

5

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 56/64

URTEIL

Verkündet am

20. Januar 1967

H i r t h

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Stukkateurmeisters Heinz M [REDACTED] ,
Mö [REDACTED] , N [REDACTED] straße [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Prokuristin Dipl.Kaufmann Ingeborg H [REDACTED] ,
K [REDACTED] -Ma [REDACTED] , von G [REDACTED] -Straße [REDACTED] ,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Januar 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Mattern und Offterdinger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 5. Februar 1964 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Klage stattgegeben worden ist. In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen.

Tatbestand:

Mit notariellem Kaufvertrag vom 17. Februar 1962 erwarb die Klägerin vom Beklagten ein Grundstück. Die Klägerin übernahm dabei einige Grundpfandbelastungen zur Tilgung sowie für die Zeit vom 1. März 1962 zur Verzinsung in einem Umfang, der jetzt zwischen ihnen streitig ist. Bei drei der übernommenen Grundpfandbelastungen hat sich nach übereinstimmender Auffassung

- 3 -

beider Parteien der Zinssatz, der für die Person des Beklagten als Lastenausgleichsberechtigten besonders niedrig war, infolge der Veräußerung an die Klägerin rückwirkend stark erhöht; der Streit der Parteien geht jetzt noch darum, wer von ihnen diese Erhöhung zu tragen hat.

Die Klägerin hat diese Grundpfandrechte innerhalb weniger Monate abgelöst.

Mit der Klage begehrt sie Ersatz der Mehraufwendungen von über 8 000 DM abzüglich einer unstreitigen Gegenforderung des Beklagten von 1 826,21 DM.

Die Vorinstanzen haben der Klage größtenteils stattgegeben, das Oberlandesgericht in Höhe von (8 132,35 - 1 826,21 =) 6 306,14 DM nebst Zinsen seit 1962.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte insoweit seinen Klagabweisungsantrag weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

a) Ob der Beklagte im zugesprochenen Umfang auf Kosten der Klägerin ohne rechtlichen Grund bereichert und daher zum Wertersatz verpflichtet ist (§§ 812 Abs. 1 Satz 1, 818 Abs. 2 BGB), hängt nach der zutreffenden Auffassung der Vorinstanzen davon ab, ob die Klägerin im



Innenverhältnis zum Beklagten nach dem Kaufvertrag zur Tragung der genannten Mehrzinsen verpflichtet war (vgl. dazu § 415 Abs. 3 BGB). Der Text der notariellen Urkunde besagt dazu:

S. 1:

"Die Ankäuferin verpflichtet sich, ... folgende den Grundbesitz betreffende Forderungen mit den Zinsen vom 1. März 1962 als Selbstschuldner zu zahlen ..."

S. 3:

"Die Zins- und Tilgungsleistungen zu den übernommenen Belastungen betragen:

- a) für die Rechte III/3 und 5 - 21 000 DM und 3 200 DM - 6,5 % Zinsen und 1 % Tilgung jährlich,
- b) für das Recht III/2 - 24 200 DM - 0,5 % Zinsen bzw. Verwaltungskostenbeitrag und 1 % Tilgung jährlich, und
- c) für das Recht III/4 - 7 600 DM - 0 % Zinsen und 2 % Tilgung jährlich.

... Die zu den Übernahmen der Belastungen erforderliche Zustimmung der Gläubiger wird die Ankäuferin selbst einholen ..."

S. 4:

"Verkäufer leistet dafür Gewähr, daß der verkaufte Grundbesitz frei ist von nicht übernommenen Belastungen und Beschränkungen, sowie von nicht übernommenen Zinsen, Steuern und Abgaben ..."

Die Klägerin beruft sich auf die Bezifferung der Zinsen (S. 3 des Vertrags) und entnimmt daraus, daß der Beklagte ihr gegenüber zur Tragung der gesamten Mehrzinsen

für die Zeit vor wie nach dem Zinsstichtag (1. März 1962) verpflichtet sei. Der Beklagte beruft sich auf den grundlegenden Verpflichtungssatz (S. 1) und entnimmt daraus, daß die Mehrzinsen in vollem Umfang der Klägerin zur Last bleiben müßten.

Die Vorinstanzen halten beide den Beklagten insoweit zur Tragung der Mehrzinsen für verpflichtet, als es sich um Zinsen für die Zeit vor dem Stichtag handelt (Schlußurteil des Landgerichts S. 4 ff, BU S. 8); die Mehrzinsen für die spätere Zeit fallen nach Auffassung des Landgerichts der Klägerin, nach Auffassung des Oberlandesgerichts dem Beklagten zur Last (Teilurteil des Landgerichts S. 6, BU aaO).

Das Oberlandesgericht führt dazu aus: Die Vertragsbestimmungen seien ihrem Wortlaut und ihrem Zusammenhang nach eindeutig im Sinne der Darlegung der Klägerin zu verstehen. Für eine Auslegung oder für die Annahme einer Vertragslücke, etwa weil die Parteien an eine Änderung der Zinssätze infolge der Veräußerung des Grundstücks nicht gedacht hätten, sei bei dem klaren und unmißverständlichen Wortlaut des Vertrages kein Raum. Es könne die Behauptung des Beklagten als richtig unterstellt werden, der Makler P. [REDACTED] habe bei den Vertragsverhandlungen die Klägerin ausdrücklich darauf hingewiesen, es sei ihr überlassen, mit den Gläubigern darüber zu verhandeln, daß die dem Beklagten als Lastenausgleichsberechtigten zustehenden niedrigen Zinssätze auch ihr eingeräumt würden. Der abgeschlossene Kaufvertrag beinhalte seinem Wortlaut nach eindeutig, daß die Klägerin nur die einzeln aufgeführten Zins- und Tilgungsleistungen übernommen habe und daß der Beklagte für die Freiheit des Grundbesitzes von nicht übernommenen Belastungen

und Zinsen Gewähr leiste. Wenn der Beklagte bei Abschluß des Vertrags der Ansicht gewesen sein sollte, der Vertrag enthalte die Übernahme aller die bezeichneten Belastungen betreffenden Zins- und Tilgungsverpflichtungen, so sei er möglicherweise einem Irrtum unterlegen. Da er indessen den Vertrag nicht angefochten habe, sei von dem eindeutigen Inhalt des Vertrags auszugehen. Die Klägerin habe demnach nichtübernommene Zinsverpflichtungen des Beklagten erfüllt.

Die Revision bekämpft dies mit Erfolg.

b) Rechtsirrig ist bereits die Annahme des Berufungsgerichts, der Vertragstext sei eindeutig und daher keiner (unmittelbaren oder ergänzenden) Auslegung fähig. Der Wortlaut der notariellen Urkunde behandelt die Frage nach dem Umfang der übernommenen Zinspflicht nicht in einem einzigen Satz, sondern an mehreren Stellen, die zum Teil äußerlich zusammenhängen, zum Teil durch andere Einzelbestimmungen getrennt sind. Für sich allein betrachtet spricht von den zitierten Sätzen der auf Seite 1 für eine der Höhe nach unbeschränkte Übernahme der Zinsen vom Stichtag an, wie sie der Beklagte behauptet. Der erste zitierte Satz von Seite 3 ("Die Zins- leistungen betragen....") enthält dem reinen Wortlaut nach gar keine Willenserklärung der Parteien, sondern die bloße Wiedergabe von Rechtstatsachen; schon um ihm überhaupt irgend einen rechtsgeschäftlichen Inhalt beizulegen, bedarf es entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts einer über den Wortlaut hinausgehenden Deutung seines Sinnes. Bei dem weiter zitierten Satz aus S. 3 ist nach dem bloßen Wortlaut zwar möglich, aber keineswegs

ohne weiteres sicher, daß er zu der umstrittenen Frage etwas beitragen soll; das hängt davon ab, ob mit dem dort behandelten "Erfordernis" der Gläubigerzustimmung nur die Genehmigung nach §§ 415, 416 BGB gemeint ist, die für die Schuldbefreiung des bisherigen Schuldners (Beklagter) erforderlich war, oder eine Einwilligung zur Fortgeltung der bisher dem Beklagten gewährten günstigen Zinssätze auch für die Klägerin als Schuldübernehmerin, was nach dem Sachvortrag der Parteien eine vertragliche Abänderung der Darlehensverträge zwischen dem jeweiligen Gläubiger und dem alten oder neuen Schuldner erforderlich machte. Der zitierte Satz von Seite 4 schließlich gibt seinem Wortlaut nach für die Frage des Umfangs der Zinsübernahme gar nichts her, setzt vielmehr diese Frage als bereits geregelt voraus. Auch alle vier Sätze zusammen genommen machen nach ihrem bloßen Wortlaut die Auffassung des Oberlandesgerichts, die Parteien hätten die Zinsübernahme auf die bisher für die Person des Beklagten bestehenden niedrigen Zinssätze beschränkt, weder selbstverständlich noch auch nur in einem so hohen Maß wahrscheinlich, daß eine andere Deutung als ausgeschlossen angesehen werden müßte. Gegen solche Eindeutigkeit spricht übrigens auch, daß das Landgericht - ebenfalls ohne nähere Begründung (Teilurteil S. 6) - der Zinsübernahmeregelung des Vertrags hinsichtlich der Zinsen für die Zeit nach dem Stichtag die entgegengesetzte Deutung gegeben hat.

c) Hiernach ist der Vertrag im umstrittenen Punkt nicht eindeutig, sondern bedarf der Auslegung. Deshalb kann das angefochtene Urteil mit der bis-

herigen Begründung nicht aufrechterhalten werden.

Das Revisionsgericht ist auch nicht in der Lage, es mit anderer Begründung zu bestätigen (§ 563 ZPO). Der erkennende Senat wäre zwar verfahrensrechtlich nicht gehindert, den Vertrag, dessen Auslegung der Tatrichter unterlassen hat, selbst frei auszu-legen, wenn tatrichterliche Feststellungen dazu nicht mehr in Betracht kämen. An dieser Voraussetzung fehlt es jedoch. Denn bei der Auslegung von Willenserklärungen kommt es nicht nur auf ihren buchstäblichen Sinn, sondern maßgebend auch auf den wirklichen Willen der Parteien an (§ 133 BGB). In diesem Zusammenhang rügt die Revision mit Recht die Nichterhebung des angebotenen Beweises darüber, daß der Makler Piefer des Beklagten die Klägerin bei den Vertragsverhandlungen ausdrücklich darauf hingewiesen habe, es sei ihr überlassen, mit den Gläubigern wegen der Weitergewährung der dem Beklagten gewährten niedrigen Zinssätze zu verhandeln; das könnte dafür sprechen, daß der die Zinssätze anführende Satz im Vertragstext (S. 3) nicht im Sinn einer rechtsgeschäftlichen Übernahmebeschränkung gemeint war, sondern der Klägerin rein tatsächlich die zahlenmäßigen Grundlagen für solche Verhandlungen mit den Gläubigern liefern sollte; in diesem Fall fragt es sich weiter, ob und welche Bedeutung der Stichtag 1. März 1962 dann hatte, wenn (worüber dann ebenfalls noch Feststellungen zu treffen wären) die Zinserhöhung rückwirkend eintrat. Das Oberlandesgericht hat die genannte Beweisbehauptung zwar als richtig unterstellt und als unerheblich angesehen; aber dem liegt seine

rechtsirriges Auffassung von der Eindeutigkeit des Vertrags zugrunde; es wird deshalb die Frage der Erheblichkeit erneut zu überprüfen haben. Die Klägerin hatte ihrerseits Beweis dafür angeboten, daß Piefer, an den der Beklagte sie verwiesen habe, ihr auf ihre ausdrückliche Frage die Übertragung der zinsgünstigen Lastenausgleichs- und Landesmittel auf sie als ohne weiteres möglich bezeichnet, ihr gleichzeitig jedoch die erbetenen Belastungsunterlagen vorenthalten habe (GA I 31/32, 44, II 122); das könnte dafür sprechen, daß die Klägerin, um das in ihrer mangelnden Aufklärung begründete Risiko von sich abzuwälzen, mit jenem die Zinshöhen bezeichnenden Satz der Vertragsurkunde eine rechtsgeschäftliche Begrenzung ihrer Zinsübernahme bezweckte und erhielt, und zwar für Vergangenheit und Zukunft. Sollte sich aus den behaupteten Vorgängen ein übereinstimmender Parteiwille zur Zeit des Vertragsschlusses in der Frage der übernommenen Zinshöhe ergeben, so wäre dies schlechthin maßgebend (BGHZ 20, 109, 110; Enneccerus/Nipperdey Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts § 250 I 2 S. 1250). Erst wenn sich ein übereinstimmender damaliger Parteiwille nicht ermitteln läßt, bleibt als Auslegungsgrundlage allerdings nur der Vertragswortlaut selbst übrig; auch insoweit ist dem Tatrichter jedoch im derzeitigen Stadium des Verfahrens nicht vorzugreifen.

Nach allem war die Sache, ohne daß es auf weiteres ankommt, im ausgesprochenen Umfang an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, das auch über die Kosten des Revisionsverfahrens zu entscheiden haben wird.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Mattern

Offterdinger