

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 244/96

URTEIL

Verkündet am:
6. März 1998
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 818 Abs. 1; BGB § 818 Abs. 2

Hat der Bereicherungsschuldner das erlangte Geld zur Tilgung von Schulden verwandt, hat er die dadurch ersparten Zinszahlungen entsprechend § 818 Abs. 1 und 2 BGB als Vorteile aus dem Gebrauch des Geldes an den Bereicherungsgläubiger herauszugeben.

BGH, Urt. v. 6. März 1998 - V ZR 244/96 - KG Berlin
LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. März 1998 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers und des Streit-
helfers wird das Urteil des 12. Zivilsenats
des Kammergerichts in Berlin vom 8. Juli 1996
im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als
es die Berufung in Höhe eines Betrages von
403.930,62 DM zurückgewiesen hat.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger kaufte von der Beklagten mit Vertrag vom 20. Dezember 1991, den der Notar K. B. (Streithelfer) beurkundete, zwei Grundstücke in Berlin für 3.500.000 DM, um darauf ein Wohn- und Geschäftshaus entsprechend einem bereits eingereichten Bauantrag zu errichten.

In § 1 des Kaufvertrages heißt es deshalb u.a.:

"Dieser Bauantrag nebst den diesem Vertrag beigegeführten Unterlagen und Plänen ist Gegenstand dieses Vertrages. Parteien verzichten auf Verlesen. (...)

Verkäufer versichert, daß Kündigungen bzw. Räumungsverpflichtungen aller Mieter und Gewerbemieter in dem abzureißenden Gebäude S. Straße zum 31.12.1992 sichergestellt sind."

Den vereinbarungsgemäß am 11. Februar 1992 gezahlten Kaufpreisteilbetrag in Höhe von 1.500.000 DM verwandte die Beklagte zur Tilgung eigener Schuldverpflichtungen.

In der Folgezeit kam es zu Differenzen der Parteien unter anderem über die Wirksamkeit des Kaufvertrages. Sie schlossen am 23. Juni 1994 einen Vergleich. Der Kläger bewilligte die Löschung der zu seinen Gunsten im Grundbuch eingetragenen Auflassungsvormerkung Zug um Zug gegen Rückzahlung der Anzahlung und behielt sich weitergehende Ansprüche vor.

In der Revisionsinstanz verlangt er nach Teilnichtannahme der Revision nur noch Schadensersatz wegen entgangener Zinsen für den gezahlten Kaufpreisteil in Höhe von 207.383,12 DM; außerdem sei er wegen eines aufgenommenen Kredits für den restlichen Kaufpreisteil mit Sollzinsen in Höhe von 196.547,50 DM belastet worden; hilfsweise fordert er diese Summen aus ungerechtfertigter Bereicherung der Beklagten, die Zinszahlungen in dieser Höhe erspart habe. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.



Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, Schadensersatzansprüche nach § 463 BGB oder aus culpa in contrahendo stünden dem Kläger bereits deshalb nicht zu, weil der Grundstückskaufvertrag gemäß § 313 Satz 1 BGB wegen eines Beurkundungsmangels nichtig sei; denn der zum Gegenstand des notariellen Vertrages gemachte Bauantrag nebst beigelegter Unterlagen sei entgegen §§ 9 Abs. 1 Satz 2, 13 Abs. 1 BeurkG bei der Beurkundung nicht verlesen worden.

Ansprüche des Klägers wegen ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 812 Abs. 1 Satz 1, 818 Abs. 1, 2 BGB) auf Nutzungsherausgabe seien ebenfalls nicht gegeben; die Beklagte habe keine Nutzungen aus dem geleisteten Kaufpreisentgelt gezogen, sondern damit eigene Schulden getilgt. Aufwendungen, die der Bereicherungsschuldner durch Verwendung des herauszugebenden Geldes erspare, z.B. Schuldzinsen, seien nicht durch dessen Gebrauch, sondern durch den Verbrauch des Geldes erzielt. Eine weitere Nutzung des rechtsgrundlos erhaltenen Geldbetrages sei dann nicht mehr möglich.

II.

Die Revision hat in dem angenommenen Umfang Erfolg:

1. Richtig geht das Berufungsgericht zwar davon aus, daß der Kaufvertrag vom 20. Dezember 1991 an einem Formmangel leidet und deshalb nichtig ist (§§ 313 Satz 1, 129 Satz 1 BGB).

Nach § 313 Satz 1 BGB unterliegen beim Grundstückskaufvertrag dem Beurkundungserfordernis alle rechtserheblichen Erklärungen der Parteien, aus denen sich nach ihrem Willen das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft zusammensetzt (st. Rspr., vgl. nur BGHZ 74, 346 ff m.N.).

Nach §§ 9 Abs. 1 Satz 2, 13 Abs. 1 BeurkG bedürfen Erklärungen in einem Schriftstück, auf das in der Niederschrift verwiesen und das dieser beigelegt wird, ebenso wie die Haupturkunde zu ihrer wirksamen Einbeziehung in den Vertrag der vollständigen Verlesung in Gegenwart des Notars. Soweit es sich um Karten oder Planzeichnungen handelt, die nicht verlesen werden können, müssen diese den Parteien zur Durchsicht vorgelegt werden. Enthalten die Karten oder Zeichnungen auch Textteile in Schriftform, so ist die Vorlage zur Durchsicht dann nicht ausreichend, wenn der Text über die bloße Erläuterung der Karte hinaus eine zusätzliche Erklärung im Rahmen des beurkundungsbedürftigen Rechtsgeschäfts beinhaltet; in diesem Fall muß auch dieser verlesen werden (vgl. BGHZ 74, 346, 350; Huhn/von Schunckmann, BeurkG, Kommentar, 3. Aufl., § 9 Rdn. 43; Arnold, DNotZ 1980, 262, 270).

So liegt der Fall nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hier: Der von der Beklagten eingereichte Bauantrag vom 14. Dezember 1991 nebst den beigelegten Unterlagen ist im Notartermin vom 20. Dezember 1991 den Parteien lediglich zur Durchsicht vorgelegt worden, obwohl darin von den Planzeichnun-

gen getrennte Textteile mit selbständigem Aussagegehalt, wie Baubeschreibung, Betriebsbeschreibung, Nutz- und Wohnflächenberechnung der geplanten Bauvorhaben enthalten sind.

Soweit der Streithelfer dem Bauantrag vom 14. Dezember 1991 lediglich erläuternde Bedeutung beimessen und deshalb die Beurkundungsbedürftigkeit verneinen will, stehen dem die revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden Feststellungen des Berufungsgerichts entgegen: Bereits nach dem Wortlaut des § 1 des Kaufvertrages wurde der Inhalt des Bauantrages "nebst den diesem Vertrag beigelegten Unterlagen und Plänen" ausdrücklich zum Gegenstand der vertraglichen Absprachen gemacht. Aus den Plänen und Unterlagen ergibt sich der konkrete Inhalt und Umfang der von der Beklagten beizubringenden Baugenehmigungen sowohl für den Neubau als auch für die Aufstockung. Die Leistungspflicht der Beklagten bestimmt sich somit entgegen der Auffassung der Revision nicht nur durch den Urkundstext, sondern auch durch die textlichen Festlegungen in den Anlagen zum Baugesuch. Die Parteien haben im Wege einer "echten" Verweisung bewußt einen konstitutiven Teil der Vereinbarung aus der Haupturkunde herausverlagert (vgl. Hagen, NJW 1979, 2135).

2. Ohne Erfolg wendet sich die Revision auch gegen die Erwägungen des Berufungsgerichts, daß wegen der Formnichtigkeit des Grundstückskaufvertrages Ansprüche wegen culpa in contrahendo ausscheiden.

Dabei kann dahinstehen, ob das Berufungsgericht sich für den vorliegenden Fall, wie die Revision meint, zu Unrecht auf die Senatsentscheidung BGHZ 116, 251, 257 f beruft. Denn es fehlt schon an einem schlüssigen Vortrag zu einem vorvertragli-

chen Verschulden, aus dem der Kläger zum Vertragsschluß verleitet worden sein soll.

Die Revision glaubt, einen Haftungsgrund zu Lasten der Beklagten in dem Umstand erblicken zu können, daß sie bei den Vertragsverhandlungen angegeben hat, die Räumung des Anwesens S. Straße sei für den 31. Dezember 1992 sichergestellt; dabei habe sie verschwiegen, daß der Voreigentümer S. aufgrund bestehender Vertragsvereinbarung noch zur Nutzung bis 31. Dezember 1993 berechtigt gewesen sei. Der weitere Vortrag des Klägers und seines Streithelfers läßt nicht erkennen, daß die Beklagte die vertragliche Verpflichtung zur Räumung nicht rechtzeitig hätte erfüllen können, wenn der Kläger dies verlangt hätte. Auch der Gewerbemieter S. war nämlich, wenngleich gegen Zahlung einer von der Beklagten aufzubringenden Abstandssumme, bereit, zum 31. Dezember 1992 auszuziehen. Ein entsprechendes Schreiben S. wurde dem Kläger zur Kenntnis gebracht. Auf das Schreiben der Beklagten vom 23. Oktober 1992, man halte das Betreiben der Räumung zu diesem Zeitpunkt für wirtschaftlich unsinnig, da noch keine Baugenehmigung vorliege, hat der Kläger nahezu ein Jahr lang nicht reagiert, insbesondere nicht auf der Erfüllung der der Beklagten nach ihrem Bekunden möglichen Zusage bestanden.

3. Zu Recht wendet sich die Revision jedoch dagegen, daß das Berufungsgericht auch vorsorglich geltend gemachte bereicherungsrechtliche Ansprüche des Klägers wegen von der Beklagten ersparter Zinsen aus §§ 812 Abs. 1 Satz 1, 818 Abs. 1, Abs. 2 BGB verneint.

a) Da der Kaufvertrag formnichtig ist, war die Beklagte als Bereicherungsschuldnerin verpflichtet, den rechtsgrundlos erlangten Teilbetrag des Kaufpreises in Höhe von 1.500.000 DM zurückzugewähren. Nach § 818 Abs. 1 BGB i.V.m. § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB erstreckt sich diese Verpflichtung auf die gezogenen Nutzungen, das heißt auf die Sach- oder Rechtsfrüchte und auf die sonstigen Gebrauchsvorteile (§ 100 BGB). Zu den Nutzungen zählen Zinserträge und sonstige Erträge, die dem Bereicherungsschuldner aus einer kapitalvermehrenden Anlage des erlangten Geldbetrages zugeflossen sind.

Die Beklagte hat die erlangte Anzahlung auf den Kaufpreis jedoch nicht zinsbringend angelegt, sondern zur Tilgung eigener Darlehensverpflichtungen verwandt und sich damit die Zahlung von Sollzinsen erspart. In Rechtsprechung und Literatur ist umstritten, ob in diesem Falle die ersparten Darlehenszinsen als gezogene Nutzungen im Sinne von § 818 Abs. 1 BGB dem Bereicherungsgläubiger zugute kommen und deshalb an den Kläger zu erstatten sind (verneinend OLG München BauR 1986, 702; LG München BauR 1989, 486; Gretter, DB 1995, 516; Hahn, ZfBR 1982, 139; Dähne in Festschrift für Korbion, 1986, 39, 52 ff; bejahend LG Frankfurt NJW 1997, 329; Staudinger/Lorenz, BGB, 13. Aufl., § 818 Rdn. 14; BGB-RGRK/Heimann-Trosien, 12. Aufl., § 818 Rdn. 10; Büttner, BB 1970, 233; Schön, NJW 1993, 3289).

Höchststrichterlich ist diese Frage bislang nicht eindeutig beantwortet. Bereits die Rechtsprechung des Reichsgerichts war uneinheitlich (vgl. zunächst RGZ 136, 135, später RGZ 151, 123, 127). Der erkennende Senat hat unter Bezugnahme auf die letztgenannte Entscheidung eine Verpflichtung zum Ersatz des Wertes der Kapitalnutzung bejaht (Senatsurt. v. 30. November 1960, WM

1961, 177 = NJW 1961, 452); ihm ist der VIII. Zivilsenat gefolgt (Urt. v. 18. April 1962, VIII ZR 245/61, NJW 1962, 1148, 1149; Urt. v. 4. Dezember 1996, VIII ZR 360/95, NJW 1997, 993). In diesen Urteilen ging es um rechtsgrundlos gezahltes Geld, das zur Ablösung eines Darlehens bzw. zur Kreditbeschaffung für den Betrieb verwandt wurde. Die Fälle unterscheiden sich zwar von dem nunmehr zur Entscheidung anstehenden dadurch, daß dort mit dem Verbrauch des Geldes positiv erzielte Einnahmen herauszugeben waren während es hier um ersparte Aufwendungen geht (vgl. auch BGHZ 102, 41, 47).

b) Für die auf wirtschaftlicher Betrachtung aufbauende Herausgabepflicht des Bereicherungsschuldners kann jedoch kein entscheidender Unterschied darin liegen, ob er das erlangte Geld zinsbringend anlegt und damit sein Vermögen vermehrt oder ob er eine Verminderung seines Vermögens vermeidet, indem er eine eigene (hochverzinsliche) Schuld ablöst. Daß eine endgültige Hingabe des Geldes zur Erreichung eines bestimmten anderen Zieles (dort Investitionen) seine "Nutzung" im bereicherungsrechtlichen Sinne nicht ausschließt, sondern ebenfalls als "Gebrauch" des Geldes einzuordnen ist, hat der Senat schon in seinem Urteil BGHZ 64, 322 (324) dargelegt (vgl. auch BGH, Urt. v. 16. Mai 1984, VIII ZR 18/83, WM 1984, 1095). Das Argument, ersparte Aufwendungen könnten Nutzungen nicht gleichgesetzt werden, weil sie nicht, wie diese, aus dem Gebrauch vielmehr durch den Verbrauch des Geldes zur Schuldentilgung erzielt wurden, beruht demgegenüber, worauf Flume (Gedächtnisschrift für Knobbe-Keuk 1997, 128/29) zutreffend hingewiesen hat, nicht auf einer "dogmatischen Lösung" der rechtlichen Bereicherungsproblematik, sondern auf einer dieser Problematik nicht gerecht werdenden naturalistischen Unterscheidung von Gebrauch und Ver-

brauch des ungerechtfertigt erlangten Geldes. Der Senat neigt deshalb der Auffassung Flumes (aaO) zu, daß es keine Rechtfertigung gibt, für den Umfang der Bereicherungshaftung je nach der - jeweils wirtschaftlich gleichermaßen "üblichen" - Verwendung des rechtsgrundlos erlangten Geldes zwischen erzielten oder ersparten Zinsen zu unterscheiden. Ob, wie Flume (aaO) meint, die Bereicherung durch die Ersparnis von Zinsen ebenso wie durch den Bezug von Zinsen "aus dem Geleisteten erworben" ist, kann letztlich offenbleiben. Denn jedenfalls ist Koppensteiner (NJW 1971, 588, 594) zuzustimmen, daß sich das Ergebnis aus einer analogen Anwendung des § 818 Abs. 1 BGB folgern läßt: Wenn die Kondiktion die ganze Bereicherung abschöpfen soll, hat sie sich auch auf die Vorteile zu erstrecken, die im Vermögen des Bereicherten als Folge der Bereicherung und deren zweckmäßiger Verwendung - und das ist die Tilgung hochverzinslicher Schulden durch (ohne Rechtsgrund) erlangtes Geld - eingetreten sind.

c) Es wäre auch wirtschaftlich unverständlich, daß der Beklagten der für den Ankauf des Hauses von ihr darlehensweise aufgenommene Geldbetrag jahrelang zinsfrei zur Verfügung stehen sollte, der Kläger dagegen für den - rechtsgrundlos an die Beklagte hingegebenen - Kaufpreis über viele Jahre die Zinsbelastung des dafür von ihm aufgenommenen Darlehens ersatzlos tragen müßte, nur weil die Beklagte ihrerseits den für den formnichtigen Weiterverkauf des Hauses vom Kläger erhaltenen Kaufpreisteil, wirtschaftlich vernünftig, zur Ablösung ihres Ankaufsdarlehens verwandt hat, anstatt das Geld zu niedrigen Zinsen anzulegen.

Danach hat der Bereicherungsschuldner, der rechtsgrundlos erhaltenes Kapital zur Bezahlung eigener Schulden genutzt hat, die aus dem Gebrauch dieses Geldes ersparten Schuldzinsen für das von ihm aufgenommene Darlehen nach § 818 Abs. 1 BGB analog als (Gebrauchs-)Vorteil herauszugeben. Ob dies für die Höhe des erzielten Nutzungsvorteiles auch dann gelten kann, wenn sich dieser nicht im Rahmen "banküblicher" Verwendung des Geldes bewegt, sondern auf einer besonderen Leistung des Bereicherungsschuldners beruht, kann hier dahinstehen. Der Kläger verlangt jedenfalls nicht mehr, als die Herauszahlung des Vorteils, den die Beklagte durch die Ablösung ihrer Schuld mit seinem Geld erzielt hat (wobei bei ihm mindestens in gleicher Höhe durch die Geldzahlung ein entsprechender (Zins-)Nachteil entstanden ist).

Da die Beklagte das Geld zur Bezahlung eigener Schulden verwandt und dadurch unstreitig erhebliche, sonst geschuldete, Zinsaufwendungen erspart hat, kann das Berufungsurteil in dem angenommenen Umfange nicht bestehen bleiben.

4. Zur Höhe dieses Vorteils hat das Berufungsgericht bisher, von seinem Standpunkt aus zu Recht, ausreichende Feststellungen nicht getroffen. Die Sache ist daher zur Feststellung der Höhe der der Beklagten durch die Ablösung ihrer Schuld entstandenen, an den Kläger herauszugebenden, Gebrauchsvorteile an

das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen ist.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein