
Datum: 10.07.2009
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 1. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 1 U 101/08
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2009:0710.1U101.08.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 37 O 1189/07

Tenor:

1.

Die Berufung des Beklagten gegen das am 21.10.2008 verkündete Urteil der 37. Zivilkammer des Landgerichts Köln, 37 O 1189/07, wird zurückgewiesen.

2.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Beklagte.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe:

I.
Die Parteien streiten um die Rückabwicklung eines Grundstückskaufvertrages.

1

2

3

4

Der Ehemann der Klägerin, Herr I. T., veräußerte dem Beklagten durch Vertrag des Notars X. in O. vom 18.08.2006, UR- Nr. 0000/0000, das Hausgrundstück C. in D.. Als Kaufpreis wurde eine Zahlung von 30.000,00 € vereinbart, welche einen Monat nach Vertragsschluss fällig sein sollte. Darüber hinaus wurde die Zahlung eines Betrages in Höhe von 100.000,00 € vorgesehen, welcher in zinslosen monatlichen Teilzahlungen von 833,00 €, jeweils fällig am 1. jeden Monats, beginnend ab dem 01.10.2006, erbracht werden sollte. Bei Rückstand mit mehr als zwei Teilzahlungen sollte die gesamte Zahlung vorzeitig fällig sein. Darüber hinaus wurde dem Veräußerer ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt. Die nunmehrige Klägerin stimmte dem Vertrag seinerzeit zu. In dem Vertrag war auch geregelt, dass der Veräußerer seinen Zahlungsanspruch für den Fall seines Todes an die Klägerin abtrat. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zu den Akten gereichte Kopie des Vertrages verwiesen (Bl. 5 ff. GA).

Der Ehemann der Klägerin verstarb am 06.11.2006. Er wurde von der Klägerin und seinen Söhnen, den Herren B. und K. T., beerbt. Mit Schreiben vom 10.01.2007 wurde der Beklagte von der Erbengemeinschaft aufgefordert, den Gesamtkaufpreis von 130.000,00 € bis zum 02.02.2007 zu zahlen. Der Beklagte verweigerte die Annahme des Schreibens. Dasselbe Schreiben wurde mit Datum von 23.01.2007 am 28.01.2007 dem Beklagten sodann zugestellt. Eine Reaktion erfolgte seitens des Beklagten nicht. Die Erbengemeinschaft erklärte daraufhin mit Schreiben vom 03.02.2007 den Rücktritt vom Vertrag. Dieses Schreiben wurde dem Beklagten durch Boten übermittelt. Während des gesamten Zeitraums und auch später bewohnte die Klägerin das Objekt weiterhin. 5

Die Erbengemeinschaft veräußerte das Objekt sodann durch Vertrag vom 17.09.2007 an die Herren L. und E. S.. Am 12.10.2007 wurde zu deren Gunsten eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Am 31.10.2007 wurde zudem eine Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Beklagten eingetragen, der dann auch am 11.12.2007 als Eigentümer eingetragen wurde. Die Klägerin räumte danach das Objekt, der genaue Zeitpunkt ist zwischen den Parteien streitig. Seit Februar 2008 wird es vom Beklagten bewohnt. 6

Die Klägerin hat behauptet, der Beklagte habe keinerlei Zahlungen auf den Vertrag erbracht. Sie hat Rückübertragung des Objekts auf die Erbengemeinschaft verlangt sowie Erstattung außergerichtlicher Anwaltskosten in Höhe von 2.356,68 €. 7

Der Beklagte hat demgegenüber behauptet, er habe an den verstorbenen Ehemann der Klägerin zunächst 133,00 €, dann weitere 700,00 € bezahlt. Er habe auch eine weitere Rate von 833,00 € sowie die vereinbarten 30.000,00 € an den Ehemann der Klägerin gezahlt. Er hat zudem die Auffassung vertreten, hinsichtlich der weiteren Zahlungsverpflichtungen ein Zurückbehaltungsrecht zu haben. Schließlich sei die Klägerin zu Unrecht in dem Objekt wohnen geblieben. Außerdem sei dieses später anderweitig veräußert worden. Hilfsweise hat der Beklagte die Aufrechnung mit von ihm verauslagten Beerdigungskosten für seinen Onkel erklärt. 8

Das Landgericht hat der Klage in vollem Umfange stattgegeben. Wegen der Einzelheiten der landgerichtlichen Entscheidung, auch zum Tatbestand, wird auf das angefochtene Urteil verwiesen. 9

Mit der Berufung verfolgt der Beklagte sein auf Klageabweisung gerichtetes Begehren weiter. Er meint insbesondere, die Klägerin könne wegen des zwischenzeitlichen Weiterverkaufs und der zu Gunsten der Käufer eingetragenen Auflassungsvormerkung kein Recht mehr an dem Grundstück geltend machen. Der Beklagte meint auch, die Klägerin könne nicht Leistung an die Erbengemeinschaft, sondern allenfalls an sich persönlich verlangen. Dies folge aus der 10

Bestimmung des Notarvertrages, wonach der Klägerin das gegen den Beklagten bestehende Forderungsrecht im Falle des Todes von Herrn I. T. abgetreten wurde. Der Beklagte rügt auch, dass das Landgericht die von ihm behaupteten Zahlungen nicht aufgeklärt habe. Er vertritt weiterhin die Auffassung, zu weitergehenden Zahlungen nicht verpflichtet gewesen zu sein. Die Klägerin habe ihm ab dem 07.11.2006 eine Miet- und Nutzungsentschädigung geschuldet. Der Beklagte behauptet, es habe eine Übereinkunft bestanden, diese auf die laufenden Ratenzahlungen anzurechnen. Schließlich meint er, eine Rückabwicklung des Kaufvertrages komme lediglich Zug-um-Zug gegen Rückerstattung der von ihm erbrachten Zahlungen in Betracht. Im Übrigen wiederholt er seinen erstinstanzlichen Vortrag.

Die Klägerin wiederholt und vertieft ihr Vorbringen erster Instanz. 11

Der Senat hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen Uhe zu den vom Beklagten behaupteten Zahlungen. 12

II. 13

Die zulässige Berufung hat keinen Erfolg. Das Landgericht hat dem Klagebegehren zutreffend stattgegeben. Der Vortrag des Beklagten in der Berufungsinstanz rechtfertigt keine andere Entscheidung. 14

1. 15

Die Klägerin kann aus §§ 346 Abs. 1, 323 Abs. 1 BGB Rückübertragung des Grundstücks an die Erbengemeinschaft verlangen. Die Erbengemeinschaft hat wirksam ein Rücktrittsrecht ausgeübt, weil der Beklagte die ihm obliegenden Leistungen nicht erbracht hat. 16

a) 17

Die Klägerin macht zu Recht einen Rückübertragungsanspruch zu Gunsten der Erbengemeinschaft geltend. Sie ist hierzu aktivlegitimiert. Als Mitglied einer ungeteilten Erbengemeinschaft ist sie einzeln berechtigt, Leistung an alle Mitglieder dieser Gemeinschaft zu verlangen (§ 2039 BGB). Dies hat sie hinsichtlich des Rückübertragungsanspruchs auch so unternommen. 18

Der Beklagte macht zu Unrecht geltend, der auf Rückübertragung gerichtete Anspruch stehe der Klägerin allein zu. Soweit der Beklagte diese Auffassung mit der Bestimmung in C. 2. des notariellen Vertrages vom 18.06.2006 begründet, kann dem nicht gefolgt werden. In dieser Bestimmung hat Herr I. T. als Veräußerer des Grundstücks seinen Zahlungsanspruch für den Fall des Todes an die Klägerin abgetreten. Hieraus folgt jedoch nicht, dass der nunmehr geltend gemachte Rückübertragungsanspruch auch allein der Klägerin zustünde. Bei der Bestimmung im Notarvertrag handelt es sich um die Begründung eines Forderungsrechts eines Dritten gemäß §§ 328 Abs. 1, 331 Abs. 1 BGB. Die Klägerin hat danach für den Fall des Todes ihres Ehemanns ein unmittelbares Forderungsrecht gegen den Beklagten auf Zahlung des dann noch offenen Restkaufpreises erworben. Das so begründete Valuta-Verhältnis ist jedoch von dem Deckungsverhältnis zu unterscheiden (vgl. BGH Urt. V. 01.04.1987, IV a ZR 26/86, Rdn. 13; Urt. V. 30.11.1994, IV ZR 290/93, Rdn. 32; jeweils zit. Nach Juris). Deckungsverhältnis ist hier der zwischen Herrn I. T. und dem Beklagten abgeschlossene Kaufvertrag. Soweit dieser – wie es nunmehr erfolgt – rückabgewickelt wird, muss diese Rückabwicklung auch im Deckungsverhältnis erfolgen. Hieraus folgt, dass der Rückübertragungsanspruch nach dem Tod des Herrn I. T. nunmehr der Erbengemeinschaft zusteht. Weder aus dem Wortlaut des notariellen Vertrages noch aus sonstigen Umständen 19

ergeben sich Anhaltspunkte, dass die Vertragschließenden den Willen gehabt hätten, diesen Rückabwicklungsanspruch ebenfalls allein zu Gunsten der Klägerin zu begründen. Hierzu ist anzumerken, dass der notarielle Kaufvertrag offensichtlich den Fall einer Rückabwicklung nicht bedacht hat. Hierfür spricht insbesondere die Regelung in C. Ziff. 3. a) des Notarvertrages. Für den Fall des Zahlungsverzuges ist dort lediglich bestimmt, dass dann die gesamte Zahlung vorzeitig fällig werden sollte. Die Möglichkeit einer Rückübertragung für den Fall des Verzuges ist nicht in den Blick genommen worden. Es würde zu weit gehen, diese lückenhaften vertraglichen Bestimmungen nach Maßgabe der §§ 133, 157 BGB in dem Sinne auszulegen, dass bei Versterben des Herrn I. T. sämtliche Ansprüche betreffend das Grundstück der Klägerin alleine zustehen sollten.

b) 20

Die Erbengemeinschaft konnte vom Kaufvertrag zurücktreten, weil der Beklagte die ihm obliegenden Zahlungen nicht erbracht hat. Der Beklagte konnte keine der von ihm behaupteten Zahlungen beweisen. 21

Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Zahlung des Betrages von 30.000,00 €, welche nach der vertraglichen Übereinkunft bereits einen Monat nach Vertragsschluss eingegangen sein sollte. Der Senat ist zu dieser Zahlung dem Beweisanerbieten des Beklagten nachgegangen, ohne dass die Beweisaufnahme zu einem für den insoweit nachweispflichtigen Beklagten günstigen Ergebnis geführt hätte. Die Aussage des Zeugen V. zu der vom Beklagten behaupteten Zahlung in Höhe von 30.000,00 € war bereits unergiebig. Der Zeuge hat zwar bestätigt, dem Beklagten Ende Oktober 2006 15.000,00 € in bar zur Verfügung gestellt zu haben, es konnte jedoch nicht nachgewiesen werden, dass zumindest dieser Betrag an den verstorbenen Herrn I. T. weitergegeben worden ist. Der Zeuge hat lediglich einen äußeren Rahmen des Beklagtenvorbringens bestätigt, war jedoch an den entscheidenden Punkten selbst nicht gegenwärtig. Dies gilt zunächst bezüglich der angeblichen Übergabe des Geldes im Krankenzimmer des Herrn I. T.. Zwar ist der Zeuge nach seinen Bekundungen zusammen mit dem Beklagten ins Krankenhaus nach O. gefahren, indes will er sich lediglich bis zum Anfang der Krankenstation begeben haben, ohne mit dem Beklagten im Krankenzimmer gewesen zu sein. Den entscheidenden Zeitpunkt der angeblichen Übergabe des Geldes hat der Zeuge mithin nicht mitbekommen. Gleiches gilt, soweit der Beklagte weiter behauptet hat, er habe den Geldbetrag danach wieder an sich genommen und in der Wohnung des Herrn I. T. in eine Kassette gelegt. Insoweit hat der Zeuge lediglich bestätigt, dass er gemeinsam mit dem Beklagten zu dem Wohnhaus des Herrn I. T. gefahren sei. Der Zeuge will nur gesehen haben, dass der Beklagte um das Haus gegangen sei. Der Zeuge hat weder mitbekommen, dass der Beklagte in das Haus hineingegangen ist, geschweige denn, dass er den Geldbetrag dort deponiert hat. Damit kann der Beklagte diese von ihm behauptete Zahlung nicht nachweisen. Der Nachweis kann auch nicht durch die von Beklagtenseite vorgelegte Quittung erbracht werden. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Privaturkunde, die keinerlei Nachweis für die Richtigkeit des darin bekundeten Vorganges zu erbringen vermag (vgl. § 416 ZPO). Der Senat vermag dieser Quittung insbesondere auch deshalb keinen Beweiswert zuzuschreiben, weil der Beklagte im Übrigen keinerlei Ansatz für einen Beweis der von ihm behaupteten Zahlung zu erbringen vermag. Hinzu tritt, dass die Klägerin berechtigte Bedenken gegen die Echtheit der auf dieser Quittung vorhandenen Unterschrift des Herrn I. T. vorgebracht hat. Diese Bedenken, die sich aus der gesundheitlichen Verfassung des kurz vor dem Tode stehenden Herrn I. T. herleiten, hat der Beklagte nicht ansatzweise in seinem Sachvortrag entkräftet. Darüber hinaus hat der Beklagte die Quittung nichtmals im Original vorgelegt. 22

Auch für die weiteren von ihm behaupteten Zahlungen bzw. Ratenzahlungen (Oktober und November 2006) ist der Beklagte beweisfällig geblieben. Der Beweisanspruch, die Klägerin möge ihre Kontoauszüge vorlegen, um Einzahlungen auf deren Konto feststellen zu können, ist unzulässig, weil er auf eine reine Ausforschung hinausläuft.

c) 24

Die Erbengemeinschaft hat auch im Übrigen wirksam von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht. 25

Der Ausübung des Rücktritts stand insbesondere nicht entgegen, dass der notarielle Kaufvertrag für den Fall des Verzuges lediglich eine vorzeitige Fälligkeit des gesamten Kaufpreises bestimmt. Es ist nicht ersichtlich, dass durch diese Bestimmung das der Erbengemeinschaft zustehende gesetzliche Rücktrittsrecht ausgeschlossen sein sollte. Der Notarvertrag kann nach §§ 133, 157 BGB nicht in diesem Sinne ausgelegt werden. Eine solche Auslegung liefe insbesondere den Interessen des Veräußerers krass zuwider. Danach hätte nämlich der Veräußerer selbst im Falle dauerhaft komplett ausbleibender Zahlungen keine Möglichkeit mehr gehabt, das Vertragsverhältnis zurückabzuwickeln. Auch hier gilt, wie bereits ausgeführt, dass die Parteien über diesen Fall offensichtlich bei Vertragsschluss nicht nachgedacht haben. Die so entstandene Vertragslücke hat der Senat nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung des hypothetischen Parteiwillens zu schließen. Es bestehen jedoch keine Zweifel, dass die Parteien ein Rücktrittsrecht gewollt hätten, wenn seitens des Beklagten dauerhaft keine Zahlungen erbracht werden würden. 26

Die Erbengemeinschaft hat dem Beklagten durch Schreiben vom 23.01.2007 auch eine angemessene Frist zur Leistung bestimmt und ist sodann durch weiteres Schreiben vom 03.02.2007 wirksam vom Vertrag zurückgetreten. 27

d) 28

Das Rücktrittsrecht war auch nicht deshalb ausgeschlossen, weil die Klägerin nach dem Tode ihres Ehemannes das Objekt zunächst nicht geräumt hat und in diesem noch längere Zeit wohnen geblieben ist. Der Beklagte kann auf diesen Umstand keinerlei Gegenrechte oder –ansprüche stützen. Hierzu ist allerdings anzumerken, dass der Klägerin entgegen ihrer Auffassung kein Wohnrecht zugestanden hat. Ziff. E) des notariellen Kaufvertrages beschränkt das Wohnrecht ausdrücklich auf "den Gläubiger (= Veräußerer)". Der "Veräußerer" ist in Ziff. B) des Vertrages ausdrücklich auf Herrn I. T. bezogen. Gleichwohl durfte die Klägerin in dem Objekt verbleiben. Eine Verpflichtung zum Auszug bestand nicht, weil der Beklagte nach dem oben dargestellten Ergebnis der Beweisaufnahme keine einzige Zahlung auf den Vertrag erbracht hat. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der zunächst vorgesehenen Zahlung in Höhe von 30.000,00 €. Unter diesen Umständen hatte der Beklagte seinerseits keinen Grund, auf eine ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages zu bestehen. 29

Die weiterhin hilfsweise erklärte Aufrechnung mit einem Aufwendungsersatzanspruch des Beklagten wegen von ihm verauslagter Beerdigungskosten für den verstorbenen Herrn I. T. geht ins Leere, weil es hierzu nach wie vor an jedem substantiierten Vortrag fehlt. 30

e) 31

Entgegen der Auffassung des Beklagten steht auch die zwischenzeitlich anderweitige Veräußerung des Objekts einem Rücktritt nicht entgegen. Die weitere und lediglich dinglich 32

noch nicht erfolgte Veräußerung an die Erwerber Reuters betrifft ein anderes Rechtsverhältnis und ändert nichts an der Rückübertragungspflicht der Beklagten

f)	33
Das Landgericht hat den Beklagten auch zu Recht verurteilt, eine Löschungsbewilligung betreffend die im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung sowie die Zustimmung zu erteilen, dass das in Rede stehende Grundbuch hinsichtlich der zu Gunsten des Beklagten vorgenommenen Eigentumseintragung berichtigt und diese Eigentumseintragung gelöscht wird. Diese Verpflichtungen umfassen die Erklärungen, die seitens des Beklagten zur Rückgängigmachung des Kaufvertrages erforderlich sind.	34
2.	35
Zu der Zahlungsverpflichtung des Beklagten in Höhe von 2.356,68 € folgt der Senat der Entscheidung des Landgerichts. Die Zahlungsverpflichtung wird mit der Berufung auch nicht weiter in Frage gestellt.	36
Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708, 711 ZPO.	37
Die Revision war nicht zuzulassen, weil der Rechtsstreit weder grundsätzliche Bedeutung hat noch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Sicherung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder zur Fortentwicklung des Rechts geboten ist (§ 543 Abs. 2 ZPO).	38
Berufungsstreitwert: 130.000,00 €	39