

37

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 91/96

URTEIL

Verkündet am:
27. Juni 1997
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

P [REDACTED] P [REDACTED] G [REDACTED]-KG, vertreten
durch Wolfgang P [REDACTED], P [REDACTED], B [REDACTED] N [REDACTED]

Beklagte und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

Axel B [REDACTED], Gut S [REDACTED], I [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Juni 1997 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Wenzel, Schneider und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 11. Dezember 1995 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch Vertrag vom 14. Juli 1992 verkaufte die Beklagte das etwa 50 ha große Landgut S [REDACTED] für 5.300.000 DM an den Kläger und ließ ihm das Eigentum an den Grundstücken auf. Im Kaufvertrag heißt es:

"Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang und für Freiheit des Grundbesitzes von Rechten Dritter, soweit solche in dieser Urkunde nicht ausdrücklich vom Käufer übernommen werden. ..."

- 3 -

Der Kaufpreis war in Raten zu zahlen. Wegen seiner Zahlungspflicht unterwarf sich der Kläger der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Vertragsurkunde.

Die ersten drei Kaufpreistraten in Höhe von insgesamt 3.300.000 DM wurden von ihm bezahlt. Gegenüber seiner Verpflichtung zur Bezahlung der vierten und fünften Kaufpreistraterate hat er die Einrede des nicht erfüllten Vertrages erhoben. Hierzu hat er geltend gemacht, die Beklagte habe ihm an einem Teil der verkauften Grundstücke keinen unmittelbaren Besitz verschaffen können. Die Grünflächen des Gutes seien bei Abschluß des Kaufvertrages im wesentlichen an Bauern aus der Umgebung verpachtet gewesen. Hierdurch sei ihm ein erheblicher Schaden entstanden.

Mit der Klage hat er beantragt, die Zwangsvollstreckung aus der über den Kaufvertrag errichteten Urkunde für unzulässig zu erklären. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision erstrebt sie die Abweisung der Klage.

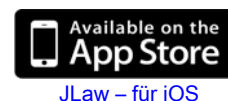
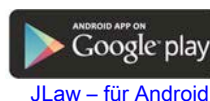
Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Die Beklagte sei ihrer Verpflichtung, dem Kläger das Eigentum an den zum Gut gehörenden Grundstücken frei von Rechten Dritter



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



zu verschaffen, nicht nachgekommen. Aufgrund des in dem von der Pächterin Theresia S. [REDACTED] angestrebten Verfahrens LwU 6383/94 ergangenen Urteils des Oberlandesgerichts München stehe fest, daß Theresia S. [REDACTED] die zu dem Gut gehörenden Flurstücke 1133, 1134 und 1136 bis zum Ablauf des 30. September 1996 als Pächterin nutzen dürfe. Ob die Flurstücke anschließend an den Kläger herauszugeben seien, sei im Hinblick auf die Möglichkeit eines Fortsetzungsverlangens gemäß § 595 BGB nicht sicher. Gemäß § 320 BGB sei der Kläger daher zur Leistungsverweigerung berechtigt.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

II.

Das Berufungsurteil kann schon deshalb nicht aufrechterhalten werden, weil in der Revisionsinstanz unstreitig geworden ist, daß sämtliche Pachtflächen zwischenzeitlich zurückgegeben worden sind.

Im übrigen gibt das Urteil des Berufungsgerichts Anlaß darauf hinzuweisen, daß die Einrede aus § 320 Abs. 1 BGB nicht zur Klageabweisung, sondern gemäß § 322 Abs. 1 BGB zur Titulierung der Leistungspflicht mit der Maßgabe führt, daß die Forderung des Gläubigers Zug um Zug gegen Erbringung der von ihm geschuldeten Gegenleistung zu erfüllen ist. Der beschränkten Wirkung des Zurückbehaltungsrechtes ist auch bei der Entscheidung über eine Vollstreckungsgegenklage Rechnung zu tragen. Ist die Leistungspflicht einer Vertragspartei aus einem gegenseitigen Vertrag tituliert,

kann mit der auf ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 320 BGB gestützten Vollstreckungsgegenklage lediglich die rechtsgestaltende Erklärung verlangt werden, daß die Zwangsvollstreckung aus dem Titel nur Zug um Zug gegen die zu bezeichnende Gegenleistung des Gläubigers zulässig ist (BGHZ 118, 230, 242; RG HRR 1933, Nr. 1269; KG, JW 1937, 1631, 1632; Rosenberg/Gaul/Schilken, Zwangsvollstreckungsrecht, 11. Aufl., § 40 II 1, S. 611).

Der Senat kann den Rechtsstreit nicht in der Sache selbst entscheiden. Im Rahmen der Auseinandersetzung der Parteien über das vom Kläger in Anspruch genommene Zurückbehaltungsrecht hat der Kläger auch einen Schadensersatzanspruch geltend gemacht, der auf den Verzug der Beklagten mit der Übergabe der verpachteten Grünflächen gestützt ist. Über diesen Anspruch, mit dem er zwischenzeitlich außergerichtlich die Aufrechnung gegen die restliche Kaufpreisforderung erklärt hat, hat das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - noch nicht befunden. Das ist nachzuholen.

Hagen

Vogt

Wenzel

Schneider

Klein