

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 95/80

URTEIL

Verkündet am
3. April 1981
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Kaufmann Hans-Joachim K[REDACTED],
2. Waltraud K[REDACTED] geb. H[REDACTED],
- beide C[REDACTED] Straße [REDACTED], B[REDACTED] [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

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

g e g e n

1. den Bäcker- und Konditormeister Helmut Heinz O[REDACTED],
Br[REDACTED]straße [REDACTED], F[REDACTED],
2. die Hausfrau Siegrun Gisela von Heesen geb. E[REDACTED],
S[REDACTED]straße [REDACTED], F[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. April 1981 durch die Richter Dr. Thumm, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 10. März 1980 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger verkauften den Beklagten gemäß notariellem Vertrag vom 15. November 1978 ein Hausgrundstück mit Mobiliar zum Preise von 1,3 Millionen DM. Hinsichtlich der Kaufpreiszahlung enthält der Vertrag folgende Bestimmungen:

Ziffer I 4:

"Den Käufern steht es frei, folgende Belastungen zu übernehmen, andernfalls werden diese durch Verkäufer auf ihre Kosten gelöscht:

- a) Abt. III/1 DM 650 000 Grundschuld für die Allgemeine Hypothekendarlehenbank AG ...,

- 3 -

- b) Abt. III/2 DM 100 000 ... Grundsuld für die D[REDACTED] Bank AG ...,
- c) Abt. III/3 DM 100 000 Grundsuld ..."

Ziffer I 6:

- "a) Die Zahlung des Kaufpreises soll ... bis spätestens zum 15.1.1979 ... erfolgen.
- b) Käufer erklären sich verbindlich bereit, die in Ziffer 4 oben erwähnten Belastungen zu übernehmen, falls die Grundpfandgläubiger zustimmen ..."

Die Allgemeine H[REDACTED]bank und die D[REDACTED] Bank machten ihre Zustimmung von der Zahlung einer sogenannten Übernahmegebühr in Höhe von 16 250 DM bzw. 2 000 DM abhängig. Die Beklagten entschlossen sich, die Belastungen mit Rücksicht auf die geforderten Gebühren nicht zu übernehmen; sie überwiesen den vollen Kaufpreis zum 15. Januar 1979 auf ein Anderkonto des den Kaufvertrag beurkundenden Notars. Die Kläger tilgten daraufhin vorzeitig die den Grundpfandrechten zugrunde liegenden Darlehen. Die Allgemeine Hy[REDACTED] belastete sie mit einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 56 492,81 DM.

Die Kläger sind der Auffassung, die Beklagten seien zur Übernahme der Grundstücksbelastungen verpflichtet gewesen. Sie nehmen die Beklagten auf Ersatz der Vorfälligkeitsentschädigung und der nach dem 15. Januar 1979 noch gezahlten Zinsen in Anspruch.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Oberlandesgericht das erstinstanzliche Urteil teilweise abgeändert und die Beklagten



gesamtschuldnerisch zur Zahlung von 58 373,94 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 4. Mai 1979 verurteilt. Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat eine Schadensersatzpflicht der Beklagten aus dem Gesichtspunkt der positiven Forderungsverletzung bejaht. Es hat zur Begründung seiner Auffassung u.a. folgendes ausgeführt:

1. Die Beklagten seien nach Ziffer I 6 b) des Kaufvertrages zur Übernahme der Grundstücksbelastungen verpflichtet gewesen. Ziffer I 4 der Vereinbarung stehe dem nicht entgegen. Ziffer I 6 b) befinde sich im Vertrag an späterer Stelle und erwähne ausdrücklich Ziffer I 4. Dadurch komme klar zum Ausdruck, daß Ziffer I 6 b) Vorrang haben und die Regelung in Ziffer I 4 abändern sollte.

2. Die Beklagten könnten sich nicht darauf berufen, daß die Bedingung für die Übernahmepflicht - die Zustimmung der Grundpfandgläubiger - nicht eingetreten sei. Sie hätten nämlich den Eintritt der Bedingung wider Treu und Glauben verhindert. Das Verlangen der Banken nach Zahlung einer Übernahmegebühr hätte für die Vertragspartner Anlaß sein müssen, erneut zu verhandeln und dabei zu versuchen, das aufgetretene Hindernis auszuräumen. Da beide Seiten verpflichtet gewesen seien, alles ihnen Zumutbare zu tun, um

den Vertragszweck zu erreichen, würde es Treu und Glauben entsprochen haben, daß sie die unerwarteten Aufwendungen je zur Hälfte getragen hätten. Die Kläger würden sich einem entsprechenden Verlangen nicht widersetzt haben.

3. Da die Beklagten eine Übernahme der Belastungen endgültig verweigert hätten, seien sie verpflichtet, die Kläger so zu stellen, wie diese im Falle der Erfüllung der Übernahmepflicht gestanden hätten.

II.

Dies hält der Überprüfung nicht stand:

Die Regelung in Ziffer I 4 des Kaufvertrages, nach der es den Beklagten freistehen sollte, Grundstücksbelastungen in Höhe von insgesamt 850 000 DM zu übernehmen, steht ihrem Wortlaut nach in Widerspruch zu der in Ziffer I 6 b) desselben Vertrages getroffenen Abrede, derzufolge sich die Beklagten verbindlich bereit erklärten, die in Ziffer 4 erwähnten Belastungen für den Fall der Zustimmung der Grundpfandgläubiger zu übernehmen.

Mangels einer ausdrücklichen Abänderungsklausel oder Vorrangeinräumung im Kaufvertrag, könnte ein Vorrang von Ziffer I 6 b) vor Ziffer I 4 nur aus einer stillschweigenden Abrede gefolgert werden. Einer dementsprechenden Auslegung des Vertrages steht jedoch, wie die Revision zutreffend ausführt, der Vortrag der Beklagten über das entgegen, was die Parteien beim Abschluß des Vertrages wirklich gewollt haben. Die Beklagten haben der Darstellung der Kläger, die Vertragspartner seien übereinstimmend von einer

Verpflichtung der Beklagten zur Übernahme der Belastung im Falle der Zustimmung der Grundpfandgläubiger ausgegangen (vgl. Schriftsätze vom 19. März 1979 S. 3 und 4; 8. Juni 1979 S. 1; 28. Juni 1979; 3. September 1979 S. 2 ff und 10; 11. Januar 1980 S. 1/2), widersprochen und unter Beweisantritt vorgetragen, die Parteien seien beim Vertragsschluß übereinstimmend davon ausgegangen, daß die Übernahme der Belastungen im Belieben der Käufer habe stehen sollen (vgl. Schriftsätze vom 17. Mai 1979 S. 2/3; 6. November 1979 S. 3). Träfe dieser Vortrag zu, so wäre der sich widersprechende Wortlaut der beiden Vereinbarungen unbeachtlich, es würde das wirklich Gewollte, nämlich nur Ziffer I 4, gelten. Für eine Auslegung des Vertrages im Sinne der Kläger wäre kein Raum. Das Berufungsgericht hätte daher die von den Beklagten angebotenen Beweise erheben müssen. Weil es das nicht getan hat, ist sein Urteil aufzuheben. Zur Nachholung der erforderlichen Beweisaufnahme ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Für die neue Verhandlung und Entscheidung weist der Senat auf folgendes hin:

Sollte keiner der sich widersprechenden Parteivorträge bewiesen werden, so wäre - worauf die Revision zutreffend hinweist - die Reihenfolge der untereinander nicht in Einklang stehenden Absprachen kein ausreichender Anhaltspunkt für die Beantwortung der Frage nach einer vorrangigen Geltung der einen oder anderen Klausel. In einem notariell beurkundeten Vertrag kommt einer an späterer Stelle stehenden Absprache in der Regel keine abändernde Wirkung gegenüber einer an früherer Stelle stehenden Bestimmung zu.

Wollen die Parteien eine bereits protokollierte Abrede aufheben oder abändern, so kann das ohne weiteres im Vertragstext durch ausdrückliche Streichung oder Abänderung der entsprechenden Absprache erfolgen. Machen die Vertragspartner von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch, so ist in aller Regel davon auszugehen, daß alle Vereinbarungen, unabhängig von ihrer räumlichen Einordnung in den Vertragstext, entsprechend ihrem Inhalt gelten sollen. Sich daraus ergebende Widersprüche könnten, falls kein übereinstimmender Wille der Parteien im oben erörterten Sinne festgestellt werden kann, im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung, d.h. der Erforschung des hypothetischen Willens der Parteien zur Bereinigung einander widersprechender Vereinbarungen, gelöst werden.

Im übrigen werden die Beklagten Gelegenheit haben, in der erneuten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungs-

2

gericht ihre weiteren Bedenken gegen das angefochtene Urteil, insbesondere auch zur Frage der vom Berufungsgericht angenommenen Aufteilung der Übernahmegebühren, vorzutragen.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt