

V ZR 95/62

Verkündet
am 8. April 1964
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2171 019

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

In dem Rechtsstreit

des Architekten Carl-Friedrich S [REDACTED] in M [REDACTED],
B [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Polizeimeister Helmut R [REDACTED],
2. die Ehefrau Else R [REDACTED] geb. B [REDACTED],
beide in M [REDACTED], S [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 8. April 1964 unter Mitwirkung der Bundes-
richter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag
und Offterdinger für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Hamm (Westf.)
vom 16. Januar 1962 wird auf Kosten des Klägers
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger, ein Architekt, verkaufte am 6. August 1959 den beklagten Polizeimeister-Eheleuten eine bisher nicht vermessene, damals noch im Eigentum Dritter stehende Grundfläche mit einem darauf zu errichtenden Einfamilienhaus nebst Garage. Der Gesamtkaufpreis des Anwesens im schlüsselfertigen Zustande sollte 58 500 DM betragen; davon waren laut notariellem Kaufvertrag sofort anzuzahlen 4 000 DM an die derzeitigen Grundstückseigentümer und 6 500 DM an den Kläger. Den übrigen Kaufpreis gedachte man durch Bausparverträge und im Kreditwege aufzubringen; insbesondere wollten die Beklagten sich Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln für Landesbedienstete und aus Lastenausgleichsmitteln gewähren lassen. Demgemäß wurde in § 5 des Kaufvertrages vereinbart, daß die Erwerber die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens bis zum 31. Dezember 1959 nachzuweisen hätten, während ihnen der Verkäufer auf Anfordern erststellige Hypotheken bis 35 000 DM beschaffen sollte. Laut § 7 waren die Beklagten verpflichtet, den Gesamtrestkaufpreis auf ein bei der Kreissparkasse zu bildendes Bausperrkonto einzuzahlen, bevor sie vom Kläger den Beginn des Hausbaues verlangen konnten, und sie mußten, wenn sie Fremdgelder aufnahmen, den Darlehensanspruch zwecks Auszahlung auf dieses Konto an den Kläger abtreten, der dann seinerseits über die eingehenden Gelder nur entsprechend dem Fortschreiten der Bauarbeiten und erst jeweils nach Freigabe durch einen von der Kreissparkasse beauftragten Bausachverständigen verfügen durfte.

Zur Errichtung des Bausperrkontos und zu Einzahlungen auf dasselbe kam es in der Folgezeit nicht. Die Beklagten zahlten Anfang November 1959 lediglich 4 000 DM an die damaligen Grundstückseigentümer. Ihre Bemühungen um eine Finanzierung des Bauvorhabens zogen sich länger als vorge-

sehen hin und führten vorerst zu keinem Abschluß, zumal da die zu bebauende Grundfläche noch im fremden Eigentum stand. Infolge baulicher Änderungswünsche der Beklagten erhöhte sich der Gesamtkaufpreis; er betrug Ende Oktober 1959 bereits 62 000 DM. Etwa im März 1960 begann der Kläger dann mit dem Bau des Hauses. Nachdem das Grundstück vermessen war, wurde es im Juni an die Beklagten aufgelassen und Ende September 1960 auf ihren Namen im Grundbuch eingetragen. Inzwischen hatte der Kläger mit Schreiben vom 5. Juli 1960 die Beklagten aufgefordert, unverzüglich die vereinbarte Anzahlung von 10 500 DM zu entrichten sowie, da die Bauarbeiten vorangeschritten seien, eine weitere Kaufpreisrate von 12 000 DM. Hieran schloß sich eine Reihe mündlicher Erörterungen, in deren Verlauf der Kläger und sein Angestellter H. [REDACTED] den Beklagten vorschlugen, ein anderes, noch unbebautes Grundstück zu übernehmen. Dieses Anerbieten lehnten die Beklagten mit Schreiben vom 31. August 1960 ab; gleichzeitig baten sie den Kläger, ihnen endlich sämtliche Unterlagen, ausgefüllte Formulare und schriftliche Bestätigungen zu senden, die sie für ihre Darlehensanträge benötigten. Dem kam der Kläger nicht nach. Etwa um dieselbe Zeit überwiesen ihm die Beklagten 6 500 DM, die dem Konto des Klägers am 9. September 1960 gutgeschrieben wurden. Mit Anwaltschreiben vom 13. September 1960 ließ der Kläger die Beklagten unter Fristsetzung bis 25. September und Rücktrittsandrohung auffordern, den Nachweis der Gesamtfinanzierung zu erbringen und die im Juli angeforderten 12 000 DM zu zahlen. Am 6. Oktober 1960 erklärte er in notarieller Form seinen Rücktritt vom Kaufvertrag.

Im vorliegenden Rechtsstreit begehrt der Kläger Herausgabe des Grundstücks und Auflassung an ihn; er ist der Ansicht, daß die Beklagten sich im Verzug befunden hätten und er wirksam vom Vertrag zurückgetreten sei.



Die Beklagten, die um Klageabweisung bitten und hilfsweise wegen geleisteter Zahlungen ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, stellen Verzug und wirksamen Rücktritt in Abrede; sie werfen dem Kläger vor, ihnen die rechtzeitige Finanzierung dadurch unmöglich gemacht zu haben, daß er weder eine Hypothek beschafft noch die zur Darlehensbewilligung erforderlichen Vordrucke und sonstigen Schriftstücke unterzeichnet noch bei der Errichtung eines Bausperrkontos mitgewirkt habe. Der Kläger hält dem entgegen, die Beklagten hätten sich finanziell übernommen und wären nie in der Lage gewesen, die notwendigen Geldmittel zusammenzubringen. Dies bestreiten die Beklagten unter Hinweis auf einen Finanzierungsplan der Siedlungs- und Wohnungsbau-GmbH des Landkreises M. vom 12. Mai 1961, der mit 67 000 DM abschließt.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Ansprüche weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Die Entscheidung hängt davon ab, ob der Kläger nach § 326 BGB berechtigt war, vom Vertrage zurückzutreten. Daß er niemals Eigentümer des Grundstücks gewesen, dieses vielmehr unmittelbar von den Voreigentümern an die Beklagten übereignet worden ist, hindert den Kläger, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, keineswegs, Übereignung und Herausgabe an sich selbst zu fordern; denn was die Beklagten ihm im Falle eines wirksamen Rücktritts zurückgewähren mußten (§§ 327, 346 BGB), war seine Vertragsleistung und nicht diejenige der früheren Eigentümer, die bei der Grundstücksübereignung lediglich für Rechnung des Klägers

gehandelt hatten ("mittelbare Zuwendung im Dreiecksverhältnis", vgl. RGZ 119, 332, 335). Gegen diesen Teil der Urteilsbegründung bringt die Revision begreiflicherweise nichts vor, und auch die Beklagten sind auf ihre während der Berufungsinstanz insoweit erhobenen Bedenken nicht mehr zurückgekommen.

Nicht bemängelt wird von der Revision ferner die rechtliche Beurteilung des Vertrages vom 6. August 1959. Das angefochtene Urteil würdigt ihn, trotz der Überschrift "Kaufvertrag", als Schuldverhältnis eigener Art, das keine einheitliche Natur habe und Elemente sowohl eines Kauf- als auch eines Werklieferungsvertrages aufweise; soweit die Beklagten den Grund und Boden erworben hätten, seien die §§ 433 ff BGB heranzuziehen, während auf die Verpflichtung des Klägers, ein Einfamilienhaus nebst Garage zu errichten, § 651 BGB und die dort angezogenen Vorschriften Anwendung fänden. Mit Recht mißt aber das Berufungsgericht der Frage, welcher Vertragstyp vorliegt oder überwiegt, keine ausschlaggebende Bedeutung für das Rücktrittsrecht aus § 326 BGB bei, weil diese Vorschrift für den Werklieferungsvertrag nicht minder gelte als für den Kauf.

Die Revision bekämpft schließlich das Berufungsurteil auch insoweit nicht, als es den ersten der drei Gründe, auf die der Kläger seinen Rücktritt gestützt hatte, nicht hat durchgreifen lassen. Dies war der angebliche Verzug der Beklagten mit der Anzahlung von 10 500 DM. Hiervon sieht das Oberlandesgericht die Überweisung der 4 000 DM an die ehemaligen Grundstückseigentümer noch als rechtzeitig an; hinsichtlich der restlichen 6 500 DM, die erst am 9. September 1960 dem Konto des Klägers gutgeschrieben wurden, läßt es Verzug dahingestellt, verneint aber das Rücktrittsrecht deshalb, weil eine etwaige Verzugswirkung bei Absendung des Aufforderungsschreibens vom 13. September 1960, das zudem

die 10 500 DM nicht erwähne, oder gar am 6. Oktober 1960, als der Rücktritt erklärt wurde, bereits erloschen gewesen sei. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Übrig bleiben somit nur die beiden anderen Rücktrittsgründe, auf die sich der Kläger beruft: Nichtentrichtung der im Juli 1960 geforderten Abschlagszahlung von 12 000 DM sowie des sonstigen Restkaufpreises, und Verzug der Beklagten mit der ihnen nach § 5 des Vertrages obliegenden Pflicht, die Gesamtfinanzierung nachzuweisen.

2. Nach Auffassung des Berufungsgerichts gewährt der Vertrag vom 6. August 1960 dem Kläger kein Recht auf Abschlagszahlungen. Denn nach § 7 seien Barleistungen der Beklagten - abgesehen von den 10 500 DM - überhaupt nicht unmittelbar an den Kläger zu erbringen, vielmehr solle die Entrichtung des Kaufpreises in Raten lediglich mittels Freigabe von Geldern des Bausperrkontos erfolgen, die ein von der Bank bestellter Bausachverständiger bewilligen müsse. Die Beklagten seien, was der Kläger gewußt und gebilligt habe, auf erst zu beschaffende Fremdmittel angewiesen gewesen, und die angeführte Vertragsbestimmung, wonach der Kläger nur auf dem Wege über das Sperrkonto eine Freigabe von Geldern an sich habe erreichen können, würde ihren Sinn verlieren, wenn es ihm gestattet wäre, jederzeit entsprechend dem Fortgang der Bauarbeiten von den Beklagten selbst Abschlagszahlungen zu verlangen; ein solches Recht sei ihm auch nicht dadurch erwachsen, daß er, bevor ein Bausperrkonto gebildet worden sei, mit der Errichtung des Hauses begonnen habe. Mangels einer dahingehenden Verpflichtung seien also die Beklagten nicht mit der geforderten Abschlagszahlung von 12 000 DM in Schuldnerverzug geraten. Auch hinsichtlich des weiteren Restkaufpreises erachtet das Berufungsgericht die Zahlungsverpflichtung der Beklagten nach Inhalt und Sinn des Vertrages für derartig gekoppelt mit der von ihnen nachzuweisenden

Gesamtfinanzierung, daß beide Obliegenheiten stufenweise zu erfüllen seien; der Restkaufpreis habe auf keinen Fall vor dem Nachweis der Restfinanzierung fällig sein sollen, und da letzterer im Zeitpunkt der Rücktrittserklärung noch nicht geführt gewesen sei, sei damals die Fälligkeit des Restkaufpreises noch nicht eingetreten.

Die Revision will das nicht wahrhaben und möchte eine Pflicht der Beklagten zu Abschlagszahlungen daraus entnehmen, daß sie gegen den vorzeitigen Beginn der Bauarbeiten, der ihnen nicht unbekannt geblieben sei, nichts eingewandt, sondern ihn gebilligt hätten. Es ist jedoch nicht ersichtlich, wieso durch ein solches Verhalten die vertraglich festgelegte Zahlungsweise geändert worden sein sollte. Mit einer Bereitschaft der Beklagten, abweichend vom Vertrag schon vor Gewährung der von ihnen beantragten Baudarlehen Teilbeträge auf den Kaufpreis zu zahlen, konnte der Kläger um so weniger rechnen, als ihm, wie das angefochtene Urteil feststellt, das Angewiesensein der Beklagten auf diese Art der Geldbeschaffung bekannt war und er selbst bei Vertragsabschluß eine weitgehende Fremdfinanzierung des Bauvorhabens in Kauf genommen und gebilligt hatte. Daran ändert entgegen der Meinung der Revision, die hierzu Rügen aus § 286 ZPO erhebt, auch der Umstand nichts, daß der Rohbau angeblich 35 000 DM wert war, daß es sich bei dem Vertrag der Parteien um den Teil eines umfangreichen Bauprojekts von insgesamt 48 Eigenheimen handelte und daß die Bauarbeiten wegen der steigenden Kosten keinen Aufschub vertrugen. Die vom Kläger behauptete und unter Beweis gestellte Erklärung der Beklagten vor Baubeginn, das Landesbedienstetendarlehen sei bereits bewilligt, ist nicht ursächlich für die Inangriffnahme der Bauarbeiten gewesen; denn laut tatrichterlicher Feststellung (BU S. 20 f) war der Kläger aus seiner Kenntnis der einschlägigen Bestimmungen darüber unterrichtet, daß eine solche

Bewilligung mangels der dazu nötigen Unterlagen noch gar nicht erteilt sein konnte und daß die Beklagten, falls sie so etwas erklärt haben sollten, damit nur eine unverbindliche mündliche Zusage des Sachbearbeiters meinten. Bei dieser Sachlage stellte der Kläger durch den verfrühten Baubeginn sogar bewußt die Bewilligung des Darlehens und damit die gesamte Finanzierung in Frage, da ihm, wie er im Schriftsatz vom 9. Februar 1961 einräumt, bekannt war, daß ohne Ausnahmegenehmigung zum vorzeitigen Beginn grundsätzlich Darlehen nur für nicht begonnene Bauvorhaben bewilligt wurden. Außerdem lag, als der Kläger im März 1960 zu bauen anfang, unstreitig noch keine Baugenehmigung vor; sie wurde erst im August 1960 erteilt (Schriftsätze der Beklagten vom 24. Februar 1961, S. 3, und des Klägers vom 10. März 1961, S. 2).

Mit ihrem Versuch, eine Ratenzahlungspflicht der Beklagten unmittelbar aus § 7 des Kaufvertrages herzuleiten, greift die Revision in verfahrensrechtlich unzulässiger Weise die Vertragsauslegung des Berufungsgerichts an. Dieses hat in § 7 nur insofern eine Schutzvorschrift für den Kläger erblickt, als letzterer nicht gezwungen sei, mit dem Hausbau zu beginnen, ohne daß die erforderlichen Geldmittel vorhanden seien; nach dem Sinn und Zweck der Klausel solle erst die Finanzierung gesichert sein und dann mit dem Bau begonnen werden. Schütze aber, heißt es im Urteil weiter, der § 7 den Kläger vor einem unberechtigten Verlangen der Beklagten, so sei andererseits dem Kläger verwehrt, die Fälligkeit des Restkaufpreises oder einzelner Raten desselben dadurch herbeizuführen, daß er, obwohl die Finanzierung noch nicht gesichert sei, mit dem Hausbau beginne. Diese Auslegung ist möglich und wird durch das, was die Revision ins Feld führt, nicht erschüttert. Insbesondere trifft ihr Einwand nicht zu, das Berufungsgericht erhebe damit praktisch die Finanzierungsmöglichkeit zu einer Bedingung für die Durch-

führung des Vertrages; in Wirklichkeit handelte der Kläger, wenn er vor Abschluß der Finanzierung zu bauen anfang, auf eigene Gefahr, worüber er nach den getroffenen Feststellungen auch Bescheid wußte. Ebensowenig zwingt die Auffassung des Berufungsgerichts zu dem Schluß, daß der Kläger, wenn der Finanzierungsnachweis nicht rechtzeitig erbracht wurde, zum Rücktritt gezwungen oder daß der Vertrag dann hinfällig wäre. Alles, was die Revision auch in diesem Zusammenhang über das Pauschalprojekt, die Notwendigkeit einer möglichst gleichzeitigen Erstellung der 48 Häuser und die Gefahr eines Ansteigens der Baupreise vorbringt, war dem Kläger bereits bei den Vertragsverhandlungen bekannt; es blieb ihm unbenommen, Teilzahlungen zu vereinbaren, sofern die Beklagten sich darauf einließen, oder anderenfalls von einem Vertragschluß Abstand zu nehmen. Seine Äußerung, er könne mit dem Baubeginn aus Gründen der Rationalität nicht bis zur Bewilligung der Gelder warten, erfolgte laut Parteiaussage des beklagten Ehemannes lange nach dem Zustandekommen des Vertrages.

Bei dieser Sachlage hatten die Beklagten entgegen der Meinung der Revision keine Veranlassung, in den § 7 einen besonderen Vorbehalt des Inhalts aufzunehmen, daß die Gesamtfinanzierung noch nicht restlos gesichert sei. In Ermangelung einer Zahlungspflicht spielt es ferner keine Rolle, ob sie in der Lage gewesen wären, die geforderte Abschlagszahlung von 12 000 DM aufzubringen, und ob sich das fehlende Bausperrkonto der Kreissparkasse auch ohne Mitwirkung des Klägers hätte einrichten lassen; damit erledigen sich alle auf diese Punkte bezüglichen Verfahrensrügen der Revision. Nicht stichhaltig ist nach dem Gesagten endlich ihre Schlußfolgerung, die Beklagten hätten sich grundlos und unberechtigt geweigert, den Zahlungsaufforderungen des Klägers in den Schreiben vom 5. Juli und 13. September 1960 nachzu-

kommen. Eigene Vertragsuntreue hat das Berufungsgericht dem Kläger in diesem Zusammenhang nicht angelastet, so daß es auf das, was die Revision hierüber ausführt, nicht ankommt.

3. Daß die Beklagten, wie ihnen der Kläger vorwirft, trotz § 5 des Vertrages vom 6. August 1959 nicht die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens nachgewiesen hätten, erachtet der Berufungsrichter ebenfalls für keinen Rücktrittsgrund. Nach seiner Feststellung ist zwar der Finanzierungsnachweis, den er als Hauptleistung im Sinne der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu § 326 BGB ansieht (vgl. dazu RGZ 101, 429, 431), bisher nicht geführt; denn die hiernach erforderliche Gewißheit über das Vorhandensein der für das Bauvorhaben benötigten Geldmittel habe der Kläger nur dadurch erlangen können, daß ihm Bescheinigungen der Banken oder Behörden über einen Rechtsanspruch der Beklagten auf Auszahlung der Darlehensvaluta sowie über das Vorhandensein des restlichen Eigenkapitals vorgelegt wurden, und das hätten die Beklagten nicht getan; auch die im Laufe des Rechtsstreits erklärte Bereitwilligkeit der Siedlungs- und Wohnungsbau-GmbH, die Finanzierung sicherzustellen, ersetze den geschuldeten Nachweis nicht. Das angefochtene Urteil läßt jedoch dahingestellt, ob die Beklagten dadurch in Verzug geraten seien (S. 16), da jedenfalls der Kläger sich auf das Unterbleiben des Finanzierungsnachweises nicht berufen könne.

a) Die vertraglich vereinbarte Nachweisfrist bis 31. Dezember 1959 war nach Ansicht des Berufungsgerichts von vornherein unzureichend; in diesen knapp fünf Monaten sei eine Beibringung der zahllosen Beleihungsunterlagen, wie sie die geplante Fremdfinanzierung des Bauvorhabens aus öffentlichen Wohnungsbaumitteln erfordert habe, gar nicht möglich gewesen, ganz abgesehen davon, daß die

Vermessung des Baugrundstücks noch ausstanden und seine Übereignung daher erst nach längerer Zeit habe erfolgen können. Daß eine Vielzahl von Unterlagen eingereicht werden mußte, deren Beschaffung jeweils größere Zeit in Anspruch nahm, sei dem Kläger als Architekten bekannt gewesen. Er habe denn auch den Beklagten gegenüber aus der Nichteinhaltung der Frist zunächst keinerlei Folgerungen gezogen, vielmehr sogar noch bis zum Sommer 1960 - wie im angefochtenen Urteil näher dargelegt wird - durch sein ganzes Verhalten zu erkennen gegeben, daß er am Vertrage festhalten wolle und nicht auf der vertraglichen Frist bestehe. Unter diesen Umständen verstoße der Kläger, wenn er jetzt zur Rechtfertigung seines Rücktritts Schuldnerverzug seit 31. Dezember 1959 geltend mache, gegen Treu und Glauben; aus dem fruchtlosen Ablauf jener Frist stünden ihm keine Befugnisse mehr zu.

Die Revision beanstandet dies, aber zu Unrecht. Daß der Vertrag zugunsten der Beklagten unter dem Vorbehalt der Finanzierungsmöglichkeit gestanden habe, nimmt das Oberlandesgericht selbst nicht an. Es hat ersichtlich auch nicht verkannt, daß der Nachweis der Gesamtfinanzierung allein eine Pflicht der Beklagten darstellte und ihnen keine Rechte eröffnete. Auf das Anerbieten des Klägers, den Beklagten erststellige Hypotheken bis zu 35 000 DM zu beschaffen (§ 5 Abs. 3 des Kaufvertrages), ist im angefochtenen Urteil nicht abgestellt worden; der gemäß § 286 ZPO als übergangen gerügte Sachvortrag, die Beklagten hätten lediglich eine Hypothek von 25 000 DM angefordert, war daher unerheblich; außerdem findet er sich auch nicht an der von der Revision bezeichneten Aktenstelle (Blatt 125).

Soweit die Revision Verletzung des § 157 BGB rügt, weil der Berufsrichter unberechtigterweise eine vertraglich

vereinbarte Frist mittels ergänzender Vertragsauslegung "ausgedehnt" habe (unter Hinweis auf BGHZ 9, 273 = LM BGB § 157 D Nr. 2, auf die Entscheidung des BGH vom 26. Juni 1962, VI ZR 140/61, S. 10, und auf BGB RGRK 11. Aufl. § 157 Anm. 7 und 10), wird sie dem angefochtenen Urteil nicht gerecht. Dort ist weder Vertragsergänzung vorgenommen noch sind nach Treu und Glauben vertragliche Fristen verlängert worden. Der Kläger selbst vielmehr war es laut tatrichterlicher Feststellung, der geraume Zeit nach Vertragsabschluß durch sein Verhalten zu erkennen gab, daß er aus der Fristversäumung keine Folgerungen ziehen und am Vertrag festhalten wollte. Angesichts dieser Feststellung, die auf tatsächlichem Gebiet liegt, kann die Revision mit ihrer abweichenden Behauptung, der Kläger habe den Beklagten lediglich Gelegenheit zur nachträglichen Erfüllung ihrer Vertragspflichten geben wollen, nicht gehört werden. Einen Verzicht auf vertragliche Rechte im Sinne eines Erlaßvertrages (§ 397 BGB) hat das Berufungsgericht in dem von ihm festgestellten Verhalten des Klägers nicht erblickt, sondern daraus nur den rechtlich bedenkenfreien Schluß gezogen, er dürfe nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) den fruchtlosen Ablauf jener Frist nicht mehr als Rücktrittsgrund verwerten; deshalb liegen die Ausführungen der Revision darüber, daß niemals Verzicht auf entstandene Rechte vermutet werde, neben der Sache. Das gleiche gilt von ihrem auch hier wiederholten Hinweis auf das Steigen der Baukosten und die Notwendigkeit eines zügigen Gesamtbaues aller pauschalvergebenen Eigenheime.

b) Daß die Beklagten nach dem 31. Dezember 1959 bis zum Ablauf der ihnen im Anwaltsschreiben vom 13. September 1960 gesetzten Nachfrist die Gesamtfinanzierung nicht nachgewiesen haben, berechnigte nach Auffassung des Berufungsgerichts den Kläger aus dem Grunde nicht zum Rücktritt, weil er sich während dieser Zeit selbst vertragsuntreu verhalten habe und weil sein Verhalten für das Unterbleiben der von

seinen Vertragspartnern geschuldeten Leistung tatsächlich bestimmend gewesen sei. Den Mangel eigener Vertragstreue - diese ist nach allgemein anerkanntem Grundsatz unerlässliche Voraussetzung für das Geltendmachen der Rechte aus § 326 BGB (RGZ 109, 54; 152, 119, 123; Siebert/Schmidt, BGB 9. Aufl. § 326 Anm. 11; Palandt/Danckelmann, BGB 23. Aufl. § 326 Anm. 4; jeweils mit weiteren Nachweisen) - erblickt das Berufungsgericht darin, daß der Kläger es unterlassen habe, die Beklagten bei der Finanzierung des Kaufpreises zu betreuen und ihnen mit Rat und Tat beizustehen. Es entnimmt eine solche Mitwirkungspflicht aus dem Sinn und Inhalt des Vertrages, aus der ohne weiteres erkennbaren Unbewandertheit der Beklagten in diesen Dingen und aus der heutigen allgemeinen Stellung und Verantwortung des Architekten gegenüber dem Bauherrn, und es bezeichnet sie als eine vertragliche Hauptpflicht des Klägers. Dieser habe gegen sie verstoßen, indem er sich geweigert habe, notwendige Beleihungsunterlagen zu beschaffen, Bescheinigungen zu erteilen, Vordrucke sachgemäß auszufüllen und dergleichen mehr; er habe die Beklagten bei ihren Finanzierungsbemühungen nicht unterstützt und ihnen die Erlangung des Landesbedienstetendarlehens sogar dadurch erschwert, daß er den Bau vor der Darlehensbewilligung begonnen habe.

Die Revision stellt eine Mitwirkungspflicht des Klägers bei der Finanzierung in Abrede. Damit setzt sie sich jedoch in Widerspruch zu der im gegenwärtigen Rechtszug nur beschränkt nachprüfbaren Vertragsauslegung des Berufungsrichters. Das gilt insbesondere von ihrer Behauptung, der Kläger habe, wenn er nach Vertragsschluß den Beklagten durch seinen Büroangestellten H. [REDACTED] bei der Ausfüllung von Anträgen zur Landesbausparkasse und zur Regierung in M. [REDACTED] behilflich gewesen sei, nur aus Gefälligkeit gehandelt; das Oberlandesgericht würdigt die tatsächlichen Vorgänge ohne erkennbaren Rechtsverstoß anders. Wieso der Umstand,

daß der Kläger erststellige Hypotheken lediglich "auf Anfordern" beschaffen mußte (§ 5 Satz 3 des Kaufvertrages), gegen das Bestehen einer allgemeinen Betreuungspflicht sprechen soll, ist nicht einzusehen. An der Übernahme einer solchen Pflicht war der Kläger auch nicht durch die große Anzahl der Objekte - 48 Eigenheime - gehindert, da ihm ihre Erfüllung, wie das angefochtene Urteil darlegt (S. 17 f), durch seine Erfahrung als Architekt sowie durch seine beruflichen Hilfsmittel und Hilfskräfte ermöglicht wird, während Bauherren in solchen Dingen unbewandert zu sein pflegen und sich "im Gestrüpp der zahlreichen einschlägigen Bestimmungen" nicht auskennen; § 286 ZPO ist also nicht verletzt.

Ebensowenig hat der Berufungsrichter übersehen, daß eine Betreuung im Vertrag vom 6. August 1959 nicht mit ausdrücklichen Worten vereinbart wurde; dessen bedurfte es nicht, da sich die Vereinbarung nach seiner Vertragsauslegung aus den gesamten Umständen ergab. Die von der beklagten Ehefrau bekundete Äußerung H. [REDACTED] bezog sich auf die Annuitätenbeihilfe, die das angefochtene Urteil dahingestellt läßt (S. 19), und war daher unbeachtlich; wenn im übrigen damals der Kläger bei Erwähnung der Betreuungsfrage gelacht haben mag, so besagt das nichts gegen seine Pflicht zur Betreuung. Auf den Text des von den Parteien gemeinsam unterzeichneten Antrages an die Regierung in Münster vom 30. Oktober 1959 verweist das Urteil in diesem Zusammenhang nur beiläufig und neben weiteren Argumenten, so daß es auf die Revisionsrügen hierzu nicht ankommt; außerdem schließt die formularmäßige Verpflichtung, einen förmlichen "Bauherren-Betreuer-Vertrag" abzuschließen, keineswegs aus, daß man sich vorher bereits stillschweigend im gleichen Sinne geeinigt hat; das widerspräche auch nicht, wie die Revision meint, dem Kaufvertrag.

Weitere Rügen richten sich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der Kläger nicht vertragstreu gewesen sei, und gegen die einschlägigen Tatsachenfeststellungen. Allein das Urteil hält auch in dieser Hinsicht den Angriffen der Revision stand. Die Bescheinigung für das Darlehen "Besser und schöner Wohnen", die der Kläger auszustellen sich weigerte, war notwendig, weil die Kreissparkasse von ihrer Vorlage die Darlehensbewilligung abhängig machte; lediglich den Kaufvertrag vorzulegen, genügte daher entgegen der Meinung der Revision nicht; die Beklagten schuldeten, als sie mit Schreiben vom 31. August 1960 den Kläger um die Bescheinigung baten, auch keine Abschlagszahlung von 12 000 DM (vgl. oben zu Nr. 2), und wenn sie damals mit den 6 500 DM im Verzug gewesen sein sollten, so war dieser doch schon wenige Tage später, am 9. September 1960, mit dem Eingang des Betrages auf dem Konto des Klägers behoben, so daß mindestens von jenem Zeitpunkt ab kein Grund zur Weigerung mehr bestand. Sein Untätigbleiben wegen des Lastenausgleichsdarlehens kann der Kläger nicht damit entschuldigen, daß mangels vorhandener Mittel ohnehin nicht mit der Gewährung eines solchen Darlehens zu rechnen gewesen sei; das traf nach seinem Beweisantrag, dessen Übergehung die Revision zu Unrecht rügt, nur für das Jahr 1960 zu (Schriftsatz vom 12. Oktober 1961, S. 10), während 1959 immer noch Lastenausgleichsgelder - wenn auch angeblich nur wenige - zur Verfügung standen; der Kläger hätte daher, wie das angefochtene Urteil zutreffend ausführt, rechtzeitig einen entsprechenden Versuch unternehmen müssen.

Daß es sich bei dem "Übersichtsbogen A" für die Landessparkasse M. um keine Reinschrift, sondern lediglich um einen Entwurf gehandelt hat, entnimmt das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum aus der wenig sorgfältigen Art der Ausfüllung (handschriftliche Zusätze und Korrekturen im

maschinenschriftlichen Text, Radierstellen usw.); die Lückenhaftigkeit im Abschnitt II (vgl. die vorgedruckten Worte: "Unbedingt genau ausfüllen!") wurde entgegen der Meinung der Revision auch nicht durch die Finanzierungsangaben unter Nr. IV behoben; die Notwendigkeit, Grundbuchauszug, Katasterhandzeichnung, baubehördlich genehmigte Bauzeichnungen und sonstige Beleihungsunterlagen beizufügen, ergab sich auch ohne ausdrücklichen Hinweis im Vordruck des Übersichtsbogens aus der Natur der Sache, da die Kreditinstitute ohne solche Unterlagen keine Darlehen bewilligen. Die Unvollständigkeit des Antrages auf Gewährung eines Landesbedienstetendarlehens räumt auch die Revision ein, und bei ihrem Versuch, das Fehlen der daselbst unter Buchstabe J Nr. 6 vorgeschriebenen Finanzierungsnachweise - es fehlten aber außerdem sämtliche übrigen Unterlagen laut Nr. 1 bis 5 und 7 aaO - mit einem Hinweis auf § 7 (gemeint ist wohl: § 5) Satz 2 des Kaufvertrages zu rechtfertigen, wonach im Verhältnis der Parteien dieser Nachweis den Beklagten obliege, übersieht sie, daß ihnen nach der Vertragsauslegung des Berufungsgerichts der Kläger hierbei behilflich zu sein hatte; ob anstelle des Grundbuchauszuges, wie die Revision behauptet, zur Darlehensbewilligung auch das Benachrichtigungsschreiben über den Eintrag der Auflassungsvormerkung oder die Auflassungsurkunde selbst genügt hätten, mag dahinstehen, da diese Schriftstücke ebenfalls nicht vorgelegt waren; angesichts der dem Kläger bekannten Unbewandertheit der Beklagten hätte er sie veranlassen müssen, alle in ihren Händen befindliche Unterlagen beizufügen. Daß die vom Kläger zu vertretende Mangelhaftigkeit der Anträge ursächlich gewesen sei für die verspätete Darlehensbewilligung, konnte das Berufungsgericht auch ohne Beweiserhebung annehmen, da ein solcher Verlauf der Lebenserfahrung entspricht (vgl. den Hinweis am Kopf des Übersichtsbogens A: "Fehlende Angaben erfordern Rückfragen und verzögern die Bearbeitung!");

entgegen der Ansicht der Revision waren daher nicht die Beklagten beweispflichtig, sondern es wäre Sache des Klägers gewesen, einen etwaigen anderen Ursachenzusammenhang zu behaupten und nachzuweisen.

Gegenüber den Abänderungswünschen der Beklagten genügte der Kläger nicht, wie die Revision meint, seiner Betreuungspflicht bereits dadurch, daß er sie auf die Verteuerung des Baues durch diese Wünsche hinwies. Nach der rechtsirrtumsfreien Vertragsauslegung des Berufungsgerichts hätte er vielmehr, bevor er sich auf die preiserhöhenden Abweichungen vom ursprünglichen Bauplan einließ, deren Finanzierung klären und sicherstellen müssen; dies sowie gegebenenfalls eine Weigerung des Klägers, auf die Abänderungswünsche der Beklagten einzugehen, wäre um so notwendiger gewesen, wenn wirklich, wie die Revision behauptet, der Preis sich dadurch auf 66 000 DM erhöhte und die Beklagten bestenfalls 61 500 DM aufbringen konnten. Ein Recht zum Rücktritt vom Vertrage gewährte der Unterschied der beiden Zahlen dem Kläger nicht.

Daß eine "ordnungsmäßige Aufstellung des Finanzierungsplanes" (gemeint ist ersichtlich, wovon auch die Revision ausgeht, der Nachweis der Finanzierung) sich erst nach Erteilung der Baugenehmigung und Eigentumsumschreibung im Grundbuch aufstellen ließ, hat der Berufungsrichter nicht, wie die Revision rügt, lediglich unterstellt, sondern er hat eine dahingehende Feststellung getroffen; vorherige Befragung der betreffenden Finanzierungsinstitute war dazu nicht erforderlich, da es sich um eine Erfahrungstatsache handelte und auch der Kläger nichts Gegenteiliges behauptet hatte. In diesem Zusammenhang auf die noch ausstehende Grundbucheintragung hinzuweisen, war das Berufungsgericht nicht dadurch gehindert, daß es an anderer Urteilsstelle (S. 14 f) ausgeführt hatte, der Kläger habe im Sommer 1960 nichts unternommen, um

die Auflassung des Grundstücks an die Beklagten zu verhindern, und er habe damit seinen Willen, trotz Ablaufs der vereinbarten Nachweisfrist am Vertrage festzuhalten, zum Ausdruck gebracht; hierin lag entgegen der Meinung der Revision kein Widerspruch.

4. Die Rügen der Revision bringen somit das Berufungs-
urteil nicht zu Fall. Da dieses auch keinen sonstigen von
Amts wegen zu beachtenden Rechtsfehler zum Nachteil des
Klägers erkennen läßt, war das Rechtsmittel mit der Kosten-
folge aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Augustin	Schuster	Rothe
Dr. Freitag	Offterdinger	