BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 42/02

Verkündet am:
7. Februar 2003
K a n i k,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB a.F. § 326 Abs. 1

Die Saldierung der Ansprüche und Leistungen aufgrund eines Schadensersatzverlangens gemäß § 326 Abs. 1 BGB a.F. steht dem Anspruch des Verkäufers auf Rückübertragung eines Grundstücks nicht entgegen, wenn die Auflassung vor Ablauf der dem Käufer zur Bezahlung des Kaufpreises gesetzten Nachfrist erklärt wurde, die Eintragung des Käufers in das Grundbuch jedoch erst nach Fristablauf erfolgt ist.

BGH, Urt. v. 7. Februar 2003 - V ZR 42/02 - OLG Rostock
LG Rostock

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Februar 2003 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Gaier und Dr. Schmidt-Räntsch

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beklagten werden das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 23. August 2001 im Kostenpunkt und im Umfang der Annahme der Revision aufgehoben und das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Rostock vom 28. Juli 2000 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen, soweit die Kläger die Feststellung beantragen, der Kaufvertrag vom 22. September 1997 über das Grundstück Flur 2, Flurstück der Gemarkung K. sei nicht seit dem Ablauf des 22. Januar 1999 gem. § 326 Abs. 1 BGB a.F. abzuwickeln.

Der Rechtsstreit wird zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen, soweit der Beklagte von den Klägern die Auflassung und die Herausgabe des Grundstücks verlangt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte war Eigentümer eines mit einem Hotelgebäude bebauten Grundstücks in K. . Zum Verkauf des Grundstücks nahm er 1997 Verhandlungen mit den Klägern auf. Die Kläger beabsichtigten, das vorhandene Gebäude umzubauen und das Grundstück als Ferienappartementanlage weiter zu bebauen. Hierzu stellten sie am 14. August 1997 im Einverständnis des Beklagten eine Bauvoranfrage.

Mit Notarvertrag vom 22. September 1997 kauften sie das Grundstück. Zum Kaufpreis vereinbarten die Parteien dabei:

"§ 3

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt

DM 1.150.000,00 (in Worten: Deutsche Mark einemillioneinhundertfünfzigtausend)

und wird wie folgt belegt:

Ein erster Teil des Kaufpreises in Höhe von DM 1.000.000,00 ist zahlfällig binnen acht Wochen ab Vertragsbeurkundung auf das durch den beurkundenden Notar noch einzurichtende Notaranderkonto. ...

Der Restkaufpreis von DM 150.000,00 ist auf das Anderkonto des beurkundenden Notars erst dann und nur unter der Voraussetzung einzuzahlen, daß der vom Käufer beantragten Baugenehmigung eine GFZ von mindestens 1,458 und eine GRZ von mindestens 0,432 zugrundeliegt - auch wenn sie im konkreten Fall nicht vollständig ausgenutzt worden sein sollte. ...

Werden die Sollzahlen von GFZ und/oder GRZ unterschritten, mindert sich der Kaufpreis um DM 150.000,00 auf DM 1.000.000,00. ...

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

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

Die Vertragsparteien weisen den amtierenden Notar hiermit unwiderruflich an, die Umschrift beim Grundbuchamt auf den Namen des Käufers erst zu veranlassen, wenn der gesamte Kaufpreis auf dem Notaranderkonto hinterlegt bzw. belegt ist. ...

Bei Zahlungsverzug des Käufers ist der Verkäufer berechtigt,

a) Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank - mindestens jedoch 10 % p.a. - bis zur Zahlung bzw. Hinterlegung zu verlangen und

b) auf Kosten des Käufers von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, falls der Käufer mit den Zahlungsverpflichtungen länger als vier Wochen in Verzug gerät. ..."

...

Die Auflassung erfolgte in der Notarverhandlung. Die Kläger zahlten auf den Kaufpreis 1.000.000 DM. Der Besitz wurde ihnen überlassen. Für den Umbau und die weitere Bebauung des Grundstücks wandten die Kläger nach ihrer Behauptung mehr als 11.000.000 DM auf. Die von den Klägern beantragte Baugenehmigung, der Umbau und die weitere Bebauung bleiben hinter den vereinbarten Kennzahlen zurück. Tatsächlich ist das Grundstück mit einer GRZ von 0,6 bei einer GFZ von 1,6 bebaubar.

Am 23. September 1998 beantragte der Urkundsnotar die Eintragung der Kläger als Eigentümer in das Grundbuch. Mit Schreiben vom 28. September 1998 verlangte der Beklagte von den Klägern die Zahlung des Restbetrages von 150.000 DM auf den Kaufpreis. Mit Schreiben vom 9. November 1998 mahnte er die Kläger zur Zahlung. Mit Schreiben vom 6. Januar 1999 setzte er den Klägern Zahlungsfrist bis zum 22. Januar 1999 und erklärte, nach Ablauf der Frist die Annahme abzulehnen und Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Die Kläger zahlten nicht.

Anträge des Beklagten, den Notar gemäß § 15 BNotO zur Rücknahme des Eintragungsantrags anzuweisen, und durch einstweilige Verfügung den Klägern den Erwerb des Grundstücks zu verbieten, blieben erfolglos. Am 11. Juni 1999 wurden die Kläger als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Sie haben beantragt festzustellen, daß der Kaufvertrag vom 22. September 1997 durch die Erklärung des Beklagten vom 6. Januar 1999 nicht in ein Abwicklungsverhältnis umgestaltet worden sei und auch nicht aufgrund Anfechtung durch den Beklagten nichtig sei. Der Beklagte hat widerklagend beantragt, die Kläger zur Berichtigung des Grundbuchs, hilfsweise zur Auflassung, und zur Herausgabe des Grundstücks zu verurteilen. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die Berufung des Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage und die Verurteilung der Kläger nach den zur Widerklage gestellten Anträgen. Der Senat hat die Revision nur insoweit angenommen, als sie gegen die Feststellung gerichtet ist, daß der Kaufvertrag nicht in ein Abwicklungsverhältnis umgestaltet ist, und als der Beklagte die Verurteilung der Kläger zur Auflassung und Herausgabe des Grundstücks beantragt.

II.

Das Berufungsgericht verneint die Umgestaltung des Vertragsverhältnisses in ein Abwicklungsverhältnis. Es meint, das Verlangen des Beklagten nach Schadensersatz gemäß § 326 Abs. 1 BGB a.F. schließe einen Anspruch auf

Rückauflassung aus. Im übrigen stünden die den Kaufpreis um ein Mehrfaches übersteigenden Investitionen der Kläger zum Umbau und zur weiteren Bebauung des Grundstücks einem Vorgehen des Beklagten nach § 326 Abs. 1 BGB a.F. entgegen. Zur Durchsetzung eines Anspruchs auf den Restkaufpreis sei dem Beklagten die Erhebung einer Zahlungsklage zuzumuten.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

III.

Die von den Klägern erhobene Feststellungsklage ist nicht begründet, soweit über sie noch zu entscheiden ist. Der Kaufvertrag ist durch die Erklärung des Beklagten vom 6. Januar 1997 mit Ablauf des 22. Januar 1997 gem. § 326 Abs. 1 BGB a.F. in ein Abwicklungsverhältnis umgewandelt worden.

1. Der für das Grundstück vereinbarte Kaufpreis betrug 1.150.000 DM. Dieser Preis minderte sich bei Eintritt der im Vertrag vom 22. September 1997 vereinbarten Bedingung um 150.000 DM. Insoweit streiten die Parteien um die Auslegung des Vertrags. Der Beklagte meint, die Herabsetzung werde nur wirksam, wenn das Grundstück nicht in dem vereinbarten Maß baulich genutzt werden könne. Demgegenüber machen die Kläger geltend, die Herabsetzung komme auch zum Zuge, wenn das Grundstück aufgrund ihrer Entschließung nicht in dem vereinbarten Umfang genutzt werde.

Die von dem Beklagten vertretene Auslegung des Vertrages trifft zu. Zur Herabsetzung des Kaufpreises ist es nicht gekommen. Da das Berufungsge-

richt die Auslegung des Vertrages unterlassen hat, kann sie der Senat selbst vornehmen, weil Feststellungen nicht zu treffen sind und weiteres Vorbringen der Parteien zu dieser Frage nicht zu erwarten ist (vgl. Senat, BGHZ 122, 308, 316, Urt. v. 24. Juni 1988, V ZR 49/87, NJW 1988, 2878, 2879, u. v. 27. Dezember 1991, V ZR 55/90, NJW 1992, 183). Das Bestreben des Beklagten in den Vertragsverhandlungen war darauf gerichtet, für das Grundstück 1.150.000 DM zu erzielen, während die Kläger nur 1.000.000 DM bezahlen wollten. Der Beklagte setzte sich dahin durch, daß der "vereinbarte Kaufpreis ... 1.150.000 DM" betrug. Das Einverständnis des Beklagten zur Herabsetzung dieses Preises konnten die Kläger nicht dahin verstehen, daß sie es in der Hand haben sollten, die für die Herabsetzung vereinbarten Voraussetzungen herbeizuführen. Die Kläger hatten wegen ihres Bauvorhabens schon vor Abschluß des Kaufvertrags eine Voranfrage gestellt. Damit stand der Umfang ihres Vorhabens grundsätzlich fest. Für die Vereinbarung einer Herabsetzung des vereinbarten Kaufpreises im Hinblick auf den Umfang der Bebauung des Grundstücks war aus der Sicht des Beklagten damit nur Raum, wenn die Kläger das Grundstück mit einer GRZ von 0,432 bei einer GFZ von 1,458 baulich nutzen wollten, hierfür aber keine Baugenehmigung erhielten. Schöpften ihre Voranfrage und ihr Baugesuch diese Ziffern dagegen gar nicht aus, bestand für eine Minderung kein Anlaß. Dies hat in der Abrede seinen Ausdruck gefunden, daß die Minderung nicht wirksam werden solle, wenn die Genehmigung durch die Kläger "im konkreten Fall nicht vollständig ausgenutzt werden sollte". Sie würde sonst leer laufen.

Das Vorbringen der Kläger in den Schriftsätzen vom 25. Februar 1999 und vom 12. Februar 2001, auf das die Revisionserwiderung verweist, führt zu keinem anderen Ergebnis. Die Kläger gehen nicht von dem Kaufvertrag vom

22. September 1997 aus, sondern von einem anderen Sachverhalt. Die Parteien haben den Kaufpreis für das Grundstück nicht auf 1.000.000 DM vereinbart und daneben die Vereinbarung getroffen, den Kaufpreis bei Eintritt bestimmter Umstände um 150.000 DM zu erhöhen. Daß den Klägern die bauliche Nutzung des Grundstücks frei stand und sie nicht verpflichtet waren, das Grundstück in weiterem Maße als geschehen baulich in Anspruch zu nehmen, ist für die Bestimmung des für das Grundstück vereinbarten Kaufpreises ohne Bedeutung.

2. Mit der Zahlung des Restkaufpreises von 150.000 DM kamen die Kläger durch die Mahnung des Beklagten in Verzug. Der Betrag von 150.000 DM ist gemessen an dem für das Grundstück vereinbarten Kaufpreis erheblich. Der Beklagte war nicht gehindert, zur Erfüllung seines Anspruchs den Klägern Nachfrist gemäß § 326 Abs. 1 BGB a.F. zu setzen, und anzudrohen, die Annahme der Leistung der Kläger nach Fristablauf abzulehnen und Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Daß die Kläger bis zum 6. Januar 1999 Aufwendungen zur Bebauung des Grundstücks gemacht hatten, die den Kaufpreis um ein Mehrfaches übersteigen, beschränkte die Rechte des Beklagten nicht. Der Ausschluß des Rücktrittsrechts gem. § 454 BGB a.F. ist im Kaufvertrag zwischen den Parteien abbedungen. Daher kann dahingestellt bleiben, ob der Ausschluß des Rücktrittsrechts nach dieser Vorschrift die Ansprüche des Verkäufers auf Rückgewähr der Kaufsache im Falle des Verlangens von Schadensersatz wegen Nichterfüllung beschränkt (vgl. Palandt/Putzo, BGB, 61. Aufl., § 454 Rdn. 3; Staudinger/Honsell, BGB [1995], § 454 Rdn. 1 einerseits; Erman/Grunewald, BGB, 10. Aufl. § 454 Rdn. 4; MünchKomm-BGB/Westermann, 3. Aufl., § 454 Rdn. 8; Soergel/Huber, BGB, 12. Aufl. § 454 Rdn. 8 ff andererseits). Mit der Bebauung des Grundstücks ohne vollständige Bezahlung des Kaufpreises gingen die Kläger das Risiko ein,

bei einem Scheitern des Vertrags keinen Nutzen aus ihren Baumaßnahmen ziehen zu können. Für eine Beschränkung dieses Risikos gibt es keine Grundlage im Vertrag zwischen den Parteien. Der von dem Berufungsgericht aufgestellte Rechtssatz, der Verkäufer eines Grundstücks sei nach aufwendiger Bebauung des Grundstücks durch den Käufer zur Durchsetzung seines Kaufpreisanspruches auf den Weg der Zahlungsklage zu verweisen, besteht nicht.

IV.

Die Widerklage ist begründet. Die Kläger schulden dem Beklagten gem. § 326 Abs. 1 BGB a.F. die Rückauflassung des Grundstücks und dessen Herausgabe.

1. Das Verlangen von Schadensersatz gemäß § 326 BGB a.F. schließt allerdings grundsätzlich Ansprüche auf Rückgewähr von Leistungen aus, die zur Erfüllung der Leistungspflichten aus dem Schuldverhältnis bereits erbracht worden sind (Senat, BGHZ 87, 156, 159; 126, 131, 136). Anders verhält es sich jedoch bei Leistungen, die erst nach der Umwandlung des Vertragsverhältnisses in ein Abwicklungsverhältnis bewirkt worden sind. So liegt der Fall hier.

Mit dem Ablauf der von dem Beklagten für die Zahlung des restlichen Kaufpreises gesetzten Frist am 22. Januar 1999 sind die Erfüllungsansprüche aus dem Kaufvertrag vom 22. September 1997 erloschen (vgl. BGH, Urt. v. 11. Mai 1988, VIII ZR 138/87, WM 1988, 1171, 1172, Senat, Urt. v. 28. Oktober 1988, V ZR 94/97, NJW-RR 1989, 201, 202; Beschl. v. 6. Oktober 1994, V ZR 92/94, WM 1994, 2287, 2288; Urt. v. 25. Juni 1999, V ZR 190/98, WM 1999, 1726, 1728; RGZ 345, 347 f; Erman/Battes, BGB, 10. Aufl., § 326 Rdn.36;

Soergel/Wiedemann, BGB, 12. Aufl., § 326 Rdn. 48; Staudinger/Otto, BGB [2001], § 326 Rdn. 149, 154). Zu diesem Zeitpunkt waren zwar schon die Auflassung erklärt und der Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt gestellt. Der geschuldete Erfolg, der Eigentumsübergang, ist aber erst später mit der Eintragung eingetreten. In einem solchen Fall bewirkt der Erwerb des Eigentums nicht mehr die Erfüllung einer Forderung gegen den Verkäufer aus dem Kaufvertrag, sondern führt zu einem Schaden, der nach § 249 BGB durch Rückübertragung zu regulieren ist.

V.

Zu einer abschließenden Entscheidung des Rechtsstreits ist der Senat nicht in der Lage. Nach den Grundsätzen der Vorteilsausgleichung hat der Beklagte nämlich den Klägern den Betrag zu erstatten, um den die Baumaßnahmen zu einer Wertsteigerung des Grundstücks geführt haben. Der Kläger kann daher die Auflassung und die Herausgabe des Grundstücks nur Zug um Zug gegen einen entsprechenden Ausgleich verlangen. Die Höhe der Wertsteigerung ist festzustellen.

Wenzel Krüger Klein

Gaier Schmidt-Räntsch