

Verkündet

am 26. Januar 1962

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

1. Pauline W [REDACTED] geb. S [REDACTED],

2. Emma W [REDACTED],

beide in B [REDACTED] Kreis [REDACTED], Schloßgut,

Beklagten und Revisionsklägerinnen,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Gutsbesitzerin Irmgard W e [REDACTED]
geb. N [REDACTED] in B [REDACTED], Kreis [REDACTED] Schloßgut,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 26. Januar 1962 unter Mitwir-
kung der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Schuster,
Dr. Rothe, Dr. Freitag und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom
1. Dezember 1960 wird auf Kosten der Beklagten zurückge-
wiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin kaufte durch notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 7. Februar 1957 (Bl. 76 Anlage 1) von der Beklagten zu 1 das Schloßwohngebäude Nr. 1 Schloß B [REDACTED] samt Nebengebäuden mit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Meßgehalt von etwa 76 ha gegen Zahlung von 500 000 DM, weiter eines Bruchteils der zur Ablösung des Lastenausgleichs erforderlichen Summe (begrenzt auf 10 000 DM) und Ausfolgung eines von der Gebäudebrandversicherungsanstalt Württemberg auf Grund eines früheren Schadensfalles etwa an die Käuferin auszahlenden Betrages.

In dem Kaufvertrag ist ferner bestimmt:

"§ 17.

Übergeben wird alsbald nach Genehmigung des Vertrags durch das Landwirtschaftsamt ...

§ 13.

Gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung hat die Käuferin folgende Eintragungen im Grundbuch, unter sich mit gleichem Rang, zu beantragen:

- a) eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Verkäuferin und ihrer Schwägerin, Fräulein Emma W [REDACTED] in B [REDACTED],
dahin:

Die beiden - als Gesamtberechtigte - dürfen im obersten Stock des Schloßgebäudes fünf Zimmer, aneinandergrenzend, von Südwesten nach Südosten, lebenslänglich ausschließlich nutzen. Spätestens binnen drei Monaten seit Bezug dieser Räume muß die Käuferin auf der Diele eine Küche und ein Bad auf ihre Kosten einbauen.

Die Dienstbarkeit erlischt ...

- b) eine Reallast darart:

Von dem Bezug der Räume nach oben lit. a) ab hat die Käuferin den vorbezeichneten beiden Berechtigten die volle Verpflegung zu gewähren, und zwar aus der Gutsküche ... "

Mit der vorliegenden, nach der Auflassung (3. Februar 1959) und Eintragung der Dienstbarkeit und Reallast im Jahre 1959 erhobenen Klage verlangt die Klägerin die Räumung der von den Beklagten noch bewohnten 9 Zimmer im Hauptstockwerk des Schloßgebäudes (nebst Bad und Closett). Die Beklagten, die Klagabweisung beantragt haben, machen gegenüber dem auf Vertrag und Eigentum gestützten Klaganspruch ein Zurückbehaltungsrecht geltend, weil die ihnen zukommenden Räume nicht nach einer mündlichen, nur versehentlich vom Notar nicht protokollierten Vereinbarung vom 7. Februar 1957 entsprechend einer damals vergleichsweise herangezogenen im Bau begriffenen Neubauwohnung mit Parkettböden und Zentralheizung versehen worden seien.

Unstreitig ist unter den Parteien, daß die für die Beklagten vorgesehenen Wohnräume im zweiten Stock nach Auszug der zur Zeit des Vertragsschlusses noch dort wohnenden Mieter von der Klägerin baulich ausgestattet sowie ordentlich und angemessen hergerichtet werden sollten (vgl. Verweisung im Urteil des Berufungsgerichts S. 13 auf das landgerichtliche Urteil, S. 9). Streit herrscht zwischen den Parteien lediglich darüber, in welchem Umfang und in welcher Art diese bauliche Ausgestaltung vorgenommen werden sollte. Die für die Beklagten vorgesehenen Räume wurden von den Mietern im Mai 1957 geräumt. Im Zusammenhang mit anderen baulichen Arbeiten wurden eine Küche und ein Bad eingebaut, die Riemenböden in den Zimmern abgezogen, neu gestrichen und eiserne Kohleöfen gesetzt. Gleichzeitig mit dem Kaufvertrag hatte die Klägerin von der Beklagten zu 1 weitere, von dieser nicht verkaufte landwirtschaftliche Grundstücke gepachtet, und zwar mit Kündigungsrecht bis zum

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



31. Dezember 1957; diesen Vertrag ergänzten die Parteien am 4. Juli 1957 vor demselben Notar, der den Kaufvertrag beurkundet hatte, dem Zeugen H. [REDACTED] in S. [REDACTED]. Nach Kündigung dieses Pachtvertrags durch die Beklagte zu 1 zum 31. Dezember 1957 stritten die Parteien über die Fortsetzung des Pachtverhältnisses; auch die Wirksamkeit einer vergleichweisen Regelung, in welche auch die Ausstattung der für die Beklagten vorgesehenen Zimmer im zweiten Stock einbezogen worden ist ("U. [REDACTED] Besprechung" vom 18. August 1958; Bestätigungsschreiben des Zeugen Dr. Ludwig W. [REDACTED] vom 20. August 1958 Bl. 22/23 und des Zeugen Adolf We. [REDACTED] vom 24. August 1958 Bl. 24/25 GA) ist unter den Parteien streitig.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

In der Berufungsinstantz machten die Beklagten in erster Linie ein Rücktrittsrecht wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage geltend: Man sei nämlich beiderseits bei Vertragsschluß davon ausgegangen, daß der in Form der Auskehrung der Versicherungsleistung gekleidete weitere Kaufpreis für die Beklagte zu 1 keine Steuern auslöse, nach dem Prüfungsbericht der Oberfinanzdirektion Stuttgart vom 31. Juli 1959 werde aber eine Sondersteuer in bedeutender Höhe anfallen. Die Beklagte zu 1 werde nach Erteilung des Steuerbescheids vom Vertrag zurücktreten. Die Berufung der Beklagten blieb ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgen sie weiter ihren Antrag auf Abweisung der Klage, während die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht unterstellt, beide Parteien seien bei Abschluß des Kaufvertrags davon ausgegangen, daß für die gemäß § 6 des Vertrags der Verkäuferin zukommende Brandschadenssumme eine Steuer nicht anfalle und daß entgegen dieser Erwartung eine Sondersteuer in Höhe von 30 bis 40 000 DM von der Beklagten zu 1 erhoben werde. Selbst in diesem Fall, so führt das Berufungsgericht aus, komme aber keinesfalls ein Rücktritt vom Kaufvertrag in Betracht, da diese Mehrbelastung der Verkäuferin die Durchführung des Geschäfts nicht unzumutbar mache, vielmehr äußerstenfalls zu einem Ausgleichsanspruch führen könne. Ein solcher Anspruch wäre jedoch nicht fällig, so daß er nicht zur Zurückhaltung der den Beklagten nach dem Kaufvertrag obliegenden Räumung berechtige.

2. a) Die Revision meint, es komme für die Frage der Unzumutbarkeit der Durchführung des Vertrags nicht allein auf das Verhältnis der beiderseitigen Vertragsleistungen zu der Äquivalenzstörung, sondern auch darauf an, daß die Beklagte zu 1 auf die Frage der Steuerfreiheit ganz entscheidendes Gewicht gelegt habe. Die Wichtigkeit einer bestimmten Vertragsgrundlage mag bei ihrem Wegfall für die Frage, ob die Durchführung des Vertrages noch zumutbar ist, von besonderer Bedeutung sein, wenn für die Parteien auch andere Gesichtspunkte als nur solche, welche die Höhe des Kaufpreises beeinflussen, bei dem Vertragsabschluß maßgebend waren. Solche andere Gründe sind nicht vorgetragen. Der Grad der Überzeugung, der unterstellte Sachverhalt werde bei der Abwicklung des Vertrages zutreffen und das in Rechnung gestellte Wertverhältnis von Leistung und Gegenleistung werde nicht beeinträchtigt werden, kann für die Frage, ob die Abwicklung des Vertrags

der benachteiligten Partei noch zumutbar ist oder ihr nur ein Ausgleichsanspruch zuzubilligen ist, nicht entscheidend sein.

b) Entgegen der Ansicht der Revision ist das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum davon ausgegangen, daß die unterstellte zusätzliche steuerliche Mehrbelastung der Beklagten (30 bis 40 000 DM) im Verhältnis zu dem Wert des Kaufgegenstands unter den gegebenen Umständen jedenfalls die Durchführung des Kaufvertrags nicht unzumutbar machen könnte. Dabei spielt es keine Rolle, daß die Verkäuferin ihrerseits steuerliche Pflichten erfüllen und ihren Kindern das Erbteil ihres Vaters zukommen lassen muß. Auch die vollständige Erfüllung des Kaufvertrags von Seiten der Beklagten zu 1 hinderte diese nicht, später einen hier unterstellten Ausgleichsanspruch wegen des Wegfalls einer Geschäftsgrundlage zu erheben, über die sich beide Parteien beim Abschluß des Vertrages gleichermaßen geirrt haben.

c) Weiter führt die Revision aus, zum Rücktritt vom Vertrag berechtige schon der Umstand, daß der andere Vertragsteil sich endgültig weigere, bei der Anpassung des Vertrags an die veränderten Verhältnisse mitzuwirken. Ist die Geschäftsgrundlage eines Vertrags weggefallen, so sind die Vertragsparteien allerdings in der Tat gegenseitig verpflichtet, bei einer alsdann erforderlichen Anpassung des Vertrages mitzuwirken. Die Weigerung des verpflichteten Teils kann unter Umständen bei der Frage, ob die Durchführung des Vertrags überhaupt noch zumutbar ist, eine Rolle spielen. Daß in dem vorliegenden, unterstellten Fall die Leugnung eines Ausgleichsanspruchs durch die Klägerin der Beklagten zu 1 das Festhalten am Vertrag unzumutbar machte, ist aber von dieser nicht dargetan. Auf die weiteren Ausführungen der Revision zu

der Frage, ob die Beklagten im Falle des zukünftigen Rücktritts der Beklagten zu 1 die begehrte Räumung verweigern könnten, kann es sonach nicht ankommen.

d) Letztlich macht die Revision in diesem Zusammenhang geltend, auch zur Sicherung des zu erwartenden Ausgleichsanspruchs könnten die Beklagten den letzten Teil der Erfüllung des Kaufvertrags zurückhalten, es würden "insoweit entsprechende Gedanken aus Treu und Glauben gelten, wie oben bei der Erhebung der Einrede aus § 320 BGB". Selbst wenn man aber zugunsten der Beklagten davon ausgeht, der vom Tatrichter als möglich unterstellte Ausgleichsanspruch stünde zu der Räumungspflicht der Beklagten in einem Verhältnis der Gegenseitigkeit im Sinne des § 320 BGB, so scheiterte die Zurückhaltung wegen eines solchen möglicherweise noch entstehenden Anspruchs an § 320 Abs. 2 BGB, wonach bei teilweiser Erfüllung die Gegenleistung insoweit nicht verweigert werden kann, als die Verweigerung nach den Umständen gegen Treu und Glauben verstößt. Die Klägerin hat bis auf die unten noch zu erörternde Pflicht zur Ausgestaltung der Wohnräume der Beklagten den Kaufvertrag erfüllt, soweit sie nicht überdies erst in der Zukunft noch fällig werdende Leistungen zu erbringen hat. Durch Einholung einer Auskunft des Finanzamts kann kein Beweis für den Anfall der Steuer und ihre Höhe erbracht werden. Letztlich kann die Frage, ob und in welcher Höhe eine zusätzliche Steuer überhaupt anfallen wird, nur in einem Steuerrechtsmittelverfahren rechtskräftig geklärt und entschieden werden. Treu und Glauben rechtfertigen aber solchenfalls nicht die Zurückhaltung der 9 Zimmer im Hauptstockwerk des Schloßgebäudes.

3. Die Revision rügt, daß das Berufungsgericht den Sachvortrag der Beklagten über den Anfall einer zusätzlichen Steuer lediglich unter dem Gesichtspunkt des Weg-

falls der Geschäftsgrundlage geprüft und nicht zunächst unter dem Gesichtspunkt der Auslegung des Kaufvertrags gewürdigt hat. Bei richtiger Auslegung enthalte § 6 des Vertrags eine zusätzliche Gegenleistung der Klägerin. Die Auszahlung des Schadensbetrags an die Beklagte zu 1 stelle einen zusätzlichen Kaufpreis dar und zwar in Anbetracht der beiderseits unterstellten Freiheit von irgendwelchen Steuern in voller Höhe des von der Gebäudebrandversicherungsanstalt auszahlenden Betrags. Für eine Versteuerung dieses Betrags unmittelbar in der Person der Beklagten zu 1 müsse daher die Käuferin aufkommen, um der Verkäuferin den vollen Kaufpreis zu erhalten. Darauf, daß die zusätzliche Forderung noch nicht fällig sei, könne es nicht ankommen, da die Klägerin ihre Erfüllung endgültig ablehne.

Es mag zutreffen, daß die Einrede des nicht erfüllten Vertrags dann auch dem Vorleistungsberechtigten entgegengehalten werden kann, wenn sich dieser weigert, die ihm in Zukunft obliegende Leistung zu erfüllen (BGB RGRK 11. Aufl. § 321 Anm. 1 und § 320 Anm. 19). Der Revision kann jedoch in ihrer Auslegung des Kaufvertrages nicht gefolgt werden, weil sich aus dem Vertrag nicht ergibt, daß die Klägerin der Beklagten zu 1 nicht nur die Brandschadenssumme auszukehren, sondern ihr weiter die Steuern zu bezahlen hat, die ihr wegen der Einnahme dieser Summe obliegen wird.

4. Schließlich will die Revision einen Schadensersatzanspruch gegen die Klägerin daraus herleiten, daß ihr Ehemann bei den Vertragsverhandlungen nachdrücklich erklärt hat, eine Steuer falle nicht an. Es fehlt jedoch an Darlegungen, aus denen sich ein Verschulden des Ehemannes der Klägerin ergeben könnte, wie auch nichts dafür dargetan ist, daß die Klägerin ein Verschulden ihres Ehemannes zu vertreten hätte.

II.

1. Das Berufungsgericht räumt der Beklagten gegenüber dem Klaganspruch aus verschiedenen Gründen auch kein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Anspruchs auf eine bestimmte Ausstattung der ihnen zu überlassenden fünf Wohnzimmer (Zentralheizung, versiegelte Parkettböden) ein. Es führt aus, zum einen hätten die Beklagten die Räumung vorzuleisten, wie sich aus § 13 Lit. a des Vertrags ausdrücklich hinsichtlich des Einbaus von Küche und Bad ergebe; nach dieser Bestimmung sollte der Auszug der Beklagten aus dem Haus Wohnstock nicht von der Durchführung etwa erforderlicher oder zugesagter baulicher Veränderungen in den für die Beklagten vorgesehenen Wohnräumen abhängig gemacht werden können. Zum andern hätten die Beklagten den Beweis dafür, daß sich die Parteien am 7. Februar oder am 4. Juli 1957 oder zu irgend einem anderen Zeitpunkt auf die Wohnung der Eheleute Armasow als Musterwohnung und damit auf eine Ausstattung mit Zentralheizung und versiegelten Parkettböden geeinigt hätten, nicht geführt, so daß es an einem Gegenanspruch der Beklagten überhaupt fehle. Die Söhne, Töchter und Schwiegersöhne der Beklagten zu 1 hätten zwar als Zeugen ausgesagt, der beurkundende Notar, der Zeuge Häfele, habe den Vorschlag gemacht, die seinerzeit im Bau befindliche Wohnung der Eheleute Armasow als maßgebendes Muster für die Ausstattung der fünf Zimmer zu nehmen. Ein ausdrückliches Einverständnis der Klägerin habe aber keiner der Zeugen bekunden können. Der Ehemann der Klägerin habe einen solchen Vorschlag nach seinen Aussagen nicht gehört und der Notar erinnere sich nicht mehr an die Vorgänge vom 7. Februar 1957. Jedenfalls könne nicht mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden, daß sich

die Klägerin und ihr Ehemann zustimmend zu diesem Vorschlag geäußert oder mindestens ein Verhalten gezeigt hätten, das eindeutig als eine Annahme dieses Vorschlags durch sie aufzufassen gewesen wäre. Dabei berücksichtigt der Tatrichter insbesondere den Umstand, daß weder die Beklagte zu 1 noch einer ihrer Angehörigen die Aufnahme in den schriftlichen Vertragstext gefordert hätten. Auf die "Ulmer Vereinbarung", die auch eine Abrede über die Ausstattung der Zimmer enthalten habe, stützten sich die Beklagten selbst nicht, so daß diese Tatsache nicht zur Begründung ihres erhobenen Gegenanspruchs herangezogen werden könne.

2. Ob die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts schon daran scheitert, daß die Beklagten mit der Räumung vorzuleisten verpflichtet sind, bedarf keiner Prüfung, da der Revision aus anderen Gründen kein Erfolg beschieden ist.

3. Die Würdigung des rechtsgeschäftlichen Verhaltens der Parteien in der Verhandlung vom 7. Februar 1957 ist nicht frei von Rechtsirrtum (a). Dies ist jedoch nicht erheblich, da sich der von den Beklagten erhobene Gegenanspruch im wesentlichen schon aus dem unbestrittenen Sachverhalt in Verbindung mit § 316 BGB ergibt (b). Gleichwohl dringt die Revision im Ergebnis aber nicht durch, weil die Beklagten die ihnen noch obliegende Leistung auf Räumung des Hauptstocks trotz der mangelhaften Erfüllung ihres eigenen Anspruchs nach dem schon erwähnten § 320 Abs. 2 BGB nicht verweigern können (c).

a) Der Tatrichter geht von dem Grundsatz aus, daß der schriftlich niedergelegte Vertrag die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit für sich habe. Es könne zwar angenommen werden, daß am 7. Februar 1957 über die

Wohnung der Eheleute A. [REDACTED] gesprochen worden sei; wahrscheinlich sei auch, daß die Beklagte zu 1 die Bezeichnung dieser Wohnung als Musterwohnung ausdrücklich gewünscht habe. Keinesfalls könne aber mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden, daß die Klägerin sich zustimmend zu diesem Vorschlag geäußert oder mindestens ein Verhalten gezeigt habe, das eindeutig als Annahme dieses Vorschlags durch sie aufzufassen gewesen sei. Dies ergebe sich vor allem daraus, daß keiner der anwesenden Angehörigen der Beklagten zu 1 die Aufnahme einer entsprechenden Abrede in den schriftlichen Vertragstext gefordert habe, wie es nahe gelegen hätte, wenn eine Vereinbarung zustande gekommen wäre. Die Revision weist sonach zutreffend darauf hin, daß der Tatrichter den Vorschlag des Notars Häfele, die A. [REDACTED] sche Wohnung als Musterausstattung zu nehmen, auf Grund der Zeugenaussagen für erwiesen hält. Auch ist die rechtliche Würdigung des Verhaltens der Klägerin, d.h. die Frage, ob dieser Vorschlag als bindender Bestandteil des Kaufvertrags von den Vertragsparteien angenommen worden ist, durch das Revisionsgericht darauf nachzuprüfen, ob Auslegungsgrundsätze richtig angewendet und der gesamte Tatsachenvortrag berücksichtigt worden ist.

Die Prüfung ergibt, daß der Tatrichter bei seiner rechtlichen Würdigung einen rechtserheblichen Umstand nicht berücksichtigt hat, nämlich die Tatsache, daß die gesamte Verpflichtung der Klägerin, die Wohnräume der Beklagten herzurichten, nicht in den schriftlichen Vertrag aufgenommen worden ist. Daß sie diese Verpflichtung als Gegenleistung übernommen hat, ist nie bestritten worden. Mindestens ^{für} diese Vereinbarung und ihre möglichen Ergänzungen über die Art der Ausgestaltung kann die genannte Vermutung nicht Platz greifen. Gleichwohl bedarf es aus diesem

Grund keiner Zurückverweisung des Rechtsstreits. Sollte keine mündliche Vereinbarung über die Art der Ausgestaltung zustande gekommen sein, so müßte aus der gesamten Aussparung dieser unbestrittenen Verpflichtung der Klägerin geschlossen werden, daß die Einzelheiten der von ihr als Teil des Kaufpreises zu erbringenden Leistung nicht schon im Vertrag bestimmt werden sollten. Dann wäre auch die Feststellung des Berufungsgerichts (S. 28 BU), die Beklagte zu 1 habe (wie übrigens auch die Klägerin) die Vereinbarung der Einzelheiten über die Ausgestaltung der Wohnräume nicht als erforderlich angesehen, richtig. Auch eine Verweisung auf eine im Bau befindliche Wohnung hätte im übrigen nur einen Rahmen zur Bestimmung dieser Einzelheiten abgegeben. Dies besagt jedoch nicht, daß diese Einzelheiten überhaupt offen bleiben könnten oder sollten oder etwa gar durch die Klägerin bestimmt werden sollten, wie es bislang geschehen ist. Bestünde für einen solchen Fall nicht die Sondervorschrift des § 316 BGB oder ließe sich diese Lücke nicht im Wege der Auslegung schließen, so wäre der Vertrag entsprechend dem Hinweis der Revision in der Tat gemäß § 154 BGB nichtig, weil mindestens für den Zeitpunkt der Erfüllung eine Regelung im einzelnen getroffen werden sollte. Der Verhütung eines solchen unpraktischen Ergebnisses dient § 316 BGB, der ausspricht, welche Partei bei gegenseitigen Verträgen unter solchen Umständen die Gegenleistung zu bestimmen hat. Dies ist im vorliegenden Fall die Beklagte zu 1. Sie kann diese Bestimmung allerdings nicht nach freiem Ermessen treffen, sondern hat sie gemäß § 315 Abs. 1 BGB nach billigem Ermessen zu treffen (BGB RGRK § 316 Anm. 3).

b) Ihr Verlangen auf Einrichtung einer dem neuzeitlichen Wohnungsbau entsprechenden, möglichst wartungsfreien Heizung begegnet keinen Bedenken. Der Plan, daß

die beiden Beklagten ihren Lebensabend in diesen Räumen verbringen wollten, tauchte schon früh auf und die Klägerin ließ nach der vor Abschluß des Kaufvertrags geführten Korrespondenz nicht erkennen, daß sie diesen Plan nicht in angemessener Weise unterstützen wolle. Der Wohnungsbau ist heute nach dem Stand der Technik und den besonderen Schwierigkeiten, Arbeitskräfte für die Hauswirtschaft zu erlangen, allgemein auf eine rationelle Haushaltsführung abgestellt. Ältere Personen sind darauf in besonders hohem Maße angewiesen. Dies war der Klägerin bekannt. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts wurde der Wunsch nach einer den neuzeitlichen Wohnverhältnissen entsprechenden Ausgestaltung auch vom Notar schon vorweg geäußert, wobei es keine Rolle spielt, ob eine seinerzeit vergleichsweise herangezogene Wohnung schon erstellt war oder nicht. Zentralheizung war daher auch unbestrittenermaßen für das Gebäude im übrigen vorgesehen und ist von der Klägerin zwischenzeitlich auch eingebaut worden. Die Forderung der Beklagten auf Einrichtung einer möglichst wartungsfreien Zentralheizung entspricht im Verhältnis zu der Leistung der Beklagten zu 1 als auch unter Berücksichtigung der gesamten Umstände der Billigkeit. Entsprechendes gilt für den Bodenbelag unter dem Gesichtspunkt der Bodenpflege, der Wärme- und der Schallisolierung, wobei es im vorliegenden Verfahren dahingestellt bleiben kann, ob der Anspruch auf Parkettboden nur für die beiden Wohnzimmer oder für alle Zimmer gerechtfertigt ist. Trotz dieses Anspruchs aus dem Kaufvertrag steht der Beklagten jedoch die Einrede des nicht genörrig erfüllten Vertrags gegenüber dem Räumungsanspruch der Klägerin nicht zu.

c) Nach § 315 Abs. 2 BGB erfolgt die Bestimmung der Leistung durch Erklärung gegenüber dem anderen Teil.

Hinreichend bestimmt war die Forderung auf versiegelte Parkettböden. Ein Zimmer ist während des Rechtsstreits mit Buchenparkett versehen worden. Zu der Bestimmung der Heizung genügte die allgemeine Forderung, eine Zentralheizung einzurichten ebensowenig wie die allgemeine Verweisung auf eine bestimmte Heizung in einem anderen Hause. Obwohl der Ehemann der Klägerin nach der Besprechung in Ulm ausweislich des Schreibens vom 24. August 1958 um Klärung der Heizungsart und der Aufstellungs-orte bat, hat sich die Beklagte zu 1 nie eindeutig dazu erklärt, Nach den Zeugenaussagen (Dr. Wemmer und Renate Armasow Bl. 136 GA) haben die Beklagten zu 1 wie auch die genannten Zeugen auf "Unterlagen" von Seiten der Klägerin gewartet (vgl. auch Schriftsatz der Beklagten vom 20. Februar 1960 S. 5, Bl. 155 GA). Im Schreiben vom 16. April 1958 (Bl. 157 Anl. 5 GA) hielt die Beklagte zu 1 eine Etagenzentralheizung für das Einfachste und meinte, "man sollte Erfahrene hören". Mangels eigener heizungstechnischer Kenntnisse wäre es ihre Sache gewesen, sich durch einen Fachmann über eine zweckmäßige Anlage unter den gegebenen Verhältnissen beraten zu lassen und die der Klägerin obliegende Leistung nach Feuerungsart und Heizungsplan im einzelnen zu bestimmen. Schon mangels hinreichender Bestimmung ihres Anspruchs verstieße eine Zurückhaltung der für die Klägerin und ihre Familie vorgesehenen Wohnräume gegen Treu und Glauben. Vor allem aber trifft dies wegen der Geringfügigkeit des rückständigen Teils im Verhältnis zu der gesamten Gegenleistung der Klägerin und auch im Verhältnis zu der Dringlichkeit deren Wohnraumbedarfs zu.

III.

Da die Beklagten zwangsweise geräumt und den Klaganspruch nicht anerkannt haben, hat sich die Sache nicht in der Hauptsache erledigt. Der Klaganspruch erweist sich im Ergebnis als begründet, so daß die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen war.

Dr. Hückinghaus

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger