

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 100/83

URTEIL

Verkündet am
21. Dezember 1984
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. ...

2. Rudolf W■■■■, K■■■■ Straße ■■■, T■■■■,

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■■■■ -

g e g e n

Rolf H■■■, K■■■■straße ■■■, K■■■■,

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. ■■■■ und
Dr. ■■■■ -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Dezember 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten zu 2 wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 23. März 1983 mit dem zu Grunde liegenden Verfahren aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 6. August 1968 verkaufte der Vater des Klägers sein Hausgrundstück B-straße in K an die Brüder Franz Karl (Beklagter zu 1) und Rudolf (Beklagter zu 2 und Revisionskläger) W zu je 1/2 Anteil gegen Zahlung eines Betrages von 5 000 DM und einer monatlichen Rente. Die Rente war ab September 1976 an den Verkäufer jeweils am Monatsersten

- 3 -

zu zahlen, und zwar während der ersten acht Jahre monatlich 850 DM und danach bis zum Tode des Verkäufers 425 DM monatlich. Im Vertrag heißt es weiter u.a.:

"III. ...

7. Der Veräußerer ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten und die Rückauflassung des Grundbesitzes zu verlangen, wenn die Käufer für vier aufeinanderfolgende Fälligkeitszeitpunkte mit den Rentenzahlungen ganz oder teilweise in Rückstand geraten. Dieses Rücktrittsrecht kann von dem Veräußerer nur persönlich ausgeübt werden. Wird von dem Rücktritts- und Rückübertragungsrecht Gebrauch gemacht, hat der jetzige Veräußerer gegen Rückübertragung des lastenfreien Grundbesitzes lediglich 50 % derjenigen Beträge zu erstatten, die die Käufer im Laufe der Zeit an ihn gezahlt haben."

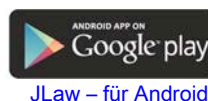
Die Brüder W[REDACTED] wurden als Miteigentümer des Grundstücks zu je 1/2 im Grundbuch eingetragen. Sie zahlten den Betrag von 5 000 DM. Mit den Rentenzahlungen kamen sie wiederholt in Rückstand; so leisteten sie mehrmals Zahlungen jeweils nur nach Aufforderungen des Vaters des Klägers in größeren Beträgen; am 20. August 1980 zahlten sie einen bis dahin erneut aufgelaufenen Rückstand von 2 975 DM an den Vater des Klägers. Weitere Zahlungen blieben aus. Mit Schreiben vom 27. Februar 1981, in welchem als Absender der Name des Vaters des Klägers angegeben ist, wurde wegen eines Rückstandes von mehr als vier Monatsraten der Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt.

Der Vater des Klägers hat gegen beide Brüder W[REDACTED] Klage erhoben mit dem Antrag, sie zu verurteilen, darin einzuwilligen, daß er als Eigentümer des Grundbesitzes

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
[\(mobile App\)](#)



B[redacted]straße[redacted] in K[redacted] im Grundbuch eingetragen werde, Zug um Zug gegen Zahlung von 57 950 DM, der Hälfte der an ihn geleisteten Kaufpreiszahlungen in Höhe von 115 900 DM. Die Beklagten haben eingewandt, sie hätten aufgrund des jahrelangen Stillhaltens des Verkäufers darauf vertrauen dürfen, er sei mit ihrer Zahlungsweise einverstanden und werde daraus kein Rücktrittsrecht (mehr) herleiten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Der Beklagte zu 2 (Rudolf W[redacted]) hat Berufung eingelegt, mit der er Abweisung der gegen ihn gerichteten Klage erstrebt hat.

Der Vater des Klägers hat Anschlußberufung erhoben mit dem Antrag, die Berufung des Beklagten zu 2 mit der Maßgabe zurückzuweisen, daß der Beklagte verurteilt werde, seinen Miteigentumsanteil an ihn, den Kläger, aufzulassen Zug um Zug gegen Zahlung von 30 137,50 DM.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zu 2 zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung das angefochtene Urteil teilweise, soweit der Beklagte zu 2 verurteilt worden ist, dahingehend abgeändert, daß der Beklagte zu 2 verurteilt werde, seinen Miteigentumsanteil an den Kläger aufzulassen Zug um Zug gegen Zahlung von 30 350 DM an den Beklagten. Im übrigen hat es die Anschlußberufung zurückgewiesen.

Der Beklagte zu 2 hat Revision eingelegt mit der er weiterhin Abweisung der gegen ihn gerichteten Klage erstrebt. Der Vater des Klägers ist im Verlaufe des Revisions-

rechtszuges verstorben und von seinem Sohn beerbt worden, der das Verfahren aufgenommen hat und beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Falsch ist schon der Ausgangspunkt der Erwägungen des Berufungsgerichts. Das Landgericht hat die Beklagten - antragsgemäß - nicht zur (Rück-) Auflassung (§ 346 Satz 1 BGB) je ihres Miteigentumsanteiles an dem verkauften Grundstück (vgl. § 747 Satz 1 BGB), sondern gemeinschaftlich zur Rückübereignung des Grundstücks (§ 747 Satz 2 BGB) verurteilt, wie sich aus der Wortwahl im Tenor und den Entscheidungsgründen des landgerichtlichen Urteils ergibt.

2. Die auf Rückauflassung gemeinschaftlichen Eigentums (§ 747 Satz 2 BGB) - nicht etwa ihrer Miteigentumsanteile (§ 747 Satz 1 BGB) - Verklagten und auch so Verurteilten aber sind als Gemeinschaftler notwendige Streitgenossen "aus einem sonstigen Grunde" im Sinne des § 62 ZPO (vgl. Senat Urteil vom 8. Juni 1962, V ZR 171/61, NJW 1962, 1722, 1723; MünchKomm/K. Schmidt § 747 Rdn. 30; Baumbach/Lauterbach, ZPO 43. Aufl. § 62 Anm. 3 B c; Rosenberg/Schwab, Zivilprozeßrecht 13. Aufl. § 50 III 1 b S. 276; a.A. Zöllner, ZPO 14. Aufl. § 62 Rdn. 18). Die Veräußerung, hier die begehrte Rückauflassung, des gemeinsamen Eigentums ist eine Verfügung, die nur alle Miteigentümer gemeinschaftlich treffen können, und nicht nur die inhaltlich davon verschiedene Verfügung jedes Miteigentümers über jeweils seinen Anteil an dem ganzen Recht (Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, 12. Aufl. § 61 I Fn. 1 S. 416; Staudinger/Huber, BGB 12. Aufl.

§ 747 Rdn. 65 b; vgl. auch BGH Urteil vom 22. Mai 1962, I ZR 20/60, LM § 6 LitUrHG Nr. 2; a.A. wohl MünchKomm/K. Schmidt aaO Rdn. 20: "koordinierte Verfügung aller Teilhaber über ihre Bruchteile").

3. Irrig ist daher die Ansicht des Berufungsgerichts, es könne dahinstehen, ob die Beteiligten notwendige Streitgenossen seien, weil der Beklagte zu 1 durch Nichteinlegen eines Rechtsmittels zu erkennen gegeben habe, daß er sich am Berufungsverfahren nicht beteiligen wolle. Da zwischen den Beklagten eine notwendige Streitgenossenschaft (§ 62 ZPO) besteht, hat der Beklagte zu 2 mit seiner Berufung den Rechtsstreit insgesamt in die nächste Instanz gebracht (Urteil des Senats vom 26. Oktober 1984, V ZR 67/83, zum Abdruck in BGHZ vorgesehen, m.w.N.). Der Beklagte zu 1 mußte zum Berufungsverfahren zugezogen (§ 62 Abs. 2 ZPO) und über das nur von dem einen Streitgenossen hinsichtlich seiner Verurteilung angefochtene Urteil mußte in vollem Umfange und durfte nur einheitlich entschieden werden (vgl. BGHZ 63, 51, 53). Das hat das Berufungsgericht weder bei seinem Verfahren noch bei der Entscheidung über die Berufung beachtet. Die Revision hat dies zwar nicht gerügt. Der Fehler ist aber schon deshalb von Amts wegen zu beachten (Senat aaO und die dortigen Nachweise, insbesondere BVerwGE 3, 208, 211; offengelassen BGHZ 63 aaO), weil das Berufungsgericht irrig nur zum Teil über das durch die Berufung ihm in vollem Umfange zur Entscheidung anheimgefallene Urteil erster Instanz erkannt hat.

4. Danach kann auch die Verurteilung nur des einen Streitgenossen auf die nur gegen ihn gerichtete Anschlußberufung nicht bestehen bleiben, auf die das Berufungs-

gericht das Urteil erster Instanz teilweise, nämlich soweit es den Beklagten zu 2 betrifft, abgeändert hat.

Das Berufungsurteil ist daher samt dem zugrundeliegenden Verfahren aufzuheben (§ 564 ZPO) und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, ohne daß es auf die Rügen der Revision betreffend die Zulässigkeit der Ausübung des vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts ohne vorherige Abmahnung noch ankäme.

5. Für die erneute Verhandlung weist der Senat auf folgendes hin:

a) Die Ausführungen des Berufungsgerichts, die Beklagten hätten angesichts der Mahnungen des Vaters des Klägers und seiner Androhung, einen Anwalt einzuschalten, nicht darauf vertrauen dürfen, der Vater des Klägers werde auch erneute Zahlungsrückstände hinnehmen und insbesondere erst nach vorheriger Abmahnung von seinem vertraglichen Rücktrittsrecht Gebrauch machen, sind angesichts der Umstände des vorliegenden Falles aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Zwar haben die Beklagten wiederholt über Monate keine Zahlungen geleistet; der Kläger hat dies jedoch nicht unbeanstandet hingenommen und dadurch den Eindruck erweckt, er sei mit dieser Zahlungsweise durch die Beklagten einverstanden (so z.B. die Fälle RG DR 1944, 774 Nr. 15; RG JW 32, 1041; vgl. auch BGH NJW 1978, 947). Der Kläger hat vielmehr unstreitig bei Zahlungsverzug die Beklagten immer wieder abgemahnt und teils sogar gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Die Beklagten konnten danach nicht davon ausgehen,

sie könnten auch in Zukunft gegen den Willen des Klägers vertragsuntreu handeln, ohne daß der Kläger deshalb weitere vertraglich ausbedungene Rechte geltend machen würde, als, wie bisher, die verspäteten Zahlungen anzumahnen und einzutreiben.

b) Die Anschlußberufung des Klägers kann nicht dazu führen, das Urteil des Landgerichts zum Nachteil des Klägers zu verschlechtern; der Kläger hatte nach der Verurteilung des Landgerichts Zug um Zug gegen Rückauflassung 57 950 DM an beide Beklagten zu zahlen; nach der Abänderung durch das Oberlandesgericht auf seine Anschlußberufung hätte er an den Beklagten zu 2 bei Auflassung von dessen Miteigentumsanteil diesem (weitere) 30 950 DM zu zahlen gehabt.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Lambert-Lang