BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 271/04

Verkündet am:
15. Juni 2005
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 138 Cb, 249 Ha
BGB a.F. §§ 504 ff.

Zur Nichtigkeit eines ein Vorkaufsrecht vereitelnden Vertrages und zu Grund und Höhe einer daraus resultierenden Schadensersatzverpflichtung.

BGH, Urteil vom 15. Juni 2005 - VIII ZR 271/04 - LG Darmstadt
AG Darmstadt

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Juni 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Ball, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 17. Zivilkammer des Landgerichts Darmstadt vom 28. Juli 2004 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger begehren von den Beklagten Schadensersatz wegen Vereitelung ihres Vorkaufsrechtes an der von ihnen bewohnten Mietwohnung.

Die Kläger sind Mieter einer Wohnung in einem Anwesen in D. , M. straße 95. Für dieses Anwesen liegt eine Teilungserklärung vom 20. Dezember 1992 vor. Die Wohnung der Kläger ist im Teilungsplan mit der Nummer 14 gekennzeichnet. Von dem insgesamt 16 Wohnungen und drei Garagen umfassenden Objekt wurden mit notariellem Vertrag vom 12. August 1998 13 Wohnungen und das Sondernutzungsrecht an den drei Garagen von den Beklagten an die Firma G. GmbH verkauft. Mit Schreiben des beurkun-

denden Notars vom 3. September 1998 wurden die Kläger davon in Kenntnis gesetzt. Der beigefügten auszugsweisen Kopie des Kaufvertrages war zu entnehmen, daß sich der Gesamtpreis auf 2.650.000 DM und der Preis für die Wohnung Nr. 14 auf 380.000 DM beläuft. Die weitere Preisgestaltung war der Kopie nicht zu entnehmen. Mit jeweiligen Schreiben vom 30. Oktober 1998 an die beiden Beklagten teilten sowohl die Klägerin zu 1 als auch der Kläger zu 2 mit, jeweils von dem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen, wobei der Kaufpreis nach § 508 BGB a.F. anteilig zu bestimmen sei. Die Kläger ließen die Ausübung des Vorkaufsrechtes erneut und gemeinsam durch einen Notar beurkunden. Die Urkunde wurde mit Anschreiben vom 17. Dezember 1998 an die Beklagten zugestellt. In diesem Anschreiben gingen die Kläger von einem anteiligen Wert der Wohnung von 200.000 DM aus.

Ausweislich des notariellen Kaufvertrages waren die Beklagten auf das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 570 b BGB a.F. hingewiesen worden. Darauf hatten sie im Rahmen der Beurkundung erklärt, bezüglich der Wohnungen Nr. 3, 4, 5, 11 und 12 bestehe kein Vorkaufsrecht, da insoweit bereits vor Abschluß der Mietverträge Wohnungseigentum gebildet worden sei. Für diese Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 454,37 qm betrug der Gesamtpreis 240.000 DM. Weiter erklärten die Beklagten, für die Wohnungen Nr. 2, 6, 8, 9, 13, 14, 15 und 16 bestehe jeweils ein Vorkaufsrecht. Für diese Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 602,91 qm wurden Einzelkaufpreise vereinbart, die in der Summe 2.410.000 DM ausmachen. Für die Wohnung Nr. 14 mit 82,3 qm wurden 380.000 DM vereinbart.

Unter "IV. Verschiedenes" heißt es in dem notariellen Kaufvertrag:

> "Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages oder der ihm zugrundeliegenden Teilungserklärung aus irgendeinem Grunde ganz oder teilweise unwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übri-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

gen Vereinbarungen nicht berührt. Die etwaige nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine ähnliche, dem Sinn und Zwecke dieses Vertrages entsprechende gültige Bestimmung zu ersetzen."

Mit ihrer Klage haben die Kläger 180.000 DM Schadensersatz wegen Vereitelung des Vorkaufsrechtes geltend gemacht und die Feststellung einer Schadensersatzpflicht der Beklagten für sämtliche Folgeschäden begehrt. Sie haben die Auffassung vertreten, ihnen stehe ein Schadensersatzanspruch zu, der sich aus der Differenz zwischen dem im Vertrag vereinbarten Einzelpreis von 380.000 DM und dem anteiligen Wert der Wohnung von 200.000 DM errechne.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Beklagten mit Urteil vom 25. Juni 2003 verurteilt, an die Kläger 27.911,42 € (= 54.590 DM) nebst Zinsen zu zahlen. Im übrigen hat es die Berufung zurückgewiesen. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten gegen dieses Urteil führte zu dessen Aufhebung und Zurückverweisung, weil es keinen Tatbestand enthielt. Das Berufungsgericht hat die Beklagten daraufhin erneut zur Zahlung von 27.911,42 € verurteilt. Mit der auch gegen dieses Urteil vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten weiterhin die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Kläger hätten gegen die Beklagten einen Schadensersatzanspruch gemäß § 325 Abs. 1 BGB a.F. in Höhe von 27.911,42 € wegen Vereitelung eines Vorkaufsrechtes. Das dem Schadensersatzanspruch zugrundeliegende Schuldverhältnis folge aus § 570 b BGB a.F. Die Tatbestandsvoraussetzungen dieser Vorschrift seien erfüllt. Bei dem vorliegenden Verkauf der streitgegenständlichen Wohnung handele es sich um einen Erstverkauf. Das Vorkaufsrecht sei von den Klägern wirksam ausgeübt worden. Die Ausübung habe nicht unter einer Bedingung gestanden. Beim Verkauf mehrerer Wohnungen im Paket sei die Vereinbarung eines besonders hohen Einzelpreises für eine bestimmte Wohnung dem Mieter gegenüber unwirksam. Dieser könne die Wohnung nach dem nach § 508 BGB a.F. zu bemessenden anteiligen Kaufpreis erwerben. Die Beklagten könnten sich auch nicht darauf berufen, die Ausübung des Vorkaufsrechtes sei formal unwirksam, weil dies in zwei getrennten Schreiben erfolgt sei. Es habe kein Zweifel daran bestanden, daß das Vorkaufsrecht gemeinschaftlich habe ausgeübt werden sollen, denn bei den Klägern handele es sich um Ehegatten, die auch gemeinschaftlich Mieter der Wohnung seien.

Das den Klägern zustehende Vorkaufsrecht sei durch den Verkauf der von den Klägern bewohnten Wohnung Nr. 14 an die Firma G. GmbH vereitelt worden. Infolge der Veräußerung der Wohnung sei den Beklagten die Erfüllung des Vorkaufsrechts der Kläger unmöglich geworden. Die Vereitelung des Vorkaufsrechts habe zur Folge, daß die Beklagten die Kläger so stellen müßten, als wäre das Vorkaufsrecht ordnungsgemäß verwirklicht worden. Der Schaden der Kläger liege in der Differenz zwischen dem Wert der Wohnung Nr. 14 und dem im Rahmen des erfolgten Verkaufs tatsächlich auf die Wohnung entfallenden anteiligen Kaufpreis.

Die Beklagten könnten sich nicht darauf berufen, für die Wohnung Nr. 14 sei ein Einzelpreis von 380.000 DM wirksam vereinbart worden. Die vorliegende

Preisgestaltung sei als sittenwidrig einzustufen. Es seien keine wirtschaftlich, steuerlich oder sonst vernünftigen oder nachvollziehbaren Gründe für eine entsprechende Preisgestaltung ersichtlich. Die Preisgestaltung habe einzig dem Zweck dienen sollen, bei diesen Wohnungen die Ausübung des Vorkaufsrechtes dadurch zu vereiteln, daß nur für diese Wohnungen überhöhte Einzelpreise vereinbart worden seien, die dem Marktwert nicht entsprächen und einen Kauf wirtschaftlich unsinnig erscheinen ließen. Das habe das eingeholte Sachverständigengutachten bestätigt. Auch der Zustand der Wohnungen widerspreche der Preisgestaltung. Die im Paket zu 240.000 DM verkauften fünf Wohnungen seien tendenziell besser ausgestattet als die mit einem Vorkaufsrecht belasteten Wohnungen.

Da die Einzelpreisvereinbarung unwirksam sei, bemesse sich der ersatzfähige Schaden anhand der Differenz des Verkehrswertes und des nach § 508 BGB a.F. zu ermittelnden anteiligen Kaufpreises. Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 14 liege nach dem eingeholten Sachverständigengutachten bei 265.000 DM. Der Gesamtwert des Kaufgegenstandes einschließlich der Garagen betrage 3.339.500 DM. Der Anteil der Klägerwohnung am Gesamtwert betrage deshalb gerundet 7,94 %. Mithin entfalle auf die Wohnung ein anteiliger Kaufpreis von 210.410 DM (= 7,94 % aus 2.650.000 DM). Der den Klägern zu ersetzende Schaden betrage deshalb 54.590 DM (Differenz zwischen Wert und anteiligem Kaufpreis).

Schließlich stehe den Klägern ein Zahlungsanspruch gegen die Beklagten auch gemäß § 826 BGB zu. Den Klägern sei der dargelegte Schaden zugefügt worden. Dies sei erfolgt durch die von den Beklagten vorsätzlich gewählte - sittenwidrige - Vertragsgestaltung, die darauf abgezielt habe, die wirksame Geltendmachung des Vorkaufsrechts zu vereiteln. Den Beklagten sei bewußt gewesen, daß der anteilige Kaufpreis der Wohnung Nr. 14 im Paket mit den

weiteren verkauften Wohnungen niedriger gelegen habe als deren Verkehrswert.

II.

Dies hält der revisionsrechtlichen Überprüfung stand. Die Revision der Beklagten ist daher zurückzuweisen. Die Kläger haben gegen die Beklagten einen Schadensersatzanspruch gemäß § 325 Abs. 1 BGB a.F. in Höhe von 27.911,42 €, weil den Beklagten die ihnen obliegende Leistung, den Klägern das Eigentum der Wohnung Nr. 14 zu verschaffen, infolge eines Umstandes, den die Beklagten zu vertreten haben, unmöglich geworden ist.

1. Zu Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß den Klägern ein Vorkaufsrecht gemäß § 570 b BGB a.F. zustand, das sie rechtswirksam ausgeübt haben. Es ist innerhalb von zwei Monaten gemäß § 510 Abs. 2 BGB a.F. ausgeübt worden. Die Schreiben der Kläger an die Beklagten, in denen sie mitteilen, daß sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen, datieren vom 30. Oktober 1998 und nicht, wie im Berufungsurteil offenbar unrichtig angegeben, vom 30. November 1998; hierauf hat die Revision zu Recht hingewiesen. Einer notariellen Beurkundung bedurfte es nicht (BGHZ 144, 357 BGB). Mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes ist entsprechend § 505 Abs. 2 BGB a.F. ein Kaufvertrag zwischen den Parteien über die von den Klägern gemietete Wohnung Nr. 14 zustande gekommen unter den Bestimmungen, die die Beklagten mit der Firma G. GmbH vereinbart haben mit Ausnahme des Kaufpreises in Höhe von 380.000 DM. Die Vereinbarung dieses Einzelkaufpreises hält das Berufungsgericht zutreffend für sittenwidrig. Nichtig gemäß § 138 BGB sind solche das Vorkaufsrecht vereitelnde Verträge, die durch ihren Gesamtcharakter oder die Art und Weise ihres Zustandekommens das Gepräge der

Sittenwidrigkeit erhalten, sei es, daß sie auf verwerflichen Beweggründen oder der Anwendung unlauterer Mittel beruhen oder ausschließlich zu dem Zweck abgeschlossen werden, dem Vorkaufsberechtigten Schaden zuzufügen (BGH, Urteil vom 11. Dezember 1963 - V ZR 41/62, NJW 1964, 540 unter 2). Das Berufungsgericht hat - von der Revision unangegriffen - festgestellt, die Preisgestaltung habe einzig dem Zweck dienen sollen, die Ausübung des Vorkaufsrechtes dadurch zu vereiteln, daß ein überhöhter Einzelpreis vereinbart und den Klägern dadurch Schaden zugefügt werden sollte.

2. Entgegen der von der Revision vertretenen Auffassung führt die Sittenwidrigkeit der Teilabrede über den Kaufpreis nicht zur Gesamtnichtigkeit des Kaufvertrages gemäß § 139 BGB. Der Kaufvertrag vom 12. August 1998 enthält unter "IV. Verschiedenes" eine salvatorische Erhaltens- und Ersetzungsklausel. Solche Klauseln besagen nicht, daß die von dem Nichtigkeitsgrund nicht unmittelbar erfaßten Teile des Geschäfts unter allen Umständen als wirksam behandelt werden sollen. Sie enthalten vielmehr nur eine Bestimmung über die Verteilung der Darlegungs- und Beweislast im Rahmen der bei § 139 BGB stets vorzunehmenden Prüfung, ob die Parteien das teilnichtige Geschäft als Ganzes verworfen hätten oder aber den Rest hätten gelten lassen. Während bei Fehlen einer salvatorischen Erhaltensklausel die Vertragspartei, welche das teilnichtige Geschäft aufrechterhalten will, darlegungs- und beweispflichtig ist, trifft die entsprechende Pflicht, wenn - wie im hier zu entscheidenden Fall - eine solche Klausel vereinbart ist, denjenigen, der den ganzen Vertrag verwerfen will (BGH, Urteil vom 24. September 2002 - KZR 10/01, NJW 2003, 347). Die Beklagten haben aber nicht dargelegt, daß mit der Einzelpreisvereinbarung der Kaufvertrag stehen und fallen sollte. Dagegen, daß die Parteien den Kaufvertrag über die Eigentumswohnung ohne die Zuordnung eines Kaufpreisanteils von 380.000,-- DM für die Wohnung Nr. 14 nicht geschlossen hätten, spricht insbe-

sondere, daß trotz des Wegfalls der Einzelpreisvereinbarung für diese Wohnung der Gesamtpreis unverändert bleibt.

3. Entgegen der Rüge der Revision ist das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht davon ausgegangen, daß die den Beklagten obliegende Leistung, den Klägern das Eigentum an der Wohnung Nr. 14 zu verschaffen, unmöglich geworden ist. Der objektiven Unmöglichkeit steht gemäß § 275 Abs. 2 BGB a.F. das Unvermögen gleich. Hat der Schuldner die geschuldete Sache einem Dritten übereignet, ist die Leistung allerdings nicht schon deswegen unmöglich, weil der Schuldner über den Gegenstand nicht mehr verfügen kann und auf ihn auch keinen Anspruch hat. Unmöglichkeit liegt vielmehr erst dann vor, wenn feststeht, daß der Schuldner die Verfügungsmacht nicht mehr erlangen und zur Erfüllung des geltend gemachten Anspruchs auch nicht auf die Sache einwirken kann. Solange dagegen die Möglichkeit besteht, daß der Dritte dem Schuldner die Verfügungsmacht wieder einräumt oder der Verfügung zustimmt, steht sein Unvermögen nicht fest. Die Darlegungs- und Beweislast für die Tatsachen, aus denen sich die Unmöglichkeit der Leistung ergibt, richtet sich nach den allgemeinen Regeln. Ist die Unmöglichkeit - wie bei einem Anspruch nach § 325 BGB a.F. - anspruchsbegründende Voraussetzung, wird es dem Gläubiger häufig nicht möglich sein, Umstände vorzutragen, aus denen sich ergibt, daß ein Rückerwerb des geschuldeten Gegenstandes durch den Schuldner ausgeschlossen ist. Die für diese Beurteilung maßgeblichen Tatsachen beruhen weitgehend auf den rechtlichen und tatsächlichen Beziehungen des Schuldners zum Erwerber, die dem darlegungsbelasteten Gläubiger regelmäßig nicht oder nicht ausreichend bekannt sind, während der Schuldner hierzu aus eigener Kenntnis ohne weiteres näher vortragen kann. In diesen Fällen hat der Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung angenommen, daß die Weiterveräußerung die Unmöglichkeit indiziert, sofern der Schuldner nicht darlegt, daß er zur Erfüllung willens und in der Lage ist (BGHZ 141, 179, 181, 182).

Die Beklagten haben die Wohnung Nr. 14 an die Firma G. GmbH veräußert. Vortrag der Beklagten in den Tatsacheninstanzen dazu, daß sie zur Erfüllung des durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes zustande gekommenen Kaufvertrages willens und in der Lage sind, hat die Revision nicht aufgezeigt. Das Unvermögen der Beklagten zur Erfüllung des Kaufvertrages ist somit indiziert.

4. Rechtsirrtumsfrei ist das Berufungsgericht ferner davon ausgegangen, daß die Kläger im Rahmen ihres Anspruchs auf Ersatz des positiven Interesses verlangen können, so gestellt zu werden, wie sie stehen würden, wenn die Beklagten den Kaufvertrag ordnungsgemäß erfüllt, das heißt ihnen die verkaufte Eigentumswohnung übereignet hätten (vgl. BGH, Urteil vom 18. Januar 1980 - V ZR 110/76, NJW 1980, 1742 unter II).

Zutreffend sind auch die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Schadensberechnung. Bei einem Schadensersatzanspruch nach § 325 Abs. 1 Satz 1 BGB a.F. wird das ursprüngliche Vertragsverhältnis mit Eintreten der Haftungsvoraussetzungen in der Weise umgestaltet, daß an die Stelle der beiderseitigen Leistungsverpflichtungen ein einseitiges, am Erfüllungsinteresse ausgerichtetes Abrechnungsverhältnis tritt, bei dem die gegenseitigen Ansprüche nur noch unselbständige Rechnungsposten sind (BGH, Urteil vom 24. September 1999 - V ZR 71/99, NJW 1999, 3625 unter II 2). Es ist deshalb ein Gesamtvermögensvergleich anzustellen. Der tatsächlichen Vermögensentwicklung ist die Vermögenssituation bei ordnungsgemäßer Erfüllung gegenüberzustellen. Nur die Differenz beider Vermögenslagen kann Gegenstand des Schadensersatzanspruches sein (BGH, Urteil vom 24. September 1999 aaO). Zu Recht hat das Berufungsgericht deshalb den Schaden der Kläger in der Differenz zwischen dem Verkehrswert der Wohnung Nr. 14 und dem im Rahmen des erfolgten Verkaufs tatsächlich auf die Wohnung entfallenden anteiligen

Kaufpreis gesehen. Daß das Vorkaufsrecht des § 570 b BGB a.F. bezweckt, den Schutz der Mieter vor spekulativen Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und deren Veräußerung an Dritterwerber zu verstärken (vgl. Staudinger/Sonnenschein, BGB, Bearb. 1997, § 570 b Rdnr. 5 bis 7), beschränkt den Umfang eines Schadensersatzanspruches gemäß § 325 Abs. 1 BGB a.F. entgegen der von der Revision vertretenen Auffassung nicht auf den Schaden, den er im Falle einer Verdrängung aus der gemieteten Wohnung erleidet. Der Schutz des Mieters wird durch § 570 b BGB a.F. in der Weise realisiert, daß er bei Eintritt des Vorkaufsfalles einen Kaufvertrag zwischen sich und dem Verkäufer zustande bringen kann. Hiervon zu unterscheiden sind die Folgen, die die Verletzungen von aus diesem Kaufvertrag folgenden Pflichten nach sich ziehen. Nach allgemeinem Schuldrecht ist für die Nichterfüllung eines Kaufvertrages Ersatz in Höhe des Erfüllungsinteresses zu leisten, das hier in der Differenz zwischen dem auf die Wohnung entfallenden Anteil an dem Gesamtkaufpreis, mithin 210.410,-- DM, und dem Wert der Wohnung von 265.000,-- DM besteht; diese Differenz beläuft sich daher auf den vom Berufungsgericht zugesprochenen Betrag.

5. Entgegen der Rüge der Revision ist schließlich auch keine Abzinsung vorzunehmen für einen Zeitraum "bis zur gedachten Veräußerung der Wohnung" durch die Kläger. Bei einer konkreten Schadensberechnung - wie im vorliegenden Fall - bedarf es nicht der Festlegung eines bestimmten Stichtages, vielmehr sind grundsätzlich alle adäquaten Folgen des haftungsbegründenden

Umstands bis zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung in die Schadensberechnung einzubeziehen (BGH, Urteil vom 18. Januar 1980 - V ZR 110/76, NJW 1980, 1742). So ist das Berufungsgericht verfahren.

Dr. Deppert Ball Dr. Leimert

Wiechers Dr. Wolst