

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 74/67

Verkündet am

26. April 1968

Hirth, Justiz-
angestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der F. [REDACTED] GmbH, vertreten durch ihren
Geschäftsführer Helmut P. [REDACTED], O. [REDACTED],
A. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

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

gegen

1. den Bundesbahnbetriebsaufseher Erwin
S. [REDACTED] in H. [REDACTED], H. [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Alma S. [REDACTED]
geb. D. [REDACTED], H. [REDACTED], H. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. März 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Mattern und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 16. März 1967 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Verurteilung der Beklagten nicht auch von einer Sicherstellung des begehrten Restkaufpreises abhängig gemacht worden ist.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte hat für die klagenden Eheleute auf Grund eines privatschriftlichen Betreuer-Bauherren-Vertrags vom 14. November 1957 (Betreuer-Vertrag) und eines privatschriftlichen Kaufanwärtervertrags vom 9. Oktober 1960 (Bewerber-Vertrag) ein Eigenheim erstellt. Die Kläger haben es am 15. Mai 1963 bezogen.

Die Parteien streiten um die Höhe des noch geschuldeten Kaufpreises und im Zusammenhang damit um Bestand und Fälligkeit eines Auflassungsanspruchs der Kläger.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Beklagte gemäß den Hauptanträgen der Klage zur Auflassung zu je 1/2 Miteigentum und zur Umschreibungsbewilligung verurteilt, das Oberlandesgericht Zug um Zug gegen gesamtschuldnerische Übernahme der persönlichen Schuld für insgesamt 53 600 DM eingetragene Hypotheken.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren bisherigen Antrag weiter, die Verurteilung zur Auflassung nur zu den Bedingungen ihres Kaufvertragsentwurfs von 1964 und gegen eine weitere Zug-um-Zug-Leistung (Zahlung des Restkaufpreises) auszusprechen, wobei sie deren Höhe - im Hinblick auf das Senatsurteil vom 20. September 1967, V ZR 127/66, um den Wagniszuschlag - auf 19 990,81 DM nebst Zins ermäßigt. In der Revisionsverhandlung hat die Beklagte diesen Antrag dahin klargestellt, daß nur das Fehlen jener weiteren Verurteilungsbeschränkungen angefochten sei.

Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht nimmt an: Die Kläger hätten durch den Betreuer-Vertrag einen Anspruch gegen die Beklagte auf Auflassung des Eigenheimgrundstücks erworben. Dieser Anspruch sei durch den Abschluß des Bewerber-Vertrags nicht beeinträchtigt worden. Der Auflassungsanspruch sei auch fällig, weil die Beklagte den Abschluß des Kaufvertrags schuldhaft verzögert und damit den Eigentumsübergang unangemessen lang hinausgeschoben habe. Aus demselben Grund verstoße auch die Einrede des nicht erfüllten Vertrags (Restkaufpreis) gegen Treu und Glauben.



I.

Mit Recht bemängelt die Revision die Versagung der Einrede des nicht erfüllten Vertrags (§§ 320, 322 BGB) hinsichtlich des umstrittenen Kaufpreisrestes.

Zutreffend stützt sich das Berufungsgericht hierbei nicht auf Geringfügigkeit im Sinn von § 320 Abs. 2 BGB, die in der Tat nicht vorliegt; auch nicht auf ein Nötigungsmotiv der Beklagten.

Das Oberlandesgericht gründet seine Auffassung darauf, daß die Beklagte das Zustandekommen einer Einigung über den angemessenen Kaufpreis schuldhaft verzögert habe und den Klägern ein weiteres Abwarten mit dem Eigentumserwerb bis zur Klärung der umstrittenen Rechnungsposten nicht mehr zugemutet werden könne. Diese Erwägungen stehen allerdings der Annahme einer gleichzeitigen Zahlungspflicht der Kläger entgegen; insoweit sind die Angriffe der Revision gegen das Berufungsurteil unbegründet. Sie ergeben jedoch entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts nichts Entscheidendes gegen die Bejahung einer Pflicht der Kläger zur Sicherstellung des umstrittenen Betrags oder mindestens der Bejahung der eingeklagten Auflassungspflicht der Beklagten nur mit der Beschränkung, daß die Kläger gleichzeitig jene Sicherheit geben; eine solche Abhängigkeit der Erfüllungsleistung der Beklagten von einer Sicherstellung durch die Kläger kann sich vielmehr gerade aus einer interessengerechten Auslegung des § 6 Abs. 2 des Bewerber-Vertrags ergeben:

Diese Fälligkeitsklausel lautet:

"Der Kaufanwärter kann die Auflassung erst verlangen, wenn der vorgesehene Kaufvertrag abgeschlossen wurde und er allen Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber nachgekommen ist."

Bei der Auslegung dieser Klausel nach Treu und Glauben (§§ 157, 242 BGB) sind die Interessen der beiden Vertragsteile gegeneinander abzuwägen. Mit Recht betont die Revision das grundlegende Interesse der mit öffentlichen Mitteln arbeitenden Wohnungsbauunternehmungen daran, daß die von ihnen aufgewendeten Mittel auch mit Sicherheit bei den Bewerbern hereingebracht werden, und die Gefahr ihres Verlustes dann, wenn sie vor völliger Kaufpreiserlegung das Grundstück als praktisch einziges Wertobjekt durch Eigentumsübertragung aus der Hand geben. Auf der anderen Seite haben jedoch die Bewerber ein ebenso schutzwürdiges Interesse daran, angesichts der von ihnen in der Regel schon vor der Fertigstellung in den Bau hineingesteckten eigenen Mittel, die oft die gesamten Ersparnisse der Familie aus vielen Jahren darstellen, das Hausgrundstück möglichst bald nach der Fertigstellung zu Eigentum zu erhalten, sei es um sich Grunderwerbsteuer, weitere Hausverwaltungskosten und Ähnliches zu ersparen, sei es um vor schwerstem Verlust bei etwaigen wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Wohnungsbauunternehmens sicher zu sein; dies führt das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang richtig aus mit dem Hinweis darauf, daß der Beklagten die Betreuerereignschaft von Verwaltungsbehörde und Verwaltungsgericht in erster Instanz entzogen worden sei. Dem Sicherungsbedürfnis des Wohnungsbauunternehmens trägt die Fälligkeitsklausel des § 6 Abs. 2 aaO Rechnung, indem sie die Eigentumsübertragung aufschiebt bis zum Zustandekommen eines abschließenden schuldrechtlichen Vertrags, der die endgültige Höhe des Preises und die Zahlung seines noch ausstehenden Restes festlegt. Die entscheidende Schwierigkeit besteht indessen darin, daß der so festzulegende Preis in der Regel, so auch im vorliegenden Fall, nicht im Belieben des Wohnungsbauunternehmens steht, sondern im Sinne der Wohnungsbauförde-

rungsbestimmungen (vgl. Senatsurteil vom 16. Februar 1965, V ZR 235/62) oder im Sinne des § 54 II. WoBauG angemessen sein muß - das letztere ergibt sich hier aus der ausdrücklichen Verweisung auf diese Gesetzesbestimmung in § 4 Abs. 2 des Bewerber-Vertrags - und daß die Klärung, welcher Preis in diesem Sinne angemessen ist, im Streitfall unverhältnismäßig lange Zeit erfordert, zumal dafür die Gestehungskosten erheblich sind, über die das Wohnungsbauunternehmen den Bewerbern Auskunft und Rechnungslegung schuldet (Senatsurteil vom 12. Juli 1967 - V ZR 136/64 - Otto - WM 1967, 1037). Solange der angemessene Preis nicht - notfalls im Prozeßweg - geklärt ist, wissen die Partner nicht, welchen Inhalt der Kaufvertrag haben muß, den beide Teile nach § 4 Abs. 2 des Bewerber-Vertrags abzuschließen verpflichtet sind; zu einem endgültigen Kaufvertrag sind die Partner also vorerst nicht in der Lage (wenn sich nicht der eine Teil, etwa der wirtschaftlich schwächere Bewerber, dem vom Partner einseitig vorgeschriebenen Preis unterwirft, wozu er jedoch nicht verpflichtet ist). Bei solcher Sachlage würde das ausnahmslose Festhalten am Wortlaut des § 6 Abs. 2 des Bewerber-Vertrags dazu führen, daß das schutzwürdige Interesse des Bewerbers an Unkostenersparnis und Sicherung vor wirtschaftlichem Niedergang des Wohnungsbauunternehmens auf Jahre hinaus unbefriedigt bleibt. Das stünde mit Treu und Glauben nicht im Einklang. Diese gebieten vielmehr in solchen Fällen jedenfalls dann, wenn der strittige Kaufpreisrest entweder vom Bewerber schon bezahlt ist oder nur einen verhältnismäßig kleinen Teil des im übrigen bereits belegten Kaufpreises darstellt, daß das Wohnungsbauunternehmen darauf verzichtet, die Partner vor der Eigentumsübertragung schuldrechtlich auf einen bestimmten - von ihm festgesetzten -

Gesamtpreis festzulegen, und sich mit einer Sicherstellung des strittigen Restes begnügt (soweit ihn der Erwerber nicht schon bezahlt hat), vorausgesetzt, daß der Bewerber zur Sicherstellung in der Lage und willens ist. Nur vom Abschluß eines dermaßen eingeschränkten schuldrechtlichen Vertrags ist in solchen Fällen die Fälligkeit des Auflassungsanspruchs abhängig.

Vom Boden dieser Auffassung aus ist im vorliegenden Fall zu prüfen, ob eine Sicherheitsleistung der Kläger für den strittigen Kaufpreisrest, wenn auch nicht Voraussetzung der Fälligkeit des Klaganspruchs, so doch Voraussetzung seiner Durchsetzbarkeit derart ist, daß die Beklagte die Einrede des nicht erfüllten Vertrags erheben kann, solange die Sicherstellung nicht erfolgt ist. In welcher Weise die Kläger zur Durchsetzung ihres Auflassungsanspruchs Sicherheit zu leisten haben - in Betracht wird vornehmlich Sicherungshypothek, unter Umständen Bankbürgschaft kommen -, ist wiederum Sache der Vertragsauslegung. Dabei kommt es auf die tatsächliche und interessenmäßige Lage beider Parteien an, unter anderm entscheidend auch darauf, ob die Kläger zu hinreichender Sicherstellung in der Lage sind. Die Prüfung dieser Fragen ist dem Tatrichter zu überlassen.

Mit Recht wendet sich die Revision auch gegen die weitere Begründung des Oberlandesgerichts: eine Auflassung ohne Gegenleistung sei der Beklagten auch deshalb zuzumuten, weil bei einer Verurteilung Zug um Zug der Ausspruch hinsichtlich der den Klägern auferlegten Gegenleistung doch nicht rechtskräftig würde, hierüber vielmehr ein weiterer Rechtsstreit beim Landgericht schwebte. Diese Erwägung vermag die Einrede des nicht erfüllten Vertrags ebenfalls nicht zu entkräften.

II.

Soweit die Revision eine Einschränkung der Auflassungsverurteilung dahin begehrt, daß diese "nur zu den Bedingungen" des früher überreichten Kaufvertragsentwurfs erfolgen solle, ist der Antrag wegen Unbestimmtheit unzulässig. Eine Klarstellung in der Revisionsverhandlung war nicht möglich. Die Wirksamkeit der Revision im übrigen wird dadurch nicht berührt.

III.

Hiernach war im erkannten Teilumfang (vgl. dazu Senatsurteil vom 24. November 1967 - V ZR 4/67 WM 1968, 443 unter II 5) das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur Prüfung einer Beschränkung der Verurteilung auf eine Auflassung Zug um Zug gegen eine Sicherstellung seitens der Kläger an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen war.

Dr. Augustin

Mattern

Dr. Piepenbrock

Dr. Grell

Rothe