

150

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

094

V ZR 47/69

URTEIL

Verkündet am
30. Juni 1971
Hirth,
Justizsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Peter S [REDACTED],
 2. seiner Ehefrau Ursula S [REDACTED]
geb. D [REDACTED],
- beide wohnhaft in Neu I [REDACTED]-G [REDACTED], Sc [REDACTED]ring [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

die Wohnungsbaugesellschaft N [REDACTED]-R [REDACTED] mit beschränkter
Haftung, N [REDACTED]-R [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED], gesetzlich vertreten
durch die Geschäftsführer Elmar G [REDACTED], Heinz Si [REDACTED]
und Wolfgang W [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Juni 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main - 12. Zivilsenat in Darmstadt - vom 21. November 1968 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien schlossen am 26. Januar 1963 zu notariellem Protokoll einen Kaufvertrag über zwei von der Klägerin bebaute Grundstücke, ein Haus- und ein dazugehöriges Garagengrundstück. Einen Teil des Kaufpreises zahlten die Beklagten in bar, der Restkaufpreis in Höhe von 61 000 DM wurde ihnen bis zum Eingang der Darlehensvaluten aus zwei Hypotheken gestundet, die die Klägerin an dem Grundstück bestellen wollte und die die Beklagten übernehmen sollten (vgl. § 2 des Kaufvertrags). In § 5 Abs. 2 und 3 des Kaufvertrags heißt es u.a.: ".... Verkäuferin kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn

- 3 -

1. Käufer seinen Zahlungsverpflichtungen gemäß §§ 2, 3 und 6 dieses Vertrages auch nach schriftlicher Mahnung nicht binnen einer Woche nachkommt,
2. die in § 2 vorgesehenen Hypotheken abgelehnt werden oder die Entlassung der Verkäuferin aus der Haftung für die aufgenommenen Fremdmittel nicht genehmigt wird. ..."

Am 21. Februar und 27. August 1963 ließ die Klägerin zwei Hypotheken zugunsten der B. [REDACTED] Handelsbank (im folgenden nur Bank genannt) bestellen. Nach der Übergabe des Hausgrundstücks am 21. November 1963 und der Garage am 1. März 1964 wurden die Beklagten am 11. Juni 1964 als Miteigentümer der Grundstücke in das Grundbuch eingetragen. Die Parteien hatten sich darüber geeinigt, daß die Beklagten die den Hypotheken zugrunde liegenden Schuldverpflichtungen nebst Zinsen und Nebenleistungen übernehmen. Dementsprechend zahlten die Beklagten die am 20. Juni 1964 fällige erste Halbjahresrate auf die Hypothekenschuld an die Bank. Als die Klägerin Mitte Dezember 1964 die Beklagte zur Zahlung der am 20. Dezember 1964 fälligen 2. Halbjahresrate der Hypothekenschuld aufforderte, verweigerten sie die Leistung mit dem Hinweis, daß zuvor das Hypothekenkonto auf ihren Namen umgestellt werden müsse. Nach mehrmaliger Zahlungsaufforderung und Fristsetzung durch die Klägerin gegenüber den Beklagten teilte die Bank der Klägerin am 1. März 1965 mit, daß sie die Klägerin wegen mangelnder Bonität der Beklagten aus der Haftung für die Hypothekendarlehen nicht entlassen könne. Daraufhin trat die Klägerin mit dem am



4. März 1965 zugestellten Brief wegen Zahlungsverzugs und in ihrem Schreiben vom 5. März 1965 wegen der Ablehnung ihrer Haftentlassung vom Kaufvertrag zurück.

Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin die Rückabwicklung des Kaufvertrags vom 26. Januar 1963 begehrt.

Sie hat beantragt,

1. die Beklagten jeweils zu verurteilen, ihren Miteigentumsanteil an den ihnen veräußerten Grundstücken an die Klägerin aufzulassen und die Umschreibung des Eigentums zu bewilligen sowie gegenseitig ihr Einverständnis hierzu zu erklären,
2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen,
 - a) das Hausgrundstück nebst Garage zu räumen und an die Klägerin herauszugeben,
 - b) an die Klägerin 3 427,53 DM nebst 8 v.H. Zinsen aus 2 401,90 DM seit dem 17. Februar 1965, aus 25,63 DM seit dem 3. März 1965 und aus 1 000 DM vom Tage der Zustellung der Klage an zu zahlen,
 - c) an die Klägerin für die Benutzung des Hauses ab 21. November 1963 monatlich 450 DM und für die Benutzung der Garage ab 1. März 1964 monatlich 40 DM bis zum Tage der Vermietung des Grundstücks und der Garage zu zahlen,

d) Auskunft zu erteilen, seit wann und zu welchem Mietpreis sie das Hausgrundstück und die dazu gehörige Garage vermietet haben,

3. festzustellen, daß die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, der Klägerin die Aufwendungen zu ersetzen, die erforderlich sind, das Hausgrundstück und die Garage wieder in einen neuwertigen Zustand zu versetzen.

Die Beklagten haben beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie haben die Ansicht geäußert, der Klägerin stehe ein Rücktrittsrecht nicht zu.

Das Landgericht hat durch Teilurteil den Anträgen der Klägerin auf Rückauflassung und Räumung des Grundstücks stattgegeben.

Die Beklagten haben sich dagegen mit der Berufung gewandt. Während des Berufungsverfahrens hat der Gerichtsvollzieher die Zwangsvollstreckung aus dem Teilurteil bezüglich des Räumungs- und Herausgabeanspruchs in einem zwischen den Parteien streitigen Umfang durchgeführt. Die Beklagten haben beantragt, unter Aufhebung des landgerichtlichen Teilurteils die Klage abzuweisen. Mit Zwischenantrag haben sie begehrt, die Klägerin zu verurteilen, den Beklagten den Besitz an den ihnen veräußerten

Grundstücken in dem Umfang, in dem die Klägerin die Zwangsvollstreckung durchgeführt hat, durch Räumung und Herausgabe der Grundstücke wieder einzuräumen.

Hilfsweise stellen sie den Zwischenantrag mit der Einschränkung, "sofern nicht die Klägerin vor der Vollstreckung die ihr gebotene Zug-um-Zug-Leistung erbringt."

Die Klägerin hat beantragt, die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückzuweisen, daß die von ihnen nach dem angefochtenen Urteil zu erbringenden Leistungen zu erfolgen haben Zug um Zug gegen Zahlung von 3 780,93 DM nebst 4 v.H. Zinsen seit 1. Juli 1968 durch die Klägerin an die Beklagten.

Beide Parteien haben ihr bisheriges Vorbringen wiederholt und ergänzt, insbesondere ihre gegenseitigen Forderungen im Hinblick auf den von der Klägerin erklärten Rücktritt beziffert.

Das Oberlandesgericht hat das landgerichtliche Urteil wie folgt abgeändert:

Die Beklagten werden verurteilt, die ihnen gehörenden Miteigentumsanteile an den ihnen veräußerten Grundstücken an die Klägerin aufzulassen und die Umschreibung des Eigentums auf die Klägerin zu bewilligen sowie gegenseitig ihr Einverständnis hierzu zu erklären.

Die Beklagten werden ferner verurteilt, die vorgenannten Grundstücke zu räumen und an die Klägerin herauszugeben. Die Klägerin kann die Auflassung, Räumung und Herausgabe nur Zug um Zug gegen Zahlung von 4 798,04 DM nebst 4 v.H. Zinsen seit 5. März 1965 verlangen.

Die Klägerin wird verurteilt, den Beklagten den Besitz der vorgenannten Grundstücke in dem Umfang wieder einzuräumen, in dem sie die Zwangsvollstreckung aus dem angefochtenen Urteil durchgeführt hat, sofern sie nicht vor der Vollstreckung die ihr obliegende Zug-um-Zug-Leistung von 4 798,04 DM nebst 4 % Zinsen seit 5. März 1965 erbringt.

Im übrigen ist die Berufung zurückgewiesen worden.

Dagegen wenden sich die Beklagten mit der Revision. Sie verfolgen weiterhin die Abweisung der Klage. Die Klägerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Die Klägerin dürfe Rückauflassung, Räumung und Herausgabe der Grundstücke

- 8 -

verlangen, weil sie wirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten sei. Das Rücktrittsrecht ergebe sich aus § 5 Abs. 2 Nr. 2 des Kaufvertrags: die Bank habe die Genehmigung der Schuldübernahme durch die Beklagten verweigert; die Genehmigung gelte auch nicht nach § 416 Abs. 1 Satz 2 BGB als erteilt.

Als Folge des Rücktritts hätten die Parteien die empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Die Gesamtforderung der Beklagten gegen die Klägerin betrage 16 845,04 DM. Die Gesamtforderung der Klägerin, mit der sie aufgerechnet habe, betrage 12 047 DM. Die Klägerin dürfe ihre Forderungen auf Rückkauflassung, Räumung und Herausgabe nur Zug um Zug gegen Zahlung des Unterschiedsbetrags von 4 798,04 DM durchsetzen. Soweit die Zwangsvollstreckung auf Grund des angefochtenen Teilurteils bereits durchgeführt sei, habe die Klägerin den Beklagten den Besitz wieder einzuräumen, sofern sie nicht vor der Vollstreckung wegen des vorgenannten Zahlungsanspruchs die ihr obliegende Zug-um-Zug-Leistung erbringe.

II.

A) 1. Die Revision rügt zunächst, das Berufungsgericht habe bei Auslegung des Schreibens der Bank vom 20. April 1964 das Schreiben der Klägerin vom 14. März 1964 an die Beklagten übersehen. Bei Beachtung des letztgenannten Briefes und des an die Bank gerichteten Briefes vom 14. März 1964 habe die Erwiderung der Bank

vom 20. April 1964 von der Klägerin nach Treu und Glauben nur dahin verstanden werden können, daß damit die Schuldübernahme genehmigt sei. Dafür spreche auch der Umstand, daß die Klägerin am 29. April 1964 die Auflassung gegenüber den Beklagten erklärt hat, die nach § 4 des Kaufvertrags vom 26. Januar 1963 zu erfolgen hatte, wenn (das Bauwerk abgenommen, die Abnahmeerklärung unterzeichnet und) der Kaufpreis getilgt ist. Die Klägerin habe die Genehmigung durch die Bank "i.S. des § 415 Abs. 2 BGB für vorliegend erachtet".

Die Rüge hat keinen Erfolg.

Der Berufungsrichter hat ausweislich der Bezugnahme im Tatbestand des Berufungsurteils das Schreiben der Klägerin an die Beklagte vom 14. März 1964 nicht übersehen. Er hat das Schreiben der Bank vom 20. April 1964 unter Würdigung aller Umstände, insbesondere im Hinblick auf den Brief der Klägerin vom 14. März 1964 an die Bank dahin ausgelegt, daß die Bank nicht eine Genehmigung der Schuldübernahme, sondern nur die "Annahme" der "zukünftigen" Schuldner habe aussprechen wollen. Der Revision kann auch nicht zugegeben werden, daß die Mitteilung der Bank vom 20. April 1964 von der Klägerin nur als Genehmigung verstanden werden konnte. Nach unangreifbarer tatrichterlicher Feststellung erwartete die Klägerin noch am 17. April 1964 ihre Entlassung aus der Schuldhaft (und damit die Genehmigung der Schuldübernahme) erst "nach Umschreibung des Eigentums". (Diese Umschreibung erfolgte erst am

11. Juni 1964). Es ist kein Anhalt dafür gegeben, daß der Tatrichter, wie die Revision behauptet, in diesem Zusammenhang die Erklärung der Auflassung und § 4 des Kaufvertrags vom 26. Januar 1963 nicht beachtet hat. Ersichtlich zwingt aber nach seiner Auffassung die Vornahme der Auflassung in Verbindung mit § 4 des Kaufvertrags zu keiner den Beklagten günstigen Beurteilung der Frage, ob die Klägerin eine Genehmigung für vorliegend erachten durfte und erachtet hat. Seine Auslegung verstößt nicht gegen gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze, Erfahrungssätze und Verfahrensvorschriften. Daß der Tatrichter aus den von ihm berücksichtigten Umständen andere Folgerungen gezogen hat, als die Revision sie ziehen möchte, bringt seine Entscheidung nicht zu Fall. Seine Auslegung ist möglich und bindet daher das Revisionsgericht.

2. Entgegen der von der Revision vertretenen Meinung zwingt weiterhin das Schreiben der Bank vom 11. September 1964 nicht zu der Feststellung, daß die Klägerin die Genehmigung als erteilt ansehen mußte. Der Tatrichter hat die in diesem Brief enthaltene Mitteilung der Bank (nur) als Erklärung gewürdigt, daß für sie die Genehmigung der Schuldübernahme erst nach Eintragung der Beklagten und Nachweis der Eintragung durch einen Grundbuchauszug in Frage kam. (Dieser Auszug ging der Bank aber erst am 22. Februar 1965 zu). Auch dieses Auslegungsergebnis läßt keinen Rechtsverstoß erkennen. Es ist möglich und daher für den Revisionsrichter verbindlich. § 286 ZPO ist nicht verletzt.

5. Soweit die Revision im Hinblick auf das Schreiben der Bank vom 20. April 1964 ferner vorbringt, die Beklagten hätten allen darin geäußerten "Wünschen der Bank in jeder Richtung" entsprochen, die später geänderte Haltung der Bank sei unberechtigt gewesen, in Wirklichkeit habe ihr weiteres Verhalten nach dem 20. April 1964 ihrer Zustimmungserklärung entsprochen, greift sie wiederum das Auslegungsergebnis des Berufungsrichters an. Er hat andere Folgerungen aus den von der Revision genannten Umständen gezogen, als sie in der Revisionsbegründung gezogen sind. Das allein erschüttert aber seine Entscheidung nicht. Die Auslegung des Tatrichters ist möglich.

B) Hilfsweise rügt die Revision, der Berufungsrichter habe übersehen, daß die Klägerin "schon auf Grund des Kaufvertrags" verpflichtet gewesen sei, zugunsten der Beklagten das Verfahren nach § 416 BGB durchzuführen. Das habe sie unterlassen. Bei rechtzeitiger Durchführung des Verfahrens nach § 416 Abs. 2 BGB hätte die Bank einen ausdrücklichen Widerspruch nicht erhoben.

Der Angriff bleibt erfolglos.

Der Tatrichter hat den Kaufvertrag nicht dahin ausgelegt, daß die Klägerin die Verpflichtung übernehmen wollte, das Verfahren nach § 416 BGB durchzuführen. Dabei hat sich der Berufungsrichter ersichtlich von der Erwägung leiten lassen, daß es in einem Fall der vorliegenden Art regelmäßig lange dauert,

bis alle formellen Voraussetzungen für die Genehmigung der Schuldübernahme und die Haftentlassung des Veräußerers vorliegen. Bei Schaffung dieser Voraussetzungen müssen die Erwerber mitwirken. Würde der Veräußerer in jedem Fall alsbald nach der Eigentumsübertragung das Verfahren nach § 416 BGB in Lauf setzen, so würde der Grundpfandrechtsgläubiger dann, wenn sich die Voraussetzungen der Genehmigung innerhalb der nächsten sechs Monate nicht erfüllen lassen, gezwungen sein, die Haftentlassung ausdrücklich abzulehnen, um die Rechtsfolgen des § 416 Abs. 1 BGB zu vermeiden. Durch ein solches Vorgehen würde der Veräußerer gerade die Gefahr heraufbeschwören, daß der Rücktrittsgrund des § 5 Abs. 2 Nr. 2 des Kaufvertrags eintritt. Der Berufungsrichter hat daher dem Kaufvertrag lediglich die Pflicht der Klägerin entnommen, sich um die Erteilung der Genehmigung durch die Bank zu bemühen, und ihr, der Klägerin, Verhalten dahin gewürdigt, daß sie dieser Verpflichtung nachgekommen ist. Gegen eine derartige Beurteilung sind rechtliche Bedenken nicht zu erheben. Im übrigen findet die Behauptung der Revision, es sei "unmöglich", daß auf eine Mitteilung (§ 416 Abs. 2 BGB) der Klägerin hin von Seiten der Bank innerhalb der Frist von sechs Monaten ein Widerspruch gegen die Schuldübernahme erfolgt wäre, in den tatrichterlichen Feststellungen keine Stütze.

C) Die Revision bringt ferner vor, die Klägerin hätte der Bank "widersprechen" müssen, als diese "nachträglich den Standpunkt vertrat, eine Zustimmung zur

Schuldübernahme sei von ihr nicht erteilt" worden. Der Berufungsrichter habe den Vortrag der Beklagten übergangen, daß die Klägerin die Bank veranlaßt habe, die Genehmigung zu verweigern, wie es dann mit Schreiben vom 1. März 1965 auch geschehen sei. Damit habe die Klägerin treuwidrig den Eintritt der Bedingung des § 5 Abs. 2 Nr. 2 des Kaufvertrags herbeigeführt.

Die Rüge sticht nicht.

Dafür, daß der Berufungsrichter jenen Vortrag der Beklagten nicht berücksichtigt hat, ist kein Anhalt vorhanden. Er hat darüber hinaus ausdrücklich festgestellt, daß das Verhalten der Klägerin vor Verweigerung der Genehmigung am 1. März 1965 "keine Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen die guten Sitten (§ 138 BGB oder gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB)" ergibt. Darin kommt ersichtlich auch die - den Beklagten ungünstige - Würdigung der Bekundung des Zeugen Bremer (nicht Brenner, wie die Revision angibt) zum Ausdruck. Dieser Zeuge hat nach dem protokollierten Wortlaut seiner Aussage die Behauptung der Beklagten, daß die Klägerin die Bank zur Verweigerung der Genehmigung veranlaßt habe, nicht bestätigt. Die Beklagten haben in ihrem Schriftsatz vom 30. August 1967 S. 19 selbst zugegeben, daß die protokollierte Aussage eine solche Bestätigung nicht enthält. Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht danach in tatsächlicher Hinsicht die Voraussetzungen der §§ 162 Abs. 2, 242 BGB für nicht erfüllt erachtet.

- 14 -

III.

Da das angefochtene Urteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, ist das Rechtsmittel mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Hill

Offterding

Dr. Crell