

BUNDESGERICHTSHOF

14

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 329/87

URTEIL

Verkündet am:
23. Juni 1989
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Jutta T [REDACTED],

2. Hermann T [REDACTED],

beide wohnhaft Im H [REDACTED] 15, L [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Monika H [REDACTED], B [REDACTED] Straße 8, L [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Juni 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Räfle und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 19. Juni 1987 in folgendem Umfang aufgehoben:

- a) soweit die Beklagten zur Zahlung von 6.402 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 7. Mai 1987 verurteilt worden sind;
- b) soweit die Feststellung der Schadensersatzpflicht der Beklagten über die Hälfte desjenigen Schadens hinausgeht, welcher der Klägerin und ihrem geschiedenen Ehemann Mathias Hieronimus aus der Nichterfüllung der in § 2 Abs. 2 des notariellen Vertrages vom 21. März 1985 (UR-Nr. 120 des Notars K [REDACTED] in L [REDACTED]) vereinbarten Belastungsübernahme (Wohnrecht) entsteht;
- c) soweit über die Kosten des Berufungsverfahrens entschieden worden ist.

In dem aufgehobenen Umfang zu a) und b) wird die Anschlußberufung der Klägerin gegen das Urteil

der 2. Zivilkammer des Landgerichts Hildesheim
vom 10. Januar 1986 zurückgewiesen.

2. Die Kosten des Berufungsverfahrens fallen der
Klägerin zu 53 %, den Beklagten zu 47 % zur
Last. Von den Kosten des Revisionsverfahrens,
einschließlich des nicht angenommenen Teils
der Revision, haben die Klägerin 72 % der Ge-
richtskosten und 16 % der außergerichtlichen
Kosten, die Beklagten 28 % der Gerichtskosten
und 84 % der außergerichtlichen Kosten zu tra-
gen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist die Schwester der Beklagten zu 1.
Durch notariellen Vertrag vom 21. März 1985 verkauften die
Klägerin und ihr damaliger Ehemann den Beklagten ein Haus-
grundstück, dessen Zwangsversteigerung die Kreissparkasse
P [REDACTED] aus der für sie in Abt. III Nr. 8 eingetragenen Grund-
schuld von 168.000 DM nebst Zinsen betrieb. Die gesicherte
Forderung der Kreissparkasse betrug 186.970,89 DM nach dem
Stand vom 15. April 1985. Weitere Grundpfandrechte im Be-
trage von insgesamt 44.500 DM waren unter lfd. Nr. 1, 3, 4
und 5 für andere Gläubiger eingetragen, hiervon für die Nie-
dersächsische Wohnungskreditanstalt die nur noch zum Teil
valutierten Hpotheken Nr. 1 von 11.000 DM und Nr. 3 von
23.200 DM.



§ 4 des Kaufvertrages enthält folgende Regelung:

"Der Kaufpreis beträgt 180.000,-- DM zuzüglich
1/3 der Valuta der Belastungen Abt. III Nr. 1
und 3 per 31. März 1985.

...

Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar wie folgt:

Die Käufer übernehmen unter Anrechnung auf den
Kaufpreis die Belastung in Abt. III Nr. 1, 3, 4
und 8.

Den Beteiligten ist bekannt, daß der Kaufpreis zur
Ablösung der Belastungen nicht ausreicht. Sie ver-
einbaren daher, daß von den Verbindlichkeiten der
Verkäufer bei der Kreissparkasse P[REDACTED] in Höhe
von rund 187.000,-- DM der Betrag in Höhe von
180.000,-- DM per 15. April 1985 übernommen bzw.
abgelöst wird. Insoweit die Valutastände den Kauf-
preis übersteigen, werden die Verkäufer diese Be-
träge bei den Kreditinstituten selber abtragen.
Sie werden also bei der Kreissparkasse P[REDACTED] den
Betrag zurückzahlen, der per 15. April 1985 den
Betrag von 180.000,-- DM übersteigt und ferner
die den übrigen Belastungen zugrundeliegenden
Verbindlichkeiten, in Bezug auf die Belastungen
Abt. III Nr. 1 und 3 zusammen 2/3.

... "

Nach § 2 des Vertrages wurde von den Beklagten das in
Abt. II Nr. 2 für den Vater der Klägerin und der Erstbeklag-
ten eingetragene Wohnrecht ohne Anrechnung auf den Kaufpreis
mitübernommen. In § 12 verpflichteten sich die Verkäufer,
von der Bauaufsichtsbehörde beanstandete Mängel eines neu
errichteten Anbaues bis zum 15. April 1985 zu beseitigen.

Das Grundstück wurde den Beklagten vereinbarungsgemäß am Tage des Vertragsabschlusses übergeben. Sie zahlten aber den vereinbarten Kaufpreis nicht. Mit Schriftsatz vom 12. September 1985 - nach Klageerhebung - erklärten sie den Rücktritt vom Kaufvertrag, weil die Verkäufer weder die Baumängel beseitigt noch ihre anteilmäßige Pflicht zur Ablösung der durch die Grundpfandrechte gesicherten Darlehen erfüllt hätten. Auf Antrag der Kreissparkasse P [REDACTED] wurde das zunächst einstweilen eingestellte Zwangsversteigerungsverfahren fortgesetzt. Das Grundstück wurde am 14. Februar 1986 versteigert. Den auf die Grundschuld Nr. 8 entfallenen Versteigerungserlös von 128.993,09 DM verrechnete die Kreissparkasse nach Abzug von 200 DM Kosten auf die Darlehensschuld der Verkäufer.

Der Klage auf Zahlung des Kaufpreises von 180.000 DM an die Kreissparkasse P [REDACTED] hat das Landgericht mit der Einschränkung stattgegeben, daß die Klägerin Zug um Zug folgende Gegenleistungen zu erbringen habe: Ablösung oder Sicherstellung des 180.000 DM übersteigenden Darlehens der Kreissparkasse und von 2/3 der durch die Grundpfandrechte Nrn. 1 und 3 gesicherten Darlehensforderungen der Norddeutschen Landesbank sowie Überlassung einer Löschungsbewilligung zur Grundschuld Nr. 5.

Auf die Berufung der Beklagten und die Anschlußberufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht die Beklagten verurteilt, als Gesamtschuldner an die Klägerin und ihren geschiedenen Ehemann 25.785,58 DM nebst 4 % Zinsen seit 13. September 1985 sowie weitere 6.402 DM nebst 4 % Zinsen

seit 7. Mai 1987 zu zahlen. Außerdem hat es festgestellt, daß der Rechtsstreit in Höhe des 51.771,15 DM nebst Zinsen übersteigenden Zahlungsanspruchs in der Hauptsache erledigt sei. Darüber hinaus hat es die Feststellung getroffen, daß die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet seien, der Klägerin und ihrem geschiedenen Ehemann "die Hälfte allen weiteren Schadens zu erstatten, der sich aus der Nichterfüllung des notariellen Vertrages vom 21. März 1985 (UR-Nr. 120 des Notars K [REDACTED] in L [REDACTED]) ergibt".

Mit der Revision haben die Beklagten zunächst beantragt, die Klage abzuweisen, a) soweit sie zur Zahlung von 6.402 DM nebst Zinsen verurteilt worden sind, b) soweit der Rechtsstreit in der Hauptsache als erledigt festgestellt worden ist, c) soweit festgestellt worden ist, daß sie - die Beklagten - verpflichtet seien, der Klägerin und ihrem geschiedenen Ehemann allen weiteren Schaden aus der Nichterfüllung des Kaufvertrages zur Hälfte zu ersetzen.

Der Senat hat die Revision nur in folgendem Umfang angenommen: a) soweit die Beklagten zur Zahlung von 6.402 DM nebst Zinsen verurteilt worden sind; b) soweit die Feststellung der Schadensersatzpflicht über die Hälfte desjenigen Schadens hinausgeht, welcher der Klägerin und ihrem geschiedenen Ehemann aus der Nichterfüllung der in § 2 Abs. 2 des Kaufvertrages vereinbarten Belastungsübernahme (Wohnrecht) entsteht; c) soweit über die Kosten des Berufungsverfahrens entschieden worden ist.

Die Beklagten beantragen, die Klage in dem angenommenen Umfang der Revision abzuweisen. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist in dem angenommenen Umfang begründet.

1. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht die Beklagten zur Zahlung einer Entschädigung von 6.402 DM für die Wohnnutzung des Kaufgrundstücks in der Zeit bis zur Zwangsversteigerung verurteilt.

Durch die Zwangsversteigerung ist der Rechtsgrund der Nutzung nicht gemäß § 812 Abs. 1 Satz 2 (1. Altern.) BGB weggefallen, wie das Berufungsgericht meint. Rechtsgrund für die Besitzüberlassung war die dahingehende Vereinbarung in § 3 des Kaufvertrages vom 21. März 1985. Die Zwangsversteigerung führte sodann nicht zur Auflösung des Schuldverhältnisses, sondern zur nachträglichen Unmöglichkeit der von den Verkäufern geschuldeten Übereignung des Grundstücks. Die Rechtsfolgen dieser Leistungsstörung beurteilen sich nach den §§ 323-325 BGB, nicht nach Bereicherungsrecht. Den Verkäufern stand daher unter der behaupteten Voraussetzung, daß die Beklagten den Eintritt der Unmöglichkeit zu vertreten hatten, gemäß § 324 Abs. 1 BGB nur ein Anspruch auf die im Vertrag vereinbarte Gegenleistung zu. Diesen auf Zahlung des Kaufpreises gerichteten Anspruch, abzüglich des aus dem Versteigerungserlös getilgten Betrages der Darlehensschuld bei der Kreissparkasse P[REDACTED], hat die Klägerin geltend gemacht. Darüber hat das Berufungsgericht rechtskräftig entschieden.

Ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung ergibt sich auch nicht aus dem von der Revisionserwiderung angeführten Gesichtspunkt der Zweckverfehlung nach der 2. Alternative des § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB. Richtig ist zwar, daß schon bei Abschluß des Kaufvertrages die Zwangsversteigerung angeordnet war und daß deshalb erst nach deren Aufhebung die Auflassung hätte vollzogen werden können; diesem Umstand trug aber gerade die Regelung in § 4 des Vertrages Rechnung. Denn hiernach sollte zur Erreichung des Vertragszwecks die das Zwangsversteigerungsverfahren betreibende Kreissparkasse P [REDACTED] aus der Kaufpreiszahlung befriedigt werden. Da somit vertraglich vereinbart war, auf welche Weise die Möglichkeit der Übereignung herbeigeführt werden sollte, ist das Rechtsverhältnis nach den Grundsätzen des Vertragsrechts und nicht nach denen einer ungerechtfertigten Bereicherung abzuwickeln (BGHZ 44, 321, 322/323). Dann aber bestand, wie dargelegt, für die Verkäufer nur ein Erfüllungsanspruch gemäß § 324 Abs. 1 BGB, so daß die von ihnen selbst schon erbrachte Leistung - die Besitzüberlassung - den Käufern verblieb.

2. Die auf die Anschlußberufung getroffene Feststellung, daß die Beklagten den Verkäufern die Hälfte allen weiteren Schadens zu ersetzen haben, der sich aus der Nichterfüllung des Vertrages vom 21. März 1985 ergibt, ist nur insoweit gerechtfertigt, als sich diese Feststellung allein auf den Schaden aus der Nichterfüllung der in § 2 Abs. 2 des Vertrages vereinbarten Wohnrechtsübernahme erstreckt. Insoweit hat daher der Senat die Revision nicht angenommen.

Den Gründen des angefochtenen Urteils könnte zwar zu entnehmen sein, daß das Berufungsgericht auch nur in diesem

Umfang die quotierte Ersatzpflicht feststellen wollte; der Urteilstenor geht jedoch - entsprechend dem Antrag - darüber hinaus, da er jeden weiteren Schaden aus der Nichterfüllung des Kaufvertrages insgesamt einbezieht. Ein solcher Anspruch besteht indessen nicht. Denn die Verkäufer können nach § 324 Abs. 1 BGB lediglich die vereinbarte Gegenleistung, grundsätzlich also nicht Schadensersatz verlangen. Nur soweit den Beklagten die Erfüllung ihrer vertraglichen Leistungspflicht durch die Zwangsversteigerung unmöglich geworden ist, kommt Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB in Betracht. Diese Voraussetzung liegt hier nur bezüglich der ohne Anrechnung auf den Kaufpreis vereinbarten Übernahme des im Grundbuch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragenen Wohnrechts des Vaters der Klägerin vor. Auf den Schaden aus der Nichterfüllung dieser Belastungsübernahme, der den Beklagten nach der vom Senat durch teilweise Nichtannahme der Revision gebilligten Auffassung des Tatrichters nur zur Hälfte zuzurechnen ist (§ 254 Abs. 1 BGB analog), beschränkt sich daher die Ersatzpflicht. Der weitergehende Antrag ist abzuweisen.

3. Die Kostenentscheidung für das Berufungs- und das Revisionsverfahren beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Dr. Eckstein

Linden

Räfle

Wenzel