

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 163/72

URTEIL

Verkündet am

8. Februar 1974

H i r t h ,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma K [REDACTED]-W [REDACTED] GmbH, S [REDACTED]/Württ.,
S [REDACTED] Straße [REDACTED], vertreten durch den Geschäfts-
führer Paul K [REDACTED], S [REDACTED], S [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

den Elektroingenieur Carl E [REDACTED], S [REDACTED], G [REDACTED]-
[REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Februar 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 11. August 1972 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 23. Oktober 1970 kaufte die Klägerin vom Beklagten ein etwa 2690 qm großes Gelände in S [REDACTED]-F [REDACTED] für 1 200 000 DM. Das verkaufte Gelände war teilweise im Baulandumlegungsverfahren und daher noch nicht vermessen. Der Beklagte erklärte erstmals am 7. Mai 1971 und nochmals am 2. August 1971 den Rücktritt vom Vertrag wegen Zahlungsverweigerung der Klägerin. Der Streit der Parteien geht im wesentlichen um das wirksame Zustandekommen und den Fortbestand des Vertrags.

- 3 -

Das Landgericht hat durch Teilurteil

1. den Beklagten verurteilt, die Klägerin von ihrer Gebührenschuld gegenüber ihrem Anwalt in Teilhöhe von 2 821,60 DM zu befreien,
2. festgestellt, daß die Klägerin durch die Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht), die auf einem Teil des Kaufgeländes zugunsten des beim Beklagten verbliebenen Restgeländes zu bestellen sei, von der Mitbenutzung des zu belastenden Geländeteils nicht ausgeschlossen werde,
3. die Unwirksamkeit des Rücktritts und den wirksamen Fortbestand des Vertrags festgestellt,
4. die Widerklage des Beklagten auf Löschung der für die Klägerin eingetragenen Auflassungsvormerkungen abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat der Klage nur hinsichtlich des Freistellungsbegehrens in Teilhöhe von 1 461,18 DM stattgegeben und sie im übrigen als unbegründet abgewiesen. Der Widerklage hat es voll entsprochen.

Mit der Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.



Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht hält den Kaufvertrag für zwar wirksam zustande gekommen, aber durch die wirksame Rücktrittserklärung des Beklagten vom 2. August 1971 aufgelöst. Daraus leitet es die Unbegründetheit der beiden Feststellungsbegehren (Klaganträge Nr. 3 und 2) und die Begründetheit der Widerklage ab. Den Freistellungsantrag der Klage (Nr. 1) hält es für gerechtfertigt in halber Höhe der notwendigen, mit 2 922,35 DM bemessenen Anwaltskosten.

Die Revision hiergegen ist unbegründet.

I. Zustandekommen des Vertrags.

Den Streit der Parteien darüber, ob der Vertrag wegen Ausfalls seiner Bürgschaftsbedingung (§ 3) schon nicht rechtswirksam zustande gekommen ist, entscheidet das Berufungsgericht zugunsten der Klägerin. Auf die hiergegen erhobenen Rügen des Revisionsbeklagten braucht nicht eingegangen zu werden, da das angefochtene Urteil nicht auf den Erörterungen zu diesem Punkt beruht, sondern auf anderen Erwägungen, die den Rügen der Revision standhalten (unten II, III).

II. Rücktritt vom Mai 1971.

Diese Rücktrittserklärung hatte der Beklagte auf Zinssäumnis der Klägerin gestützt. Das Berufungsgericht hält sie für unwirksam, weil der Beklagte eine unter

Vorbehalt geleistete Zinszahlung der Klägerin zu Unrecht zurückgewiesen habe. Es sieht in diesem Verhalten des Beklagten eine positive Vertragsverletzung und stützt darauf seine Verurteilung zur Freistellung von dadurch ausgelösten Anwaltskosten (Klagantrag 1). Es sieht jedoch ein die Haftung des Beklagten minderndes Mitverschulden der Klägerin (§ 254 BGB) darin: sie habe unberechtigterweise der Zinszahlung einen Vorbehalt beigelegt (Rückforderung auf Grund eines vermeintlichen Minderungs- oder Schadensersatzanspruchs) und die Einstellung weiterer Zinszahlungen angekündigt; hierdurch habe sie den Beklagten zum Rücktritt provoziert.

Der durch diese Verurteilung allein belastete Beklagte hat das Berufungsurteil nicht angefochten. Daher sind seine Angriffe gegen die Bejahung seiner Haftung gegenstandslos.

Die Revisionsklägerin ist hinsichtlich des Freistellungsantrags durch das Berufungsurteil insoweit beschwert, als dieses ihn abweichend vom Landgericht abgewiesen hat, nämlich in Teilhöhe von (2 821,60 - 1 461,18 =) 1 360,42 DM. Die Revision hält die Schadens- teilung nicht für berechtigt, nachdem der Beklagte selbst mit seinem Schreiben vom 19. Mai 1971 erklärt habe, an seiner "Behauptung", er habe wirksam den Rück- tritt erklärt, werde nicht festgehalten. Dieser Umstand steht jedoch der Würdigung des Verhaltens der Klägerin als im Sinn von § 254 BGB schuldhaft nicht entgegen. Ein Rechtsirrtum ist nicht ersichtlich.

III. Rücktritt vom August 1971.

a) Nach dem Wortlaut des Vertrags war der Kläger am 2. August 1971 zum Rücktritt berechtigt; denn der Kaufpreis, der "spätestens am 30. Juni 1971" fällig geworden war (§ 2 Abs. 4), war nicht "spätestens am 31. Juli 1971 bezahlt" (§ 4).

Nach Auffassung der Klägerin war indessen Geschäftsgrundlage des Vertrags, daß bis Frühjahr 1971 das das Kaufgelände betreffende Baulandumlegungsverfahren abgeschlossen und damit die dadurch bisher verhinderte Vermessung und Grundpfandbelastung dieses Geländes möglich geworden sei; zu einer solchen Belastung sei die Beklagte nach § 11 des Vertrags zwecks Kaufpreisfinanzierung für die Klägerin verpflichtet gewesen; durch die Verzögerung der Vermessung über den 30. Juni 1971 hinaus sei die Geschäftsgrundlage weggefallen, der Vertrag habe deshalb den veränderten Verhältnissen noch rechtzeitig im Juli 1971 durch eine gegenständlich veränderte Grundpfandrechtsbestellung des Beklagten angepaßt werden müssen; diese habe der Beklagte unter Verstoß gegen Treu und Glauben abgelehnt.

b) Das Oberlandesgericht führt dazu aus:

Die Fälligkeit des Kaufpreises - stillschweigende Voraussetzung des Rücktrittsrechts - sei nach Wortlaut und Sinn des Vertrags am 30. Juni 1971 eingetreten unabhängig davon, ob damals die Meßurkunde vorlag oder nicht sowie ob der Beklagte der Klägerin gemäß § 11 des

Vertrags Finanzierungshilfe leisten konnte. Daß auf der Vorstellung von der Möglichkeit solcher (rechtzeitigen) Finanzierungshilfe der Geschäftswille der Parteien bei Vertragsschluß aufbaute, sei nicht erwiesen; auf den Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage könnte sich die Klägerin jedenfalls nicht berufen, weil das Risiko der Vermessung und Belastbarkeit zu ihren Lasten gegangen sei.

Der Beklagte habe sein Rücktrittsrecht auch nicht unzulässig ausgeübt. Denn selbst wenn er im Hinblick auf die damaligen Vermessungsverhältnisse nach Treu und Glauben verpflichtet gewesen sein sollte, eine vom Kaufgelände teilweise abweichende Grundstücksfläche mit Grundpfandrechten für Kaufpreiskredite der Klägerin zu belasten, habe ihm die Klägerin ihrerseits eine solche rechtzeitige Grundpfandbestellung unmöglich gemacht: Es sei nicht erwiesen, daß die Parteien oder zumindest die Klägerin in einer für den Beklagten erkennbaren Weise bei Vertragsschluß davon ausgingen, daß die Klägerin den Kaufpreis nur durch Belastung des Kaufgrundstücks finanzieren könne und wolle; der Beklagte habe in dieser Richtung nicht von sich aus, sondern erst auf einen Auftrag der Klägerin hin tätig werden müssen; die Klägerin habe ihn aber grob nachlässig erstmals mit ihren Schreiben vom 28. und 29. Juni 1971 mit einer Grundstücksbelastung überhaupt beauftragt; sie habe dieses Verlangen erst am 9. Juli 1971 gegenständlich in einer Weise beschränkt, daß der Beklagte allenfalls dadurch hätte veranlaßt werden müssen, von sich aus eine Grundpfandbelastung in einem Umfang

anzubieten, der ihm zumutbar war, allerdings (mit zwei Parzellen) noch hinter dem Verlangen der Klägerin vom 9. Juli (drei Parzellen) zurückblieb; die Zeitspanne zwischen diesem 9. Juli (einem Freitag) und dem 13. Juli (Dienstag), an dem die letzte Juli-Sitzung der zur Belastungsgenehmigung (§ 51 BBauG) anzurufenden Umlegungsbehörde stattfand, sei aber keine ausreichende Überlegungsfrist für den Beklagten gewesen. Die allerdings für die Klägerin mit dem Rücktritt verbundenen erheblichen wirtschaftlichen Nachteile rechtfertigten angesichts ihrer Risikoübernahme und ihrer Erfahrung in Grundstücksgeschäften keine Zubilligung weiterer Zahlungsfristen.

c) Hiergegen richten sich die Hauptangriffe der Revision. Sie haben jedoch keinen Erfolg:

1. Wenn dem Beklagten schon vor dem 28. Juni 1971 die Möglichkeit einer Grundpfandbestellung bekannt war, wie die Revision geltend macht, so begründete dies nach der rechtsirrtumsfreien Vertragsauslegung des Tatrichters noch keine Pflicht des Beklagten, in Richtung einer solchen Bestellung aktiv zu werden, solange die Klägerin nicht mit einem dahingehenden Verlangen an ihn herantrat.

2. Mit den Schreiben der Klägerin und ihres Anwalts vom 28. und 29. Juni 1971 sowie mit dem folgenden Schriftwechsel hat sich das Berufungsurteil ausführlich befaßt. Es hat den Schreiben vom 28. und 29. Juni deshalb keine eine sofortige Belastungspflicht

des Beklagten auslösende Wirkung beigemessen, weil sich die Belastungspflicht des Beklagten nach § 11 des Vertrags gegenständlich auf das Kaufgelände beschränkte, dieses aber Ende Juni 1971 noch nicht vermessen war. Das Schreiben der Klägerin vom 6. Juli 1971 verlangte nach der rechtlich unbedenklichen Feststellung des Tatrichters die Belastung des Gesamtgeländes des Beklagten, die diesem nicht zuzumuten war. Soweit sich die Revision gegen die Feststellung wendet, daß das Kaufgelände damals noch nicht vermessen war, wird diese Feststellung nicht erschüttert durch den Hinweis der Revision auf den Veränderungsnachweis des Stadtmessungsamts S. [REDACTED] vom 29. April 1971; wie der Vergleich dieses Urkundenwerks mit der dem Kaufvertrag beigefügten Skizze ergibt und vom Berufungsurteil ausgeführt ist, hatte das Stadtmessungsamt zwar aus dem bisherigen Gesamtgelände des Beklagten den Hauptteil des Kaufgeländes herausgemessen (neue Parzelle Nr. 1439); es blieben jedoch im Bereich der Nachbarparzellen (1446/1 und 2 und 1447/1 und 2) Überschneidungen zwischen den neuen Parzellengrenzen und den Kaufgeländegrenzen übrig. Der Beklagte hat denn auch in seinem Antwortschreiben vom 1. Juli 1971 nicht nur den von der Revision angeführten Einwand gebracht, der Vertrag sei mangels ordnungsmäßiger Bankbürgschaft nicht wirksam geworden, sondern zugleich betont, daß das Kaufgelände noch nicht vermessen sei und deswegen zur Zeit auch nicht belastet werden könne. Dieser Hinweis traf entgegen der Meinung der Revision zu und gestattete keinen Schluß auf einen Vorsatz des Beklagten, den Vertrag zu vereiteln.

3. Eine Pflicht des Beklagten zu früherer Aktivität in Richtung einer Grundpfandbestellung läßt sich auch nicht mit dem Hinweis auf die Rechtsprechung über die Wirkungen einer Zuvielmahnung begründen (vgl. das Senatsurteil vom 19. Mai 1967, V ZR 24/66, LM BGB § 346 Nr. 6). Abgesehen davon, daß es im vorliegenden Fall nicht um eine Mahnung geht, legt jene Rechtsprechung nicht jeder Zuvielmahnung Wirksamkeit im Umfang des Geschuldeten bei, sondern stellt auf die Umstände des Einzelfalls und das Gebot von Treu und Glauben ab. Gerade das hat jedoch das Berufungsurteil getan, ohne daß ein Rechtsverstoß erkennbar ist.

Der Hinweis auf das Senatsurteil vom 1. Juni 1973, V ZR 134/72 (LM BGB § 413 Nr. 5 = WM 1973, 1270) verhilft der Revision ebenfalls nicht zum Erfolg. Denn dort wird, wie die Revision nicht verkennt, eine Verkäuferpflicht zur Finanzierungshilfe "auf entsprechende Aufforderung des Käufers" erwogen; eine solche ordnungsmäßige Aufforderung hat aber im vorliegenden Fall nach dem festgestellten Sachverhalt nicht rechtzeitig stattgefunden.

IV.

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

Hill

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell