

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 89/92

URTEIL

Verkündet am:
12. November 1993
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Helmut B [REDACTED],
2. Ilka B [REDACTED],
beide wohnhaft D [REDACTED] Straße [REDACTED], T [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

1. Hans H [REDACTED],
2. Rotraud H [REDACTED],
beide wohnhaft S [REDACTED] [REDACTED], He [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. November 1993 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang, Dr. Wenzel und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 3. Februar 1992 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage in Höhe eines Anspruchs von 367.830,27 DM nebst 11,25 % Zinsen seit dem 1. Dezember 1989 abgewiesen worden ist.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger verkauften den Beklagten durch notariellen Vertrag vom 14. Oktober 1985 ein Hausgrundstück zum Preis von 1.295.000 DM. Der Besitz sollte spätestens am 28. Februar 1986 übertragen werden. Fälligkeitsvoraussetzung für die Kaufpreiszahlung war die Mitteilung des Notars an die Beklagten, daß ihm u.a. die zur Lastenfreistellung des

- 3 -

Grundstücks erforderlichen Unterlagen vorliegen; die Zahlung sollte sodann binnen 10 Tagen nach Erhalt dieser Mitteilung geleistet werden, und zwar Zug um Zug gegen Räumung und Besitzübergabe des Grundstücks. Die Kläger waren jedoch zunächst nicht in der Lage, Freigabeerklärungen der Grundschuldgläubiger beizubringen. Mit Schreiben vom 24. März 1986 verlangten die Beklagten Auskunft von den Klägern, wann das Haus übernommen werden könne. Die Kläger erwiderten mit Schreiben vom 29. März 1986, daß der Kaufpreis zur Tilgung der Grundschuld darlehen nicht ausreiche, daß aber innerhalb der nächsten zwei Wochen eine Lösung zu erwarten sei. Am 25. April 1986 richteten die Beklagten folgendes Schreiben an die Kläger:

"Seitdem seit Ihrem Schreiben vom 29.3.1986 inzwischen wieder vier Wochen vergangen sind, ohne daß sich die Situation der Hausübernahme zu unseren Gunsten geändert hat, werden Sie sicher verstehen, daß wir die Angelegenheit nicht länger so schleifen lassen können.

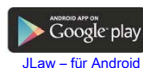
Bitte geben Sie uns innerhalb der nächsten Woche verbindliche Auskunft darüber, mit welchem Termin wir das Haus übernehmen können.

Wir müssen Sie rein vorsorglich darauf aufmerksam machen, daß Ihrerseits die Vertragsvereinbarungen bisher nicht erfüllt wurden. Abgesehen von den ideellen und finanziellen Verlusten, die wir bereits in Kauf nehmen mußten, werden uns erhebliche finanzielle Verluste entstehen, sollte die Übernahme nicht bis spätestens 31.5.1986 erfolgt sein. Wir würden es sehr bedauern, Sie dafür dann in Anspruch nehmen zu müssen.
..."

Am 29. April 1986 erwirkte die Gemeinde Tutzing einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluß gegen den Kläger zu 1



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



in Höhe eines Teilbetrages des Kaufpreises "(Restbetrages)" von 9.439 DM. Mit Schreiben vom 5. Mai 1986 erklärten die Beklagten den Rücktritt vom Vertrag wegen Nichterfüllung. Nachdem sie am 10. Juni 1986 die Bestätigung des Notars vom 28. Mai 1986 über den Eintritt der Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises erhalten hatten, teilten sie den Klägern am 16. Juni 1986 mit, daß es angesichts der Pfändung und der deswegen vermeintlich noch nicht gewährleisteten Lastenfreistellung bei der Rücktrittserklärung verbleibe. Zugleich fochten sie den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung an, weil die Kläger ihre Überschuldung verschleierte und im Vertrag falsche Angaben hinsichtlich einer der eingetragenen Grundschulden gemacht hätten. Durch Anwaltsschreiben vom 1. Juli 1986 verlangten die Kläger von den Beklagten Zahlung des Kaufpreises in der vom Notar im Schreiben vom 28. Mai 1986 festgelegten Weise und boten ihrerseits Besitzübertragung des Grundstücks an. Die Beklagten erhoben Klage mit dem Antrag, die Zwangsvollstreckung der Kaufpreisforderung aus der notariellen Urkunde vom 14. Oktober 1985 für unzulässig zu erklären. Durch gerichtlichen Vergleich vom 7. Juni 1989 einigten sich die Parteien darauf, daß der Kaufvertrag mit sofortiger Wirkung aufgelöst sei, etwa schon entstandene Schadensersatzansprüche aber beiderseits vorbehalten blieben.

In dem jetzigen Rechtsstreit haben die Kläger wegen Zahlungsverzuges der Beklagten Schadensersatz in Höhe von 633.634,73 DM nebst folgenden Zinsen geltend gemacht: je 11,25 % von 598.729,70 DM seit 16. September 1989, von 16.116,52 DM seit 1. Dezember 1989, von 2.607,41 DM seit 27. Januar 1990 und von 16.181,10 DM seit 27. März 1990.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen.

Die Revision der Kläger hat der Senat nur in Höhe eines Anspruchs von 367.830,27 DM nebst 11,25 % Zinsen seit dem 1. Dezember 1989 angenommen. Die Kläger beantragen, der Klage in diesem Umfang stattzugeben. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat in dem angenommenen Umfang Erfolg.

Das Berufungsgericht hält den Schadensersatzanspruch für unbegründet, weil die Beklagten von dem Kaufvertrag gemäß § 326 Abs. 1 BGB wirksam zurückgetreten seien. Es ist der Ansicht, die Kläger seien mit der nach dem Vertrag spätestens am 28. Februar 1986 geschuldeten Besitzübertragung des Kaufgrundstücks in Verzug gekommen. Dem Erfordernis einer Nachfristsetzung mit Ablehnungsandrohung (§ 326 Abs. 1 Satz 1 BGB) genüge das Schreiben der Beklagten vom 25. April 1986. Dagegen wendet sich die Revision im Ergebnis zu Recht.

1. Zur Besitzübertragung am 28. Februar 1986 waren die Kläger vereinbarungsgemäß nur Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlung verpflichtet. Insofern schloß schon das sich aus dieser Gegenforderung ergebende Leistungsverweigerungsrecht (§ 320 Abs. 1 BGB) einen Schuldnerverzug der Kläger aus,

solange die Beklagten die Zahlung nicht anboten (BGHZ 116, 244, 249). Fälligkeit der Zahlung trat aber erst 10 Tage nach der notariellen Bestätigung ein, daß die Lastenfreistellung des Grundstücks gewährleistet ist. Bei diesem Regelungszusammenhang oblag den Klägern schon vor dem 28. Februar 1986 die Pflicht, dem Notar nachzuweisen, daß die Grundpfandgläubiger der Löschung ihrer Rechte bei Sicherstellung der Tilgung zustimmen. Der Zeitpunkt dieser Vorleistung war entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht kalendermäßig bestimmt, denn sie mußte nicht in einer zeitlich festgelegten Frist, sondern so rechtzeitig vor dem 28. Februar 1986 erbracht werden, daß bis dahin der Notar in der Lage war, den Beklagten den Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzung zu bestätigen, und daß ihnen dann auch noch die Frist von 10 Tagen für die Zahlung des Kaufpreises verblieb. Die Kläger konnten daher mit ihrer Vorleistung nur durch Mahnung in Verzug kommen (§ 284 Abs. 1 BGB). Diese ergibt sich jedoch aus dem Schreiben der Beklagten vom 25. April 1986. Denn dort haben sie eine verbindliche Auskunft innerhalb der nächsten Woche - also bis zum 3. Mai 1986 - darüber verlangt, wann sie das Haus übernehmen können.

Da die Verpflichtung der Kläger, dem Notar die zur Lastenfreistellung des Grundstücks erforderlichen Unterlagen zu verschaffen, in Anbetracht ihrer Bedeutung für die Abwicklung des gegenseitigen Vertrages eine Hauptleistungspflicht darstellte, mußten die Beklagten nach § 326 Abs. 1 Satz 1 BGB eine Frist zur Bewirkung dieser Leistung setzen und damit die Erklärung verbinden, daß sie die Annahme nach

Ablauf der Frist ablehnen. Diesen Erfordernissen genügt nach Auffassung des Berufungsgerichts das Schreiben der Beklagten vom 25. April 1986. Die Revision rügt aber zu Recht, daß dort jedenfalls keine Ablehnungsandrohung zum Ausdruck gebracht worden ist. Die Androhung sieht der Tatrichter in der Erklärung, die Angelegenheit nicht länger "schleifen" lassen zu wollen und nach Ablauf der für die Übergabe des Grundstücks zum 31. Mai 1986 gesetzten Frist Schadensersatz geltend machen zu müssen. Diese Auslegung berücksichtigt jedoch nicht den vollen Wortlaut jenes Schreibens. Die Beklagten haben nur auf die finanziellen Nachteile hingewiesen, die ihnen aus der - mangels Beibringung der Lösungsunterlagen - verzögerten Besitzverschaffung schon entstanden seien und die ihnen weiterhin entstünden, wenn ihnen auch bis zum 31. Mai 1986 der Besitz des Kaufgrundstücks nicht übertragen werden sollte. Das Schreiben konnte deshalb aus der maßgeblichen Sicht der Kläger als Ankündigung lediglich eines Anspruchs auf Ersatz des Verzögerungsschadens (§ 286 Abs. 1 BGB) verstanden werden; denn es schloß nach seinem Wortlaut nicht aus, daß die Beklagten über die gesetzte Frist hinaus - wenn auch unter dem Vorbehalt eines solchen Anspruchs - zur Annahme der Leistung bereit sein könnten. Die Rücktrittserklärung vom 5. Mai 1986 war daher unberechtigt.

2. Das Berufungsurteil kann mithin, was den angenommenen Teil der Revision betrifft, keinen Bestand haben. Es erweist sich insoweit auch nicht aus anderen Gründen im Ergebnis als richtig (§ 563 ZPO).

Die am 29. April 1986 angeordnete Pfändung und Überweisung des "Kaufpreises (Restbetrages)" wegen einer Forderung der Gemeinde Tutzing gegen den Kläger zu 1 in Höhe von 9.427 DM nebst 12 DM Kosten rechtfertigte nicht den deswegen von den Beklagten durch Schreiben ihres Anwalts vom 4. Juli 1986 erneut erklärten Rücktritt vom Vertrag. Die Pfändung konnte nicht, wie die Beklagten meinten, dazu führen, daß der vereinbarte Kaufpreis von 1.295.000 DM zur Ablösung der vom Notar als noch valuiert bestätigten Grundschuldforderungen von 1.289.250 DM nicht mehr ausgereicht hätte; denn sie beschränkte sich auf den "Restbetrag" des Kaufpreisanspruches, also auf denjenigen Teil, der nach Ablösung der Grundschulden verblieben wäre. Die dem Notar am 28. Mai 1986 nachgewiesene Gewährleistung der Lastenfreistellung ist daher durch die Pfändung nicht beeinträchtigt worden.

Auch die von den Beklagten mit Schreiben vom 16. Juni 1986 erklärte Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung war unbegründet. Die Kläger waren bei Vertragsabschluß nicht verpflichtet, ihre angebliche Überschuldung zu offenbaren. Denn es ist nicht dargetan, daß sie Anlaß zu der Annahme hatten, den Beklagten komme es darauf an, den Vertrag mit einem in günstigen Vermögensverhältnissen befindlichen Verkäufer zu schließen. Eine arglistige Täuschung lag auch nicht darin, daß die Kläger hinsichtlich der für sie im Grundbuch eingetragenen Grundschuld von 100.000 DM Freigabe bewilligten, die Grundschuld jedoch abgetreten hatten. Aufklärung über die Abtretung brauchten die Kläger nicht zu geben, da sie nach dem Vertrag verpflichtet waren, das Grundstück lastenfrei zu übereignen,

und dies vor Kaufpreiszahlung gesichert sein mußte. Schon mangels einer Aufklärungspflicht durfte das Landgericht aus dem Verschweigen der Abtretung auch keine positive Vertragsverletzung herleiten.

3. Die Sache ist noch nicht zu einer abschließenden Entscheidung reif.

Der Notar hatte den Beklagten durch das ihnen am 10. Juni 1986 zugegangene Schreiben vom 28. Mai 1986 bestätigt, daß die Fälligkeitsvoraussetzungen für die Kaufpreiszahlung vorliegen. Die Beklagten mußten sodann, wie vereinbart, innerhalb von 10 Tagen den Kaufpreis Zug um Zug gegen Übergabe des Grundstücks zahlen. Die Kläger haben die Forderung mit Schreiben vom 25. Juni 1986 angemahnt und mit Schreiben vom 1. Juli 1986 Übertragung des Besitzes angeboten. Dieses wörtliche Angebot genügte nach § 295 BGB, weil die Beklagten durch ihre unberechtigte Rücktritts- und Anfechtungserklärung zum Ausdruck gebracht hatten, daß sie die Leistung nicht annehmen. Ein Zurückbehaltungsrecht wegen der angeblich von den Klägern nicht eingehaltenen vertraglichen Verpflichtung, einen Zaun zu errichten, stand den Beklagten nicht zu, da sie sich grundlos von dem Kaufvertrag losgesagt hatten. Daher ist Zahlungsverzug eingetreten.

In dem Prozeßvergleich vom 7. Juni 1989 haben sich die Parteien darauf geeinigt, daß mit Wirkung von diesem Tag der Kaufvertrag aufgelöst ist, jedoch ein etwa schon entstandener Schadensersatzanspruch geltend gemacht werden kann. Demgemäß können die Kläger nach § 286 Abs. 1 BGB Er-

satz desjenigen Verzugsschadens verlangen, der ihnen in der Zeit seit Anbringung der Mahnung vom 1. Juli 1986 bis zum 7. Juni 1989 dadurch erwachsen ist, daß sie nicht aus dem Kaufpreis die angeblich in Höhe des Valutierungsstandes der Grundschulden von 1.289.250 DM bei der Dresdner Bank aufgenommenen Kredite (395.000 DM und 894.250 DM) tilgen konnten und deshalb mit Zinsen belastet worden sind. Schlüssig dargelegt ist für diesen Zeitraum ein Zinsschaden von 362.737,77 DM. Dieser Schaden ist aber bestritten. Die dazu nötigen Feststellungen muß das Berufungsgericht treffen.

Darüber hinaus können die Kläger aufgrund des durch Schreiben vom 1. Juli 1986 herbeigeführten Annahmeverzuges der Beklagten gemäß § 304 BGB Ersatz der für die Erhaltung des Hausgrundstücks aufgewendeten Kosten beanspruchen. Schlüssig behauptet haben die Kläger folgende notwendigen Aufwendungen: 297,50 DM Feuerversicherung, 980 DM Stromkosten (Grundgebühr) und 3.815 DM Heizkosten, jeweils bemessen nach vollen Monaten für die Zeit bis zum 7. Juni 1989 (Vergleichsabschluß). Auch diese Forderungen bedürfen tatrichterlicher Feststellung.

Der Rechtsstreit ist daher im Umfang eines Anspruchs von insgesamt 367.830,27 DM nebst der hierauf ab 1. Dezember 1989 (Mahnung zum 30. November 1989) entfallenden Zinsforderung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hagen

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel

Tropf