

13

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 35/77

URTEIL

Verkündet am
17. November 1978
H i r t h ,
Justizamtinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Zahnarztes Dr. Alexander M [REDACTED],
K [REDACTED] weg [REDACTED], K [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die K [REDACTED] E [REDACTED] und W [REDACTED] GmbH, H [REDACTED] straße [REDACTED],
K [REDACTED], gesetzlich vertreten durch ihre allein vertretungs-
berechtigten Geschäftsführer Annemarie O [REDACTED] und Willi O [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. November 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 20. Dezember 1976 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien schlossen am 21. Mai 1973 zu notariellem Protokoll einen Kaufanwartschaftsvertrag, durch den sich der Beklagte verpflichtete, von der Klägerin eine noch zu errichtende Eigentumswohnung zum Preise von 540 000 DM zu erwerben. In Höhe von 400 000 DM war Fremdfinanzierung durch die C■■■■bank AG vorgesehen. Eine Kaufpreisrate von 216 000 DM sollte der Beklagte entrichten, sobald die Eintragung der Auflassungsvormerkung beantragt und dies vom Notar bestätigt wäre. Bei Überschreiten des Fälligkeits-termins sollte der Betrag mit 12 % jährlich verzinst werden. Der Beklagte hat die Anzahlung nicht geleistet. Er hat von der Vertragsdurchführung Abstand genommen, weil das in Aussicht genommene Darlehen der C■■■■bank nicht bewilligt worden sei.

- 3 -

Die Klägerin hält an dem Verträge fest und verlangt vom Beklagten 24 940 DM als vereinbarte Verzugszinsen auf 216 000 DM für die Zeit vom 24. Mai 1973 bis zum 23. Mai 1974. Der Beklagte macht geltend, der Vertrag sei nur unter der Bedingung zustande gekommen, daß die vorgesehene Fremdfinanzierung gelinge; auch beruft er sich auf den Fortfall der Geschäftsgrundlage.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit der - vom Oberlandesgericht ohne Angabe von Gründen zugelassenen - Revision verfolgt der Beklagte weiterhin den Antrag auf Klageabweisung. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat aufgrund der Urkunde des Kaufanwartschaftsvertrages vom 21. Mai 1973 als bewiesen angesehen, daß eine erfolgreiche Fremdfinanzierung des Kaufpreises nicht zur Vertragsbedingung erhoben worden ist. Dem nachweisbaren Geschehensablauf hat es keine gegenteiligen Anhaltspunkte entnommen. Einen Wegfall der Geschäftsgrundlage hat es mit der Begründung verneint, daß es im Risikobereich des Beklagten gelegen habe, die Finanzierung sicherzustellen. Die Finanzierung ist im übrigen nach Überzeugung des Berufungsgerichts nicht an mangelnder Beleihungsfähigkeit des Kaufgegenstandes, sondern an Umständen gescheitert, die in der persönlichen



Sphäre des Beklagten lagen. Für die Klägerin sei auch nicht ersichtlich gewesen, daß der Beklagte als Zahnarzt durch die in Aussicht genommene Finanzierung etwa untragbaren Belastungen ausgesetzt würde.

II.

1. Unbegründet ist die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den Kaufanwartschaftsvertrag vom 21. Mai 1973 rechtsfehlerhaft ausgelegt.

a) Seine Überzeugung, die Klägerin habe es als Verkäuferin nicht übernommen, die benötigten Fremdmittel selbst zu beschaffen und für den Finanzierungserfolg einzustehen, gründet das Berufungsgericht in erster Linie auf § 4 Nr. 4 des Vertrages. "Sofern bei der endgültigen Beleihung durch Kreditinstitute die Darlehensbeträge nicht genehmigt werden", ist nach der genannten Klausel "die dadurch entstehende Differenz durch den Kaufanwärter auszugleichen". Hieraus hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei entnommen, die Mittelbeschaffung sei Sache des Käufers (Beklagten) gewesen, wie es der typischen Risikoverteilung beim Kaufvertrag entspreche. Wenn die Revision die Vertragsbestimmung nur auf den Fall bezieht, daß die Fremdmittel nicht in voller Höhe, immerhin aber teilweise genehmigt würden, ersetzt sie in revisionsrechtlich unzulässiger Weise die tatrichterliche Auslegung durch ihre eigene.

b) Der Revision kann auch nicht zugegeben werden, daß das Berufungsgericht wesentlichen Auslegungstoff übergangen habe.

Daraus, daß die Klägerin gemäß § 4 Nr. 5 des Vertrages für die Beschaffung weiterer als der vorgesehenen Finanzierungsmittel (400 000 DM) 3 v.H. der zusätzlichen Darlehensbeträge erhalten sollte, brauchte das Berufungsgericht nicht zu entnehmen, daß ihr die Beschaffung aller Fremdmittel obliegen sollte, zumal die Klägerin für die von vornherein vorgesehenen Fremdmittel in Höhe von 400 000 DM unstreitig keine Provision erhalten sollte.

Aus § 5 des Vertrages brauchte das Berufungsgericht ebenfalls keine Bedenken gegen die von ihm vollzogene Auslegung herzuleiten. Daß der Kaufanwärter (Beklagter) vom Standpunkt des Berufungsgerichts aus für die fehlenden Fremdmittel selbst verantwortlich war, nötigte das Gericht nicht dazu, einen Widerspruch darin zu sehen, daß er ausdrücklich verpflichtet wurde, alle zur rechtzeitigen Beschaffung des Bankkapitals usw. erforderlichen Erklärungen abzugeben. Eine solche Verpflichtung behielt ihren guten Sinn schon allein unter dem Leitgedanken einer zügigen und reibungslosen Vertragsabwicklung. Dabei ist zu beachten, daß das Berufungsgericht aus der in § 1 Nr. 3 des Vertrages niedergelegten Verpflichtung der Klägerin, "im Auftrage des Kaufanwärters die Finanzierung des Wohnungseigentums nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen" zu bearbeiten (rechtsfehlerfrei) eine Pflicht zur technischen Mitwirkung bei der Finanzierung - freilich ohne Risikoübernahme - entnommen hat.

Ebensowenig zwingt die Verzinsungsabrede in § 6 des Vertrages zu einer anderen als der vom Berufungsgericht gewählten Auslegung. Nach Nr. 1 dieser Klausel hat der Kaufanwärter Zins- und Tilgungsbeiträge usw. für seine Darlehen unmittelbar an die Gläubiger zu bezahlen und muß,

13

soweit das Wohnungsunternehmen (Klägerin) hierfür in Anspruch genommen wird, ihm die vorgelegten Beträge erstatten. Auch bei der vom Berufungsgericht zugrundegelegten Finanzierung allein durch den Beklagten konnte die Klägerin immerhin insofern in Anspruch genommen werden, als das Kaufgrundstück, wie sich aus § 19 des Vertrages ergibt, für die Zwischenfinanzierung mit Globalgrundschulden in Höhe von 3,5 Millionen DM belastet war und im Zweifel daneben auch eine persönliche Verpflichtung der Klägerin gegenüber der Zwischenkreditgeberin (D[REDACTED] und B[REDACTED]bank AG Zweigniederlassung E[REDACTED]) bestand.

Einer ausdrücklichen Auseinandersetzung mit jenen - erstmals in der Revisionsinstanz eingeführten - Erwägungen bedurfte es im Berufungsurteil nicht (vgl. BGHZ 3, 162, 175).

2. Die Berufung auf die Unklarheitenregel (vgl. BGHZ 5, 111, 115; BGHZ 47, 207, 216; BGHZ 62, 83, 89) verhilft der Revision schon deshalb nicht zum Erfolg, weil sie voraussetzt, daß sich ein objektiv eindeutiger Sinn des Erklärten nicht ermitteln läßt (BGH VersR 1974, 557). Dies hat das Berufungsgericht angesichts der klaren Regelung nach § 4 Nr. 4 des Vertrages hier ersichtlich nicht angenommen (BU 6).

3. Zu Unrecht meint die Revision, § 4 Nr. 4 Satz 2 des Kaufanwartschaftsvertrages sei eine "gewissermaßen versteckte, jedenfalls nicht ohne weiteres verständliche Klausel", durch die ein mit Fremdmitteln zu finanzierender Kauf unversehens zu einem untragbaren Kauf mit Eigenmitteln werde und die deshalb der Inhaltskontrolle unterliege.

Die Rüge scheitert schon daran, daß die Aufbringung der finanziellen Mittel, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, typischerweise in den Risikobereich des Käufers fällt (vgl. auch § 279 BGB). Es handelt sich mithin um eine Abrede, mit der ein Käufer regelmäßig rechnen muß und bei deren Fehlen ebenfalls nichts anderes gilt, sofern nicht gerade eine gegenteilige Vereinbarung getroffen wird.

4. Erfolglos rügt die Revision, daß das Berufungsgericht dem bewiesenen Geschehensablauf nichts für eine mündliche Vereinbarung entnommen hat, der Beklagte solle aus dem Vertrag vom 21. Mai 1973 nur dann verpflichtet sein, wenn die erwarteten Fremdmittel bewilligt würden. Das Berufungsgericht hat darauf hingewiesen, daß in dem "Teilnahme-Antrag", der dem Abschluß des Kaufanwärtungsvertrages vorausgegangen war, die vorgedruckte Erklärung, der Antragsteller ermächtige die Klägerin, "für mich die Verhandlungen mit den oben genannten Kreditgebern zu führen", durchgestrichen war. Es hat daraus gefolgert, daß der Beklagte von Anfang an die geplante Finanzierung selbst betreiben wollte. Daß jener Satz und seine Streichung in den später abgeschlossenen Vertrag vom 21. Mai 1973 keinen Eingang gefunden hat, steht nicht der Würdigung des Berufungsgerichts entgegen, daß der Beklagte, der noch vor Abschluß des Kaufanwärtungsvertrages mit der Commerzbank über einen Kredit verhandelt hat, sich erst nach eigenverantwortlicher Klärung der Finanzierungsmöglichkeiten zum Vertrag entschlossen habe und daß dies gegen seine Darstellung spreche, der Vertrag vom 21. Mai 1973 habe vom Zustandekommen der Fremdfinanzierung abhängen sollen.

5. Entgegen der Ansicht der Revision enthält der Satz, daß die Angaben der mit der Angelegenheit befaßten Mitarbeiter der Klägerin "sich in den übrigen Sachverhalt nicht unglaublich einfügen" (BU 7), eine Würdigung jener Zeugenaussagen (§ 286 ZPO) und läßt daher auch nicht eine Begründung vermissen (§ 551 Nr. 7 ZPO).

6. Einen Wegfall der Geschäftsgrundlage hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei mit der Erwägung verneint, daß die Finanzierung im Risikobereich der Beklagten gelegen habe.

7. Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht ein zum Schadensersatz verpflichtendes Verhalten der Klägerin auch nicht darin gesehen, daß die Klägerin vor dem Vertragsschluß den Beklagten nicht auf die mit der geplanten Fremdfinanzierung verbundene Dauerbelastung hingewiesen hat. Das Berufungsgericht hat nicht verkannt, daß ein Wohnungsbauunternehmen zu entsprechender Aufklärung verpflichtet sein kann, wenn dem Erwerber erkennbar die Gefahr einer finanziellen Überforderung droht (Hinweis auf BGH Urt. v. 27. Februar 1974 - V ZR 85/72 - NJW 1974, 859). Angesichts des Berufs des Beklagten (Zahnarzt) und des angegebenen Eigenkapitals (140 000 DM) durfte das Berufungsgericht zu der Würdigung gelangen, daß die Klägerin, die keinen Einblick in seine tatsächlichen Vermögens- und Einkommensverhältnisse hatte, keine Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Beklagten zu bekommen brauchte. Rechtlich unbedenklich ist auch die weitere Erwägung des Berufungsgerichts, der Beklagte habe, da er vor Abschluß des Kaufanwartschaftsvertrages ausschließlich selbst mit dem Kreditinstitut verhandelte, zu erkennen gegeben, daß er eine Beratung durch die Klägerin nicht in Anspruch nehmen wollte.

8. Soweit die Revision geltend macht, daß das Kaufobjekt nur zu unzumutbar ungünstigen Konditionen hätte beliehen werden können, gehen ihre Angriffe an der Argumentation des Berufungsgerichts vorbei, derzufolge das Ausbleiben der beabsichtigten Finanzierung auch nicht etwa deswegen in den Risikobereich der Klägerin fiel, weil das Kaufobjekt für einen Kreditgeber keine ausreichende Sicherheit geboten hätte (BU 9). Nur in dieser Hinsicht hätte in Betracht kommen können, daß die Klägerin für die Beleihbarkeit einzustehen hatte.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt