

19

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 67/79

URTEIL

Verkündet am
4. Juni 1980
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Landwirts Hubert S [REDACTED],
2. Elfriede S [REDACTED] geb. B [REDACTED],
beide wohnhaft I [REDACTED] Straße [REDACTED], Bl [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

Elvira W [REDACTED] geb. J [REDACTED], I [REDACTED] Straße [REDACTED],
Bl [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED]

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 4. Juni 1980 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter
Offterdinger, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und
Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil
des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
München mit dem Sitz in Augsburg vom
8. März 1979 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung, auch über die Kosten des
Revisionsverfahrens, an den 24. Zivilsenat
des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger sind Eigentümer eines Grundstücks in
Blaichach. Daran bestellten sie der Beklagten durch
notariellen Vertrag vom 22. Dezember 1976 ein Nieß-
brauchsrecht für die Zeit bis zum 31. Dezember 2075.
Das früher landwirtschaftlich genutzte Grundstück sollte
der Beklagten zur Ausübung eines Gewerbebetriebes (Schrott-
verwertung) dienen. Der Vertrag bestimmte unter Ziffer II:

- 3 -

"5. Lasten:

Alle öffentlichen und privatrechtlichen Lasten trägt der jeweilige Berechtigte mit folgenden Ausnahmen:
Die Grundsteuer wird vom Berechtigten und dem Eigentümer je zur Hälfte getragen.
Die Verzinsung und Tilgung von Grundpfandrechten trägt der Eigentümer alleine.

6. Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen."

Durch Bescheid vom 27. Dezember 1977 verlangte die Gemeinde Bl[REDACTED] von den Klägern für die den Schrottplatz der Beklagten betreffende Herstellung einer Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage Beiträge in Höhe von 45 384,73 DM.

Die Kläger beanspruchen von der Beklagten Zahlung dieser Kosten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Kläger den Klageanspruch weiter. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

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



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Überzeugung, daß die im Vertrag enthaltene Lastenregelung nicht die Verpflichtung der Beklagten umfasse, die Kosten der Entwässerungs- und Bewässerungsanlage zu tragen. Es sieht als erwiesen an, daß die Parteien bei der Vertragsbeurkundung zwar über Erschließungs- oder Anliegerkosten gesprochen, darüber aber keine Regelung getroffen hätten, weil von seiten der Kläger erklärt worden sei, daß solche Kosten nicht mehr anfallen würden; infolgedessen, so meint das Berufungsgericht, komme § 1047 BGB zum Zuge; danach jedoch gingen die Erschließungskosten zu Lasten der Kläger.

Die Revision hat Erfolg.

II.

Wie schon das Landgericht, so geht auch das Berufungsgericht davon aus, daß die fragliche Vertragsklausel nach ihrem umfassenden, nur durch genau bestimmte Ausnahmefälle begrenzten Erklärungswortlaut auf eine Einbeziehung der gemeindlichen Erschließungskosten hindeutet. Dem Berufungsgericht ist allerdings zuzugeben, daß auch eine inhaltlich scheinbar eindeutige Erklärung einer davon abweichenden Auslegung zugänglich ist, falls die Abrede nach dem übereinstimmenden Parteiwillen in einem anderen Sinne gemeint war. Der wirkliche Wille hat insoweit Vorrang vor dem Erklärungswortlaut

(vgl. BGH Urteile vom 18. März 1975, VI ZR 228/73, LM § 133 [D] BGB Nr. 7; vom 5. März 1974, VI ZR 222/72, VersR 1974, 782; BGHZ 20, 109, 110). Eine Auslegung, die - wie hier - einen an sich klaren Vertragsinhalt einschränkt, setzt jedoch voraus, daß der tatsächliche Parteiwille feststellbar ist und daß hieran unter Berücksichtigung aller Umstände vernünftige Zweifel nicht bestehen können (vgl. Senatsurteil vom 13. Juli 1960, V ZR 90/59, LM § 133 [C] BGB Nr. 17 und BGHZ 20, 109). Diesen Anforderungen wird das Berufungsurteil nicht gerecht.

Das Berufungsgericht entnimmt den Aussagen der vom Landgericht vernommenen Zeugen E■■■■, D■■■■ und W■■■■, daß "bei der Beurkundung" des Vertrages die Frage der Erschließungs- oder Anliegerkosten erörtert worden sei und daß die Parteien im Hinblick auf die damalige Äußerung des Klägers Hubert S■■■■, solche Kosten seien schon mit der Gemeinde abgerechnet, eine Regelung darüber nicht getroffen hätten. Mit Recht rügt die Revision, daß diese Würdigung von den Zeugenaussagen nicht ohne weiteres gedeckt ist.

Der Notar D■■■■ hat bekundet, in seiner Gegenwart sei über die Kosten der Wasserversorgungsanlage nicht gesprochen worden. Es ist daher unerfindlich, was dem Berufungsgericht Anlaß gegeben hat, in seiner zusammenfassenden Würdigung des Beweisergebnisses (S. 10 des Berufungsurteils) die Aussage dieses Zeugen als Beweis dafür anzuführen, daß der strittige Punkt im Beurkundungs-

termin erörtert worden sei. Auch der Zeuge W [REDACTED] (Ehemann der Beklagten) hat zunächst erklärt, daß er nicht mehr wisse, ob die Frage der Erschließungskosten bei der Beurkundung - und nicht nur in einem früheren Zeitpunkt - zur Sprache gekommen sei; er hat dann zwar auf Vorhalt gemeint, sich doch noch hieran erinnern zu können, ohne sich indessen eindeutig festzulegen. Woraus das Berufungsgericht gleichwohl entnimmt, daß der Zeuge die in sein Wissen gestellten Tatsachen "bestätigt", also zuverlässig wiedergegeben habe, ist angesichts des protokollierten Inhalts der Aussage nicht erkennbar. Die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts mag allerdings wesentlich durch die Darstellung des Zeugen E [REDACTED] bestimmt worden sein; es hätte sich dann aber auch mit den unterschiedlichen, zum Teil sogar widersprüchlichen Aussagen der beiden anderen Zeugen auseinandersetzen müssen. In diesem Falle hätte das Berufungsgericht vielleicht auch die Zeugenaussage des Notarassessors I [REDACTED], der die Vertragsurkunde entworfen hatte und dabei die Regelung zu Ziffer II 5 gerade in dem formulierten umfassenden Sinne zum Ausdruck bringen wollte, in einem anderen Licht gesehen.

Soweit das Berufungsgericht für seinen Standpunkt auf Ziffer VI des Vertrages und die darin von der Beklagten übernommene Pflicht zur Vorfinanzierung der Wasserleitung verweist (Nr. 11 der Auflagen zur Genehmigung des geplanten Schrottplatzes), ist möglicherweise verkannt, daß es sich ausdrücklich um eine Verpflichtung nur gegenüber der Gemeinde Bl [REDACTED] zur

Sicherung ihres Vorauszahlungsanspruches handelte. Deshalb kann daraus nicht ohne weiteres geschlossen werden, daß es einer solchen Klausel nicht bedurft hätte, falls schon Ziffer II 5 der Beklagten die Pflicht zur Kostentragung auferlegt hätte. Es könnte im Gegenteil die Annahme naheliegen, daß sich die Beklagte gar nicht erst zur Vorauszahlung von Erschließungskosten gegenüber der Gemeinde verpflichtet haben würde, wenn diese Kosten letztlich doch zu Lasten der Kläger hätten gehen sollen. Der ausdrückliche vertragliche Hinweis auf eine eventuelle Vorfinanzierung wirft darüber hinaus die Frage auf, wie sich damit die Aussagen der Zeugen E[REDACTED] und W[REDACTED] vereinbaren lassen, daß die Parteien mit der Möglichkeit noch anfallender Erschließungskosten im Beurkundungstermin nicht mehr gerechnet hätten.

Das Berufungsurteil kann mithin keinen Bestand haben. Der Tatrichter wird erneut - zweckmäßig nach Wiederholung der Beweisaufnahme - zu prüfen haben, ob der Vereinbarung unter Berücksichtigung aller Umstände tatsächlich die einschränkende Bedeutung beizumessen ist, auf die sich die Beklagte beruft. Sollte sich das Berufungsgericht hiervon nicht überzeugen können, wäre für eine Anwendung des § 1047 BGB kein Raum, da die umfassend ausgestaltete vertragliche Lastentragungsregelung die Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit für sich hat. Die Kläger werden in der neuen Verhandlung Gelegenheit haben, ihr Vorbringen zu ergänzen, insbesondere zu der in der Revisionsbegründung angeschnittenen Frage, ob nach der Interessenlage der Parteien angesichts des auf 99 Jahre bestellten Nießbrauchs

die Kosten der Wasserversorgung nicht gerade deshalb die Beklagte treffen sollten, weil die Erschließung des Geländes allein für deren gewerbliche Zwecke nötig geworden sei.

Das Berufungsgericht wird im übrigen klären müssen, ob die Kläger den geltend gemachten Betrag von 45 384,73 DM ihrerseits schon an die Gemeinde Bl [REDACTED] entrichtet haben; denn anderenfalls käme nur ein Anspruch gegen die Beklagte auf Freistellung von diesen Kosten in Betracht.

Demnach ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dabei hat der Senat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Hagen

Räfle