

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 320, 321

Von einem Wegfall der Vorleistungspflicht kann grundsätzlich jedenfalls dann nicht mehr ausgegangen werden, wenn der nach dem Vertrag Vorleistungsberechtigte seine eigenen vertraglichen Verpflichtungen nach früherem Leugnen vorbehaltlos wieder anerkennt.

BGH, Urt. v. 8. Juli 1983 - V ZR 53/82 - OLG München

LG München II

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 53/82

URTEIL

Verkündet am
8. Juli 1983
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Georg Sch[REDACTED], A[REDACTED]-D[REDACTED]-Straße [REDACTED], K[REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

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

g e g e n

Ute und Hans-Helmut R[REDACTED], F[REDACTED]straße 3, G[REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juli 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 25. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 19. Januar 1982 aufgehoben.

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts München II vom 21. März 1978 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

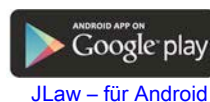
Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom **19. [REDACTED]** 1975 verkaufte der Beklagte den Klägern zu je hälftigem Miteigentum ein Grundstück und übernahm die Verpflichtung, darauf bis zum 15. Januar 1976 ein Wohnhaus nebst Garage zu errichten und den Käufern zu übergeben.



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



Der Kaufpreis von 331 000 DM war spätestens am 29. Februar 1976 zur Zahlung fällig; von diesem Tage an waren Rückstände mit 12 % zu verzinsen. Weiter heißt es in diesem Zusammenhang in dem Vertrag, daß eingehende Zahlungen zunächst auf etwa angefallene Zinsen und Kosten und dann auf die Hauptsache verrechnet werden.

Die Auflassung war nach dem Kaufvertrag zu erklären, wenn "alle Forderungen aus dieser Urkunde bezahlt sind und das Kaufobjekt bezugsfertig hergestellt ist". Der Beklagte hatte die Freistellung des Objektes von den nicht übernommenen Belastungen "spätestens mit Eigentumsumschreibung herbeizuführen". Weiter sind für beide Parteien in dem Vertrag Rücktrittsrechte vorgesehen, für die Kläger, falls

"a) eine etwaige Zwangsversteigerung des Vertragsobjekts nicht zum Eigentumserwerb durch die Käufer führen kann,

b) wenn die Freistellung des Vertragsobjekts nicht bis zum 30.6.1976 gesichert ist".

Der Beklagte sollte u.a. zum Rücktritt berechtigt sein, wenn "der Kaufpreis oder einzelne Kaufpreistraten nicht innerhalb von vier Wochen seit der Fälligkeit erfüllt werden".

Im Kaufvertrag ist festgehalten, daß im Grundbuch Grundschulden in Höhe von mehreren Millionen DM sowie eine Vormerkung auf Eintragung einer Bauhandwerker-Sicherungshypothek in Höhe von 59 940 DM zugunsten des Architekten

4
B [REDACTED] eingetragen waren; diese Vormerkung ist am [REDACTED]. [REDACTED] 1977 gelöscht worden. Am [REDACTED]. [REDACTED] 1976 ist ferner die Anordnung der Zwangsversteigerung in das Grundbuch eingetragen worden. Dieser Vermerk ist am [REDACTED]. [REDACTED] 1976 gelöscht worden.

Das Objekt wurde bezugsfertig hergestellt.

Die Kläger haben an die W [REDACTED] L [REDACTED] (im folgenden: WKL), an die der Beklagte seine Zahlungsansprüche aus dem Vertrag abgetreten hatte, insgesamt 331 000 DM bezahlt. Die Zahlungen erfolgten - jeweils in mehreren Teilbeträgen - in Höhe von 40 000 DM bis zum 20. Februar 1976, in Höhe von 260 200 DM in der Zeit vom 8. März bis 21. Juli 1976 und in Höhe von 30 800 DM in der Zeit vom 26. August 1976 bis zum 4. Mai 1977.

Mit der Klage verlangen die Kläger von den Beklagten Einwilligung in ihre Eintragung als Eigentümer im Grundbuch. Sie haben ursprünglich die Ansicht vertreten, durch ihre oben angeführten Leistungen sei die gesamte Kaufpreisforderung erfüllt; dies habe die WKL als Gläubigerin des Anspruchs selbst bestätigt.

Der Beklagte berief sich demgegenüber zunächst darauf, daß zum 28. Februar 1978 noch ein Kaufpreisrest von 9 843,31 DM bestanden habe; infolge der verzögerten Zahlungen der Kläger seien nämlich Zinsen angefallen und die Zahlungen zunächst hierauf zu verrechnen gewesen. Der Auflassungsanspruch sei deshalb noch nicht fällig. Im übrigen sei er, der Beklagte, wegen des Zahlungsrückstandes mit Schreiben vom 16. März und 29. März 1978 wirksam vom Vertrag zurückgetreten.

Beide Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht indes mit der Einschränkung, daß der Beklagte nur Zug um Zug gegen Zahlung von 617,92 DM an die WKL in die Eigentumsumschreibung einzuwilligen habe. Auf die Revision des Beklagten hat der erkennende Senat durch Urteil vom 25. September 1981, V ZR 29/79, WM 1981, 1256, das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

In der Folgezeit haben die Parteien unstreitig gestellt, daß unter Berücksichtigung der bis zum 4. Mai 1977 angefallenen Zinsen und einer weiteren - im Anschluß an das oberlandesgerichtliche Urteil erfolgten - Zahlung der Kläger von 617,92 DM der Restkaufpreis noch 8 352,31 DM betrage. Die Annahme eines Angebots der Kläger vom 3. Dezember 1981 auf Zahlung dieses Betrags lehnte nach ihrem Vortrag der Beklagte unter Berufung auf den von ihm erklärten Rücktritt ab. Zuvor hatte der Beklagte vorsorglich mitteilen lassen, daß die WKL alle Ansprüche aus dem Kaufvertrag an ihn zurückabgetreten habe.

In der erneuten Berufungsverhandlung sind sich die Parteien auch darüber einig geworden, daß im Hinblick auf die seit dem 4. Mai 1977 angefallenen weiteren Zinsen von den Klägern insgesamt noch ein Betrag von 13 195,61 DM zu zahlen sei. Der Beklagte hat sich bereit erklärt, eine Zahlung in dieser Höhe anzunehmen und danach Anweisung an den Notar zu geben, eine bereits beurkundete Auflassungserklärung und Eintragungsbewilligung dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen. Vorbehaltlich der vorherigen Zahlung von 13 195,61 DM hat er den Klaganspruch anerkannt.

Unter Hinweis darauf, daß Zahlung bislang nicht erfolgt sei, hat der Beklagte beantragt, das erstinstanzliche Urteil aufzuheben und die Klage abzuweisen. Die Kläger sind bei ihrem Klagbegehren verblieben mit der Einschränkung, daß sie die Einwilligung zu ihrer Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch nur Zug um Zug gegen Zahlung von 13 195,61 DM verlangen.

Das Berufungsgericht hat der Klage nach Maßgabe der von den Klägern vorgenommenen Einschränkung wiederum entsprochen.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klagabweisung weiter. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

1. Nach seinen Erklärungen in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht macht der Beklagte Rücktritt nicht mehr geltend. Hiervon geht auch das Berufungsgericht aus. Es hält wie schon in seinem früheren Urteil auch jetzt wiederum die Klage deshalb für begründet, weil trotz des Bestehens einer vertraglichen Vorleistungspflicht der Kläger hinsichtlich des noch geschuldeten Betrages die Berufung des Beklagten auf diese Vorleistungspflicht rechtsmißbräuchlich sei.

Die Restschuld der Kläger von 13 195,61 DM sei im Verhältnis zu dem Gesamtkaufpreis von 331 000 DM mit nicht ganz 4 % nur sehr geringfügig. Wenn damit das Mißverhältnis auch nicht mehr ganz so offenkundig sei wie bei der in dem früheren Urteil angenommenen Restschuld von nur 617,92 DM so sei es immer noch schwerwiegend genug, um den Schutz der Kläger vor dem drohenden Prozeßverlust zu rechtfertigen. Dies gelte vor allem unter Berücksichtigung des eigenen verzögerlichen Verhaltens des Beklagten hinsichtlich der geschuldeten Lastenfreistellung des Vertragsobjekts und seiner mehrdeutigen Erklärungen in dem zwischen den Parteien geführten Vorprozeß. Schließlich sei es dem Beklagten auch wegen seines grundlosen Rücktritts und seines willkürlichen Argumentationswechsels verwehrt, von den Klägern die buchstabengetreue Erfüllung des Vertrags zu verlangen.

2. Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

a) Nicht zu beanstanden ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß nach dem Vertrag die Kläger Eigentumsübertragung erst verlangen können nach Zahlung des von ihnen unstreitig noch geschuldeten Betrages von 13 195,61 DM, insoweit also eine Vorleistungspflicht der Kläger besteht. Keinen rechtlichen Bedenken begegnet weiter die Verneinung eines Annahmeverzugs (§ 293 BGB) des Beklagten in welchem Fall die Kläger gemäß § 322 Abs. 2 BGB trotz Vorleistungspflicht auf Leistung nach Empfang der Gegenleistung klagen könnten und dem Klagantrag daher jedenfalls mit einer dahingehenden Einschränkung stattzugeben wäre (Palandt/Heinrichs, BGB 42. Aufl. § 322 Anm. 3. b). Das Angebot der Kläger vom 3. Dezember 1981, 8 352,31 DM zu zahlen konnte schon deshalb zu keinem Annahmeverzug des Beklagten

führen, weil die Kläger damit nur eine erheblich unter der geschuldeten Summe bleibende Teilleistung angeboten haben, zu deren Annahme der Beklagte nicht verpflichtet war (§ 266 BGB). Das in der mündlichen Verhandlung vom 8. Dezember 1981 erklärte Angebot zur Zahlung der vollen Schuldsumme setzte den Beklagten ebenfalls nicht in Annahmeverzug, da wegen dessen ausdrücklich erklärter Bereitschaft zur Annahme der Zahlung die tatsächliche Leistung des geschuldeten Geldbetrages seitens der Kläger erforderlich gewesen wäre (§§ 294, 295 BGB).

b) Von Rechtsirrtum beeinflusst sind jedoch die Erwägungen, auf Grund deren das Berufungsgericht das Bestehen des Beklagten auf der Vorleistungspflicht der Kläger als rechtsmißbräuchlich ansieht.

aa) Zu Unrecht bezieht sich das Berufungsgericht auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 8. Juli 1981, VIII ZR 247/80, NJW 1981, 2686, 2687 unter 4. und die dort angeführte weitere Rechtsprechung zum Beleg für seine Meinung, daß die Berufung auf geringfügige Rechtsverstöße als mißbräuchlich zu behandeln sei. Es verkennt dabei schon, daß diese Rechtsprechung nicht allein auf die Geringfügigkeit eines Rechtsverstoßes abstellt; es geht hierbei vielmehr um das sogenannte Übermaßverbot, wonach - als eine Auswirkung des Grundsatzes von Treu und Glauben - bestimmte schwerwiegende Rechtsfolgen in Fällen nur geringfügiger Vertragsverletzung nicht eintreten sollen. Im vorliegenden Fall handelt es sich indes nur darum, daß die Kläger ihrer vertraglich vereinbarten Vorleistungspflicht nachkommen sollen, was - anders als etwa ein durch Nichterfüllung einer Vertragspflicht ausgelöstes Rücktrittsrecht der Gegenseite

oder eine sonstige ähnlich schwerwiegende Sanktion - grundsätzlich schon nicht als eine "schwerwiegende Rechtsfolge" im Sinn der angeführten Rechtsprechung angesehen werden kann. Im übrigen kann entgegen der Meinung des Berufungsgerichts bei einem Kaufobjekt von 331 000 DM ein Rückstand von 13 195 DM weder als "sehr geringfügig" noch auch nur als "geringfügig" bezeichnet werden. Ebensowenig ist aus dem sonst drohenden Prozeßverlust eine Schutzbedürftigkeit der Kläger herzuleiten; es wäre vielmehr deren Sache gewesen, dem durch Zahlung des auch von ihnen nicht mehr bestrittenen Restbetrages zu entgehen.

Ferner ist nicht ersichtlich, inwiefern den verspäteten Zahlungen der Kläger (und, was hinzukommt, der immer noch ausstehenden Begleichung des Restbetrages) "ein ebenso verzögerliches Verhalten des Beklagten in Bezug auf die geschuldete Lastenfreistellung des Vertragsobjektes" gegenüberstehen soll. Dies widerspricht schon der eigenen, mit dem Vertragswortlaut (Abschnitt III. 6. des Vertrags) übereinstimmenden Feststellung des Berufungsgerichts, daß die Enthftung des verkauften Objekts erst zum Zeitpunkt der vollständigen Kaufpreiszahlung geschuldet ist. Dasselbe gilt für den Hinweis des Berufungsgerichts auf die "Unfähigkeit des Beklagten, vertragliche Zusagen seinerseits einzuhalten", wozu das Berufungsgericht lediglich auf das den Klägern in Abschnitt VIII. des Vertrags eingeräumte Rücktrittsrecht für den Fall, daß die Freistellung nicht bis zum 30. Juni 1976 gesichert sei, verweist. Daß sich hieraus allein noch keine Freistellungsverpflichtung des Beklagten zum 30. Juni 1976 ergibt, und daß auch nicht allein schon das damalige vorübergehende Betreiben eines Zwangsversteigerungsverfahrens durch die WKL ein vertragswidriges Verhalten des Beklagten belegt, ist bereits in dem Senatsurteil vom 25. September 1981 ausgeführt worden.

bb) Für treuwidrig erachtet das Berufungsgericht das jetzige Verhalten des Beklagten weiter deshalb, weil durch die Erklärungen des Beklagten in einem früheren - durch Urteil vom 29. November 1977 beendeten - Rechtsstreit der Parteien vor dem Landgericht München II (3 O 5350/77) in Verbindung mit einem Schreiben der WKL vom 29. April 1977 die Kläger zumindest subjektiv und vorübergehend in der Annahme bestärkt worden seien, ihre Kaufpreisschuld sei getilgt. Dem kann der Senat nicht folgen. Auch bei voller Unterstellung eines solchen Sachverhalts vermag dies nicht zu entschuldigen, daß die Kläger die inzwischen auch von ihnen nicht mehr bestrittene Restschuld noch nicht gezahlt oder jedenfalls ordnungsgemäß angeboten haben. Deswegen kann auch die Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben nicht dazu führen, dem Beklagten die Befugnis abzuspochen, sich auf seinen vertraglichen Anspruch auf Vorleistung durch die Kläger zu berufen.

cc) Eine solche Rechtsfolge wird schließlich auch nicht durch die Ausführungen des Berufungsgerichts gerechtfertigt, der Beklagte sei seinerseits grundlos von dem Vertrag zurückgetreten und habe sich bis zur Schlußverhandlung auf diesen Rücktritt berufen; sein willkürlicher Argumentationswechsel bezeuge eine allein auf Rechtsverweigerung gegenüber dem Vertragspartner abzielende innere Grundeinstellung, die ihm nicht das Recht gebe, seinerseits von dem Partner die Erfüllung des Vertrags als Vorleistung zu verlangen.

Allerdings kann die eine Vertragspartei betreffende Vorleistungspflicht sogar entfallen, wenn die andere Vertragspartei durch Berufung auf einen von ihr zu Unrecht

erklärten Rücktritt eindeutig und unmißverständlich zum Ausdruck bringt, sie wolle die ihr obliegende Leistung nicht mehr erbringen (BGHZ 50, 175, 177; Senatsurteil vom 20. Januar 1978, V ZR 171/75, WM 1978, 731; a.A. Hüffer, Leistungsstörungen durch Gläubigerhandeln, 1976, S. 206 ff). Es kann auf sich beruhen, ob hier möglicherweise früher eine solche Situation gegeben war; dies kann nicht nur wegen der Frage einer damaligen Rücktrittsbe-
rechtigung des Beklagten, sondern auch schon deshalb zweifelhaft sein, weil der Beklagte immerhin sich von Anfang an (zunächst allein, später jedenfalls auch) mit dem Hinweis auf die noch nicht eingetretene Fälligkeit der Klagforderung verteidigt hat. Von einem Wegfall der Vorleistungspflicht kann grundsätzlich jedenfalls dann nicht mehr ausgegangen werden, wenn der nach dem Vertrag Vorleistungsberechtigte seine eigenen vertraglichen Verpflichtungen vorbehaltlos wieder anerkennt (in BGHZ 50, 175, 178 offengelassen), wie dies hier in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht durch den Beklagten geschehen ist. Rechtsmißbräuchlich wäre diese (teilweise) Änderung des Rechtsstandpunkts des Beklagten allenfalls dann, wenn für die Kläger zuvor ein Vertrauenstatbestand geschaffen worden wäre und sie sich auf den erklärten Rücktritt eingerichtet hätten (BGHZ 32, 273, 279; Palandt/Heinrichs aaO § 242 Anm. 4. C. e m.w.N.). Dafür ist jedoch nichts ersichtlich, nachdem die Kläger stets die Rechtswirksamkeit des Vertrags betont und ein Rücktrittsrecht des Beklagten geleugnet haben. Der Beklagte aber hat sich von vornherein auch auf die fehlende Fälligkeit der Klagforderung berufen. Jedenfalls dieser Verteidigung mit fehlender Fälligkeit ist auch keine auf Rechtsverweigerung gerichtete Einstellung des Beklagten zu entnehmen.

c) Auch sonst sind keine Umstände ersichtlich, die es rechtfertigen würden, die Berufung des Beklagten auf die vertragliche Vorleistungspflicht der Kläger als den Grundsätzen von Treu und Glauben widersprechend zu erachten. Dies gilt um so mehr, als insoweit schon wegen der eigenen Vertragsverstöße der Kläger durch ihre zum überwiegenden Teil nicht fristgerecht erbrachten Zahlungen ein strenger Maßstab anzulegen wäre. Die Kläger machen auch nicht etwa einen ihnen im Falle einer Zahlung des noch offenen Betrages vor Übertragung des Grundstücks drohenden wirtschaftlichen Nachteil (abgesehen von dem Prozeßverlust) geltend.

II.

Nach alledem ist der Beklagte, wie vertraglich vereinbart, erst dann zur Auflassung verpflichtet, wenn alle Forderungen aus der Vertragsurkunde erfüllt sind, also auch der unstreitig noch offene Restbetrag von 13 195,61 DM gezahlt ist.

Der mit der Klage geltend gemachte Anspruch ist somit noch nicht fällig und die Klage daher zur Zeit nicht begründet. Sie ist infolgedessen unter Aufhebung des angefochtenen Urteils abzuweisen (§§ 564, 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Dr. Lambert-Lang