

V_ZR_189/63

2186 050

Verkündet
am 14. Oktober 1964
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s
In dem Rechtsstreit

der Hausfrau Liselotte K [REDACTED] geb. H [REDACTED] in G [REDACTED]
bei A [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungs- und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. von [REDACTED] -

gegen

Frau Ann-Marie B [REDACTED] geb. F [REDACTED] in B [REDACTED]
[REDACTED], O [REDACTED]-T [REDACTED]-Straße [REDACTED] als Testamentsvollstreckerin
über den Nachlaß des verstorbenen ehemaligen Reichssendeleiters
Eugen H [REDACTED],

Klägerin, Berufungs- und Revisionsbeklagte,

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

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 14. Oktober 1964 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Schuster,
Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe und Dr. Mattern für Recht
erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats
des Kammergerichts vom 15. Oktober 1963 wird auf
Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit Vertrag vom 20. Oktober 1962 verkaufte die Klägerin der Beklagten das Grundstück B [REDACTED], G [REDACTED]-straße [REDACTED], zum Preise von 65 000 DM. Die Beklagte übernahm dabei eine Hypothek von 6 000 DM und "die auf dem Grundstück ruhende öffentliche Last der HGA im derzeitigen Validierungsbetrag von 20 800 DM". Sie übernahm außerdem die Vermögensabgabe, wofür ihr andererseits die Kriegssachschädenansprüche abgetreten wurden. Etwaige zur Zeit der - auf 1. November 1962 bestimmten - Übergabe bestehende Differenzen nach oben oder unten in den übernommenen Belastungen sollten außerhalb des Vertrags direkt ausgeglichen werden.

Den Rest des Kaufpreises in Höhe von 38 200 DM sollte die Beklagte innerhalb von 10 Tagen nach Vertragsschluß bei dem Notar hinterlegen und es sollte eine Eigentumsverschaffungsvormerkung für sie im Grundbuch eingetragen werden. Die Vormerkung wurde auch eingetragen, die Beklagte hat das Geld jedoch nicht hinterlegt. Die Klägerin hat ihr hierzu unter dem 4. Dezember 1962 nochmals eine Frist bis zum 10. Dezember 1962 gesetzt mit der Androhung, daß sie bei Nichteinhaltung vom Vertrage zurücktreten werde. Diesen Rücktritt hat sie dann unter dem 13. Dezember 1962 erklärt und die Beklagte aufgefordert, eine Löschungsbewilligung für die Eigentumsverschaffungsvormerkung zu erteilen. Die Beklagte hat jedoch diese Bewilligung nicht abgegeben.

Mit der Klage hat die Klägerin beantragt, die Beklagte zur Abgabe der Bewilligungserklärung zu verurteilen.

Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt, weil die Hypothekengewinnabgabe in Wahrheit 30 000 DM ausmache und das Finanzamt die zur Umschreibung des Eigentums er-

forderliche Unbedenklichkeitserklärung nicht erteile, solange über die Höhe der Vermögensabgabe der zur Erbengemeinschaft nach Eugen H. [REDACTED] gehörenden Frau Astrid K. [REDACTED] keine Klarheit bestehe. Hierzu hat die Beklagte den Grunderwerbsteuerbescheid des Finanzamts vorgelegt, in dem die Erteilung der Unbedenklichkeitserklärung davon abhängig gemacht ist, daß hinsichtlich der Vermögensabgabe keine Bedenken bestehen (§ 10 der 22. DVO zum LAG vom 19. Juli 1958, BGBl I 526). Die Beklagte hat sich zur Begründung der Unzulässigkeit des Rücktritts auch auf § 454 BGB berufen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Landgericht hatte die Voraussetzung des § 454 - Ausschluß des sonst nach § 326 BGB bestehenden Rücktrittsrechts des Verkäufers bei Erfüllung des Kaufvertrags durch ihn und Stundung des Kaufpreises - als nicht gegeben erachtet. Das Berufungsgericht ist dem beigetreten. Die u.a. angestellte Erwägung des Landgerichts, erst mit der für 1. November 1962 vorgesehenen Übergabe hätte trotz der in der Urkunde erklärten Auflassung die Klägerin den Vertrag erfüllt gehabt, zu dieser Zeit sei aber die etwaige Stundung des Kaufpreises schon abgelaufen gewesen, so daß der mit § 454 BGB beabsichtigte Schutz des im Genuß der Kaufsache befindlichen Käufers, der seinerseits nicht zu erfüllen brauche,

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



hier nicht zu gewähren sei, ist rechtsirrtumsfrei. Nicht zu beanstanden ist es auch, wenn die Vorinstanzen der gegenüber der Annahme im Vertrag erhöhten Hypothekengewinnabgabe (um 9 672,72 DM) eine den Verzug der Beklagten ausschließende Wirkung nur allenfalls hinsichtlich des Unterschiedsbetrags, nicht aber hinsichtlich der gesamten zu hinterlegenden Summe zuerkennen. Die Revision erhebt insoweit auch keine Rügen.

2. Das Berufungsgericht geht mit Recht davon aus, daß die Beklagte durch die Unterlassung der Zahlung des Restkaufpreises mindestens in der um den Überbetrag der Hypothekengewinnabgabe geminderten Höhe nach Ablauf der im Vertrag vorgesehenen zehntägigen Frist gemäß § 284 Abs. 2 BGB wegen Ablaufs des für die Zahlung bestimmten Kalendertags in Verzug geraten sei. Etwaige der Eigentumsübertragung noch entgegenstehende Hindernisse, so die Voraussetzungen der Erteilung der Unbodenklichkeitserklärung, spielten hier keine Rolle, da die Pflicht zur Zahlung an den Notar von dem Übergang des Eigentums unabhängig war, wie die im Vertrag enthaltene Anweisung an ihn dartut, den hinterlegten Betrag an die Verkäuferin auszusahlen, wenn u.a. eine Eigentumsverschaffungsvormerkung für die Käuferin im Grundbuch eingetragen sei. Es ist auch nicht ersichtlich, daß die Klägerin etwa erklärt hätte, sie sei nicht in der Lage oder nicht willens, die ihr hinsichtlich der Eigentumsverschaffung obliegenden Pflichten zu erfüllen, was gemäß § 242 BGB eine Vorleistungspflicht in eine Pflicht, lediglich Zug um Zug zu leisten, umwandeln kann (Palandt, BGB 23. Aufl. § 320 Anm. 4 b). Es kann sich also nur darum handeln, ob der eingetretene Verzug bis zur Erklärung des Rücktritts geheilt worden ist, etwa mit der Begründung, es sei eine Leistung der Klägerin als Verkäuferin inzwischen

fällig geworden, und aus diesem Grunde das Zug-um-Zug-Verhältnis mit der Einrede des nicht erfüllten Vertrags für die Beklagte eingetreten (vgl. RG JW 1924, 1141). Die Heilung ist aber schon deswegen zu verneinen, weil der bloße Eintritt der Fälligkeit der Gegenleistung den bereits eingetretenen Verzug nicht heilt, vielmehr der im Verzug Befindliche mindestens die ihm obliegende Handlung Zug um Zug gegen Erbringung der Gegenleistung anbieten muß (WarnRspr 1919 Nr. 3), woran es hier aber fehlt.

Im übrigen hatte die Beklagte die Vermögensabgabe im Vertrag übernommen. Eine solche Übernahme bezieht sich zwar nach dem Parteiwillen regelmäßig nur auf den das Grundstück rechnerisch treffenden Teil der Vermögensabgabe, es muß aber nach dem Parteivortrag, insbesondere weil in dieser Richtung keine Einwendungen von der Beklagten erhoben worden sind, angenommen werden, daß die Beklagte die ganze Vermögensabgabe übernehmen sollte. Die Klägerin als Verkäuferin war zwar nun verpflichtet, etwa bereits bestehende Unterlagen über die Höhe der Abgabe der Beklagten zugänglich zu machen. Bestand aber Unklarheit, so war es zunächst Aufgabe der im Verhältnis der Parteien zueinander zahlungspflichtigen Beklagten, beim Finanzamt Auskunft über das Bestehen und gegebenenfalls den Betrag einer Vermögensabgabepflicht einzuholen. Allerdings war, wie die Revision richtig ausführt, die Beklagte dem Finanzamt gegenüber nicht Schuldnerin der Vermögensabgabe, da eine Schuldübernahme mit Genehmigung des Finanzamts gemäß § 60 LAG nicht vorgenommen worden ist. Allein zahlungsberechtigt war entsprechend § 267 BGB die Beklagte und der Vertrag war eine hinreichende Legitimation gegenüber dem Finanzamt, daß das Einverständnis der Klägerin als Testamentsvollstreckerin zu entsprechender Auskunft

durch das Finanzamt vorlag. Erst wenn dessen ungeachtet wider Erwarten wegen Weigerung des Finanzamts die Beklagte nicht in der Lage gewesen wäre, die Frage der Vermögensabgabeschuld, sei es durch Zahlung, sei es durch die Mitteilung der Behörde, es werde keine Abgabe erhoben, zu klären, hätte die Beklagte ein Tätigwerden der Klägerin zur Beseitigung des Hindernisses für die Eigentumsübertragung verlangen können. Zur Zeit der Fristsetzung und des Rücktritts war eine etwaige Pflicht der Klägerin demnach noch gar nicht fällig. Daß etwa die Klägerin hinsichtlich ihrer Pflicht zur Klärung der Abgabeschuld nicht erfüllungsbereit gewesen wäre oder erklärt hätte, nicht erfüllen zu können, ist auch für diese Zeit durch die Beklagte nicht vorgetragen worden. Dem Versuch der Revision, wegen Einschränkung der Vorleistungspflicht nach den Grundsätzen von Treu und Glauben den Verzug als nicht eingetreten oder geheilt darzutun, ist somit kein Erfolg beschieden.

3. Nach alledem war der Rücktritt der Klägerin berechtigt und es bleibt bei der Verurteilung der Beklagten zur Löschung der Vormerkung, hinsichtlich deren der durch die

Vormerkung zu schützende Eigentumsüberlassungsanspruch erloschen ist. Die Revision war daher mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Mattern