

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

WohnungseigentumsG § 18; BGB §§ 276 Hd, 326 H

Zur Frage des gesetzlichen Rücktrittsrechts des Grundstückseigentümers vom Verkauf einer Eigentumswohnung vor Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch.

BGH, Urt. v. 30. Juni 1972 - V ZR 118/70 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

118/70

URTEIL

Verkündet am
30. Juni 1972
H i r t h ,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Hausfrau Edith J [REDACTED] geb. J [REDACTED], H [REDACTED] [REDACTED],
E [REDACTED] a,

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. die Sekretärin Marianne T [REDACTED] geb. G [REDACTED],
 2. den kaufmännischen Angestellten Werner T [REDACTED] ,
- beide wohnhaft in H [REDACTED] [REDACTED], E [REDACTED] a,

Kläger, Berufungskläger
und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. Juni 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 9. Februar 1970 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte ist Eigentümerin des Grundstücks E [REDACTED] a in H [REDACTED]-O [REDACTED]. Nach Aufteilung des Eigentums in Bruchteile mit Sondereigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes hat sie mit notariellem Vertrag vom 9. April 1968 einen solchen Miteigentumsanteil (209/1000) mit Wohnung an die klagenden Eheleute zu je 1/2 verkauft. Die Kläger haben den Kaufpreis (120 000 DM, davon 73 000 DM Hypothekenübernahme und 47 000 DM Bar-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

zahlung) entrichtet und die Wohnung bezogen. Im Grundbuch ist für die Kläger eine Auflassungsvormerkung eingetragen; die Auflassung und der Grundbuchvollzug, auch der Aufteilung, stehen noch aus.

Auf Grund von Streitigkeiten über die von den Klägern an die Beklagte als Verwalterin zu leistenden laufenden Zahlungen hat die Beklagte den Klägern mit Schreiben vom 16. Dezember 1968 die fristlose Kündigung des Kaufvertrags und in der Klagantwort vom 2. April 1969 vorsorglich nochmals den Rücktritt erklärt.

Die Kläger machen mit der Klage den Fortbestand des Vertrags geltend. Die Beklagte beruft sich auf beharrliche Weigerung der Kläger, das laufend geschuldete Wohngeld zu zahlen, und auf einen tätlichen Angriff des klagenden Ehemanns am 7. Dezember 1968.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Unwirksamkeit der Kündigungs- und Rücktrittserklärungen festgestellt.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Die Revision ist zulässig (§ 546 Abs. 1 Satz 1 Fall 1, Abs. 2 ZPO).

Zutreffend bejaht das Berufungsgericht die Zugehörigkeit der Sache zur streitigen Gerichtsbarkeit; es handelt sich dem Gegenstand nach nicht um eine Streitigkeit im Sinn von § 43 WEG, die im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu entscheiden wäre (vgl. dort Abs. 1 Nr. 1 a.E.; wegen § 51 WEG s.u. II b 2 a.E.). Auch die Zulässigkeit der Klage, insbesondere das Interesse der Kläger an alsbaldiger Feststellung (§ 256 ZPO), ist mit dem Oberlandesgericht zu bejahen.

In der Sache verneint das Berufungsgericht ein Rücktritts- (oder Kündigungs-)recht der Beklagten, weil die Voraussetzungen der Rücktrittsklausel des Bestellungsvertrags vom 9. April 1968 (§ 4) nicht gegeben seien: Mit der - allein in Betracht kommenden - Geltendmachung von Zurückbehaltungs- oder Aufrechnungsrechten (aaO Abs. 1 Buchst. b) sei nur eine Geltendmachung gegenüber den Hauptpflichten der Kläger als Käufer gemeint, nämlich gegenüber der Barpreiszahlung und der anteiligen Lastenübernahme; diese Pflichten hätten die Kläger aber voll erfüllt. Gegen das Ausbleiben von Leistungen, die die Tragung der laufenden Lasten und Kosten betreffen (vgl. § 16 Abs. 2 WEG), könne sich die Beklagte anders wehren,

etwa durch Herbeiführung eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung und anschließende Zahlungsklage (§§ 23, 24, 25 Abs. 2 WEG; § 19 Nr. 3 der Aufteilungs-"Bestimmungen"), möglicherweise auch durch Entziehungsklage, für die jedoch das Amtsgericht zuständig wäre (§ 18 Abs. 1, § 51 WEG).

Die Angriffe der Revision hiergegen haben im Ergebnis Erfolg.

II.

a) Die Revision hält die Beschränkung des einschlägigen Teils der vertraglichen Rücktrittsklausel auf den Fall der Nichtentrichtung des Kaufpreises für unrichtig; jedenfalls fehle eine Begründung dafür. Das letztere trifft nicht zu; das Oberlandesgericht begründet seine Vertragsauslegung in diesem Punkt vielmehr ausführlich damit, daß die Parteien schon für das derzeitige Vorstadium des Wohnungseigentumserwerbs die Geltung der Grundsätze des Wohnungseigentumsgesetzes gewollt hätten und der Kaufvertrag gerade auf die dahingehenden Aufteilungsbestimmungen Bezug nehme. Die vom Oberlandesgericht hierauf gestützte Vertragsauslegung ist möglich. Daß es sich um einen Formularvertrag handeln würde, der über den Bezirk eines Oberlandesgerichts hinaus Verwendung fände und dessen Auslegung deshalb vom Revisionsgericht unbeschränkt nachzuprüfen wäre, ist zwar von der Revisionsklägerin behauptet, aber nicht dargetan.

b) Das angefochtene Urteil ist aber aus einem anderen Grunde aufzuheben. Rechtlich zu beanstanden ist nämlich, daß das Berufungsgericht die Wirksamkeit der beiden genannten Erklärungen der Beklagten nur unter dem Gesichtspunkt der vertraglichen Rücktrittsklausel geprüft hat und nicht auch unter sonstigen möglichen rechtlichen Gesichtspunkten:

Die Beklagte will mit ihren beiden genannten Erklärungen ("Kündigung", "Rücktritt") das Recht geltend machen, wegen des von ihr behaupteten Verhaltens der Kläger (Verzug mit laufenden Zahlungen; Tätlichkeit) ihnen das im Kaufvertrag zugesagte Wohnungseigentum vorzuenthalten. Eine Kündigung im Rechtssinn scheidet aus. Ein Rücktritt kommt jedoch in Frage, und zwar nicht nur auf Grund einer vertraglichen Rücktrittsklausel (hier nach § 4 des Kaufvertrags), deren Voraussetzungen das Berufungsgericht verneint, sondern auch kraft eines gesetzlichen Rücktrittsrechts, das der Tatrichter nicht geprüft hat:

1. Ein gesetzliches Rücktrittsrecht wegen Leistungsverzugs nach § 326 BGB müßte nicht schon daran scheitern, daß hier Verzug mit einer Hauptleistung erforderlich ist; denn diese kann bei einem Vertrag über die Bestellung von Wohnungseigentum ebenso wie bei einem Vertrag über ein Eigenheim nicht nur im Erwerbspreis, sondern auch in den laufenden Zahlungen bestehen, die der Erwerber in der Zeit zwischen dem Abschluß des schuldrechtlichen Vertrags und dem dinglichen Eigentumserwerb zu erbringen

hat (Senatsurteil vom 31. Oktober 1969 - V ZR 147/66 S. 7). Für einen derartigen Rücktritt fehlt es jedoch im vorliegenden Fall, soweit ersichtlich, an der Behauptung und jedenfalls an der Feststellung, daß die Beklagte die Kläger mit Fristsetzung und Folgenankündigung gemahnt hätte oder daß dieses Erfordernis - zulässigerweise (RGZ 96, 255, 257) - von den Parteien abbedungen worden wäre.

2. Dagegen kommt nach dem Klagvortrag ein gesetzliches Rücktrittsrecht der Beklagten wegen positiver Vertragsverletzung in Betracht.

Im Schuldrecht allgemein anerkannt ist ein gesetzliches Rücktrittsrecht des einen Vertragsteils wegen schuldhafter Forderungsverletzungen des andern Teils, die den Vertragszweck derart gefährden, daß dem Vertragspartner nach Treu und Glauben ein Festhalten am Vertrag nicht zugemutet werden kann (positive Vertragsverletzung; vgl. BGHZ 11, 80, 83/84). Im Sonderbereich des Wohnungseigentums findet dieses Rücktrittsrecht seine Entsprechung in der Vorschrift des § 18 WEG. Danach muß der Erwerber sogar das bereits dinglich erworbene Wohnungseigentum wieder hergeben, wenn er sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber andern Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht hat, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann ("Entziehung"). Allerdings ist die Folge des Verstoßes hier nicht der Rückfall des Wohnungseigentums an den Besteller, sondern

die Weiterveräußerung im Weg der freiwilligen Versteigerung (§§ 18, 19, 53 ff WEG). Aber das steht der Annahme nicht im Wege, daß dann, wenn der Verstoßende das Wohnungseigentum noch nicht dinglich erworben hat, die Folge des Verstoßes in einem Rücktrittsrecht des Veräußerers besteht, das zum Rückfall des Wohnungseigentums an diesen führt. Dies stellt vielmehr die sachgerechte Lösung dar. Für einen Veräußerungsvorvertrag über eine Eigentumswohnung hat der Senat bereits im Urteil vom 29. Oktober 1965 - V ZR 96/63 (WM 1966, 89, 92) die Bejahung eines solchen Rücktrittsrechts aus wichtigem Grund gebilligt. Bei einem Veräußerungs-Hauptvertrag wie im vorliegenden Fall gilt dasselbe. Für die Grenzziehung zwischen dem gesetzlichen Rücktrittsrecht des Wohnungseigentumsveräußerers wegen unzumutbar schwerer Verstöße des Partners (positive Vertragsverletzung) und dem gesetzlichen Weiterveräußerungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer aus demselben Grund ("Entziehung" nach § 18 WEG) wird zweckmäßig auf den Zeitpunkt des dinglichen Erwerbs des Wohnungseigentums (durch Einigung und Grundbucheintrag, §§ 3, 8 WEG, §§ 873, 925 BGB) abgestellt; bis dahin kommt das Rücktrittsrecht, von da an der Veräußerungsanspruch in Betracht (vgl. die im Ergebnis ähnliche zeitliche Begrenzung des Rücktrittsrechts beim Erbbaurecht im Senatsurteil vom 14. März 1969 - V ZR 158/65, NJW 1969, 1112, unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung). Diese Abgrenzung schließt nicht aus, daß für andere Ansprüche aus solchen Kaufverträgen eine Geltendmachung auch noch nach erfolgtem dinglichem Erwerb des Wohnungseigentums in Betracht kommt (vgl. für Gewährleistungsansprüche des

Erwerbers wegen Sachmängel das Senatsurteil vom 28. Mai 1971 - V ZR 65/69 - LM WEG § 21 Nr. 1 = WM 1971, 374).

Schon aus diesem Grund steht § 11 WEG dem von der Beklagten geltend gemachten Lösungsrecht nicht entgegen (vgl. zu dieser Vorschrift im übrigen Bärman WEG Großkommentar S. 176; Weitnauer/Wirths, WEG 3. Aufl. § 11 Rdn. 3 a, § 17 Rdn. 1). Nach dem Gesagten kommt es auch nicht mehr darauf an, inwieweit sonst Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes über die Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend anwendbar sind auf Erwerber, denen das Wohnungseigentum erst schuldrechtlich und noch nicht dinglich zugeordnet ist (vgl. Bärman Kurzkomentar § 10 Anm. I und II, § 18 Anm. I; die vom Berufungsgericht zur Anwendbarkeit von Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes bereits in diesem sogenannten Vorstadium angezogenen Belegstellen aus Rechtsprechung und Schrifttum betreffen größtenteils nicht die Anwendbarkeit des materiellen Rechts nach §§ 10 ff WEG, sondern das Verfahrensrecht, nämlich die Vorschriften über das Verfahren vor dem Amtsgericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit nach §§ 43 ff WEG; dasselbe gilt von der Entscheidung des Kammergerichts NJW 1970, 330; offen gelassen ist jene Vorwirkung in BGHZ 44, 43, 44/5, ebenso die Vorwirkung auf die Zeit vor Erstellung des Hauses im Urteil vom 29. September 1959 - VIII ZR 105/58, LM WEG § 3 Nr. 1). Es kommt schließlich auch nicht darauf an, daß im vorliegenden Fall die Beklagte die Eigenschaften des Veräußerers, der übrigen (werdenden) Wohnungseigentümer und des Verwalters in ihrer Person vereinigt.

Bedenken hinsichtlich der sachlichen Zuständigkeit aus § 51 WEG im vorliegenden Fall bestehen nicht. Denn einmal ist - was das Berufungsgericht zu verkennen scheint - die dort bestimmte Zuständigkeit des Amtsgerichts keine ausschließliche; das ist mit Recht allgemein anerkannt (Bärmann, Großkommentar S. 878 und Kurzkomentar § 51 Anm. 2; Weitnauer/Wirths aaO § 51 Rdn. 1; Staudinger/Ring, BGB 11. Aufl. WEG § 51 Rdn. 1; Soergel/Baur, BGB 10. Aufl. WEG § 51 Rdn. 1; Palandt/Degenhart, BGB 31. Aufl. WEG § 51 Anm. 1). Vor allem aber gibt § 18 WEG im vorliegenden Fall nicht selbst die Rechtsgrundlage für die Einwendungen der Beklagten gegen die Klage ab, sondern nur ein Argument für die Bejahung eines Rücktrittsrechts im Sinn des allgemeinen Schuldrechts.

3. Daraus ergibt sich für den vorliegenden Fall:

In § 1 des Kaufvertrags haben die Kläger erklärt, daß sie den Inhalt der notariellen "Aufteilungserklärung" der Beklagten vom 24. November 1967 und ihre notariellen "Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung" vom 5. Dezember 1967 als für sich verbindlich anerkennen und sämtliche aus diesen Urkunden sich ergebenden Rechte und Verpflichtungen übernehmen. Zu diesen Pflichten gehört insbesondere die zur Tragung der laufenden Kosten und Lasten ("Kapitaldienst und Bewirtschaftungskosten", sogenanntes Wohngeld) nach §§ 11 - 13 der genannten "Bestimmungen". Nach § 16 der "Bestimmungen" soll Unzumutbarkeit im Sinn der Entziehungsvorschrift (§ 18 WEG) insbesondere auch

gegeben sein, wenn sich der Erwerber einer erheblichen Belästigung eines anderen Wohnungseigentümers oder des Verwalters schuldig macht. Diese "Bestimmungen" selbst gehen zwar von dem Fall einer schon bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft aus, der hier mangels Grundbuchvollzug von Aufteilung und Veräußerung noch nicht gegeben ist, und regeln demgemäß die Rechte und Pflichten im Verhältnis der einzelnen Wohnungseigentümer zueinander. Aber hinsichtlich der Bezugnahme auf sie im Kaufvertrag liegt die Auslegung nahe, daß bis zum Zustandekommen einer solchen Wohnungseigentümergeinschaft, im sogenannten Vorstadium, die entsprechenden Rechte und Pflichten im Verhältnis zwischen dem verkaufenden Grundstückseigentümer und dem Käufer gelten sollen, mindestens so lange, als die Kläger den einzigen Wohnungseigentümkäufer darstellen. Bei dieser Auslegung erledigen sich die Bedenken der Kläger gegen das Fehlen eines Verwaltervertrags (vgl. dazu übrigens § 19 Abs. 1 der "Bestimmungen") und eines "Entziehungs"-Beschlusses der Wohnungseigentümersammlung (die übrigens mit den Stimmen der Beklagten allein beschließen konnte, da die Kläger als Betroffene von der Abstimmung ausgeschlossen sind, vgl. §§ 18 Abs. 2, 25 Abs. 5 WEG).

Dementsprechend wird der Tatrichter zunächst die insoweit noch fehlende Vertragsauslegung nachzuholen und sodann gegebenenfalls Feststellungen darüber zu treffen haben, ob sich die Kläger in den behaupteten Richtungen schuldhaft gegenüber Verpflichtungen aus dem Bestellungsvertrag vergangen haben, sowie darüber hinaus,

ob wegen der Schwere der Verstöße eine Aufrechterhaltung der Vertragsbeziehungen für die Beklagte unzumutbar ist. Die Unzumutbarkeit wäre nicht schon dadurch ausgeschlossen, daß es sich nicht um ein Dauerschuldverhältnis, sondern um einen nach seiner Rechtsnatur auf Abwicklung in absehbarer Zeit gerichteten Kaufvertrag handelt; denn gerade diejenigen Pflichten, deren Verletzung behauptet ist, setzen sich über den Kaufvertrag hinaus in die spätere, auf Dauer angelegte Wohnungseigentümergeinschaft fort.

III.

Aus diesen Gründen war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Ihm war auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell