

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 260/95

URTEIL

Verkündet am:
21. Februar 1997
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Hans-Peter K [REDACTED], L [REDACTED]straße [REDACTED], D [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagter und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED] und
Dr. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Ida M [REDACTED], Auf dem B [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagte, Widerklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streithelferin der Beklagten:

Anita S [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigte II. Instanz: Rechtsanwälte [REDACTED]
und Kollegen, [REDACTED],
[REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Februar 1997 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 30. Juni 1995 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Beklagten auf ihre Widerklage mehr als 44.711,06 DM nebst Zinsen zuerkannt worden sind.

Im Umfang der Aufhebung wird die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Baden-Baden vom 21. Oktober 1994 - über die Zurückweisung durch das Berufungsgericht hinaus - zurückgewiesen.

Die weitergehende Revision des Klägers wird, soweit sie nicht bereits durch Nichtannahme erledigt ist, zurückgewiesen.

Von den Kosten der ersten Instanz hat der Kläger 3/5, die Beklagte 2/5 zu tragen; die Kosten des Berufungsverfahrens einschließlich der der Streitverkündeten entstandenen Kosten trägt der Kläger zu 4/5; die Beklagte trägt 1/5 der Kosten mit Ausnahme der der

- 3 -

Streitverkündeten entstandenen Kosten; diese hat 1/5 ihrer eigenen Kosten zu tragen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens trägt der Kläger zu 2/3, die Beklagte zu 1/3.

Von Rechts wegen

Tatbestand

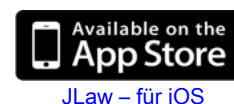
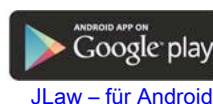
Mit notariellem Vertrag vom 4. März 1993 verkaufte die Beklagte dem Kläger ihr Hausgrundstück S [REDACTED] straße [REDACTED] in B [REDACTED]. Als Kaufpreis wurden 1.000.000 DM beurkundet, zur Zahlung fällig am 31. März 1993 und im Falle des Verzuges mit 12 % zu verzinsen. Zugleich wurde die Auflassung erklärt und am 16. März 1993 zugunsten des Klägers eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen.

Nachdem der Kläger verschiedene Beanstandungen hinsichtlich des Objekts erhoben hatte, vereinbarten die Parteien am 20. Mai 1993 privatschriftlich eine Reduzierung des Kaufpreises um 200.000 DM und seine Stundung bis zum 31. Juli 1993; die Beklagte verpflichtete sich zusätzlich, die dem Kläger infolge der Nachverhandlung entstandenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 20.018,05 DM zu übernehmen, die sie alsbald bezahlte. Die Beklagte setzte dem Kläger mit Anwaltsschreiben vom 30. September 1993 unter Ablehnungsandrohung eine Zahlungsfrist zur Begleichung des Kaufpreises bis 13. Oktober 1993, die fruchtlos ablief. Zu ei-

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



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



ner Eigentumsumschreibung auf den Kläger kam es deshalb nicht.

Mit der vorliegenden Klage hat der Kläger Zahlung von 180.000 DM von der Beklagten gefordert mit der Behauptung, daß zusätzlich zu der notariell protokollierten Kaufsumme 180.000 DM vor dem Notartermin gezahlt worden seien. Der Kaufvertrag sei deshalb unwirksam, so daß die Beklagte Rückgewähr der Leistung schulde. Die Beklagte hat den Erhalt von Schwarzgeld bestritten. Sie ist nach § 326 BGB vorgegangen und hat widerklagend die Verurteilung des Klägers zur Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung sowie zur Zahlung der vereinbarten Zinsen und der von ihr übernommenen Anwaltskosten sowie vom Kläger vereinnahmte Mieten von 5.230 DM, zusammen 89.248,05 DM, nebst 12 % Zinsen begehrt. Das Landgericht hat der Klage im wesentlichen stattgegeben und die Widerklage bis auf die geforderten Mieten abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten, mit der sie neben der Klageabweisung widerklagend nur noch die Zahlungsanträge, soweit das Landgericht ihnen nicht stattgegeben hat, weiterverfolgt hat, hat das Berufungsgericht die Klage abgewiesen und der Widerklage bis auf einen Teil der geltend gemachten Prozeßzinsen stattgegeben.

Die Revision des Klägers hat der Senat nicht angenommen, soweit sie sich gegen die Abweisung der Klage sowie gegen die auf die Widerklage der Beklagten erfolgte Verurteilung des Klägers in Höhe von 19.463,01 DM (12 % vertraglicher Verzugszinsen aus 800.000 DM vom 1. August 1993 bis 13. Oktober 1993) richtet.

Der Kläger beantragt nunmehr, das Berufungsurteil im Umfang der Annahme aufzuheben und insoweit die Widerklage abzuweisen. Die Beklagte beantragt, die Revision des Klägers zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Nach der teilweisen Nichtannahme der Revision geht es nur noch darum, ob der Kläger der Beklagten den widerklagend geforderten Teilbetrag von 44.536,99 DM vereinbarter Verzugszinsen nebst Zinsen auf die volle Summe von 64.000 DM sowie die von der Beklagten dem Kläger erstatteten 20.018,05 DM Anwaltskosten nebst Zinsen schuldet.

Das Berufungsgericht führt dazu aus: Der Anspruch auf die geltend gemachten Verzugszinsen finde in dem Kaufvertrag der Parteien seine Stütze. Denn der Kläger habe das Angebot der Beklagten, zum Preis von 1.000.000 DM das Grundstück zu kaufen, rechtsgeschäftlich wirksam angenommen. Er schulde deshalb die vertraglich vereinbarten Verzugszinsen in Höhe von 12 % bis zum 14. Oktober 1993, dem Zeitpunkt, in dem die Beklagte den Vertrag gemäß § 326 BGB "liquidiert" habe. Nach § 289 Satz 2 BGB schulde der Kläger auch Verzugszinsen auf diese geltend gemachten vertraglichen Zinsen. Die ihm erstatteten Anwaltskosten könne die Beklagte nach § 812 Satz 1 1. Alt. BGB zurückfordern, da die der Zahlung zugrundeliegende Vereinbarung formunwirksam

gewesen sei. Sie sei nämlich auf Herabsetzung des Kaufpreises gerichtet gewesen und habe deshalb dem Formzwang des § 313 BGB unterlegen.

II.

Dies hält revisionsrechtlicher Prüfung nur zum Teil stand.

1. a) Die Revision wendet sich nicht gegen die Erwägungen des Berufungsgerichts, daß für die Wirksamkeit des Kaufvertrages auf den Empfängerhorizont der Beklagten abzustellen sei, die das Kaufobjekt für 1.000.000 DM angeboten und verkauft und nach den Feststellungen des Berufungsgerichts von den Absprachen über eine Schwarzgeldzahlung nichts gewußt habe. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts lassen Rechtsfehler auch nicht erkennen.

b) Soweit die Revision auf eine Reihe von Beanstandungen an dem Kaufobjekt abhebt und sie der Beklagten unter dem Gesichtspunkt falscher Angaben des Vermittlers anzulasten sucht, kann sie mit ihren Rügen schon deswegen keinen Erfolg haben, weil die Parteien zur Bereinigung dieser Streitpunkte den Vergleich vom 20. Mai 1993 geschlossen und diese dort einverständlich erledigt haben. Anders als das Berufungsgericht, und wohl auch die Revision, meinen, bedurfte diese Vereinbarung nicht der notariellen Form des § 313 BGB, sondern ist privatschriftlich gültig zustande gekommen. Denn nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bedürfen Änderungen eines Grundstückskauf-

vertrages, die zeitlich der Auflassung nachfolgen, nicht der Form des § 313 Satz 1 BGB (z.B. Senatsurt. v. 1. Mai 1971, V ZR 25/69, LM BGB § 313 Nr. 49; für § 313 Satz 1 BGB n.F.: Urt. v. 28. September 1984, V ZR 43/83, WM 1984, 1539). So liegt der Fall hier: Die Auflassung war schon im Grundstückskaufvertrag vom 4. März 1993 erklärt worden. Deshalb kann dem Berufungsgericht in seiner Begründung zur Berechtigung der Beklagten, die weiteren Verzugszinsen und das Anwaltshonorar zu fordern, nicht gefolgt werden.

2. Verzugszinsen

a) Ist durch die Vereinbarung vom 20. Mai 1993 der Grundstückskaufvertrag abgeändert worden, so entfällt für den vom Berufungsgericht entsprechend dem Grundstückskaufvertrag errechneten und zugesprochenen Zinsbetrag für die Zeit vom 1. April 1993 bis 14. Oktober 1994 für die Kaufsumme von 1.000.000 DM teilweise die Rechtsgrundlage. Denn diese ursprüngliche Regelung ist durch die Abänderungsvereinbarung vom 20. Mai 1993 dahin eingeschränkt worden, daß sich die Kaufpreisforderung auf 800.000 DM ermäßigte und zudem bis 31. Juli 1993 gestundet wurde. Fälligkeit und Verzug traten danach erst mit Ablauf des im Vergleich vorgesehenen Fälligkeitstages, dem 31. Juli 1993, ein (§ 284 Abs. 2 BGB). Für die Zeit vom 1. April 1993 bis 31. Juli 1993 kann die Beklagte vereinbarte Zinsen wegen verzögerter Kaufpreiszahlung danach nicht (mehr) fordern. Nur ab diesem Zeitpunkt (dem 1. August 1993) ist der Beklagten danach noch ein Anspruch wegen vereinbarter (Verzugs-)Zinsen er-

wachsen und auch nur für die ermäßigte Kaufsumme von 800.000 DM.

b) Zwar erlosch auch diese Kaufpreisforderung mit Ablauf der im Schreiben der Beklagten vom 30. September 1993 unter Ablehnungsandrohung gesetzten Nachfrist, mithin mit dem 13. Oktober 1993 (§ 326 Abs. 1 Satz 2 BGB). Dies berührt jedoch den bis dahin entstandenen Zinsanspruch nicht. Denn die Beklagte kann im Rahmen des ihr durch die Nichterfüllung seitens des Klägers erwachsenen Schadensersatzanspruches nach § 326 Abs. 1 Satz 2 BGB diese ihr entgangenen Zinsen als Teil ihres Schadens (§§ 251, 252 BGB) geltend machen.

c) Der vereinbarte Verzugszins ist daher für die Zeit vom 1. August 1993 bis 13. Oktober 1993 (mithin für 74 Zinstage) für die Kaufsumme von 800.000 DM geschuldet. Dies sind je Tag 263,01 DM ($12 \% \text{ aus } 800.000 = 96.000 : 365$). Danach stehen der Beklagten statt der von ihr geforderten 64.000 DM nur die 19.463,01 DM zu, wegen derer der Senat die Revision des Klägers nicht angenommen hat. In Höhe des überschießenden Betrages von 44.536,99 DM nebst Zinsen ist das Berufungsurteil aufzuheben und das landgerichtliche Urteil, das die Widerklage insoweit abgewiesen hat, wiederherzustellen.

d) Das Berufungsgericht hat der Beklagten für die ihr zugesprochenen Verzugszinsen als weiteren Schaden gemäß § 289 Satz 2 BGB 4 % Zinsen ab dem 14. Oktober 1993 zuerkannt, also ab dem Zeitpunkt, von dem an die Beklagte nach

fruchtlosem Verstreichen der von ihr gesetzten Zahlungsfrist den angedrohten Schadensersatz fordern konnte.

Dagegen wendet sich die Revision nur mit der Rüge, dieser Zinsanspruch entfalle schon deshalb, weil die Beklagte die ihr zugesprochenen vertraglichen Verzugszinsen nicht fordern könne. Sie wendet sich nicht gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, daß der Kläger mit der Zahlung dieser vereinbarten Verzugszinsen zusätzlich in Verzug geraten und der Beklagten dadurch ein weiterer Schaden entstanden sei. Das Berufungsgericht geht auch zutreffend davon aus, daß der Gläubiger im Rahmen konkreter Schadensberechnung nach §§ 286 Abs. 1, 289 Satz 2 BGB Zinsen von Verzugszinsen verlangen kann, wenn, wie hier vom Berufungsgericht festgestellt, der Schuldner sich mit der Zahlung dieser Zinsen in Verzug befindet und der Gläubiger durch den Zahlungsverzug einen weiteren Schaden erleidet. Das Zinseszinsverbot des § 289 Satz 1 BGB steht dem nicht entgegen. Es betrifft nur die "gesetzlichen" Verzugszinsen, schließt aber, wie sich aus § 289 Satz 2 BGB ergibt, einen Schadensersatzanspruch wegen verzögerter Zinszahlung nicht grundsätzlich aus. Denn § 289 Satz 1 BGB sollte das allgemeine Prinzip, nach dem der Gläubiger die Erstattung des ihm durch den Verzug des Schuldners erweislich verursachten Schadens fordern kann, nicht in Frage stellen. Dem Sinnzusammenhang der Regelung ist vielmehr zu entnehmen, daß es sich bei dem Anspruch nach § 289 Satz 2 BGB um einen eigenständigen Anspruch auf Ersatz des weiteren Schadens handelt, der aus dem Verzug mit der Zahlung der Verzugszinsen entstanden ist und insoweit durch § 289 Satz 1 BGB nicht

ausgeschlossen wird (BGH, Urt. v. 9. Februar 1993, XI ZR 88/92, NJW 1993, 1260 f).

3. Anwaltskosten

a) Diese von der Beklagten bezahlten Kosten schuldete sie aufgrund der Vereinbarung vom 20. Mai 1993. Das Berufungsurteil, das von der Nichtigkeit dieser Vereinbarung ausgegangen ist und deshalb die Rückforderung gemäß § 812 BGB für begründet gehalten hat, kann mit der gegebenen Begründung nicht bestehenbleiben.

b) Das Urteil erweist sich jedoch insoweit aus einem anderen Grund als richtig (§ 563 ZPO). Denn im Rahmen des Anspruchs auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung kann der Gläubiger verlangen, so gestellt zu werden, wie er gestanden hätte, wenn der Vertrag ordnungsgemäß erfüllt worden wäre (Senat, BGHZ 87, 156, 158 m.N.; vgl. auch die Nachweise bei Hagen, Der Grundstückskauf, aaO, Rdn. 249). Dabei wird das Vertragsverhältnis in der Weise umgestaltet, daß an die Stelle der beiderseitigen Leistungspflichten ein am Erfüllungsinteresse ausgerichtetes, Abrechnungsverhältnis tritt, innerhalb dessen die einzelnen "Ansprüche" nur noch unselbständige Rechnungsposten sind. Eine bereits erbrachte Teilleistung hat der Gläubiger dem Schuldner grundsätzlich zu belassen; sie ist jedoch bei der Bemessung des Schadensersatzanspruchs zu berücksichtigen (Senat, aaO, 158/159). So liegt der Fall hier. Die Beklagte hat mit der Zahlung des vom Kläger seinem Anwalt geschuldeten Honorars diesem gegenüber eine von ihr mit der Abänderungsvereinbarung

übernommene vertragliche (Teil-)Verpflichtung erfüllt. Soweit der Gläubiger aber vorgeleistet oder Aufwendungen zur Erlangung der Gegenleistung getätigt hat, stellt die von ihm erbrachte Leistung den im Zweifel zu ersetzenden Mindestschaden dar (Senat, BGHZ 62, 119, 120 m.N.; grundlegend BGHZ 71, 234, 238; vgl. auch BGHZ 57, 78, 80). Daß sich der Verkauf für die Beklagte auch bei ordnungsgemäßer Erfüllung durch den Kläger als Verlustgeschäft erwiesen hätte (vgl. z.B. BGH, Urt. v. 15. März 1990, I ZR 149/88, BGHR BGB § 326 Abs. 1 Satz 2, Nichterfüllungsschaden 3), macht die Revision nicht geltend. Diese von der Beklagten erbrachte Leistung kann deshalb von ihr als Mindestschaden ersetzt verlangt werden. Der der Beklagten vom Berufungsgericht zuerkannte Anspruch erweist sich danach im Ergebnis als begründet. Der Zinsanspruch folgt aus § 288 Satz 1 BGB, denn der Kläger befand sich auch insoweit seit 14. Oktober 1993 in Verzug.

4. Soweit der Senat die Revision des Klägers angenommen hatte, ist sie daher nur wegen des noch angenommenen Verzugszinsbetrages nebst Zinsen begründet. Insoweit ist deshalb unter Aufhebung des Berufungsurteils das Urteil des Landgerichts wieder herzustellen. Im übrigen ist die Revision, soweit sie nicht durch Nichtannahme bereits erledigt ist, zurückzuweisen. Der Beklagten sind insgesamt auf ihre Widerklage zuzusprechen: 20.018,05 DM Anwaltshonorar, 19.463,01 DM Verzugszinsen, 6.230 DM bereits rechtskräftig zuerkannte Mieteinnahmen, jeweils nebst Zinsen.

5. Die Kostenentscheidung orientiert sich am Maß des jeweiligen Obsiegens bzw. Unterliegens, wobei zu berück-

sichtigen ist, daß die Beklagte in erster Instanz noch den Antrag gestellt hatte, den Kläger zur Bewilligung der Löschung der Vormerkung zu verurteilen; dieser Anspruch ist im Berufungsrechtszug nicht weiterverfolgt worden. Die Kostenentscheidung folgt danach aus den §§ 92, 97, 101 ZPO.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Krüger