

V ZR 101/53

Verkündet am 29. Oktober 1954
Hoffmeister, Justizangestell-
ter als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

1. des Geschäftsführers Josef He [REDACTED],
2. der Ehefrau Johanna He [REDACTED] geb. Be [REDACTED],
beide in H [REDACTED] bei A [REDACTED], R [REDACTED] weg [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Fräulein Therese B [REDACTED],
2. die Witwe Gertrud St [REDACTED] geb. B [REDACTED],
beide in A [REDACTED], Hei [REDACTED]allee [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und Re-
visionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 29. Oktober 1954 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der
Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Oechßler, Dr. Pie-
penbrock und Dr. Großmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Ur-
teil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Köln vom 24. Juni 1953 aufgehoben.

Es wird dahin erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil der Ferienzivilkammer des Landgerichts in Aachen vom 20. August 1952 dahin geändert,

daß die Klägerinnen mit ihrer Feststellungsklage abgewiesen und die Kosten der ersten beiden Rechtszüge im Verhältnis zwischen den Klägerinnen einerseits und den Beklagten andererseits gegeneinander aufgehoben werden.

Der Duldungsanspruch der Klägerinnen ist in der Hauptsache erledigt. Hinsichtlich der Widerklage der Beklagten bewendet es bei ihrer Rücknahme im Revisionsverfahren.

Von den Kosten des Revisionsverfahrens hat jede Klägerin ein Drittel sowie der Beklagte zu 1) und die Beklagte zu 2) je ein Sechstel zu tragen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Die Klägerinnen sind je zur Hälfte Eigentümerinnen des im Grundbuch von A [REDACTED] Band 314 Blatt 12 639 eingetragenen Trümmergrundstücks J [REDACTED] Straße [REDACTED] in A [REDACTED]. Sie verkauften dieses gemäß Niederschrift des Notars Dr. Sch [REDACTED] in A [REDACTED] vom 20. September 1951 für 35 000 DM an die beklagten Eheleute. Diese übernahmen in Anrechnung auf den Kaufpreis die auf dem Grundstück lastenden Hypotheken im Umstellungsbetrage von 2 000 DM, den Restbetrag von 902,40 DM eines Abgeltungsdarlehens für die Gebäude-Entschuldungssteuer und die Verpflichtung, die Klägerinnen von einer nach dem Hypothekensicherungsgesetz damals noch bestehenden Umstellungsgrundschuld von 5 038,86 DM freizustellen. Sie zahlten den Klägerinnen 2 000 DM bar und gaben ihnen sechs, am 31. Dezember 1951 fällige Akzepte des Beklagten zu 1) über zusammen 8 000 DM. Ferner verpflichteten sie sich, den Kaufpreisrest von 17 058,74 DM in monatlichen Raten von 400 DM zu tilgen, deren Zahlung vier Wochen nach Inbetriebnahme des von ihnen auf dem gekauften Grundstück zu errichtenden Lichtspieltheaters, spätestens aber am 1. Januar 1952, beginnen sollte und die zunächst auf Zinsen zu sieben v.H., mit dem Rest unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen auf die Kapitalschuld zu verrechnen waren. Für diesen Kaufpreisrest bewilligten die Beklagten die Eintragung einer Sicherungshypothek am Grundstück, wobei sie sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise unterwarfen, daß diese gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zulässig sein solle.

Die Klägerinnen ließen zugleich das Grundstück an die Beklagten je zur Hälfte auf, wobei sich die Parteien auch einig erklärten, daß die neuen Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden sollten.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Weiter vereinbarten die Parteien in der Urkunde, daß die Umschreibung des Grundstücks nur unter gleichzeitiger Eintragung der Sicherungshypothek erfolgen solle. In ihr wurde ferner u.a. noch ausgesprochen, den Beklagten sei bekannt, daß ein Teil des Grundstücks in den Fluchtlinienplan der Stadt A. fälle. Die Beklagten übernahmen auch die Grunderwerbsteuer nebst Zuschlägen.

Die Beklagten räumten den Klägerinnen in der Urkunde auch das Recht ein, den jeweils noch geschuldeten Kaufpreisrest mit Zinsen ohne Kündigung u.a. bei Nichtzahlung einer Kapitalrente innerhalb vier Wochen nach Verfall sofort einzufordern.

Der Vertrag enthält die Bestimmung, daß alle notwendigen Genehmigungen mit ihrem Eingang beim beurkundenden Notar allen Beteiligten gegenüber rechtswirksam werden sollten.

Das Grundstück wurde bei Kaufabschluß den Beklagten übergeben.

Die Beklagten zahlten vor dem 1. Januar 1952 insgesamt 6 700 DM bar, über deren Verrechnung die Parteien streiten. Dagegen gingen Wechsel im Betrage von 3 206 DM zu Protest, von denen 206 DM auf Diskontspesen zu verrechnen waren. Für weitere Wechsel im Betrage von 5 000 DM, welche die Klägerinnen an den Installateur v. Ei weitergegeben hatten, nahm der Beklagte zu 1) bei Fälligkeit zwei von v. Ei ausgestellte Prolongationswechsel über je 2 500 DM an, die bei Fälligkeit am 20. Januar bzw. 15. Februar 1952 ebenfalls mangels Zahlung zu Protest gingen. Am

1. Januar 1952 zahlten die Beklagten ferner die vorgesehene Rate von 400 DM auf die Restschuld nicht.

Mit Schreiben ihrer Prozeßbevollmächtigten erster Instanz vom 14. Januar 1952 setzten die Klägerinnen den Beklagten zur Zahlung der fälligen Beträge eine Frist bis 17. Januar 1952 mit dem Hinweis, daß sie nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist vom Vertrag zurücktreten würden. Dieses Schreiben wurde den Beklagten am selben Tage durch den Gerichtsvollzieher zugestellt. Da Zahlung der Beklagten nicht erfolgte, erklärten die Klägerinnen am 19. Januar 1952 in derselben Weise den Rücktritt vom Kaufvertrag.

Die Klägerinnen erwirkten am 16. Januar 1952 eine einstweilige Verfügung des Prozeßgerichts erster Instanz, durch die den Beklagten aufgegeben wurde, sich jeder weiteren Ausführung des Kaufvertrags zu enthalten, und das Grundbuchamt angewiesen wurde, die Umschreibung des Grundstücks auf die Beklagten nicht auszuführen. Die Beklagten erwirkten am 6. Februar 1952 ihrerseits eine einstweilige Verfügung desselben Gerichts, durch die den Klägerinnen aufgegeben wurde, sich jeder Verfügung über das Grundstück zu enthalten.

Am 9. Februar 1952 boten die Klägerinnen der Firma E. AG in Ha., bei der sie ein Darlehen von 15 000 DM aufnehmen wollten, notariell das Grundstück zum Kauf an. Sie wiederholten dieses Angebot am 26. März 1952. Diese Firma nahm das Angebot am 30. April 1952 ebenfalls in notarieller Urkunde an. Sie beabsichtigt, eine Tankstelle auf dem Grundstück zu errichten.

Die Klägerinnen leiten aus dieser Sachlage ein rechtliches Interesse an alsbaldiger Feststellung her, daß den Beklagten kein Anspruch auf Übertragung des Eigentums am Grundstück zufolge ihres Rücktritts vom Kaufvertrage mehr zustehe, und haben mit der Klage beantragt, diese Feststellung zu treffen sowie den Beklagten zu 1) zu verurteilen, die Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut der Beklagten zu 2) zu dulden.

Die Beklagten haben um Abweisung der Klage gebeten und Widerklage auf Übereignung des Grundstücks an sie Zug um Zug gegen Zahlung des Restkaufpreises zuzüglich der durch ihren Verzug entstandenen Kosten erhoben. Hilfsweise haben sie beantragt, die Vollstreckung des Klaganspruchs Zug um Zug von der Zahlung von 25 000 DM abhängig zu machen.

Sie sprechen den Klägerinnen ein Feststellungsinteresse schon deshalb ab, weil sie auf Leistung klagen könnten, und meinen, jedenfalls sei es mit Rechtshängigkeit der Widerklage erloschen. Sie ziehen aus den Bestimmungen des Kaufvertrags über die Folgen einer Nichterfüllung oder Vertragsverletzung den Schluß, ein Rücktrittsrecht der Klägerinnen sei ausgeschlossen. Die gesetzte Nachfrist sehen sie als unangemessen kurz an. Im Vorgehen der Klägerinnen erblicken sie auch einen Verstoß gegen Treu und Glauben. Hierzu verweisen sie auf den im Vertrag erwähnten Fluchtlinienplan der Stadt A [REDACTED] und vertreten sie die Ansicht, die Mittel zur Wechseleinlösung und Zahlung weiterer Kaufpreistraten hätten vereinbarungsgemäß aus dem Erlös des von der Stadt beanspruchten Geländestreifens gedeckt werden sollen, doch hätten die Klägerinnen dem Verkauf an die Stadt treuwidrig nicht zugestimmt. Die Beklagten führen somit ihren Verzug auf das eigene Verhalten der Klägerinnen zurück und sehen

die einzige Folge ihres Verzuges darin, daß der gesamte Restkaufpreis fällig geworden sei. Außerdem begründen sie ihre wirtschaftlichen Schwierigkeiten mit dem Versagen eines dritten Geldgebers, im Vertrauen auf dessen Zusage sie ihre flüssigen Mittel zum Bau eines Lichtspieltheaters auf dem Kaufgrundstück verwandt hätten. Jedenfalls halten sie die Klägerinnen für verpflichtet, im Falle der Rückgabe des Grundstücks auch ihre Leistungen bzw. deren Wert zurückzugewähren.

Die Klägerinnen haben Abweisung der Widerklage beantragt. Sie treten der Darstellung der Beklagten entgegen und erklären die angebliche Finanzierungsvereinbarung überdies deshalb für unmöglich, weil die Abwicklung von Grundstücksangelegenheiten im Zusammenhang mit einem Fluchtlinienplan erfahrungsgemäß lange Zeit in Anspruch nehme. Sie halten den Beklagten auch noch entgegen, sie hätten ihre Eintragung als Eigentümer im Grundbuch dadurch selbst verhindert, daß sie die Grunderwerbsteuer nicht bezahlt hätten. Durch Zahlung der Grunderwerbsteuer und der Gerichtskosten hätten sie ohne weiteres auf Grund des notariellen Vertrags die Möglichkeit gehabt, die Verlautbarung im Grundbuch und damit ihre Legitimation gegenüber der Stadt A [REDACTED] zur Veräußerung des Geländestreifens und zum Empfang des Kaufpreises herbeizuführen.

Das Landgericht hat dem Feststellungsbegehren und dem Duldungsanspruch der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen.

Die Berufung der Beklagten blieb erfolglos.

Im Revisionsverfahren haben die Beklagten vor Eintritt in die mündliche Verhandlung ihre Widerklage unter Zustimmung der Klägerinnen zurückgenommen. Die Klägerinnen haben ihrerseits Erledigung der Hauptsache ihres Duldungsanspruchs gegenüber dem Beklagten zu 1) angezeigt, die Beklagten sind der Erklärung beigetreten.

Mit der Revision erstreben die Beklagten nunmehr nur die Abweisung der Klage, notfalls die Beachtung ihres Hilfsantrages. Die Klägerinnen bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels mit der Maßgabe, daß ihr Anspruch gegenüber dem Beklagten zu 1), die Zwangsvollstreckung wegen des Klaganspruchs in das eingebrachte Gut der Beklagten zu 2) zu dulden, in der Hauptsache erledigt sei.

Die Parteien sind darüber einig, daß die Genehmigung des Vertrags vom 20. September 1951 nach dem Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten dem beurkundenden Notar längere Zeit vor dem 31. Dezember 1951 zugegangen ist.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht billigt den Klägerinnen ein rechtliches Interesse an der mit der Klage begehrten Feststellung im Sinne des § 256 ZPO trotz der Möglichkeit zu, Leistungsklage zu erheben, und sieht dieses auch nicht als durch die Leistungswiderklage der Beklagten hinfällig geworden an. Es meint dazu, der von den Beklagten geltend gemachte Gegenanspruch führe zu einer erheblichen Verzögerung der Entscheidung einer Leistungsklage, da die Auffassungen der Parteien über den Umfang dieses Gegenanspruchs

wesentlich voneinander abweichen. Es verweist auch auf die unbestimmte Fassung des Widerklagantrags hinsichtlich der den Klägerinnen zustehenden Gegenleistung. In jedem Falle hält es die Klägerinnen mit Rücksicht auf ihre anderweitige Disposition über das Grundstück und im Hinblick auf zu gewärtigende Schadensersatzansprüche der Beklagten für berechtigt, möglichst schnell eine Klärung der Rechtslage durch ihre Feststellungsklage zu erzielen.

Dieser Auffassung ist im Ergebnis beizutreten, wenn auch die Begründung des Berufungsgerichts nicht frei von Rechtsirrtum ist.

Der Senat hat schon im Urteil vom 16. Oktober 1953 - V ZR 162/52 - ausgesprochen, ein Feststellungsinteresse im Sinne des § 256 ZPO könne nicht daraus abgeleitet werden, daß gegen den Leistungsantrag ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht werden würde (Lindenmaier-Möhring, Nachschlagewerk des Bundesgerichtshofs Nr 16 zu ZPO § 256). Der Gesichtspunkt, die Entscheidung über die Klage nicht mit dem Streit über ein Zurückbehaltungsrecht zu belasten, kann somit allein die Zulassung der Feststellungsklage nicht rechtfertigen. Insbesondere darf auch Ziel eines Feststellungsbegehrens nicht sein, dem Gegner die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts abzuschneiden. Indessen unterscheidet sich der vorliegende Fall in tatsächlicher Hinsicht wesentlich von dem Sachverhalt des angeführten Urteils. Da die Beklagten noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind, kann hier weder eine Leistungsklage auf Bewilligung einer Grundbuchberichtigung, für die nach Lage des Falles auch sonst kein Raum sein würde, noch auf Rückauflassung in Betracht kommen. Eine sonstige Leistungsklage würde hier aber nicht zur umfassenden Klärung der Rechtsbeziehungen der Parteien führen können.

Die Revision hat die hierzu angekündigte Rüge in der mündlichen Verhandlung fallen gelassen.

II.

In sachlicher Hinsicht erklärt das Berufungsgericht die Klägerinnen zum Feststellungsbegehren der Klage für berechtigt, gemäß § 326 BGB vom Grundstückskaufvertrag wegen Verzuges der Beklagten und erfolglosem Ablaufs der gesetzten Nachfrist zurückzutreten. In den Bestimmungen des Vertrages vom 20. September 1951 über die vorzeitige Fälligkeit des Kaufpreisrestes erblickt es keinen vertraglichen Ausschluß dieses Rücktrittsrechtes. Den Verzug der Beklagten stellt es fest, da sie die am 31. Dezember 1951 fälligen Wechsel über 3 206 DM nicht eingelöst, die Tilgungsrate vom 1. Januar 1952 über 400 DM nicht bezahlt und auch die dem Indossatar v. Ei gegebenenen beiden Prolongationswechsel über je 2 500 DM am 20. Januar und 15. Februar 1952 nicht eingelöst hätten. Hinsichtlich der prolongierten Wechsel über zusammen 5 000 DM meint das Berufungsgericht, der Gegenwert sei den Klägerinnen nicht oder nicht endgültig zugeflossen, weil der Indossatar v. Ei sich wegen des Ausfalles an sie gehalten hätte. Dem Verzuge der Beklagten wegen eines Gesamtbetrages von 8 606 DM gegenüber hält es das Berufungsgericht für beachtlich, ob die Beklagten etwa - wie sie behaupten - anderweite Zahlung von 4 500 DM an die Klägerinnen geleistet hätten. Denn es erklärt für fraglich, ob ein Verzug nur in Höhe von 4 106 DM hinreichend Anlaß zum Rücktritt hätte geben können. Es sieht aber nicht als erwiesen an, daß die Beklagten den angegebenen Betrag auf den Kaufpreis entrichtet haben. Vielmehr stellt es auf Grund der Beweisaufnahme fest, 2 500 DM seien als Provision für den Zeugen Dr. St., den Sohn der Klägerin zu 2), für die Vermittlung des Kaufes und 2 000 DM als Entgelt dafür

gezahlt worden, daß die Klägerinnen den Rangvorbehalt, den sie den Beklagten für eine Hypothek eingeräumt hätten, nachträglich von 50 000 auf 75 000 DM erhöht hätten. Ebenso sieht das Berufungsgericht nicht als erwiesen an, daß die Parteien vereinbart hätten, die am 31. Dezember 1951 fälligen Zahlungen sollten aus dem Erlös des Verkaufs des in die Fluchtlinie fallenden Geländestreifens erfolgen. In der Verweigerung der nachträglichen Zustimmung zu diesem Verkauf durch die Klägerinnen erblickt es auch keinen Verstoß gegen Treu und Glauben. Dazu verweist es darauf, daß die Beklagten nach der Auflassung und der Genehmigung des Vertrages durch die Wohnsiedlungsbehörde es selbst in der Hand gehabt hätten, durch Zahlung der Grunderwerbsteuer ihre Eintragung als Eigentümer im Grundbuch herbeizuführen und den Verkauf des Geländestreifens an die Stadt Aachen ohne Mitwirkung der Klägerinnen zu tätigen. Das Berufungsgericht sieht angesichts des Verzugs der Beklagten mit erheblichen Beträgen auch die Nachfrist der Klägerinnen als ausreichend an. Während es somit das Feststellungsbegehren der Klage für berechtigt erachtet, erklärt es zugleich die Leistungswiderklage für unbegründet. Das Hilfsbegehren der Beklagten, die begehrte Feststellung von einer Zug- um Zugleistung der Klägerinnen abhängig zu machen, bezeichnet es als unzulässig.

III.

Der Gedankengang des Berufungsgerichts ist nicht in allen Teilen frei von Rechtsirrtum.

Wenn das Berufungsgericht feststellt, die Beklagten hätten es selbst in der Hand gehabt, nach Auflassung des Grundstücks und nach Genehmigung durch die Wohnsiedlungsbehörde durch Zahlung der Grunderwerbsteuer ihre Eintragung

als Eigentümer im Grundbuch herbeizuführen, so unterläßt es andererseits zu prüfen, welche rechtlichen Folgen sich daraus für das Rücktrittsrecht der Klägerinnen ergeben. Mit Recht sieht die Revision hier § 454 BGB als verletzt an. Diese Vorschrift versagt dem Verkäufer das Rücktrittsrecht des § 326 BGB, wenn er den Kaufvertrag erfüllt und den Kaufpreis gestundet hat.

Im vorliegenden Fall haben die Klägerinnen das Kaufgrundstück den Beklagten bei Kaufabschluß bereits übergeben und aufgelassen. Ebenso liegt die weitere Voraussetzung des § 454 BGB vor, daß der Kaufpreis seitens der Klägerinnen - wenigstens zu einem erheblichen Teile - gestundet ist. Hinsichtlich der einzelnen Raten des Kaufpreises von 17 058,74 DM ergibt sich dies aus der mit dem 1. Januar 1952 beginnenden Fälligkeit ohne weiteres. Auch die Entgegennahme von Wechseln für den Teilbetrag von 8 000 DM stellt eine Stundung dar, deren Ausmaß sich aus dem Verfalltag der Wechsel (31. Dezember 1951) ergibt. Denn in der Regel ist in einer Wechselhingabe nur ein Zahlungsversuch zu erblicken, der eine Leistung erfüllungshalber, nicht an Erfüllungs Statt zum Inhalt hat. Bei Annahme eines Wechsels an Erfüllungs Statt würde auch die Verpflichtung aus dem zu Grunde liegenden Rechtsgeschäft in Höhe der Wechselzahlung erlöschen, wofür im Streitfalle nicht der geringste Anhalt gegeben ist. Die Wechselhingabe erfüllungshalber versagt dem Empfänger von Ausnahmefällen abgesehen während der Laufzeit des Wechsels das Recht, seine Forderung aus dem Kausalgeschäft geltendzumachen. Damit ist diese bis zum Verfalltag des Wechsels gestundet. Es macht dabei keinen Unterschied, ob die Wechselzahlung bereits bei Geschäftsabschluß ausbedungen oder ob sie nachträglich vereinbart worden ist (vgl zu den vorstehenden Aus-

führungen RG in SeuffArch 63 Nr 220; Palandt, 13. Aufl, § 364 Anm 4 b; Staudinger, 9. Aufl, § 364 Bem II, 1; Düringer-Hachenburg, 3. Aufl, Band V, 1, Einleitung, Anm 71 S 68; Staub, HGB, 14. Aufl, Vorbem vor § 373 Anm 64 b; Baumbach-Hefermehl, Wechselgesetz und Scheckgesetz, 4. Aufl, Einl WG S 21/23 unter VI, 2, 3 B; Staub-Stranz, Wechselgesetz, 13. Aufl, Art 89 Anm 25, 25 a; Stranz, Wechselgesetz, 14. Aufl, Art 89 Anm 22). Daß auch eine nur teilweise Stundung des Kaufpreises dann der Anwendung des § 454 BGB nicht entgegensteht, wenn der Verzug des Verkäufers gerade den gestundeten Teilbetrag betrifft und der Verkäufer darauf seinen Rücktritt stützen will, ist anerkanntes Recht (BGB RGRK, 10. Aufl' § 454 Anm 1 mit Hinweis auf das Urteil des Reichsgerichts vom 15. Juni 1925 - V 430/24; vgl auch Urteil vom 6. Juli 1915 - VII 91/15 - Nr 4 und 11 des Amtlichen Nachschlagewerks zu BGB § 454).

Damit ist indessen der Tatbestand des § 454 BGB noch nicht erfüllt. Denn die Klägerinnen sind gemäß § 433 BGB verpflichtet, den Beklagten das Eigentum am Kaufgrundstück zu verschaffen, und unstreitig ist es zu der hierzu erforderlichen Eintragung der Beklagten im Grundbuch noch nicht gekommen. Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts steht aber die mangelnde Eintragung im Grundbuch der Erfüllung der Verkäuferpflichten nicht entgegen, da der Verkäufer außerstande ist, die behördliche Tätigkeit des Grundbuchamts selbst zu besorgen (RGZ 118, 100 1027). Die Verpflichtung des Verkäufers erschöpft sich beim Grundstücksverkauf nach dieser Auffassung vielmehr darin, daß er alles zu tun hat, was ihm nach Gesetz oder Vertrag im einzelnen Falle obliegt, um die vom Grundbuchamt zu bewirkende Umschreibung des Eigentümers herbeizuführen. Nach früherer Rechtslage genügte dazu in der Regel die Auflassung

des Grundstücks und die Bewilligung der Umschreibung im Grundbuche. Im Einzelfalle konnten auch früher schon dazu weitere Obliegenheiten treten, wenn z.B. der Verkäufer seine eigene Eintragung als Eigentümer vorher veranlassen oder die von ihm übernommene Zahlung von Abgaben wie der Grunderwerbsteuer nachweisen mußte, um die Eintragung des Erwerbers zu ermöglichen. In neuerer Zeit treten dazu in der Regel weitere Verpflichtungen wie die Beibringung behördlicher Genehmigungen und Unbedenklichkeitsbescheinigungen z.B. in preisrechtlicher oder sonstiger aufsichtsrechtlicher Hinsicht. Der Senat hat zu dieser Frage in Zusammenhang damit, wann der Verkäufer eines Grundstücks die ihm obliegende Leistung im Sinne des § 18 Abs 1 Nr 2

UmstG "bewirkt" hat, bereits wiederholt Stellung genommen und sich dabei der Auffassung des Reichsgerichts in vollem Umfange angeschlossen (BGHZ 2, 369; 5, 173 und 214 sowie Urteile vom 14. November 1952 - V ZR 95/51 - LM Nr 17 zu UmstG § 18 Abs 1 Nr 27, vom 11. Dezember 1953 - V ZR 27/52 und vom 17. September 1954 - V ZR 32/53). An dieser Beurteilung hat er nach wiederholter Prüfung festgehalten. Entscheidend ist darauf abzustellen, ob der Kläger alles getan hat, was von seiner Seite aus erforderlich ist, daß ein eintragungsreifer Antrag auf Umschreibung des Eigentums gestellt werden kann. Diese Voraussetzungen waren hier erfüllt, als die Klägerinnen am 19. Januar 1952 den Rücktritt erklärten. Nach der Feststellung des Berufungsgerichts hatten diese nicht nur die Auflassung erklärt und die Umschreibung im Grundbuch bewilligt, sondern lag auch die Genehmigung der Wohnsiedlungsbehörde vor, die nach § 1 Abs 2 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451) die preisrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung einschloß. Den Ausführungen des Berufungsgerichts im

Zusammenhang ist auch zu entnehmen, daß diese Genehmigung erteilt war, bevor die Klägerinnen den Beklagten am 14. Januar 1952 die Nachfrist des § 326 BGB setzten. Dies folgt im übrigen auch aus ihrem eigenen Antrag vom 15. Januar 1952 auf Erlaß einer einstweiligen Verfügung gegen die Beklagten, in dem sie zur Glaubhaftmachung ihrer Gefährdung vortrugen, diese seien lediglich noch nach Nachweis der Grunderwerbsteuerzahlung in der Lage, über das Grundstück zu verfügen. Dieses Vorbringen deckt sich auch mit ihrem Vortrag im Rechtsstreit selbst (vgl. Schriftsätze vom 29. April 1953 S 9 und vom 19. Mai 1953 S 11/12). Da die Zahlung der Grunderwerbsteuer den Beklagten oblag, hinderte ihr fehlender Nachweis unbeschadet der steuerrechtlichen Mithaftung der Klägerinnen nicht die Erfüllung ihrer Verpflichtungen als Verkäufer.

Indessen kommt es noch darauf an, wann die Genehmigung der Wohnsiedlungsbehörde dem beurkundenden Notar zugeing und damit den Parteien gegenüber nach dem Vertrag rechtswirksam wurde, um zu entscheiden, ob hier die Voraussetzungen des § 454 BGB in vollem Umfange erfüllt sind. Die Beseitigung des Rücktrittsrechts durch diese Vorschrift bezweckt wesentlich den Schutz des Käufers, dem die Verfügung über die Kaufsache unter Stundung des Kaufpreises eingeräumt wird (RGZ 118, 100 [103 unten]). Während mangels besonderer Abrede die beiderseitigen Verpflichtungen der Kaufparteien Zug um Zug zu erfüllen sind, führt die Stundung des Kaufpreises zu einer Lösung des inneren Zusammenhangs zwischen Hingabe der Kaufsache (Lieferung der Ware) und Zahlung des Kaufpreises (vgl. Mugdan Band III 775 Protokolle S 1739 ff., 1741/1742). Der Käufer, der den Kaufgegenstand bereits vor seiner Zahlung erhalten hat, soll in jedem Falle auf den Bestand des Kaufvertrages vertrauen dürfen und auch dann geschützt sein, wenn er den Kaufgegenstand

verkauft, verarbeitet, veräußert oder sonst über ihn verfügt bzw. wie im Streitfalle mit der Bebauung des gekauften Grundstücks begonnen hat. Unter diesem Gesichtspunkt genügt es zur Anwendung des § 454 BGB nicht schlechthin, daß zur Erfüllung der Verkäuferpflichten auch noch die Stundung des Kaufpreises tritt. Entscheidend ist vielmehr darauf abzustellen, daß der Kaufpreis auch in dem Zeitpunkt noch gestundet ist, in dem der Verkäufer seine Verpflichtungen aus dem Kaufvertrage erfüllt. Ist dagegen dem Käufer eine Zahlungsfrist eingeräumt und leistet der Verkäufer erst nach deren Ablauf, so ist für eine Anwendung des § 454 BGB kein Raum (vgl. auch RGZ 50, 138 [140]; RG in LZ 1925, 258; BGB RGRK, 14. Aufl., § 454 Anm 2). Das Verhältnis zwischen Ende der Zahlungsfrist und Erfüllungszeitpunkt kann sich dabei entweder aus dem Vertrage oder aus dem tatsächlichen Ablauf des Geschehens ergeben. Nur dann versagt § 454 BGB dem Verkäufer den Rücktritt, wenn er während einer noch wirksamen Stundung des Kaufpreises erfüllt. Im Streitfalle genügt daher nicht die Feststellung, daß die Klägerinnen beim Setzen der Nachfrist des § 326 BGB am 14. Januar 1952 oder beim Erklären ihres Rücktritts am 19. Januar 1952 alle ihrerseits erforderlichen Voraussetzungen für die Eintragung der Beklagten als Eigentümer des Kaufgrundstücks im Grundbuche erfüllt haben. Denn da die Klägerinnen ihren Rücktritt daraus herleiten, daß die Beklagten am 31. Dezember 1951 fällig gewesene Leistungen nicht erbracht haben, ist es hier von entscheidender Bedeutung, ob die angeführten Voraussetzungen bereits vor diesem Tage vorlagen. Nach den übereinstimmenden Erklärungen der Parteien in der Revisionsverhandlung ist dies längere Zeit vor dem 31. Dezember 1951 der Fall gewesen. Damit hatten die Klägerinnen alles zur Erfüllung des Vertrags von ihrer Seite Nötige zu

einem Zeitpunkt getan, als die Stundung der Teilbeträge des Grundstückskaufpreises noch wirksam war, auf deren Nichtleistung sie ihren Rücktritt nach § 326 BGB stützen.

Der Anwendung des § 454 BGB würde auch der Umstand nicht entgegenstehen, daß die Klägerinnen am 16. Januar 1952 eine einstweilige Verfügung des Prozeßgerichts erster Instanz erwirkt haben, durch die den Beklagten aufgegeben wurde, sich jeder weiteren Ausführung des Kaufvertrages zu enthalten, und das Grundbuchamt angewiesen wurde, die Umschreibung des Grundstücks auf sie nicht auszuführen. Zunächst ist der Tag der Zustellung dieser einstweiligen Verfügung an die Beklagten und an das Grundbuchamt nicht dargetan. Unterstellt man, daß sie spätestens mit Zustellung der Rücktrittserklärung erfolgt ist, so würden die Beklagten in der Tat im Zeitpunkt der Ausübung des Rücktritts nicht mehr in der Lage gewesen sein, ohne Mitwirkung der Klägerinnen ihre Eintragung als Eigentümer im Grundbuch zu erreichen. Mit einem Hinweis auf § 242 BGB könnten die Beklagten allerdings nach der Auffassung des Reichsgerichts den Klägerinnen selbst dann nicht entgegen treten, wenn diese mit ihrem Vorgehen gegen Treu und Glauben verstoßen hätten. Denn nach der angeführten Entscheidung kann die Nichterfüllung, mag sie auch auf Verschulden des Verkäufers beruhen, unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben niemals der Erfüllung im Sinne des § 454 BGB gleichgestellt werden (RGZ 118, 100 [104 a.E.]). Es kann hier dahingestellt bleiben, ob diesem Satz in seiner allgemein gehaltenen Fassung ohne Einschränkung beizutreten ist, da der Sachverhalt wesentlich anders liegt. In dem vom Reichsgericht entschiedenen Falle oblag dem Verkäufer auch die Verpflichtung, die Grunderwerbsteuer zu zahlen. Unter diesem

Gesichtspunkt zieht das Urteil die Möglichkeit in Betracht, der Verkäufer habe seine Verpflichtung aus dem Kaufvertrage noch nicht erfüllt und damit sich das Rücktrittsrecht des § 326 BGB noch erhalten. Im vorliegenden Fall würde es sich dagegen darum handeln, daß die Klägerinnen nachträglich durch eine prozessuale Kampfmaßnahme der weiteren Durchführung des Kaufvertrages ein Hindernis bereitet hätten, nachdem sie zuvor alle ihre Obliegenheiten aus dem Kaufvertrag erfüllt und damit ihr Rücktrittsrecht nach § 454 BGB verloren hätten. Ein solches nachträgliches Prozeßvergehen könnte jedenfalls die bereits eingetretene Rechtsfolge nicht wieder beseitigen.

Die Klägerinnen können die Anwendung des § 454 BGB auch nicht dadurch abwenden, daß sie sich darauf berufen, die Beklagten hätten die ihnen zustehende Sicherungshypothek für den Kaufpreisrest nicht zur Eintragung gebracht. Wie das Reichsgericht in RGZ 118, 100 [104] ausführt, könnte darin zwar unter Umständen eine nicht gestundete Hauptleistung der Beklagten im Rahmen ihrer Abnahmeverpflichtung zu erblicken sein. Indessen haben die Klägerinnen weder zur Erfüllung dieser Verpflichtung eine Nachfrist gesetzt, noch ihren Rücktritt auf diese ausstehende Leistung der Beklagten gestützt. Sie könnten dies auch nicht nachträglich tun, solange die ungewisse Rechtslage nicht beseitigt ist, die durch ihre Rücktrittserklärung und durch die von ihnen erwirkte einstweilige Verfügung ausgelöst worden ist. Nach einer Vollziehung dieser einstweiligen Verfügung wären die Beklagten überdies auch nicht mehr in der Lage gewesen, die Eintragung der Sicherungshypothek herbeizuführen.

Andererseits können die Klägerinnen den Beklagten nicht im Sinne der vorstehend angeführten Entscheidung entgegen-

halten, sie hätten die Erfüllung ihrer nicht gestundeten Abnahmeverpflichtung in Ansehung des gekauften Grundstücks dadurch vereitelt, daß sie weder die Grunderwerbsteuer noch die Kosten des Grundbuchamts bezahlt hätten. Denn auf den Verzug mit dieser Verpflichtung haben die Klägerinnen ihr Vorgehen aus § 326 BGB ebenfalls nicht gestützt. Ihre Rechtsverfolgung im Januar 1952 ließ vielmehr eindeutig erkennen, daß es ihnen in erster Linie auf die Zahlung seitens der Beklagten ankam und sie ohne diese kein Interesse an der weiteren Vollziehung des Vertrages hatten. Mag diese Einstellung wirtschaftlich gerechtfertigt gewesen sein, so trug sie indessen der Rechtslage gemäß § 454 BGB keine Rechnung, nachdem sie im Vertrag die Erfüllung ihrerseits gegen Stundung wesentlicher Teile des Kaufpreises freiwillig zugesagt hatten und dieser Zusage nachgekommen waren.

IV.

Vorstehenden Erwägungen gemäß ist der Revision hinsichtlich des Feststellungsbegehrens der Klage stattzugeben, ohne daß es auf ihre sonstigen Rügen noch ankommt. In Ansehung des Duldungsanspruchs erübrigt sich eine Entscheidung, da die Parteien über seine Erledigung in der Hauptsache einig sind.

Ebenso kommt eine Bescheidung der Widerklage nicht in Betracht, nachdem sie die Beklagten gemäß § 271 Abs 1 ZPO wirksam zurückgenommen haben.

V.

Soweit der Senat in der Hauptsache entscheidet, treffen die Kosten die Klägerinnen (§ 91 ZPO). Die Kosten des Duldungsanspruchs sind ihnen gemäß § 91 a ZPO gleichfalls

aufzuerlegen, da sie ohne die Erledigung der Hauptsache auch insoweit unterlegen wären. Es braucht deshalb nicht noch berücksichtigt zu werden, daß sie diesen Antrag im Berufungsverfahren noch zu einem Zeitpunkt verfolgt haben, als die Rechtsänderung bereits eingetreten war, die zur Erledigung der Hauptsache führte. Die Kosten der Widerklage treffen die Beklagten gemäß § 271 Abs 3 ZPO.

Soweit eine Entscheidung in der Hauptsache nicht ergeht, ist über die Kosten nach den angeführten Vorschriften an sich durch Beschluß zu erkennen. Da das Urteil aber einen Teil der anhängig gemachten Ansprüche in der Hauptsache erfaßt, ist nach der ständigen Rechtsprechung des Senats einheitlich auch durch Urteil über die Kosten zu befinden (hier gemäß §§ 92, 100 ZPO, wobei zu beachten ist, daß über die Hauptsache der Widerklage in diesem Rechtszuge weder streitig verhandelt noch entschieden ist).

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Oechßle

Dr. Piepenbrock

Dr. Großmann