

16

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 206/86

## URTEIL

in dem Rechtsstreit

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

Klaas B [REDACTED], K [REDACTED] Weg 47, A [REDACTED]-W [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

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

g e g e n

Gretje W [REDACTED] geb. V [REDACTED], D [REDACTED] weg 61 a, A [REDACTED], OT E [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

WIII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Dezember 1987 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 14. Juli 1986 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Aurich vom 15. Januar 1986 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 29. Dezember 1973 verkaufte die Mutter der Klägerin ihren damals im Grundbuch von E [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] (jetzt Blatt [REDACTED]) verzeichneten Grundbesitz mit dem Hause O [REDACTED], F [REDACTED] weg Nr. 86 an den Beklagten. Der Kaufpreis von 20.000 DM war zahlbar in Raten von je 1.000 DM zum 1. Januar eines jeden Jahres; für ihn wurde eine - später genehmigte - Wertsicherungsklausel vereinbart. Der Beklagte räumte der Verkäuferin und ihrem

- 3 -

Ehemann ein lebenslängliches Wohnrecht an dem Hausgrundstück ein und verpflichtete sich u.a., sie in alten und kranken Tagen zu hegen und zu pflegen. Weiter heißt es in § 3 des Kaufvertrages: "Der Grundbesitz soll dem Käufer am heutigen Tage mit dem Abschluß des Vertrages zum Besitz übergeben werden".

Die Verkäuferin starb wenige Tage nach der Vertragsbeurkundung und wurde von ihrem Ehemann, dem Vater der Klägerin, allein beerbt. Der Vater starb am 20. Juli 1981 und wurde von der Klägerin allein beerbt.

Mit Anwaltsschreiben vom 9. Mai 1984 forderte die Klägerin vom Beklagten u.a. Nachzahlung erhöhter Raten ab 1976 aufgrund der Wertsicherungsklausel. In der Folgezeit setzte sie dem Beklagten mehrmals weitere Frist. Mit Anwaltsschreiben vom 22. Februar 1985 forderte sie den Beklagten auf, bis 11. März 1985 einen Betrag von 4.557,31 DM zu zahlen und erklärte, daß sie die Annahme der Leistung nach dem Ablauf der Frist ablehnen werde. Mit Anwaltsschreiben vom 24. Mai 1985 ließ die Klägerin mitteilen, daß noch immer ein Betrag von 3.557,31 DM offenstehe. Weiter heißt es in dem Schreiben: "Aus dem vorstehenden Grunde erklären wir hiermit namens und in Vollmacht der Frau Gretje W. geb. V. den Rücktritt vom Kaufvertrag...".

Die Parteien streiten darum, ob die Klägerin nach Ablauf der mit Ablehnungsandrohung gesetzten Frist zum Rücktritt vom Verträge berechtigt gewesen sei, weil der Beklagte



ihr im Zeitpunkt der Rücktrittserklärung 3.557,31 DM geschuldet habe. Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten zu verurteilen, den ihm mit notariellem Vertrag vom 29. Dezember 1973 des Notars D. [REDACTED] J. [REDACTED] F. [REDACTED] in A. [REDACTED] UR-Nr. 1350/74 übereigneten Grundbesitz, verzeichnet im Grundbuch von E. [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED], Zug um Zug gegen Zahlung eines Betrages von 13.473,60 DM zurückzuübertragen und die Rückauflassung an sie zu erklären. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben.

Mit seiner Revision erstrebt der Beklagte Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils; die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

### Entscheidungsgründe

#### I.

Das Berufungsgericht meint, die Klägerin sei wirksam vom Kaufvertrag vom 29. Dezember 1973 zurückgetreten. Sie sei gemäß § 326 BGB zum Rücktritt berechtigt gewesen; der Beklagte habe sich mit einem nicht nur geringfügigen Betrag des "ratenweise geschuldeten" Kaufpreises in Verzug befunden und die Schuld nicht innerhalb der mit Ablehnungsandrohung gesetzten Nachfrist beglichen.

II.

Die Revision hat Erfolg.

Dem Rücktritt steht § 454 BGB entgegen, wonach dem Verkäufer, wenn er den Kaufvertrag erfüllt und den Kaufpreis gestundet hat, das in den §§ 325 Abs. 2 und 326 BGB bestimmte Rücktrittsrecht nicht zusteht.

1. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß hier ein Kaufvertrag geschlossen worden ist und die Kaufpreisschuld in Raten getilgt werden soll. Die Kaufpreisgeldschuld ist also gestundet. Unschädlich für die Anwendung des § 454 BGB ist, daß der Beklagte neben der Kaufpreisgeldzahlung weitere Käuferpflichten übernommen hatte. § 454 BGB schließt zwar ein Rücktrittsrecht nicht aus, wenn der Käufer mit anderen Leistungen als der gestundeten Kaufpreisgeldschuld in Verzug geraten ist (Senatsurt. v. 13. November 1953, V ZR 56/53, LM BGB § 454 Nr. 1; BGH Urt. v. 22. Juni 1959, III ZR 52/58, MDR 1959, 733 = LM § 454 BGB Nr. 3; vgl. dazu auch RG WarnRspr. 1915 Nr. 259 insbes. S. 398). Weder dem Wortlaut noch dem Sinn der Vorschrift läßt sich aber entnehmen, daß § 454 BGB keine Anwendung finden solle, wenn neben einer, gestundeten, Kaufpreisgeldschuld noch andere Gegenleistungen vom Käufer zu erfüllen sind.

2. Die Verkäuferin hat den Kaufvertrag erfüllt.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist der verkaufte Grundbesitz übereignet worden. Aus dem Vertrag ergibt sich, daß auch die Übergabe erfolgt ist. Insoweit

kann der Senat selbst den Vertrag auslegen, da das Berufungsgericht dies unterlassen hat und weitere tatsächliche Feststellungen nicht in Betracht kommen (vgl. Urt. v. 5. Dezember 1975, V ZR 64/74, WM 1976, 296/297). Nach dem in der notariellen Verhandlung vom 29. Dezember 1973 Beurkundeten sollte der Grundbesitz dem Käufer an demselben Tage "zum Besitz übergeben werden".

Darin liegt die Einigung über eine Besitzübergabe nach § 854 Abs. 2 BGB, soweit es sich um das verkaufte Ackergelände handelt; denn insoweit ist der Erwerber regelmäßig in der Lage, die tatsächliche Gewalt über den Grundbesitz ohne weiteres auszuüben. Was das mitverkaufte Wohngrundstück angeht, ist ein Besitzmittlungsverhältnis (§ 868 BGB) in Gestalt eines Wohnrechts vereinbart worden. Denn neben der "Übergabevereinbarung" im Vertrag haben die Beteiligten weiter beurkunden lassen, daß der Beklagten und ihrem Ehemann ein Wohnrecht an dem Hausgrundstück zustehen solle. Durch ein solches Wohnrecht ist der Wohnberechtigte dem Käufer und zukünftigen Eigentümer gegenüber auf Zeit zum Besitz berechtigt, wogegen dem Käufer bei Erlöschen des Wohnrechts ein Herausgabeanspruch zusteht. Danach handelt es sich bei dem Wohnrecht um ein ähnliches Verhältnis im Sinne des § 868 BGB.

3. Die Klägerin konnte daher nicht vom Vertrage zurücktreten; ihr Rückübertragungs- und Rückauflassungsbegehren ist unbegründet.

Die Sache ist aufzuheben und das landgerichtliche Urteil unter Zurückweisung der Berufung der Klägerin wiederherzustellen (§ 565 Abs. 3 Ziff. 1 ZPO).

4. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 97 ZPO.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Linden

Vogt

Lambert-Lang