

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 20/91

URTEIL

Verkündet am:
7. Februar 1992
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Februar 1992 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 21. Dezember 1990 insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 6. Mai 1983 verkaufte der Beklagte den Klägern seinen bebauten Grundbesitz in A. zum Preis von 918.000 DM. Die Kläger sollten die vorhandenen acht Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln. Der aus den Eigentumswohnungen erzielte Kaufpreis sollte in Höhe von jeweils 114.750 DM an den Beklagten weitergeleitet werden. Unabhängig vom Gelingen der Weiterveräußerung sollte der Gesamtkaufpreis spätestens am 31. August 1984 fällig sein. In § 3 Nr. 7 des Vertrages ver-

- 3 -

pflichtete sich der Beklagte, die Kläger von der Zahlung der Grunderwerbsteuer gegenüber dem Finanzamt freizustellen.

Nach Abgabe der Teilungserklärungen und der Eintragung des Beklagten als Wohnungseigentümer bemühten sich die Kläger um den Verkauf der Wohnungseinheiten. Mit notariellen Verträgen vom 17. August und 9. September 1983 verkauften sie im eigenen Namen je eine Einheit für 197.500 DM an die Eheleute F. und an Herrn R.

Nach Erlaß eines Steuerbescheides auf Zahlung der Grunderwerbsteuer gegen den Beklagten weigerte sich dieser, die Steuer zu begleichen. Er berief sich auf Geschäftsunfähigkeit zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses und ließ seinerseits den Käufern F. und R. die Wohnungen zum Preis von 197.500 DM anbieten. Mit Schreiben vom 11. Oktober 1983 forderten die Kläger den Beklagten auf, die Steuerzahlung umgehend zu leisten. Mit Anwaltschreiben vom 21. Oktober 1983 ließen die Kläger den Beklagten unter Fristsetzung bis zum 24. Oktober 1983 u.a. auffordern, die Frage der Geschäftsfähigkeit zu klären und eine Erklärung dahin abzugeben, daß der Vertrag als wirksam angesehen und voll erfüllt werde. Mit Schreiben vom 14. November 1983 teilten die Rechtsanwälte des Beklagten mit, sie gingen von der Geschäftsfähigkeit des Beklagten aus. Im übrigen schlugen sie vor, daß die Parteivertreter sich möglichst umgehend zusammensetzen sollten; es müsse nämlich Klarheit herbeigeführt werden.

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



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Ebenfalls mit Schreiben vom 14. November 1983 mahnten die Vertreter der Kläger die gemäß Schreiben vom 21. Oktober 1983 geforderte Klarstellung über die Wirksamkeit und Erfüllung des notariellen Vertrages vom 6. Mai 1983 an und setzten eine "letzte Nachfrist" bis zum 21. November 1983 mit dem Hinweis, nach ergebnislosem Fristablauf seien "Weiterungen nicht zu vermeiden".

Mit eigenem Schreiben vom 15. November 1983 an den Beklagten gaben die Kläger dann folgende Erklärung ab:

"Wegen Nichterfüllung ihrer Kaufvertragsverpflichtungen lt. diverser Schreiben ... treten wir hiermit vom ... Kaufvertrag zurück.

Wir melden bereits jetzt Schadensersatzansprüche wegen Ihrer Nichterfüllung des Vertrages an."

Die notariellen Kaufverträge mit den Eheleuten F. und Herrn R. konnten nicht durchgeführt werden.

Mit der Klage wird ein Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung in Höhe von 612.000 DM (als entgangener Gewinn) nebst Zinsen geltend gemacht.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Auf die Berufung des Klägers zu 2 ist der Beklagte - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - zur Zahlung von 602.000 DM nebst Zinsen an die Kläger verurteilt worden.

Hiergegen richtet sich die Revision des Beklagten, mit der er Abweisung der Klage in vollem Umfang weiterbegehrt. Der Kläger zu 2 beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat einen Schadensersatzanspruch der Kläger gemäß § 326 BGB gegen den Beklagten in Höhe von 602.000 DM nebst Zinsen bejaht und zu seiner Begründung ausgeführt:

Der notarielle Kaufvertrag vom 6. Mai 1983 sei dahin auszulegen, daß es sich bei der vom Beklagten übernommenen Verpflichtung zur Freistellung der Kläger von der Grunderwerbsteuer um eine Hauptleistungspflicht handele. Diese Pflicht habe der Beklagte nicht erfüllt. Aufgrund Mahnung vom 11. Oktober 1983 sei er in Verzug geraten. Für den Schadensersatzanspruch aus § 326 BGB hätten die Kläger zwar keine den Anforderungen des § 326 Abs. 1 BGB genügende Frist mit Ablehnungsandrohung gesetzt. Eine solche sei aber angesichts der ernsthaften und beharrlichen Weigerung des Beklagten, den Vertrag zu erfüllen, entbehrlich gewesen. Der Beklagte habe auf die Mahnung nicht nur nicht reagiert, er habe durch sein Verhalten vielmehr unmißverständlich zum Ausdruck gebracht, daß er sich nicht an den Vertrag gebun-

den fühle und daß er unter keinen Umständen willens sei, die Pflicht hinsichtlich der Freistellung der Kläger von der Grunderwerbssteuer zu erfüllen. So habe er in einem Schreiben an einen Kaufinteressenten den Klägern das Recht abgesprochen, das auf ihn eingetragene Wohnungseigentum weiterzuveräußern. Außerdem sei er schließlich dazu übergegangen, sich als geschäftsunfähig zu bezeichnen, und auch aus diesem Grunde jegliche Verpflichtung aus dem Vertrag zu verneinen.

II.

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils:

1. Rechtsfehlerfrei hat allerdings das Berufungsgericht die vom Beklagten übernommene Freistellung der Kläger von der Grunderwerbsteuer als Hauptleistungspflicht im Sinne der §§ 320 ff BGB angesehen. Die unter Berücksichtigung der durchgeführten Beweisaufnahme vorgenommene Auslegung des notariellen Vertrages, der Beklagte sei vor der weiteren Durchführung des Kaufvertrages zur Zahlung der Grunderwerbsteuer für die Käufer im Sinne der Erfüllung einer Hauptleistungspflicht gehalten gewesen, ist denkbar. Daß das Berufungsgericht bei der Auslegung maßgeblichen Tatsachenvortrag außer acht gelassen habe, ist nicht ersichtlich. Entgegen der Auffassung der Revision ist es für die Einordnung der Freistellungspflicht unter §§ 320 ff BGB ohne Bedeutung, ob die Zahlung der Grunderwerbsteuer seitens des Beklagten zur Durchführung des Kaufvertrages steuer-

rechtlich notwendig war. Die Einordnung einer Leistungspflicht als Haupt- oder Nebenpflicht ist grundsätzlich vom Parteiwillen abhängig (vgl. MünchKomm-Emmerich, BGB, 2. Aufl. Vor § 320 Rdnr. 4; Palandt/Heinrichs, BGB, 51. Aufl. Einf. v. § 320 Rdnr. 10). Wenn die Vertragspartner die Pflicht zur Zahlung der Steuer durch den Verkäufer als synallagmatische Hauptpflicht ausgestalten wollten, so sind die §§ 320 ff BGB auch dann anwendbar, wenn die Durchführung des Kaufvertrages steuerrechtlich auch ohne diese Regelung möglich gewesen wäre.

2. Auf einem Rechtsfehler beruht jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, die für die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches wegen Nichterfüllung nach § 326 Abs. 1 Satz 1 BGB notwendige Nachfristsetzung mit Ablehnungsandrohung sei angesichts einer ernsthaften und beharrlichen Weigerung des Beklagten, den Vertrag erfüllen zu wollen, entbehrlich gewesen.

Soweit das Berufungsgericht meint, der Beklagte habe mit der Behauptung, er sei im Zeitpunkt des Vertragsschlusses geschäftsunfähig gewesen, jegliche Verpflichtung aus dem Vertrag verneint, ist unberücksichtigt geblieben, daß die Anwälte des Beklagten auf die befristeten Aufforderungen der Vertreter der Kläger, sich zur Unwirksamkeit des Vertrages wegen Geschäftsunfähigkeit zu erklären, mit Schreiben vom 14. November 1983 mitteilten, sie würden von einer Geschäftsfähigkeit des Beklagten ausgehen und zur Herbeiführung der "Klarheit" werde ein möglichst umgehendes Treffen vorgeschlagen. Aus dieser Stellungnahme der Vertreter des Beklagten kann schwerlich eine endgültige Erfül-

lungsverweigerung gefolgert werden. Die Reaktion der Kläger spricht ebenfalls dafür, daß sie in diesem Zeitpunkt nicht unbedingt von einer endgültigen Erfüllungsverweigerung ausgegangen sind. Sie setzten nämlich zur Herbeiführung einer Klarstellung über die Wirksamkeit des Vertrages und die Erfüllungsbereitschaft dem Beklagten eine "letzte Nachfrist" bis zum 21. November 1983. Noch vor Ablauf dieser Frist erklärten sie dann mit Schreiben vom 15. November 1983 den - vom Berufungsgericht als Erfüllungsablehnung gewerteten - "Rücktritt" vom Vertrag unter Anmeldung von Schadensersatzansprüchen.

Der Versuch des Beklagten, die Eigentumswohnungen unter Ausschluß der Kläger im eigenen Namen weiterzuveräußern, könnte zwar ein deutliches Indiz dafür sein, die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag gegenüber den Klägern endgültig nicht mehr erfüllen zu wollen. Bedeutsam könnte jedoch auch hier sein, daß trotz dieses dem Vertrag mit den Klägern zuwiderlaufenden Verhaltens die anwaltlichen Vertreter des Beklagten im Schreiben vom 14. November 1983 u.a. nach Erwähnung des eigenen Vertragsangebotes des Beklagten eine alsbaldige Besprechung zur Herbeiführung der "Klarheit" für erforderlich hielten. Aber auch die Kläger selbst könnten die Verkaufsversuche des Beklagten noch nicht als endgültige Erfüllungsverweigerung angesehen haben; denn sie setzten in Kenntnis von diesem Verhalten des Beklagten mit Schreiben vom 21. Oktober und 14. November 1983 Fristen zur Klärung der Erfüllungsbereitschaft bis zum 21. November 1983. Dem angefochtenen Urteil ist nicht zu entnehmen, ob das Berufungsgericht die vorstehend aufgezeigten und für die etwaige Entbehrlichkeit der Fristset-

zung mit Ablehnungsandrohung bedeutsamen Umstände bei der Prüfung der Erfüllung der Voraussetzungen des § 326 Abs. 1 BGB ausreichend gewürdigt hat. Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß das Berufungsgericht im Falle der Würdigung zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre, ist die Sache zur erneuten tatrichterlichen Prüfung an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Hagen

Linden

Vogt

Lambert-Lang

Tropf