

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 133 B

Für die Auslegung, wie der Empfänger einer Willenserklärung diese nach ihrem objektiven Erklärungswert verstehen mußte, können erst nach Zugang eingetretene Umstände nicht berücksichtigt werden.

BGH, Urt. v. 24. Juni 1988 - V ZR 49/87 - OLG Frankfurt am Main
LG Wiesbaden

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 49/87

URTEIL

Verkündet am:
24. Juni 1988
B a r t h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Georg Sch[REDACTED],
 2. Maria Sch[REDACTED] geb. M[REDACTED],
- beide wohnhaft R[REDACTED]straße [REDACTED], T[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] -

g e g e n

Prof. Dr. Franz B[REDACTED], P[REDACTED]-L[REDACTED]-Straße [REDACTED], W[REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

WIII

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Juni 1988 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Eckstein, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Stodolkowitz

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision der Kläger wird unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 14. Januar 1987 teilweise aufgehoben.
2. Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Wiesbaden vom 4. Februar 1986 teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefaßt:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 44.776,56 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. August 1984 zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Die Kosten des Rechtsstreits hat der Beklagte zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Kläger kauften vom Beklagten durch notariellen Vertrag vom 29. Januar 1983 ein Hausgrundstück zum Preis von 720.000 DM. Der Vertrag enthält den Hinweis, daß der Notar das Grundbuch nicht eingesehen habe, die Erschienenen aber gleichwohl auf sofortiger Beurkundung bestanden hätten.

In § 1 des Kaufvertrages heißt es:

"Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:
Abt. II: keine
Abt. III: Grundschuld für BHW."

In § 4 Abs. 4 ist vereinbart, daß das Grundstück "frei von Lasten in Abteilung II und III des Grundbuchs" verkauft wird.

Nach Abschluß des Vertrages stellte der Notar durch Grundbucheinsicht fest, daß in Abt. II für die Nassauische Heimstätte GmbH, die Voreigentümerin, eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Heizrohrleitungsrecht und Wettbewerbsverbot) sowie eine Rückauflassungsvormerkung eingetragen sind. Die Vormerkungen hatte der Beklagte der Voreigentümerin in dem mit ihr geschlossenen Kaufvertrag vom 12. Juli 1968 bewilligt.

Über diesen Grundbuchstand unterrichtete der Notar die Parteien mit Schreiben vom 8. Februar 1983. Die Kläger teilten daraufhin durch Anwaltsschreiben vom 10. Februar 1983

dem Beklagten mit, daß sie vom Kaufvertrag zurückträten. Zugleich forderten sie den Beklagten auf, sie "von allen Ansprüchen im Zusammenhang mit dem Abschluß des Kaufvertrages freizustellen, insbesondere von den angefallenen Notarkosten und der Maklerprovision, sofern (sie) von der Firma A. (Maklerin) keine Rückzahlung erlangen können". Ihre Klage gegen die Firma A. auf Rückzahlung der Maklerprovision von 40.680 DM wurde rechtskräftig abgewiesen. Die gegen den Beklagten gerichtete Klage auf Rückzahlung der Gerichtskosten von 562,50 DM für die im Kaufvertrag bewilligte Eintragung der Auflassungsvormerkung wurde ebenfalls rechtskräftig abgewiesen (Urteil des AG Wiesbaden vom 13. Juli 1983 - 97 C 827/83). Dagegen wurde auf eine weitere Klage durch Urteil des Landgerichts Wiesbaden vom 10. Februar 1984 die Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Ausfertigung des notariellen Kaufvertrages für unzulässig erklärt, weil die Kläger mit dem Schreiben vom 10. Februar 1983 wirksam vom Vertrag zurückgetreten seien.

Mit der vorliegenden Klage beanspruchen die Kläger Schadensersatz in Höhe von 44.836,56 DM (40.680 DM Maklerprovision, 60 DM Gerichtskosten und 4.096,56 DM Beurkundungskosten) nebst 4 % Zinsen seit dem 1. August 1984.

Die Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgen die Kläger den Klageanspruch weiter. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist im wesentlichen begründet.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, ein Schadensersatzanspruch nach §§ 434, 440 Abs. 1, 325 BGB stehe den Klägern nicht mehr zu, weil sie mit Schreiben vom 10. Februar 1983 wirksam den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt hätten.

Dies hält der rechtlichen Prüfung nicht stand.

1. Der Beklagte hat sich in § 4 Abs. 4 des Kaufvertrages, entsprechend der gesetzlichen Regelung (§ 434 BGB), zur lastenfreien Übereignung des Grundstücks verpflichtet. Auch wenn er auf die diesbezügliche Frage des Notars nur geäußert haben sollte, er wisse nichts von Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs, muß er sich an der beurkundeten Erklärung festhalten lassen. Davon geht das Berufungsgericht zutreffend aus.

Die Pflicht zu lastenfreier Übereignung kann der Beklagte nicht erfüllen. Nach tatrichterlicher Feststellung war er von Anfang an und auf Dauer nicht in der Lage, die Löschung der für die Nassauische Heimstätte GmbH eingetragenen Vormerkung herbeizuführen. In einem solchen Fall eines von vornherein gegebenen Unvermögens des Verkäufers kann der Käufer, wie auch das Berufungsgericht nicht verkennet, Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Dieser Anspruch ist grundsätzlich unabhängig von einem Verschulden, weil der Verkäufer mit der Verpflichtung zur rechtsmangelfreien

Leistung zugleich die Haftung für sein Leistungsvermögen übernimmt (BGHZ 11, 16, 21 f; Senatsurt. v. 10. März 1972, V ZR 87/70, WM 1972, 656 f; RGZ 69, 355, 357; 80, 247, 250; Soergel/Huber, BGB 11. Aufl. § 440 Rdn. 15; Staudinger/Köhler, BGB 12. Aufl. § 440 Rdn. 7; einschränkend Erman/Weitnauer, BGB 7. Aufl. § 440 Rdn. 7 ff; MünchKomm/H.P. Westermann §§ 440, 441 Rdn. 8; Gudian NJW 1971, 1239). Eine die Haftung ausschließende Kenntnis der Kläger von dem Rechtsmangel zur Zeit des Vertragsabschlusses (§ 439 Abs. 1 BGB) ist nicht festgestellt.

2. Unrichtig ist aber der Standpunkt des Berufungsgerichts, die Kläger hätten im Schreiben an den Beklagten vom 10. Februar 1983 den Rücktritt vom Vertrag erklärt und könnten deswegen keinen Schadensersatz beanspruchen.

a) Richtig ist, daß der Gläubiger nach Rücktritt vom Vertrag nicht mehr zu einem Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung übergehen kann (BGH Urt. v. 17. Januar 1979, VIII ZR 304/77, NJW 1979, 762; v. 27. Oktober 1982, VIII ZR 190/81, WM 1982, 1384, 1386 unter 5 b; v. 16. Mai 1984, VIII ZR 18/83, WM 1984, 1095, 1096; v. 21. Dezember 1984, V ZR 206/83, NJW 1985, 2697, 2698; a.M. Weitnauer, Rechtsvergleichung und Rechtsvereinheitlichung, 1967, S. 70, 100 ff; MünchKomm/Emmerich 2. Aufl. § 325 Rdn. 21; Erman/Battes aaO § 325 Rdn. 25). Zutreffend ist ferner, daß auch bei anfänglichem, dauerndem Leistungsunvermögen des Verkäufers grundsätzlich ein gesetzliches Rücktrittsrecht des Käufers besteht (RG SeuffA 78 Nr. 68; Staudinger/Löwisch aaO § 306 Rdn. 32; Erman/Battes aaO § 306 Rdn. 21), folglich dessen Ausübung Schadensersatz ausschließen würde.

b) Indessen haben die Kläger entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ihr Wahlrecht zwischen Rücktritt und Schadensersatz nicht verbraucht. Die Parteien haben nicht vorge-
tragen, daß sie das Schreiben vom 10. Februar 1983 überein-
stimmend als Rücktrittserklärung aufgefaßt haben (vgl. BGHZ
71, 243, 247). Das Berufungsgericht kommt jedoch durch Aus-
legung des Schreibens zu dem Ergebnis, die Kläger hätten da-
mit den Rücktritt erklärt. Das beanstandet die Revision zu
Recht.

In diesem Schreiben haben die Kläger nicht nur den
"Rücktritt" erklärt, sondern zugleich vom Beklagten ver-
langt, sie "von allen Ansprüchen im Zusammenhang mit dem
Abschluß des Kaufvertrages freizustellen, insbesondere von
den angefallenen Notarkosten und der Maklerprovision". Eine
Erklärung solchen Inhalts, in der zwar der Ausdruck "Rück-
tritt" gebraucht wird, gleichzeitig aber Schadensersatz-
ansprüche angekündigt werden, ist nach der Verkehrsauffas-
sung regelmäßig als Schadensersatzforderung zu verstehen,
sofern nicht im Einzelfall besondere Umstände dagegen spre-
chen (RG JW 1926, 2906; BGH Urt. v. 27. November 1963,
VIII ZR 63/62, LM BGB § 326 [Ea] Nr. 5 und v. 10. Februar
1982, VIII ZR 27/81, NJW 1982, 1279, 1280). Das gilt auch
für ein - wie hier - von einem Rechtsanwalt verfaßtes
Schreiben (BGH Urt. v. 10. Februar 1982 aaO).

Davon geht auch das Berufungsgericht aus. Es meint
jedoch, das Schreiben sei deswegen als Rücktrittserklärung
aufzufassen, weil dem nachfolgenden Verhalten der Kläger zu
entnehmen sei, sie hätten in der Tat einen Rücktritt ge-
wollt. Entscheidend dafür spreche, daß die Kläger die am

4. Oktober 1983 eingereichte Vollstreckungsgegenklage damit begründet hätten, sie hätten "bereits unter dem 10. Februar 1983 den Rücktritt von dem Kaufvertrag erklärt"; weiter hätten sie in der Klagebegründung vorgetragen, die Parteien hätten außergerichtlich lediglich über die Wirksamkeit des Rücktritts gestritten. Dieses damalige Vorbringen gewinne um so mehr an Bedeutung, als die Kläger schon aus der Abweisung ihrer früheren Klage gegen den Beklagten auf Erstattung der für die Eintragung der Auflassungsvormerkung aufgewendeten Gerichtskosten gewußt hätten, daß der Rücktritt vom Kaufvertrag einen Schadensersatzanspruch ausschließe. Auch in der am 11. März 1983 eingereichten Klage gegen die Maklerfirma A. auf Rückzahlung der Provision hätten sie sich auf den am 10. Februar 1983 erklärten Rücktritt vom Kaufvertrag berufen.

Diese Würdigung beruht auf der irrigen Annahme, zur Auslegung des Schreibens vom 10. Februar 1983 könne das spätere Verhalten der Kläger herangezogen werden.

Für die Auslegung einer empfangsbedürftigen Willenserklärung ist nach §§ 133, 157 BGB maßgebend, wie diese vom Erklärungsempfänger nach Treu und Glauben und nach der Verkehrsauffassung verstanden werden mußte (BGHZ 47, 75, 78). Zu berücksichtigen sind daher nur solche Umstände, die dem Empfänger bei Zugang der Willenserklärung erkennbar waren. Aus Umständen, die erst nach Zugang der Erklärung zutage treten, kann mithin nicht der Schluß gezogen werden, daß der Empfänger diese Erklärung in einem anderen als in dem zum Zeitpunkt des Zuganges erkennbaren Sinn verstehen mußte (BGH

Urt. v. 28. März 1962, VIII ZR 250/61, LM BGB § 133 [B] Nr. 7 = WM 1962, 550, 551 und v. 8. November 1972, VIII ZR 123/71, LM BGB § 157 [D] Nr. 27; Flume, Allg. Teil des Bürgerlichen Rechts Bd. II 3. Aufl. § 163 c; Soergel/Hefermehl, BGB 12. Aufl. § 133 Rdn. 26; BGB-RGRK/Krüger-Nieland/Zöllner 12. Aufl. § 133 Rdn. 22). Soweit nach der Rechtsprechung bei Auslegung eines Rechtsgeschäfts auch das nachträgliche Verhalten der Parteien berücksichtigt werden kann (BGH Urt. v. 28. Juni 1971, III ZR 103/68, WM 1971, 1513, 1515; BAG AP § 133 BGB Nr. 32), bedeutet dies nur, daß spätere Vorgänge Rückschlüsse auf den tatsächlichen Willen und das tatsächliche Verständnis der an dem Rechtsgeschäft Beteiligten zulassen können. Davon zu unterscheiden ist der objektive Erklärungswert einer Willenserklärung. Der sich aus dem Erklärungswert erschließende - notfalls durch Auslegung zu ermittelnde - Sinn aber ist unabhängig von späteren Ereignissen, denn eine Willenserklärung kann nicht in dem Zeitpunkt, zu dem sie wirksam wird, den einen und später einen anderen Sinn haben (BGH Urt. v. 28. März 1962 aaO; Flume aaO). Wenn hier der Beklagte aus der Sicht eines unbefangenen Empfängers das Schreiben der Kläger vom 10. Februar 1983 nicht als Rücktrittserklärung, sondern als Ablehnung der Leistung und als Schadensersatzverlangen verstehen mußte, dann ist folglich für die Auslegung bedeutungslos, daß die Kläger in ihrer späteren Vollstreckungsgegenklage auf den "Rücktritt" Bezug genommen haben. Da das Berufungsgericht "entscheidend" auf das spätere Verhalten der Kläger abstellt, ist seiner Auslegung die Grundlage entzogen.

3. Eine Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht ist indessen nicht erforderlich. Der Senat kann das

Schreiben vom 10. Februar 1983 selbst auslegen, da weitere Feststellungen hierzu nicht in Betracht kommen (vgl. BGHZ 65, 107, 112 m.w.N.).

Wie schon dargelegt, ist eine Erklärung, in der zwar von "Rücktritt" die Rede ist, in der aber zugleich Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden, regelmäßig nicht als Rücktritt, sondern als Schadensersatzverlangen zu verstehen, wenn nicht besondere Umstände für eine andere Deutung sprechen. Solche Umstände sind für den maßgebenden Zeitpunkt des Zuganges des Schreibens vom 10. Februar 1983 nicht hinreichend dargetan. Der auch im Berufungsurteil nicht als entscheidend angesehene Umstand, daß die Kläger möglicherweise aus einem anderen Motiv als dem der Nichterfüllung die sich ihnen bietende rechtliche Möglichkeit, vom Kaufvertrag loszukommen, wahrgenommen haben, besagt nichts darüber, ob sie den Rücktritt erklären oder Schadensersatz verlangen wollten. Aufschluß darüber gibt auch nicht die in dem Schreiben enthaltene Weisung an den Notar, den Vertrag nicht abzuwickeln. Denn auch der Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung berechtigte die Kläger, den Vollzug des Vertrages abzulehnen (vgl. BGHZ 29, 148, 151; st. Rechtspr.).

4. Das Berufungsgericht hat - bei seinem Auslegungsergebnis folgerichtig - nicht geprüft, ob etwa das Vorbringen der Kläger im Rechtsstreit über die Vollstreckungsgegenklage als eigenständige Rücktrittserklärung aufzufassen ist. Auch diese Prüfung kann der Senat selbst nachholen. Die dortige Klageschrift vom 27. September 1983 enthielt zwar den Vortrag, daß die Kläger "bereits unter dem 10. Februar 1983 den Rücktritt vom Vertrag erklärt" hätten; einge-

schränkt wurde dies aber durch die ausdrückliche Bezugnahme auf das beigelegte Schreiben vom 10. Februar 1983, das gerade nicht die Deutung als Rücktrittserklärung zuließ. Auch aus dem Zusammenhang mit dem damaligen weiteren Vortrag der Kläger, die Parteien hätten außergerichtlich nur über die Wirksamkeit des Rücktritts gestritten, durfte der Beklagte nicht folgern, nunmehr jedenfalls sei der Rücktritt erklärt. Bei Erhalt der Klageschrift war dem Beklagten nämlich schon das Schreiben der Kläger vom 10. März 1983 bekannt, mit dem sie Schadensersatzansprüche in bestimmter Höhe angekündigt hatten. Die Prozeßerklärungen der Kläger hatten erkennbar keinen von diesem und von dem vorausgegangenen Schreiben vom 10. Februar 1983 abweichenden Sinn.

5. Der Höhe nach ist die Klage gerechtfertigt, soweit die Kläger denjenigen Schaden ersetzt verlangen, der ihnen durch Zahlung der Maklerprovision von 40.680 DM und der Beurkundungskosten von 4.096,56 DM entstanden ist.

Der Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung des Vertrages umfaßt grundsätzlich als Mindestschaden die durch den Vertragsschluß bedingten und sodann nutzlos gewordenen Auslagen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, daß solche Aufwendungen des Gläubigers durch den Vorteil der erwarteten Gegenleistung alsbald wieder ausgeglichen worden wären; dieser "Rentabilitätsvermutung" gegenüber hat der Schuldner die Beweismöglichkeit, daß der Vertrag bei ordnungsgemäßer Durchführung für den Gläubiger ein Verlustgeschäft gewesen wäre (RGZ 127, 245, 249; BGHZ 71, 234, 238 ff; 99, 182, 197 m.w.N.). Auf der Grundlage dieser hier unwiderlegten Renta-

bilitätsvermutung sind Maklerprovision und Beurkundungskosten in der eingeklagten Höhe erstattungsfähig.

6. Nicht ersatzfähig sind hingegen die geltend gemachten Gerichtskosten in Höhe von 60 DM. Diese Kosten sind den Klägern im Prozeß gegen den Beklagten durch das klageabweisende Urteil des Amtsgerichts Wiesbaden vom 13. Juli 1983 - 97 C 827/83 - rechtskräftig auferlegt worden. Die Kläger können die Kosten daher nicht vom Beklagten in einem anderen Verfahren als Schadensersatz erstattet verlangen. Das gilt auch insoweit, als die Klage auf Verschulden bei Vertragsschluß gestützt ist. Ob diese Anspruchsgrundlage im übrigen besteht, was das Berufungsgericht mangels Verschuldens verneint, kann somit offenbleiben.

7. Gegenüber dem danach in Höhe von 44.776,56 DM begründeten Schadensersatzanspruch greift der Einwand eines Mitverschuldens der Kläger nicht durch. Die Ansicht des Beklagten, die Kläger hätten in Anbetracht der Ungewißheit über den Grundbuchstand den Kaufvertrag nicht schließen dürfen, liegt neben der Sache. Daraus ergibt sich schon deshalb kein Mitverschulden im Sinne des § 254 Abs. 1 BGB, weil insoweit bei dem gegebenen Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung nur dem Vertragsschluß zeitlich nachfolgende Umstände berücksichtigt werden dürfen (BGH Urt. v. 12. Juli 1972, VIII ZR 200/71, NJW 1972, 1702, 1703 und v. 1. Oktober 1986, VIII ZR 132/85, NJW 1987, 251, 253). Anhaltspunkte für ein späteres mitwirkendes Verschulden der Kläger an der Entstehung des Schadens sind nach dem festgestellten Sachverhalt nicht ersichtlich.

8. Demnach ist die Klage bis auf einen Betrag von 60 DM gerechtfertigt. Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 284 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92 Abs. 2 ZPO.

Hagen

Dr. Eckstein

Vogt

Räfle

Stodolkowitz