

BUNDESGERICHTSHOF

8

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 31/88

URTEIL

Verkündet am:
3. November 1989
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Günter H [REDACTED], Am G [REDACTED] 24, M [REDACTED]-D [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt R [REDACTED]-K [REDACTED] -

g e g e n

1. Franz R [REDACTED],

2. Irma R [REDACTED],

beide wohnhaft Auf dem H [REDACTED] 17, M [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. November 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Räfle, Dr. Wenzel und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 9. Zivilsenats in Freiburg des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 30. Dezember 1987 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 14. Zivilsenat in Freiburg des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger erwarb von der Beklagten zu 2 ein Hausgrundstück in M[REDACTED]. Im notariellen Kaufvertrag vom 13. November 1980 ist ein Barkaufpreis von 325.000 DM sowie die Zahlung einer monatlichen Rente von 2.250 DM an die Beklagten vereinbart. Hinsichtlich der Rente heißt es in Abschnitt V letzter Absatz des Vertrages:

- 3 -

"Die ... Rente soll durch Eintragung einer Reallast gesichert werden. Der einzutragenden Reallast dürfen Grundpfandrechte bis zur Höhe von insgesamt 325.000 DM im Range vorgehen."

Im Zusammenhang mit den zum Vollzug des Vertrages notwendigen Erklärungen heißt es in Abschnitt X des Vertrages:

"Zur ... Abgabe aller Erklärungen, die zum Vollzug dieses Vertrages erforderlich oder zweckentsprechend sind, bevollmächtigen alle Anwesenden den jeweiligen Geschäftsstellenbeamten des Notariats I und II in M[REDACTED]. ..."

Der Bevollmächtigte ist auch befugt zur Bestellung von Grundpfandrechten.

...

Im Innenverhältnis darf von der Vollmacht zur Bestellung von Grundpfandrechten nur zur Finanzierung des Kaufpreises Gebrauch gemacht werden."

Zur Finanzierung des Barkaufpreises benötigte der Kläger eine Grundschuld in Höhe von 170.000 DM; diese ist am 1. April 1981 im Grundbuch eingetragen worden.

Im Jahre 1986 benötigte der Kläger zur Absicherung eines Kredites Grundpfandrechte. Er wollte hierzu das erworbene Grundstück im Range vor der Reallast belasten und forderte die Beklagten auf, den Rangrücktritt für einzutragende Grundpfandrechte bis zur Höhe von 325.000 DM zu erklären. Die Beklagten nahmen hierzu im Anwaltsschreiben vom 5. Mai 1986 wie folgt Stellung:



"Unsere Mandanten sind bereit, entsprechend V Abs. 4 des notariellen Vertrages vom 13.11.1980 gegenüber Herrn Notar Dr. F. ... den Rangrücktritt der eingetragenen Reallast dahin zu erklären, daß der Reallast Grundpfandrechte bis zur Höhe von insgesamt 325.000 DM vorgehen dürfen"

In einem weiteren Anwaltsschreiben vom 19. Juni 1986 heißt es u.a.:

"Ich gehe davon aus, daß unsere Mandanten noch in dieser Woche ... die Rangrücktrittserklärung abgeben können."

Mit Anwaltsschreiben vom 30. Juni 1986 an den Kläger vertraten die Beklagten dann die Auffassung, der Rangvorbehalt von 325.000 DM sei nur zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises zugestanden worden. Die geforderte Rangrücktrittserklärung werde daher nicht abgegeben.

Der Kläger, der das Grundstück weiterverkaufen wollte, hielt nunmehr die vereinbarte Leibrentenzahlung zurück. Nachdem die Beklagten aus der notariellen Urkunde vom 30. November 1980 die Zwangsvollstreckung eingeleitet hatten, hat er Vollstreckungsgegenklage erhoben und gleichzeitig Schadensersatz in Höhe von 50.000 DM verlangt, weil es infolge des verweigerten Rangrücktritts nicht zum geplanten Verkauf des Anwesens für 1.250.000 DM gekommen sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Berufung hat der Kläger zunächst die Vollstreckungsgegenklage und den Schadensersatzanspruch in Höhe von 50.000 DM und den zusätzlichen Hilfsantrag, die Beklagten zur Bewilligung der Eintragung des Rangrücktritts zu verurteilen, weiterverfolgt. Nach dem Weiterverkauf des Grundstückes hat er den Antrag zur Vollstreckungsgegenklage sowie den Hilfsantrag auf Bewilligung des Rangrücktrittes für erledigt erklärt und nur noch Schadensersatz in Höhe von 115.000 DM nebst Zinsen verlangt.

Die Beklagten haben der Erledigung nicht zugestimmt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger das Erledigungsbegehren und den Zahlungsantrag weiter. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält es für bewiesen, daß die Parteien übereinstimmend die Beschränkung des Rangvorbehalts auf eine Grundpfandrechtsbestellung zur Finanzierung des Kaufpreises gewollt und keinen ständigen Rangvorbehalt vereinbart haben.

Die schriftlichen Erklärungen der Beklagten vom 8. Mai und 19. Juni 1986 hat das Berufungsgericht nur zu der Frage

gewürdigt, ob sie ein Anerkenntnis (im Sinne des § 781 BGB) enthalten. Das Berufungsgericht hat sie in diesem Zusammenhang lediglich als Absichtserklärungen gewertet, von denen bis zur Abgabe der erforderlichen grundbuchrechtlichen Erklärungen Abstand genommen werden könne.

II.

Die Revision der Kläger führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils.

Das Berufungsgericht hat zunächst nicht verkannt, daß ein übereinstimmender Parteiwille einer hiervon abweichenden Vertragsauslegung entgegensteht. Es hat dann auf dieser Grundlage einen bestimmten übereinstimmenden Parteiwillen als erwiesen angesehen. Auslegungsgrundsätze sind daher - entgegen der Auffassung der Revision - nicht verletzt worden. Auch eine Verkennung der Darlegungs- und Beweislast scheidet aus.

Das Berufungsgericht hat jedoch bei seiner Überzeugungsbildung zum "wahren Sinngehalt" des Rangvorbehalts bedeutsame Indizien außer acht gelassen. Es stützt seine Auffassung ausweislich der Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils auf a) die allgemeine Bedeutung des Ranges für eine Reallast zur Absicherung einer Leibrente, b) die summenmäßige Übereinstimmung des Rangvorbehalts und des Barkaufpreises, c) die Regelung in Abschnitt X des Vertrages und d) des Ergebnisses der erstinstanzlichen Beweisaufnahme. Den Inhalt der anwaltlichen Schreiben der Beklagten vom

5. Mai und 19. Juni 1986 hat es in diesem Zusammenhang nicht gewürdigt. Diese Schreiben sind aber - wie die Revision zu Recht hervorhebt - ein gewichtiges Indiz dafür, wie die Beklagten selbst den Rangvorbehalt in Ziff. 5 des notariellen Vertrages verstanden haben.

Die rechtlich nicht zu beanstandende Annahme des Berufungsgerichtes, den Schreiben sei kein Schuldanerkenntnis zu entnehmen, bedeutet nicht, daß das Berufungsgericht die Erklärungen der Beklagten bei der Ermittlung des übereinstimmenden Parteiwillens betreffend den Inhalt der Rangabsprache im notariellen Vertrag gewürdigt hätte. Das Berufungsurteil enthält jedenfalls an keiner Stelle einen entsprechenden Hinweis. Dementsprechend fehlt auch die tatrichterliche Auseinandersetzung mit der in den Schreiben zum Ausdruck kommenden Vorstellung der Beklagten über den Inhalt der Rangabrede.

Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, daß bei Berücksichtigung der eigenen Äußerungen der Beklagten, die jedenfalls ein Indiz für deren seinerzeitigen Vertragswillen sein können, die Überzeugung des Berufungsgerichtes vom Inhalt der Rangabrede anders ausgefallen wäre.

Die Sache ist daher zur erneuten tatrichterlichen Würdigung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Hagen

Linden

Räfle

Wenzel

Tropf