

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB § 454

Rechtssatz: Das Rücktrittsrecht des Verkäufers bleibt
auch dann ausgeschlossen, wenn er die Stun-
dung des Kaufpreises widerrufen hat.

Aktenzeichen: V ZR 55/56

Urt. des BGH v. 11. Dezember 1957

Kammergericht

Verkündet
am 11. Dezember 1957
[redacted], Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Landwirts Franz B [redacted] in Be [redacted]-W [redacted],
Bi [redacted]straße [redacted],

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

gegen

die Kommandit-Gesellschaft in Firma St [redacted] & Ber [redacted]
[redacted], Holzimport und Möbelwerk in Pr [redacted], H [redacted]hafen,
vertreteten durch ihren persönlich haftenden Gesellschafter,
den Kaufmann Friedrich Ber [redacted],

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 6. November 1957 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Hückinghaus, Dr. Augustin, Dr. Rothe und Dr. Freitag
für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Ur-
teil des 9. Zivilsenats des Kammergerichts vom
6. Januar 1956 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück-
verwiesen, dem auch die Entscheidung über die
Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin bot in öffentlicher Urkunde des Notars
H. in Be. vom 25. August 1953 durch den von ihr hier-
zu bevollmächtigten Grundstücksmakler S. ihr in Be.
-Wi., He.straße, gelegenes, im Grund-
buch des Amtsgerichts Ch. von Be.-Wi.
Band 109 Blatt eingetragenes Mietwohngrundstück dem Be-
klagten zum Kauf an. Das Kaufangebot enthielt u.a. folgende
Bestimmungen:

§ 2

Der Kaufpreis wird auf 65 000,- (fünfundsechzig-
tausend) Deutsche Mark der Bank Deutscher Länder
festgesetzt. Er ist gleichzeitig mit der Annahme
der Offerte durch den Käufer von diesem bei dem
beurkundenden Notar für Rechnung der Verkäuferin
zu hinterlegen.

§ 3

.....

Ferner steht die Verkäuferin dem Käufer dafür ein,
daß

1.
2. Rückerstattungsansprüche bezüglich des Grund-
stücks nicht geltend gemacht werden können;
3.

§ 4

Die Übergabe des Grundstücks erfolgt an demjenigen
Monatsersten, der dem Tag der Annahme der Offerte
folgt.

Von diesem Tage an gehen auch die Vorteile und Nut-
zungen, sowie die Lasten und Abgaben des Grund-
stücks auf den Käufer über.

§ 5

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchfüh-
rung gehen zu Lasten des Käufers, desgleichen die
 Grunderwerbssteuer.

.....



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



§ 6

Die Auflassung des Grundstücks soll gleichzeitig bei Annahme der Offerte erfolgen.

Verkäuferin bevollmächtigt den Käufer unter Befreiung von den beschränkenden Vorschriften des § 181 BGB, die Auflassung des Grundstücks für sie zu erklären und für sich entgegenzunehmen und die Eintragung des Eigentumswechsels zu beantragen.

.....

§ 7

Verkäuferin bewilligt und beantragt, für den Käufer zur Sicherung seines Anspruchs auf Erwerb des Eigentums eine Vormerkung einzutragen. Der beurkundende Notar darf jedoch den Antrag auf Eintragung der Vormerkung dem Grundbuchamt erst einreichen, nachdem die Annahme der Offerte durch den Käufer erfolgt und die Hinterlegung der 65 000,- DM-West bei dem beurkundenden Notar bewirkt worden ist.

....."

Das Kaufangebot wurde von dem Beklagten in öffentlicher Urkunde des Notars H. vom 29. September 1953 innerhalb der für die Annahme gesetzten Frist angenommen. In derselben Urkunde ließ der Beklagte das Grundstück gemäß § 6 des Vertrages an sich auf. Entgegen § 2 des Vertrages hinterlegte er jedoch nicht den Kaufpreis.

Am 1. Oktober 1953 übernahm der Beklagte das Grundstück.

Am selben Tag beantragte der Notar, der von der Sparkasse der Stadt Bo. West die Mitteilung erhalten hatte, daß der Betrag von 65 000,- DM zur Verfügung stehe, beim Grundbuchamt die in § 7 des Vertrages bewilligte Vormerkung einzutragen. Dies ist am 10. November 1953 geschehen.

22

Durch schriftlichen Bescheid vom 19. Oktober 1953 bewilligte die Sparkasse der Stadt Be[REDACTED]-West dem Beklagten gegen Eintragung einer erststelligen Hypothek ein Darlehen von 65 000 DM.

Das verkaufte Grundstück gehörte ursprünglich dem Kaufmann Bo[REDACTED]. Im Jahre 1936 ging es auf einen Peter Mo[REDACTED] und von diesem im Jahre 1940 auf die Klägerin über. Ein von Mo[REDACTED] gegen die Klägerin anhängig gemachtes Rückerstattungsverfahren endete im Jahre 1951 mit einem Vergleich, auf Grund dessen der Klägerin das Eigentum an dem Grundstück belassen wurde. Später machten auch die Erben Bo[REDACTED]s Rückerstattungsansprüche gegen die Klägerin geltend. Der daraufhin am 25. März 1952 im Grundbuch eingetragene Rückerstattungsvermerk wurde jedoch nach Zurückweisung der Rückerstattungsansprüche am 12. Mai 1952 wieder gelöscht. Mit Schreiben vom 6. August 1953 teilte der Bevollmächtigte der Klägerin in dem gegen sie anhängig gewesenen Rückerstattungsverfahren, Rechtsanwalt Dr. Gr[REDACTED], der Klägerin mit, daß kein Sperrvermerk mehr im Grundbuch eingetragen sei und daß keine weiteren Rückerstattungsansprüche angemeldet seien. Bevor noch die daraufhin von der Klägerin über den Grundstücksmakler Se[REDACTED] eingeleiteten Verkaufsverhandlungen zum Abschluß kamen, teilte Rechtsanwalt Dr. Gr[REDACTED] mit Schreiben vom 14. August 1953 der Klägerin weiterhin mit, daß die Erben Bo[REDACTED] einen Rückerstattungsantrag beim Obersten Rückerstattungsgericht in Berlin gestellt hätten. Dieses Verfahren war in den Tatsacheninstanzen noch nicht abgeschlossen.

Da in dem Bescheid der Sparkasse vom 19. Oktober 1953 die Auszahlung der ersten Rate des dem Beklagten be-

willigten Darlehens u.a. von der Vorlage einer schriftlichen Bestätigung des Treuhänders Sch[REDACTED] abhängig gemacht war, daß wegen der am 9. April 1936 gelöschten Sicherungshypothek des Justizrates Natan Eis[REDACTED] in Höhe von 75 000 GM keine Rückerstattungsansprüche angemeldet worden seien, wandte sich der Beklagte hierwegen an den Treuhänder. Von diesem erfuhr er hierbei, daß das Rückerstattungsverfahren Bo[REDACTED] noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sei. Dies teilte Notar H[REDACTED] mit Schreiben vom 30. Oktober 1953 der Klägerin mit folgendem Anfügen mit:

"Von diesen Vorgängen war bei Aufnahme der Kaufofferte nichts bekannt. Insbesondere war mir von Herrn Se[REDACTED] nicht mitgeteilt worden, daß der Beschluß des Landgerichts noch nicht rechtskräftig geworden sei. Herr Bri[REDACTED] und ich sind bei der Aufnahme der Offerte auf Grund der Löschung des Rückerstattungsvermerkes im Grundbuch davon ausgegangen, daß die Rückerstattungssache erledigt sei. Nur vorsorglich habe ich für alle Fälle in den § 3 der Kaufofferte die Bestimmung aufgenommen, daß Sie dafür einzustehen hätten, daß Rückerstattungsansprüche bezüglich des Grundstückes nicht geltend gemacht werden können. Nachdem jetzt feststeht, daß das Restitutionsverfahren noch nicht rechtskräftig erledigt ist, besteht leider keine Möglichkeit, den Vertrag vor Abschluß dieses Verfahrens durchzuführen, da die Sparkasse der Stadt Be[REDACTED] West die Valuta der für sie bestellten Hypotheken nur freigibt, wenn diese Rückerstattungsansprüche erledigt sind."

Auf Vorschlag der Klägerin einigten sich daraufhin die Parteien in einem umfangreichen Schriftwechsel (Schreiben der Klägerin an den Notar H[REDACTED] vom 31. Oktober 1953; Schreiben des Notars an die Klägerin vom 2. November 1953; Schreiben des Notars an den Beklagten vom 2. November 1953; Schreiben der Klägerin an den Beklagten vom 3. November 1953; Schreiben des Notars an die Klägerin vom 5. November 1953; Schreiben des Beklagten an die Klägerin vom 5. November 1953) dahin, daß sie am Kaufvertrag grundsätzlich festhalten

wollten, daß die Zahlung des Kaufpreises "gestundet" werde und daß der Beklagte den Kaufpreis der Klägerin ab 1. November 1953 mit 5 % zu verzinsen habe. Diese Zinsvereinbarung bestätigte die Klägerin dem Beklagten nochmals mit Schreiben vom 9. November 1953, in dem sie u.a. noch ausführte:

"Einstweilen haben Sie nun also bereits ab 1. Oktober das Grundstück He [REDACTED] Straße [REDACTED] schon in Besitz, Nutznießung und Verwaltung genommen, wogegen Sie uns die vereinbarte Zinszahlung auf den Kaufbetrag vergüten. Diese Regelung gilt bis zur Entscheidung betr. die Ansprüche des jüdischen Vorbesitzers Bo [REDACTED] auf Rückerstattung des Grundstücks. Sobald hierüber die Entscheidung zu unseren Gunsten, was höchstwahrscheinlich ist, gefallen ist, tritt der mit Ihnen geschlossene Kaufvertrag endgültig voll in Kraft, so daß dann unverzüglich und sofort Ihrerseits die Grunderwerbssteuer einzuzahlen ist und die Kaufpreisregelung durch Hergabe der Kaufsumme durch die Sparkasse zu erfolgen hat. Sollte ganz gegen alle Erwartung ein Anspruch des jüdischen Vorbesitzers auf Rückerstattung des Grundstücks Geltung gewinnen, ist damit die Durchführung des Kaufvertrages ja unmöglich geworden und muß dann der Kaufvertrag als endgültig gescheitert angesehen werden. Wir müßten dann selbstverständlich das Grundstück verwaltungsmäßig selbst wieder übernehmen."

Mit Schreiben vom 16. November 1953 teilte die Sparkasse dem Beklagten mit, daß die erste Darlehensrate erst freigegeben werden könne, wenn neben der Erfüllung der sonstigen Bedingungen das Rückerstattungsverfahren erledigt sei. Mit Schreiben vom 13. April 1954 zog sie, da das Rückerstattungsverfahren noch nicht erledigt war, ihre Darlehenszusage vom 19. Oktober 1953 zurück. Hiervon gab der Beklagte der Klägerin keine Kenntnis.

Am 8. Februar 1955 wurde der Beklagte wegen des Verdachtes des Betrugs bei der Erlangung von Krediten aus öffentlichen Mitteln verhaftet. Am 9. und 12. Februar 1955 pfändeten die Finanzämter Ze [REDACTED] und Schö [REDACTED] wegen

Steuerschulden des Beklagten von mehr als 40 000 DM dessen Mitzinsansprüche gegen die Mieter des Hauses. Auch die Firmen K. und S., Kohlenlieferanten des Beklagten, brachten wegen ihrer Ansprüche gegen den Beklagten in Höhe von mehr als 16 000 DM Pfändungen in Forderungen des Beklagten gegen seine Mieter auf Zahlung von Beheizungskosten aus.

auf eine Anfrage der Klägerin vom 12. Februar 1955, ob mit der baldigen Hingabe des dem Beklagten zugesagten Kredits von 65 000 DM gerechnet werden könne oder ob die inzwischen bekanntgewordenen Ereignisse den versprochenen Kredit hinfällig machten, antwortete die Sparkasse, daß sie die Kreditzusage bereits am 13. April 1954 zurückgezogen habe.

Bis einschließlich Januar 1955 hatte der Beklagte die vereinbarten Zinsen pünktlich an die Klägerin bezahlt. Für die Zinsen für Februar 1955 übergab der Beklagte der Klägerin einen Scheck über 325 DM, der nicht eingelöst wurde. Mit Schreiben vom 15. Februar 1955 setzte daraufhin die Klägerin den Beklagten eine Frist zur Zahlung des Scheckbetrages bis zum 19. Februar 1955 mit der Erklärung, daß sie nach Ablauf der Frist die Annahme der Leistung ablehne, vom Vertrag zurücktreten werde und sich die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen vorbehalte. Als die Zahlung in der angegebenen Frist nicht erfolgte, erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 22. Februar 1955 den Rücktritt vom Kaufvertrag. In dem Schreiben heißt es weiter:

"Ich bitte, mir zu bestätigen, daß die Aufhebung des Vertrages über das Grundstück Be- -Wi-, He- -Straße, von Ihnen hiermit anerkannt wird und wir insoweit einiggehen.

Sollten Sie nicht derselben Meinung sein, muß ich Sie bitten, mir bis zum 4. März 1955 den Nachweis zu bringen, daß die Sparkasse Be- -West noch heu-

te bereit ist, den zum Ankauf des Hauses erforderlichen Kredit in Höhe des vereinbarten Kaufpreises zu gewähren und noch heute zu ihrer gegebenen Zusage steht."

Mit einem weiteren Schreiben vom 24. Februar 1955 begründete die Klägorin den Rücktritt auch damit, daß sie inzwischen von der Rückziehung der Kreditzusage durch die Sparkasse erfahren habe. Mit Schreiben vom 26. Februar 1955 teilte der vom Beklagten am 17. Februar 1955 mit der treuhänderischen Verwaltung der nicht gepfändeten Mieten beauftragte Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] der Klägerin mit, daß der Scheck infolge Kontosperrre nicht eingelöst worden sei und daß er ihn von den Mieteingängen des Monats März 1955 begleichen werde. Dies ist auch geschehen.

Auf Antrag der Klägerin ist im Wege der einstweiligen Verfügung durch Beschluß des Landgerichts Berlin vom 30. März 1955 ein Sequester für das verkaufte Grundstück bestellt worden. Im Widerspruchsverfahren haben sich die Parteien dahin geeinigt, daß die Sequestration bis zur rechtskräftigen Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits bestehen bleiben sollte. Am 23. August 1955 (nach Erlass des erstinstanzlichen Urteils) hat der Sequester die für März bis August 1955 fälligen Zinsen und seitdem laufend die Zinsen bezahlt.

Die Klägerin stützt die Klage auf den in ihrem Schreiben vom 22. Februar 1955 erklärten Rücktritt. Sie leitet das Rücktrittsrecht ferner aus folgenden angeblichen Vertragsverletzungen des Beklagten her:

1. Der Beklagte habe den Kaufpreis entgegen § 2 des Kaufvertrages nicht hinterlegt;
2. er habe von der ihm erteilten Ermächtigung, auf sich die Auflassung des Grundstücks zu erklären, Gebrauch gemacht, ohne den Kaufpreis hinterlegt zu haben;

3. er habe entgegen § 5 des Kaufvertrages die Grunderwerbssteuer nicht bezahlt;
4. er habe die Vormerkung eintragen lassen, obwohl dies nach § 7 des Kaufvertrages vor der Hinterlegung des Kaufpreises untersagt gewesen sei;
5. er habe der Klägerin verschwiegen, daß die Sparkasse schon im April 1954 die Kreditzusage zurückgezogen habe;
6. er habe die Grundstückslasten nicht erfüllt, wie daraus hervorgehe, daß die Finanzämter seine Mietzinsansprüche gepfändet hätten;
7. er habe notwendige Instandsetzungsarbeiten am Grundstück unterlassen, insbesondere das kriegsbeschädigte Dach nicht ausbessern lassen, an dem sich in der Zeit seines Besitzes erhebliche Schäden gezeigt hätten, so daß nunmehr die Wohnungen durchnäßt würden und die Gefahr für Schimmel und Hausschwamm bestände;
8. er habe die Kokslieferungen für das Haus zum erheblichen Teil nicht bezahlt, worauf die von den Firmen Koch und Schilling veranlaßten Pfändungen zurückzuführen seien und wodurch eine Weiterbelieferung des Hauses mit Koks in Frage gestellt sei;
9. er habe auch anderweite, mit dem Grundstück nicht zusammenhängende Schulden gemacht, die die Pfändung der Grundstücksieten herbeigeführt hätten.

Die Klägerin stützt die Klage weiterhin auf eine arglistige Täuschung des Beklagten. Sie behauptet unter Hinweis auf die aus den Strafsakten ersichtliche Straffälligkeit des Beklagten, dieser habe schon bei Annahme des Kaufangebots am 29. September 1953 nicht die Absicht gehabt, den Kaufpreis alsbald zu hinterlegen.

Die Klägerin hat beantragt,
den Beklagten zu verurteilen,

1. in die Löschung der Eintragungsvormerkung zu willigen, die zu seinen Gunsten im Grundbuch von Be-
-Wi- Band 109 Blatt in Abt. II Nr. 6 eingetragen ist;

2. das Grundstück Be- Wi- He- Straße, samt allen auf das Grundstück bezüglichen Unterlagen an sie herauszugeben;
3. aus der von ihm in der notariellen Verhandlung vom 29. September 1953 - Urkundenrolle Nr. 53 des Notars Gustav H- - zugleich vertretungsweise für sie - erklärten Auflassung keine Rechte herzuleiten,

hilfsweise,

festzustellen, daß die von dem Beklagten in der notariellen Verhandlung vom 29. September 1953 erklärte Auflassung unwirksam sei.

Der Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Er bestreitet ein Rücktrittsrecht der Klägerin nach § 326 BGB. Von einem Verzug könne solange nicht die Rede sein, als die Klägerin nicht gemäß der von ihr in § 3 Nr. 2 des Kaufvertrages übernommenen Garantie die Rückerstattungsansprüche der Erben Bo- beseitigt habe. Im übrigen sei das Zwischenabkommen über die Stundung und Verzinsung des Kaufpreises eine rechtlich selbständige, in ihrem Fortbestand von dem Kaufvertrag unabhängige Vereinbarung, deren Verletzung die Klägerin noch nicht berechtige, von dem Kaufvertrag selbst zurückzutreten.

Der Beklagte bestreitet ferner die von der Klägerin behaupteten weiteren Vertragsverletzungen und den Vorwurf, bei der Annahme des Kaufangebots die Absicht gehabt zu haben, den Kaufpreis nicht zu hinterlegen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

In der Berufungsinstanz hat die Klägerin darauf hingewiesen, daß der Beklagte nach Erlaß des landgerichtlichen Urteils wegen Kreditbetrugs in neun Fällen zu einer Gefäng-

nisstrafe von drei Jahren und einer Geldstrafe von 27 000 DM verurteilt worden sei. Diese Tatsache rechtfertige in Verbindung mit der von ihr in erster Instanz für die Berechtigung des Rücktritts vorgetragenen Umstände (mit Ausnahme des Vorwurfs der Nichtzahlung der Grunderwerbssteuer, den die Klägerin fallen ließ) die Feststellung, daß der Beklagte nicht den vertraglich bekundeten Erfüllungswillen gehabt habe. Sie fechte deshalb den Kaufvertrag im ganzen wegen arglistiger Täuschung an.

Die Klägerin hat ferner vorgetragen, daß sie nach Wegfall der Kreditwürdigkeit des Beklagten das Grundstück ohne jegliche Sicherheit aus der Hand gegeben habe.

Die Klägerin hat ihre in der ersten Instanz gestellten Anträge wiederholt und lediglich den Hauptantrag zu Nr. 3 dahin abgeändert, den Beklagten zu verurteilen,

sein Einverständnis in die Aufhebung der Auflassung bezüglich des Grundstücks Be- [REDACTED]-Wi [REDACTED], He [REDACTED] [REDACTED] Straße [REDACTED], - Grundbuch von Wi [REDACTED] Band 109 Blatt [REDACTED] - zu erklären, die er sich zugleich als Vertreter der Klägerin in der notariellen Verhandlung vom 29. September 1953 (Urkundenrolle Nr. [REDACTED]/53 des Notars Gustav H [REDACTED]) erteilt habe.

Das Berufungsgericht hat in Abänderung des landgerichtlichen Urteils nach den Anträgen der Klägerin, zu Nr. 3 nach dem Hauptantrag, erkannt,

Mit der Revision erstrebt der Beklagte weiterhin die Zurückweisung der Berufung der Klägerin.

Die Klägerin beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht ist dem Landgericht insoweit beigetreten, als dieses eine arglistige Täuschung der Klägerin durch den Beklagten nicht für bewiesen angesehen hat. Es ist mit dem Landgericht auch zu dem Ergebnis gekommen, daß der von der Klägerin erklärte Rücktritt vom Kaufvertrag sich weder mit einer verspäteten Zahlung der Zinsen für Februar 1955 noch mit den von der Klägerin behaupteten weiteren Vertragsverletzungen des Beklagten rechtfertigen lasse.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist der Rücktritt der Klägerin vom Kaufvertrag jedoch aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

Durch die Verhaftung des Beklagten Anfang 1955 wegen des Verdachtes des Kreditbetrugs sei eine wesentliche Verschlechterung in seinen Vermögensverhältnissen eingetreten: denn es liege auf der Hand, daß er damals auf unabsehbare Zeit seine Kreditwürdigkeit völlig eingebüßt habe. Wenn im Februar 1955 das Grundstück von der Klägerin dem Beklagten noch nicht übergeben gewesen wäre, so wäre die Klägerin, da durch den Wegfall der Kreditwürdigkeit des Beklagten ihr Anspruch auf den Kaufpreis gefährdet worden sei, nach § 321 BGB berechtigt gewesen, die ihr obliegende Leistung zu verweigern, bis der Beklagte den Kaufpreis bezahlt oder Sicherheit geleistet hätte. Da nach dem ursprünglichen Vertrag Leistung und Gegenleistung etwa gleichzeitig erbracht werden sollten und die Klägerin die ihr obliegende Leistung auch alsbald bewirkt habe, sei § 321 BGB nicht mehr anwendbar. Dem Beklagten sei aber nachträgliche Stundung gewährt worden. In diesem

Falle habe der Gläubiger bei einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Schuldners in Anlehnung an § 321 BGB nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) das Recht, die Stundung zu widerrufen (Palandt BGB 11. Aufl. § 271 Anm. 2 f = 16. Aufl. Anm. 2 g; RG JW 1920, 705).

Die Klägerin habe nun zwar die Stundung zunächst nicht widerrufen. Sie habe vielmehr mit ihrem Schreiben vom 22. Februar 1955 den Widerruf der Stundung davon abhängig gemacht, daß der Beklagte bis 4. März 1955 den Nachweis erbringe, die Sparkasse stehe nach wie vor zu ihrer Kreditzusage. Der Beklagte habe jedoch unstrittig diesen Nachweis nicht innerhalb der ihm gesetzten Frist erbringen können. Es sei daher am 4. März 1955 der Stundungswiderruf wirksam und damit der Kaufpreis in voller Höhe fällig geworden. Die Klägerin habe nunmehr gemäß § 326 BGB den Rücktritt vom Vertrag erklären können, was sie, da das Rücktrittsschreiben vom 24. Februar 1955 noch vor Ablauf der dem Beklagten bis 4. März 1955 gesetzten Frist geschrieben worden sei, wirksam erst mit der Klage getan habe.

Der Rücktritt sei auch nicht dadurch ausgeschlossen worden, daß die Klägerin etwa selbst vertragsuntreu gewesen sei. Selbst wenn sie, was sie bestreite, dem Beklagten die Fortdauer des Rückerstattungsverfahrens Bobrowsky vor Vertragsabschluß verschwiegen hätte, könne nicht festgestellt werden, daß sie sich vertragswidrig verhalten habe. Denn der Beklagte habe, nachdem er bereits kurz vor dem 30. Oktober 1953 (Schreiben des Notars H. an die Klägerin vom 30. Oktober 1953) von der Fortdauer des Rückerstattungsverfahrens erfahren habe, sich mit der Aufrechterhaltung des Vertrages nach Maßgabe der Zwischenabrede einverstanden erklärt und erstrebe noch jetzt die Aufrechterhaltung des Ver-

trages. An den durch die Zwischenabrede abgeänderten Vertrag habe sich die Klägerin gehalten. Unter diesen Umständen könne der Beklagte das von ihm behauptete vertragswidrige frühere Verhalten der Klägerin nicht mehr einem späteren Rücktritt wegen Verzugs entgegensetzen (Palandt BGB 11. Aufl. § 326 Anm. 4, nicht § 325 Anm. 4, und die dort angeführte Rechtsprechung).

Nach §§ 327, 346 BGB hätten die Parteien im Falle eines nach § 326 BGB erklärten Rücktritts einander die empfangenen Leistungen zurückzugeben. Da die Klägerin aus dem Kaufvertrag nichts empfangen habe, brauche sie dem Beklagten nichts zurückzugeben. Der Beklagte müsse jedoch das Grundstück herausgeben, sein Einverständnis zu der Aufhebung der Auflassung erklären und in die Löschung der Eintragungsvormerkung willigen.

II.

a) Der Revision ist schon insoweit der Erfolg nicht zu versagen, als sie sich gegen die nicht weiter begründete Auflassung des Berufungsgerichts wendet, dem Beklagten sei in der Zwischenvereinbarung die Bezahlung des Kaufpreises gestundet worden. Sie sieht mit Recht eine Verletzung des § 286 ZPO darin, daß das Berufungsgericht hierbei nicht berücksichtigt habe, daß nach dem Schreiben der Klägerin vom 3. November 1953 der Kaufvertrag bis zum Abschluß des Rückerstattungsverfahrens "in der Schwebe" bleiben sollte und nach dem abschließenden Schreiben der Klägerin vom 9. November 1953 die Zwischenvereinbarung bis zur Entscheidung des Rückerstattungsverfahrens gelten sollte, und erst wenn diese Entscheidung zugunsten der Klägerin ergehen würde, der "Kaufvertrag endgültig voll in Kraft" treten sollte und "die Kaufpreisregelung durch Hingabe der Kaufsumme durch die Sparkasse zu erfolgen" habe. Es könnte hieraus mit der

Revision entnommen werden, daß der Klägerin auf Grund des Zwischenabkommens ein fälliger Anspruch auf den - wenn auch zu verzinsenden - Kaufpreis, den sie hätte stunden können, überhaupt nicht zustand, weil sie die Fälligkeit des Anspruches von dem Eintritt gewisser Umstände, nämlich dem Ausgang des Rückerstattungsverfahrens abhängig gemacht hatte (BGE RGHK 10. Aufl. § 454 Anm. 2 unter Bezugnahme auf RG vom 8. März 1926 - V 307/25 = Nachschlagewerk des Reichsgerichts § 454 BGB Nr. 13; RG JR 1926 Nr. 1346). Da es sich bei der Stundung um einen Rechtsbegriff handelt, ist die Rüge nicht dadurch ausgeschlossen, daß nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils (S. 7) die Zahlung des Kaufpreises dem Beklagten gestundet war und eine Tatbestandsberichtigung nach § 320 ZPO nicht erfolgt ist.

b) Der Erfolg der vorstehend behandelten Rüge erübrigt jedoch nicht das Eingehen auf weitere Rügen der Revision. Da der Senat nicht selbst entscheiden kann, ob die Zwischenvereinbarung eine Stundung des Kaufpreisanspruches enthält oder nicht, die Sache vielmehr insoweit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden muß und dieses auf Grund der erneuten Verhandlung zu demselben Ergebnis kommen könnte, ist von Bedeutung, ob die von der Revision ebenfalls angegriffene Auffassung des Berufungsgerichts rechtlichen Bestand haben kann, die Klägerin habe, da durch die Anfang Februar 1955 erfolgte Verhaftung des Beklagten wegen des Verdachts des Kreditbetrugs eine wesentliche Verschlechterung in dessen Vermögensverhältnissen eingetreten sei, das Recht gehabt, die von ihr in der Zwischenvereinbarung gewährte Stundung zu widerrufen.

Die Revision wendet sich mit Erfolg auch gegen diese Auffassung des Berufungsgerichts.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß eine wesentliche Verschlechterung in den Vermögensverhältnissen des Schuldners in jedem Fall den Gläubiger zum Widerruf einer von ihm gewährten Stundung berechtige. Dies ist jedoch rechtsfehlerhaft und ergibt sich, entgegen der Meinung des Berufungsgerichts, auch nicht aus Palandt 16. Aufl. § 271 Anm. 2 g ("unter Umständen"; ebenso Soergel BGB 8. Aufl. § 271 Anm. 3) und aus RG JW 1920, 705. In dieser Entscheidung führt das Reichsgericht aus, die Berücksichtigung einer derartigen Veränderung der Vermögensverhältnisse des Schuldners sei zwar nicht auf die Fälle der §§ 610 und 321 BGB beschränkt, in denen das Bürgerliche Gesetzbuch sie ausdrücklich vorschreibe. Es könnten jedoch andererseits nicht allgemein Verträge als unter dem stillschweigenden Vorbehalt gleichbleibender Verhältnisse abgeschlossen gelten. Es sei vielmehr eine Prüfung in der Richtung notwendig, ob im einzelnen Fall oder bei einer ganzen Gattung von Verträgen nach der Absicht der Parteien oder nach der Natur des Vertrages unter Beachtung des § 157 BGB einer Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Schuldners dennoch Bedeutung beizumessen sei. Gerade für den Stundungsvertrag hat das Reichsgericht hieraus die Folgerung gezogen, dessen besondere Natur, sofern dabei der Gläubiger, ohne dazu verpflichtet zu sein und ohne Entgelt, lediglich aus Entgegenkommen gegen den Schuldner ihm eine weitere Frist zur Abtragung einer an sich bereits fälligen Verbindlichkeit gewähre, lege die Annahme nahe, daß der Gläubiger sich hierzu nur im Vertrauen auf Besserung oder zum mindesten Nichtverschlechterung der Vermögensverhältnisse des Schuldners verstanden und daß der Schuldner dies erkannt habe oder doch nach Maßgabe der Verkehrssitte unter Berücksichtigung von Treu und Glauben habe erkennen müssen (vgl. auch RG JW 1905, 168 Nr. 5; 1908, 711 Nr. 4; OLG Hamburg SeuffArch 61 Nr. 150).

Aus diesen Grundsätzen, von denen abzuweichen der Senat keinen Anlaß hat, ergibt sich, daß die Entscheidung, ob der Gläubiger zum Widerruf einer von ihm gewährten Stundung berechtigt ist, unter Berücksichtigung aller hierfür in Betracht kommenden Umstände zu treffen ist. Dies hat das Berufungsgericht, wie die Revision mit Recht rügt, unter Verletzung des § 286 ZPO unterlassen.

Die Revision sieht eine Verletzung dieser Vorschrift zunächst zutreffend darin, daß das Berufungsgericht den in das Zeugnis des Rechtsanwalts Dr. Gr. [REDACTED] gestellten Vortrag des Beklagten in seinem Schriftsatz vom 28. November 1955 nicht gewürdigt habe, Rechtsanwalt Dr. Gr. [REDACTED] habe in seinem Schreiben vom 14. August 1953 der Klägerin nicht nur mitgeteilt, daß die Erben Bo. [REDACTED] ein Rechtsmittel eingelegt hätten, sondern sie mit Rücksicht auf das schwebende Rückerstattungsverfahren vor der Durchführung von Verkaufsverhandlungen auch ausdrücklich gewarnt. Dieser Umstand konnte in Verbindung mit der im Tatbestand des angefochtenen Urteils enthaltenen Feststellung, daß die Sparkasse ihre Darlehenszusage an den Beklagten wegen des schwebenden Rückerstattungsverfahrens zurückgenommen hat, und der Bestimmung des § 3 Nr. 2 des Kaufvertrages, in der die Klägerin es übernommen hat, dafür einzustehen, daß Rückerstattungsansprüche nicht geltend gemacht werden können, bei der Entscheidung der Frage, ob die Klägerin zum Widerruf der Stundung berechtigt war, von Bedeutung sein.

Der Umstand, daß die Klägerin vor der Aufnahme der Verkaufsverhandlungen gewarnt war, kann auch nicht deshalb ohne Bedeutung sein, weil, wie das Berufungsgericht an anderer Stelle seines Urteils (S. 23) ausführt, der Beklagte, nachdem er von der Fortdauer des Rückerstattungsverfahrens erfahren habe, sich mit der Aufrechterhaltung des Kaufver-

trages nach Maßgabe der Zwischenvereinbarung einverstanden erklärt habe und auch noch jetzt die Aufrechterhaltung des Vertrages erstrebe. Die Revision erblickt insoweit mit Recht eine weitere Verletzung des § 286 ZPO darin, daß das Berufungsgericht hierbei nicht den (unter a aufgeführten) Inhalt der Schreiben der Klägerin vom 3. und 9. November 1953 berücksichtigt habe. Hieraus könnte mit der Revision entnommen werden, daß der Beklagte sich durch Zustimmung zu den Vorschlägen der Klägerin nur mit einem Schwebezustand einverstanden erklärt und damit gerade zum Ausdruck gebracht hat, daß er seine endgültige Entscheidung über die Aufrechterhaltung des Vertrages von dem Ausgang des Rückerstattungsverfahrens abhängig machen wollte.

Die beiden erwähnten Schreiben der Klägerin könnten, wie die Revision weiterhin mit Recht rügt, auch unmittelbar bei der Entscheidung der Frage, ob die Klägerin zum Widerruf der Stundung berechtigt war, von Bedeutung sein. Es könnte daraus entnommen werden, daß die Zwischenvereinbarung nicht ausschließlich im Interesse des Beklagten, sondern auch, und möglicherweise in erster Linie, mit Rücksicht auf die von der Klägerin in § 3 Nr. 2 des Kaufvertrages übernommene Verpflichtung getroffen wurde.

c) Da das Berufungsgericht nach der Zurückverweisung auch wegen des Erfolgs der unter b) behandelten Rügen auf Grund der erneuten Verhandlung auch insoweit wieder zu demselben Ergebnis kommen könnte, kommt es schließlich noch auf die von der Revision weiterhin erhobene Rüge der Verletzung des § 454 BGB an. Die Revision ist der Meinung, diese Vorschrift stehe dem Klagebegehren auf jeden Fall entgegen.

Ob dies zutrifft, hängt von den vom Berufungsgericht noch zu treffenden Feststellungen ab.

Nach § 454 BGB steht dem Verkäufer, wenn er den Kaufvertrag erfüllt und den Kaufpreis gestundet hat, das in § 325 Abs. 2 und in § 326 BGB bestimmte Rücktrittsrecht nicht zu. Beim Verkauf eines Grundstücks hat der Verkäufer in diesem Sinne schon dann erfüllt, wenn er das Grundstück an den Käufer übergeben und an ihn aufgelassen hat (BGH NJW 1951, 760 Nr. 7; RGZ 118, 100, 102). Dies ist zwar hier geschehen. Die Annahme der vollen Erfüllung des Vertrages durch die Klägerin ist aber deshalb nicht zweifelsfrei, weil die Auslegung des Vertrages (§ 2 Satz 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 1) ergeben könnte, daß der Beklagte, worauf die Klägerin in der Klageschrift (Bl. 11) und in der Berufungsbegründung (Bl. 63 GA) ausdrücklich hingewiesen hat, von der ihm erteilten Vollmacht, die Auflassung für die Klägerin zu erklären, vor der Hinterlegung des Kaufpreises nicht Gebrauch machen durfte. Hieraus wäre, da die Hinterlegung des Kaufpreises unterblieben ist, zu entnehmen, daß die von dem Beklagten zugleich für die Klägerin erklärte Auflassung nicht deren Willen entsprach und deshalb insoweit keine Erfüllung des Kaufvertrages vorlag.

Für den Fall, daß das Berufungsgericht zu der Auffassung kommen sollte, daß die Klägerin den Kaufvertrag im Sinne des § 454 BGB erfüllt hat, bedarf es aber noch eines Eingehens auf die Frage, ob diese Vorschrift dem von der Klägerin erklärten Rücktritt deshalb nicht entgegenstehen würde, weil die Klägerin, wie hier zu unterstellen ist, die Stundung des Kaufpreises wegen der bei dem Beklagten eingetretenen Verschlechterung seiner Vermögensverhältnisse, die den Kaufpreisanspruch der Klägerin gefährdete, und damit aus einem in der Person des Beklagten liegenden Grunde widerrufen hatte.

Mit dieser Frage hat sich, soweit ersichtlich, weder die Rechtsprechung noch das Schrifttum näher befaßt.

Für die Aufnahme der Vorschrift des § 454 BGB in das Gesetz, die erst durch die Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuches erfolgte, war die Erwägung maßgebend, daß bei gegenseitigen Verträgen in der Regel Zug um Zug erfüllt werde oder doch jedenfalls die Leistung in Erwartung der Gegenleistung erfolge, mit der Stundung des Kaufpreises aber der innere Zusammenhang zwischen der Lieferung der Ware und der Zahlung des Kaufpreises gelöst werde und es deshalb nahe liege, in der Stundung des Kaufpreises einen Verzicht auf das Rücktrittsrecht zu erblicken (RG WarnRechtspr 1915 Nr. 259 in Verbindung mit RGZ 83, 179, 181, 182). Wenn auch das letztere Argument dann nicht mehr das Richtige trifft, wenn die Stundung widerrufen wurde (Lippmann JW 1928, 497), so ergibt sich doch aus der für die Aufnahme des § 454 BGB in das Gesetz maßgebenden Erwägung, daß die naheliegende Annahme eines Verzichts des Verkäufers auf das Rücktrittsrecht bei der durch die Stundung des Kaufpreises eingetretenen Lösung des inneren Zusammenhangs zwischen der Lieferung der Ware und der Zahlung des Kaufpreises für den Gesetzgeber nur der Anlaß zum Ausschluß des Rücktrittsrechts war, er diesen jedoch nicht von einem tatsächlichen Verzichtswillen des Verkäufers im Einzelfall abhängig machen wollte und, wie sich aus der keine Einschränkungen enthalten- den Fassung des § 454 BGB ergibt, auch nicht gemacht hat.

Die Vorschrift des § 454 BGB kann deshalb nur dahin ausgelegt werden, daß die vom Verkäufer einmal gewährte Stundung des Kaufpreises sein Rücktrittsrecht dauernd und nicht nur innerhalb der Stundungsfrist beseitigt (Oertmann BGB 5. Aufl. § 454 Anm. 3). Dies muß aber auch dann gelten, wenn der Verkäufer die Stundung aus dem vorerwähnten Grunde widerrufen hat, weil der Widerruf der Stundung diese nicht rückwirkend, wie dies bei einer Anfechtung der Stundung durch den Verkäufer nach § 119 oder § 123 BGB der Fall wäre, sondern erst vom Zeitpunkt des Widerrufs ab beseitigt.

Dem steht nicht entgegen, daß die Vorschrift des § 454 BGB als Ausnahmenvorschrift eng auszulegen ist (Palandt BGB 16. Aufl. § 454 Anm. 1; BGB RGRK aaO Anm. 1 und andere), daß sie "von rechtspolitischer Fragwürdigkeit" ist (Oertmann aaO Anm. 1) und daß man über ihre Zweckmäßigkeit im Zweifel sein kann (Lippmann aaO). Vor den nachteiligen Folgen einer von ihm gewährten Stundung des Kaufpreises kann sich der Verkäufer nur dadurch schützen, daß er bei der Gewährung der Stundung ausdrücklich ein Rücktrittsrecht vereinbart und dadurch die Anwendbarkeit des § 454 BGB beseitigt (Lippmann aaO). Dies ist zulässig, da § 454 BGB abdingbar ist (Palandt aaO).

III.

Das angefochtene Urteil war somit, ohne daß es noch eines Eingehens auf die übrigen Rügen der Revision bedurfte, schon aus den erwähnten Gründen aufzuheben und die Sache, da der Senat bei der gegebenen Sachlage nicht selbst entscheiden kann, zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgewicht zurückzuverweisen.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag