

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 164/80

URTEIL

Verkündet am

15. Januar 1982

Hirth

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Elisabeth R [REDACTED], D[REDACTED]straße [REDACTED],
B[REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Hanna J [REDACTED] geb. S[REDACTED],
B[REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. November 1981 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 12. Oktober 1979 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 16. Juli 1976 verkaufte die Klägerin ihren in O[REDACTED] gelegenen Hof zum Preis von 120 000 DM an die Beklagte. Eine erste Rate von 60 000 DM sollte nach dem Vertrag nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen und nach Löschung einer zugunsten des Landwirts Klaus-Werner W[REDACTED] eingetragenen Auflassungsvormerkung auf Anderkonto des beurkundenden Notars gezahlt werden. Der Notar wurde ermächtigt, diesen Betrag nach Vorliegen aller für die Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen auszukehren. Der Restbetrag von 60 000 DM wurde

- 3 -

der Beklagten gestundet; er war ab 1. Juni 1976 jährlich mit 7,5 % zu verzinsen und mit 2,5 % zu tilgen unter Zahlung der Zins- und Tilgungsbeträge an die Klägerin jeweils monatlich im voraus. Weiter erklärte die Beklagte in dem Vertrag die Bestellung einer Restkaufgeldhypothek in Höhe von 60 000 DM an dem Kaufobjekt; ein Verzug der Beklagten mit mehr als zwei Monatsraten sollte die Klägerin berechtigen, diese Hypothek sofort zur Zahlung fällig zu stellen. Der Hof ist spätestens am 1. November 1976 der Beklagten übergeben worden.

Ebenfalls am 16. Juli 1976 kaufte die Beklagte unter Beurkundung durch denselben Notar auch den Hof des Landwirts Klaus-Werner W. zum Preis von 180 000 DM, wovon 140 000 DM in bar aufzubringen waren.

Im Oktober 1976 überwies die Schleswig-Holsteinische Landschaft auf Grund eines von ihr der Beklagten gewährten Darlehens 167 846,67 DM "wegen W. und J. / R., Kaufverträge" auf ein neu anzulegendes Anderkonto des Notars. Der Treuhandauftrag an den Notar lautete dahin, daß er über dieses Geld nur verfügen durfte, wenn spätestens gleichzeitig beim Grundbuchamt die Anträge auf Eigentumsumschreibung hinsichtlich der durch die Beklagte von der Klägerin und von W. gekauften Grundstücke sowie auf Eintragung einer - in Abteilung III erstrangigen - Gesamtgrundschuld in Höhe von 170 000 DM gestellt würden.

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



Durch Vertrag vom 2. Dezember 1976 verkaufte die Klägerin - wiederum vor demselben Urkundsnotar - ihren Hof an den Landwirt K[REDACTED]. In diesem Vertrag wird einleitend als Erklärung der Klägerin erwähnt, daß der Hof durch Vertrag vom 16. Juli 1976 an die Beklagte veräußert worden sei; weiter heißt es in diesem Zusammenhang:

"Frau R[REDACTED] (die Beklagte) hat den Vertrag bisher nicht erfüllt, so daß er nicht durchgeführt wird.

...

Unter der Voraussetzung, daß der Kaufvertrag mit Frau R[REDACTED] nicht durchgeführt wird, erklärten die Erschienenen"

Mit Schreiben vom 9. Dezember 1976 teilte der Notar der Beklagten mit, daß die Voraussetzungen für die Begleichung der ersten Kaufpreisrate für den Hof der Klägerin im Betrage von 60 000 DM vorlägen, und forderte sie zur Zahlung auf. In einem weiteren Schreiben an die Beklagte vom selben Tag übermittelte er das Verlangen der Klägerin auf Zahlung des gesamten Restkaufpreises innerhalb von acht Tagen, da die Beklagte sich mit den insoweit vereinbarten Monatsraten für die Zeit vom 1. September bis 31. Dezember 1976 in Verzug befinde.

Mit Schreiben vom 12. Januar 1977 setzte die Klägerin der Beklagten eine Nachfrist zur Zahlung bis zum 31. Januar 1977, verbunden mit der Androhung, nach fruchtlosem Fristablauf die Annahme des Kaufpreises

abzulehnen. Durch Anwaltsschreiben vom 9. Februar 1977 lehnte die Klägerin die Erfüllung des Vertrages ab und forderte die Beklagte zur Räumung und Bewilligung der Löschung der inzwischen zu ihren Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung auf.

Mit der Klage hat die Klägerin Verurteilung der Beklagten beantragt, den Hof zu räumen und an die Klägerin herauszugeben sowie der Löschung der Auflassungsvormerkung zuzustimmen.

Das Landgericht hat der Klage durch Versäumnisurteil stattgegeben, welches es auch auf den Einspruch der Beklagten aufrechterhalten hat. Die Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klagabweisung weiter. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts war die Klägerin berechtigt, von dem mit der Beklagten geschlossenen Vertrag zurückzutreten, und hat diesen Rücktritt auch wirksam (unter Beachtung der Erfordernisse des § 326 Abs. 1 BGB) erklärt; danach aber verlange sie von der Beklagten zu Recht Räumung und Herausgabe des Hofes sowie Löschung der Auflassungsvormerkung.

Das Berufungsgericht geht hierbei davon aus, daß auf Grund der Zahlungsaufforderung des Notars vom 9. Dezember 1976 seit diesem Zeitpunkt die erste Kaufpreisrate in Höhe von 60 000 DM zur Zahlung fällig gewesen sei, die Beklagte diese Leistung aber nicht erbracht habe. Über den bereits im Oktober 1976 von der Schleswig-Holsteinischen Landschaft überwiesenen Betrag von 167 846,67 DM habe der Notar nämlich noch nicht verfügen können, da die Auflagen des Treuhandauftrags noch nicht erfüllt gewesen seien. Denn zur Bezahlung der an die Klägerin und an Wöhl bar zu entrichtenden Kaufpreisteile wären weitere 32 153,33 DM erforderlich gewesen.

Der Klägerin sei es auch nicht aus dem Gesichtspunkt eigener Vertragsuntreue verwehrt, aus dem Verzug der Beklagten Rechte herzuleiten. Der Vortrag der Beklagten, die Klägerin habe durch die Erklärung, von dem Vertrag mit der Beklagten zurücktreten zu wollen, die sie schon vor dem 9. Dezember 1976 gegenüber dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft (im folgenden: ALW) abgegeben habe, eine rechtzeitige Kreditbeschaffung der Beklagten verhindert, sei nicht bewiesen. Auf Grund der Aussage des (beim ALW tätigen) Zeugen S. stehe vielmehr fest, daß dieser Zeuge von keiner Seite eine Erklärung des Inhalts erhalten habe, die Klägerin wolle den Vertrag mit der Beklagten nicht durchführen, weil diese sich mit der Zahlung des Barkaufpreises in Verzug befinde. Ob der Zeuge etwa aus dem von der Klägerin mit dem zweiten Käufer K. geschlossenen Kaufvertrag entnommen habe, daß die Beklagte ihren

Vertrag nicht erfüllen könne, möge dahinstehen; denn nach der überzeugenden Aussage des Zeugen hätte dieser Umstand ihn nicht veranlaßt, eine ablehnende Stellungnahme zu dem Darlehensantrag der Beklagten abzugeben, sondern lediglich dazu, ein klärendes Gespräch mit der Beklagten herbeizuführen. Bei dieser Sachlage bestehe auch keine Veranlassung, dem weiteren Beweisantrag der Beklagten zu der angeblichen Äußerung der Klägerin nachzugehen; dasselbe gelte für die ebenfalls unter Beweis gestellte weitere Behauptung der Beklagten, die Klägerin habe den Notar aufgefordert, den Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrags mit K. [REDACTED] schleunigst dem ALW einzureichen, damit die Beklagte für ihren Kreditantrag keine Zustimmung des ALW mehr bekomme.

II.

Die Revision bleibt im Ergebnis ohne Erfolg.

1. Zu Unrecht meint sie, ein Verzug der Beklagten habe gar nicht vorgelegen, weil diese es nicht zu vertreten habe, daß sie die zur Erfüllung ihrer Barzahlungsverpflichtungen erforderlichen weiteren 32 153,33 DM nicht rechtzeitig beschafft habe; dies sei nämlich auf das eigene vertragswidrige Verhalten der Klägerin zurückzuführen. Die Revision übersieht hierbei den dem § 279 BGB zugrunde liegenden Rechtsgedanken, daß

jeder Schuldner für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen hat (MünchKomm/Emmerich, BGB § 279 Rdn. 3 u. 10; Palandt/Heinrichs, BGB 40. Aufl. § 279 Anm. 1). Dieser Rechtsgedanke gilt auch für den Fall des Verzugs und hat zur Folge, daß ein auf Mittellosigkeit des Schuldners zurückzuführendes Unterbleiben rechtzeitiger Zahlung nicht etwa gemäß § 285 BGB den Verzugseintritt hindert (RGZ 75, 335; MünchKomm/Walchshöfer, BGB § 285 Rdn. 2; Palandt/Heinrichs aaO § 285 Anm. 1). Darauf, auf welche Umstände die mangelnde Zahlungsfähigkeit des Schuldners ihrerseits zurückzuführen ist, kommt es in diesem Zusammenhang nicht an.

2. Die die mangelnde Zahlungsfähigkeit der Beklagten begründenden Umstände könnten allerdings, was auch das Berufungsgericht erwogen hat, unter dem Gesichtspunkt von Bedeutung sein, ob etwa ein eigenes vertragswidriges Verhalten der Klägerin es ihr nach Treu und Glauben verwehrte, aus ausgebliebenen Zahlungen der Beklagten Rechte nach § 326 BGB herzuleiten (vgl. dazu etwa Senatsurteil vom 26. Oktober 1973, V ZR 204/71 m.w.N., LM § 326 (C) Nr. 4 = NJW 1974, 36; zum Grundsatz auch Senatsurteil vom 10. März 1978, V ZR 67/76, WM 1978, 902). Wie in dem Senatsurteil vom 10. März 1978 ausgeführt worden ist, reicht hierfür zwar nicht schon die bloße Tatsache einer eigenen Pflichtverletzung des Gläubigers aus, die beiderseitigen Pflichtverletzungen müssen vielmehr in einem inneren Zusammenhang stehen.

Auch diese Voraussetzung könnte indes hier als gegeben anzusehen sein, wenn, wie die Beklagte geltend macht, die Beschaffung weiteren Kredits und dadurch bedingt die rechtzeitige Erfüllung ihrer Barzahlungsverpflichtung insgesamt durch das Verhalten der Klägerin vereitelt worden wäre.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts dazu, daß ein solcher Zusammenhang nicht gegeben sei, vermögen diesen Standpunkt nicht zu tragen. Denn das Berufungsgericht kommt unter Würdigung der Aussage des Zeugen S. lediglich zu der Feststellung, alle von der Beklagten behaupteten Äußerungen der Klägerin hätten, auch wenn man sie unterstelle, nicht zu einer ablehnenden Stellungnahme des ALW zu dem Darlehensantrag der Beklagten geführt, sondern nur dazu, daß das ALW ein klärendes Gespräch mit der Beklagten herbeigeführt hätte. Damit aber ist die entscheidende Frage noch nicht beantwortet, ob durch das (unterstellte) Verhalten der Klägerin eine rechtzeitige Kreditbeschaffung der Beklagten verhindert worden ist. Dies könnte nämlich schon dann der Fall sein, wenn die Kenntnis von dem anderweitigen Verkauf des Hofes durch die Klägerin, also von dem Vertragsabschluß Klägerin/Kath, die Befürwortung des Kreditantrags der Beklagten durch das ALW jedenfalls entsprechend verzögert hätte.

Unzulänglich ist indes nur die vom Berufungsgericht gegebene Begründung, nicht aber das Ergebnis, zu dem es gelangt ist. Denn mit ihrem eigenen Tatsachenvortrag (der im übrigen insoweit im wesentlichen auch unbestritten ist) hat die Beklagte schon nicht schlüssig

dargetan, daß ihr Unvermögen zur rechtzeitigen Zahlung der Kaufpreisrate von 60 000 DM auf dem nochmaligen Verkauf durch die Klägerin an Kath und auf diesbezüglichen Hinweisen der Klägerin gegenüber dem ALW beruhte:

Auch die Beklagte geht davon aus, daß sie über den ihr von der Schleswig-Holsteinischen Landschaft gewährten Kredit hinaus weitere 32 153,33 DM benötigte. Hiervon habe sie sich, so ihr Vorbringen (Berufungsbegründung vom 21. Juli 1978), einen Teilbetrag in Höhe von 25 000 DM durch ein von seiten der Landesbank Schleswig-Holstein auf Vorsprache vom 22. Oktober 1976 bereits vorläufig in Aussicht gestelltes Darlehen beschaffen wollen, wobei als Sicherheit eine bereits eingetragene Grundschuld auf den von W■■■■ gekauften Grundstücken dienen sollte; die Landesbank habe dabei noch Rangrücktritt zugunsten der für die Schleswig-Holsteinische Landschaft einzutragenden (erstrangigen) Gesamtgrundschuld über 170 000 DM gewähren sollen.

Diese Kreditbeschaffung hätte somit, da das Eigentum an den von W■■■■ gekauften Grundstücken noch nicht auf die Klägerin übergegangen war, gemäß § 880 Abs. 2 Satz 1 BGB auf alle Fälle auch der Mitwirkung des Wöhl bedurft, der indes seinerseits - ebenfalls nach dem Vorbringen der Beklagten in ihrer Berufungsbegründung - bereits mit Schreiben vom 17. Oktober 1976 den Rücktritt von dem mit der Beklagten geschlossenen

Kaufvertrag erklärt, überdies durch notariellen Vertrag vom 23. September 1976 seinen - damals in der Zwangsversteigerung befindlichen - Hof auch schon anderweit verkauft hatte. Unabhängig davon, ob, wie die Beklagte meint, die Rücktrittserklärung des W■■■ unbegründet war, ist bei dieser Sachlage nicht ersichtlich, wie es - und zumal innerhalb des nur zur Verfügung stehenden Zeitraumes von wenigen Wochen - zu der Gewährung eines weiteren Darlehens über 25 000 DM an die Beklagte hätte kommen können. Jedenfalls hätte es einer ausdrücklichen Darlegung bedurft, daß W■■■ trotz des von ihm erklärten Rücktritts von dem mit der Beklagten geschlossenen Kaufvertrag und trotz des von ihm getätigten anderweitigen Verkaufs seines Anwesens gleichwohl bereit gewesen wäre, seinen Grundbesitz der Beklagten als Sicherheit für ein Darlehen über 25 000 DM zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus ergeben sich gleiche Bedenken aber auch hinsichtlich der Verfügungsmöglichkeit der Beklagten über den von der Schleswig-Holsteinischen Landschaft bereits als Darlehen gewährten und auf Anderkonto des Notars befindlichen Betrag von 167 846,67 DM. Denn auch insoweit hätte es der Mitwirkung des W■■■ bedurft, da nach dem Treuhandauftrag über diesen Betrag nur verfügt werden durfte, wenn spätestens gleichzeitig beim Grundbuchamt die Anträge auf Eigentumsumschreibung hinsichtlich der durch die Beklagte von der Klägerin und von W■■■ gekauften Grundstücke sowie auf Eintragung einer Gesamtgrundschuld hierauf in Höhe von 170 000 DM

gestellt wurden. Auch insoweit ist nicht ersichtlich, wie im Hinblick auf den von W■■■ erklärten Rücktritt diese Voraussetzungen hätten erfüllt werden können. Daß die Beklagte etwa versucht habe, andere Darlehensbedingungen auszuhandeln, nachdem W■■■ den Rücktritt von dem mit ihm geschlossenen Kaufvertrag erklärt hatte, wird von ihr nicht geltend gemacht.

Damit aber fehlt es insgesamt an einem schlüssigen Vortrag darüber, wie die von der Beklagten als beabsichtigt dargestellte Finanzierung der Kaufpreisrate von 60 000 DM überhaupt hätte zur Durchführung gelangen können. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern das Fehlschlagen dieser Finanzierung und damit die nicht rechtzeitige Leistung von seiten der Beklagten durch Schritte der Klägerin verursacht worden sein sollten, die allenfalls eine Stellungnahme des ALW zu dem an die Landesbank gerichteten Darlehensantrag der Beklagten verzögerten. Danach aber ist kein Sachverhalt dargetan, der es der Klägerin nach Treu und Glauben verwehren würde, ihre Rechte aus § 326 BGB geltend zu machen.

3. Unerheblich ist auch das Vorbringen der Beklagten, im Zeitpunkt der Zahlungsaufforderung durch den Notar am 9. Dezember 1976 sei die vertraglich ausbedungene Auflassungsvormerkung zugunsten der Beklagten noch nicht eingetragen gewesen. Denn gemäß dem zwischen den Parteien geschlossenen Kaufvertrag war die Zahlungsverpflichtung hinsichtlich des Teilbetrages von 60 000 DM nicht hiervon abhängig.

4. Ebensowenig kommt es auf das Vorbringen der Beklagten an, die Klägerin sei nach Vertragsabschluß in weiteren Vermögensverfall geraten, der am 4. November 1976 zur Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerks geführt habe. Nach § 321 BGB wäre der Beklagten ein Leistungsverweigerungsrecht hierwegen nur dann erwachsen, wenn die Vermögensverschlechterung ihren Anspruch auf die Gegenleistung, also vor allem auf Eigentumsübertragung, gefährdet hätte. Dazu ist jedoch nichts dargetan. Im Hinblick auf das eigene Vorbringen der Beklagten, die Zwangsversteigerung sei wegen Beträgen von insgesamt nur 1 228 DM betrieben worden, ist vielmehr davon auszugehen, daß anhand der von der Beklagten geschuldeten Zahlung von 60 000 DM die Klägerin diese Verpflichtungen ohne Schwierigkeiten hätte erfüllen können.

5. Schließlich kann auch offen bleiben, ob die Beklagte außerdem mit den von ihr seit Juni 1976 zu zahlenden Monatsraten in Verzug war oder ob dem entgegen stand, wie sie geltend macht, daß die Klägerin ihrerseits der vorweg geschuldeten Verpflichtung zur Besitzübergabe nicht (oder jedenfalls nicht voll) nachgekommen war. Denn die Klage ist unabhängig davon wegen der Nichtzahlung der Kaufpreiskrate von 60 000 DM und des hierwegen erklärten Rücktritts der Klägerin begründet.

III.

Nach alledem ist die Revision der Beklagten
mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Vogt

Räfle

Lambert