

Verkündet
am 22. Januar 1958
Hirth, 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

1. des Spediteurs Heinrich B. [REDACTED],
2. der Ehefrau Ottilie B. [REDACTED] geb. Br. [REDACTED],
beide wohnhaft in R. [REDACTED],
W. [REDACTED]

Beklagten und Revisionskläger,

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

gegen

den Zechenbaumeister i.R. Wilhelm H. [REDACTED]
in M. [REDACTED], B. [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 8. Januar 1958 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Schuster, Dr. Piepenbrock und Dr. Freitag
für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das
Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts in Hamm (Westf.) vom 8. Januar 1957
wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben gesamtschuldne-
risch die Kosten des Rechtsmittels zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariellen Vertrag vom 30. Januar 1952 verkaufte der Kläger sein in M[REDACTED], B[REDACTED]straße [REDACTED], gelegenes Hausgrundstück an die Beklagten zum Preise von 82 151,33 DM. Hiervon wurden 55 000 DM bar gezahlt; in Höhe von 15 901,33 DM übernahmen die Beklagten die auf dem Grundstück ruhenden Belastungen und 11 250 DM wurden für ein Wohn- und Verpflegungsrecht in Anrechnung gebracht, das dem bei Vertragsschluß 71 Jahre alten Kläger für den Rest seines Lebens eingeräumt wurde. In § 3 des Vertrags wurde unter anderem folgendes vereinbart:

"Die Käufer verpflichten sich in Abteilung II des Grundbuchs an erster Stelle, zugunsten des Veräußers, ein Wohnrecht an 2 Räumen und ein Verpflegungsrecht nach näherer Maßgabe dieses Vertrages, unter Verpfändung des hier veräußerten Grundbesitzes in Abteilung II und lfd. Nummer 1, 2 und 4 der im Bestandsverzeichnis verzeichneten Grundstücke einzutragen.

Im einzelnen vereinbaren die Parteien folgendes: Die Erwerber sind verpflichtet, auf dem hier veräußerten Grundbesitz ein Hotel in moderner neuzeitlicher Ausführung ersten Ranges zu errichten. Die Erwerber beabsichtigen die bestehenden Gebäulichkeiten bis zur Straßenfluchtlinie zu erweitern und in diesen neu zu erbauenden Räumen, vorläufig entsprechende Geschäftslokale nebenher zu errichten. Sollte die Konzession für die Errichtung des Hotels nicht gewährt werden, so verpflichten sich die Erwerber sämtliche Rechtsmittel zur Erlangung der Konzession bis zur letzten Instanz zu ergreifen. Erst wenn die letzte Instanz die Konzession ablehnen sollte, sind sie berechtigt, den hier erworbenen Grundbesitz auch zu anderen gewerblichen Zwecken, wie zu Geschäfts- oder Büroräumen u.s.w. zu nutzen. Der Veräußerer erhält in dem veräußerten Grundbesitz 2 Zimmer bis an sein Lebensende unentgeltlich als Wohnung und freien Ausgang und Durchgang durch Haustür und Flur bzw. Diele und Treppe. Er erhält weiter standesgemäß volle Verpflegung (drei Mahlzeiten und nachm. Kaffee mit 2 Zwiebacken). Die Verpflegung muß dem Veräußerer auf sein Zimmer gebracht werden. Der Veräußerer ist berechtigt, Mittag- und Abendmahlzeiten selbst nach der Speisekarte aus den Gerichten mittlerer

- 3 -

Preisfrage zu bestimmen. Macht er hiervon keinen Gebrauch, erlischt dieses Recht nicht, es werden ihm gleiche Gerichte dann geboten.

Bis zur Räumung der Wohnung des Dr. G. behält der Verkäufer mit seinem Sohn Dipl.-Ing. Kurt H. und seiner Wirtschaftlerin unentgeltlich die jetzt von ihm benutzte Wohnung im Erdgeschoß des Hauses und führt bis dahin seinen Haushalt auf eigene Kosten weiter. Wasser und Heizung sind ihm jedoch auch für diese Zeit bereits unentgeltlich zu gewähren. Sobald Dr. G. räumt, erhält der Verkäufer seine beiden Wohnräume im Obergeschoß des Hauses und zwar das jetzige Wohnzimmer des Dr. G., das die Käufer durch eine Holzwand in zwei Zimmer aufteilen lassen. Diese Wohnräume sind mit neuen Tapeten zu versehen, sowie mit neuem Anstrich und sauber herzurichten. Ein Waschbecken ist anzubringen.

Der Verkäufer ist verpflichtet, das ihm zustehende Deputat-Heizungsmaterial zur Heizung des Hauses zum Selbstkostenpreis mit zur Verfügung zu stellen.

.....

Löst der Verkäufer seinen Haushalt nach Räumung der Wohnung Dr. G. auf und bezieht er die Wohnung im Obergeschoß, so ist dem Verkäufer, falls eine eigene Küchenführung im Hause durch die Käufer noch nicht möglich sein sollte, ein Vergütungsgeld von 5 DM pro Tag zu gewähren als Ersatz für die an sich in Naturalien zu gewährende Verpflegung. Im übrigen nimmt der Verkäufer nach Inbetriebnahme des Hotels keine Vergütung für entgangene Verpflegung in Anspruch, wenn er mehr als 24 Stunden verreist.

Die Ansprüche des Verkäufers auf Instandhaltung der Räume, Heizung usw. bleiben während seiner Abwesenheit aufrechterhalten. Während seiner Abwesenheit dürfen die Räume nicht anderweitig benutzt werden. Sobald der Verkäufer die Wohnung im Obergeschoß bezieht, hat er auch Anspruch auf freies Licht."

Bei einer Besprechung kurz nach Abschluß des Vertrags wandten sich die Beklagten und ihr Steuerberater heftig gegen die Verpflichtung zur Errichtung eines Hotels, was den Kläger schließlich zu der Erklärung veranlaßte, von ihm aus könne



die Bedingung, daß ein Hotel auf dem Grundstück errichtet werden müsse, aus dem Vertrage herausbleiben. Die Parteien wurden dahin einig, den Kaufvertrag in diesem Sinn durch einen notariellen Nachtragsvertrag zu ergänzen, was aber nicht geschehen ist. In der Folgezeit behielt der Kläger vereinbarungsgemäß seine Wohnung und führte seinen Haushalt auf eigene Kosten weiter. Die Beklagten nahmen jedoch den Hotelneubau nicht in Angriff. Es entwickelte sich vielmehr ein umfangreicher Schriftwechsel zwischen den Rechtsanwälten der Parteien. Die Beklagten bezeichneten die Erklärung des Klägers, sei- netwegen könne die Verpflichtung zum Hotelneubau aus dem Vertrage herausbleiben, als einen wirksamen Verzicht. Der Kläger war zunächst anderer Meinung, schloß sich jedoch später dieser Rechtsansicht an. Im übrigen vertrat er aber die Auffassung, daß sich an den sonstigen Vertragspflichten der Beklagten nichts geändert habe.

Während des gegenwärtigen Rechtsstreits haben beide Parteien sodann ihre Ansicht übereinstimmend dahin vorge- tragen, die mehrfach erwähnte Erklärung des Klägers sei kein wirksamer Verzicht gewesen. In ihrem Schriftwechsel haben sie eingehend über eine Ablösung des Wohn- und Ver- pflegungsrechts durch Zahlung einer Abfindungssumme ver- handelt. Im März 1953 hatten sie sich soweit genähert, daß der Kläger 14 500 DM verlangte, während die Beklagten be- reit waren, 10 000 bis 11 000 DM zu zahlen. Zum 1. Juli 1953 wurde die Wohnung des Dr. G. frei, in die der Kläger gemäß § 3 des Vertrages nach entsprechendem Umbau einzichen sollte. Mit Schreiben vom 19. Juni 1953 schlug er den Beklagten jedoch vor, ihm die bisherigen Räume zu belassen. Die Beklagten erwiderten unter dem 25. Juni 1953, daß sie über seine bisherige Wohnung schon anderweitig

verfügt hätten, so daß er zum 1. August 1953 - bis dahin sei das für ihn vertraglich vorgesehene Zimmer hergerichtet - umziehen müsse.

Mit Schreiben vom 29. Juni 1953 lehnte der Kläger jedoch unter Hinweis darauf, daß sich die Grundlagen des notariellen Vertrages, wenn die Verpflichtung zur Hotelerrichtung entfalle, völlig verschoben hätten, einen Umzug ab. Die Beklagten haben daraufhin die Wohnung des Dr. G. ab 1. Juli 1953 anderweitig vermietet. In der Folgezeit verlangte der Kläger 25 000 DM als Abfindung, ohne daß es jedoch zu einer Einigung kam. Mit Schreiben vom 23. Dezember 1953 setzte er den Beklagten eine "Frist gem. § 326 BGB zur Erfüllung des Vertrages vom 30.1.1952" bis zum 15. Januar 1954. Die Parteien verhandelten jedoch - ohne Erfolg - weiter über eine gütliche Einigung hinsichtlich der Ablösung des Wohn- und Verpflegungsrechts. Schließlich erklärte der Kläger mit Schreiben vom 9. März 1954 unter Bezugnahme auf die Fristsetzung vom 23. Dezember 1953, daß er vom Vertrage zurücktrete, bot aber gleichzeitig wieder einen Vergleich auf der Grundlage seiner bisherigen Forderung an. Die Beklagten erwiderten unter dem 17. März 1954, die Fristsetzung bis zum 15. Januar 1954 sei in der Besprechung vom 23. Januar ausdrücklich aufgehoben bzw. bis auf weiteres verlängert und eine neue Frist sei wegen der Einigungsversuche nicht gesetzt worden; die Rücktrittserklärung sei daher unwirksam.

Der Kläger hat vorgetragen, der Kaufvertrag sei in vollem Umfang gültig, so daß die Beklagten verpflichtet seien, den Hotelneubau zu errichten und ihn standesgemäß zu verpflegen. Dieser Verpflichtung hätten die Beklagten

sich entzogen und sie seien deswegen schadenersatzpflichtig. Sein Anspruch auf Wohnung und Verpflegung bestehe mindestens seit Herbst 1952, da das Hotel spätestens bis dahin hätte fertiggestellt und in Betrieb genommen werden können. Für die ihm nicht gewährte Verpflegung stehe ihm von diesem Zeitpunkt an mindestens ein Betrag von 10 DM täglich zu. Außerdem sei er durch den Ausfall der ihm nach dem Vertrag zu gewährenden Bedienung und Betreuung wegen seines Alters gezwungen, eine Haushälterin zu beschäftigen. Hierfür habe er an Gehalt, Verpflegung usw. monatlich 240 DM aufzuwenden. Von den ihm nach seiner Meinung zustehenden Beträgen hat der Kläger zunächst eine Teilforderung geltend gemacht und beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 6 100 DM nebst 4 % Zinsen seit dem Tage der Zustellung seines Schriftsatzes vom 27. Juli 1955 zu bezahlen.

Die Beklagten haben beantragt,

1. die Klage abzuweisen,
2. widerklagend,
den Kläger zur Zahlung von 6 100 DM nebst 4 % Zinsen an sie zu verurteilen.

Sie haben die Auffassung vertreten, der Kläger habe erst dann einen Anspruch auf die im Verträge vorgesehene Verpflegung und Betreuung, wenn er in die Obergeschoßwohnung eingezogen sei. Bis dahin müsse er die Haushaltskosten selbst tragen. Seine Weigerung, in die Wohnung Dr. G. umzuziehen, sei eine Verletzung der von ihm über-

nommenen Räumungspflicht. Mit dieser sei er seit dem 1. Juli 1953 im Verzuge und ihnen deshalb schadensersatzpflichtig. Ohne die Räumung der Erdgeschoßwohnung könne mit dem Neubau des Hotels nicht begonnen werden.

Zur Begründung der Widerklage haben die Beklagten vorgetragen, sie hätten in Anbetracht ihres Bauvorhabens bei der Sparkasse des Landkreises R. ein grundbuchlich gesichertes Darlehen von 110 000 DM aufgenommen, für das sie bis zum 31. März 1956 15 150 DM Zinsen gezahlt hätten, ohne daß sie infolge des Verzugs des Klägers den Hotelneubau hätten durchführen können.

Das Landgericht hat die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger 6 100 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 31. Juli 1955 zu zahlen; die Widerklage hat es abgewiesen.

Gegen dieses Urteil haben die Beklagten zunächst in vollem Umfang Berufung eingelegt. Sie haben jedoch vor Eintritt in die mündliche Verhandlung auf den mit der Widerklage geltend gemachten Anspruch in voller Höhe verzichtet; daraufhin haben beide Parteien den im Wege der Anschlußberufung erhobenen Anspruch des Klägers festzustellen, daß den Beklagten auch über den mit der Widerklage geltend gemachten Teilbetrag hinaus Ansprüche gegen den Kläger nicht zustehen, in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Der Kläger hat im zweiten Rechtszuge insbesondere bestritten, daß der Hotelneubau ohne seinen Umzug in das Obergeschoß nicht möglich gewesen sei.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und ihnen die gesamten Kosten des zweiten Rechtszuges auferlegt.

Mit der Revision verfolgen sie ihren Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht führt in den Gründen seines Urteils aus:

1. Der Kaufvertrag sei in allen Teilen gültig. Die Erklärung des Klägers, seinetwegen könne die Verpflichtung der Beklagten zum Neubau des Hotels aus dem Verträge herausbleiben, sei schon nach § 154 Abs. 2 BGB deswegen nicht rechtswirksam, weil die Parteien eine entsprechende vertragliche Änderung vor dem Notar verabredet, aber nicht vorgenommen hätten.

2. Der Kläger sei auch nicht rechtswirksam vom Verträge zurückgetreten. Seine Fristsetzung nach § 326 BGB sei nicht wirksam gewesen, weil er nur "Erfüllung des Vertrages" gefordert habe, ohne die von den Beklagten innerhalb der Frist zur erbringenden Leistungen zu bezeichnen.

Für einen Rücktritt des Klägers wegen positiver Vertragsverletzung habe es jedenfalls bis zur Rücktrittserklärung an einem Verschulden der Beklagten gefehlt, da die Parteien damals der Meinung gewesen seien, ein Hotel-

bau komme nicht mehr in Frage, und auch über die Ablösung des Wohn- und Verpflegungsrechts oder seine Anpassung an die neue Lage noch verhandelt hätten.

3. Das Wohn- und Verpflegungsrecht sei teils als beschränkte persönliche Dienstbarkeit, teils als Real-last anzusehen. Diese Rechte hätten nicht vor der Eintragung im Grundbuch entstehen können. Bis zur Eintragung stünden dem Kläger aber aus dem Vertrage entsprechende obligatorische Rechte zu, nach der Eintragung allerdings nur aus den eingetragenen Rechten selbst. Der Kläger gehe bei seinem Klagbegehren offenbar davon aus, daß es sich bei seinen Ansprüchen um solche unmittelbar aus dem Kaufvertrag handle. Es sei jedoch anzunehmen, daß er seine Ansprüche hilfsweise auch auf das eingetragene Recht stützen wolle. Soweit darin eine Klagänderung liegen sollte, sei sie als sachdienlich zuzulassen.

4. Ob die Beklagten wirklich eine Verpflichtung zum Bau des Hotels eingegangen seien, könne dahingestellt bleiben. Auf jeden Fall seien die Parteien von dem damals und, wie die Beklagten behaupteten, auch später immer noch geplanten Hotelneubau als von einer tatsächlich erwarteten Entwicklung ausgegangen. Schon diese Erwartung nötige dazu, den Vertrag dahin auszulegen, daß der Kläger ohne Rücksicht auf die Eintragung seiner Rechte und ohne Rücksicht auf etwaige nicht vorgesehene Verzögerungen des Baues zu einem Zeitpunkt in den Genuß von Wohnung und Verpflegung gelangen sollte, in dem normalerweise das Hotel fertiggestellt sein konnte. Dafür spreche besonders auch, daß der Kläger damals schon 71 Jahre alt gewesen sei und nach dem Sinn und Zweck des Vertrages möglichst schnell in den Genuß der Altersversorgung habe kommen wollen und

sollen. Allerdings hätten vor dem Bau des Hotels die Leistungen in größerem Umfang nicht in Natur gewährt werden können. Das Unterbleiben des Hotelbaues mache aber, wie der im Vertrag vorgesehene Fall der Konzessionsversagung zeige, den Vertrag nach dem Parteiwillen nicht hinfällig, ebensowenig die Rechte des Klägers auf Wohnung und Verpflegung. Eine Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte entsprechende Auslegung des Vertrages führe vielmehr dazu, den Kläger einen dem Wert der Leistungen entsprechenden Geldbetrag zuzugestehen, der es ihm gestatten würde, die ihm zustehenden Versorgungsleistungen selbst zu finanzieren. Dabei mache es keinen Unterschied, ob die Ansprüche aus dem Kaufvertrag oder den eingetragenen Rechten sich herleiteten. Auch die Bestimmungen über den Inhalt dieser dinglichen Rechte im einzelnen unterlägen dem Grundsatz der Vertragsfreiheit. Es bedürfe auch keiner Entscheidung, ob die nunmehr zu zahlenden Geldleistungen selbst wieder Leistungen auf Grund des dinglichen Rechts seien oder ob der Kaufvertrag dahin ausgelegt werde, daß die Beklagten diese Leistungen als Käufer schuldeten, soweit der Ausübung des Wohn- und Verpflegungsrechts im Hinblick auf die Naturalleistungen Hindernisse im Wege stünden.

5. Bei unverzüglicher Inangriffnahme des Bauprojekts hätte, erwägt das Oberlandesgericht weiter, das Hotel bis 1. Juli 1954 fertiggestellt sein können. Von diesem Zeitpunkt an hätte der Kläger daher die ihm nach § 3 zustehenden Leistungen in Anspruch nehmen können. Außerdem hätte er mit dem Umzug in die Wohnung des Dr. G. die zum 1. August 1953 möglich gewesen wäre, Ansprüche auf ein Tagesverpflegungsgeld von 5 DM gehabt.

Die Beklagten könnten sich hier nicht darauf berufen daß der Kläger selbst den Hotelbau verhindert oder unmöglich gemacht habe, weil er nicht in die freigewordene Wohnung des Dr. G. [REDACTED] eingezogen sei. Einmal hätten die Beklagten ihn nicht auf diese mögliche Folge hingewiesen, vielmehr die Wohnung zwei Tage nach dem ablehnenden Bescheid des Klägers anderweitig vermietet. Außerdem sei der Kläger unter den damaligen Umständen zum Umzug nicht verpflichtet gewesen. Der Umzug sei offenbar nur im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotels vorgesehen gewesen. Die Beklagten hätten aber, erwägt das Berufungsgericht weiter, irgendwelche Schritte zur Errichtung des Hotels nicht unternommen. Sie seien sogar, wie der Schriftwechsel ergabe, im Jahre 1953 nicht willens gewesen, dieses Projekt durchzuführen. In dem lediglich unterteilten Wohnzimmer der bisherigen Wohnung des Dr. G. [REDACTED] hätte der Kläger keinen Haushalt führen können. Es sei ihm nicht zuzumuten gewesen, seine bisherige größere und für eine Haushaltsführung besser geeignete Wohnung aufzugeben, ohne daß seine völlige Versorgung im Sinne des Vertrages sichergestellt gewesen sei. Sollte diese Versorgung auch ohne Errichtung des Hotels möglich gewesen sein, so hätten die Beklagten dem Kläger jedenfalls entsprechende Vorschläge machen müssen.

6. Dem Kläger stünden demnach folgende Ansprüche zu:

- a) vom 1. August 1953 bis 1. Juli 1954
täglich 5 DM, die er nach dem Umzug
in die obere Wohnung erhalten hätte,
insgesamt also 11 x 150 DM. = 1 650 DM,
- b) um versorgt zu sein, wie er es nach
der Hotelerrichtung gewesen wäre, sei
der Kläger auf eine Haushälterin an-
gewiesen gewesen mit einem monatlichen

Aufwand von mindestens 120 DM an Lohn und Sozialbeiträgen. Hieraus ergäbe sich bis 31. Dezember 1956 eine Forderung von $30 \times 120 \text{ DM} =$

3 600 DM.

Die auf 10 DM anzusetzende Verpflegung für den Kläger und die Haushälterin ergäben $30 \times 300 \text{ DM} =$

9 000 DM
14 250 DM.

Abzurechnen sei allerdings der Vorteil, den die bessere Erdgeschoßwohnung dem Kläger gewähre, wofür monatlich 70 DM, bis 31. Dezember 1956 also $30 \times 70 \text{ DM}$ abzusetzen seien =

2 100 DM.

Zugunsten des Klägers errechne sich also noch eine den geltend gemachten Teilanspruch erheblich übersteigende Forderung von

12 150 DM.
=====

II.

Die Prüfung der Revisionsangriffe gegen das Berufungs-
urteil ergibt:

1. Zu Unrecht bemängelt die Revision die Ausführungen des Berufungsgerichts über die Klagänderung. Die Auffassung der Revision, das Berufungsgericht habe hier eine Klagänderung unter einer Bedingung zugelassen, was unzulässig sei, ist unrichtig. In Wahrheit würdigt das Berufungsgericht den Vortrag des Klägers dahin, daß er die Klagansprüche auch auf die eingetragenen dinglichen Rechte (Reallast und Wohnungsrecht) stützen wolle. Davon, daß die Zulassung der Klagänderung von einem zukünftigen ungewissen Ereignis abhängig sei (Bedingung) kann keine Rede sein. Rechtlich unbedenklich ist es auch, wenn das Berufungsgericht die Frage, ob eine Klagänderung vorliege, unentschieden gelassen hat, weil eine etwa vorliegende Klagänderung

auf jeden Fall als sachdienlich zuzulassen sei (Stein/Jonas/Schönke, ZPO 18. Aufl. § 264 II 1 und § 268 VII ZPO). Die Zulassung der Klagänderung ist nach § 270 ZPO unanfechtbar.

2. Sodann wendet sich die Revision gegen die Vertragsauslegung des Berufungsgerichts. Die Parteien hätten, wie die Zulassung einer anderen Bebauung im Fall der Konzessionsverweigerung ersehen lasse, an eine Unmöglichkeit der Hotelerrichtung durchaus gedacht, freilich insoweit keine grundsätzliche Regelung (hinsichtlich des Wohn- und Verpflegungsrechts des Klägers) getroffen. Die Auslegung des Berufungsgerichts, daß der Kläger von dem Zeitpunkt an, in dem normalerweise das Hotel habe gebaut sein können, einen Anspruch auf Ersatz des Wertes der ausbleibenden Leistungen habe, sei verfehlt.

Da es sich um die Auslegung eines Individualvertrags handelt, ist eine Nachprüfung der Auslegung des Tatrichters in diesem Rechtszug nur in beschränktem Umfang möglich, insbesondere nach der Richtung, ob ein Verstoß gegen die §§ 133, 157 BGB bei der Ermittlung des erklärten Parteiwillens und, soweit Vertragslücken bestehen, der Ergänzung des Vertragsinhaltes vorliegt. Eine zulässige Rüge ist in diesem Zusammenhang auch, daß das Berufungsgericht wesentliches Auslegungsmaterial übersehen habe. Die Revision führt als vom Berufungsgericht überschene Umstände an: Der Vertrag enthalte (1) auch für unwesentliche Punkte eine bis in alle Einzelheiten gehende Regelung, er lasse (2) erkennen, daß der Kläger nur aus der (künftigen) Hotelküche der Beklagten haben versorgt werden sollen, nicht als Einzelperson, sondern als einer von mehreren Hotelgästen, und er habe (3) nach § 3 des Kaufver-

trags bis zum Umzug in das geteilte Zimmer des Obergeschosses den Haushalt auf eigene Kosten führen sollen und erst nach dem Umzug Anspruch auf ein Verpflegungsgeld bis zum Beginn der Versorgung aus der Hotelküche gehabt.

Es besteht jedoch kein Anhaltspunkt dafür, daß das Berufungsgericht die genannten, auch im Tatbestand des Berufungsurteils aufgeführten Bestimmungen und Umstände übersehen hätte. Das Berufungsgericht befaßt sich im Gegenteil sogar ausdrücklich beispielsweise mit der Verpflegung nach der Speisekarte und erörtert die aus dem Freiwerden der Wohnung des Dr. G. sich ergebenden Rechtsfragen.

Die von der Revision hervorgehobenen Umstände lassen auch in der Auslegung des Berufungsgerichts keinen Verstoß gegen Treu und Glauben erkennen. Wenn die Revision meint, es hätte einer ausdrücklichen Vertragsbestimmung bedurft, wenn die Beklagten bereits vor Eröffnung der Hotelküche den Kläger als Einzelperson im Erdgeschoß hätten unterhalten sollen, so ist dem entgegenzuhalten: Die genaue Einzelregelung der Leistungen an den Kläger aus dem Hotelbetrieb zeigt lediglich, daß diese Regelung als der aller Wahrscheinlichkeit nach eintretende Fall im Vordergrund des Bewußtseins der Parteien stand, während eine Verzögerung oder Unmöglichkeit des Hotelbaus zwar nicht ganz außer Betracht gelassen wurde (Konzessionsversagung), aber von einer näheren Regelung für den Fall abgesehen wurde, daß das Hotel nach angemessener Zeit nicht erbaut sein, der Kläger aber aus anderen Gründen als wegen des noch ausstehenden Auszugs des Dr. G. in seiner bisherigen Wohnung im Erdgeschoß bleiben würde.

Keinen Anlaß hatte der Berufungsrichter, entgegen der Meinung der Revision, bei seiner Auslegung der Frage nachzugehen, ob der Kläger angesichts der Höhe seiner Pension auf die im Verträge vorgesehenen Versorgungsleistungen angewiesen oder finanziell gut genug gestellt war, auch eine Verzögerung der Leistungen hinzunehmen. Es handelt sich ja nicht um eine auf Bedürftigkeit abgestellte Versorgung, sondern um die Gegenleistung aus einem Kaufvertrag, die einen großen Teil des Lebensbedarfs des Klägers auf dessen Lebenszeit ausmacht. Daß für den bejahrten Kläger demnach jede Verzögerung einen unmittelbaren Verlust bedeutete, war für beide Parteien bei Vertragsschluß klar.

3. Die Revision macht schließlich noch geltend, der Berufungsrichter habe die Beklagten zu Unrecht aus dem Gesichtspunkt des Verzugs zur Leistung von Verpflegungsgeld verurteilt (§ 286 BGB). Verzug der Beklagten habe nicht vorgelegen, weil ihnen wegen der Verpflichtung des Klägers, in das zu teilende Zimmer im Obergeschoß zu ziehen, die Einrede des nicht erfüllten Vertrages zur Seite stehe, deren bloßes Bestehen allein schon den Verzug ausschließe (RGZ 126, 285). Das Berufungsgericht habe hier insbesondere den mit Beweisanerbieten versehenen Vortrag der Beklagten außer Betracht gelassen, daß die vom Kläger bewohnten Räume im Erdgeschoß hätten frei gemacht werden müssen, bevor der Hotelbau habe begonnen werden können. Der Kläger sei demnach sogar vorleistungspflichtig gewesen.

Die Revision verkennt hier jedoch, daß das Berufungsgericht - anders als das Landgericht - die Beklagten nicht aus dem Gesichtspunkt des Verzugs verurteilt hat, sondern

die zugesprochene Klagforderung im Wege der Auslegung, wie dargelegt ohne Rechtsirrtum, als von vornherein aus dem Vertrage abzuleiten zugesprochen hat. Die Bemängelungen der Revision gehen daher insoweit ins Leere. Allerdings wäre, wie die Revision richtig bemerkt, eine Vertragsauslegung, die einer Partei Geldersatz für Naturalleistungen zubilligen würde, deren Erbringung durch ihr eigenes Verschulden vereitelt worden war, widersinnig und daher für das Revisionsgericht nicht bindend. Ein solcher Sachverhalt lag aber nicht vor, selbst wenn man unterstellt, daß der Hotelbau die Räumung der Erdgeschoßwohnung erforderte. Das Berufungsgericht hat ein Verschulden des Klägers in seiner im Sommer 1953 ausgesprochenen Weigerung, das Zimmer im Obergeschoß zu beziehen, ohne Rechtsirrtum nicht erblickt. Hier ist insbesondere auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts zu verweisen. Der Kläger konnte nach dem jener Weigerung vorangegangenen Verhalten der Beklagten mit gutem Grunde an ihrem Willen, das Hotel zu errichten, zweifeln und erwarten, daß die Beklagten ihm ihre nun etwa doch bestehende Bauabsicht glaubhaft machten, wofür aber dem Parteivortrag auch der Beklagten nichts zu entnehmen ist. Vielmehr hat der Rechtsvertreter der Beklagten auf den Vorschlag des Klägers, ihm die bisherige Wohnung weiter zu belassen, mit Schreiben vom 25. Juni 1953 mitgeteilt, über die bisherige Wohnung des Klägers sei "anderweitig verfügt", ein Ausdruck, der weit mehr auf eine anderweitige Vermietung als auf Inanspruchnahme für Bauzwecke deutet. Das Führen eines eigenen Haushaltes, in dem der bejahrte Kläger versorgt war, kam in dem geteilten Obergeschoßzimmer nicht mehr in Frage. Allerdings war diese Haushaltsführung im Kaufvertrag nach dem Umzug auch nicht mehr vorgesehen, sondern für die Zeit des Alleinseins des Klägers ohne Hotelverpflegung ein

Verpflegungsgeld vorgesehen. Hier war aber im Vertrag an eine begrenzte Zeit bis zur Bauvollendung gedacht, nicht aber an einen nicht abschbaren und von dem sehr zweifelhaften guten Willen der Beklagten abhängigen Zeitraum. Erwägt man dazu, daß bei einem Auszug aus der Erdgeschoßwohnung für den Kläger angesichts der Knappheit bewirtschafteter Wohnungen kaum mehr die Möglichkeit bestand, bei Unterbleiben des Hotelbaus in seine frühere Wohnung zurückzukehren, so läßt das erst recht seine Weigerung begründet erscheinen.

Ob der Kläger, wie die Beklagten unter Beweisantritt behauptet haben, sich an das Wohnungsamt gewendet hat, um zu erreichen, daß eine bestimmte Partei - Apotheker Reich - in die freigewordene Wohnung von Dr. G. [REDACTED] eingewiesen werde, konnte das Berufungsgericht im Gegensatz zu der Meinung der Revision ohne Rechtsverstoß unerörtert lassen, da die Beklagten nicht behauptet haben, daß jene Partei die Obergeschoßwohnung auch erhalten habe, vielmehr nach der Sachdarstellung auch der Beklagten der Obergerichtsvoollzieher Hetheyer eingezogen ist.

Wenn schließlich die Revision noch bemängelt, daß die Beklagten nicht wenigstens nur Zug um Zug gegen die Verpflichtung des Klägers, die Erdgeschoßräume frei zu machen, verurteilt worden seien, so kann sie auch damit keinen Erfolg haben. Es ist nicht ersichtlich, daß die Obergeschoßwohnung nunmehr frei wäre. Muß aber davon ausgegangen werden, daß sie besetzt ist, dann besteht die Räumungspflicht des Klägers zur Zeit nicht und es kann den Beklagten nicht gestattet werden, auf Grund dieser im Grunde auf ihr eigenes vertragsuntreues Verhalten zurückzuführenden Unmöglichkeit mit der Einrede des nicht erfüllten Vertrages die Klagersprüche gegenwärtig hinfällig zu machen.

4. Soweit die Revision Verletzung des § 139 ZPO gerügt hat (zur Auslegung des Vertrages und zur Frage des Unterbleibens des Umzugs des Klägers), scheitert ihr Angriff schon daran, daß nicht vorgetragen ist, was die Beklagten auf richterliche Frage in tatsächlicher Hinsicht noch vorgebracht hätten.

III.

Nach alledem erweisen sich die Angriffe der Revision als unbegründet. Da auch sonst ein sachlichrechtlicher Irrtum zu Lasten der Beklagten nicht ersichtlich ist und auch die rechnerische Aufstellung der Klagansprüche von der Revision nicht beanstandet wird, war das Rechtsmittel mit der Kostenfolge der §§ 97 Abs. 2 und 100 Abs. 4 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag