 3 -

**"Die Aufhebung des Erbbaurechts erfolgt unter den genannten Umständen mit Wirkung vom 1. April 1976. Gegenseitige Ansprüche bestehen für diesen Fall nicht mehr."**

**In dem Kaufvertrag zwischen dem Beklagten und Muhr war vereinbart worden:**

**"Erschließungskosten und sonstige Anliegerbeiträge gehen zu Lasten des Käufers"**

**und anschließend unter Ziff. V:**

**"Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr gehen auf den Käufer mit der Kaufpreiszahlung über."**

**Im Vertragsentwurf hatte es geheißen: "Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerkosten, die ab Besitzantritt durch behördlichen Bescheid festgesetzt werden, gehen zu Lasten des Käufers."**

**Die Klägerin war schon 1974 durch Bescheid der Stadt M. als Erbbauberechtigte für das Grundstück Flur 9, Flurstück 9, das später in die Flurstücke 9 und 10 aufgeteilt wurde, zur Zahlung eines Kanalanschlußbeitrages in Höhe von 157 727,36 DM herangezogen worden; sie hatte den Bescheid angefochten und sich in dem anschließenden Verwaltungsstreitverfahren am 26. August 1977 mit der Stadt M. auf 134 058,31 DM verglichen. In einem an die Klägerin gerichteten Schreiben der Stadt M. vom 25. Juli 1977 wurde der Betrag entsprechend der Geschoßflächenzahl - sie war der den Leistungsbescheiden satzungsgemäß zugrunde gelegte Veranlagungsmaßstab - für die an den Beklagten ver-**



äußerte Parzelle auf 70 177,87 DM beziffert. Die Stadt hat den Betrag bisher mit Rücksicht auf das vorliegende Verfahren gestundet.

Die Klägerin, die sich vorsorglich Ansprüche des früheren Eigentümers Mu... hat abtreten lassen, hat den Beklagten auf Zahlung dieses Betrages an die Stadt M... in Anspruch genommen. Das Landgericht hat den Beklagten verurteilt, 70 177,87 DM nebst Zinsen an die Stadt M... zu zahlen. Die Berufung des Beklagten ist erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter; die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

### Entscheidungsgründe

#### I.

Das Berufungsgericht verneint einen Anspruch der Klägerin aus abgetretenem Recht. Schuldner der 1974 gemäß § 8 Abs. 2 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Oktober 1969, GV NW S. 712, (KAG) festgesetzten Anliegerbeiträge sei nicht der Eigentümer Muhr, sondern die Klägerin als Erbbauberechtigte geworden. Ihr stehe jedoch ein eigener Anspruch als begünstigte Dritte nach § 328 BGB gegen den Beklagten auf Befreiung von der Abgabenschuld zu. Dies ergebe sich aus dem Zusammenhang des zwischen dem Beklagten und Mu... geschlossenen Kaufvertrages mit dem am selben Tage zwischen Mu... und der Klägerin

vorgenommenen Rechtsgeschäft über den Verzicht auf das Erbbaurecht. Die Klägerin sei zu dessen Aufgabe nur "für den Fall der Durchführung des Kaufvertrages" und "unter den genannten Umständen" bereit, sich also mit Muhr einig gewesen, daß sie auf ihr umfassendes dingliches Recht nur verzichte, wenn ihr die vom Beklagten im Kaufvertrag übernommene Verpflichtung zugute komme, soweit sie selbst mit Verbindlichkeiten aus dem Grundstück belastet sei. Die Begünstigung der Klägerin habe sich offensichtlich auch auf die bereits entstandenen Abgabeschulden bezogen, zu deren Übernahme sich der Beklagte verpflichtet habe. Ob er von der Drittbegünstigung gewußt habe oder nicht, spiele keine Rolle.

## II.

Dagegen wendet sich die Revision zu Recht:

1. Ein Vertrag zugunsten der Klägerin als Dritter im Sinne des § 328 BGB, den das Berufungsgericht hier angenommen hat, könnte nur der zwischen Muhr und dem Beklagten geschlossene Kaufvertrag sein, wie die Revision zutreffend ausführt. Wenn sie weiter meint, es könne deshalb nur fraglich sein, ob allein aus diesem Kaufvertrag auf einen Vertrag zugunsten der Klägerin geschlossen werden könne, und die Berücksichtigung des zwischen der Klägerin und Muhr geschlossenen Vertrages - zur Auslegung - für nicht möglich hält, weil dieser erst später geschlossen worden sei, sieht sie allerdings die zur Auslegung des Kaufvertrages heranzuziehenden Umstände zu eng. Auch das Verhalten der Vertragspartner nach Abschluß des auszulegenden Vertrages kann

Schlüsse auf den gewollten Inhalt des Vertrages zulassen. Auf den Willen und die Vorstellungen eines Dritten, hier der Klägerin, bei späteren Abmachungen mit einem der Vertragspartner - hier: Vereinbarung der Klägerin mit Mu... über den Verzicht auf das Erbbaurecht - kann es jedoch nicht ankommen. Die Ausführungen des Berufungsgerichts über den Zusammenhang zwischen dem Kaufvertrag und dem von der Klägerin erklärten Erbbauverzicht sind deshalb nicht frei von Rechtsirrtum.

2. Das Berufungsgericht meint zudem, die Begünstigung der Klägerin habe sich offensichtlich auch auf die bereits entstandenen Abgabeschulden erstreckt, zu deren Übernahme sich der Beklagte kaufvertraglich verpflichtet habe. Es führt dazu weiter aus: Regelmäßig entspreche es zwar dem Interesse des Käufers eines Grundstücks, die öffentlich-rechtlichen Lasten erst ab dem Zeitpunkt zu übernehmen, ab dem ihm auch die Nutzungen zustünden, also üblicherweise ab Besitzübergang; eine derartige Einschränkung enthalte jedoch der notariell beurkundete Kaufvertrag vom ... 1976 nicht. Der Beklagte habe die Vollständigkeitsvermutung des § 415 Abs. 1 ZPO nicht entkräften können. Seine Behauptung, er sei über die Abweichung von dem einschränkenden Vertragsentwurf bei Beurkundung des endgültigen Geschäfts im unklaren geblieben, reiche nicht aus, um die Beweiskraft der öffentlichen Urkunde zu erschüttern.

Auch dies hält den Angriffen der Revision nicht stand. Die Übernahme der öffentlich-rechtlichen Lasten - erst zusammen mit den Nutzungen - ab Besitzübergang entspricht nicht nur regelmäßig dem Interesse des Käufers, sondern auch dem Gesetz (§ 446 BGB; vgl. Senatsurteil vom 20. Januar 1982, V ZR 73/81, NJW 1982, 1278 = WM 1982, 517). Diese

gesetzliche Regelung gilt immer dann, wenn nichts Abweichendes vereinbart ist, und nicht nur dann, wenn der notariell beurkundete Kaufvertrag eine "derartige Einschränkung" enthält. Der Beklagte braucht in diesem Zusammenhang auch nicht "die Vollständigkeitsvermutung des § 415 Abs. 1 ZPO" zu entkräften. Die notarielle Urkunde beweist zwar, daß Mu~~ll~~ und der Beklagte ihre Vertragserklärungen so abgegeben haben, wie sie beurkundet worden sind. Für die Auslegung der beurkundeten Erklärungen, auf die es hier ankommt, besagt dies aber nichts.

3. Die Auslegung des Kaufvertrages des Beklagten mit Muhr ist Sache des Tatrichters. Der Senat kann den Vertrag nicht selbst auslegen, weil weder die Notwendigkeit noch die Möglichkeit weiterer dafür erheblicher Feststellungen ausgeschlossen ist.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Linden

Räfle

Lambert-Lang