

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. März 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Schneider, Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 3. November 2000 aufgehoben.

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Leipzig - 13. Zivilkammer - vom 3. Dezember 1999 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 20. Oktober 1992 verkaufte die L. R. GmbH, gesetzlich vertreten durch die Namensvorgängerin der Klägerin, an den Beklagten ein Grundstück in R. für investive Zwecke. Der Beklagte verpflichtete sich in dem Vertrag, ein näher bezeichnetes Vorhaben bis zum 31. Dezember 1995 fertigzustellen und "dabei etwa DM 3.500.000 zu marktüblichen Konditionen in den Kaufgegenstand und in den

auf dem Kaufgegenstand geführten Gewerbebetrieb zu investieren". Für den Fall der nicht fristgerechten Durchführung der versprochenen Maßnahme, bei einem erheblichen Abweichen davon oder im Falle des Widerrufs des Investitionsvorrangbescheids ist eine Vertragsstrafe von 25 % des bei Fristablauf nicht investierten Teils der geschuldeten Investitionssumme vereinbart. Die Klägerin ist aus diesem Vertragsstrafenversprechen unmittelbar berechtigt.

Der Vertrag enthält ferner die Klausel, daß etwaige im Investitionsvorrangbescheid erteilte Auflagen oder Bestimmungen, die von den Vertragsvereinbarungen abweichen, an deren Stelle treten sollen. Für diesen Fall wurde dem Beklagten ein Rücktrittsrecht zugebilligt.

Am 30. November 1993 erließ die Klägerin einen Investitionsvorrangbescheid mit der Auflage, daß sich der Beklagte verpflichtete,

"a) im Falle des Widerrufs des Investitionsvorrangbescheides

aa) den Vermögensgegenstand zurückzuübertragen und

bb) für den Fall der Nichtdurchführung der vertraglich zugesagten Investitionen innerhalb der vorgegebenen Frist eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % der vertraglich zugesagten und bei Fristablauf noch nicht investierten Investitionssumme zu zahlen."

Der Beklagte wurde als Eigentümer des gekauften Grundstücks in das Grundbuch eingetragen. In den Kaufgegenstand investierte er innerhalb der Frist lediglich 62.368,50 DM netto (= 71.723,28 DM brutto). Die Klägerin macht die Vertragsstrafe geltend. Ihrer auf Zahlung von 859.407,87 DM nebst Zinsen (ausgehend von der Nettoinvestition des Beklagten) gerichteten Klage hat das

- 4 -

Landgericht in Höhe von 857.069,05 DM nebst Zinsen (berechnet nach der Bruttoinvestition des Beklagten) stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, die Vertragsstrafe sei nach den durch die Auflagen des Investitionsvorrangbescheids modifizierten Vertragsbestimmungen nur dann verwirkt, wenn der Beklagte nicht nur die zugesagten Investitionen nicht fristgerecht vorgenommen habe, sondern wenn außerdem der Investitionsvorrangbescheid widerrufen worden sei. Dies ergebe sich zwar nicht zwingend aus den Bestimmungen. Da diese jedoch unklar seien, müsse sich die Klägerin nach § 5 AGBG diese für den Beklagten günstigste Auslegungsmöglichkeit entgegenhalten lassen. Mangels Widerrufs des Investitionsvorrangbescheids sei eine Vertragsstrafe folglich nicht geschuldet.

II.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht stand.

1. Ohne Erfolg wendet sich die Revision allerdings gegen die Annahme des Berufungsgerichts, bei der Vertragsstrafenregelung handele es sich um



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



einen Teil Allgemeiner Geschäftsbedingungen, die die Klägerin bzw. die Verkäuferin dem Vertrag zugrunde gelegt habe. Hiervon durfte das Berufungsgericht auch ohne ausdrücklichen Vortrag des Beklagten ausgehen, da ihm aufgrund einer Vielzahl von Verfahren bekannt war, daß die Klägerin sich in Grundstückskaufverträgen, die investiven Zwecken dienen, zur Sicherung der versprochenen Investitionen inhaltlich gleichartiger Vertragsstrafenregelungen bedient. Dies entspricht der Rechtsprechung des Senats (Urt. v. 3. April 1998, V ZR 6/97, NJW 1998, 2600). Zwar mag es vorkommen, daß einzelne Klauseln in solchen Verträgen nicht vorformuliert sind. Dann aber wäre es Sache der Klägerin gewesen, darzulegen und im Bestreitensfalle zu beweisen, daß das bei den hier maßgeblichen Klauseln der Fall ist (Senat aaO; BGHZ 83, 54, 58). Daran fehlt es.

2. Zu Recht rügt die Revision jedoch die Anwendung des § 5 AGBG.

a) Zweifelhaft ist schon, ob überhaupt Raum für eine Auslegung ist, was indes Voraussetzung für die Anwendung der Unklarheitenregelung (§ 5 AGBG) ist. Denn diese Regelung greift nur ein, wenn man mit Mitteln der Auslegung nicht zu einem eindeutigen Ergebnis gelangt. Einer Auslegung vorgeschaltet ist jedoch die Prüfung, ob die fragliche Klausel von den Parteien übereinstimmend in einem bestimmten Sinn verstanden worden ist. Ist das der Fall, so geht dieser übereinstimmende Wille nicht nur der Auslegung einer Individualvereinbarung vor, sondern auch der Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (BGHZ 113, 251, 259; BGH, Urt. v. 9. März 1995, III ZR 55/94, NJW 1995, 1494, 1496). Das Verständnis der Parteien ist dann wie eine Individualvereinbarung zu behandeln, die nach § 4 AGBG Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen hat.

Hier spricht viel dafür, daß die Parteien die Vertragsstrafenregelung übereinstimmend in dem Sinn verstanden haben, daß sie schon dann eingreift, wenn der Beklagte innerhalb der Frist nicht vertragsgemäß investierte. Daß zusätzlich der Widerruf des Investitionsvorrangbescheids ergehen mußte, hat vorprozessual niemand auch nur in Erwägung gezogen. Gestritten wurde vielmehr darum, ob der Beklagte Investitionen vorgenommen hat, die den vertraglich geschuldeten gleichzustellen sind, und ob eine Befreiung von der Vertragsstrafenverpflichtung wegen nicht voraussehbarer dringender betrieblicher Erfordernisse (§ 9 Abs. 3 des Vertrages) anzunehmen ist.

b) Jedenfalls bestehen aber auch keine Zweifel bei der Auslegung, die es rechtfertigen, ein für die Klägerin ungünstiges Verständnis der Vertragsstrafenregelung zugrunde zu legen.

Das Berufungsgericht verkennt nicht, daß § 5 AGBG nur eingreift, wenn nach Ausschöpfung der in Betracht kommenden Auslegungsmöglichkeiten ein nicht behebbarer Zweifel bleibt und mindestens zwei Auslegungen rechtlich vertretbar sind (BGHZ 91, 98; BGH, Urt. v. 11. März 1997, X ZR 146/94, NJW 1997, 3434, 3435). Zu Unrecht bejaht es diese Voraussetzungen aber im vorliegenden Fall. Daß die Vertragsstrafe nur dann verwirkt ist, wenn neben dem Ausbleiben der versprochenen Investitionen innerhalb der vereinbarten Frist auch der Investitionsvorrangbescheid widerrufen worden ist, kann nicht ernsthaft in Betracht gezogen werden.

aa) Allerdings scheint der Wortlaut der Nr. 5 a des Investitionsvorrangbescheids für diese Deutung zu sprechen. Von ihm wäre aber nur auszugehen,

wenn er an die Stelle der vertraglichen Regelung getreten wäre, die - wie das Berufungsgericht nicht verkennt - den Widerruf des Investitionsvorrangbescheids nur als alternative Möglichkeit, die Vertragsstrafe zu verlangen, behandelt. Unabhängig von einem Widerruf wird die Vertragsstrafe nach dem Vertrag auch dann fällig, wenn der Beklagte nicht vertragsgemäß investiert hat.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann aber nicht angenommen werden, daß der Wortlaut des Investitionsvorrangbescheids maßgeblich ist. Zwar sieht § 8 Nr. 5 Abs. 2 des notariellen Vertrages vor, daß Bestimmungen des Bescheids, die von den vertraglichen Vereinbarungen abweichen, an deren Stelle treten sollen. Aus dem Gesamtzusammenhang ergibt sich indes, daß hiermit nur solche Bestimmungen gemeint sind, die eine für den Beklagten im Verhältnis zum Vertrag ungünstigere Regelung enthalten. Das folgt daraus, daß eine Änderung des Vertrages durch Übernahme von Auflagen oder Bestimmungen aus dem Investitionsvorrangbescheid für den Beklagten ein Rücktrittsrecht begründen sollte. Führt die Vertragsänderung zu einer Verschlechterung der Situation des Beklagten, so stellt ein Rücktrittsrecht einen angemessenen und naheliegenden Ausgleich dar. Verbessert die Vertragsänderung hingegen die Stellung des Beklagten, so gibt es für eine Rücktrittsmöglichkeit keine Rechtfertigung. Letzteres wäre aber die Folge, legte man den Wortlaut des Investitionsvorrangbescheides zugrunde und verlangte man neben der Nichterfüllung der Investitionszusage für die Verwirkung der Vertragsstrafe auch den Widerruf des Bescheides.

bb) Unabhängig davon läßt aber auch der Wortlaut des Investitionsvorrangbescheids bei verständiger Würdigung nicht die Deutung zu, daß entgegen der vertraglichen Regelung der Widerruf des Bescheides keine alternative

Möglichkeit für die Verwirkung der Vertragsstrafe darstellen sollte, sondern zu der Nichterfüllung der Investitionspflicht hinzutreten muß. Darin läge nämlich keine vernünftige Regelung, und dies entspräche nicht den Interessen der Parteien.

Die Vereinbarung der Vertragsstrafe dient dem Ziel, der Durchsetzung des Anspruchs auf Vornahme der Investitionen Nachdruck zu verleihen. Die Verbindung von Nichterfüllung dieser Pflicht und Verwirkung der Strafe ist augenscheinlich. Daß die Strafe auch - alternativ - verwirkt sein sollte, wenn der Investitionsvorrangbescheid widerrufen wurde, bedeutet inhaltlich nichts wesentlich anderes; denn der Widerruf setzt seinerseits die Nichterfüllung der Investitionszusage voraus (§ 15 Abs. 1 Satz 1 InVorG). Die Alternativität erleichtert aber die Durchsetzung. Weist die Klägerin die Nichterfüllung nach, kann sie die Vertragsstrafe verlangen, ohne den Widerruf abwarten zu müssen; ist widerrufen worden, kann sie die Strafe allein mit Rücksicht darauf verlangen, ohne die Nichterfüllung darlegen zu müssen. Eine kumulative Verbindung dieser beiden Voraussetzungen erschwert demgegenüber die Geltendmachung der Vertragsstrafe, ohne daß dafür ein Grund ersichtlich ist und obwohl inhaltlich allein entscheidend bleibt, daß die Investitionszusage nicht erfüllt wurde. Angesichts dessen kann nicht angenommen werden, daß mit der Formulierung im Investitionsvorrangbescheid eine sachliche Änderung gegenüber dem Vertrag beabsichtigt war. Gemeint war vielmehr dasselbe. Mißlungen ist nur die sprachliche Fassung.

3. Daß der Beklagte die versprochenen Investitionen nur zu einem geringen Teil fristgerecht erbracht hat, so daß die Vertragsstrafe im Umfang der Nichterfüllung verwirkt ist, hat das Landgericht bejaht. Seinen - auch im übrigen

zutreffenden - Erwägungen liegt eine Vertragsauslegung zugrunde, der das Berufungsgericht beigetreten ist und die keine Rechtsfehler aufweist. Sie entspricht dem Wortlaut und berücksichtigt die Begleitumstände und steht insbesondere - entgegen der in der mündlichen Verhandlung geäußerten Auffassung der Revisionserwiderung - nicht im Widerspruch zu dem Investitionsvorrangbescheid. Der Senat tritt dieser Auslegung bei. Richtig ist auch, daß die Fiktion des § 13 Abs. 1 Satz 3 InVorG, beruhend darauf, daß ein Widerruf des Bescheides nicht mehr möglich ist, nur den Verlust des Rückübertragungsanspruchs zur Folge hat, nicht aber auch den der Vertragsstrafe (vgl. Rapp, in: RVI, § 13 InVorG Rdn. 37a, 37b).

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Wenzel

Schneider

Krüger

Klein

Gaier