

20

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 276 Hb

Zur Frage der positiven Vertragsverletzung bei einem Grundstückskauf auf Rentenbasis mit der Verpflichtung des Käufers zur Gewährung eines lebenslänglichen Wohnrechts.

BGH, Urt. v. 19. Mai 1967 - V ZR 189/65 - OLG Oldenburg
LG Aurich

20

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 189/65

URTEIL

Verkündet am

19. Mai 1967
Wüst, Justiz-
hauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Ehefrau Ingrid M [REDACTED] geb. P [REDACTED]
in E [REDACTED], L [REDACTED]straße 1,

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

1. den Lotsen i.R. Heinrich S [REDACTED],
 2. dessen Ehefrau Gertrude S [REDACTED] geb. H [REDACTED],
- beide wohnhaft in H [REDACTED], Kreis I [REDACTED], O [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Mai 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin sowie der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 9. November 1965 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

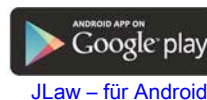
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind je zur Hälfte Eigentümer eines Einfamilienhauses. Sie hatten die Absicht, dieses Haus auf Rentenbasis und gegen Erlangung eines lebenslangen Wohnrechts zu veräußern, um dadurch ihre Altersrente aufzubessern. Als Kaufinteressenten meldeten sich die Beklagte und deren Ehemann. Am 8. Mai 1963 schlossen die Parteien einen notariellen Kaufvertrag, in dem die Beklagte sich verpflichtete, den Klägern als Kaufpreis für das Grundstück eine lebenslängliche Rente von monatlich 200 DM vom 1. Mai 1963 ab zu zahlen. Die Rentenforderung sollte als Reallast im Grundbuch eingetragen werden. Außerdem räumte die Beklagte den Klägern das Recht ein, das Hausgrundstück lebenslänglich ohne Entgelt zu benutzen. Eine dingliche Sicherung dieses Rechts war in dem Vertrag nicht vorgesehen. Nach § 5 des Vertrages sollten die Kläger zum Rücktritt von dem Kaufvertrag berechtigt sein, wenn die Beklagte mit der Zahlung von mehr als sechs Monatsraten im Rückstand blieb.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Auf Wunsch der Kläger sollte ihr Anspruch auf künftige Rückübertragung des Grundstücks dinglich gesichert werden. Die Beklagte bewilligte die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung auf jederzeitigen Antrag der Verkäufer. Für sämtliche Verpflichtungen der Beklagten aus dem Vertrag übernahm ihr Ehemann die selbstschuldnerische Bürgschaft.

Vor Umschreibung des Eigentums beantragte die Beklagte die Eintragung einer Grundschild von 60 000 DM zugunsten der Ostfriesischen Kreditbank in E[REDACTED]. Die Grundschild sollte der Sicherung eines dem Ehemann der Beklagten gewährten Kredites dienen. Der Notar Dr. W[REDACTED], der den Kaufvertrag beurkundet hatte, weigerte sich jedoch, die Unterlagen zwecks Umschreibung des Eigentums dem Grundbuchamt einzureichen. Mit Schreiben vom 12. November 1963 erklärten die Kläger gegenüber der Beklagten den Rücktritt vom Vertrag, nachdem vorausgegangene Schreiben des Notars, in denen der Wunsch der Kläger auf Eintragung des Wohnrechts im Range vor der Grundschild zum Ausdruck gebracht wurde, unbeantwortet geblieben waren. Die Beklagte erkennt die Wirksamkeit des Rücktritts nicht an. Ihr Ehemann hat seine selbständige kaufmännische Tätigkeit inzwischen aufgegeben und tilgt seine Verbindlichkeiten von seinem Lohn aus unselbständiger Arbeit.

Die Kläger haben beantragt festzustellen, daß der Kaufvertrag infolge Rücktritts aufgehoben ist. Sie tragen dazu vor, die Beklagte und ihr Ehemann hätten den Vertrag nur geschlossen, um das Grundstück ohne Rücksicht auf die Belange der Kläger als zusätzliche Kreditgrundlage zu benutzen. Die Beklagte sei nicht bereit gewesen, das Wohnrecht im Range vor der Grundschild ding-

lich zu sichern. Wäre es zur Eintragung der Grundschild gekommen, so meinen die Kläger, würden sie mit Sicherheit ihr Wohnrecht verloren haben.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt. Sie macht geltend, es treffe nicht zu, daß sie den Vertrag nur geschlossen habe, um das Grundstück als zusätzliche Kreditgrundlage zu benutzen. Die Ostfriesische Kreditbank habe, als sie von dem Kaufvertrag Kenntnis erhalten habe, die Eintragung einer Grundschild zur Sicherung des ihrem Ehemann gewährten Kredites gewünscht. Ihr Ehemann habe nämlich infolge der schlechten Lage im Kraftfahrzeughandel, die auch der Grund für die spätere Aufgabe des Geschäfts gewesen sei, sein Konto bei der Bank überzogen gehabt. Die Bank habe dafür eine Sicherheit verlangt, jedoch nicht die Absicht gehabt, in das Grundstück zu vollstrecken. Sie (Beklagte) habe sich niemals geweigert, das Wohnrecht der Kläger im Range vor der Grundschild abzusichern, obwohl das im Vertrag nicht vorgesehen sei. Auf die Schreiben des Notars habe sie nicht geantwortet, weil sie jedes Vertrauen zu ihm verloren habe. Außerdem habe die Bank auf Absicherung des Kontos gedrängt, weshalb sich ihr Ehemann um eine andere Sicherheit bemüht habe. Dadurch sei die Eintragung der Grundschild uninteressant geworden. Der Betrieb ihres Ehemannes sei zusammengebrochen, weil es ihm nicht gelungen sei, den Kredit fristgemäß anderweitig abzusichern.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht auf die Berufung der Kläger nach dem Klageantrage erkannt. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

I.

Die Beantwortung der Frage, ob § 5 des Vertrages, wie das Landgericht meint, eine abschließende Regelung des Rücktrittsrechts enthält und deshalb jede sonstige Rücktrittsmöglichkeit für die Kläger ausscheidet, oder ob diese Vertragsbestimmung, wie das Oberlandesgericht glaubt, einem auf andere Gründe gestützten Rücktrittsrecht nicht entgegensteht, hängt von der Auslegung des Vertrages ab. Das Berufungsgericht hat dargelegt, weshalb für die Parteien Veranlassung bestand, die Rücktrittsbefugnis für den Fall des Verzuges der Beklagten mit der Zahlung der Rente genau zu regeln. Die Auslegung des Vertrages durch das Oberlandesgericht ist nach dem Wortlaut des Vertrages möglich und läßt auch sonst keinen Rechtsverstoß erkennen. Die Beklagte hat insbesondere keinerlei Tatsachen vorgetragen, die für die von ihr vertretene Auslegung des Vertrages sprechen könnten. Der von der Revision hervorgehobene Grundsatz, daß ein notarieller Vertrag die Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit für sich hat, besagt nichts für die Auffassung der Beklagten. Unerheblich ist auch der Hinweis der Revision auf die Tatsache, daß sowohl nach der Behauptung der Kläger wie auch nach dem Vorbringen der Beklagten der Notar mit dem Auktionator Schipper, der den Verkauf des Grundstücks vermittelt hatte, vor der Beurkundung den Inhalt des Vertrages eingehend durchgesprochen hat. Daß bei dieser Besprechung in irgendeiner Weise zum Ausdruck gekommen sei, daß jede andere als die in § 5 des Vertrages geregelte Rücktrittsmöglichkeit

ausgeschlossen sein sollte, ist nicht behauptet. Die Auslegung des Vertrages durch das Oberlandesgericht ist danach rechtlich nicht zu beanstanden und somit für das Revisionsgericht bindend.

II.

Es kommt deshalb darauf an, ob das Verhalten der Beklagten eine positive Vertragsverletzung darstellt. In der Rechtsprechung (BGHZ 11, 80, 83, 84 mit weiteren Nachweisen) ist anerkannt, daß die Vorschriften über die Folgen einer schuldhaften Unmöglichkeit der Leistung und des Verzuges (§§ 325, 326 BGB) im Falle einer positiven Vertragsverletzung entsprechend anzuwenden sind. Unter den Begriff der positiven Vertragsverletzung fällt die Verletzung von Vertragspflichten im weitesten Sinne, die weder eine Unmöglichkeit der Leistung noch Verzug zur Folge hat. Wenn durch eine solche Verletzung vertraglicher Pflichten der Vertragszweck derart gefährdet wird, daß dem vertragstreuen Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles nach Treu und Glauben die Fortsetzung des Vertrages nicht zuzumuten ist, so kann er nach seiner Wahl Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen oder vom Vertrag zurücktreten. Von dieser Rechtslage geht auch das Berufungsgericht aus.

1. Das Oberlandesgericht hält die Voraussetzungen für einen Rücktritt wegen positiver Vertragsverletzung für gegeben. Es führt dazu aus: Die Absicht der Beklagten und die zu ihrer Ausführung getroffenen Anstalten hätten unter den obwaltenden Verhältnissen die Besorgnis begründet, daß das vertraglich festgelegte Wohnrecht der Kläger erheblich gefährdet sei. Daß eine Grundschuld dann, wenn die zu sichernde Forderung nicht befriedigt werde,

zur Zwangsversteigerung des Grundstücks führen könne, liege in der Natur der Sache. Selbst wenn die Bank nicht die Absicht gehabt haben sollte, das Grundstück anzugreifen, so bestehe doch kein Zweifel, daß sie die Grundschild gegebenenfalls, etwa durch Abtretung an einen Dritten, verwertet hätte. Daß der neue Grundschuldgläubiger alsdann Befriedigung aus dem Grundstück suchen würde, habe durchaus im Bereich des Möglichen gelegen. Für die Kläger habe daher in jedem Fall Grund zu der Befürchtung bestanden, daß sie bei einer Belastung des Grundstücks mit einer Grundschild von 60 000 DM ihres ungesicherten Wohnrechts verlustig gehen könnten. Diese Befürchtung sei vor allem deshalb gerechtfertigt gewesen, weil der Ehemann der Beklagten anderweitige erhebliche Schulden gehabt habe, so daß schwerste Bedenken bestanden hätten, ob er die Forderung der Bank würde befriedigen können. Bei dieser Sachlage habe eine Belastung des verkauften Grundstücks mit einer Grundschild von 60 000 DM nicht mehr im Rahmen einer wirtschaftlich vertretbaren Finanzgebarung gelegen. Eine Zwangsversteigerung sei vielmehr in bedrohliche Nähe gerückt. Wenn die Kläger deshalb zunächst eine weniger einschneidende Lösung durch Eintragung des Wohnrechts im Range vor der Grundschild versucht hätten, so hätten sie damit alles getan, was man ihnen nach Treu und Glauben habe zumuten können. Das Schweigen der Beklagten auf die entsprechenden Schreiben des Notars hätten sie unbedenklich als Ablehnung ihres Angebotes auffassen dürfen. Es könne den Klägern auch nicht zum Vorwurf gemacht werden, daß sie nicht versucht hätten, die Eintragung des Wohnrechts unter Berufung auf Art. 15 § 1 PRAG BGB zu erzwingen, weil dem ersten Anschein nach davon auszugehen sei, daß die Parteien auf eine Sicherung des Wohnrechts bewußt verzichtet hätten. In dem Verhalten der Beklagten liege eine mindestens fahr-

lässig begangene, erhebliche Gefährdung des Vertragszwecks, so daß den Klägern nicht zuzumuten gewesen sei, die weitere Entwicklung der Dinge abzuwarten und den drohenden Verlust des Wohnrechts hinzunehmen.

2. Die Bedenken der Revision hiergegen greifen nicht durch. Die Ausführungen des Berufungsgerichts können nicht, wie die Revision meint, als rechtlich unhaltbar bezeichnet werden. Die Begründung des angefochtenen Urteils hält vielmehr einer rechtlichen Nachprüfung stand. Die Beklagte war nach dem Vertrag verpflichtet, den Klägern ein lebenslängliches unentgeltliches Wohnrecht zu gewähren. Das Berufungsgericht hat nicht verkannt, daß eine dingliche Sicherung dieses Rechts im Vertrag nicht vorgesehen war. Ob die Kläger bewußt von einer Eintragung des Wohnrechts im Grundbuch abgesehen haben oder ob jedenfalls die Beklagte hiervon ausgehen konnte, ist für die Entscheidung ohne Bedeutung. Es trifft nicht zu, daß, wie die Revision offenbar glaubt, das Oberlandesgericht der Auffassung gewesen sei, die Beklagte habe das Grundstück überhaupt nicht belasten dürfen. Die Beklagte war durch den Vertrag weder an einer Belastung noch an einer Veräußerung des Grundstücks gehindert. Sie durfte jedoch keine Maßnahmen ergreifen, die geeignet sein konnten, die Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtung zur Gewährung des Wohnrechts zu vereiteln oder zu gefährden. Es ist zwar richtig, daß eine Gefährdung und möglicherweise auch ein Verlust des Wohnrechts der Kläger sich schon allein aus der Unterlassung einer dinglichen Sicherung ergeben konnten. Dies haben die Kläger beim Abschluß des Vertrages in Kauf genommen. Hieraus folgt jedoch nicht, daß die Beklagte berechtigt gewesen wäre, selbst Maßnahmen zu treffen, die dazu führen konnten, die bereits bestehende Ge-

fährdung des Wohnrechts zu vergrößern. Eine Belastung des Grundstücks mit einer Grundschuld von 60 000 DM ohne vorrangige Sicherstellung des Wohnrechts stellte mit Rücksicht auf die schlechte wirtschaftliche Lage des Ehemannes der Beklagten eine positive Vertragsverletzung dar. Die Behauptung der Beklagten, die Ostfriesische Kreditbank, für welche die Grundschuld bestellt werden sollte, habe gar nicht die Absicht gehabt, in das Grundstück zu vollstrecken und die Kläger um ihr Wohnrecht zu bringen, hat das Berufungsgericht nicht übersehen. Das Oberlandesgericht hat die Richtigkeit dieser Behauptung unterstellt, jedoch die Möglichkeit einer anderweitigen Verwertung der Grundschuld durch die Bank für zweifelsfrei gehalten, falls der Ehemann der Beklagten seinen Verpflichtungen gegenüber der Bank nicht nachkam. Daß die Bank bisher nicht gegen den Ehemann der Beklagten vorgegangen ist und dieser im Einvernehmen mit der Bank seine Schulden durch Teilzahlungen von seinem Lohn tilgt, besagt nichts dafür, wie die Bank sich im Falle einer Bestellung der Grundschuld verhalten haben würde. Die Bank wäre, selbst wenn sie ursprünglich nicht die Absicht gehabt haben sollte, in das Grundstück zu vollstrecken, nicht gehindert gewesen, später ihre Absicht zu ändern und die Zwangsversteigerung des Grundstücks zu betreiben. Daß, wie die Revision weiter ausführt, die ganzen Schwierigkeiten auf die Weigerung des Notars Dr. Wumkes, die Verkaufsunterlagen an das Grundbuchamt weiterzuleiten, zurückzuführen sind, ist für die Beurteilung des Verhaltens der Beklagten und damit auch für die Entscheidung ohne Bedeutung. Wenn die Beklagten dem Verlangen der Kläger, das Wohnrecht im Range vor der Grundschuld im Grundbuch eintragen zu lassen, nicht nachkam, so wurde damit das im Vertrag vorausgesetzte Ver-

trauensverhältnis völlig zerstört, so daß den Klägern ein Festhalten an dem Vertrag nicht mehr zuzumuten war. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Beklagte habe durch ihr Verhalten gegenüber den Klägern zumindest fahrlässig den Vertragszweck erheblich gefährdet, ist frei von Rechtsirrtum. Die Kläger waren danach zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt.

Die Vorschrift des Art. 15 § 7 PrAG BGB, wonach bei einem mit einem Grundstücksüberlassungsvertrag in Verbindung stehenden Leibgedingsvertrag ein Rücktrittsrecht gemäß §§ 325, 326 BGB ausgeschlossen ist, findet entgegen der Auffassung der Revision auf den vorliegenden Fall keine Anwendung, weil es sich nicht um einen Vertrag im Sinne dieser Bestimmung, sondern um einen reinen Grundstücksveräußerungsvertrag handelt (vgl. dazu Urteil des Senats vom 19. Juni 1964, V ZR 4/63, LM PrAG BGB Art. 15 Nr. 6).

III.

Die Revision mußte deshalb als unbegründet mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Augustin
zugleich für den
infolge Urlaubs
ortsabwesenden
und deshalb an der
Unterschrift ver-
hinderten Bundesrichter
Dr. Freitag

Dr. Piepenbrock

Mattern

Offterdinger