

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 203/86

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
18. Dezember 1987
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Elisabeth O [REDACTED], B [REDACTED] weg 10, B [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Joachim A [REDACTED], B [REDACTED] weg 10, B [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

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

WIII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Dezember 1987 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 17. Zivilsenats des Kammergerichts vom 11. Juli 1986 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin verlangt von dem Beklagten die Rückkauflassung eines verkauften und übereigneten Grundstücks.

Die Parteien schlossen am 31. Dezember 1982 einen notariellen Grundstückskaufvertrag, in dem sie u.a. folgendes vereinbarten:

- 3 -

" ...

§ 2

Kaufpreis:

- (1) Der Kaufpreis beträgt DM 700.000,- ...
- (2) Der Kaufpreis wird wie folgt belegt:
 - a) Käufer zahlt an Verkäufer bis zum 28.02.1983 zu Händen des amtierenden Notars auf ein von diesem anzulegendes Anderkonto DM 300.000,-.
 - b) Der Restkaufpreis in Höhe von DM 400.000,- wird Käufer bis zum 31.12.1993 zinslos gestundet. Der Restkaufpreis ist in zehn jährlichen Raten von je 40 TDM zum 31.12. eines jeden Jahres, beginnend zum 31.12.1983, zahlbar.

... ..

Wegen dieser Restkaufgeldforderung von DM 400.000,- bestellt Käufer Verkäufer eine Hypothek an dem erworbenen Grundstück. ...

§ 7

Übergabe:

- (1) Der Kaufgegenstand geht am 1. März 1983 auf Käufer über, nicht jedoch vor der vollständigen Hinterlegung des Kaufpreisbetrages in Höhe von DM 300.000,-.

...

§ 10

Wohnrecht:

- (1) Käufer verpflichtet sich, hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger, der Verkäuferin auf Lebenszeit ein unentgeltliches Wohnrecht an im Erdgeschoß des Hauses B [REDACTED] weg 10 gelegenen Räumen zu gewähren. Der Verpflichtete zahlt die für diese Wohnräume anfallenden Kosten,



insbesondere für den Strom- und Warmwasserverbrauch, die Kanalbenutzung, den Betrieb der Heizung und der Alarmanlage.

...

- (4) Demgemäß bewilligen die Parteien, für die Verkäuferin an erster Rangstelle ein Wohnungsrecht an den vorgenannten Räumen einzutragen. ...

§ 15

- (8) Verkäuferin ist berechtigt, die Hundehaltung (Zucht von Scotch-Terriern) im jetzigen Rahmen auszuüben..."

Am 24. Januar 1983 schlossen die Parteien eine ergänzende Vereinbarung zum Grundstückskaufvertrag, in der sich die Klägerin verpflichtete, den Vorrang für eine vom Beklagten zur Finanzierung des Grundstückskaufpreises zugunsten eines Finanzierungsinstituts zu bewilligende Grundschuld vor der Restkaufgeldhypothek und dem Wohnrecht einzuräumen.

Der Beklagte zahlte 300.000 DM und die erste Restkaufgeldrate von 40.000 DM. Die Umschreibung des Eigentums auf den Beklagten erfolgte am 21. Mai 1984.

Schon bald nach Abschluß des Grundstückskaufvertrages kam es zwischen den Parteien zu zahlreichen Streitigkeiten, gerichtlichen Auseinandersetzungen und gegenseitigen Strafanzeigen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 13. September 1984 stellte sich die Klägerin auf den Standpunkt, der Vertrag sei wegen Dissenses nicht zustande gekommen; zugleich erklärte sie die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung und wegen Irrtums über die Zahlungsweise und

den Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung. Nach ihrer Vorstellung von dem Inhalt der Absprachen habe das Eigentum erst nach Zahlung der letzten Rate umgeschrieben werden sollen. Schließlich erklärte sie den Rücktritt bzw. die Kündigung aus dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung und verwies dabei auf die zahlreichen gerichtlichen Auseinandersetzungen und die vom Beklagten gegen sie erstatteten Strafanzeigen.

Im Verlauf des Rechtsstreits hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 10. Oktober 1985 erneut die Kündigung wegen zwischenzeitlich eingetretener weiterer Vorfälle ausgesprochen.

Mit Schriftsatz vom 15. Mai 1986 hat die Klägerin nochmals die fristlose Kündigung des Vertrages vom 31. Dezember 1982 erklärt, weil der Beklagte im Hinblick auf den zwischen den Parteien geführten Rechtsstreit eine Sicherheitsleistung für seinen etwaigen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises vor Zahlung der fällig gewordenen Kaufpreistraten gefordert habe.

Die Klage auf Rückauflassung ist in den beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt die Klägerin den Rückauflassungsanspruch - nunmehr Zug um Zug gegen Zahlung von 340.000 DM - weiter. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen, hilfsweise ihn nur Zug um Zug gegen Zahlung von 800.853,43 DM sowie weiterer 1.746,88 DM monatlich, beginnend am 1. November 1985, zu verurteilen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat einen Anspruch der Klägerin auf Rückauflassung des Grundstücks verneint. Die Entscheidung des Berufungsgerichts ist jedoch nicht in allen entscheidungserheblichen Punkten frei von Rechtsirrtum.

II.

A. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Klägerin könne nicht gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB die Rückauflassung des Grundstücks vom Beklagten verlangen; es liege weder ein Einigungsmangel vor, noch greife die von der Klägerin erklärte Anfechtung durch.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts hierzu lassen keinen Rechtsfehler erkennen und werden von der Revision auch nicht angegriffen.

B. Das Berufungsgericht ist weiterhin zu Recht davon ausgegangen, daß der Klaganspruch nicht aufgrund einer Kündigung, sondern allein aufgrund Rücktritts wegen positiver Vertragsverletzung gerechtfertigt sein könne. Der dagegen erhobene Angriff der Revision ist unbegründet.

Die Rechtsfolge einer Kündigung besteht darin, daß das Vertragsverhältnis mit Wirkung für die Zukunft aufgelöst wird. Die bisherigen Leistungen sind dagegen mit Rechtsgrund erbracht worden. Eine Rückabwicklung findet insoweit nicht

statt. In diesem Punkt liegt gerade der entscheidende Unterschied zwischen einem Kündigungs- und einem Rücktrittsrecht (vgl. BGHZ 73, 350, 354; Larenz, Schuldrecht I 14. Aufl. § 26 d S. 415; Esser/Schmidt, Schuldrecht 6. Aufl. § 20 III S. 290). Das Begehren der Klägerin, eine Rückabwicklung der aufgrund des Vertrags vom 31. Dezember 1982 ausgetauschten Leistungen zu erreichen, ließe sich daher mit einem Kündigungsrecht nicht verwirklichen.

Ein Kündigungsrecht würde im übrigen auch zu keiner sinnvollen Regelung führen. Kündbar könnte allenfalls der Vertrag über die Bestellung des Wohnrechts sein, da nur insofern einem Dauerschuldverhältnis ähnliche Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien begründet wurden. Bei der Bestellung eines Wohnungsrechts nach § 1093 BGB kann ein Recht des Berechtigten, den Vertrag über die Bestellung des Wohnrechts kündigen zu können, allenfalls dann sinnvoll sein, wenn der Berechtigte sich gegenüber dem Eigentümer schuldrechtlich zu wiederkehrenden Leistungen verpflichtet hat. Da der Berechtigte gemäß § 875 BGB auf sein dingliches Wohnungsrecht jederzeit durch einseitige Erklärung verzichten kann, bedarf er eines Kündigungsrechts allenfalls für einen durch den Bestellungsvertrag schuldrechtlich begründeten Anspruch des Eigentümers auf eine Gegenleistung (vgl. Kammergericht - Beschl. v. 9. November 1922, 1 X 320/22, JW 1923, 760, 761). Eine solche Gegenleistung zugunsten des Beklagten ist im Vertrag vom 31. Dezember 1982 aber nicht vereinbart worden.

Der Senat hat in der Entscheidung vom 4. Dezember 1981 (V ZR 37/81, WM 1982, 208, 209) keine gegenteilige Auffassung vertreten. Er hat in dieser Entscheidung vielmehr aus-

gesprochen, daß ein Recht zum Rücktritt vom Vertrag unter dem Gesichtspunkt einer positiven Vertragsverletzung in Betracht kommen kann. Daß auch eine Rückabwicklung des Grundstücksgeschäfts infolge Kündigung in Betracht kommen könne, ist dort nicht ausgesprochen worden. Der dem abschließenden Absatz jener Entscheidung vorangestellte Satz, das angefochtene Berufungsurteil müsse aufgehoben werden, da für einen Rücktritt vom Vertrag oder für eine Kündigung keine Feststellungen getroffen seien, kann insoweit zwar zu Mißverständnissen Anlaß geben, rechtfertigt jedoch nicht den von der Revision daraus gezogenen Schluß.

C. Das Berufungsgericht ist danach zutreffend davon ausgegangen, daß ein Rücktrittsrecht der Klägerin wegen schuldhafter Vertragsverletzungen in Betracht kommt. Es hat deshalb zu Recht geprüft, ob die von der Klägerin erhobenen Vorwürfe, die es unter 29 Punkten der Entscheidungsgründe aufgeführt hat, schuldhaft positive Vertragsverletzungen darstellen. Es hat in fünf Punkten schuldhaft Vertragsverletzungen angenommen. In den übrigen Punkten hat es dies jedoch verneint; die dagegen erhobenen Angriffe der Revision sind zum Teil begründet.

1. Ein Rücktrittsrecht der Klägerin wegen des Ausstehens der zum 31. Dezember 1984 und zum 31. Dezember 1985 fällig gewordenen Kaufpreistraten käme nur unter den Voraussetzungen des § 326 Abs. 1 Satz 1 BGB in Betracht. Dem Rücktritt steht jedoch § 454 BGB entgegen. Das Grundstück ist nämlich dem Beklagten aufgrund der in den §§ 2 Abs. 2, 9 des Kaufvertrages getroffenen Regelung nach Zahlung von 300.000 DM und Eintragung der Restkaufgeldhypothek übergeben

und übereignet, der Restkaufgeldbetrag aber gestundet worden.

2. a) Unbegründet ist auch der Revisionsangriff, ein Rücktrittsrecht stehe der Klägerin schon wegen der Vielzahl der zwischen den Parteien geführten Zivilprozesse zu, die der Klägerin eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar machten. Wenn die Einleitung eines Zivilprozesses im Einzelfall keine Vertragsverletzung ist, so kann sich auch aus dem Umstand, daß der Vertragspartner häufig in dieser Weise vorgegangen ist, keine positive Vertragsverletzung ergeben.

b) Mit Recht hat das Berufungsgericht hinsichtlich der einzelnen Zivilprozesse eine positive Forderungsverletzung verneint.

aa) Die unter I. C. 18 und I. C. 19 des Berufungsurteils genannten Rechtsstreitigkeiten hat der Beklagte gewonnen.

bb) In den unter I. C. 2-4 des Berufungsurteils genannten Verfahren hat der Beklagte allerdings teilweise vermeintliche Ansprüche unberechtigterweise gerichtlich geltend gemacht. Insoweit trägt jedoch die Begründung des Berufungsgerichts, daß sich die Erhebung auch nur vermeintlicher Ansprüche in den von der Zivilprozeßordnung vorgesehenen Verfahren grundsätzlich nicht als eine schuldhafte Vertragsverletzung darstellt (BGHZ 20, 169, 171; BGH Urt. v. 20. März 1979, VI ZR 30/77). Die Durchführung dieser Verfahren war durch vorangegangene Streitigkeiten veranlaßt.

cc) Bei dem unter Ziff. I. C. 1 behandelten Punkt handelt es sich um ein von der Klägerin gegen den Beklagten durchgeführtes Verfügungsverfahren. Soweit diesem Verfahren eine schuldhafte Nichterfüllung vertraglicher Ansprüche der Klägerin zugrunde gelegen haben sollte, würde sich dieser Umstand zwar als eine Vertragsverletzung darstellen. Das Berufungsgericht hat jedoch zu Recht insoweit den Klagevortrag als nicht schlüssig angesehen. Die Revision hat das Berufungsurteil in diesem Punkt auch nicht angegriffen.

3. Die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht eine Vertragsverletzung wegen der von dem Beklagten oder seiner Ehefrau erstatteten Straf- und Ordnungswidrigkeitsanzeigen verneint hat, sind dagegen nicht in allen Punkten frei von Rechtsirrtum.

a) Zu Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß sich aus den Anzeigen auch ein Rücktrittsrecht aus positiver Vertragsverletzung ergeben kann, sofern diese schuldhaft falsch oder rechtsmißbräuchlich erstattet wurden. Falsche Verdächtigungen gegenüber dem Partner eines auf den einmaligen Austausch von Leistungen gerichteten gegenseitigen Vertrages stellen in der Regel keine positive Vertragsverletzung dar, durch die ein Rücktrittsrecht begründet sein könnte. Der Leistungsaustausch und der damit verfolgte Zweck werden nämlich durch ein solches Fehlverhalten im allgemeinen nicht gefährdet (vgl. RGZ 102, 408, 410; RG Urt. v. 1. März 1938, III ZR 119/37, WarnRspr 1938 Nr. 142, S. 331 ff; BGH Urt. v. 25. Mai 1951, II ZR 113/50, LM BGB § 276 (Hd) Nr. 1). Anders kann es jedoch sein, wenn - wie hier - durch den auf den Austausch von Leistungen gerichteten

teten Vertrag Rechte begründet werden, deren ungestörte Ausübung ein Mindestmaß an gegenseitiger Achtung voraussetzt. Das ist hier deshalb erforderlich, weil nach dem Vertrag vom 31. Dezember 1982 ein Zusammenleben der Parteien in einem Hause vorgesehen ist. Es widerspricht dem Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme und Achtung, wenn ein Vertragspartner durch Anzeigen des anderen wiederholt staatsanwaltlichen oder behördlichen Ermittlungsverfahren ausgesetzt wird. Daraus kann sich für den unberechtigt Angezeigten ein Rücktrittsrecht ergeben, wenn das Festhalten am Vertrag für ihn dadurch unzumutbar geworden ist.

b) Unzutreffend ist aber auch hier die Auffassung der Revision, schon wegen der Vielzahl der Straf- und Ordnungswidrigkeitsanzeigen sei ein Recht der Klägerin zum Rücktritt entstanden und zwar unabhängig davon, ob dem Beklagten oder seiner Ehefrau wegen der einen oder der anderen Anzeige eine schuldhafte Vertragsverletzung vorzuwerfen sei oder nicht.

c) aa) Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, daß die Anzeigen, die durchweg Straftaten gegen die Person bzw. das Vermögen des Beklagten oder seiner Ehefrau behaupteten, keine Vertragsverletzungen waren, wenn die in den Anzeigen erhobenen Vorwürfe zutrafen. Die durch die vertragliche Bindung begründete Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen des anderen Vertragsteils geht nicht so weit, daß der Vertragspartner auf das Recht zur Anzeige von Straftaten und Ordnungswidrigkeiten sowie auf den damit verbundenen strafrechtlichen und behördlichen Schutz verzichten müßte.

bb) Eine Straf- oder Ordnungswidrigkeitsanzeige stellt sich selbst dann nicht ohne weiteres als eine Vertragsverletzung dar, wenn sich die erhobenen Beschuldigungen später als unrichtig herausstellen. Auch bei einer Anzeige gegen einen Vertragspartner nimmt der Anzeigende ein jedem Staatsbürger zustehendes Recht wahr (vgl. RGZ 140, 392, 399 f; BGH Urt. v. 14. November 1961, VI ZR 89/59, NJW 1962, 243, 245). Er gibt die Befugnis, den mit der Anzeige verbundenen Angriff auf die Ehre des anderen vorzunehmen und ihn den mit einem behördlichen Verfahren verbundenen Belastungen aussetzen. Die Rechtfertigung ergibt sich aus Aufgabe und Funktion des staatlichen Ermittlungsverfahrens, ohne daß es insoweit eines Rückgriffs auf den tatbestandlich engeren Rechtfertigungsgrund der Wahrnehmung berechtigter Interessen bedürfte (vgl. Soergel/Zeuner, BGB 11. Aufl. § 823 Rdn. 223; BGB-RGRK/Steffen, 12. Aufl. § 824 Rdn. 43).

Die erste Einschränkung des Anzeigerechts ergibt sich jedoch - unabhängig von dem Bestehen eines Vertragsverhältnisses - aus allgemeinen Grundsätzen. Eine Anzeige wider besseres Wissen ist eine Straftat (§ 164 StGB). Daß die Begehung einer solchen Straftat gegenüber dem anderen Vertragsteil hier eine schuldhaftige Vertragsverletzung darstellen würde, bedarf keiner weiteren Ausführungen.

Die zweite weitergehende Einschränkung des Rechts zur Anzeigeerstattung ergibt sich aus der durch den Vertrag begründeten, aus § 242 BGB folgenden Leistungstreuepflicht. Vertragspartner sind gehalten, den Vertragszweck nicht zu gefährden. Inwieweit sich daraus eine Einschränkung des Rechts zur Anzeige ergibt, richtet sich nach der Art der

Vertragsbeziehungen. Wenn - wie hier - ein Mindestmaß an gegenseitiger Achtung zur Erreichung des Vertragszwecks erforderlich ist, darf der Vertragspartner nicht schuldhaft das Zusammenleben der Parteien gefährden, indem er ohne greifbare Anhaltspunkte den Anderen belastende Anzeigen erstattet.

d) Das Berufungsgericht hat in diesem Zusammenhang entgegen der Auffassung der Revision nicht die Darlegungs- und Beweislast verkannt. Es ist zu Recht davon ausgegangen, daß entsprechend der allgemeinen Regel über die Beweislastverteilung die Klägerin den Beweis für das Vorliegen der das Rücktrittsrecht begründenden Vertragsverletzungen zu führen hat. Hierzu gehört auch der Beweis dafür, daß die Anzeige grundlos erstattet worden ist. Der Ansicht der Revision, es müsse insoweit entsprechend dem in § 186 StGB aufgestellten Grundsatz eine Umkehr der Beweislast eintreten, kann nicht gefolgt werden. Sie wäre unvereinbar damit, daß es ein Recht zur Anzeige auch bei nur vagen Verdachtsmomenten gibt, die die Möglichkeit einschließen, daß sie sich später als unrechtmäßig herausstellen (vgl. BGH Urt. v. 14. November 1961, VI ZR 89/59, NJW 1962, 243, 245). Das Anzeigerecht würde ausgehöhlt werden, wenn im Rahmen einer zivilrechtlichen Auseinandersetzung der Anzeigende den Beweis führen müßte, daß der in der Anzeige erhobene Vorwurf richtig war. Das gilt auch dann, wenn die Prozeßparteien als Vertragspartner in besonderer Weise verbunden waren.

Die Klägerin hat danach die Voraussetzungen einer Überschreitung des Anzeigerechts darzutun und zu beweisen. Da der Beklagte zu dem Vortrag der Klägerin, sie belastende

Anzeigen seien ohne greifbare Anhaltspunkte erstattet worden, gemäß § 138 Abs. 1 und 4 ZPO Stellung nehmen und dabei die Verdachtsmomente und Anhaltspunkte aufzeigen muß, die Anlaß für die Anzeigen waren, würde die Klägerin ihrer Beweislast genügen, wenn sie im Falle ergebnisloser Ermittlungsverfahren die vom Beklagten vorgetragenen Anhaltspunkte ausräumt.

Die darin liegende Erleichterung der Beweislast ist aus der Erwägung begründet, daß der Beweis der eigenen Unschuld gegenüber den in den Anzeigen erhobenen Vorwürfen vielfach nur schwer zu führen ist. Der Angezeigte wäre gegenüber einer rechtsmißbräuchlichen, schikanösen Anzeigenerstattung durch den Vertragspartner nahezu schutzlos, wenn er ausnahmslos die Unrichtigkeit der Anschuldigungen zu beweisen hätte. Hinzu kommt, daß ein Verstoß gegen die vertragliche Leistungstreuepflicht schon dann vorliegt, wenn die für die Erreichung des Vertragszwecks erforderliche gegenseitige Achtung grundlos dadurch gefährdet oder zerstört wird, daß der andere Vertragsteil ohne greifbaren Anhaltspunkt für eine Täterschaft angezeigt wird.

e) Was die von der Ehefrau des Beklagten erstatteten Anzeigen (Punkte I. C. 14, 16, 17, 24 und 25 des Berufungsurteils) betrifft, hat das Berufungsgericht zu Unrecht die Auffassung vertreten, der Beklagte habe sich ein etwaiges Fehlverhalten seiner Ehefrau nicht zurechnen lassen müssen.

Die Revision weist zutreffend darauf hin, daß der Beklagte insoweit entsprechend § 278 Satz 1 BGB für das Verhalten seiner Ehefrau, die mit ihm in Hausgemeinschaft in

dem mit dem Wohnungsrecht der Klägerin belasteten Gebäude wohnt, einzustehen hat. Die vom Vertragspartner in die Wohnung aufgenommenen, zu seinem Hausstand gehörenden Personen haben, soweit es um die Erhaltung des Hausfriedens geht, dessen vertragliche Pflicht zu erfüllen. Dies ist für das Mietrecht anerkannt (vgl. Staudinger/Emmerich, BGB 12. Aufl. § 454 a Rdn. 16; MünchKomm/Voelskow, BGB §§ 535, 536 Rdn. 160; LG Köln - Urt. v. 24. Mai 1976, 1 S 250/75, ZMR 1977, 332, 333). Im Wohnungseigentumsgesetz ist in § 14 Nr. 2 ausgesprochen, daß der Wohnungseigentümer verpflichtet ist, u.a. für die gebotene Rücksichtnahme gegenüber anderen Wohnungseigentümern durch die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu sorgen. § 14 Nr. 2 WEG stellt klar, daß die dort genannten Personen zu dem Personenkreis gehören, für den der Wohnungseigentümer gemäß § 278 BGB einzustehen hat (vgl. Bärmann/Merle, WEG 6. Aufl. § 14 Rdn. 49; Weitnauer, WEG 6. Aufl. § 14 Rdn. 5). Der vorliegende Sachverhalt ist, was die Zurechenbarkeit etwaiger schuldhafter Störungen des Hausfriedens durch die Ehefrau des Beklagten auf den Beklagten betrifft, nicht anders zu behandeln. Die Revision verweist zu Recht darauf, daß es für die Klägerin keinen nennenswerten Unterschied macht, ob die Störung des Zusammenlebens vom Beklagten oder von seiner Ehefrau hervorgerufen wurde.

f) Aus den obigen Ausführungen ergibt sich für die einzelnen Anzeigen:

aa) Hinsichtlich der vom Beklagten selbst erstatteten Anzeigen rügt die Revision allein, das Berufungsgericht hätte im Zusammenhang mit der Strafanzeige vom 25. Juni 1983

wegen Inbrandsetzung des Lastkraftwagens des Beklagten (Punkt I. C. 9. des Berufungsurteils) auch die Zeugin Bischoff vernehmen müssen.

Die Rüge ist unbegründet. Das Berufungsgericht ist dem Beweisantritt mangels Beweiserheblichkeit der unter das Zeugnis von Frau Bischoff gestellten Behauptung nicht nachgegangen. Dies ist im Ergebnis nicht zu beanstanden.

Frau Bischoff hätte bekunden sollen, daß die Klägerin unmittelbar vor der Inbrandsetzung im Juli 1983 keine Benzinkanister besessen habe, die bei der Inbrandsetzung verwendet worden waren. Der Beklagte hatte im Zuge der Ermittlungen ausgesagt, er habe im Februar und März 1983 in der Garage bzw. im Kofferraum eines Pkws der Klägerin Plastik-Benzinkanister, wie sie bei der Inbrandsetzung seines Lastkraftwagens verwendet worden seien, gesehen.

Das daraus hergeleitete Verdachtsmoment würde nicht dadurch zu Lasten des anzeigenden Beklagten ausgeräumt, wenn die Zeugin Bischoff derartige Kanister bei der Klägerin unmittelbar vor der Inbrandsetzung im Juni 1983 nicht gesehen hätte. Auch wenn die Klägerin im Zeitpunkt der Inbrandsetzung die Kanister nicht besessen hat, wird dadurch die auf eine Wahrnehmung im Februar und März 1983 gestützte Strafanzeige nicht zu einer schuldhaften positiven Forderungsverletzung des Beklagten. Er hätte nicht ohne greifbare Anhaltspunkte die Anzeige erstattet. Die Vernehmung der Zeugin Bischoff war daher nicht veranlaßt.

bb) Was die von der Ehefrau des Beklagten erstatteten Strafanzeigen (Punkte I C 14, 16 und 17 der Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils) betrifft, hat das Berufungsgericht die Frage, ob sie dem Beklagten gemäß § 278 BGB zurechenbare positive Forderungsverletzungen darstellen, aus fehlerhaften Erwägungen verneint.

cc) Die von der Ehefrau des Beklagten erstatteten Ordnungswidrigkeitsanzeigen wegen Belästigung durch Hundelärm (Punkt I C 25 der Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils) stellen sich jedoch schon jetzt als dem Beklagten zurechenbare Vertragsverletzungen dar. § 15 Nr. 8 des Grundstückskaufvertrages gestattet der Klägerin die Zucht von Scotch-Terriern im bisherigen Umfang auf dem Kaufgrundstück. Daraus ergibt sich für den Beklagten eine gesteigerte Duldungspflicht gegenüber solchen Belästigungen, die wie das Bellen der Hunde mit einer Hundezucht üblicherweise verbunden sind. Anzeigen gegen die Klägerin wegen Verstoßes gegen die Lärmschutzverordnungen der Länder durch Hundegebell verletzen daher den Vertrag der Parteien.

4. Das Berufungsurteil ist auch nicht hinsichtlich der von der Klägerin vorgetragenen weiteren Vertragsverletzungen in allen Punkten frei von Rechtsfehlern.

a) Absperren des Zugangs zur Waschküche (Punkt I. C. 12 der Entscheidungsgründe des Berufungsurteils):

Das Berufungsgericht hat den Vortrag als unschlüssig angesehen, da nicht dargelegt sei, daß der Beklagte die Herausgabe eines Schlüssels für die neue Waschküchentür ver-

weigert habe. Die Revision rügt ohne Erfolg, der Vortrag im Schriftsatz vom 16. November 1984 in dem vorangegangenen einstweiligen Verfügungsverfahren (Az. LG Berlin 84 O 68/84, Bl. 45 jener Akte) müsse so verstanden werden, daß darin die vom Berufungsgericht vermißte Behauptung enthalten sei. Da dieser von der Revision angeführte Vortrag in einem anderen Verfahren weder im Tatbestand des Berufungsurteils noch in den darin in Bezug genommenen Schriftsätzen enthalten ist, war er nach § 561 Abs. 1 ZPO nicht Gegenstand der rechtlichen Nachprüfung durch das Revisionsgericht.

b) Unzureichende Beheizung der Wohnräume der Klägerin im Winter 1984/85 (Punkt I. C. 20 des Berufungsurteils) und Unterbrechung der Strom- und Warmwasserversorgung (Punkt I. C. 20 und 21 der Entscheidungsgründe des Berufungsurteils)

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, Vertragsverletzungen des Beklagten seien nicht feststellbar, da die Klägerin keinen Beweis dafür angetreten habe, daß die unzureichende Beheizung und die Unterbrechungen der Strom- und Warmwasserversorgung auf vom Beklagten zu vertretende Umstände zurückzuführen seien. Die Rüge, das Berufungsgericht habe dabei die Beweislast verkannt, ist begründet.

Nach § 282 BGB trifft den Beklagten die Beweislast dafür, daß die unstreitigen und als teilweise Unmöglichkeit seiner vertraglich geschuldeten Leistungen anzusehenden Unterbrechungen der Beheizung und der Strom- und Warmwasserversorgung der Räume der Klägerin, nicht die Folge von ihm zu vertretender Umstände sind.

c) Anherrschen eines Gastes der Klägerin im Juli 1985

Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht hätte sich auch mit dem Vortrag auseinandersetzen müssen, der Beklagte habe im Juli 1985 einen Gast der Klägerin angeherrscht und sich erst einige Wochen später entschuldigt, ist unbegründet. Es handelt sich um einen einmaligen, nicht schwerwiegenden Vorfall, der auch angesichts der Tatsache, daß sich der Kläger für sein Fehlverhalten entschuldigt hat, für die Frage der Zumutbarkeit einer Fortsetzung des Vertragsverhältnisses keine ausschlaggebende Bedeutung haben kann.

5. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, daß die Gesamtwürdigung des Berufungsgerichts auf einer von Rechtsfehlern beeinflussten Grundlage beruht. Zusätzlich zu den bereits festgestellten können weitere Vertragsverletzungen vorliegen. Ihre Einbeziehung in die Gesamtwürdigung kann zu einem anderen Ergebnis führen. Das angefochtene Urteil kann deshalb mit seiner Hauptbegründung nicht aufrechterhalten werden.

D. Auch die Hilfsbegründung des Berufungsurteils, einem Rücktrittsrecht der Klägerin stehe ihre eigene Vertragsuntreue entgegen, hält der Überprüfung nicht stand.

1. Nach ständiger Rechtsprechung ist ein Rücktrittsrecht eines Vertragsteils wegen einer positiven Vertragsverletzung des anderen Teils nach Treu und Glauben dann ausgeschlossen, wenn der Zurücktretende sich selbst vertragswidrig verhalten und den Vertragszweck gefährdet hat (RGZ 67, 313, 319; 109, 54, 55; BGH Urt. v. 3. Oktober 1962,

VIII ZR 34/62, NJW 1962, 2198, 2199; BGH Urt. v. 14. Juli 1971, VIII ZR 49/70, WM 1971, 1304, 1306; Senatsurt. v. 30. April 1980, V ZR 7/79, WM 1980, 826). Das gilt auch dann, wenn die eigene Vertragsverletzung des Zurücktretenden nicht eine vertragliche Hauptleistung betrifft, sondern in der Verletzung von Neben- oder Schutzpflichten besteht, soweit dadurch eine Gefährdung des Vertragszwecks durch eine Störung der persönlichen Beziehungen der Vertragsteile eintritt (RG Urt. v. 5. Januar 1933, VI 289/32, HRR 1933, Nr. 1177 und Senatsurt. v. 30. April 1980, V ZR 7/79, WM 1980, 826). Ein Ausschluß des Rücktrittsrechts kann sich aus derartigen Vertragsverletzungen insbesondere dann ergeben, wenn - wie hier - durch den Vertrag Rechte begründet werden, die zu einem Zusammenleben der Parteien unter einem Dach führen sollen, das ein gesteigertes Maß an gegenseitiger Achtung und Rücksichtnahme erfordert (vgl. RG Urt. v. 5. Januar 1933, VI 289/32, aaO).

2. Die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht der Klägerin den Einwand eigener Vertragsuntreue begründende Pflichtverletzungen zur Last gelegt hat, sind allerdings nicht in allen Punkten von Rechtsfehlern frei:

a) Verweigerung des Vorrangs für eine Grundschild zur Finanzierung des Grundstückskaufpreises (Punkt II. 5 der Entscheidungsgründe des Berufungsurteils)

Es kann nicht davon ausgegangen werden, daß die Weigerung der Klägerin, der Grundschild den Vorrang vor der Restkaufgeldhypothek und dem Wohnungsrecht einzuräumen, eine

Vertragsverletzung darstellt. Die Klägerin weigerte sich im Dezember 1984, die vorrangige Eintragung der Grundschuld zu bewilligen, nachdem sie im Schreiben vom 13. September 1984 bereits erstmals den Rücktritt vom Verträge aus dem rechtlichen Gesichtspunkt der positiven Forderungsverletzung wegen der zahlreichen gerichtlichen Auseinandersetzungen und Strafanzeigen erklärt hatte. Wäre dieser Rücktritt berechtigt gewesen, so wäre die aus dem Zusatzvertrag vom 24. Januar 1983 zum Kaufvertrag vom 31. Dezember 1982 begründete Verpflichtung gegenüber dem Beklagten, den zur Sicherung der Finanzierung der Kaufpreistraten dienenden Grundpfandrechten den Vorrang vor den dinglichen Rechten der Klägerin zu bewilligen, im Dezember 1984 bereits erloschen gewesen. Der Kaufvertrag wäre durch die Rücktrittserklärung schon in ein Rückgewährschuldverhältnis gemäß § 346 ff BGB umgewandelt worden.

Das Berufungsgericht hat allerdings ein solches Recht zum Rücktritt verneint. Dies beruht jedoch, wie bereits oben dargelegt, zum Teil auf fehlerhaften Erwägungen, insbesondere auch hinsichtlich eines Vorfalls vor dem 13. September 1984, nämlich der Diebstahlsanzeige im Mai 1984. Sollte das Ergebnis der erforderlichen weiteren tatrichterlicher Feststellungen und neuen Würdigung der Gesamtumstände dazu führen, daß bereits die am 13. September 1984 ausgesprochene Rücktrittserklärung berechtigt war, käme eine dem Rücktritt entgegenstehende eigene Vertragsverletzung der Klägerin nicht in Betracht.

b) Besprühen des Beklagten mit Tränengas am 18. April 1985 (Punkt II. 8. der Entscheidungsgründe des Berufungsurteils)

Die Ausführungen des Berufungsgerichts, daß insoweit von einer Vertragsverletzung durch die Klägerin auszugehen sei, da die Klägerin die von ihr behauptete Notwehrlage nicht bewiesen habe, werden von der Revision nicht angegriffen und lassen auch keinen Rechtsfehler erkennen.

3. Das angegriffene Urteil erweist sich schließlich auch nicht aus der Erwägung des Berufungsgerichts als richtig, daß allein das Besprühen des Beklagten mit Tränengas am 18. April 1985 ein so großes Gewicht habe, daß schon aus diesem Grund ein Rücktrittsrecht der Klägerin nach Treu und Glauben wieder ausgeschlossen wäre.

a) Das Berufungsgericht hat zu Unrecht die zeitliche Abfolge zwischen den Rücktrittserklärungen und diesem Vorfall außer acht gelassen. Die Revision weist zu Recht darauf hin, daß dem Vorfall vom 18. April 1985 die Rücktrittserklärung der Klägerin vom 13. September 1984 vorausgegangen ist. Wäre diese erste Rücktrittserklärung der Klägerin wirksam gewesen, so käme es auf ein nachfolgendes eigenes Fehlverhalten der Klägerin nicht an (vgl. oben 2 a).

b) Das Berufungsgericht hat außerdem fehlerhaft nicht erwogen, ob der Vorfall vom 18. April 1985 nicht als Folge davon anzusehen ist, daß die zur Fortsetzung des Vertragsverhältnisses erforderliche gegenseitige Achtung durch vom Beklagten zu vertretende Vertragsverletzungen bereits zer-

stört gewesen ist. War dem zurücktretenden Vertragsteil eine Fortsetzung des Vertrages infolge der Vertragsverletzungen des Vertragspartners bereits unzumutbar geworden und mithin der Rücktrittsgrund schon entstanden, so führt ein nachfolgendes eigenes Fehlverhalten nicht zum Verlust des Rücktrittsrechts, wenn dieses durch die vom Vertragspartner zu vertretende Zerstörung des zur Fortsetzung des Vertragsverhältnisses erforderlichen Vertrauens hervorgerufen worden ist.

Zwar kommt es, soweit die Zerstörung des persönlichen Verhältnisses der Parteien durch wechselseitige, eskalierende Vertragsverstöße herbeigeführt wird, grundsätzlich nicht darauf an, inwieweit die Vertragsverstöße des einen Teils durch diejenigen seines Vertragspartners veranlaßt worden sind (RGZ 109, 54, 55; 123, 238, 241). Der gegenteiligen Auffassung Teubners (Gegenseitige Vertragsuntreue, S. 90) vermag der Senat nicht zu folgen, da keine Partei berechtigt ist, wegen eines Vertragsverstoßes des Vertragspartners mit einer eigenen Vertragsverletzung zu reagieren (vgl. Soergel/Wiedemann, BGB 11. Aufl. vor § 323 Rdn. 125 a.E.) und dadurch dazu beizutragen, daß die zur Vertragsdurchführung erforderliche gegenseitige Achtung vollständig zerstört wird. Eine andere Beurteilung ist jedoch dann angezeigt, wenn das persönliche Verhältnis der Parteien durch wiederholte Vertragsverletzungen eines Vertragspartners bereits vollständig zerstört worden war, so daß dem anderen eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden konnte und er hätte zurücktreten können. Bei der Beurteilung einer nachfolgenden Vertragsverletzung durch den zum Rücktritt berechtigten Vertragsteil ist dem Gedanken

Rechnung zu tragen, daß ein vom Vertragspartner veranlaßtes Fehlverhalten nicht grundsätzlich dazu führen darf, daß der Vertragspartner sich deshalb den an seine vorangegangene Vertragsverletzungen geknüpften gesetzlichen Sanktionen wieder entziehen kann. Der Vertragspartner hätte anderenfalls Veranlassung zu einem provozierenden Verhalten, um ein dadurch hervorgerufenes Fehlverhalten des anderen Teils zur Begründung des Einwands eigener Vertragsuntreue des Rücktrittsberechtigten benutzen zu können.

Das Fehlverhalten der Klägerin am 18. April 1985 ist deshalb darauf zu überprüfen, ob das persönliche Verhältnis der Parteien bereits durch fortgesetzte Vertragsverletzungen des Beklagten nachhaltig zerstört worden war und hierdurch veranlaßt worden ist. Erscheint der Vorfall am 18. April 1985 danach als eine im wesentlichen durch die Zerstörung des persönlichen Verhältnisses hervorgerufene Überreaktion der Klägerin, so würde dadurch ein wegen der vorangegangenen Vertragsverletzungen des Beklagten bereits entstandenes Rücktrittsrecht nicht ausgeschlossen sein. Das Berufungsgericht wird gegebenenfalls den Vorfall vom 18. April 1985 auch unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt zu würdigen haben.

III.

Das Berufungsurteil ist nach alledem aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Thumm

Linden

Dr. Eckstein

Lambert-Lang

Hagen