

5

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 341 Abs. 3; ZPO § 794 Abs. 1 Nr. 5

- a) Unterwirft sich ein Schuldner in einer notariellen Urkunde wegen einer Vertragsstrafe der sofortigen Zwangsvollstreckung, so ist damit in der Regel nicht stillschweigend das Erfordernis eines Vorbehalts nach § 341 Abs. 3 BGB abbedungen.
- b) Wird neben dem Abschluß eines notariellen Vertrages eine notarielle Vollmachtsbestätigung geschuldet, so genügt ein nach Abschluß des Vertrages und vor Übersendung der Vollmachtsbestätigung vom Gläubiger unternommener Vollstreckungsversuch in der Regel nicht den Anforderungen an einen Vorbehalt i.S. des § 341 Abs. 3 BGB. Der Vorbehalt muß vielmehr grundsätzlich bei der Erfüllung des letzten Leistungsabschnittes erklärt werden.

BGH, Urt. v. 26. Januar 1979 - V ZR 98/77 - OLG Koblenz
LG Mainz

5

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 98/77

URTEIL

Verkündet am

26. Januar 1979

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft
S [REDACTED] ring [REDACTED] - [REDACTED], D [REDACTED], vertreten durch die
Verwalterin, die Firma M [REDACTED] und H [REDACTED] KG, G [REDACTED] B [REDACTED]
[REDACTED] Straße [REDACTED] - [REDACTED], F [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma V [REDACTED], Verwaltungsgesellschaft für Wohnungseigen-
tum mbH Treuhand KG, vertreten durch die Verwaltungsge-
sellschaft für Wohnungseigentum mbH, B [REDACTED] straße [REDACTED],
I [REDACTED], diese vertreten durch ihren Geschäftsführer
Karl H. S [REDACTED], ebendort,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

5

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 26. Januar 1979 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof.Dr. Hagen,
Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Koblenz vom
1. April 1977 wird auf Kosten der Beklagten
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 2. April 1974 hatte die
Klägerin das Sondereigentum an der Eigentumswohnung
Nr. [REDACTED] - der Hausmeisterwohnung - der Wohnanlage D [REDACTED]
[REDACTED], S [REDACTED] ring [REDACTED] - [REDACTED] erworben. In § 3 des Ver-
trages hatte sich die Klägerin verpflichtet, die Haus-
meisterwohnung auf Verlangen der Eigentümergemeinschaft
D [REDACTED] dieser selbst oder einem von dieser zu be-
nennenden Dritten jederzeit unentgeltlich zu übereignen.
Die Umschreibung auf den neuen Eigentümer hatte die
Klägerin innerhalb von vier Wochen nach dem rechtskräf-
tigen Beschluß der Eigentümergemeinschaft "zu veranlassen".
In § 3 des Vertrages heißt es dann weiter:

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



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



"Unterbleibt die Veranlassung aus einem Grund, den die Firma V●" (Klägerin) "zu vertreten hat, so ist ohne Nachweis eines Schadens eine Strafe von 10 000 DM vereinbart."

Gegenüber den jeweiligen Miteigentümern hat sich die Klägerin im übrigen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde unterworfen.

Am 15. August 1975 beschloß die Wohnungseigentümerversammlung D●●●●●, daß die Hausmeisterwohnung innerhalb der in § 3 des Vertrages bestimmten Frist auf die Firma M●●● und H●●● KG zu übertragen sei. Mit notariellem Vertrag vom 7. Oktober 1975 wurde die Hausmeisterwohnung von der Klägerin auf die Firma M●●● und H●●● übertragen. Die Klägerin war beim Vertragsschluß auf ihre Veranlassung von einer Notariatsangestellten vertreten. Unter dem 16. Oktober 1975 übersandte der beurkundende Notar der Klägerin eine Vertragsausfertigung sowie den Entwurf einer von der Klägerin zu erteilenden Vollmachtsbestätigung. In dem Schreiben, das der Klägerin am 17. Oktober 1975 zuging, weist der Notar darauf hin, daß die Frist zum Abschluß des Übertragungsvertrages am 15. Oktober 1975 abgelaufen sei, die Verzögerung aber zu seinen, des Notars, Lasten gehe, falls die Vollmachtsbestätigung unverzüglich übersandt werde. Am 10. November 1975 unterzeichnete der Geschäftsführer der Klägerin die Vollmachtsbestätigung vor einem Notar, der diese am 11. November 1975 an den den Übertragungsvertrag beurkundenden Notar weiterleitete.

Am 29. Oktober 1975 erschien bei der Klägerin ein Gerichtsvollzieher mit der vollstreckbaren Ausfertigung der Urkunde vom 2. April 1974, um die Vertragsstrafe zu vollstrecken. Vollstreckungsmaßnahmen unterblieben jedoch, weil der Gerichtsvollzieher die Vollstreckungsunterlagen nicht für ausreichend hielt; die Vollstreckungsklausel umfaßte nämlich nicht die Vertragsstrafe. Ende März 1976 wurde eine neue Vollstreckungsklausel erteilt. Die Zwangsvollstreckung ist jedoch vom Amtsgericht gegen Sicherheitsleistung von 10 000 DM, die die Klägerin erbracht hat, vorläufig eingestellt worden.

Die Klägerin hält die Zwangsvollstreckung wegen der Vertragsstrafe für unzulässig. Sie ist der Ansicht, sie sei ihrer vertraglichen Übertragungspflicht hinsichtlich der Hausmeisterwohnung rechtzeitig nachgekommen. Im übrigen habe sich die Beklagte die Geltendmachung der Vertragsstrafe bei der Entgegennahme der Erfüllung nicht vorbehalten, so daß ein etwaiger Anspruch nicht mehr geltend gemacht werden könne.

Das Landgericht hat die Zwangsvollstreckungsgegenklage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde hinsichtlich der Vertragsstrafe für unzulässig erklärt. Mit der Revision erstreben die Beklagten die Aufhebung des Urteils des Oberlandesgerichts, soweit in ihm zu ihren Lasten erkannt worden ist. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Nach Ansicht des Berufungsgerichts war der Anspruch der Beklagten auf Zahlung der Vertragsstrafe in Höhe von 10 000 DM zwar entstanden, eine Zahlungsverpflichtung der Klägerin aber gemäß § 341 Abs. 3 BGB wieder entfallen, da die Gläubiger bei der Annahme der Leistung sich das Recht, die Vertragsstrafe zu verlangen, nicht vorbehalten hätten.

Die hiergegen von der Revision vorgebrachten Bedenken sind unbegründet:

1. Nach § 341 Abs. 3 BGB kann bei einem Strafversprechen der vorliegenden Art der Gläubiger, der die Leistung annimmt, die Strafe nur verlangen, wenn er sich das Recht dazu bei der Annahme vorbehält. Die Vorschrift kann zwar vertraglich abbedungen werden (BGH NJW 1971, 883, 884). Eine derartige Vereinbarung ist jedoch hier nicht ersichtlich.

Ausdrücklich abbedungen ist der Vorbehalt nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht. Die Errichtung einer notariellen Urkunde, in der sich der Schuldner wegen einer demnächst unter Umständen fällig werdenden Vertragsstrafe der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft, rechtfertigt auch nicht ohne weiteres den Schluß, der Vorbehalt sei stillschweigend abbedungen worden. Die Vertragsstrafe soll den Schuldner zur gehörigen, insbesondere fristgerechten Erfüllung der übernommenen Verpflichtung anhalten. Sie soll als

Druckmittel aber auch noch dann dienen, wenn sie ganz oder teilweise schon verfallen ist. Dabei soll der Schuldner aber die Aussicht behalten, daß der Gläubiger unter dem Eindruck einer, wenn auch verspäteten, Erfüllung von seinem Recht, die Vertragsstrafe zu verlangen, keinen Gebrauch machen will. Gerade darauf zielt § 341 Abs. 3 BGB ab (vgl. BGHZ 33, 236, 238; BGH NJW 1979, 212, 213). Die Errichtung einer vollstreckbaren notariellen Urkunde bedeutet für sich allein aber nicht, daß die Parteien dem Schuldner die Aussicht nehmen wollten, bei verspäteter Erfüllung die Vertragsstrafe ohne Vorbehalt des Gläubigers nicht zahlen zu müssen. Eine vollstreckbare notarielle Urkunde erleichtert die Durchsetzung des titulierten Anspruchs, ohne aber in der Regel dem Schuldner klar zu machen, er müsse die Vertragsstrafe auch dann zahlen, wenn der Gläubiger bei der Annahme der Erfüllung keinen entsprechenden Vorbehalt mache. Für ein solches Ergebnis müssen besondere Umstände vorliegen, die aber vom Berufungsgericht hier nicht festgestellt sind.

2. Die Errichtung einer vollstreckbaren notariellen Urkunde führt auch nicht zur Annahme eines stillschweigenden Vorbehalts. Der erkennende Senat hat zwar bereits im Urteil vom 24. Mai 1974 (BGHZ 62, 328) unter Abweichung von der Rechtsprechung des Reichsgerichts (JW 1911, 400 Nr. 8) ausgeführt, eines ausdrücklichen Vorbehaltes bedürfe es jedenfalls dann nicht, wenn der Gläubiger die Vertragsstrafe bereits eingeklagt und die Rechtshängigkeit noch bei der Annahme bestanden habe; denn ein Gläubiger könne sich den Vertragsstrafenanspruch nicht deutlicher

als dadurch vorbehalten, daß er um ihn im Zeitpunkt der Annahme der Erfüllung noch prozessiere. Die Errichtung einer vollstreckbaren notariellen Urkunde vor Fälligkeit der Vertragsstrafe ist mit der Rechtshängigkeit eines Vertragsstrafenanspruchs aber nicht vergleichbar. Unabhängig von der Frage, ob ein etwaiger im Zeitpunkt der Errichtung der Urkunde erklärter und unter Umständen bei der Erfüllungsannahme noch fortwirkender Vorbehalt den Anforderungen des § 341 Abs. 3 BGB genügt (vgl. hierzu RGZ 73, 147; BGHZ 33, 237; BGH NJW 1977, 897, 898; Soergel/Schmidt, BGB 10. Aufl. § 341 Anm. 4), führt eine den ausdrücklichen Vorbehalt nicht enthaltende vollstreckbare Urkunde, die lange vor Fälligkeit der Leistungen errichtet worden ist, dem Schuldner nicht deutlich vor Augen, der Gläubiger werde trotz späterer Annahme der Leistung auf der Erfüllung des Vertragsstrafenanspruchs bestehen. Die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung macht dem Schuldner nicht hinreichend (bei der Annahme) klar, er müsse die Vertragsstrafe auch dann leisten, wenn der Gläubiger die verspätete Leistung annimmt. Die vollstreckbare Urkunde erleichtert - wie oben bereits ausgeführt worden ist - dem Gläubiger zwar die Durchsetzung des in ihr titulierten Anspruchs, erspart ihm aber nicht ohne weiteres die Erfüllung weiterer gesetzlicher Voraussetzungen, die § 341 Abs. 3 BGB für die Geltendmachung eines Vertragsstrafenanspruches aufstellt. Er muß daher bei der Annahme der Leistung dem Schuldner gegenüber den in § 341 Abs. 3 BGB geforderten Vorbehalt erklären.

3. Die Beklagte hat auch im übrigen keinen Vorbehalt bei der Annahme der Erfüllung im Sinne des § 341 Abs. 3 BGB erklärt.

Wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei angenommen hat, mußte die Klägerin innerhalb von vier Wochen nach dem rechtskräftigen Beschluß der Eigentümergemeinschaft (hier also bis zum 15. Oktober 1975) alle Handlungen vornehmen, die erforderlich waren, um die Umschreibung der Hausmeisterwohnung im Grundbuch durchzuführen. Sie schuldete demnach zu dem notariellen Vertrag vom 7. Oktober 1975, bei dessen Abschluß sie sich vertreten ließ, die für die Grundbucheintragung nach § 29 GBO erforderliche notariell beglaubigte Vollmachtsbestätigung. Dabei handelte es sich jeweils nicht um Teilleistungen im Sinne des § 266 BGB. Die geschuldete Leistung - nämlich die Eigentumsübertragung - bestand vielmehr aus mehreren Abschnitten, deren - abschnittsweise - Erledigung den Gesamterfüllungsvorgang ausmacht. Dieser erstreckte sich vorliegend mithin auf den Zeitraum vom 7. Oktober 1975 (Beurkundungstermin für den notariellen Vertrag) bis zum 11. November 1975 (Übersendung der notariell beglaubigten Vollmachtsbestätigung). Während dieses Zeitraums unternahm die Beklagte am 29. Oktober 1975 bei der Klägerin wegen der Vertragsstrafe einen Vollstreckungsversuch (der mangels ausreichender Vollstreckungsklausel scheiterte). Es mag nun sein, daß im Einzelfall eine Zwangsvollstreckung oder ein Zwangsvollstreckungsversuch dem Schuldner "bei der Annahme" seiner Leistung klar macht, daß der Gläubiger auf einer Erfüllung des Vertragsstrafenanspruches besteht, und damit ein ausdrücklicher Vorbehalt im Sinne des § 341 Abs. 3 BGB entbehrlich wird. In einem Fall wie dem vorliegenden reicht der Vollstreckungsversuch jedoch für die Bejahung eines Vorbehalts bei der Annahme der Erfüllung nicht aus.

Als die Beklagte am 29. Oktober 1975 bei der Klägerin die Vollstreckung des Vertragsstrafenanspruches - ohne ausreichende Vollstreckungsklausel - versuchte, war der Übertragungsvertrag zwar schon geschlossen; die Klägerin schuldete aber noch die für die Grundbuchumschreibung erforderliche notarielle Vollmachtsbestätigung. In einer solchen Situation kann der Vollstreckungsversuch vom Schuldner durchaus entsprechend dem Hauptzweck eines Vertragsstrafenversprechens als Druckmittel zur Herbeiführung der noch ausstehenden Leistungshandlungen und nicht als Vorbehalt des Vertragsstrafenanspruches verstanden werden. Der Anforderung des § 341 Abs. 3 BGB genügt der Gläubiger in einem solchen Fall nur dann, wenn der Vorbehalt bei der Annahme des letzten Leistungsabschnittes - das bedeutet hier: unmittelbar nach Kenntnisnahme von der Übersendung der notariellen Vollmachtsbestätigung - erklärt wird.

Die Beklagte hat vorliegend einen derartigen Vorbehalt nicht erklärt. Sie hat einen weiteren Vollstreckungsversuch erst rund fünf Monate nach der Übersendung der Vollmachtsbestätigung unternommen.

Fehlt es aber an einem für § 341 Abs. 3 BGB ausreichenden Vorbehalt, so ist die Klägerin in Übereinstimmung mit dem Berufungsurteil zur Zahlung der Vertragsstrafe nicht verpflichtet. Die Revision der Beklagten war daher mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Hagen

Linden

Vogt

Dr. Räfle