

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 349

Der Rücktritt vom Vertrag kann unter einer Bedingung erklärt werden, wenn dadurch für den Erklärungsempfänger keine unzumutbare Ungewißheit über den neuen Rechtszustand eintritt.

BGH, Urt. v. 21. März 1986 - V ZR 23/85 - OLG Düsseldorf

LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

Berichtigt durch Be-
schluß vom 28. April 1986
15. Mai 1986
H i r t h ,
Justizamtsinspektor

V ZR 23/85

URTEIL

Verkündet am: 21. März 1986
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Christine K. [REDACTED] geb. H. [REDACTED], T. [REDACTED]straße [REDACTED], N. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED] -

, g e g e n

Gudrun K. [REDACTED] geb. Sch. [REDACTED], J. [REDACTED]straße [REDACTED],
D. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. März 1986 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 12. Dezember 1984 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es die Klage auf Auflassung des Grundstücks Gemarkung Ho. Flur 4 Flurstück 5 auch wegen des der Beklagten aufgrund des Vertrages vom 18. Dezember 1978 übertragenen hälftigen Miteigentumsanteils abgewiesen hat.

In diesem Umfange wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Hälfte der außergerichtlichen Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen; im übrigen wird die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Klägerin veräußerte durch notariellen Vertrag vom 18. Dezember 1978 ihr im Grundbuch des Amtsgerichts Neuss von Ho. Blatt 06 verzeichnetes unbebautes Grundstück Gemarkung Ho. Flur 4 Flurstück 5 an ihren Sohn Paul und die Beklagte, dessen damalige Ehefrau, zu je 1/2 Anteil. Die Käufer verpflichteten sich, je 12 500 DM an zwei weitere Kinder der Klägerin zu zahlen. Im Vertrag heißt es u.a.:

"Der Veräußerer behält sich das Recht vor, von diesem Vertrag zurückzutreten für den Fall, daß der Erwerber den Grundbesitz weiter veräußert ... Das Rücktrittsrecht erlischt mit dem 31. Dezember 1988."

Der Eigentumswechsel und eine zur Sicherung der Rechte der Klägerin aus dem Rücktrittsrecht bewilligte Auflassungsvormerkung wurden in das Grundbuch eingetragen. Die Beklagte und ihr damaliger Ehemann errichteten in der Folgezeit auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Garage. Ihre Ehe ist inzwischen geschieden.

Die Beklagte beantragte die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Ihr Ehemann trat dem Verfahren bei. Im Versteigerungstermin vom 22. März 1983 bot die Klägerin mit und erklärte für den Fall, daß der Zuschlag einem Dritten erteilt wird, ihren Rücktritt vom Vertrag vom 18. Dezember 1978. Durch Beschluß vom 29. März 1983 wurde der Beklagten der Zuschlag erteilt. Die Vormerkung zur Sicherung des Rücktrittsrechts blieb bestehen. Mit Schreiben vom 5. April 1983 an die Beklagte ließ die Klägerin den Rücktritt erklären und forderte die Beklagte auf, das Grundstück an sie, die Klägerin, aufzulassen.

Das Landgericht hat die Beklagte, auf einen Hilfsantrag der Klägerin, verurteilt, das Grundstück an die Klägerin aufzulassen Zug um Zug gegen Zahlung von 25 000 DM und 6 % Zinsen seit dem 31. Dezember 1980 durch die Klägerin an die Beklagte und ihren geschiedenen Ehemann Paul. Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit ihrer Revision begehrt die Klägerin Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht führt aus: Die Klägerin sei nicht wirksam vom Vertrag zurückgetreten. Das Rücktrittsrecht habe nur gegen beide Käufer ausgeübt werden können; die Klägerin habe aber nur der Beklagten gegenüber mit Anwaltsschriftsatz vom 5. April 1983 den Rücktritt erklärt. Ihre im Versteigerungstermin gemachte Äußerung, sie erkläre für den Fall, daß der Zuschlag einem Dritten erteilt werde, den Rücktritt vom Vertrag, sei keine wirksame Rücktrittserklärung. Denn sie sei vom Eintritt eines künftigen ungewissen Ereignisses abhängig gemacht worden. Das Rücktrittsrecht sei aber als Gestaltungsgeschäft bedingungsfeindlich. Etwas anderes möge gelten, wenn die Bedingung ausschließlich vom Willen des Erklärungsempfängers abhängt; das sei hier aber nicht der Fall gewesen.

Zudem hätten die vertraglich vereinbarten Rücktrittsvoraussetzungen nicht vorgelegen. Es könne dahingestellt bleiben, ob die Versteigerung eines mehreren Teilhabern

gehörenden Grundstücks zwecks Aufhebung der Gemeinschaft einer freihändigen Veräußerung gleichzustellen sei. Jedenfalls wäre nur ein Zuschlag des Grundstücks an einen Dritten als Weiterveräußerung im Sinne der Vertragsbestimmung anzusehen, mit der die Parteien hätten erreichen wollen, daß das Grundstück mit dem darauf zu errichtenden Haus von den Erwerbern und ihren Kindern genutzt werde. Die Beklagte sei als frühere Miteigentümerin nicht Dritte. Der Erwerb eines mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks durch einen der bisherigen Miteigentümer sei vom Bundesgerichtshof nicht als Veräußerung an einen Dritten angesehen worden (Hinweis auf NJW 1967, 1607 - 1609). Die dort dargelegten Grundsätze müßten auch hier gelten, wo der Klägerin zwar kein Vorkaufsrecht zustehe, wo sie aber für den Fall der Weiterveräußerung (= Veräußerung an Dritte) ein Rücktrittsrecht habe. Ein Rücktrittsrecht für den Fall des Scheiterns der Ehe hätten die Parteien nicht vereinbart. Der Vortrag der Parteien ergebe auch nicht, daß das Bestehen der Ehe Vertragsgrundlage gewesen sei. Zudem wäre die von der Klägerin erstrebte Rückabwicklung im Sinne der Übereignung des inzwischen bebauten Grundstücks nicht das gebotene Mittel der Anpassung gewesen.

II.

Dies hält im Ergebnis den Angriffen der Revision nur zum Teil stand.

Die Klägerin fordert mit der Behauptung, sie habe ihr vertraglich vorbehaltenes Rücktrittsrecht ausgeübt, von der Beklagten nach § 346 BGB Rückauflassung des Grundstücks Gemarkung Ho [REDACTED] Flur 4 Flurstück 5 [REDACTED].

1. a) Sie kann jedoch mit diesem Vortrag nach § 346 Satz 1 BGB nur zurückverlangen, was die Beklagte von ihr empfangen hat. Das war das Miteigentum zu 1/2 an dem unbebauten Grundstück. Die andere Miteigentumshälfte hat die Klägerin ihrem Sohn übertragen. Zur Rückauflassung dieses Hälfteanteiles an die Klägerin ist die Beklagte aufgrund des Rückgewährschuldverhältnisses nicht verpflichtet, weil sie insoweit das (Mit-)Eigentum nicht von der Klägerin empfangen hat. Die begehrte Rückauflassung von mehr als 1/2 des (Mit-)Eigentums an dem Grundstück ist daher in keinem Fall begründet, die Klage insoweit abweisungsreif.

An der Abweisung des geltend gemachten Rückauflassungsanspruchs hinsichtlich eines Miteigentumsanteils von 1/2 ist der Senat nach § 301 ZPO nicht gehindert. Eine Teilabweisung ist möglich, soweit über einen abgrenzbaren Teil eines Anspruchs entschieden werden, der beschiedene Teil vom Rest des Anspruchs getrennt und über ihn, wäre er allein im Streit, ein Vollendurteil ergehen könnte (BGH Urt. v. 13. Juli 1978, III ZR 85/74, LM § 301 ZPO Nr. 26; vgl. auch BGHZ 72, 34, 37 und die Anm. von Dunz in LM § 301 ZPO Nr. 25). Das ist bei der Aufspaltung eines Anspruches auf Übereignung in zwei Ansprüche auf Übereignung je eines 1/2-Miteigentumsanteiles der Fall.

b) Die Revision will den Klageantrag dahin ausgelegt wissen, daß von der Beklagten Auflassung ihres Miteigentumsanteiles und Zustimmung zur Umschreibung des anderen Miteigentumsanteiles (§ 888 Abs. 1 BGB) nach dessen Auflassung durch den Sohn der Klägerin verlangt wird. Das ist nicht möglich. Ein Klageantrag ist zwar auslegungsfähig. Auch das Revisionsgericht kann prüfen, welcher Sinn ihm zukommt (Senatsurt. v. 13. März 1973, V ZR 38/71, WM 1973, 574, 575). Hier ergibt jedoch sowohl der Wortlaut des An-

trages als auch das Klagevorbringen, daß das Klagebegehren nur auf (Rück-)Auflassung gerichtet ist. Nichts deutet darauf hin, daß die Klägerin statt dessen oder daneben den andersartigen Zustimmungsanspruch geltend machen wollte. Ersichtlich haben auch weder die Parteien noch die Vorinstanzen oder die Revision, vor dem Hinweis des Senats zum Umfang des Rückforderungsanspruches nach § 346 BGB, das Klagebegehren oder den Klageantrag als auf etwas anderes als auf Rückauflassung gerichtet angesehen.

2. Soweit die Klage nicht abzuweisen ist, muß das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, weil die Erwägungen des Berufungsgerichts zur Ausübung und zu den Voraussetzungen des Rücktritts nicht frei von Rechtsirrtum sind.

a) Zu Recht geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, daß der Rücktritt nur beiden Erwerbern gegenüber ausgeübt werden kann (§ 356 Satz 1 BGB) und daß der mit Schreiben vom 5. April 1983 (nur) der Beklagten gegenüber erklärte Rücktritt für sich allein unwirksam ist.

Die Erklärung der Klägerin im Versteigerungstermin in Anwesenheit beider Käufer stellt, wie das Berufungsgericht richtig ausführt, schon deswegen keine wirksame Rücktrittserklärung dar, weil sie unter der aufschiebenden Bedingung abgegeben worden ist, daß der Zuschlag "einem Dritten" erteilt werde. Ob es zulässig ist, einen Rücktritt aufschiebend bedingt zu erklären, hat der Senat in seinem Urteil vom 28. März 1969 (V ZR 142/65, LM § 242 (Bc) BGB Nr. 16) offengelassen. Er hat jedoch - in Übereinstimmung mit der überwiegenden Meinung im Schrifttum und in der Rechtsprechung (vgl. z.B. Staudinger/Dilcher, BGB 12. Aufl.

vor § 158 Rdn. 32 - 36; Staudinger/Kaduk, BGB 12. Aufl. § 349 Rdn. 6 jeweils m.zahlr.Nachw.; BGB-RGRK 12. Aufl. vor § 158 Rdn. 18 und § 325 Rdn. 28; MünchKomm/Janßen, 2. Aufl. § 349 Rdn. 1 für das Rücktrittsrecht; Soergel/Siebert/Knopp, BGB 11. Aufl. § 158 Rdn. 35/36 m.N.; Larenz, BGB 6. Aufl. Allgem. Teil S. 486; Esser, Schuldrecht Allgem. Teil 6. Aufl. S. 272 für das Rücktrittsrecht; vgl. auch OLG Frankfurt NJW 1970, 1646 für den Kirchenaustritt) ausgesprochen, daß Gestaltungsrechte grundsätzlich keine Bedingung vertragen, weil sie die Rechtslage eindeutig klären müssen (BGHZ 32, 375, 383). Der Erklärungsempfänger soll nicht im Ungewissen über den durch die Willenserklärung des Berechtigten neu zu schaffenden Rechtszustand sein (vgl. z.B. RGZ 66, 153, 154; auch Senatsurt. v. 27. Mai 1981, V ZR 104/78, WM 1981, 729 zur Klarheit der Rücktrittserklärung). Die Bedingungsfeindlichkeit dient also dem Schutz des Erklärungsempfängers vor Ungewißheit (vgl. von Bülow JZ 1979, 430, 431). Daraus folgt, daß die Beifügung einer Bedingung, die für den Erklärungsgegner keine untragbare Ungewißheit über den neuen Rechtszustand schafft, zulässig ist. Dies gilt z.B. bei Rechtsbedingungen aber auch für Bedingungen, deren Eintritt allein vom Willen des Erklärungsempfängers abhängt (vgl. von Bülow aaO m.zahlr. Nachw. in Fn. 17). Für die Kündigung ist dies allgemein anerkannt (vgl. z.B. Staudinger/Dilcher aaO Rdn. 34 m.N.; Soergel/Siebert aaO Rdn. 37; BAG Urt. v. 27. Juni 1968, 2 AZR 329/67, NJW 1968, 2878; BGH Urt. v. 28. Juni 1977, III ZR 13/75, LM § 609 BGB Nr. 4; Urt. v. 4. April 1973, VIII ZR 47/72, WM 1973, 694). Es ist jedoch kein Grund ersichtlich, daß diese Grundsätze nicht auch für die Rücktrittserklärung gelten sollten, denn auch hier kann es nur darum gehen, den Erklärungsempfänger, wie bei der Kündigung, vor der Ungewißheit der neuen Rechtslage zu schützen

(vgl. auch Bruck, Bedingungsfeindliche Rechtsgeschäfte, Breslau 1904 S. 132; für die Potestativbedingung vgl. z.B.: BGB-RGRK aaO § 329 Rdn. 3; ebenso Staudinger/Kaduk aaO Rdn. 6 m.zahlr.Nachw.).

Auch unter Beachtung dieser Einschränkung zur Bedingungsfeindlichkeit der Rücktrittserklärung hat die Klägerin im Versteigerungstermin keine wirksame Rücktrittserklärung abgegeben. Es mag hier, wie die Revision meint, zumindest angesichts der für die Klägerin eingetragenen und bestehenbleibenden Vormerkung, die dritte Bieter abgeschreckt haben mag, für die Erteilung des Zuschlages "an einen Dritten" maßgebend die Entscheidung der Beklagten gewesen sein, ob sie mitbieten will oder nicht. Erklärungsgegner war aber neben der Beklagten auch der Sohn der Klägerin. Es kommt deswegen auch darauf an, ob durch die Bedingung - Zuschlag an einen anderen als die Klägerin - für ihn eine ungewisse Lage entstand (vgl. z.B. für eine Kündigung gegenüber Gesellschaftern H.P. Westermann in MünchKomm aaO § 158 Rdn. 31). Dies ist der Fall. Denn zumindest für ihn hing der Eintritt der Bedingung von der ihm nicht bekannten und von ihm nicht beeinflussbaren Entscheidung der Beklagten ab, mitzubieten und eventuell die Klägerin zu überbieten.

b) Die Revision rügt jedoch zu Recht, daß das Berufungsgericht seine Hinweispflicht (§ 278 Abs. 3 ZPO) verletzt hat. Beide Parteien wie auch das Landgericht, vor dem die Klägerin obsiegt hatte, gingen von der Wirksamkeit der Rücktrittserklärung aus. Das Berufungsgericht hätte deswegen darauf hinweisen müssen, daß es diese Rechtsansicht für unrichtig hielt, so daß die Klägerin sich dazu hätte äußern können. Die Revision führt aus, die Klägerin

hätte dann mit Beweisangebot vorgetragen, ihr Anwalt habe auf ihre Weisung hin am 22. März 1984 unmittelbar nach dem Versteigerungstermin dem Sohn der Klägerin gegenüber den Rücktritt erklärt. Dieser Vortrag, seine Richtigkeit unterstellt, reicht aus, eine wirksame Rücktrittserklärung (auch gegenüber dem Sohn der Klägerin darzutun. Zwar wäre ein vor Eintritt der zum Rücktritt berechtigenden Voraussetzungen erklärter Rücktritt ohne Rechtswirkung, wenn damit die Umwandlung des Schuldverhältnisses in das Abwicklungsverhältnis sofort vollzogen werden sollte (von Bülow aaO S. 431; vgl. auch RGZ 93, 180, 182 zur Unwirksamkeit einer Nachfristsetzung vor Verzugseintritt). Die Erklärung kann aber - zumindest angesichts der kurz zuvor im Versteigerungstermin abgegebenen bedingten Rücktrittserklärung durch die Klägerin - dahin ausgelegt werden, sie sei (aufschiebend) bedingt abgegeben für den Fall der Erteilung des Zuschlages an die Beklagte (vgl. dazu von Bülow aaO). In dieser Bedingung lag keine für den Sohn der Klägerin unzumutbare Ungewißheit mehr. Denn die Beklagte war, wie er wußte, Meistbietende im Versteigerungstermin geblieben; ihr war danach gemäß § 81 ZVG der Zuschlag zu erteilen. Das Eintreten der Bedingung, von der die Klägerin den Rücktritt abhängig gemacht hatte, war damit im praktischen Ergebnis lediglich noch eine Frage der Zeit. Der Sohn der Klägerin mußte damit rechnen, daß der Zuschlag in dem bereits auf eine Woche später festgesetzten Termin erteilt, die Bedingung damit eintreten werde.

Das Vorbringen, das die Klägerin auf den gebotenen Hinweis des Gerichts gebracht hätte, ist erheblich, weil auch die Verneinung der Rücktrittsvoraussetzung durch das Berufungsgericht den Angriffen der Revision nicht standhält.

c) Die Revision rügt zu Recht, daß die Erwägungen des Berufungsgerichts seine Auffassung, der Erwerb des Eigentums durch die Beklagte im Wege der Auseinandersetzung versteigerung stelle keine Weiterveräußerung im Sinne der vertraglichen Vereinbarung der Parteien dar, nicht tragen.

Das Berufungsgericht hat offengelassen, ob eine Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft nach dem Willen der Parteien der im Vertrag als Rücktrittsvoraussetzung genannten Veräußerung gleichzustellen wäre. Davon ist deshalb zugunsten der Klägerin für die Revisionsinstanz auszugehen.

Das Berufungsgericht stellt fest, mit der Vertragsbestimmung über das Rücktrittsrecht hätten die Vertragsparteien erreichen wollen, daß das Grundstück mit dem darauf zu errichtenden Eigenheim mindestens für zehn Jahre von den Erwerbern und ihren Kindern genutzt werde. Es schließt daraus, die Vertragsparteien könnten nur die Weiterveräußerung an einen anderen als die Beklagte oder ihren Ehemann als Voraussetzung für das Rücktrittsrecht gemeint haben. Dabei übersieht das Berufungsgericht, daß die von den Vertragsparteien gewollte Nutzung als Familienheim durch beide Erwerber auch dann entfällt, wenn einer der Ehegatten das Anwesen, jedenfalls wenn es wie hier zum Zwecke der Auseinandersetzung geschieht, zu alleinigem Eigentum erwirbt.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts läßt sich auch aus dem Urteil des erkennenden Senats in BGHZ 48, 1 für den vorliegenden Fall nichts herleiten. Dort hat der Senat den § 504 BGB, der den Abschluß eines Kaufvertrages mit einem Dritten voraussetzt, ausgelegt. Hier aber

geht es um die Auslegung der vertraglichen Vereinbarung nach §§ 157, 133 BGB, d.h. um die Feststellung des Willens der Vertragsparteien. Das hat das Berufungsgericht verkannt.

3. Das Urteil ist daher in dem im Tenor genannten Umfange aufzuheben und die Sache insoweit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Soweit die Klägerin mit ihrer Klage unterlegen ist, war auszusprechen, daß sie die bereits ausscheidbaren Kosten im Revisionsverfahren zu tragen hat (§ 97 Abs. 1 ZPO); im übrigen war auch die Kostenentscheidung dem Berufungsgericht vorzubehalten.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Linden

Räfle

Lambert-Lang

BUNDESGERICHTSHOF

V ZR 23/85

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

Christine K. [REDACTED] geb. H. [REDACTED], T. [REDACTED]straße [REDACTED], N. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED] -

g e g e n

Gudrun Ki. [REDACTED] geb. Sch. [REDACTED], J. [REDACTED]straße [REDACTED],
D. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 28. April 1986 durch den Vizepräsidenten des Bundes-
gerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein,
Linden, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

beschlossen:

Der Tenor des Urteils vom 21. März 1986
wird dahin berichtigt, daß es statt
"Auf die Revision der Beklagten" -
"Auf die Revision der Klägerin"
heißt muß.

Dr. Thumm

Lambert-Lang