

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 222/81

URTEIL

Verkündet am
21. Januar 1983
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Eheleute Friedrich-Wolfgang und Helene F[REDACTED], A[REDACTED]weg [REDACTED],
E[REDACTED] [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

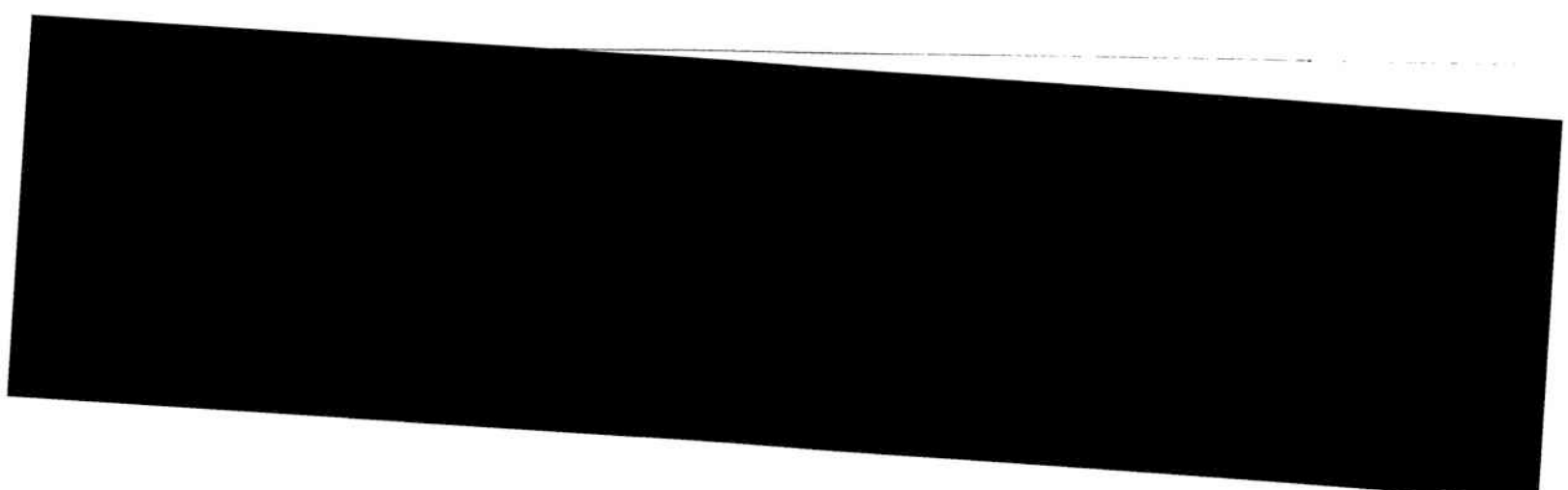
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] -

g e g e n

Stadt E[REDACTED], vertreten durch den Stadtdirektor,
B[REDACTED]straße [REDACTED], E[REDACTED] [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -



Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Januar 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 26. Juni 1981, soweit es zum Nachteil der Beklagten erkannt hat, aufgehoben und im ganzen wie folgt neu gefaßt:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 26. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 9. April 1980 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt auch die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die klagende Stadtgemeinde verkaufte durch notariellen Vertrag vom [REDACTED] 1974 den Beklagten ein Hausgrundstück zum Preis von 53 000 DM. Die Beklagten verpflichteten sich u.a., innerhalb von 10 Jahren das Grundstück nicht zu veräußern. Bei einer Zuwiderhandlung gegen diese Verpflichtung sollte die Klägerin berechtigt sein, vom Vertrag zurückzutreten. Im Falle des Rücktritts waren die Beklagten ver-

- 3 -

pflichtet, den Grundbesitz gegen Rückzahlung des vereinbarten Kaufpreises an die Klägerin lastenfrei zurückzuübertragen. Zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung sollte eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Klägerin - im Rang nach einer einzutragenden Hypothek von 70 000 DM für einen Dritten - in das Grundbuch eingetragen werden.

Ende 1974 wurden die Beklagten als Miteigentümer je zur ideellen Hälfte in das Grundbuch eingetragen. Die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung unterblieb zunächst. In den Jahren 1974 bis 1977 wurde das Grundstück nach der Hypothek über 70 000 DM nebst Zinsen mit einer Grundschuld über 40 000 DM sowie einer Sicherungshypothek in Höhe von 8 139,30 DM (jeweils nebst Zinsen) belastet. Da die Beklagten ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkamen, wurde auf Antrag einer Gläubigerin die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet. Der Verkehrswert des Grundstücks wurde auf 209 000 DM festgesetzt. Da im Versteigerungstermin am 13. Dezember 1978 die 7/10-Grenze nicht erreicht wurde, versagte das Vollstreckungsgericht den Zuschlag und bestimmte neuen Termin zur Versteigerung auf den 28. März 1979.

Inzwischen verkauften die Beklagten das Grundstück am 29. Dezember 1978 an die Eheleute Sch. in Köln für 210 000 DM. Am 31. Januar 1979 wurden im Grundbuch in Abteilung unter lfd. Nr. eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Eheleute Sch. und unter lfd. Nr. die im Kaufvertrag vom Juli 1974 der Klägerin bewilligte Rückauflassungsvormerkung eingetragen. Im April 1979 wurden die Eheleute Sch. als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Der beurkundende Notar zahlte aus dem Kaufpreis nebst Zinsen (210 156,28 DM) an die im Grundbuch eingetragenen Gläubiger

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



insgesamt 168 361,43 DM nebst 300,20 DM restliche Verfahrenskosten. Den nach Begleichung weiterer Schulden verbleibenden Betrag von 6 261,95 DM zahlte er an die Beklagten aus.

Die Klägerin hat von den Beklagten Schadensersatz in Höhe von 140 000 DM nebst Zinsen als Teil des beim Verkauf des Grundstücks erzielten Mehrerlöses von 157 000 DM verlangt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr in Höhe von 41 494,65 DM nebst Zinsen stattgegeben.

Gegen dieses Urteil haben beide Parteien Revision eingelegt. Die Revision der Klägerin hat der erkennende Senat nicht angenommen. Die Beklagten verfolgen mit ihrer Revision das Ziel der gänzlichen Klageabweisung. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel der Beklagten zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht bejaht dem Grunde nach einen Schadensersatzanspruch der Klägerin wegen schuldhafter Unmöglichkeit der Rückgabe des Hausgrundstücks: Der Klägerin habe ein - verschuldensunabhängiges - Rücktrittsrecht zugestanden. Mit Schreiben vom 6. Februar 1979 habe sie den Rücktritt erklärt. Die Beklagten hätten sich die Rückgabe des Grundstücks durch den vorsätzlichen Verstoß gegen das vertragliche Veräußerungsverbot unmöglich gemacht.

Die Revision hält den Rücktritt der Klägerin vom Vertrag vom 23. Juli 1974 für treuwidrig, weil die Klägerin - nach den Feststellungen des Berufungsgerichts - im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks ohnehin leer ausgegangen wäre.

Die Rüge ist begründet. Das Berufungsgericht stützt seine gegenteilige Auffassung auf folgende Erwägungen: Zweck des Grundstückskaufvertrages vom ■. ■. 1974 sei es gewesen, den Beklagten und ihren Kindern eine dauernde Heimstätte zu sichern. Wegen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens und der hohen Verschuldung der Beklagten sei dieser Vertragszweck nicht mehr erreichbar gewesen. Wegen Fehlens einer vorrangigen Rückkauflassungsvormerkung sei auch die Rückübertragung des Grundstücks auf die Klägerin nicht mehr durchsetzbar gewesen. Deshalb habe der Klägerin grundsätzlich die Möglichkeit offenstehen müssen, "durch ihren Rücktritt im Wege des Schadensersatzes einen etwaigen Überschuß (aus der Veräußerung) von den Beklagten herauszuverlangen, der ihnen bei einer freihändigen Veräußerung des Grundstücks an Dritte nach Sinn und Zweck des Kaufvertrages nicht gebühren sollte" (BU 13/14).

Diese Ausführungen berücksichtigen nicht andere Erwägungen des Berufungsgerichts. Es stellt u.a. fest, das Rücktrittsrecht der Klägerin habe entsprechend dem vertraglichen Zweck nicht für den Fall einer Zwangsversteigerung des Grundstücks gegolten. An anderer Stelle (im Zusammenhang mit dem von ihm bejahten Gesichtspunkt des rechtmäßigen Alternativverhaltens) führt das Berufungsgericht aus, aufgrund ihrer vertraglichen Fürsorgepflicht wäre die Klägerin angesichts der bevorstehenden Zwangsversteigerung auf Anfrage der Be-

klagen verpflichtet gewesen, dem freihändigen Verkauf des Grundstücks zuzustimmen, bei dem erfahrungsgemäß ein sehr viel höherer Erlös zu erzielen gewesen sei. Die Klägerin hätte daher, so stellt das Berufungsgericht fest, im Falle einer Anfrage die Zustimmung erteilt. Soweit die Klägerin in ihrer mündlichen Revisionserwiderung diese Feststellung bekämpft, ersetzt sie in revisionsrechtlich unzulässiger Weise die tatrichterliche Würdigung durch ihre eigene. Unter diesen Umständen verstößt es in der Tat gegen Treu und Glauben, daß die Klägerin die formale Rechtsstellung aufgrund des - für andere Fälle bestimmten - Rücktrittsrechts zum Nachteil der Beklagten auszunutzen sucht. Anders könnte es liegen, wenn die Klägerin beabsichtigt hätte, das Grundstück günstig zu ersteigern und die Beklagten dieses Vorhaben durch den Verkauf vereitelt hätten. Dafür hat die Klägerin aber nichts vorgetragen.

Das angefochtene Urteil kann daher nicht aufrechterhalten werden und ist aufzuheben. Da die Sache, wie dargelegt, im gegenteiligen Sinne entscheidungsreif ist, ist die Berufung der Klägerin gegen das klageabweisende Urteil des Landgerichts zurückzuweisen (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1,
91 ZPO.

Dr. Thumm

Hagen

Linden

Vogt

Räfle