

16

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

KO §§ 24, 17

Ein durch Vormerkung gesicherter Anspruch auf Grundstücks-
Übereignung wird kraft der Vorschrift des § 24 KO durch
eine Erfüllungsablehnung nach § 17 KO auch dann nicht be-
rührt, wenn der dem Übereignungsanspruch zugrunde liegende
Vertrag zugleich auf die Erstellung eines Bauwerks gerichtet
ist. Dies gilt unabhängig davon, ob das Entgelt für das
Grundstück in dem Vertrag gesondert ausgewiesen ist oder
nicht.

BGH, Urt. v. 7. November 1980 - V ZR 163/79 - OLG Celle
LG Hannover

16

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 163/79

URTEIL

Verkündet am

7. November 1980

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Dipl.-Sozialwirts Egon K [REDACTED] in seiner Eigenschaft als Konkursverwalter über das Vermögen der Firma W [REDACTED] KG, H [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED], Ha [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Rechtsanwalt Professor Karl-Heinz L [REDACTED],
Rudolf-W [REDACTED]-Straße [REDACTED], S [REDACTED],
2. dessen Ehefrau, die Lehrerin Barbara L [REDACTED]
geb. F [REDACTED], wohnhaft ebenda,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

16

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. November 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Räfle für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 7. August 1979 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Konkursverwalter über das Vermögen der Firma W■■■■ KG, Industrie- und Wohnungsbau-Betreuung in H■■■■. Am 18. Januar 1977 ist das Vergleichs- und am 24. März 1977 das Anschlußkonkursverfahren eröffnet worden.

Mit notariellem Vertrag vom 31. Mai 1976 hatte die Gemeinschuldnerin ein 362 qm großes Grundstück mit einem darauf zu errichtenden Eigenheim, ein noch zu vermessendes Garagengrundstück mit zwei darauf zu erstellenden Garagen sowie Miteigentumsanteile an weiteren Grundstücken (Wegeflächen, Antennengrundstück



und Garagenvorplatzfläche) zum Festpreis von insgesamt 302 000 DM an die Beklagten "verkauft". Die in dem Vertrag von der Gemeinschuldnerin bewilligte Auflassungsvormerkung ist im Juli 1976 in das Grundbuch eingetragen worden. Der Preis sollte in näher festgelegten Raten entrichtet werden. Die Beklagten haben bisher keine Zahlungen geleistet.

Der Kläger hält die Beklagten für verpflichtet, in die Löschung der Vormerkung einzuwilligen, da er wegen nicht fristgerechter Zahlung der ersten Rate von 54 000 DM und wegen Weigerung der Beklagten, überhaupt etwas auf die vereinbarte Vergütung zu leisten, in wirksamer Weise von dem Vertrag zurückgetreten sei. Außerdem habe er gemäß § 17 KO zu Recht die Erfüllung des gesamten Vertrages abgelehnt.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, in die Löschung der zu ihren Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung einzuwilligen.

Die Beklagten haben demgegenüber geltend gemacht, dem Kläger habe kein Rücktrittsrecht zugestanden, da die Fälligkeitsvoraussetzungen auch nur für die erste Rate bisher noch nicht eingetreten seien und ihnen überdies wegen des Vermögensverfalls der Gemeinschuldnerin ein Leistungsverweigerungsrecht zustehen würde. Die Erfüllungsablehnung nach § 17 KO lasse im Hinblick auf die Vorschrift des § 24 KO den Bestand ihres durch Vormerkung gesicherten Auflassungsanspruchs unberührt. Schließlich berufen sich die Beklagten darauf, daß ihre Schadensersatzansprüche gegenüber dem Kläger, mit denen

sie hilfsweise aufgerechnet haben, höher als die erste Rate seien.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Klagbegehren weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Einen Zahlungsverzug der Beklagten, der den Kläger zum Rücktritt von dem Vertrag oder zu dessen Kündigung hätte berechtigen und dadurch der eingetragenen Vormerkung die Grundlage hätte entziehen können, hat das Berufungsgericht als nicht eingetreten erachtet. Hiergegen wendet sich die Revision nicht. Die Ausführungen des Berufungsgerichts geben auch keinen Anlaß zu Beanstandungen.

II.

1. Soweit die Klage auf Erfüllungsverweigerung nach § 17 KO gestützt wird, hat das Berufungsgericht ausgeführt:

Diese Erfüllungsverweigerung habe sich jedenfalls nicht auch auf den durch die Vormerkung gesicherten Anspruch erstrecken können, wie sich aus § 24 Satz 2 KO

ergebe. Danach sei bei einem Konkurs des Bauträgers die Bebauung des Grundstücks durch diesen nicht Bedingung für die Eigentumsübertragung; für den Konkursfall sei vielmehr hinsichtlich des Grundstücks aus § 24 Satz 2 KO eine Teilleistungsvereinbarung herzuleiten. Dies habe auch dann zu gelten, wenn, wie im vorliegenden Fall, der Grundstückspreis nicht gesondert ausgewiesen werde. Die vom Käufer für das Grundstück zu erbringende Gegenleistung sei in derartigen Fällen durch - ergänzende - Vertragsauslegung oder gemäß § 316 BGB zu bestimmen. Zumindest sei das Fehlen einer gesonderten Ausweisung des Grundstückspreises dann unschädlich, wenn der Vertrag hinreichende Anhaltspunkte für die Grundstücksbewertung gebe. So liege der Fall hier: Aus der in § 8 Abs. 3 des Kaufvertrages getroffenen Vereinbarung, daß die Eigentumsumschreibung sogleich nach Zahlung der ersten Rate von 54 000 DM vorzunehmen sei, folge unter Berücksichtigung der für einen Bauträgervertrag geforderten Gleichwertigkeit der von den Parteien zu erbringenden Teilleistungen (gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung in der Fassung vom 11. Juni 1975, BGBI I 1351), daß mit dieser ersten Rate jedenfalls der Grundstückspreis voll beglichen sein sollte.

Der Kläger könne den einer Löschung der Vormerkung entgegenstehenden Eigentumsverschaffungsanspruch der Beklagten auch nicht etwa dadurch entkräften, daß er auf die entsprechende Gegenleistung verzichte; die für den Beklagten aus § 24 Satz 2 KO herzuleitenden Rechte müßten vielmehr auch durchsetzbar sein. Dabei könne zugunsten des Klägers unterstellt werden, daß

durch den Auflassungsanspruch der Beklagten die Verwertung des übrigen Grundbesitzes der Gemeinschuldnerin erschwert werde. Dieser Umstand rechtfertige keine Einschränkung des § 24 KO zu Lasten der Erwerber. Bei bereits erfolgter Umschreibung könne jedenfalls nicht wegen solcher Schwierigkeiten Rückauflassung verlangt werden, es sei aber weitgehend vom Zeitablauf und damit vom Zufall abhängig, ob der Erwerber bereits als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden sei.

3. Die Angriffe der Revision gegen diese Ausführungen bleiben ohne Erfolg.

a) Was die von der Revision gerügte Nichtberücksichtigung des konkreten Inhalts der zwischen der Gemeinschuldnerin und den Beklagten getroffenen vertraglichen Vereinbarungen durch das Berufungsgericht betrifft, so geht auch das Berufungsurteil ersichtlich davon aus, daß es sich um einen einheitlichen, Grundstückskauf und Hauserstellung miteinander verknüpfenden Vertrag - Bauträgervertrag - handelt (bei dem, wie das Berufungsgericht annimmt, lediglich der Konkurs der Gemeinschuldnerin die Verknüpfung gelöst habe). Aus dieser Einheitlichkeit allein folgt indes entgegen der Ansicht der Revision noch kein Bedingungsverhältnis im Sinn des § 158 BGB, wie schon die Vorschrift des § 139 BGB belegt. Bei einem mehrere an sich selbständige Vereinbarungen zu einer Einheit zusammenfassenden Vertrag läßt die Nichterfüllung hinsichtlich eines der mehreren Ansprüche nicht ohne weiteres die anderen Ansprüche hinfällig werden, wie dies bei

einem Bedingungsverhältnis der Fall wäre; die sich daraus ergebenden Folgen sind vielmehr in der Regel nach den Vorschriften der §§ 320 ff BGB zu beurteilen. Es mag zweifelhaft sein, ob das Berufungsgericht insoweit eine tatrichterliche, mit der Revision in der Regel unangreifbare Auslegung des Vertrages vorgenommen hat. Sollte dies nicht geschehen sein und die im letzten Absatz von Seite 7 des Berufungsurteils vertretene Ansicht nicht hierauf beruhen, so führt jedenfalls die Auslegung der getroffenen Vereinbarungen durch den Senat selbst zu keinem anderen Ergebnis; zu dieser Auslegung ist der Senat berechtigt, da weitere tatsächliche Feststellungen hierzu ersichtlich nicht mehr in Betracht kommen (Senatsurteil vom 5. Dezember 1975, V ZR 64/74, WM 1976, 296). Ein auf ein Bedingungsverhältnis im Sinn des § 158 BGB gerichteter Wille der Vertragsparteien kann entgegen der Ansicht von Fehrl, BB 1977 S. 1228, 1229 linke Spalte bei einem Bauträgervertrag nicht generell, sondern nur je nach Lage des Einzelfalles unter Anlegung eines strengen Maßstabes angenommen werden, da insoweit die Interessen der Vertragspartner in der Regel gegenläufig sein werden: dem Bauträger wird zwar daran gelegen sein, das Grundstück nicht unter Umständen auch isoliert veräußern zu müssen; das Interesse des Bauträgerkunden dagegen wird im allgemeinen dahin gehen, bei Vermögensverfall des Bauträgers zumindest das Grundstück zu erhalten. Im vorliegenden Fall sind keine hinreichenden Anhaltspunkte für einen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien, ein Bedingungsverhältnis im Rechtssinn zu schaffen, gegeben. Ein solcher Wille ist entgegen der Ansicht der Revision

weder daraus herzuleiten, daß für die von der Gemeinschaftschuldnerin zu erbringende Gesamtleistung ein einheitlicher Kaufpreis vereinbart worden ist, noch aus dem Umstand, daß die Eigentumsumschreibung von der Zahlung der ersten Rate abhängig gemacht worden ist (§ 8 Abs. 4 des Vertrages), deren Fälligkeit aber (u.a.) erst nach Vorlegung einer Architektenbescheinigung "über den Beginn der Erdarbeiten" eintreten sollte; die vertraglich vorgesehene Eigentumsumschreibung "schon" nach Beginn der Erdarbeiten und Zahlung der ersten Rate spricht vielmehr eher für das Gegenteil (die Annahme einer aufschiebenden Bedingung wird durch diese Vereinbarung ohnehin ausgeschlossen). Schließlich läßt sich auch aus der Vereinbarung, daß bei nicht fristgemäßer Entrichtung der einzelnen Raten, also bei einer Vertragsverletzung seitens der Beklagten, "die Kaufobjekte" an die Gemeinschaftschuldnerin zurückzuübertragen sein sollten (§ 9 Abs. 1 des Vertrages), nichts im Sinne der Revision gewinnen.

Es kann somit auf sich beruhen, welche Rechtsfolgen sich im Konkurs des Bauträgers nach §§ 17, 24 KO aus der Erfüllungsverweigerung des Konkursverwalters dann ergeben, wenn im Rahmen eines Bauträgervertrages zwar der Auflassungsanspruch des Käufers durch eine Vormerkung gesichert, die Erstellung des Baues aber im Rechtssinn zur Bedingung der Grundstücksübereignung gemacht worden ist.

b) Mit der Revision ist allerdings davon auszugehen, daß in Fällen der vorliegenden Art das Wahlrecht des Konkursverwalters nach § 17 KO durch § 24 KO (in dessen durch die Hinzufügung des zweiten

Satzes verdeutlichten Sinn, s. dazu das Senatsurteil vom 21. April 1978, V ZR 77/77, LM KO § 24 Nr. 2) nicht völlig ausgeschlossen wird, sondern nur insoweit, als es um den durch die Vormerkung gesicherten Anspruch (hier also die Eigentumsübertragung) geht, im übrigen aber (hier hinsichtlich der Gebäudeerstellung) bestehen bleibt (soweit ersichtlich einhellige Meinung, s.u.a. Mentzel/Kuhn/Uhlenbruck, KO 9. Aufl. § 24 Rdn. 7; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 883 Rdn. 39; Fehl, BB 1977, 1228, 1230; Lichtenberger, NJW 1977, 519, 521, 522; Weitnauer, DNotZ 1977, 225, 229; Kissel, NJW 1977, 1760, 1763; Kuhn, WM 1979, 742; Häsemeyer, NJW 1977, 737, 738; Dieckmann, Festschrift für von Caemmerer, 1978, S. 95, 120). Auch die Materialien zu dem Änderungsgesetz vom 22. Juni 1977 bringen dies zum Ausdruck (s. insbesondere Beschlußempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drucks. 8/359 vom 6. Mai 1977 S. 12/13 unter III. und S. 14 unter 5).

Der Revision ist weiter einzuräumen, daß wegen der akzessorischen Natur der Vormerkung § 24 KO nur eingreifen kann, soweit der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch überhaupt (noch) besteht; für die Schutzwirkung des § 24 KO ist, wie der Senat bereits in dem schon zitierten Urteil vom 21. April 1978 ausgesprochen hat, jedenfalls dann kein Raum mehr, wenn der durch Vormerkung gesicherte Anspruch aus von der Konkurseröffnung unabhängigen Gründen nicht mehr besteht oder nicht geltend gemacht werden kann (§ 886 BGB).

Die hinsichtlich der Bauleistung zulässige Erfüllungssablehnung des Konkursverwalters kann aber nach dem durch die Anfügung seines Satzes 2 klargestellten, auf Befriedigung des Vormerkungsgläubigers gerichteten Sinn und Zweck des § 24 KO gerade nicht die Wirkung eines - die Anwendung dieser Vorschrift ausschließenden - Untergangs auch des Grundstücksübereignungsanspruchs haben; erklärtes Ziel der Gesetzesergänzung vom 22. Juni 1977 war vielmehr, eben diese Folge auszuschließen und den durch Vormerkung gesicherten Grundstücksübereignungsanspruch hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 24 KO von dem rechtlichen Schicksal weiterer, von dem Gemeinschuldner gegenüber seinem Vertragspartner übernommener Verpflichtungen zu lösen (ebenso Dieckmann aaO S. 118; Mentzel/Kuhn/Uhlenbruck aaO § 24 Rdn. 7 S. 254 unten). Die infolge der Erfüllungssablehnung durch den Konkursverwalter hinsichtlich der Bauleistungen eintretende Umgestaltung des Rechtsverhältnisses in einen das gegenseitige Schuldverhältnis ersetzenden einseitigen Anspruch des Vertragspartners des Gemeinschuldners auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung (BGHZ 68, 379, 380 mit zahlreichen Nachweisen) bleibt daher kraft der Vorschrift des § 24 KO beschränkt auf den die Bauleistungen betreffenden Teil des Vertrages und läßt die Grundstücksübereignungsverpflichtung unberührt (ebenso Kuhn, WM 1979, 742, 745); in diesem Sinn kann auch, wie dies im Schrifttum mehrfach geschieht, davon gesprochen werden, daß für den Fall des Konkurses des Bauträgers § 24 KO kraft Gesetzes die Aufteilung des Vertrages im Sinn einer Teilleistungsvereinbarung bewirke (Lichtenberger, NJW 1977, 519, 522 linke Spalte; Fehl, BB 1977, 1228, 1230, der von "Auslegungshilfe" spricht; der

Sache nach zum selben Ergebnis kommt wohl auch Jakobs, Betrieb 1977, 757, 758).

Nicht gefolgt werden kann der teilweise dabei vertretenen Auffassung, daß eine solche durch § 24 KO bewirkte Trennung des rechtlichen Schicksals des Anspruchs auf Grundstücksübereignung einerseits und der sonstigen Ansprüche andererseits nur unter der Voraussetzung eines gesondert ausgewiesenen Entgelts für den Grundstückskauf anzunehmen sei (so Mentzel/Kuhn/Uhlenbruck aaO § 24 Rdn. 7 sowie Fehl, BB 1977, 1228, 1230 linke Sp. unter Betonung, daß der "echte" Grundstückspreis ausgewiesen werden müsse; für Bauträgerverträge, die vor dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes abgeschlossen worden sind, will Fehl, aaO rechte Sp. letzter Absatz von II., allerdings eine entsprechende vertragliche Ergänzung zulassen). Schon aus dem Wortlaut des § 24 KO läßt sich eine solche Unterscheidung nicht herleiten; sie würde auch wiederum dem erklärten Sinn und Zweck des Änderungsgesetzes vom 22. Juni 1977 zuwiderlaufen. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung der in § 3 Abs. 2 der Makler- und Bauträgerverordnung getroffenen Bestimmungen über die zulässige Höhe von Ratenverpflichtungen des Käufers, die gerade von einer für Grundstücksübereignung und Bauerstellung einheitlichen Vertragssumme ausgehen; auf die Relation zwischen § 24 KO und der Makler- und Bauträgerverordnung ist in den parlamentarischen Beratungen, die zu dem Änderungsgesetz geführt haben, auch wiederholt hingewiesen worden (s.u.a. die bereits zitierte BT-Drucks. 8/359 S. 12/13 unter III).

Allerdings bedarf es bei einem nicht bereits vertraglich aufgeschlüsselten Entgelt dann der Bestimmung des für das Grundstück zu entrichtenden Kaufpreises, da mit dem Übereignungsanspruch als notwendiges Korrelat auch die Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises hierfür bestehen bleiben muß. Diese Bestimmung wird, soweit im Einzelfall möglich, durch - gegebenenfalls ergänzende - Vertragsauslegung, andernfalls auf dem durch §§ 316, 315 BGB vorgezeichneten Wege vorzunehmen sein.

Bedenken gegen die dargelegte Auffassung können auch nicht aus der Systematik des Konkursrechts unter dem Gesichtspunkt hergeleitet werden, daß nach der vertretenen Auffassung der Vormerkungsberechtigte besser stünde als ein Vertragspartner, dem - vor Beginn der Bauarbeiten oder jedenfalls vor deren Beendigung - das Grundstück bereits übereignet worden ist (s. dazu auch Häsemeyer, NJW 1977, 737, 738 unter II; Bassenge, JR 1977, 203, 204; Dieckmann aaO S. 119). Denn von einer solchen Besserstellung kann nicht ohne weiteres ausgegangen werden. Schon das Reichsgericht hat in RGZ 56, 238 und RGZ 90, 218, 222 einen allgemeinen Gesetzesgedanken des Inhalts angenommen, daß Leistungen, die schon in das Eigentum des Empfängers übergegangen sind, nicht mehr der Rückforderung unterliegen sollen (soweit in der späteren Entscheidung RGZ 135, 177 eine Herausgabepflicht nach § 812 BGB bejaht worden ist, ist zu berücksichtigen, daß es in jenem Fall nur um Geldleistungen ging). Auch in BGHZ 68, 379, 381 wird in Betracht gezogen, von einer Abwicklung nach Bereicherungsrecht abzusehen und es hinsichtlich bereits erbrachter

Leistungen beim Vertrag zu belassen (mit der Folge, daß insoweit eine etwa noch ausstehende Gegenleistung noch zu erbringen ist). Daß mit der Ergänzung des § 24 KO durch das Änderungsgesetz vom 22. Juni 1977 die Stellung des Vormerkungsgläubigers verstärkt werden sollte, spricht ebenfalls dafür, daß derjenige, der Eigentum an einem Grundstück bereits erlangt hat, nicht einer Rückforderung von seiten des Konkursverwalters ausgesetzt sein soll; abschließend braucht diese Frage hier jedoch nicht entschieden zu werden.

Anhaltspunkte dafür, daß etwa im vorliegenden Fall die Geltendmachung des Auflassungsanspruchs nach den Grundsätzen von Treu und Glauben als unzulässig anzusehen wäre, womit auch der Vormerkung der Boden entzogen würde, sind nicht dargetan. Der Umstand allein, daß die Verwertung des restlichen Grundbesitzes der Gemeinschuldnerin durch den Auflassungsanspruch der Beklagten erschwert wird, wie für die Revisionsinstanz zu unterstellen ist, reicht dafür nicht aus.

4. Aus alledem folgt, daß die zugunsten der Beklagten eingetragene Vormerkung Bestandskraft hat und ihre Löschung auch nicht etwa im Wege einer Verurteilung Zug um Zug gegen Ersatz eines den Beklagten entstandenen Schadens verlangt werden kann.

16

Die Revision des Klägers ist daher mit der
Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Räfle