

V ZR 13/62

2207 045

Verkündet  
am 14. Juni 1963  
Symalla, Justizhauptschreiber  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

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

1. des Invalidenrentners Heinrich H [REDACTED],  
2. der Ehefrau Maria H [REDACTED], geb. C [REDACTED]  
beide in K [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und Revisionskläger,  
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Kurt M [REDACTED] in K [REDACTED],  
H [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,  
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juni 1963 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Augustin, Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 29. November 1961 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die beklagten Eheleute, die sich gegenseitig zu Alleinerben eingesetzt haben, schlossen am 3. März 1958 mit dem Kläger folgenden notariellen Erbvertrag:

"I.

Ich, Kurt M., verpflichte mich den Eheleuten H. gegenüber, ab 1. April 1958 die gesamten Unkosten deren Grundbesitzes M.straße zu tragen, insbesondere also die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, Zinsen etwaiger Belastungen und die Aufwendung für die normale Instandhaltung des Wohnhauses.

Ich verpflichte mich ferner, kostenlos die Verwaltung des Hauses zu führen, und zwar so, daß die einkommenden Mieteinnahmen ohne jeden Abzug den Eheleuten H. zur Bestreitung ihres Lebensunterhalts zur Verfügung stehen.

II.

Der Überlebende von uns, Eheleuten Heinrich H. und Frau Maria geb. C., setzt mit Rücksicht auf vorstehende Verpflichtung Herrn Kurt M. zu seinem unbeschränkten Alleinerben ein. Sollte dieser vor dem Überlebenden von uns sterben, so treten seine Abkömmlinge, untereinander gleichberechtigt, an seine Stelle .....

III.

.....  
Eheleute H. bzw. der Überlebende von ihnen ist nur in dem Falle zum einseitigen Rücktritt von diesem Erbvertrage berechtigt, daß Herr Kurt M. oder dessen Erben die übernommenen Verpflichtungen nicht ordnungsmäßig erfüllen sollten ....."

In notarieller Urkunde vom 10. März 1960 haben die Beklagten den Rücktritt von diesem Erbvertrag erklärt.

Die Parteien streiten um das Vorliegen eines Rücktrittsgrunds und die davon abhängige Rechtswirksamkeit des Rücktritts.

Der Kläger begehrt Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts. Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Klagabweisungsantrag weiter; der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Zulässigkeit der Feststellungsklage (§ 256 ZPO) wird von den Vorinstanzen mit Recht bejaht (vgl. dazu für den Parallellfall der Erbvertragsanfechtung RG Urteil vom 13. Oktober 1904, Nachschlagewerk Nr. 57 zu § 256 ZPO; RG Warn. 1917 Nr. 121, sowie die Senatsurteile vom 26. April 1961, V ZR 184/60 und vom 4. Juli 1962, BGHZ 37, 331).

In der Sache stellt das Berufungsgericht rechtlich zutreffend darauf ab, ob derjenige Fall eingetreten ist, für welchen sich die Beklagten den Rücktritt vom Erbvertrag vorbehalten haben (§ 2293 BGB), nämlich ob der Kläger die im Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllt hat. Die Beklagten behaupten mehrfache Versäumnisse des Klägers bei der Instandhaltung des Hauses, eines älteren Fachwerkbaues, und zwar nach ihrem Vortrag im Berufungsverfahren: Nichtbeseitigung der unstreitig vorhandenen Wandfeuchtigkeit, von Schornsteinschäden sowie der Undichtigkeit des Abortabflusses.

Das Berufungsgericht verneint eine Pflichtverletzung des Klägers: Nach dem eindeutigen Vertragswortlaut oblägen dem Kläger diejenigen Aufwendungen, die notwendig seien, um das Haus unter Berücksichtigung seines Alters

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



und seiner anlagegemäßen Ausstattung wertmäßig in seiner Substanz und in seiner bisherigen Zweckbestimmung gebrauchsfähig zu erhalten. Mangels einer Vereinbarung über den Zeitpunkt der einzelnen Instandsetzungsmaßnahmen habe der Kläger jedoch nicht die unverzügliche Beseitigung der genannten Mängel geschuldet. Vielmehr müsse ihm zugestanden werden, für solch erhebliche Arbeiten wie die Behebung des Toilettenschadens und die Beseitigung der Wandfeuchtigkeit einen angemessenen Zeitraum zur Verfügung zu haben und die erforderlichen Aufwendungen einer wirtschaftlichen Planung in Bezug auf das Haus anzupassen. Allerdings könne unter Umständen die Dringlichkeit der Reparatur eine Beseitigung in kürzester Frist erfordern, um das Haus in bewohnbarem Zustand zu erhalten. Die geschuldeten Aufwendungen richteten sich nach der Notwendigkeit der Reparatur, müßten aber noch in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des Hauses stehen. Etwa im März 1959 hätten die Beklagten erstmals schriftlich die Beseitigung der genannten Schäden verlangt; von da an bis zum Zeitpunkt der Rücktrittserklärung (März 1960) habe der Kläger für Steuern und Feuerversicherung 162,50 DM und für (andere) Reparaturen ungefähr 500 DM aufgewendet, außerdem sei ihm die Zahlung der Zinsen für Belastungen zugefallen, nachdem er schon 1958 neben 132,60 DM Steuern und rund 100 DM Reparaturen erhebliche Aufwendungen aus Anlaß des Vertragsabschlusses gehabt habe und den Beklagten 1 500 DM - dahingestellt, zu welchem Zweck - zur Verfügung gestellt habe. Unter diesen Umständen habe der Kläger bis zur Rücktrittserklärung gegen seine Verpflichtungen nicht verstoßen. Nach diesem Zeitpunkt sei er zur Mängelbeseitigung nicht mehr im Stande gewesen, weil die Beklagten ihr widersprochen hätten.

Gegen diese Begründung wendet sich die Revision mit Erfolg.

1. Mit Recht beanstandet die Revision die Annahme des Berufungsgerichts, über den Zeitpunkt der Mängelbeseitigung sei nichts vereinbart. Richtig ist zwar, daß der Wortlaut des Erbvertrags darüber nichts Näheres besagt. Aber die in ihm niedergelegte Pflicht zur "normalen" Instandhaltung gibt auch in zeitlicher Hinsicht einen genügenden Anknüpfungspunkt, um den Vertrag auszulegen. Und hier ist unrichtig die Auffassung des Berufungsgerichts, daß es auf etwaige vorherige einschlägige Zusicherungen des Klägers nicht ankomme, weil sie in der Vertragsurkunde nicht erwähnt seien. Die nach § 133 BGB gebotene Erforschung des wirklichen Willens der Parteien verlangt es im Gegenteil, das Gesamtverhalten der Parteien einschließlich aller bei Vertragsschluß vorliegenden Umstände heranzuziehen und im Zusammenhang zu würdigen (Senatsurteil LM BGB § 133 (B) Nr. 3). Zu diesen zu berücksichtigenden Umständen gehören auch etwaige Vorbesprechungen (BGH Nr. 1 aaO); sie können je nach Sachlage einen Schluß auf einen noch bei der Beurkundung vorhandenen Willen der Beteiligten nahelegen. Die Beklagten hatten behauptet und unter das Zeugnis des Notars und anderer Personen gestellt: der Kläger habe den Beklagten bei den Vertragsverhandlungen zugesichert, er werde das ganze Haus in Ordnung bringen lassen, es werde "in Kürze wie in einer Kirche" ausssehen, er habe genug Schwarzgeld liegen, um alle Mängel, auch die Feuchtigkeit beseitigen zu können; auch beim Notar während des Vertragsschlusses sei davon die Rede gewesen, und der Kläger habe auch da zugesagt, daß er das Haus in kurzer Zeit von Grund auf reparieren lassen werde (GA 22, 41, 83, BU S. 9). In der Nichterhebung dieser Beweise liegt ein Rechtsverstoß, auf welchen das angefochtene Urteil beruhen kann.

2. Für den Umfang der Instandsetzungspflicht des Klägers erwägt das Berufungsgericht weiter: Was vom Kläger zu fordern sei, könne nicht danach beurteilt werden, was ein Hauseigentümer von den Einkünften aus Vermietung nach Rentabilitätsgrundsätzen neben anderen Lasten etwa prozentual für Reparaturen aufwenden würde; der Kläger sei hier noch nicht Eigentümer und ihm fielen noch keine Erträgnisse aus dem Hause zu; er habe vorab nur Aufwendungen zu erbringen, wofür ihm später ein Vermögensobjekt zufalle.

Sollte hiernit gesagt sein, daß die Anforderungen an die "normale Instandhaltung" des Hauses beim Kläger geringer seien, als sie bei einem Eigentümer wären, so würde das Berufungsgericht bei der erneuten Verhandlung zu prüfen haben, ob bei der gegebenen Sachlage nicht die gegenteilige Vertragsauslegung geboten ist. Der Kläger hat dadurch, daß er die Passiven des Hauses übernahm und sich gleichzeitig zur Abführung der Aktiven (Mieteinnahmen) an die Beklagten verpflichtete, eine stärkere Belastung als ein Eigentümer in Kauf genommen. Hierin bestand das wirtschaftliche Äquivalent für seine Erbeinsetzung seitens der Beklagten. Infolgedessen liegt die Annahme nahe, es müsse zu Lasten des Klägers der Umstand, daß ihm die Mieteingänge nicht zur Verfügung standen, außer Betracht bleiben, wenn man bei der Frage, was zur "normalen Instandsetzung" des Hauses gehört, auf Wirtschaftlichkeitsberechnungen eines Eigentümers abstellt: danach wären normal im vorliegenden Fall nicht nur diejenigen Aufwendungen, die ein Eigentümer vornähme, wenn er nicht über die Mieteinnahmen verfügen könnte, sondern diejenigen, die ein über die Mieteinnahmen verfügender Eigentümer vornähme.

Nach allem war das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zu weiterer Aufklärung wie geschehen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Offterdinger