

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 32/84

URTEIL

Verkündet am: 8. Februar 1985

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Alfred U [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED], D [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. ...

2. ...

3. ...

4. Eheleute Marie-Luise und Thomas B [REDACTED], F [REDACTED]
straße [REDACTED], M [REDACTED],

5. Eheleute Angelika und Heinz A [REDACTED], F [REDACTED]
straße [REDACTED], M [REDACTED],

6. ...

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und [REDACTED]

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Februar 1985 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 23. Dezember 1983 in folgendem Umfang aufgehoben:

- a) soweit das Teilversäumnisurteil vom 21. Oktober 1983 im Verhältnis zu den Klägern zu 4 aufrechterhalten worden ist;
- b) im Kostenpunkt, soweit dem Beklagten die Gerichtskosten und im Verhältnis zu den Klägern zu 4 außergerichtliche Kosten auf-
erlegt worden sind, ausgenommen die durch seine Säumnis entstandenen Kosten.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Ihm wird auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen, soweit nicht der Senat darüber durch Beschluß vom 15. November 1984 erkannt hat.

Von Rechts wegen

7

- 3 -

Tatbestand

Der Beklagte verkaufte den Klägern zu 4 (nachfolgend nur als "Kläger" bezeichnet) durch notariellen Vertrag vom 14. November 1979 zu je einem Hälfteanteil Wohnungseigentum, bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 108 556/1 000 000 des im Wohnungsgrundbuch von M [REDACTED] Blatt [REDACTED] 63 verzeichneten Grundstücks M [REDACTED], F [REDACTED] straße [REDACTED], in Verbindung mit dem Sondereigentum an der im II. Obergeschoß des Hauses zu errichtenden Wohnung nebst Abstellraum im Untergeschoß (Aufteilungsplan Nr. 7). Der Kaufpreis betrug 304 128 DM, wovon 208 816 DM auf "Instandsetzungsarbeiten" entfielen. Nach § 1 Abs. 1 des Vertrages sollten in dem Haus - einem im Jahre 1910 erbauten Patrizierhaus - insgesamt sieben Eigentumswohnungen erstellt werden. Weiter ist vertraglich u.a. folgendes bestimmt:

§ 1 Abs. 2

"Das Bauvorhaben wird nach den Plänen des Verkäufers fertiggestellt vorbehaltlich Änderungen, die durch behördliche Auflagen oder sonstige Änderungen bei der Ausarbeitung der Werkpläne oder Detailausführungen und der Teilungserklärung sich ergeben. Die Baubeschreibung ist Bestandteil dieses Vertrages."

§ 1 Abs. 5

(Die Kläger) "bevollmächtigen" (den Beklagten), "die Erklärungen unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB abzugeben, die für die Änderung der Teilungserklärung hinsichtlich der Tiefgarage und des Dachgeschosses und einen erforderlichen Rangrücktritt der Auflassungsvormerkung, welche für" (die Kläger) "eingetragen ist, abzugeben."



§ 10

"Die Auflassung der Eigentumswohnung erfolgt, sobald das Bauvorhaben fertiggestellt und bezahlt ist."

Für die Kläger wurde vereinbarungsgemäß eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Der Besitz an der Wohnung wurde ihnen am 31. Dezember 1979 übergeben. Durch Schreiben vom 6. August 1981 erklärte der Beklagte den Rücktritt vom Kaufvertrag mit der Begründung, die Kläger hätten vertragswidrig die ihm in § 1 des Kaufvertrages erteilte Vollmacht mit Schreiben an den Notar vom 30. Mai 1980 widerrufen und einen Restkaufpreis von 5 501,69 DM nebst Zinsen nicht gezahlt.

Die Kläger haben beantragt, den Beklagten zur Auflassung des Wohnungseigentums und zur Eintragungsbewilligung, darüber hinaus zur Rechnungserteilung über die Instandsetzungsarbeiten zu verurteilen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat durch Teilversäumnisurteil vom 21. Oktober 1983 die Berufung des Beklagten insoweit zurückgewiesen, als er zur Auflassung und Eintragungsbewilligung verurteilt worden ist. Diese Entscheidung hat das Oberlandesgericht - unter Abweisung des auf Rechnungserteilung gerichteten Klageantrages - durch das angefochtene (Schluß-) Urteil aufrechterhalten.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte volle Klageabweisung. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht führt aus: Der Beklagte sei zur Erfüllung des Kaufvertrages verpflichtet. Der von ihm am 6. August 1981 erklärte Rücktritt vom Vertrag sei unbegründet. Die Tatsache, daß die Kläger die ihm erteilte Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung widerrufen hätten, rechtfertige den hierauf gestützten Rücktritt nach § 326 BGB nicht. Für die Kläger habe nämlich Anlaß zu der Besorgnis bestanden, der Beklagte werde willkürlich "eine grundlegende Änderung der Miteigentumsanteile" vornehmen. Auf die Regelung in § 10 des Vertrages, wonach die Auflassung erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens fällig sei, könne sich der Beklagte nach Treu und Glauben nicht berufen, weil die Vollendung an seinem Vermögensverfall gescheitert sei.

Die Revision hat Erfolg.

1. Die Begründung, mit der das Berufungsgericht ein gesetzliches Rücktrittsrecht des Beklagten verneint hat, ist fehlerhaft.

Ein genügendes Indiz für die Gefahr eines Mißbrauchs der Vollmacht sieht das Berufungsgericht in dem eigenen Vorbringen des Beklagten, er habe das Bauvorhaben so fertigstellen können, wie er es gewollt habe. Dieser Würdigung hält die Revision zu Recht entgegen, daß der Tatrichter hier eine Äußerung des Beklagten - in dessen Antrag auf Prozeßkostenhilfe - aus dem Erklärungszusammenhang gerissen und sich dadurch der Möglichkeit verschlossen hat,

den gewollten Sinn der Erklärung zu erforschen (§ 133 BGB). Der Beklagte hat ausdrücklich auf die Regelungen in § 1 Abs. 2 und 5 des Vertrages hingewiesen; daraus hat er seine Auffassung hergeleitet, die von ihm beabsichtigt gewesenem Änderungen der Teilungserklärung seien durch den Vertrag und die darin enthaltene Vollmacht gedeckt; sodann hat er die Folgerung gezogen, daß er hiernach "mit den Käufern alles vereinbart" habe, um das Bauvorhaben so fertigstellen zu können, wie er "dies wollte". Das Berufungsgericht hätte deshalb dieser letzteren Äußerung ein Indiz dafür, daß die Kläger in dem maßgebenden Zeitpunkt des Vollmachtswiderrufes eine willkürliche Änderung der Teilungserklärung befürchten mußten, nur dann entnehmen können, wenn zwar die Vollmacht die beabsichtigten Änderungen ermöglichte, diesen aber die der Bevollmächtigung zugrunde liegenden vertraglichen Abreden entgegenstanden. Feststellungen dazu hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Mit der gegebenen Begründung läßt sich daher seine Ansicht, der Widerruf der Vollmacht habe den Beklagten nicht zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt, nicht aufrechterhalten.

2. Das Berufungsurteil ist auch nicht im Ergebnis aus anderen Gründen zutreffend (§ 563 ZPO).

a) Auf die vom Berufungsgericht erörterte Frage, ob die Kläger einen triftigen Anlaß zum Widerruf der Vollmacht hatten, kann es nur ankommen, wenn die Vollmacht unwiderruflich war. Denn eine widerruflich erteilte Vollmacht darf der Vollmachtgeber grundsätzlich nach Belieben entziehen. Nur der Entzug einer an sich unwiderruflichen Vollmacht ist an die Voraussetzung gebunden, daß dafür

ein wichtiger Grund vorliegt (vgl. BGH Urt. v. 12. Mai 1969, VII ZR 15/67, WM 1969, 1009; RG HRR 1937 Nr. 1575; Staudinger/Dilcher, BGB 12. Aufl. § 168 Rdn. 14; Erman/Brox, BGB 7. Aufl. § 168 Rdn. 19; BGB-RGRK/Steffen 12. Aufl. § 168 Rdn. 3 a.E.; MünchKomm/Thiele 2. Aufl. § 168 Rdn. 39). Ob hier die Vollmacht - entgegen dem Vortrag der Kläger - unwiderruflich war, beurteilt sich gemäß § 168 Satz 2 BGB nach dem ihr zugrunde liegenden Rechtsverhältnis. Daraus kann sich ein stillschweigender Ausschluß des Widerrufsrechts ergeben, insbesondere dann, wenn die Bevollmächtigung nach Grund und Zweck einem besonderen Interesse des Beklagten diene (vgl. BGH Urt. v. 13. November 1964, V ZR 179/62, WM 1965, 107; v. 21. Mai 1965, V ZR 156/64, WM 1965, 1006 und v. 12. Mai 1969, VII ZR 15/67, WM 1969, 1009; RG HRR 1934 Nr. 2; Erman/Brox aaO § 168 Rdn. 17; MünchKomm/Thiele aaO § 168 Rdn. 33 ff). Das könnte anzunehmen sein, wenn sich der Beklagte - wie geltend gemacht - im Kaufvertrag das Recht vorbehalten hat, nicht nur - was auch im Interesse der Kläger gelegen hätte - die Miteigentumsanteile jeweils den Größenverhältnissen der Wohnungen anzugleichen, sondern auch sein am Dachgeschoß bestehendes Teileigentum in Sondereigentum für Wohnzwecke umzuwandeln, und wenn die Zustimmung der Kläger zu einer solchen nachträglichen Änderung der Teilungserklärung gerade durch die Vollmacht abgesichert werden sollte. Das Berufungsgericht hätte daher prüfen müssen, welche Bedeutung der vertraglichen Regelung in § 1 Abs. 2 und 5 zukommt. Dies ist nachzuholen.

b) Haben die Kläger, was revisionsrechtlich zu unterstellen ist, die nach dem vereinbarten Rechtsgrund unwiderrufliche Vollmacht ohne rechtfertigenden Anlaß widerrufen

und eine Neuerteilung abgelehnt, so kommt ein Rücktrittsrecht des Beklagten wegen positiver Vertragsverletzung in Betracht. Dafür ist entgegen dem Standpunkt der Revisionserwiderung nicht, wie im Anwendungsbereich des § 326 BGB, die Verletzung einer vertraglichen Hauptpflicht erforderlich; auch die schuldhaft Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht kann den Rücktritt rechtfertigen (BGHZ 11, 80, 84). In dem einen wie dem anderen Falle ist jedoch Voraussetzung, daß durch den Verstoß der Vertragszweck derart gefährdet wird, daß dem vertragstreuen Partner nach Treu und Glauben die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann (BGHZ 11, 80, 84; 59, 104, 105; st. Rechtspr. vgl. weitere Nachweise bei Palandt/Heinrichs, BGB 44. Aufl. § 276 Anm. 7 E b aa). Es ist Sache der tatrichterlichen Beurteilung, ob diese Voraussetzung, an die strenge Maßstäbe anzulegen sind, im Zeitpunkt der Rücktrittserklärung gegeben war. Die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (§§ 11, 18) schließen ein Rücktrittsrecht des Verkäufers wegen positiver Vertragsverletzung jedenfalls in der Zeit bis zum dinglichen Vollzug des Kaufvertrages nicht aus (vgl. BGHZ 59, 104).

3. Sollte der Rücktritt nicht gerechtfertigt sein, dann ist die Ansicht des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden, daß dem Klageanspruch die in § 10 des Vertrages vereinbarte Fälligkeitsbedingung der Fertigstellung des (gesamten) Bauvorhabens nicht entgegensteht. Da die Kläger nach der unangegriffenen tatrichterlichen Feststellung den geschuldeten Kaufpreis gezahlt haben und der Beklagte infolge seines Vermögensverfalls zur Fertigstellung des Bauvorhabens nicht mehr in der Lage ist, ist ihm nach

Treu und Glauben die Berufung auf die Fälligkeitsregelung versagt. Daher können die Kläger Erfüllung des Vertrages verlangen. Dies gilt auch dann, wenn der Vollmachtsentzug zwar nicht zum Rücktritt berechtigte, wohl aber einen Schadensersatzanspruch begründen konnte. Denn hieraus könnte sich nur ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB) ergeben.

4. Demnach führt die Revision in der Sache zur Aufhebung und Zurückverweisung insoweit, als die Berufung des Beklagten gegen seine Verurteilung zur Auflassung des Wohnungseigentums an die Kläger zu 4 und zur Bewilligung der diesbezüglichen Grundbucheintragung erfolglos geblieben ist.

Dr. Thumm

Hagen

Vogt

Räfle

Lambert-Lang