

10

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 313 Satz 2

Die an die Heilung des Formmangels eines Grundstücks-
kaufvertrages nach § 313 Satz 2 BGB geknüpfte Vermutung,
daß die Vertragspartner einander das gewähren wollen,
was sie bei Abschluß des Vertrags einander zu gewähren
beabsichtigten (BGHZ 32, 11; 54, 56, 63), besagt nicht,
daß die Vertragspartner auch hinsichtlich des Schuldner-
verzugs den Vertrag als schon seit Vertragsabschluß wirk-
sam behandeln wollen.

BGH, Urt. v. 10. November 1978 - V ZR 181/76 - OLG Celle
LG Hannover

10

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 181/76

URTEIL

Verkündet am
10. November 1978
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Helmut H [REDACTED], Nr. [REDACTED],
S [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Gastwirtin Irmgard S [REDACTED] geb. N [REDACTED],
B [REDACTED] Str. [REDACTED], W [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

10

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. November 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 14. Mai 1976 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Beklagte verurteilt worden ist, Zinsen für die Zeit vor dem 20. Februar 1975 sowie Zinsen in Höhe von mehr als 4 % für die Zeit ab 20. Februar 1975 zu zahlen.

Auf die Berufung des Beklagten wird unter teilweiser Abänderung des Urteils der 12. Zivilkammer des Landgerichts Hannover vom 15. Mai 1975 die Klage insoweit abgewiesen, als die Klägerin die Zahlung von Zinsen für die Zeit vor dem 31. März 1971 verlangt hat.

Im übrigen Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Der Beklagte hatte auf Grund notariellen Kaufvertrags vom 15. Juni 1967 den halben ideellen Miteigentumsanteil an dem im Grundbuch des Amtsgerichts B [REDACTED] von U [REDACTED] Blatt [REDACTED] 39 (Gaststättengrundstück K [REDACTED]-M [REDACTED]) und Blatt [REDACTED] 56 (Campingplatz mit Fischteichen) eingetragenen Grundbesitz zum Preis von 150 000 DM auf die Klägerin übertragen. Zusätzlich hatte er das Gaststätteninventar an sie verkauft.

Am 11. Juni 1970 schlossen die Parteien zur Beilegung inzwischen entstandener Differenzen unter anwaltlicher Mitwirkung einen privatschriftlichen Vergleich. In diesem Vergleich verpflichtete sich die Klägerin u.a., in gesonderter Urkunde ihren halben ideellen Miteigentumsanteil an dem Grundstück K [REDACTED]-M [REDACTED] Blatt [REDACTED] 39 auf den Beklagten zu übertragen und das vorhandene Inventar zurückzugeben. Der Beklagte verpflichtete sich zur Zahlung von 100 000 DM zuzüglich Mehrwertsteuer für das Inventar. Dabei sollte ein Teilbetrag von 50 000 DM "nach Eintragung der in gesonderter Urkunde zu bestellenden Vormerkung in das Grundbuch, jedoch nicht vor dem 30. Juni 1970" zur Zahlung fällig sein; der Restbetrag von 50 000 DM abzüglich 3 000 DM für verbrannte Inventargegenstände sollte fällig sein, "sobald mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts die zur Durchführung der in gesonderter Urkunde zu erklärenden Auflassung erforderlichen Genehmigungen vorliegen".

In notariellem Vertrag vom selben Tag hoben die Parteien den Vertrag vom 15. Juni 1967 in vollem Umfang auf und erklärten die Rückauflassung des hälftigen ideellen Miteigentumsanteils der Klägerin an dem Grundstück Blatt 39 auf den Beklagten. Am 31. März 1971 ist der Beklagte als alleiniger Eigentümer dieses Grundstücks eingetragen worden.

Im Verlauf des vorliegenden Rechtsstreits stellten die Parteien fest, daß sie "übersehen" hatten, auch den halben ideellen Miteigentumsanteil an dem Grundstück Blatt 56 auf den Beklagten zurückzuübertragen. Sie erklärten am 7. November 1974 zu notariellem Protokoll die Rückauflassung dieses Grundstücksanteils. Am 20. Februar 1975 ist der Beklagte auch insoweit als Alleineigentümer eingetragen worden.

Der Beklagte hat die in dem Vergleich vom 11. Juni 1970 vereinbarten Zahlungen nicht geleistet. Die Klägerin ist der Meinung, der erste Teilbetrag von 50 000 DM sei seit dem 7. Juli 1970, dem Tag der Eintragung der Rückauflassungsvormerkung, zur Zahlung fällig und der Restbetrag von 47 000 DM zuzüglich 4 378 DM Mehrwertsteuer auf das Inventar seit Empfang der Mitteilung über das Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen am 15. Dezember 1970. Sie verlangt außerdem als Verzugsschaden Verzinsung dieser Beträge, wobei sie sich wegen der Höhe des Schadens zum Teil auf Aufwendungen für in Anspruch genommenen Bankkredit beruft.

Die Klägerin hat in erster Instanz beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an sie 101 378 DM zu bezahlen nebst 4 % Zinsen aus dem Betrag von 50 000 DM für die Zeit vom 7. Juli 1970 bis 31. Dezember 1970 sowie Zinsen aus dem Betrag von 97 000 DM für die Zeit vom 1. Januar 1971 bis 14. Juni 1973 in jeweils für einzelne Zeiträume angegebener Höhe zwischen 10,25 % und 12 %, und für die Zeit ab 15. Juni 1973 in Höhe von 13 %.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten ist erfolglos geblieben mit Ausnahme einer Abweisung der Klage in Höhe von 2 151 DM (unter dem Gesichtspunkt einer Verpflichtung der Klägerin zum Schadensersatz wegen einzelner nicht zurückgegebener Inventargegenstände) mit entsprechender Änderung der Zinszahlungsverpflichtung sowie einer Beschränkung dieser Verpflichtung auf die Zeit ab 31. Juli 1970.

Gegenstand der Revision der Beklagten ist lediglich die Zinsfrage. Der Beklagte erstrebt mit der Revision Abweisung der Klage insoweit, als er verurteilt worden ist, (irgendwelche) Zinsen für den Zeitraum vor dem 20. Februar 1975 zu entrichten sowie Zinsen in Höhe von mehr als 4 % für die Zeit ab 20. Februar 1975 zu bezahlen. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

1. Anspruchsgrundlage für den der Klägerin als Hauptforderung zugesprochenen Betrag ist nach Auffassung des Berufungsgerichts der zwischen den Parteien geschlossene privatschriftliche Vergleich vom 11. Juni 1970, da hierin die maßgebende Rückabwicklungsvereinbarung zu erblicken sei. Die aus § 313 Satz 1 BGB folgende ursprüngliche Formnichtigkeit dieses Vergleichs sei nach § 313 Satz 2 BGB geheilt worden. Diese Heilung sei, so meint das Berufungsgericht, am 31. März 1971 mit der Eintragung des Beklagten als (Allein-)Eigentümer des Grundstücks Blatt 39 eingetreten, spätestens aber am 20. Februar 1975 mit der Umschreibung auch des (Allein-)Eigentums an dem "vergesse- nen" Grundstück Blatt 56 auf den Beklagten.

Hiervon ausgehend führt das Berufungsgericht zu den von der Klägerin verlangten Zinsen folgendes aus:

Durch die Heilung der Formnichtigkeit habe der Vergleich zwar keine rückwirkende Gültigkeit erlangt, gleichwohl sei für die Abwicklung der gegenseitigen Ansprüche der Parteien in entsprechender Anwendung des § 141 Abs. 2 BGB von dem Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses auszugehen. Denn es spreche in einem Fall der Heilung nach § 313 Satz 2 BGB eine tatsächliche Vermutung dafür, daß die Parteien im Zweifel einander das gewähren wollten, was sie bei Abschluß des Vertrags einander zu gewähren beabsichtigten (BGHZ 32, 12; RGZ 115, 12).

Die erste Rate des Rückzahlungskaufpreises in Höhe von 50 000 DM sei daher mit der Eintragung der Auflassungsvormerkung am 7. Juli 1970 fällig geworden. Diese Zahlungsverpflichtung habe unabhängig davon bestanden, daß die Auflassung des "vergessenen" Eigentumsanteils an dem zweiten Grundstück erst am 7. November 1974 erfolgt sei. Denn nach dem eindeutigen Wortlaut des Vergleichs habe die Zahlung schon im Zuge der Rückübertragung des auf Blatt 1739 eingetragenen Grundstücks verlangt werden können. Mit der Zahlung dieses Betrages von 50 000 DM habe sich der Beklagte spätestens auf Grund eines als Mahnung anzusehenden Schreibens der Prozeßbevollmächtigten der Klägerin vom 29. Juli 1970 seit dem 31. Juli 1970 in Verzug befunden. Hinsichtlich des Restbetrages von 47 000 DM sei von einer Fälligkeit ab 1. Januar 1971 auszugehen, nachdem der Notar am 14. Dezember 1970 die Parteien vom Eingang der für die Umschreibung erforderlichen Unterlagen unterrichtet habe. Eine besondere Mahnung zur Begründung des Verzugs sei insoweit wegen der Verweigerung jeglicher Zahlung durch den Beklagten nicht erforderlich gewesen. Für die zweite Vergleichsrate könne daher die Klägerin jedenfalls ab 1. Januar 1971 Verzugszinsen verlangen. Die Höhe des Verzugsschadens habe sie durch die Bestätigung der Creditbank Bergen vom 19. März 1974 belegt.

2. a) Der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß der privatschriftliche Vergleich vom 11. Juni 1970 die maßgebende Rückabwicklungsvereinbarung zwischen den Parteien darstellt und daß diese Vereinbarung zwar ursprünglich wegen Formmangels nichtig war, später aber nach § 313 Satz 2 BGB durch Auflassung und Eintragung ge-

heilt wurde, wird von der Revision nicht angegriffen; ein Rechtsirrtum ist insoweit auch nicht ersichtlich. Zu Recht rügt jedoch die Revision die Auffassung des Berufungsgerichts, eine solche Heilung könne rückwirkend einen Verzug des Schuldners mit der Verpflichtung zum Ersatz von Verzugsschaden herbeiführen.

Wie auch das Berufungsgericht nicht verkennt, wirkt im Fall des § 313 BGB die Heilung des Formmangels nicht auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses zurück; vielmehr "wird" der Vertrag mit Auflassung und Eintragung in das Grundbuch wirksam (BGHZ 54, 56, 63). Freilich spricht, wie der erkennende Senat in Fortführung der Rechtsprechung des Reichsgerichts und in Übereinstimmung mit weitverbreiteter Auffassung in der Literatur schon wiederholt ausgeführt hat, eine tatsächliche Vermutung dafür, daß die Vertragspartner, indem sie sich durch die Auflassung zum Inhalt eines von ihnen abgeschlossenen Vertrags bekennen, einander das gewähren wollen, was sie bei Abschluß des Vertrags einander zu gewähren beabsichtigten (BGHZ 32, 11 und BGHZ 54, 56, 63, 64 m.Nachw.). Dies ändert aber nichts daran, daß Ansprüche aus dem Vertrag erst im Zeitpunkt der Heilung entstehen und daher nicht schon zu einem früheren Zeitpunkt Verzug eintreten kann. Verzug ist ein selbständiger Anspruchsgrund, und der Anspruch auf Ersatz von Verzugsschaden gehört nicht zu den vereinbarten Leistungen, die die Parteien bei Vertragsabschluß einander zu gewähren beabsichtigten. Gerechtfertigt ist auf Grund der von den Parteien eines nichtigen Grundstücksveräußerungsvertrages erklärten Auflassung nur eine auf die Gewährung der Vertragsleistungen selbst (also auch etwa vertraglich

vereinbarter Zinsen, vgl. Staudinger/Kaduk, BGB 10./11. Aufl. § 313 Rdn. 135) gerichtete Vermutung; auf einen Verzugseintritt vor wirksamer Entstehung der Forderung aber kann der Vertragswille vernünftigerweise nicht gerichtet sein, und ein derartiger Wille kann daher nicht vermutet werden.

Damit entfällt die Grundlage für die Ansicht des Berufungsgerichts, der Beklagte habe sich mit der ersten Rate schon seit dem 31. Juli 1970 in Verzug befunden, da zu diesem Zeitpunkt hinsichtlich beider Grundstücke die Umschreibung noch ausstand und die Heilung des Vergleichs vom 11. Juni 1970 daher noch nicht eingetreten sein konnte.

b) Für die Entscheidung über den als Verzugs- schaden geltend gemachten Zinsanspruch kommt es vielmehr zunächst darauf an, wann die Heilung des Vergleichs nach § 313 Satz 2 BGB eingetreten ist. Das Berufungsgericht hat offengelassen, ob schon die Eintragung des Beklagten als Alleineigentümer des Grundstücks Blatt 39 am 31. März 1971 oder erst seine Eintragung als Alleineigentümer auch des Grundstücks Blatt 56 am 20. Februar 1975 den Formmangel heilte. Maßgebend hierfür ist, ob, wie der Beklagte unter Beweisantritt vorgetragen hat (Berufungsbegründung vom 3. September 1975), bei Abschluß des Vergleichs entgegen dem nur das Grundstück Blatt 39 erwähnenden Wortlaut des Vergleichs der Vertragswille beider Parteien darauf gerichtet war, daß auch der hälftige ideelle Miteigentumsanteil an dem Grundstück Blatt 56 auf den Beklagten übertragen werden sollte,

oder ob, wie der Vortrag der Klägerin zu verstehen sein dürfte (Schriftsatz vom 5. April 1976), dieses Grundstück nicht Gegenstand des Vergleichs war. Die Feststellung des Berufungsgerichts, die Parteien hätten die Rückauflassung des Anteils an dem Grundstück Blatt 56 "vergessen und übersehen", stellt dies nicht klar. Auch soweit das Berufungsgericht ausgeführt hat, nach dem eindeutigen Wortlaut des Vergleichs sei die Zahlungsverpflichtung des Beklagten nur mit der Rückübertragung des Miteigentumsanteils an dem Grundstück Blatt 39 und nicht auch mit der Übertragung des Anteils an dem Grundstück Blatt 56 in Zusammenhang gebracht worden, ist damit die Frage, auf welche Grundstücksanteile sich die Übertragungsverpflichtung der Klägerin nach dem Parteiwillen bezog und in welchem Zeitpunkt daher Heilung eintreten konnte, noch nicht beantwortet. Das Berufungsgericht wird vielmehr die erforderlichen Feststellungen zur Auslegung des Vergleichs vom 11. Juni 1970 unter diesem Gesichtspunkt nachzuholen haben.

Nur wenn die Heilung nicht erst am 20. Februar 1975 (als der vorliegende Prozeß bereits rechtshängig war) eingetreten sein sollte, wird sich die weitere Frage stellen, ob und wann - nach Eintritt der Fälligkeit - der Beklagte in Verzug gesetzt worden ist.

c) Bei der erneuten Prüfung wird das Berufungsgericht auch zu berücksichtigen haben, daß die Revision zu Recht rügt, die von der Klägerin vorgelegte Bescheinigung der Creditbank B. vom 19. März 1974, die für die Zeit ab 15. Juni 1973 einen Zinssatz von 12 % als Ausgangszahl angibt, genüge nicht als Nachweis für die Höhe der von der Klägerin zu entrichtenden Schuldzinsen

bis zum Zeitpunkt der Beendigung der zweiten Instanz. Denn wie schon aus den in der Bescheinigung enthaltenen Angaben über die früheren Zeiträume zu entnehmen ist, handelt es sich nicht etwa um einen Festzins; es ist aber gerichtsbekannt, daß für variabel verzinsliche Kredite seit 15. Juni 1973 die Zinsen wiederholt gesenkt worden sind.

II.

Nach alledem ist das Berufungsurteil im Umfang der Anfechtung aufzuheben. Soweit Zinsen für die Zeit vor dem frühest möglichen Zeitpunkt der Heilung des Vergleichs verlangt werden, nämlich für die Zeit vor dem 31. März 1971, ist, da insoweit ein Zinsanspruch nicht in Betracht kommen kann, die Klage abzuweisen (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Im übrigen Umfang der Aufhebung ist die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Linden

Vogt