

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 17/98

URTEIL

Verkündet am:
20. November 1998
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 157 Ge

Haben die Parteien eines Grundstückskaufvertrages in Kenntnis der Genehmigungsbedürftigkeit (hier: nach der Grundstücksverkehrsverordnung) für die Hinterlegung des Kaufpreises nicht die Erteilung der Genehmigung, sondern eine Zeit nach dem Kalender bestimmt, so kommt schon darin deutlich zum Ausdruck, daß die Fälligkeit der Hinterlegung nicht von der Erteilung der Genehmigung abhängen, sondern gegebenenfalls schon während des Schwebezustandes eintreten sollte.

BGH, Urt. v. 20. November 1998 - V ZR 17/98 - OLG Rostock

LG Stralsund

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. November 1998 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Schneider, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 17. Dezember 1997 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Kaufvertrag vom 4. Februar 1993 veräußerte die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die Treuhandanstalt, als treuhänderische Verwalterin des Vermögens des FDGB das in H. auf U. gelegene Grundstück "H." an den Kläger. Gemäß § 2.2 des Kaufvertrages war der Kaufpreis bis zum 30. Juni 1993 auf das Notaranderkonto der beurkundenden Notarin zu zahlen. Die Anderkontozinsen sollten dem Verkäufer zustehen. Nach § 2.5 des Kaufvertrages verpflichtete sich der Kläger im Falle des Verzuges zur Zahlung von Verzugszinsen. Zudem unter-

warf sich der Kläger in Höhe des Kaufpreises und der Verzugszinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung. Die Notarin wurde mit dem Vollzug des Vertrages und der Einholung der erforderlichen Genehmigungen, insbesondere der nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO), beauftragt.

Das Grundstück wurde am 1. Juli 1993 übergeben, die GVO-Genehmigung am 25. Mai 1994 erteilt. Der Kläger zahlte den Kaufpreis erst am 30. Juni 1994. Die Beklagte verlangt Verzugszinsen für den Zeitraum vom 30. Juni 1993 bis 29. Juni 1994.

Der Kläger hat beantragt, die Zwangsvollstreckung für unzulässig zu erklären. Das Landgericht hat die Klage durch Urteil vom 7. Januar 1997 (VIZ 1997, 369) abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht das Urteil abgeändert und die Zwangsvollstreckung für unzulässig erklärt. Hiergegen richtet sich die Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht legt § 2.5 des Vertrages seinem Wortlaut entsprechend als Verpflichtung zur Zahlung von Verzugszinsen aus. Es sei auch interessengerecht, die Zinszahlungspflicht vom Vorliegen eines Verzuges und damit mittelbar vom Vorliegen der GVO-Genehmigung abhängig zu machen; denn es sei schwierig, den Kaufpreis vor Erteilung der Genehmigung zu finanzieren. Vor Erteilung der Genehmigung habe kein wirksamer Vertrag und kein fälliger, durchsetzbarer Anspruch bestanden, mit dem der Kläger



habe in Verzug geraten können. Erst recht könne vor der Erteilung einer Genehmigung der Kläger nicht schuldhaft die Zahlung verweigert haben. Die Senatsentscheidung vom 6. Oktober 1978, V ZR 211/77, WM 1979, 74 betreffe einen anderen Fall, weil dort eine verzugsunabhängige Zinszahlungspflicht begründet worden sei.

Dies hält der Revision nicht stand.

II.

1. Zu Recht geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, daß aufgrund eines schwebend unwirksamen Vertrages während des Schwebezustandes der Kaufpreis nicht gefordert und der Käufer mit seiner Zahlung nicht in Verzug geraten kann (BGH, Urt. v. 8. Oktober 1975, VIII ZR 115/74, NJW 1976, 104, 105; Senatsurt. v. 6. Oktober 1978, V ZR 211/77, WM 1979, 74; MünchKommBGB/Thode, 3. Aufl., § 284 Rdn. 18). Die Genehmigungsbedürftigkeit des Kaufvertrages und der mit ihr bis zur Erteilung oder Versagung der Genehmigung verbundene Schwebezustand schließen jedoch nicht aus, daß die Vertragspartner für die Dauer des Schwebezustandes Leistungspflichten vereinbaren. Insbesondere können sie verabreden, daß der Kaufpreis schon vor Erteilung der erforderlichen Genehmigung zu hinterlegen und/oder zu verzinsen ist, weil hierdurch die endgültige Erfüllung der Pflicht zur Grundstücksübertragung und zur Zahlung des Kaufpreises nicht vorweggenommen wird (Senatsurteile v. 6. Oktober 1978, V ZR 211/77, aaO und v. 29. März 1985, V ZR 290/83, ZIP 1986, 37, 38).

Ob die Parteien im vorliegenden Fall eine derartige Abrede getroffen haben, hat das Berufungsgericht, wie die Revision mit Recht rügt, nicht geprüft. Es hat lediglich die in § 2.5 enthaltene Regelung entsprechend ihrem Wortlaut als Vereinbarung von Verzugszinsen ausgelegt. Diese Auslegung ist revisionsrechtlich fehlerfrei. Sie hat jedoch entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht zur Folge, daß die Zinszahlungspflicht damit vom Vorliegen der GVO-Genehmigung abhinge. Dies wäre nur dann der Fall, wenn der Kläger vor Erteilung der Genehmigung zur Hinterlegung des Kaufpreises nicht verpflichtet gewesen wäre. Das bestimmt sich aber nicht nach dem Inhalt der Verzugszinsenregelung, sondern nach dem der Fälligkeitsregelung in § 2.2. Haben die Parteien eine Zahlungspflicht unabhängig von dem Vorliegen der GVO-Genehmigung schon für die Zeit des Schwebezustandes begründet, kann der Kläger in Verzug geraten sein.

2. Die unterlassene Auslegung kann der Senat selbst vornehmen. Haben die Parteien in Kenntnis der Genehmigungsbedürftigkeit für die Hinterlegung des Kaufpreises, wie hier, nicht die Erteilung der erforderlichen Grundstücksverkehrsgenehmigung, sondern eine Zeit nach dem Kalender bestimmt, so kommt schon darin deutlich zum Ausdruck, daß die Fälligkeit der Hinterlegung nicht von der Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung abhängen, sondern gegebenenfalls schon während des Schwebezustandes eintreten sollte.

Die Richtigkeit der Auslegung ergibt sich auch aus § 2.7. Danach ist der Verkäufer berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten, wenn der Kaufpreis nicht bis zum 31. Juli 1993 auf dem Notaranderkonto eingegangen ist. Da das Rücktrittsrecht unabhängig vom Stand des Genehmigungsverfahrens besteht, setzt es

eine entsprechende Leistungspflicht voraus. Dasselbe folgt aus § 9 des Vertrages, wonach das Objekt am 1. Juli 1993 übergeben werden sollte, jedoch nicht vor der vollständigen Hinterlegung des Kaufpreises gemäß § 2. Auch diese Bestimmung geht von einer Zahlungspflicht unabhängig von der Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung aus. Sie liegt im übrigen im Interesse beider Vertragsparteien. Denn sie ermöglicht es dem Käufer, das Objekt vor Erteilung der Genehmigung in Besitz zu nehmen, ohne dem Verkäufer das finanzielle Risiko einer überlangen Genehmigungsdauer aufzubürden.

Da der Kläger den Kaufpreis bis zu dem vereinbarten Zeitpunkt nicht gezahlt hat, wäre er hiernach ohne Mahnung in Verzug geraten, obwohl die Genehmigung bis dahin nicht erteilt war. Folglich würde er ab 1. Juli 1993 die vereinbarten Verzugszinsen schulden.

Nach alledem kann das angefochtene Urteil mit der gegebenen Begründung keinen Bestand haben.

3. Es stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO). Die Revisionserwiderung erhebt allerdings die Gegenrüge, die Verzugszinsregelung in Ziff. 2.5 des Vertrages verstoße gegen § 11 Nr. 5 b AGBG, weil sie dem Käufer den Nachweis abschneide, daß der Verzugsschaden der Klägerin wesentlich geringer als die vorgegebene Pauschale von mindestens 8 % jährlich sei. Wäre das AGB-Gesetz anwendbar, so könnte der gerügte Verstoß zu bejahen sein mit der Folge, daß die in Ziff. 5 enthaltene Regelung unwirksam wäre. Voraussetzung hierfür ist allerdings, daß es sich um einen pauschalierten Anspruch auf Schadensersatz handelt (vgl. dazu BGH, Urt. v.

24. April 1992, V ZR 13/91, NJW 1992, 2625 f). Zwar braucht eine solche Schadenspauschalklausel nicht ausdrücklich das Recht zum Beweis des Gegenteils zu enthalten, aber aus der gewählten Formulierung darf sich auch nicht konkludent ergeben, daß der Gegenbeweis ausgeschlossen sein soll. Maßgebend ist, wie der Vertragsgegner die in der Klausel enthaltene Formulierung verstehen kann (BGH, Urt. v. 19. Juni 1996, VIII ZR 189/95, WM 1996, 2025, 2027 m.w.N.). Die Formulierung, daß der Käufer "zur Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von 3 % p.a. über dem jeweiligen Bundesbankdiskontsatz, jedoch mindestens 8 % p.a. verpflichtet ist", kann vom Gegner des Verwenders, auch wenn ihr kein Vorbehalt der Geltendmachung eines höheren Schadens angefügt ist, dahin verstanden werden, daß er ohne Möglichkeit eines Gegenbeweises den vorgesehenen Zinssatz zahlen muß (BGH aaO m.w.N.). Infolge der Unwirksamkeit der Klausel könnte der Beklagte dann nur die gesetzlichen Verzugszinsen und Ersatz eines etwaigen Verzugsschadens verlangen. Ein solcher Anspruch ist aber nicht tituliert, so daß Vollstreckung aus der notariellen Urkunde unzulässig wäre.

In tatsächlicher Hinsicht verweist die Revision hierzu auf folgenden Sachvortrag: In ihrem Schriftsatz vom 30. November 1995 habe die Beklagte auf die grundsätzliche Bedeutung des vorliegenden Verfahrens "für eine Vielzahl von Kaufverträgen der Beklagten" hingewiesen. Danach entspreche der Kaufvertrag der Parteien den Standardverträgen der Beklagten und damit ihren allgemeinen Geschäftsbedingungen. Dies habe auch der Kläger in seinem Schriftsatz vom 11. Januar 1996 vorgetragen. Damit ist der beiderseitige Sachvortrag jedoch entstellend wiedergegeben. An keiner der beiden angeführten Aktenstellen ist die Problematik von Standardverträgen und die Frage der Anwendbar-

keit des AGB-Gesetzes angesprochen oder dieses Gesetz auch nur erwähnt. Im Schriftsatz der Beklagten vom 30. November 1995 ging es um die Frage der Zulässigkeit von Regelungen für den Schwebezustand bis zur Erteilung der Genehmigung nach § 2 Abs. 1 GVO. Nur in diesem Zusammenhang findet sich der Satz: "Aufgrund der eindeutigen Rechtslage und der grundsätzlichen Bedeutung für eine Vielzahl von Kaufverträgen der Beklagten wird dieses Verfahren daher auch mit dem erforderlichen Nachdruck verfolgt." Davon, daß die erwähnte Vielzahl von Kaufverträgen alle nach dem gleichen Formular geschlossen worden seien, ist dort nicht die Rede. In seinem Schriftsatz vom 11. Januar 1996 hat der Kläger das Verhalten der Beklagten "geradezu als arglistig" gekennzeichnet und dazu vorgetragen: In all den Fällen, in denen die Käufer rechtlich beraten gewesen seien und auf einer Änderung der Zahlungsfälligkeit im Hinblick auf die Grundstücksverkehrsgenehmigung bestanden hätten, sei eine Abänderung des "Standardvertrages" ohne weiteres vorgenommen worden. Mit ihrem "Standardvertrag" habe die Beklagte die mangelnde Sachkenntnis ihrer Käufer über die Unmöglichkeit einer Finanzierung bis zum Vorliegen der Grundstücksverkehrsgenehmigung ausgenutzt. Alles in allem läßt der beiderseitige Prozeßvortrag somit zwar die Möglichkeit offen, daß die Beklagte vorformulierte Vertragsbedingungen für eine Vielzahl von Verträgen verwendet hat (§ 1 AGBG), doch läßt sich eine solche positive Feststellung aufgrund des bisherigen, in anderem Sachzusammenhang stehenden Vorbringens nicht treffen. Hinzukommt, daß der Gesichtspunkt einer Inhaltskontrolle nach dem AGB-Gesetz in den Tatsacheninstanzen nicht erörtert worden ist (§ 278 Abs. 3 ZPO).

Deshalb ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen, damit die Parteien Gelegenheit erhalten, ihren Vortrag entsprechend zu ergänzen.

Hagen

Vogt

Schneider

Krüger

Klein