

BUNDESGERICHTSHOF

2037 080

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR 132/63

URTEIL

Verkündet am

25. Februar 1966

Hirth,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Kostümbildnerin Inge S [REDACTED], H [REDACTED]
[REDACTED], T [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. die Kinderschwester Carola V [REDACTED], H [REDACTED]
[REDACTED], W [REDACTED],
2. die Photographin Vera V [REDACTED], H [REDACTED]
[REDACTED], O [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerinnen, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

19

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Dezember 1965 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg vom 30. Mai 1963 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 16. Mai 1961 haben die Klägerinnen an die Beklagte ein Hausgrundstück "in seinem gegenwärtigen Zustand" für 180 000 DM verkauft. Vom Kaufpreis wurden 20 000 DM sofort bezahlt; die restlichen 160 000 DM sollten am Tage der Hausübergabe fällig sein.

Im Juni 1962 haben die Klägerinnen der Beklagten die Hausschlüssel übersandt. In der Zwischenzeit hatten sie im Zusammenhang mit ihrem Neubau auf dem ihnen verbliebenen Nachbargelände einige Änderungen an dem verkauften Grundstück vorgenommen, nämlich ein Siel mit Zuleitung angelegt, die Grundstücksgrenze der Beklagten mit Mauerwerk, Abflußrohr und Regenrinne bis zu 20 cm überschritten und einige Bäume oder Büsche beseitigt. Die Beklagte verweigerte deshalb die Restzahlung.

- 3 -

Die Klage auf Zahlung des Restkaufpreises in Teilhöhe von 32 000 DM mit Zinsen wurde von Landgericht und Oberlandesgericht zugesprochen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerinnen bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht bejaht Fälligkeit der Klagforderung, weil die Klägerinnen der Beklagten die Hausschlüssel unstreitig am 26. Juni 1962 durch Einschreiben übersandt hätten, und verneint ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten aus § 320 BGB, weil die unterstellte Vertragswidrigkeit des Grundstückszustands bei der Übergabe verhältnismäßig geringfügig gewesen sei und die Leistungsverweigerung der Beklagten deshalb gegen Treu und Glauben verstoße.

Die Revision bekämpft dies ohne Erfolg.

I.

Fälligkeit hält die Revision deshalb noch nicht für gegeben, weil die Beklagte nach dem eigenen Vortrag der Klägerinnen vor der Übersendung der Schlüssel ihre Inempfangnahme abgelehnt habe und deshalb in der Übersendung keine Übergabe liege. Sie bezieht sich dafür auf § 433 BGB und den fehlenden Besitzerwerbwillen der Beklagten sowie darauf, daß die Beklagte die Übergabe ausdrücklich bestritten habe.

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
[\(mobile App\)](#)



Das Letztere trifft nicht zu. An der angegebenen Stelle der Klagswiderung (I 9) wird nicht der Tatsachenvortrag der Klägerinnen als unrichtig bezeichnet, sondern eine rechtliche Würdigung dahin abgegeben, es sei keine vertragsmäßige Lieferung erfolgt.

In rechtlicher Hinsicht ist maßgebend für den Eintritt der Fälligkeit nicht, ob das Grundstück im Sinne von § 433 Abs. 2 BGB abgenommen oder die Verkäuferleistung ordnungsgemäß angeboten wurde (§§ 293, 294 BGB), auch nicht, ob ein Besitzerwerb nach § 854 Abs. 1 oder 2 BGB oder eine Übergabe im Sinn von § 929 BGB stattgefunden hat. Maßgebend ist lediglich, ob eine Übergabe im Sinne der vertraglichen Fälligkeitsklausel stattgefunden hat. Wie diese Voraussetzung zu verstehen ist, ergibt sich aus ihrem Wortlaut nicht eindeutig. Eine solche Eindeutigkeit ist insbesondere nicht schon deshalb zu bejahen, weil auch das Gesetz (§ 929 BGB) den Begriff der Übergabe kennt und darunter Besitzerwerb des Vertragspartners mit dessen Willen versteht (vgl. Rothe bei Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 854 Rdn. 7); denn der Ausdruck gehört nicht nur dem juristisch-technischen Sprachgebrauch, sondern auch der allgemeinen Umgangssprache an und ist hier keineswegs immer in jenem Sinn gemeint. Auch daß es sich um eine notarielle Urkunde handelt, spricht nicht ohne weiteres dafür, daß der Wille der Parteien auf eine Übergabe in jenem juristisch-technischen Sinne gemeint war (die Vorstellung des Notars als solche ist nicht entscheidend). Die vertragliche Fälligkeitsklausel bedarf hiernach der Auslegung, die

bisher nicht erfolgt ist und deshalb vom Revisionsgericht vorgenommen werden kann (Senatsurteil vom 13. Juli 1960 LM BGB § 133 (C) 17 mit Nachweisen). Nach der für die Käuferin erkennbaren Interessenlage der Verkäuferinnen ist als Vertragswille der Parteien anzunehmen, daß zum Fälligwerden des Restkaufpreises nur die Räumung des Grundstücks und insbesondere des darauf befindlichen Wohnhauses sowie seine tatsächliche Zurverfügungstellung an die Beklagte genügen sollte, ohne daß es auf einen Besitzerwerbswillen der Käuferin in diesem Zeitpunkt ankam. Wenn deren Interesse an ordnungsmäßiger Übergabe war bereits durch die gesetzliche Möglichkeit der Einrede des nicht erfüllten Vertrags Rechnung getragen. Infolgedessen ist durch die unstreitige Aufgabe der tatsächlichen Herrschaftsgewalt der Klägerinnen und ihre Zurverfügungstellung an die Beklagte die Fälligkeit der Restkaufpreisforderung eingetreten ohne Rücksicht darauf, ob die Beklagte damals die tatsächliche Herrschaft über das Grundstück zu übernehmen gewillt war oder nicht.

Wollte man aber eine willentliche Besitzergreifung der Beklagten (Übergabe im Sinne des § 929 BGB) als notwendig und nicht erfolgt ansehen, so müßte sie bei dem festgestellten Sachverhalt doch nach dem Grundgedanken des § 162 BGB als erfolgt gelten. Zwar ist mangels gegenteiliger Feststellung des Tatrichters mit der Revision zu unterstellen, daß die Veränderungen, die die Klägerinnen an dem Grundstück in der Zeit zwischen Verkauf und Räumung vorgenommen haben, nicht, wie sie anscheinend geltend machen wollen, durch Geschäftsführung ohne Auftrag (Siel) oder Zustimmung der Beklagten (Überbauten und Sträucherentfernung) gerechtfertigt, sondern - sogar

vorsätzliche - Verstöße gegen ihre Verkäuferpflicht waren. Aber diese Beeinträchtigungen waren, mögen sie für die Beklagte auch spürbar gewesen sein, doch im Verhältnis zur Größe des Grundstücks (1880 qm) und zur Höhe des Kaufpreises (180 000 DM, davon noch ausstehend 160 000 DM) geringfügig. Es ist deshalb schon zweifelhaft, ob die Beklagte nicht schon nach allgemeinen Gesetzesbestimmungen (§ 433 Abs. 2 in Verbindung mit § 242 BGB) zur Abnahme des Grundstücks trotz jener Mängel rechtlich verpflichtet war. Jedenfalls war sie angesichts der vertraglichen Verkoppelung der Fälligkeit des Restpreises mit der Grundstücksübergabe durch Treu und Glauben gehalten, dieses Fälligwerden nicht durch eine völlige Übernahmeweigerung wegen jener verhältnismäßig geringfügigen Mängel zu verhindern. Falls sie es doch tat, mußte sie sich so behandeln lassen, als wäre die fälligkeitsbegründende Übergabe eingetreten.

II.

Auch bei der Frage nach dem Zurückbehaltungsrecht der Beklagten ist auszugehen einerseits von der unterstellten Vertragswidrigkeit des Grundstückszustandes, andererseits von deren verhältnismäßiger Geringfügigkeit gegenüber den beiderseits auszutauschenden Werten insgesamt. Entgegen der Meinung der Revision ist auch hier nicht entscheidend, ob die Beklagte, falls sie die Leistung der Besitzübertragung nicht angenommen haben sollte, in Gläubigerverzug kam, sowie ob die von ihr angebotene und von den Klägerinnen abgelehnte vertragliche Ausklammerung des von den Klägerinnen veränderten Grenzstreifens aus dem Kauf sachlich vernünftig gewesen wäre.

Richtig ist, daß nach § 320 BGB ein Vertragspartner dann, wenn der andere seine Leistung mangelhaft erbringt, seine eigene Zug um Zug geschuldete Leistung grundsätzlich verweigern kann (die Bestimmung gilt auch bei mangelhafter Leistung, RGZ 56, 151, 153). Aber davon gilt eine Ausnahme, wenn diese Verweigerung gegen Treu und Glauben verstoßen würde, insbesondere wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit des rückständigen Teils (§ 320 Abs. 2 BGB). Einen solchen Ausnahmefall haben die Vorinstanzen zutreffend bejaht. Der Revision ist zuzugeben, daß es für diese Frage nicht nur auf das objektive Wertverhältnis zwischen dem Geleisteten und dem noch Ausstehenden oder der geforderten Gegenleistung ankommt, sondern zugunsten der Beklagten auch subjektive Momente eine Rolle spielen können, wie die mit den laufenden Sietreinigungen verbundenen Unbequemlichkeiten, ein vorsätzliches vertragswidriges Verhalten der Klägerinnen sowie die Lästigkeit, sich der aufgezungenen Änderungen notfalls im Prozeßweg erwehren zu müssen. Infolgedessen könnte die Beklagte mit der erhobenen Einrede des nicht erfüllten Vertrages nicht nur dann Erfolg haben, wenn die Klägerinnen den gesamten Restkaufpreis fordern würden, sondern auch schon beim Verlangen eines erheblichen Teils davon, auch wenn der noch nicht verlangte Teil wertmäßig höher sein sollte als der objektive Umfang der Belästigung der Beklagten durch die Grundstücksveränderungen. Im vorliegenden Rechtsstreit begehren die Klägerinnen aber nur den fünften Teil des Restkaufpreises. Daß die Zustandsveränderungen beim Grundstück noch in anderen als den genannten Richtungen eine erhebliche Beeinträchtigung für die Beklagte bedeuten würden, ist weder den weiteren Ausführungen der Revision zu entnehmen noch sonst ersichtlich. Infolge-

dessen ist der Beklagten die Zahlung des im vorliegenden Rechtsstreits verlangten Kaufpreisfünftels trotz des unterstellten vertragswidrigen Verhaltens der Klägerinnen nach Treu und Glauben (§ 320 Abs. 2 BGB) zuzumuten.

III.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Revisionsklägerin erkennen läßt, war ihre Revision als unbegründet mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Offterdinger