

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 254 Da Abs. 1, 286 Abs. 1, 326 Ea Abs. 1

BUNDESGERICHTSHOF

3

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 285/95

URTEIL

Verkündet am:
17. Januar 1997
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Hans-Andre S [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED], T [REDACTED],

Beklagter, Revisionskläger und
Anschlußrevisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Dr. Siegfried B [REDACTED] von H [REDACTED] als Gesamtvollstreckungs-
verwalter über das Vermögen der O [REDACTED] M [REDACTED] e.G.,
N [REDACTED] Straße [REDACTED], M [REDACTED],

Kläger, Revisionsbeklagter und
Anschlußrevisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Januar 1997 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Wenzel, Schneider und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten und die Anschlußrevision des Klägers wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 25. Juli 1995 unter Zurückweisung der Revision im übrigen im Sachauspruch insoweit aufgehoben, als der Beklagte zur Zahlung von 14 % Zinsen aus 800.000 DM vom 17. Dezember 1991 bis 11. Mai 1993 verurteilt und die Klage in Höhe von 300.000 DM abgewiesen wurde.

Im Kostenpunkt wird das Urteil insoweit aufgehoben, als es das Verhältnis des Klägers zum Beklagten - früher Beklagter zu 2 - betrifft mit Ausnahme der durch die Anrufung des unzuständigen Gerichts und der Säumnis des Beklagten entstandenen Mehrkosten.

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 18. November 1991 verkaufte der Kläger als Gesamtvollstreckungsverwalter über das Vermögen der O [REDACTED] M [REDACTED] e.G. der in den Vorinstanzen mit in Anspruch genommenen Ehefrau des Beklagten (Käuferin) für 800.000 DM ein Gewerbegrundstück, auf dem der Beklagte seit 1. September 1990 ein Büro und mehrere Lkw-Abstellplätze nutzte. Der Kaufpreis war bis spätestens 16. Dezember 1991 zu zahlen, anderenfalls ab 17. Dezember 1991 mit 14 % zu verzinsen. Nach Ziff. II.6 des Vertrages trat der Beklagte "im Wege des Schuldbeitritts der Kaufpreisschuld nach den festgelegten Zahlungsmodalitäten als Gesamtschuldner" bei. Nach Ziff. II.11 hatten die Vertragsparteien das Recht zum Rücktritt, "soweit die Eigentumsumschreibung aus Gründen, die keine der Parteien zu vertreten hat, nicht bis zum 31. Dezember 1992 erfolgen sollte". Weiter heißt es: "Sollte der Vollzug des Kaufvertrages auch vor dem genannten Zeitpunkt aus Gründen scheitern, die eine der Parteien zu vertreten hat, steht der anderen Partei ein entsprechendes Rücktrittsrecht zu. ... Objektiverwerterhöhende Maßnahmen, die vom Käufer während seiner Besitzzeit vorgenommen wurden und die auf dem Grundstück verbleiben, sind gegen Nachweis in Höhe der Aufwendungen zu erstatten. ... Etwaige Schadensersatzansprüche für den Fall, daß der Rücktritt aus einem Grund erfolgt, den die andere Partei zu vertreten hat, bleiben ausdrücklich vorbehalten".

Nachdem die von der Käuferin beabsichtigte Kaufpreisfinanzierung gescheitert war, erwirkte der Kläger im Mai

1992 die Eintragung von drei Zwangssicherungshypotheken in Höhe von 810.616 DM auf zwei Grundstücke des Beklagten und seiner Ehefrau. Mit Schreiben vom 29. April 1993 mahnte er beide unter Fristsetzung zur Zahlung des Kaufpreises sowie der bis dahin angefallenen Verzugszinsen bis 10. Mai 1993 und drohte bei Nichtzahlung den Rücktritt vom Kaufvertrag sowie die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen an. Mit Schreiben vom 11. Mai 1993 erklärte er schließlich den Rücktritt vom Kaufvertrag und forderte die Käuferin und den Beklagten zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 473.327,63 DM auf. Noch am selben Tag verkaufte er den Grundbesitz für 500.000 DM an Dritte.

Der Kläger hat von dem Beklagten Schadensersatz in Höhe der Kaufpreisdifferenz von 300.000 DM nebst Verzugszinsen sowie den Ersatz von 4.266,06 DM an Kosten für die Eintragung der Zwangssicherungshypotheken verlangt. Der Beklagte hat hilfsweise mit Aufwendungsersatzansprüchen wegen seiner Investitionen in Höhe von 178.724,79 DM die Aufrechnung erklärt. Die Klage hat vor dem Oberlandesgericht nur in Höhe von 4.266,06 DM nebst Zinsen sowie weiteren 14 % Zinsen aus 800.000 DM vom 17. Dezember 1991 bis 11. Mai 1993 Erfolg gehabt. Hiergegen richten sich Revision und Anschlußrevision.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, daß der Kläger das vertragliche Rücktrittsrecht wirksam ausgeübt

habe. Es legt Ziff. II.11 des Vertrages dahin aus, daß hierdurch die sich aus § 326 BGB nach dem Rücktritt ergebenden Rechte um Schadensersatzansprüche erweitert worden seien. Es vertritt ferner die Auffassung, daß der Schuldbeitritt sich zwar nicht auf Schadensersatzansprüche wegen Nichterfüllung erstrecke, wohl aber auf einen Anspruch auf Ersatz des reinen Verzugsschadens nach § 286 Abs. 1 BGB. Deswegen sei der Beklagte nur zur Zahlung sowohl der Kosten für die Eintragung der Sicherungshypotheken als auch der Verzugszinsen in Höhe von 14 % verpflichtet. Gegenansprüche stünden dem Beklagten nicht zu.

A. Zur Revision

Die Revision hat teilweise Erfolg.

I.

1. Zu Recht hält das Berufungsgericht allerdings den Beklagten für verpflichtet, die Kosten für die Eintragung der Sicherungshypotheken als Verzugsschaden zu tragen. Dabei kann offenbleiben, ob das - von dem Berufungsgericht nicht ausgelegte - anwaltliche Schreiben vom 11. Mai 1993 wegen seiner Mehrdeutigkeit (BGH, Urt. v. 11. Mai 1988, VIII ZR 138/87, WM 1988, 1171, 1172) gar nicht als Rücktrittsschreiben, sondern als Schadensersatzverlangen zu verstehen ist (Senatsurt. v. 24. Juni 1988, V ZR 49/87, WM 1988, 1599, 1600; Urt. v. 6. Juli 1988, VIII ZR 256/87, WM 1988, 1564, 1566). Denn in letzterem Fall wird der Anspruch

auf Schadensersatz wegen Verzugs davon, daß dem Gläubiger oder dem Vertragspartner nachträglich ein Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung erwächst, nicht berührt (Senatsurt. v. 13. Juni 1975, V ZR 171/73, NJW 1975, 1740, 1741). Der Gläubiger kann den eingetretenen Verzugschaden allerdings auch in den Nichterfüllungsschaden mit einbeziehen (RGZ 96, 158, 160; BGHZ 105, 280, 282; Tiedtke, NJW 1984, 767, 768; Wunner, NJW 1985, 825, 826; MünchKomm-BGB/Emmerich, 3. Aufl., § 325 Rdn. 66; Staudinger/Otto, BGB (1995), 12. Aufl., § 326 Rdn. 147, 156), darf ihn aber nur einmal liquidieren.

Der Beklagte wäre aber auch dann zum Ersatz des Verzugschadens verpflichtet, wenn der Kläger von dem Vertragsverhältnis wirksam zurückgetreten wäre. Dabei bedarf es keiner Entscheidung, ob an der von dem Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegten Rechtsprechung des Senats (BGHZ 88, 46, 48) im Hinblick auf die hiergegen erhobenen Bedenken festzuhalten ist, sie führe zu Wertungswidersprüchen zu den gesetzlichen Bestimmungen über die nach dem Rücktritt durchzuführende Restitution und zu einer unterschiedlichen rechtlichen Qualifizierung von Verzugs- und Nichterfüllungsschaden (Wunner, NJW 1985, 825 ff; Huber, JZ 1984, 409 ff; Tiedtke, NJW 1984, 767 ff; Spiegel, MDR 1985, 114; Hagen/Brambring, Der Grundstückskauf, 6. Aufl., Rdn. 240; Larenz, Schuldrecht I, 14. Aufl., § 26 FN 6, S. 404). Denn das Berufungsgericht hat Ziffer II.11 des Kaufvertrages dahin ausgelegt, daß dem Kläger auch im Fall eines Rücktritts das Recht auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung zustehen sollte. Diese Auslegung ist materiell-rechtlich (vgl. BGH, Urt. v. 11. April 1984,

VIII ZR 315/82, NJW 1985, 267, 269) und verfahrensrechtlich fehlerfrei.

Dasselbe gilt für die Auslegung der Ziffer II.6, daß die Schuldmitübernahme jedenfalls den reinen Verzugsschaden nach § 286 Abs. 1 BGB mit einbezieht.

2. Im Ergebnis zutreffend hat das Berufungsgericht dem Kläger im Ansatz auch einen Anspruch in Höhe von 14 % Zinsen aus 800.000 DM zuerkannt.

Dabei kann wiederum dahingestellt bleiben, ob es sich bei der vertraglichen Zinsklausel um die Vereinbarung einer Verzugsschadenspauschale oder die Abrede von Fälligkeitszinsen handelt (vgl. Senatsurteile v. 16. November 1990, V ZR 217/89, WM 1991, 326 und v. 24. April 1992, V ZR 13/91, WM 1992, 1411, 1412 m. Anm. Zinke in WuB IV A., § 249 BGB 3.92). Fälligkeitszinsen können nach einem Rücktritt oder einem auf § 326 BGB gestützten Schadensersatzbegehren zwar nicht mehr geltend gemacht werden, weil sie zu den primären Erfüllungsansprüchen gehören, die mit dem fruchtlosen Ablauf der Nachfrist gemäß § 326 Abs. 1 Satz 2 BGB erloschen sind (BGHZ 54, 214, 216; Senatsurt. v. 28. Oktober 1988, V ZR 94/87, LM § 894 BGB Nr. 12). Dadurch wäre dem Kläger dann aber ein Nichterfüllungsschaden entstanden, für den der Beklagte - entgegen der vom Berufungsgericht vertretenen Auslegung der Schuldmitübernahmeklausel (dazu unter B) - ebenso wie für einen Verzugsschaden einzustehen hätte.

II.

Zu Recht hat das Berufungsgericht schließlich auch die hilfsweise zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen aberkannt. Die Auslegung der Ziffer II.11 des Vertrages, daß die von dem Beklagten getätigten Aufwendungen nicht hierunter fallen, ist fehlerfrei. Der von der Revision als nicht berücksichtigt gerügte Sachvortrag des Beklagten zwingt nicht zu einem anderen Verständnis. Die Tatsache, daß dem Kläger die vorvertraglichen Investitionen des Beklagten bekannt waren und der Beklagte "bzw. seine Ehefrau" das Grundstück deswegen um 200.000 DM billiger erhalten sollten, läßt nicht den Schluß zu, daß diese Investitionen von der genannten Regelung erfaßt sein sollten. Deren objektiver Erklärungswert steht einer solchen Annahme vielmehr entgegen. Dies ergibt sich nicht nur aus dem Wortlaut ("Maßnahmen, die vom Käufer während seiner Besitzzeit vorgenommen wurden"), sondern auch aus der Regelung über den Besitzübergang. Danach war der Besitz noch nicht übergegangen, sondern sollte erst mit der Zahlung des Kaufpreises übergehen. Ersatzfähig sind damit überhaupt nur solche wertverbessernden Maßnahmen, die nach Zahlung des Kaufpreises vorgenommen wurden.

Etwas anderes hätte nur dann zu gelten, wenn die Vertragsparteien die streitige Regelung übereinstimmend in einem vom Wortlaut abweichenden Sinne verstanden hätten. Denn auch formgebundene Rechtsgeschäfte dürfen nicht in einem anderen als dem von den Beteiligten übereinstimmend gewollten Sinne ausgelegt werden. Zur Ermittlung dieses Willens können zwar auch die von dem Beklagten vorgetragenen Um-

stände aus den Vorverhandlungen herangezogen werden. Voraussetzung ist aber, daß die vom objektiven Erklärungsinhalt abweichende Willensübereinstimmung noch bei Abschluß des Vertrages bestand (st. Rspr. vgl. Senatsurt. v. 21. Februar 1986, V ZR 126/84, WM 1986, 857). Hierzu vermag die Revision jedoch keinen einschlägigen Vortrag aufzuzeigen. Gegen die von ihr befürwortete Einbeziehung der vorvertraglichen Aufwendungen des Beklagten in die vertragliche Vereinbarung spricht im übrigen das Fehlen einer jeden Begründung, warum der Kläger als Gesamtvollstreckungsverwalter für den Fall des Scheiterns des Vertrages eine Ersatzverpflichtung für Aufwendungen hätte eingehen sollen, die in Höhe von rund 200.000 DM bereits vor Eröffnung des Gesamtvollstreckungsverfahrens getätigt wurden und keine Masseverbindlichkeit begründet haben.

III.

Die Revision hat jedoch insoweit Erfolg, als das Berufungsgericht die Berücksichtigung eines Mitverschuldens des Klägers an der Entstehung des Schadens ablehnt.

1. Erklärt der Käufer dem Verkäufer, daß ein Vollzug des Kaufvertrages wegen gescheiterter Finanzierung des Kaufpreises nicht mehr zu erwarten sei, so kann ein Mitverschulden des Verkäufers an der Entstehung des Schadens nicht mit der Begründung verneint werden, die Entscheidung, ob und wie lange er den Käufer an dem Vertrag festhalte, müsse ihm freigestellt bleiben. Denn nach dem Gedanken des § 254 BGB, daß derjenige, der die eigenübliche Sorgfalt au-

ßer acht läßt, den Verlust oder die Verkürzung seines Ersatzanspruchs in Kauf nehmen muß (st. Rspr. BGHZ 3, 46, 49; BGH, Urt. v. 30. November 1989, III ZR 197/88, WM 1990, 174, 175), ist in einem solchen Fall stets zu prüfen, ob der Verkäufer nicht früher ein Deckungsgeschäft hätte vornehmen können und den bestehenden Vertrag hätte beenden müssen. Die Entscheidung hängt - wie beim Kreditgeschäft (vgl. BGH, Urt. v. 30. November 1989, III ZR 197/88, aaO) - von den Umständen des Einzelfalles ab. Maßgebend ist, ob der Käufer ein berechtigtes Interesse daran hat, sich von dem Vertrag zu lösen, und ob und gegebenenfalls welches Interesse des Verkäufers, den Käufer an dem Vertrag festzuhalten, dagegensteht. Ist eine Mitverantwortlichkeit zu bejahen, so hat dies allerdings keinen Einfluß auf die Verwirklichung der Voraussetzungen des § 326 BGB und die Wirksamkeit einer Rücktrittserklärung oder eines Schadenersatzverlangens nach § 326 BGB. Sie führt aber zu einer Kürzung des Anspruchs bis zu dem Zeitpunkt, in dem der Verkäufer Erfüllung aus dem Deckungsgeschäft erlangt hätte. In diesem Sinne ist die Anwendbarkeit von § 254 BGB im Rahmen des § 326 BGB allgemein anerkannt (BGH, Urt. v. 1. Oktober 1986, VIII ZR 132/85, WM 1986, 1496, 1498; MünchKomm-BGB/Grunsky, 3. Aufl., § 254 Rdn. 5; MünchKomm-BGB/Emmerich, 3. Aufl., § 326 Rdn. 129).

2. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Kläger die Finanzierungsschwierigkeiten seiner Vertragspartnerin ab Frühjahr 1992 kannte und sich selbst ab Mai 1992 um einen anderweitigen Verkauf bemühte, nachdem sie ihm mit anwaltlichem Schreiben vom 27. Mai 1992 mitgeteilt hatte, daß ein Vollzug des Kaufvertrages nicht mehr zu erwarten und

ein Interessent bereit sei, für das Grundstück einen "marktüblichen" Preis von maximal 400.000 DM zu zahlen. Es vertritt die Auffassung, daß der Beklagte dem Vortrag des Klägers, das Grundstück habe vor Mai 1993 nicht verkauft werden können, nicht substantiiert entgegengetreten sei. Dies ist, wie die Revision zu Recht rügt, verfahrensfehlerhaft, weil es nicht den in dem Berufungsverfahren unter Bezugnahme auf den erstinstanzlichen Vortrag unter Beweis gestellten Vortrag des Beklagten berücksichtigt, wonach ein Interessent im Sommer 1992 bereit gewesen sei, für das Grundstück 400.000 DM bis 650.000 DM zu zahlen, und ein anderer es im Herbst 1992 für 600.000 DM habe kaufen wollen. Dieser Vortrag ist geeignet, einen Mitverschuldenseinwand zu begründen; er ist damit auch substantiiert (vgl. BGH, Urt. v. 12. Juli 1984, VII ZR 123/83, NJW 1984, 2888, 2889; Senatsurt. v. 12. Oktober 1990, V ZR 111/89, NJW 1991, 1117).

3. Obwohl sich der Einwand aus dem Schuldverhältnis der Vertragspartner ergibt, kann der Beklagte ihn als Schuldmitübernehmer dem Kläger in entsprechender Anwendung von § 417 BGB entgegensetzen. Er greift jedoch nur gegenüber dem Schadensersatzanspruch wegen der Kaufpreisdifferenz und der Zinsen, nicht aber gegenüber dem Anspruch auf Ersatz der Eintragungskosten durch. Daß der Kläger im Sommer 1992 und im Herbst 1992 nicht auf Kaufangebote eingegangen ist, war für den Eintritt des bereits vorher entstandenen Schadens nicht mitursächlich.

Insgesamt hat die Revision also insoweit Erfolg, als der Beklagte zur Zahlung von 14 % Zinsen aus 800.000 DM vom

17. Dezember 1991 bis zum 11. Mai 1993 verurteilt wurde. Insoweit ist die Sache zur weiteren Sachaufklärung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Hinsichtlich der Eintragungskosten ist die Revision dagegen als unbegründet zurückzuweisen.

B. Zur Anschlußrevision

Die Anschlußrevision ist begründet.

Zu Recht rügt sie, daß das Berufungsgericht bei der Auslegung der Schuldmitübernahmeklausel in Ziff. II.6 des Vertrages den Streitstoff und damit die Interessenlage der Parteien nicht vollständig erfaßt habe.

Wie der Beklagte selbst geltend macht, hatte er in Absprache mit dem Geschäftsführer der Gemeinschuldnerin auf dem Grundstück sein Fuhrunternehmen betrieben und im März 1991 einen Lebensmittelgroßhandel aufgebaut. Er war daher auch als Kaufinteressent aufgetreten und hatte die Vertragsverhandlungen geführt. Der Schuldbeitritt erfolgte aus einem eigenen sachlichen, wirtschaftlichen Interesse an dem Erwerb des Grundstücks. In einem solchen Fall widerspricht die von dem Berufungsgericht vorgenommene Auslegung, der Schuldbeitritt erfasse zwar den reinen Verzugsschaden, nicht aber den Nichterfüllungsschaden nach § 326 BGB, der Interessenlage der Parteien. Da der Verzugsschaden aus derselben schuldhaften Leistungsverzögerung wie der Nichterfüllungsschaden erwächst, unterscheidet er sich von diesem nur dem Umfang nach (Wunner, NJW 1985, 825, 827). Die An-

nahme, der Umfang könnte bei der Auslegung eine Differenzierung rechtfertigen, läßt sich weder mit dem Wortlaut noch mit dem Zweck des Schuldbeitritts vereinbaren. Wer eine Kaufpreisschuld im eigenen wirtschaftlichen Interesse übernimmt, will mangels abweichender Vereinbarungen immer in gleichem Umfang wie der Schuldner selbst für dessen Leistungspflichten eintreten. Er haftet damit auch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Insoweit besteht kein Unterschied zur Bürgschaft (vgl. Erman/Seiler, BGB, 9. Aufl., § 767 Rdn. 8; MünchKomm-BGB/Pecher, 2. Aufl., § 767 Rdn. 8; Palandt/Thomas, BGB, 56. Aufl., § 767 Rdn. 2). Der Beklagte hat daher bei richtiger Auslegung außer für die entgangenen Zinsen (A I 2) auch für die Kaufpreisdifferenz aus dem Deckungsverkauf einzustehen. Da allerdings gegenüber diesem Anspruch der Mitverschuldenseinwand erheblich ist, bedarf die Sache auch insoweit weiterer Aufklärung.

Hagen

Vogt

Wenzel

Schneider

Klein