

Verkündet

laut Protokoll

am 20. Dezember 1952

Braun, Justizobersekretär,
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

- 1.) der Frau Cäcilie verw. Si [REDACTED] geb. St [REDACTED];
 - 2.) der Zahnarztwitwe Cilly W [REDACTED] geb. Si [REDACTED],
- beide in H [REDACTED], S [REDACTED] str. [REDACTED]

Beklagten, Widerklägerinnen,
Berufungsklägerinnen, An-
schlussberufungsbeklagten
und Revisionsklägerinnen,

-Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

gegen

den Baumeister Julius S [REDACTED] in H [REDACTED],
S [REDACTED] str. [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagten, Be-
rufungsbeklagten, Anschluss-
berufungskläger und Revisi-
onsbeklagten,

-Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED]

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 20. Dezember 1952 unter Mitwir-
kung der Bundesrichter Dr. Drost, Dr. Selowsky, Dr. Hai-
dinger, Dr. Fischer und Dr. Meyer für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Teilurteil
des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom
21. März 1952 aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten
Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der
Revisionsinstanz, an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte zu 1) ist Eigentümerin eines im Jahre 1944 zerstörten Hauses in H[REDACTED]. Ihre Tochter, die Beklagte zu 2), baute das Erdgeschoss dieses Hauses vor der Währungsreform notdürftig aus und trat dann im Juni 1948 mit dem Kläger, einem Baumeister, in Verhandlungen. Dieser erklärte sich bereit, die zum Weiterbau erforderlichen Baumaterialien zu beschaffen und die notwendigen Baukosten vorzuschüssen. Dabei bestand zwischen den Beteiligten Einigkeit darüber, dass der Kläger eine der Wohnungen in dem Haus als Mieter erhalten sollte. Am 16. Juli 1948 bewilligte und beantragte die Beklagte zu 1) die Eintragung einer Sicherungshypothek zum Höchstbetrage von 12.000 DM auf ihrem Grundstück für den Kläger, und zwar "wegen aller Forderungen, welche ihm aus dem von uns geschlossenen Kreditvertrag erwachsen sind und erwachsen werden". Der Bau wurde bis zum Herbst 1948 fertiggestellt; am 15. November 1948 zog der Kläger in die für ihn vorgesehene Wohnung als Mieter ein.

Zwischen den Parteien besteht Streit darüber, ob der Kläger von der Beklagten zu 2) Zahlung der von ihm aufgewandten Baukosten in Höhe von mehr als 36.000 DM verlangen könne, oder ob der Kläger, wie die Beklagte zu 2) behauptet, von dieser nur einen Teilbetrag von 12.000 DM fordern könne, weil er zur Erlangung einer eigenen Wohnung die über diesen Betrag hinausgehenden Aufwendungen selbst zu tragen übernommen habe. Weiterhin behauptet die Beklagte zu 2), dass der Kläger ihr den von ihr geschuldeten Teilbetrag von 12.000 DM solange gestundet habe, bis sie selbst Geld bekomme, um ihm diese Aufwendungen zu erstatten. Schliesslich besteht zwischen den Parteien Streit darüber, ob die Beklagte zu 1) aus den Vereinbarungen, die zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 2) getroffen sind, ebenfalls schuldrechtlich verpflichtet

tet ist. Da der Kläger bisher Miete an die Beklagten nicht gezahlt hat, hat er mit einem Teil seiner Forderung gegen die Mietansprüche der Beklagten aufgerechnet.

Mit der Klage hat der Kläger von den Beklagten zunächst Zahlung von 12.000 DM und im 2. Rechtszug von 20.000 DM gefordert und die Verurteilung der Beklagten zur Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück wegen der für ihn eingetragenen Sicherungshypothek von 12.000 DM verlangt. Die Beklagten haben um Klagabweisung gebeten und im Wege der Widerklage Feststellung begehrt, dass jede von dem Kläger über 20.000 DM hinaus geltend gemachte Forderung nicht bestehe.

Das Landgericht hat dem in I. Instanz geltend gemachten Zahlungsantrag in Höhe von 12.000 DM gegen beide Beklagten voll entsprochen. Das Oberlandesgericht hat diese Entscheidung durch Teilurteil bestätigt und des weiteren die Verurteilung der Beklagten zu 1) zur Duldung der Zwangsvollstreckung ausgesprochen. Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihr Klagabweisungsbegehren weiter, während der Kläger um Zurückweisung der Revision bittet.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht geht davon aus, dass neben der Beklagten zu 2) auch die Beklagte zu 1) aus den Vereinbarungen, die jene mit dem Kläger getroffen hat, unmittelbar schuldrechtlich verpflichtet sei. Es stellt in diesem Zusammenhang fest, die Beklagte zu 1) sei über die Verhandlungen ihrer Tochter mit dem Kläger unterrichtet gewesen, sie habe die Fortschritte des Baues beobachtet, an dem Richtfest teilgenommen und auch ein unmittelbares Interesse an dem Wiederaufbau gehabt, weil sie ebenfalls



in dem Neubau eine Wohnung erhalten sollte. Das alles sei unmöglich gewesen, wenn sie sich nicht selbst schuldrechtlich verpflichtet hätte. Auch habe sie gewusst, dass ihre Tochter allein dem Kläger niemals auch nur den kleinsten Betrag würde erstatten können. Dieser Auffassung entspreche auch die Urkunde vom 16. Juli 1948, in der sie dem Kläger eine Sicherungshypothek wegen aller Forderungen aus dem "von uns" geschlossenen Kreditvertrag bewilligt habe.

Die gegen diese Feststellung erhobenen Angriffe der Revision sind begründet. Alle Umstände, die das Berufungsgericht für seine Feststellung, nämlich die Kenntnis der Beklagten von den Verhandlungen ihrer Tochter mit dem Kläger und von der Durchführung des Baues sowie ihr Interesse an dem Wiederaufbau des Hauses, anführt, können diese Feststellung allein nicht tragen. Diese Umstände können ebensogut lediglich eine Rechtfertigung dafür bilden, dass sich die Beklagte zu 1) überhaupt mit der Belastung ihres Grundstücks einverstanden erklärt hatte. Bei dieser Sachlage hätte das Berufungsgericht darlegen müssen, aus welchem Grunde diesen Umständen im vorliegenden Fall die weitergehende Bedeutung, dass sich die Beklagte auch schuldrechtlich verpflichten wollte und verpflichtet hat, beigemessen werden kann.

Nun stützt das Berufungsgericht seine Feststellung ergänzend auch noch auf den Wortlaut der notariellen Urkunde vom 16. Juli 1948. Wenn diese Urkunde zwar auch nicht eine Vereinbarung mit dem Kläger, sondern nur eine einseitige Erklärung der Beklagten zu 1) enthält, so ist dem Berufungsgericht doch zuzugeben, dass sie einen durchaus geeigneten Anhaltspunkt für die Auslegung über den Inhalt der Rechtsbeziehungen zwischen der Beklagten zu 1) und dem Kläger abzugeben vermag. Das Berufungsgericht darf-

te jedoch gleichwohl den Wortlaut dieser Urkunde nicht allein seiner Auslegung zugrunde legen, weil die Beklagte durch Benennung ihres Schwiegersohnes als Zeugen Gegenbeweis dafür angetreten hatte, dass der Wortlaut der Urkunde nicht für die Annahme einer unmittelbaren schuldrechtlichen Vertragsbeziehung zwischen der Beklagten zu 1) und dem Kläger herangezogen werden könne. Diesen Beweis hätte das Berufungsgericht erheben müssen, ehe es aus dem Wortlaut der Hypothekenbewilligung eine abschliessende Beurteilung über die Art der Rechtsbeziehungen zwischen der Beklagten zu 1) und dem Kläger traf. Diese Beweiserhebung war im vorliegenden Fall geboten, weil der Wortlaut der einseitigen Erklärung der Beklagten zu 1) nicht zwingend für den Rechtsstandpunkt des Klägers spricht und eines Gegenbeweises durchaus zugänglich ist. Die Verurteilung der Beklagten zu 1) zur Zahlung von 12.000 DM lässt sich nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts daher schon aus diesem Grunde nicht halten, so dass das Berufungsurteil in diesem Umfang der Aufhebung unterliegt.

II. Bei der Verurteilung der Beklagten zu 2) geht das Berufungsgericht davon aus, dass nach dem unstreitigen Parteivortrag die Beklagte zu 2) dem Kläger in Höhe von 12.000 DM schuldrechtlich aus den getroffenen Vereinbarungen verpflichtet ist. Des weiteren legt das Berufungsgericht dar, dass diese Zahlungsverpflichtung der Beklagten zu 2) auch fällig sei. Das Berufungsgericht meint, dass sich die Beklagte auf eine etwaige Stundungsabrede nach Treu und Glauben schon deshalb nicht berufen könnte, weil sie weitere Aufwendungen für das Haus gemacht und bezahlt habe, ohne vorher den Kläger zu befriedigen. Nach der eigenen Darstellung der Beklagten zu 2) hätte der Kläger ihr die - von

ihr behauptete - Stundung nur gewährt, weil sie mittel-
los gewesen sei und nicht sofort hätte bezahlen können. Bei
dieser Sachlage hätte sie auch nicht andere Gläubiger aus
Mitteln befriedigen dürfen, die sie sich unter Belastung
des Hauses ihrer Mutter beschafft hatte. Wenn sie es
gleichwohl getan habe, dann handle sie arglistig, wenn sie
jetzt dem Kläger zumute, mit der Geltendmachung seiner
Forderung zu warten. Daher könne sie sich, selbst wenn
ihr eine Stundung zugesagt sein sollte, auf eine dahin-
gehende Abrede nicht berufen.

Gegenüber diesen Ausführungen macht die Revision
zu Recht geltend, dass der Beklagten zu 2) aus ihrem Ver-
halten kein Vorwurf gemacht werden könne, wenn der Kläger
gegen sie, wie nach dem Berufungsurteil zu unterstellen
sei, nur eine Forderung in Höhe von 12.000 DM haben soll-
te. In diesem Fall wäre der Kläger durch eine weitere Be-
lastung des Grundstücks zum Zwecke der restlichen Finan-
zierung des Hausbaus in seinen Rechten nicht beeinträchtigt
worden; im Gegenteil, die ihm gewährte Sicherung für sein
Baudarlehen wäre durch die Wertsteigerung des Grundstücks
nur erhöht worden. Auch würde in diesem Fall das Verlan-
gen der Beklagten zu 2) bei dem Versuch einer anderwei-
ten Zwischenfinanzierung, dass sich der Kläger in diesem
Fall gegen Zahlung von 20.000 DM als befriedigt ansehen
und seine Sicherungshypothek aufgeben möge, nicht als un-
billig angesehen werden können. Das Berufungsgericht konn-
te daher unter der Voraussetzung, dass dem Kläger nur ein
Anspruch in Höhe von 12.000 DM zusteht, nicht zu dem Er-
gebnis kommen, dass die Beklagte sich nunmehr auf eine
etwaige Stundungsabrede nicht mehr berufen könne.

Nun hat aber das Berufungsgericht des weiteren in
einer Hilferwägung dargelegt, dass es die Behauptung der

Beklagten über den Abschluss einer Stundungsvereinbarung bestenfalls nur dahin auszulegen vermöge, dass der Kläger eine angemessene Zahlungsfrist gewährt habe und dass diese Frist nach Ablauf von nahezu 4 Jahren verstrichen sei. Angesichts dieser Ausführungen kann die rechtsirrigte Auffassung des Berufungsgerichts über ein arglistiges Verhalten der Beklagten zu 2) nur dann für die Entscheidung des Rechtsstreits von Bedeutung sein, wenn die Auslegung, die das Berufungsgericht der Stundungsabrede zuteil werden lässt, rechtlich nicht haltbar ist. Diese Frage muss aber unter Berücksichtigung der erhobenen Revisionsrügen bejaht werden. Auch in diesem Zusammenhang ist wiederum davon auszugehen, dass dem Kläger nur eine Forderung in Höhe von 12.000 DM zusteht. Tut man das aber, dann ergibt sich, dass der Kläger für sein Darlehen in voller Höhe durch eine erststellige Hypothek gesichert ist. Dieser Umstand spricht nach der allgemeinen Lebenserfahrung immerhin mehr für die Auffassung der Beklagten zu 2), da im allgemeinen erstklassige dingliche Sicherheiten für nicht sofort oder in kürzerer Zeit fällig werdende Darlehen gewährt werden. Das Berufungsgericht hätte sich daher mit diesem für die Auslegung bedeutsamen Umstand auseinandersetzen müssen. Das war um so mehr geboten, als die Beklagte zu 2) nach ihren Behauptungen dem Kläger von vornherein gesagt hat, dass ihr keine flüssigen Mittel zur Verfügung ständen, und als bei dieser Sachlage die Bewilligung einer ersten Hypothek zur Sicherung des gesamten Darlehens ebenfalls gegen eine baldige Fälligkeit des Darlehens spricht. Des weiteren hat das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang nicht erwogen, dass der Kläger an dem Aufbau des Hauses und der Gewährung des Darlehens selbst ein besonderes Interesse hatte, weil ihm in dem Neubau eine Mietwohnung zugesagt war. Auch dieser Umstand könnte dafür sprechen,

dass der Kläger den Wünschen der Beklagten zu 2) auf Gewährung eines langfristigen Darlehens entgegengekommen ist. Diese Möglichkeit wird unter Umständen auch durch das Vergleichsangebot des Klägers im ersten Rechtszug bestätigt, wonach er die Stundung für einen Teil seiner Forderung bis zum 1. November 1954 angeboten hat, falls die Beklagten den Mietvertrag mit ihm fest auf 10 Jahre schliessen würden. Jedenfalls zeigt dieses Vergleichsangebot, dass das Interesse des Klägers an der Mietwohnung auf sein etwaiges Entgegenkommen bei einer langfristigen Darlehenszusage nicht ohne Einfluss gewesen sein könnte. Alle diese Gesichtspunkte hätte das Berufungsgericht, wie die Revision mit Recht geltend macht, bei der Auslegung der Stundungsvereinbarung zugunsten des Rechtsstandpunkts der Beklagten zu 2) berücksichtigen müssen. Zu welchem Ergebnis das Berufungsgericht für den Fall einer solchen Berücksichtigung bei der Auslegung der Stundungsvereinbarung gekommen wäre, lässt sich in der Revisionsinstanz abschliessend nicht beurteilen. Es kann daher die in der Hilferwägung geäusserte Auffassung des Berufungsgerichts, dass der Kläger jedenfalls nach Ablauf von nahezu 4 Jahren unbeschadet der Stundungsvereinbarung seine Forderung gegen die Beklagte zu 2) geltend machen könne, nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts für die Entscheidung nicht zugrunde gelegt werden. Daraus folgt, dass im Hinblick auf die rechtsirrigte Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagte zu 2) handle bei der Berufung auf die Stundungsvereinbarung arglistig, die Verurteilung der Beklagten zu 2) nicht aufrechterhalten werden kann. Das Berufungsurteil unterliegt daher aus diesem Grunde insoweit ebenfalls der Aufhebung. Das gleiche gilt für die Verurteilung der Beklagten zu 1) zur Duldung der

Zwangsvollstreckung, weil diese Verurteilung nur dann gerechtfertigt ist, wenn dem Kläger ein fälliger Zahlungsanspruch in Höhe von 12.000 DM mindestens gegen die Beklagte zu 2) zusteht.

Somit unterliegt das Berufungsurteil in seinem ganzen Umfang der Aufhebung und Zurückverweisung, damit das Berufungsgericht in der erneuten Verhandlung die noch erforderlichen Feststellungen treffen kann.

III. Kommt das Berufungsgericht in der erneuten Verhandlung zu dem Ergebnis, dass dem Kläger ein fälliger Zahlungsanspruch gegen die Beklagte zu 2) zusteht, so wird es für die Höhe dieses Anspruchs auch noch folgendes zu berücksichtigen haben. Stellt sich heraus, dass der Kläger aus den Vereinbarungen mit der Beklagten zu 2) einen fälligen Anspruch nur in Höhe von 12.000 DM hat, so ist zu beachten, dass der Kläger mit diesem Anspruch gegen den Anspruch der Beklagten auf Zahlung von Miete aufgerechnet hat. Es würde sich also der ursprüngliche Anspruch des Klägers in Höhe von 12.000 DM um einen noch festzustellenden Betrag - die Höhe des Mietanspruchs der Beklagten ist bisher zwischen den Parteien noch streitig - verringert haben. Das gilt auch dann, wenn man dabei berücksichtigt, dass der Kläger in erster Linie mit seinen Zinsansprüchen und erst in zweiter Linie mit seiner Kapitalforderung aufgerechnet hat. Denn selbst bei Berücksichtigung des vom Kläger angegebenen Mietzinses würde dieser höher sein als sein Anspruch auf 4 % Jahreszinsen von einem ursprünglichen Forderungsbetrag in Höhe von 12.000 DM.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision ist dem Berufungsgericht vorzubehalten, da eine abschliessende Entscheidung zur Sache noch nicht möglich ist.

Dr. Drost

Dr. Selowsky

Dr. Haidinger

Dr. Fischer

Dr. K. E. Meyer