

5

BUNDESGERICHTSHOF

041

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 19/73

URTEIL

Verkündet am

27. September 1974

in dem Rechtsstreit

_____,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Eheleute Günter und Else H _____ geb. B _____,
K _____, G _____straße 26,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. _____ -

g e g e n

- 1) Arcangelo B _____, L _____, L _____straße _____,
2) Frau Giovanna F _____ geb. D _____ J _____, A _____, _____straße _____

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter
der Beklagten zu 2): Rechtsanwalt _____ -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. September 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Freitag, Dr. Mattern, von der Mühlen und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Das Versäumnisteilurteil vom 31. Mai 1974 wird aufrechterhalten.

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 20. Dezember 1972 wird auch insoweit zurückgewiesen, als sie den Beklagten zu 1) betrifft.

Die Kläger tragen auch die weiteren Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger verkauften den Beklagten am 21. November 1970 ein Hausgrundstück in A [REDACTED] zum Preise von 62 000 DM. Darauf waren 20 000 DM bis zum 20. Januar 1971 bar zu zahlen. Der Restbetrag von 42 000 DM sollte durch befreiende Übernahme von Darlehensschulden der Kläger bei der Kreissparkasse L [REDACTED] gedeckt werden. In der notariellen Urkunde heißt es im Anschluß an diese Vereinbarung:

- 3 -

"Für den Fall, daß die Kreissparkasse die Genehmigung bezüglich eines Teilbetrages von 42 000 DM nicht erteilt, wird der Restbetrag von den Verkäufern gestundet. Dieser Teilbetrag ist dann vom 1. Februar 1971 an mit jährlich 8,25 % zu verzinsen. Der Restbetrag ist alsdann in monatlichen Raten von 500 DM zu tilgen."

Nach § 3 Nr. 4 des Vertrages war das Grundstück am 1. Februar 1971 zu übergeben, falls bis dahin 20 000 DM gezahlt und die Schuldübernahme genehmigt waren. Mit der Übergabe sollten Nutzungen und Lasten des Grundstücks auf die Beklagten übergehen.

Die Kläger überließen den Beklagten das Grundstück zum 1. Februar 1971, obwohl erst 17 000 DM gezahlt und die Schuldübernahme noch nicht genehmigt waren. Vor dem Landgericht haben beide Parteien erklärt, daß es sich dabei um die Übergabe im Sinne des § 3 des Kaufvertrages gehandelt habe.

Am 2. Februar 1971 lehnte die Kreissparkasse die Genehmigung der Schuldübernahme und die Freigabe eines mithaftenden Grundstücks ab. Die Beklagten zahlten bis zum 30. März 1971 die restlichen 3 000 DM des bar zu entrichtenden Kaufpreisteils nebst den von den Klägern verlangten Verzugszinsen. Sie begannen mit der Abtragung des Kaufpreisrests in Monatsraten.

Die Kläger verlangten in der Folgezeit wegen Ratenverzugs den Kaufpreisrest in einer Summe nebst einer



Nutzungsentschädigung. Die Beklagten lehnten diese Forderungen ab und bemühten sich um eine Finanzierung des Restkaufpreises. Nachdem sich die Sparkasse mit Schreiben vom 27. Juli 1971 mit einer befreienden Schuldübernahme in Höhe von 26 000 DM einverstanden und zur Freigabe des mithaftenden Grundstücks bereit erklärt hatte, boten die Beklagten eine Barzahlung von 11 000 DM an, womit unter Berücksichtigung der bis zum 26. Oktober 1971 geleisteten Zahlungen von 5 000 DM der Kaufpreis beglichen gewesen wäre. Die Kläger ließen antworten, ihnen stehe zwar infolge Wegfalls der Geschäftsgrundlage ein Anspruch auf Rückgabe des Grundstücks zu; sie wollten den Beklagten aber ermöglichen, im Wege einer neuen Vereinbarung die gleichen Verpflichtungen zu erfüllen wie im Kaufvertrage, nämlich die Darlehensschuld in Höhe von 26 000 DM zu übernehmen, unter Anrechnung entrichteter Raten von 4 500 DM weitere 11 000 DM zu zahlen, einen Verzugszinsrückstand von 500 DM zu begleichen und außerdem eine Nutzungsentschädigung zu gewähren.

Da die Beklagten einen Rückstand mit der Verzinsung des Restkaufpreises bestritten und eine Nutzungsentschädigung ablehnten, gingen die Kläger zum Verlangen nach Rückabwicklung des Kaufvertrages über. Mit der im April 1972 erhobenen Klage beehrten sie die Verurteilung der Beklagten zur Herausgabe des Grundstücks Zug um Zug gegen Rückzahlung des bisher gezahlten Kaufpreisteiles und eine Nutzungsentschädigung von 7 560 DM abzüglich gezahlter Kaufpreistraten von 6 500 DM (= 1 060 DM).

Die Klage war in beiden Vorinstanzen erfolglos.
Mit der Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Auf den Antrag der Beklagten zu 2) ist die Revision am 31. Mai 1974 durch Versäumnisteilurteil zurückgewiesen worden, soweit sie sich gegen die Beklagte richtete. Hiergegen haben die Kläger rechtzeitig Einspruch eingelegt: sie beantragen, das Versäumnisurteil aufzuheben und beide Beklagten zur Herausgabe des Grundstücks Zug um Zug gegen Rückzahlung der erlangten Kaufpreisteile sowie zur Zahlung von 1 060 DM nebst Zinsen zu verurteilen, und zwar den nichterschienenen Beklagten zu 1) im Wege des Versäumnisurteils.

Die Beklagte zu 2) bittet um Aufrechterhaltung des Versäumnisurteils vom 31. Mai 1974.

Entscheidungsgründe

Nach der Auffassung des Berufungsrichters geht es allein darum, daß die Beklagten ihre Verpflichtungen aus dem Kaufvertrage nicht rechtzeitig erfüllt haben, und zwar deshalb, weil sie nicht über die Mittel oder die Sicherheiten verfügten, die Kläger von ihrer Darlehensschuld zu befreien. Daraus folge aber nicht die Unwirksamkeit des Kaufvertrages und ein Anspruch der Kläger auf Herausgabe des Grundstücks, sondern nur ihr Recht, unter den Voraussetzungen des § 326 BGB vom Vertrage zurückzutreten. Die Kläger hätten jedoch stattdessen unter Klagedrohung den

Kaufpreisrest verlangt und die Ratenzahlungen der Beklagten angenommen. Nach dem Angebot der Beklagten, den Restkaufpreis teils durch befreiende Schuldübernahme, teils durch Barzahlung zu begleichen, könnten sie den Weg des § 326 BGB nicht mehr beschreiten.

Die Revision greift das Berufungsurteil nicht an, soweit es einen nach § 326 BGB wirksamen Rücktritt vom Vertrag verneint. Sie meint aber, die am 2. Februar 1971 erklärte Weigerung der Kreissparkasse, die befreiende Schuldübernahme in Höhe von 42 000 DM zu genehmigen, habe den Kaufvertrag hinfällig gemacht. Da die Parteien eine befreiende Schuldübernahme vereinbart hätten, greife die nur im Zweifel geltende Bestimmung des § 415 Abs. 3 BGB, nach der bei Verweigerung der Genehmigung durch den Gläubiger eine Erfüllungsübernahme als gewollt gelte, nicht ein.

Der Angriff hat keinen Erfolg.

Die für den Fall, "daß die Kreissparkasse die Genehmigung der Schuldübernahme bezüglich eines Teilbetrags von 42 000 DM nicht erteilt", im Kaufvertrag vereinbarte Stundung des Restkaufpreises sollte zwar nach übereinstimmendem Parteivortrag nur dann wirksam werden, wenn die Kreissparkasse die befreiende Schuldübernahme nicht in voller Höhe, aber doch zum ganz überwiegenden Teil genehmigte, nicht auch dann, wenn sie die Genehmigung völlig versagte, Daraus kann die Revision aber nichts für sich herleiten:

Die Kreissparkasse war, wie das Berufungsgericht ausdrücklich hervorhebt, vor ihrer Erklärung vom 2. Februar 1971 nicht gebeten worden, für den Fall, daß sie die befreiende Schuldübernahme nicht im g a n z e n zu genehmigen bereit war, sie hinsichtlich eines geringeren, den Vorstellungen der Vertragspartner entsprechenden Teils zu genehmigen. Das Berufungsgericht konnte bei dieser Sachlage ohne Rechtsverstoß davon ausgehen, daß die Kreissparkasse am 2. Februar 1971 nur die Genehmigung einer befreienden Übernahme der g e s a m t e n Schuld - und im Zusammenhang damit die Freigabe weiterer Grundstücke - versagt hatte, sich aber nicht auch schon zu der weiteren Frage erklärt hatte, ob sie eine Schuldübernahme in einem geringeren, noch im Rahmen der Vorstellungen der Vertragspartner bleibenden Ausmaß genehmige. Dann aber blieb auch nach der Erklärung vom 2. Februar 1971 offen, ob es zu einer befreienden Schuldübernahme solchen Ausmaßes kam; die von der Revision erörterte Frage, welche Rechtsfolge die Versagung auch einer eingeschränkten Genehmigung gehabt hätte (§ 415 BGB), stellt sich daher nicht.

Auch der von den Klägern schon im vorprozessualen Schriftwechsel herangezogene und von der Revision jetzt in den Vordergrund gerückte Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage kann den Herausgabeanspruch der Kläger nicht stützen. Wenn man der Revision darin folgte, daß die Erwartung der Parteien, die Kreissparkasse werde die befreiende Schuldübernahme wenn nicht ganz, so doch zum ganz überwiegenden Teil genehmigen, Geschäftsgrundlage gewesen sei, und daß schon die Erklärung der

Kreissparkasse vom 2. Februar 1971 diese Geschäftsgrundlage habe hinfällig werden lassen, so könnten die Kläger daraus dennoch nicht das völlige Unwirksamwerden der beiderseitigen vertraglichen Verpflichtungen und einen Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks herleiten. Fehlen oder Wegfall der Geschäftsgrundlage führen nur ausnahmsweise zur völligen Beseitigung des Vertragsverhältnisses; in aller Regel ist der Vertrag dem Grundsatz der Vertragstreue entsprechend aufrechtzuerhalten und nur in einer den berechtigten Interessen beider Vertragspartner Rechnung tragenden Form der veränderten Sachlage anzupassen (vgl. etwa Senatsurteil BGHZ 47, 48, 52 mit weiteren Nachw.).

Die Kläger haben nicht dargetan, daß eine Anpassung der vertraglichen Leistungen an die veränderte Sachlage unter Aufrechterhaltung ihrer Verkäuferpflichten nicht möglich oder nicht zumutbar wäre. Im Verlaufe des vorprozessualen Schriftwechsels haben sie durch ihren Anwalt zwar rechtsirrig den Standpunkt vertreten lassen, wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage stehe ihnen ein Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks zu, aber doch nach Wegen gesucht, die im Kaufvertrag beiderseits eingegangenen Verpflichtungen im wesentlichen in eine neue Vereinbarung eingehen zu lassen. Die Standpunkte der Parteien hatten sich dann auch weitgehend einander angenähert: Nachdem die Kreissparkasse sich mit Schreiben vom 27. Juli 1971 zu einer Schuldübernahme in Höhe von 26 000 DM bereit erklärt hatte, boten die Beklagten den Klägern weiter eine Barzahlung von 11 000 DM an; bei Anrechnung der von den Beklagten bis zum 26. Oktober 1971 geleisteten Zahlungen in Höhe von 5 000 DM wäre damit der gesamte Rest-

kaufpreis bezahlt gewesen. Der Vorschlag der Kläger auf Abschluß einer neuen Vereinbarung sah ebenfalls eine befreiende Schuldübernahme in Höhe von 26 000 DM und eine Barzahlung in Höhe von 11 000 DM vor; jedoch wollten die Kläger die Zahlungen der Beklagten nur in Höhe von 4 500 DM anerkennen. Sie verlangten weiter Zahlung eines Verzugszinsenrückstands von 500 DM und eine - ihnen nach der zutreffenden Ansicht des Berufungsgerichts in Wirklichkeit nicht zustehende - Nutzungsentschädigung. In der Frage, wie die durch die ablehnende Erklärung der Kreissparkasse vom 2. Februar 1971 etwa entstandene Schwierigkeit in der Vertragsdurchführung ausgeräumt werden könnte, stimmten die Parteien hier- nach im wesentlichen überein, nämlich durch befreiende Schuldübernahme in Höhe von 26 000 DM und Barzahlung im übrigen. Daß eine endgültige Einigung dann an Meinungsverschiedenheiten über die Frage des Verzugszinsenrückstands und der Nutzungsentschädigung scheiterte, ändert nichts daran, daß eine beiden Parteien zumutbare, ihren berechtigten Belangen Rechnung tragende Anpassung des Vertrags an die durch den etwaigen Wegfall der Geschäftsgrundlage entstandene Sachlage möglich war. Auch der von den Klägern in den Tatsacheninstanzen geltend gemachte Verlust ihres Vertrauens zu den Beklagten stellt die Zumutbarkeit einer solchen Anpassung nicht in Frage: Kamen die Beklagten ihren (angepaßten) Verpflichtungen nicht nach, so stand es den Klägern frei, ihre Forderungen im Prozeßwege durchzusetzen oder gegebenenfalls von den Möglichkeiten des § 326 BGB Gebrauch zu machen. Eine alsbaldige Beendigung des Vertragsverhältnisses hingegen unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage kommt nicht in Betracht.

Den Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung hat das Berufungsgericht mit der Begründung versagt, daß den Beklagten nach § 3 Nr. 4 Abs. 2 des Vertrags von der Übergabe an, mithin seit dem 1. Februar 1971, die Nutzungen gebührt hätten. Gegen diese Ansicht bestehen keine rechtlichen Bedenken.

Die Revision der Kläger ist hiernach unbegründet. Das zugunsten der Beklagten zu 2 ergangene Versäumnis-Teilurteil war daher aufrechtzuerhalten und die Revision auch insoweit zurückzuweisen, als sie den Beklagten zu 1 betrifft.

Hill

RiBGH Dr. Freitag ist
erkrankt und dienstun-
fähig. Er kann deshalb
nicht unterschreiben.

Mattern

Hill

von der Mühlen

Dr. Eckstein