

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 147/66

URTEIL

Verkündet am
31. Oktober 1969
Wüst
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Elektroingenieurs Josef S [REDACTED] in K [REDACTED],
Su [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma "E [REDACTED] H [REDACTED]" Bau- und Siedlungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung in K [REDACTED], Et [REDACTED] Str. [REDACTED],
vertreten durch ihren Gesellschafter Rudolf Wo [REDACTED],
ebenda,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Oktober 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Hill

für R e c h t erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 16. September 1966 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin errichtete 1959/60 auf eigenem Gelände in der K [REDACTED] W [REDACTED] mehrere Wohngebäude mit einer Anzahl von Eigentumswohnungen. Eine dieser Wohnungen im Hause Schn [REDACTED] Straße [REDACTED] [REDACTED] nebst entsprechendem Miteigentumsanteil am Grundstück sollte der Beklagte erhalten. Am 17. Dezember 1959 schlossen die Parteien einen formularmäßigen Kaufanwartschaftsvertrag; darin wurden die Herstellungskosten für die Wohnung mit einem geschätzten Betrag von 31 500 DM angegeben, wovon 22 000 DM durch Fremdhypotheken und die restlichen 9 500 DM durch Eigenleistungen des Beklagten aufgebracht werden sollten; der Beklagte verpflichtete sich, von der Bezugsfertigkeit der Wohnung ab ein monatliches Wohngeld von ca. 144,09 DM zu entrichten. Laut

schriftlicher Zusatzvereinbarung vom selben Tage hatte der Beklagte das genannte Eigenkapital sowie eine Bearbeitungsgebühr von 315 DM in der Weise zu leisten, daß er im Auftrag der Klägerin für deren verschiedene Bauvorhaben die Elektroinstallation ausführte; von seinen Rechnungen sollte die Klägerin so lange jeweils 20 % der Rechnungssumme einbehalten, bis der Betrag von 9 815 DM erreicht sei; könne er aber aus den laufenden und etwaigen künftigen Arbeiten des Beklagten nicht vollständig gedeckt werden, dann sei "eine andere Regelung zu treffen". Dieser Vereinbarung entsprechend leistete der Beklagte in der Folgezeit Elektroarbeiten, welche ihm die Klägerin teilweise bezahlte. Nach Fertigstellung des Gebäudes wurde von den Parteien am 28. Juli 1961 ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen, der wegen der Einzelheiten auf den Inhalt des früheren Kaufanwartschaftsvertrages Bezug nahm; die Klägerin verpflichtete sich zur Übereignung der Wohnung an den Beklagten und ließ für ihn im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eintragen. Der Beklagte hat die Wohnung in Besitz und nutzt sie durch Vermietung an Dritte.

Bereits vor Abschluß des notariellen Kaufvertrages war es zwischen den Parteien zu Meinungsverschiedenheiten wegen der vom Beklagten ausgeführten und noch auszuführenden Elektroarbeiten gekommen. Nach mehrfacher Anmahnung solcher Arbeiten kündigte die Klägerin am 22. August 1961 die Zusatzvereinbarung vom 17. Dezember 1959 und verbot dem Beklagten ab sofort das Betreten der Baustellen Schn[REDACTED] Straße [REDACTED] und [REDACTED]. Im Rahmen eines umfangreichen Schriftwechsels bemängelte der Beklagte die Abrechnungen der Klägerin und verlangte von ihr Schadensersatz,

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



weil sie der Auszahlung eines Wohnraumbeschaffungsdarlehens der Lastenausgleichsbank von 5 200 DM unmittelbar an ihn nicht zugestimmt hatte. Mit Rücksicht auf diesen Schadensersatzanspruch entrichtete er kein Wohngeld. Nachdem die Klägerin unter dem 26. August 1963 dem Beklagten angedroht hatte, sie werde sich, falls er nicht die von ihr berechneten Rückstände, insbesondere die ausstehenden Wohngeldbeträge, binnen einer Woche zahle, nicht mehr an den notariellen Kaufvertrag gebunden fühlen, erklärte sie mit Anwaltschreiben vom 8. Oktober 1963 den Rücktritt von diesem Vertrag.

Im vorliegenden Rechtsstreit begehrt die Klägerin Verurteilung des Beklagten, die von ihm innegehabte Eigentumswohnung zu räumen und an sie herauszugeben sowie in die Löschung der Auflassungsvormerkung einzuwilligen. Zur Begründung trägt sie vor: Die Eigenleistungen des Beklagten hätten die vereinbarte Summe von 9 815 DM nicht erreicht, sondern beliefen sich ausweislich eines von ihm selbst eingeholten Sachverständigengutachtens V. höchstens auf 8 154,76 DM (von denen sie aber rund 2 600 DM nicht anerkennen könne). Er habe die Elektroarbeiten weder ordnungsgemäß noch rechtzeitig ausgeführt. Ihm habe kein Schadensersatzanspruch zugestanden, so daß er nicht berechtigt gewesen sei, die Zahlung des Wohngeldes zu verweigern. Der Ausfall seiner vertraglichen Leistungen habe zu einer Finanzierungslücke geführt und die Aufnahme höherer Hypotheken mit Mehrzinsen notwendig gemacht. Deshalb müsse der Beklagte - anstelle des nur überschläglich auf 144,09 DM festgelegten Wohngeldes - nunmehr eine Nutzungsentschädigung von monatlich 180 DM bezahlen, und zwar rückwirkend ab 1. September 1960,

da an diesem Tage die Wohnung bezugsfertig geworden sei. Die Nutzungsentschädigung betrage bis Mai 1964 nebst 4 % Verzugszinsen 8 164,80 DM, übersteige also die Eigenleistungen des Beklagten; mit ihr werde gegen diese aufgerechnet.

Der Beklagte, der Klageabweisung beantragt hat, hält den Rücktritt vom Kaufvertrag aus Rechtsgründen für unstatthaft. Im übrigen, so macht er geltend, habe die Klägerin nicht zurücktreten dürfen, weil sie mit ihrer vertraglichen Pflicht, ordnungsmäßige Schlußabrechnung zu erteilen, im Verzug gewesen sei. Eigenleistungen habe er in Höhe von 11 881,55 DM erbracht; das Gutachten des Sachverständigen V. erkenne er nicht an. Abgesehen davon, daß ihm der Besitz der Wohnung nicht im September 1960, sondern erst am 1. November 1961 eingeräumt worden sei, schulde er auch für die nachfolgende Zeit kein Wohngeld (von einer höheren Nutzungsentschädigung ganz zu schweigen), da er insoweit wirksam mit seinem Schadensersatzanspruch in Höhe von 5 200 DM aufgerechnet habe; hilfsweise stellt der Beklagte noch folgende Ansprüche zur Aufrechnung: 2 066,55 DM für weitere Eigenleistungen, 1 577,55 DM Aufwendungen zwecks Fertigstellung seiner eigenen Wohnung, Installationsarbeiten im Werte von 3 193,75 DM, die er im Auftrag der Klägerin in den Häusern Schneidemühler Straße 37 und 41 geleistet habe, und 280 DM für eine automatische Dreiminutenschaltung.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht die Berufung des Beklagten

zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt dieser seinen Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Ohne Erfolg beanstandet die Revision, daß das Oberlandesgericht den Rücktritt der Klägerin vom Kaufvertrag für zulässig erachtet hat. Es entnimmt dies aus § 326 BGB, wonach man von einem gegenseitigen Vertrag unter bestimmten Voraussetzungen zurücktreten darf. Für die Annahme, daß im vorliegenden Fall etwas Abweichendes gelte, biete der notarielle Vertrag, den die Parteien am 28. Juli 1961 über die streitige Eigentumswohnung abgeschlossen haben, keinen ausreichenden Anhaltspunkt; vielmehr erwähne der zum Inhalt dieses Vertrages gemachte frühere Kaufanwartschaftsvertrag vom 17. Dezember 1959 in anderem Zusammenhang ausdrücklich den "Fall des Rücktritts vom Vertrag" (§ 11 Buchst. d aaO). Allerdings soll laut § 12 des Kaufanwartschaftsvertrages die Klägerin berechtigt sein, ihn "fristlos zu kündigen", falls der Kaufanwärter (d.h. der Beklagte) "seinen Zahlungsverpflichtungen nicht innerhalb der in § 6 angegebenen Termine nachkommt". Aber dieser Sonderbestimmung - deren Anwendbarkeit hier aus dem Grunde entfällt, weil die Parteien im § 6 bei Ausfüllung des Vertragsformulars keine Termine für die Eigenleistungen des Beklagten eingesetzt haben - mißt das Berufungsgericht nicht die Bedeutung bei, daß der Klägerin damit das allgemeine Rücktrittsrecht aus § 326 BGB habe entzogen

werden sollen; bei fristloser Kündigung seien nämlich die Rechtsfolgen nicht genau die gleichen wie im Falle des Rücktritts, und es hätte deshalb unter den gegebenen Umständen zum Ausschluß jener gesetzlichen Befugnis einer klaren vertraglichen Regelung bedurft. Auf Grund dieser Erwägungen ist das angefochtene Urteil zu dem Ergebnis gelangt, der Kaufvertrag der Parteien lasse einen Rücktritt gemäß § 326 BGB zu bei Verzug sowohl mit der Aufbringung des Eigenkapitals als auch mit der Zahlung von Wohngeld; denn beide Verpflichtungen, so wird im Urteil näher dargelegt, beträfen im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung (vgl. RGZ 101, 429; 149, 195) Hauptleistungen des Beklagten.

Was die Revision hiergegen vorbringt, ist nicht stichhaltig. Es handelt sich um die Auslegung individueller Vereinbarungen; ein Typenvertrag liegt trotz des von der Klägerin im Jahre 1959 verwendeten Formulars ersichtlich nicht vor, zumal da weder vom Beklagten behauptet worden noch sonst offenkundig ist, daß damals Vertragsabschlüsse mit gleichem Wortlaut in großer Zahl und auch außerhalb des Oberlandesgerichtsbezirks K. stattgefunden hätten. Den Inhalt und Sinn eines Individualvertrages zu ermitteln, obliegt in erster Linie dem Tatrichter. Seine Vertragsauslegung kann vom Revisionsgericht nur in beschränktem Umfang nachgeprüft werden, nämlich allein daraufhin, ob sie gegen gesetzliche Vorschriften, allgemeine Erfahrungssätze oder Denkgesetze verstößt. Ein solcher Verstoß ist hier entgegen der Meinung der Revision nicht erkennbar.

Soweit sie die "extensive Auslegung" eines Vertragswerkes bemängelt, das ausdrücklich die Rechte der Verkäuferseite auf die fristlose Kündigung unter bestimmten Voraussetzungen beschränke und der Klägerin über das "allein vorgesehene" Kündigungsrecht hinaus keine weiteren Befugnisse gewähre, wird von ihr übersehen, daß der Kaufanwartschaftsvertrag in § 11 den Fall des Rücktritts besonders hervorhebt. Eine ergänzende Vertragsauslegung nach Maßgabe des § 157 BGB hat das Berufungsgericht - insoweit vom Landgericht abweichend - nicht vorgenommen, sondern es hat, wie seine Ausführungen zeigen, den wirklichen Willen der Vertragsschließenden ermittelt; daher brauchte es sich mit dem, was der Beklagte in seiner Berufungsbegründung gegen die landgerichtliche Vertragsergänzung eingewandt hatte, nicht auseinanderzusetzen. Ebensowenig ist aus Rechtsgründen zu beanstanden, daß es für den Ausschluß des gesetzlichen Rücktrittsrechts - mag dieses auch, wie die Revision darlegt, abdingbar sein - eine klare vertragliche Regelung gefordert hat. Die besondere Eigenart des Rechtsgeschäfts, d.h. der Verkauf einer Eigentumswohnung, nötigt zu keiner abweichenden Beurteilung; solange die Vertragserfüllung noch aussteht, die Wohnung also nach wie vor dem Verkäufer gehört, ist nicht einzusehen, weshalb dieser gehindert sein sollte, gegebenenfalls von seinen Befugnissen aus § 326 BGB Gebrauch zu machen.

Daß das Berufungsgericht, als es die Zulässigkeit des Rücktritts bejahte, die Zusatzvereinbarung vom 17. Dezember 1959 über die Aufbringung und Verrechnung

des Eigenkapitals unberücksichtigt gelassen und damit den § 286 ZPO verletzt habe, kann der Revision nicht zugegeben werden; denn mit dieser Vereinbarung befaßt sich das angefochtene Urteil eingehend. Ob durch ihren letzten Satz - wonach bei Nichtdeckung des Betrages von 9 815 DM durch die Elektroarbeiten des Beklagten "eine andere Regelung" getroffen werden sollte - das Recht der Klägerin zur fristlosen Kündigung gemäß § 12 des Kaufanwartschaftsvertrages noch weiter eingeschränkt wurde, kann dahinstehen. Auf jeden Fall folgt daraus nicht zwingend, daß die Beteiligten zugleich das gesetzliche Rücktrittsrecht hätten ausschließen wollen. Mit ihrer gegenteiligen Behauptung greift die Revision in verfahrensrechtlich unzulässiger Weise (§ 561 Abs. 2 ZPO) die tatrichterliche Vertragsauslegung an.

2. Das Oberlandesgericht hält den Rücktritt vom Kaufvertrag auch für begründet, und zwar in erster Linie deshalb, weil der Beklagte mit der Aufbringung seines Eigenkapitals (§§ 5 und 6 des Kaufanwartschaftsvertrages) in Verzug gekommen sei. Was er im Rahmen der Zusatzvereinbarung vom 17. Dezember 1959 an verrechenbaren Elektroarbeiten geleistet habe, belaufe sich nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme höchstens auf 8 154,76 DM und bleibe daher hinter dem geschuldeten Betrag von (9 500 + 315 =) 9 815 DM um mindestens 1 660,26 DM zurück. Sein Vorbringen, ihm seien auf Grund jener Arbeiten noch weitere 2 066,55 DM gutzubringen, mit denen er gegen die Kaufpreisforderung aufrechne, habe der Beklagte weder näher erläutert noch unter Beweis gestellt. Das gleiche gelte von seinem Einwand, daß die

Klägerin die genannte Vereinbarung zu Unrecht gekündigt habe. Als sie am 8. Oktober 1963 vom Kaufvertrage zurücktrat, sei der Fehlbetrag von 1 660,26 DM jedenfalls fällig gewesen. Daran ändere auch der Umstand nichts, daß die Parteien in § 6 des (formularmäßigen) Kaufanwartschaftsvertrages die dort für die Frist zur Aufbringung des Eigenkapitals vorgesehene Spalte offengelassen hätten. Denn wie sich aus dem sonstigen Vertragsinhalt ergebe und auch für den Beklagten klar erkennbar gewesen sei, habe er seine Leistung nicht beliebig hinauszögern dürfen; auszugehen sei vielmehr von einer stillschweigend festgelegten angemessenen Frist. Diese habe der Beklagte erheblich überschritten. Die Klägerin habe das Eigenkapital wiederholt vergeblich angemahnt und gemäß § 326 BGB unter Fristsetzung den Rücktritt angedroht. Ein Zurückbehaltungsrecht wegen der Schlußabrechnung stehe dem Beklagten nicht zu, da er hinsichtlich des Eigenkapitals vorleistungspflichtig gewesen sei.

Die Revision stellt in Abrede, daß die Klägerin berechtigterweise die Vereinbarung vom 17. Dezember 1959 über die Aufbringung des Eigenkapitals gekündigt habe. Wenn das Berufungsgericht dies damit begründe, der Beklagte sei ausweislich der Korrespondenz vielfach gemahnt worden, auch habe er der Kündigung nicht widersprochen, sondern sie hingenommen, so lasse es unter Verstoß gegen § 286 ZPO den zeitlichen Zusammenhang sowie den Wortlaut des Kündigungsschreibens vom 22. August 1961 unberücksichtigt. Letzteres beziehe sich, um die Kündigung zu rechtfertigen, lediglich auf zwei vorangegangene Schreiben der Klägerin vom 4. Mai und 20. Juni 1961, von denen aber das erste nichts Einschlägiges

enthalte, während das zweite durch den nachfolgenden Abschluß des notariellen Kaufvertrages vom 28. Juli 1961 überholt sei. In Wirklichkeit habe es sich also nur um eine einzige Mahnung gehandelt, die zudem unter den gegebenen Umständen als gegenstandslos angesehen werden müsse. Die "Kündigung ohne Fristsetzung oder Vorankündigung" sei daher unzulässig gewesen.

Das ist indessen nicht richtig. Daß die Klägerin jene Zusatzvereinbarung erst "nach mehrfacher Anmahnung von Elektroarbeiten" gekündigt habe, stellt das angefochtene Urteil im unstreitigen Teil des Tatbestandes (S. 3) fest; hiervon ist, da der Beklagte keine Tatbestandsberichtigung beantragt hat, im gegenwärtigen Rechtszug auszugehen (§ 314 ZPO). Ferner enthält das Schreiben vom 4. Mai 1961 entgegen der Behauptung der Revision mehr als einen bloßen Auftrag, auf dessen Fertigstellung innerhalb 8 Tagen gedrängt wurde; dem Beklagten wurden dort nämlich bereits Schadensersatzansprüche angedroht. Gleichen Inhalt hatte auch das weitere Schreiben vom 20. Juni 1961, und die Klägerin erklärte dort noch zusätzlich, sie werde nach ergebnislosem Fristablauf die angemahnten Arbeiten einer anderen Firma übertragen. Soweit die Revision einwendet, diese Mahnungen seien nachträglich dadurch hinfällig geworden, daß die Parteien einige Wochen später zum Notar gingen und den Kaufvertrag über die Eigentumswohnung beurkunden ließen, begibt sie sich auf das ihr verschlossene Gebiet der Tatsachenwürdigung. Das Berufungsgericht hat dem Vertragsabschluß ersichtlich keine dahingehende Bedeutung beigemessen, und hiergegen bestehen rechtliche Bedenken um so weniger, als die Klägerin sich zu der Beurkundung, wie die Revision selbst hervorhebt, nur auf Drängen des Beklagten bereit

fand; dieser hatte ihr mit Anwaltschreiben vom 13. Juli 1961 eine kurze Frist gesetzt und eine einstweilige Verfügung in Aussicht gestellt. Unter solchen Umständen hatte die Klägerin auch keinen Anlaß, sich bei Vertragsabschluß ihr Kündigungsrecht hinsichtlich der Vereinbarung vom 17. Dezember 1959 noch besonders vorzubehalten. Von einem widersprüchlichen Verhalten oder gar von Arglist kann daher nicht gesprochen werden. Wieso sich aus der im Schreiben vom 15. August 1961 an den Beklagten geäußerten Bitte der Klägerin, unmittelbar mit ihr zu verhandeln und keinen Rechtsanwalt einzuschalten, etwas Gegenteiliges ergeben soll, ist nicht zu erkennen, zumal da dieses Schreiben nur die eigene Wohnung des Beklagten und nicht die von ihm anderwärts auszuführenden Elektroarbeiten betraf.

Die Feststellung, daß der Beklagte die Kündigung der Zusatzvereinbarung widerspruchslos hingenommen habe, wird nicht durch sein späteres Verhalten und den weiteren Schriftwechsel der Parteien widerlegt. Das Anwaltschreiben vom 21. Oktober 1961, auf das die Revision in diesem Zusammenhang allein abhebt, enthält keinen Widerspruch gegen die Kündigung; der Brief der Klägerin vom 22. August 1961 wird darin überhaupt nicht erwähnt. Daß jener Kündigungsbrief sich nur auf den "Werkvertrag" (Ausführung von Elektroarbeiten) bezog, trifft zu, aber der hieraus von der Revision gezogene Schluß, dann sei eben die Zusatzvereinbarung vom 17. Dezember 1959 im übrigen bestehen geblieben, geht ins Leere. Denn der allenfalls durch

die Kündigung nicht beseitigte letzte Satz der Vereinbarung, wonach bei nicht vollständiger Deckung des geschuldeten Betrages durch die Arbeiten des Beklagten "eine andere Regelung zu treffen" war, legte nicht, wie die Revision meint, der Klägerin die Pflicht auf, ihrerseits dem Beklagten Vorschläge für eine anderweitige Tilgungsart zu unterbreiten, und zwar um so weniger, als es sich um eine Zahlungsverbindlichkeit von ihm handelte, die er nicht erfüllt hatte. Zu einer abweichenden Beurteilung gibt auch das Fehlen einer Fristbestimmung in § 6 des Kaufanwartschaftsvertrages keinen Anlaß, weil die Parteien laut tatrichterlicher Vertragsauslegung stillschweigend vereinbart hatten, daß der Beklagte sein Eigenkapital innerhalb angemessener Frist aufzubringen habe.

Dieser Verpflichtung wurde er, entgegen der Ansicht der Revision, nicht teilweise dadurch enthoben, daß ihm die Lastenausgleichsbank ein Wohnraumbeschaffungsdarlehen von 5 200 DM bewilligt hatte. Einmal ist das Geld, wie außer Streit steht, nicht ausbezahlt worden; die Bank hat ihre Darlehenszusage später widerrufen. Vor allem aber wäre jener Betrag selbst im Falle seiner Ausbezahlung nicht auf das vom Beklagten in Höhe von 9 500 DM geschuldete Eigenkapital zu verrechnen gewesen, da letzteres kraft Vereinbarung vom 17. Dezember 1959 auf andere Weise, nämlich durch Ausführung von Elektroarbeiten, aufgebracht werden mußte. Angesichts dieser Regelung spielt der Umstand, daß der - ersichtlich von der Lastenausgleichsbank entworfene - formularmäßige "Weiterleitungsvertrag" vom 7. März 1961 das Darlehen als "Eigenleistung des Darlehensnehmers" bezeichnet, keine

Rolle; ausschlaggebend ist vielmehr, was die Parteien im Sinne ihres Kaufanwartschaftsvertrages (§§ 5,6) unter dem Begriff "Eigenleistungen" verstanden haben. Im übrigen führt auch der vor der Darlehenszusage ausgefüllte Fragebogen mit Datum vom 5. Dezember 1960 das Darlehen nicht in der Rubrik "Eigenleistungen", sondern ausdrücklich mit unter den "Fremdmitteln" auf. Und die Lastenausgleichsbank hat auf Anfrage des Landgerichts mit Schreiben vom 30. Juli 1964 mitgeteilt, daß eine Auszahlungsvereinbarung nur möglich war, wenn dadurch die im Finanzierungsplan vorgesehenen Eigenleistungen des Beklagten nicht berührt wurden. Deshalb erübrigt sich in diesem Zusammenhang eine Erörterung der Frage, ob die Klägerin dem Beklagten gegenüber zur Entgegennahme der Darlehenssumme und zu deren Anrechnung auf seine sonstige Kaufpreisschuld verpflichtet war. Die notwendigen Förmlichkeiten wegen Absicherung des Darlehens hatte zudem nicht, wie die Revision behauptet, der Beklagte erfüllt, sondern die Klägerin; denn sie war es, die zu diesem Zweck auf ihrem Grundstück eine Grundschuld in Höhe von 5 200 DM hatte eintragen lassen (vgl. Bewilligungsurkunde vom 24. Juli 1961).

Frei von Rechtsirrtum ist die Ansicht des Berufungsgerichts, das Mahnschreiben der Klägerin vom 26. August 1963, mit dem sie unter Fristsetzung den Rücktritt vom notariellen Kaufvertrag androhte, habe den Anforderungen des § 326 BGB genügt. Wenn die Revision demgegenüber auf ihre vorangehenden Darlegungen über die vermeintliche Unbegründetheit der "wiederholten vergeblichen Mahnungen" verweist, so verwechselt sie den Rücktritt vom Kaufvertrag mit der schon etwa zwei Jahre

früher erfolgten Kündigung der Zusatzvereinbarung. Zu Unrecht vermißt sie ferner in dem Schreiben vom 26. August 1963 eine klare Trennung zwischen Eigenkapital und Wohngeld; denn die Klägerin hat dort in übersichtlicher Form über den gesamten Kaufpreis abgerechnet und insbesondere (vgl. S. 2) nicht nur ihre ausstehende Wohngeldforderung von 9 007,58 DM, sondern auch die Eigenleistungen des Beklagten mit 8 154,76 DM in ihr Rechenwerk eingesetzt.

3. Daß der Beklagte sich auch mit dem Wohngeld (§ 8 des Kaufanwartschaftsvertrages) in Verzug befunden habe, ist vom Standpunkt des Oberlandesgerichts eine bloße Hilfserwägung, da es den Rücktritt vom Kaufvertrag bereits wegen des Eigenkapitals für begründet hielt. Im angefochtenen Urteil werden jedoch einige Einwendungen des Beklagten, dem Aufbau seiner Rechtsverteidigung entsprechend, erst im Zusammenhang mit dem Wohngeldanspruch abgehandelt (insbesondere zur Aufrechnung gestellte Gegenforderungen), obgleich sie, falls sie berechtigt wären, den Verzug überhaupt in Frage stellen würden. Deshalb muß noch auf die Revisionsrügen zu diesem Teil der Urteilsbegründung eingegangen werden.

Richtig ist, daß erst vom November 1961 ab - weil nicht feststeht, daß die Eigentumswohnung schon früher bezugsfertig gewesen sei - Fälligkeit des Wohngeldes angenommen werden darf; aber etwas anderes hat auch das Oberlandesgericht nicht getan. Ob die Klägerin ordnungsgemäß mit dem Beklagten abgerechnet habe, hat das angefochtene Urteil (S. 12), wie auch die Revision einräumt, nur "im Hinblick auf eine Vorleistungspflicht des Beklagten", d.h. wegen des von ihm geltend gemachten

Zurückbehaltungsrechts (§ 273 BGB), dahinstehen lassen, während es in anderem Zusammenhang diese Frage auf Grund des Sachverständigengutachtens V unmißverständlich bejaht (S. 8 f); das Fehlen einer ordnungsmäßigen Abrechnung ist daher entgegen der Meinung der Revision im jetzigen Rechtszug nicht allgemein zugrunde zu legen. Ebensowenig muß davon ausgegangen werden, daß dem Beklagten infolge Nichtauszahlung des Wohnraumbeschaffungsdarlehens von 5 200 DM ein Schaden in gleicher Höhe entstanden sei. Wenn nämlich das Urteil, da es insoweit die Voraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch aus anderen Gründen verneint, offen läßt, "ob der Verlust eines Darlehens von 5 200 DM einen Schaden von 5 200 DM begründen könnte", und nach dieser Richtung lediglich Zweifel äußert, so hat es damit nicht, wie die Revision glaubt, eine Tatsachenbehauptung als richtig unterstellt, sondern bloß zu einer Rechtsfrage keine endgültige Stellung bezogen. Allein die von ihm angedeuteten Bedenken - das Darlehen hätte im Falle seiner Auszahlung immerhin verzinst und vor allem auch getilgt werden müssen - sind nicht von der Hand zu weisen, und auf jeden Fall hätte der Beklagte, wenn er eine derartig ungewöhnliche Schadenshöhe behauptete, die Entwicklung der Dinge im einzelnen darlegen und gegebenenfalls auch beweisen müssen; dies hat er ausweislich der Akten nicht getan.

Die Ansicht des Berufungsgerichts, die Klägerin habe mit Rücksicht auf ihre Ansprüche aus dem Kaufanwartschaftsvertrag eine Auszahlung des erwähnten, an sie "weitergeleiteten" Darlehens unmittelbar an den Beklagten verweigern dürfen, weil dieser das vertraglich

vorgesehene Eigenkapital nicht voll erbracht und außerdem nie Wohngeldzahlungen geleistet habe, läßt keinen Rechtsirrtum erkennen. Bei ihrer Rüge, auch das Darlehen habe zu den "Eigenleistungen" des Beklagten gehört, übersieht die Revision, daß letztere in den §§ 5 und 6 des Kaufanwartschaftsvertrages in Verbindung mit der Zusatzvereinbarung vom 17. Dezember 1959 abschließend geregelt waren und daß die Vereinbarung das Wohnraumbeschaffungsdarlehen nicht mit aufzählt. Wieso "ein Zugriff der Klägerin auf die Auszahlung des Darlehens überhaupt nicht möglich" gewesen wäre, bleibt angesichts des "Weiterleitungsvertrages" vom 7. März 1961 unverständlich; nach diesem Vertrag stand die Entscheidung darüber, wie das Darlehen verwendet werden sollte, allein der Klägerin zu. Damit erledigt sich zugleich die weitere Revisionsrüge, wonach die Klägerin verpflichtet gewesen sei, sich das Darlehen auszahlen zu lassen und die 5 200 DM in Höhe eines Teilbetrages von 1 660,26 DM auf das ausstehende Eigenkapital und den Rest auf das Wohngeld zu verrechnen. Der Vorwurf, daß sie dies nicht getan und den Beklagten dadurch geschädigt habe, ist im übrigen neu; in den Vorinstanzen war der Schadensersatzanspruch darauf gestützt worden, daß die Klägerin einer Auszahlung der Darlehenssumme an den Beklagten nicht zugestimmt hatte (Schriftsatz vom 18. März 1964, S. 2); außerdem wäre eine Verrechnung mit dem Wohngeld ohnehin nicht zulässig gewesen, weil das Wohnraumbeschaffungsdarlehen zweckgebunden war und nur zur Finanzierung bestimmter Maßnahmen verwendet werden durfte (vgl. Merkblatt und Richtlinien der Lastenausgleichsbank, die sich bei den Akten befinden; ferner die eigene Darstellung des Beklagten über die vorgesehene Verwendung im Schriftsatz vom 4. Dezember 1963, Seite 5).

Eines Ersatzanspruchs für Aufwendungen, die der Beklagte in der streitigen Wohnung gemacht zu haben behauptete, hat ihn das Berufungsgericht entgegen der Behauptung der Revision nicht "für verlustig erklärt", sondern an Hand der Unterlagen der Klägerin festgestellt, daß diese auch Elektroarbeiten "im Hause der streitigen Wohnung" anerkannt und ihren Abrechnungen zugrunde gelegt habe; wenn es eine etwaige weitergehende Forderung, hinsichtlich deren die Zahlenangaben des Beklagten erheblich schwankten (zunächst 2 164,70 DM, später 3 577,55 DM und schließlich 1 577,55 DM), mangels prüfungsfähiger Aufschlüsselung als unsubstantiiert angesehen und den be-
antragten Zeugen- und Sachverständigenbeweis wegen Fehlens näherer Erläuterungen nicht erhoben hat, so liegt darin kein Verstoß gegen § 287 ZPO. Daß die Arbeiten in den Wohnungen F■■■■, U■■■■, Sch■■■■ und Q■■■■, für die der Beklagte 1 196,60 DM verlangte, im Auftrag der Klägerin ausgeführt worden seien, ist nach Ansicht des Oberlandesgerichts unbewiesen geblieben, weil die Auf-
tragsschreiben vom 13. Januar und 6. Februar 1961 die Unterschrift nicht der Klägerin selbst, sondern ihres damaligen Geschäftsführers Ho■■■■ mit dem Zusatz "Freier Architekt" trügen; daher könne nicht ausgeschlossen werden, daß es sich um Sonderwünsche gehandelt habe. Diese Tatsachenwürdigung wird von der Revision ohne Erfolg angegriffen; daß Ho■■■■ für das eine der beiden Schreiben einen Briefbogen der Klägerin verwendet hat, ist dem Berufungsgericht schwerlich entgangen, zumal da es ausführt, auch "die Umstände" sprächen nicht für ein Handeln im Namen der Klägerin. Ein allgemeiner Erfahrungssatz, wonach bauleitende Architekten einen solchen Auftrag stets namens des Bauherrn erteilen, besteht jedenfalls bei serienmäßiger Erstellung von Eigentums-
wohnungen nicht, dort sind vielmehr Sonderwünsche nichts

Ungewöhnliches. Einer Zeugenvernehmung der vier genannten Wohnungseigentümer darüber, daß sie Ho [REDACTED] nicht beauftragt hätten (Schriftsatz des Beklagten vom 3. März 1965, S. 16), bedurfte es nicht, weil dadurch keineswegs, wie die Revision meint, ein Handeln im Namen der Klägerin zwingend bewiesen wäre; offen bliebe dann z.B. noch die Möglichkeit, daß Hospodarz etwa als vollmachtloser Vertreter für die Wohnungseigentümer gehandelt hätte.

4. Von der Revision wird hilfsweise auch die Abrechnung beanstandet, die das angefochtene Urteil über die infolge rechtswirksamen Rücktritts zurückzugewährenden beiderseitigen Leistungen (§§ 326, 327, 346 ff BGB) aufgestellt hat; der Beklagte schuldet danach - außer Räumung und Herausgabe der streitigen Wohnung sowie Löschung der Auflassungsvormerkung - 8 005,33 DM Nutzungsentschädigung, während die Klägerin ihm für Elektroarbeiten 8 154,74 DM bezahlen muß. Die beiden Geldforderungen waren nach Ansicht des Oberlandesgerichts verzinslich; sie seien durch Aufrechnung erloschen bis auf ein Restguthaben des Beklagten in Höhe von 149,41 DM, das diesem aber wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit kein Leistungsverweigerungsrecht gemäß § 320 BGB gebe. Demgegenüber rügt die Revision das Fehlen einer geordneten Zinsberechnung; seine Arbeiten habe der Beklagte größtenteils im Jahre 1960 und nur in geringem Umfang 1961 ausgeführt, Nutzungsentschädigung brauche er dagegen erst ab November 1961 zu entrichten, wobei seine Zahlungen, soweit sie nicht zu späterer Zeit monatlich geleistet wurden, mangels

näherer Bestimmung auf die älteste Forderung zu verrechnen gewesen seien (§§ 366, 367 BGB). Daraus ergebe sich "eine wesentliche Mehrleistung des Beklagten".

Die Rüge greift nicht durch. Es handelt sich um neues Vorbringen, das zudem jeglicher Substantiierung entbehrt. In welcher Höhe und von wann ab er Zinsen beanspruche, hat der Beklagte in den Tatsacheninstanzen nicht vorgetragen, und auch die Revision macht insoweit keine zeitlich und zahlenmäßig bestimmten Angaben. Einer genauen Aufstellung über die Beträge, die jeweils der einen und der anderen Partei zustanden, hätte es aber schon aus dem Grunde bedurft, weil hier unstreitig aufgerechnet worden ist und die Aufrechnung gemäß § 389 BGB die beiderseitigen Forderungen rückwirkend in dem Zeitpunkt, da sie einander erstmals aufrechenbar gegenübertraten, zum Erlöschen bringt; für eine erloschene Forderung können keine Zinsen mehr verlangt werden. Die Revision hätte daher, um die Abrechnung des Oberlandesgerichts erfolgreich angreifen zu können, ihrerseits aufzeigen müssen, wie im einzelnen ihrer Ansicht nach richtig abzurechnen gewesen wäre und inwieweit ihr Rechnungsergebnis von dem des angefochtenen Urteils abweicht. Da sie das unterlassen hat, ist eine Unrichtigkeit, die dem Beklagten zum Nachteil gereicht, nicht dargetan.

5. Die erhobenen Rügen erweisen sich sonach als unbegründet. Das angefochtene Urteil läßt auch

keinen sonstigen, vom Amts wegen zu beachtenden
Rechtsfehler erkennen. Daher ist die Revision mit
der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzu-
weisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Hill