



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 217/14

Verkündet am:
20. November 2015
Rinke
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. November 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Streseemann, den Richter Dr. Czub und die Richterinnen Dr. Brückner, Weinland und Haberkamp

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - das Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main - 10. Zivilsenat - vom 16. September 2014 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage wegen des Betrages von 63.911,48 € nebst Zinsen in Höhe von 4 % ab dem 8. Februar 1996 und in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 26. August 2012 abgewiesen worden ist.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Hanau vom 21. Juni 2013 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass auf den Betrag von 63.911,48 € Zinsen in Höhe von 4 % ab dem 8. Februar 1996 und in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 26. August 2012 zu zahlen sind.

Die Beklagten tragen die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 24. Dezember 1994 kaufte die Klägerin von C. S. (fortan: Verkäufer) eine noch zu vermessende Teilfläche eines Grundstücks zum Preis von 250.000 DM. Der Kaufpreis sollte durch Zahlung von 125.000 DM und im Übrigen durch den Bau einer Halle (auch) auf dem verbleibenden Grundstücksteil des Verkäufers erbracht werden; die Halle sollte Teil eines auf beiden Grundstücken zu errichtenden Gesamtbauwerks sein. Als Sicherheit für die Errichtung der Halle bestellte die Klägerin an dem gekauften Grundstück eine Eigentümerbriefgrundschuld in Höhe von 125.000 DM, die sie an den Verkäufer abtrat. Diese Sicherheit sollte Zug um Zug gegen Abnahme der Halle an die Klägerin zurückgewährt werden.

- 2 Nach der Vermessung wurde das Grundstück in das von der Klägerin gekaufte Flurstück 19/1 und in das dem Verkäufer verbliebene Flurstück 19/2 geteilt. Vereinbarungsgemäß leistete die Klägerin am 8. Februar 1996 eine Zahlung von 125.000 DM. Zur Errichtung der Halle kam es jedoch nicht. Den Antrag auf Eigentumsumschreibung wies das Amtsgericht im Oktober 1996 zurück, da die Klägerin als Kostenschuldnerin den Kostenvorschuss nicht gezahlt hatte.

- 3 Am 6. Oktober 2004 verstarb der Verkäufer. Die Beklagten sind seine Erben. In Erfüllung eines Vermächnisses übertrugen sie das dem Verkäufer verbliebene Grundstück und die Briefgrundschuld, die auf dem an die Klägerin verkauften Grundstück lastete, im Dezember 2010 auf die Lebensgefährtin des Verkäufers. In der Folgezeit betrieb deren Tochter die Zwangsversteigerung aus der Grundschuld und ersteigerte im Jahr 2012 das der Klägerin verkaufte Grundstück.

4 Die Klägerin, die mit Schreiben vom 24. Dezember 2010 den Rücktritt von dem Kaufvertrag erklärt hatte, verlangt von den Beklagten die Rückzahlung des seinerzeit geleisteten Kaufpreises nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 8. Februar 1996. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, will die Klägerin die Aufhebung des Berufungsurteils und die Zurückweisung der Berufung erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Nach Ansicht des Berufungsgerichts kann die Klägerin nicht gemäß § 325 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2, §§ 327, 346 Satz 1 BGB aF die Rückerstattung des gezahlten Kaufpreises verlangen. Soweit sie als Rücktrittsgrund geltend mache, dass infolge einer verfrühten Grundstücksteilung durch den Erblasser im Jahr 1996 die nach dem Vertrag geschuldete Errichtung der Halle unmöglich geworden sei, sei ein etwaiges Rücktrittsrecht verwirkt, da die Klägerin bis zur Erklärung des Rücktritts mehr als zehn Jahre habe verstreichen lassen. Ein Rücktrittsrecht stehe der Klägerin auch nicht deshalb zu, weil die Beklagten aufgrund der Zwangsversteigerung im Jahr 2012 das Eigentum an dem verkauften Grundstück verloren hätten und sie es daher nicht mehr der Klägerin übereignen könnten. Die hieraus resultierende Unmöglichkeit sei zwar von dem Verkäufer zu vertreten, da er durch die Zuwendung der auf dem Grundstück lastenden Eigentümergrundschild an seine Lebensgefährtin die Ursache dafür gesetzt habe, dass diese oder ein sonstiger Dritter die Grundschild verwerte.

Es sei jedoch anerkannt, dass eine Partei grundsätzlich nur dann von dem Vertrag zurücktreten könne, wenn sie sich selbst vertragstreu verhalten habe. Das Rücktrittsrecht sei insbesondere dann ausgeschlossen, wenn eine Partei die andere in schuldhafter Weise entgegen dem Vertrag an der Erbringung der von ihr geschuldeten Leistung geradezu hindere. Dies sei hier der Fall. Die Klägerin habe die Eigentumsübertragung vertragswidrig verhindert, da sie als Erwerberin und Kostenschuldnerin den Kostenvorschuss für die Grundbucheintragung nicht gezahlt habe. Ihr Einwand, dass sie das Grundstück dann nicht lastenfrei, sondern mit der Briefgrundschuld belastet erworben hätte, greife nicht durch. Dies sei in dem Kaufvertrag ausdrücklich so vereinbart und hätte die Klägerin nicht ungerechtfertigt belastet, da sie bei einer Undurchführbarkeit des Bauvorhabens die Grundschuld von dem Verkäufer hätte zurückverlangen können.

II.

6 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist die Klägerin gemäß § 325 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB aF zum Rücktritt von dem geschlossenen Kaufvertrag berechtigt. Ihr steht daher gemäß §§ 327, 346 Satz 1 BGB aF gegen die Beklagten ein Anspruch auf Rückzahlung des geleisteten Kaufpreises nebst Zinsen (§ 347 Satz 3 BGB aF) zu.

7 1. Im Ausgangspunkt zutreffend wendet das Berufungsgericht auf die Vertragsbeziehung der Parteien gemäß Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB das Bürgerliche Gesetzbuch in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung an. Ebenfalls rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Voraussetzungen des § 325 Abs. 1 Satz 1 BGB aF erfüllt sind.

- 8 a) Die Parteien haben einen wirksamen Kaufvertrag geschlossen. Entgegen der in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Rechtsauffassung des Prozessbevollmächtigten der Beklagten kann nicht angenommen werden, dass der Vertrag gemäß § 306 BGB aF nichtig ist. Die Beklagten haben nicht auf Vortrag in den Instanzen verwiesen, aus dem sich diese Rechtsfolge ableiten ließe. Ihr Hinweis auf den Vortrag der Klägerin, die Errichtung der geplanten Halle sei baurechtlich nicht möglich, ist unbehelflich; denn die Klägerin hat auch vorgetragen, dass das Gesamtgrundstück vor der Teilung zur Verwirklichung des Bauvorhabens geeignet gewesen sei. Verhält es sich so, war die vereinbarte Leistung im - maßgeblichen - Zeitpunkt des Vertragschlusses nicht objektiv unmöglich, sondern ist erst nachträglich unmöglich geworden. Unerheblich ist, dass die Teilung im Vertrag vorgesehen war. Kann der vereinbarte Leistungserfolg zwar nicht auf dem vereinbarten, wohl aber auf einem anderen zumutbaren Weg - hier etwa durch eine Teilung des Gesamtgrundstücks nach erfolgter Bebauung - herbeigeführt werden, ist § 306 BGB nämlich unanwendbar (vgl. BGH, Urteil vom 14. März 1990 - VIII ZR 18/89, WM 1990, 1202, 1204 sowie Palandt/Heinrichs, BGB, 61. Aufl., § 306, Rn. 3).
- 9 b) Den Beklagten ist die Erfüllung der ihnen als Erben des Verkäufers obliegenden Verpflichtung, der Klägerin das Eigentum an dem verkauften Grundstück zu verschaffen (§§ 1922, 1967, 433 Abs. 1 Satz 1 BGB), unmöglich geworden, da sie das Eigentum hieran infolge der Zwangsversteigerung verloren haben. Zwar ist einem Schuldner, wenn ein Dritter Eigentümer des Kaufgegenstandes geworden ist, die Übereignung an den Gläubiger nicht schon deswegen unmöglich, weil er über die Sache nicht mehr verfügen kann und auf sie auch keinen Anspruch hat. Unmöglichkeit liegt vielmehr erst dann vor, wenn feststeht, dass der Schuldner die Verfügungsmacht nicht mehr erlangen und zur Erfüllung des geltend gemachten Anspruchs nicht mehr auf die Sache ein-

wirken kann. Ist die Unmöglichkeit anspruchsbegründende Voraussetzung, nimmt der Bundesgerichtshof jedoch in ständiger Rechtsprechung an, dass die Weiterveräußerung die Unmöglichkeit indiziert, solange der Schuldner - wie hier - nicht darlegt, dass er zur Erfüllung willens und in der Lage ist (BGH, Urteil vom 21. Januar 2015 - VIII ZR 51/14, NJW 2015, 1516 Rn. 25 mwN).

- 10 c) Zutreffend kommt das Berufungsgericht auch zu dem Ergebnis, dass der Verkäufer die Unmöglichkeit deshalb zu vertreten habe, da er, indem er seiner Lebensgefährtin die als Sicherheit für die Erfüllung der Bauverpflichtung dienende Grundschuld vermacht habe, die Gefahr begründet habe, dass diese oder ein sonstiger Dritter die Grundschuld verwerte.

- 11 d) Die Rücktrittserklärung haben die Vorinstanzen ohne Rechtsfehler in der nach Erteilung des Zuschlags in der Zwangsversteigerung erhobenen Klage auf Rückzahlung des Kaufpreises gesehen.

- 12 2. Rechtsfehlerhaft nimmt das Berufungsgericht jedoch an, dass es der Klägerin mangels eigener Vertragstreue gemäß § 242 BGB verwehrt sei, von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch zu machen, da sie vertragswidrig nicht an der Eigentumsübertragung mitgewirkt und so die Eigentumsübertragung verhindert habe.

- 13 a) In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist zwar anerkannt, dass bei gegenseitigen Verträgen die Rechte des Gläubigers aus § 326 BGB aF nach Treu und Glauben ausgeschlossen sein können, wenn und solange er selbst vertragsuntreu ist (Senat, Urteil vom 15. Oktober 1993 - V ZR 141/92, NJW-RR 1994, 372; Urteil vom 26. Oktober 1973

- V ZR 204/71, NJW 1974, 36, 37); insbesondere kann es gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn derjenige, der die eigene Vertragspflicht verletzt, aus einer Vertragsverletzung des Gegners das Recht herleiten will, sich von dem Vertrag zu lösen (BGH, Urteil vom 14. Juli 1971 - VIII ZR 49/70, NJW 1971, 1747). Ob diese Grundsätze auch für § 325 BGB aF gelten, war umstritten (ablehnend Palandt/Heinrichs, BGB, 61. Aufl., § 325 Rn. 4; differenzierend Erman/Battes, BGB, 10. Aufl., § 325 Rn. 4; MüKoBGB/Emmerich, 4. Aufl., § 325 Rn. 17 ff.; Staudinger/Otto, BGB [1995], § 325 Rn. 24), muss hier aber nicht entschieden werden. Denn das Berufungsgericht, das die Vertragsuntreue der Klägerin darin sieht, dass sie unberechtigtweise den von dem Amtsgericht angeforderten Kostenvorschuss nicht gezahlt und auf diese Weise die Übertragung des Grundeigentums an sie verhindert habe, verkennt, dass die unterlassene Mitwirkung der Klägerin allenfalls dazu geführt haben kann, dass sie mit der Annahme des gekauften Grundstücks gemäß § 293 BGB aF in Annahmeverzug geraten ist.

14 b) Die rechtliche Behandlung der - von der Problematik der sog. „gegenseitigen Vertragsuntreue“ zu unterscheidenden (vgl. Soergel/Wiedemann, BGB, 12. Aufl., Vor § 323 Rn. 118; Teubner, Gegenseitige Vertragsuntreue, 1975, S. 104 f.; Lorenz JuS 1972, 311, 314, MüKoBGB/Emmerich, 4. Aufl., § 325 Rn. 18) - Konstellation, dass dem Schuldner aus von ihm zu vertretenden Gründen die Leistung während des Annahmeverzugs des Gläubigers unmöglich wird, war unter der Geltung des alten Schuldrechts umstritten.

15 aa) Teilweise wurde angenommen, dass diese Fallgruppe zur Kategorie der beiderseits zu vertretenden Unmöglichkeit zu rechnen ist (Staudinger/Otto, BGB [1995], § 324 Rn. 55; Baumann/Hauth, JuS 1983, 273, 274; RG WarnR 1926 Nr. 180, S. 265; OLG Oldenburg, NJW 1975, 1788), deren Rechtsfolgen

- unbeschadet der unterschiedlichen dogmatischen Ansätze (vgl. zum Meinungsstand Soergel/Wiedemann, BGB, 12. Aufl., Vor § 323 Rn. 151 ff.) - im Wege einer Abwägung der beiderseitigen Verursachungs- und Verschuldensanteile an der Herbeiführung der Unmöglichkeit aus § 324 Abs. 1, § 325 BGB aF i.V.m. § 254 BGB gewonnen wurden.

- 16 bb) Nach anderer Ansicht ergaben sich die Rechtsfolgen des Zusammentreffens von Gläubigerverzug und Unmöglichkeit unmittelbar aus § 300 Abs. 1, § 324 Abs. 2 BGB aF, wonach der Gläubiger zur Gegenleistung verpflichtet blieb, solange der Schuldner die Unmöglichkeit nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht hatte. Diese Auffassung befürwortete die ausschließliche Anwendung des § 325 Abs. 1 BGB aF, wenn der Schuldner während des Gläubigerverzugs die Leistung grob fahrlässig oder vorsätzlich unmöglich gemacht hatte, da er in einem solchen Fall ohne Rücksicht auf den Annahmeverzug des Gläubigers keine Schonung verdient habe (Soergel/Wiedemann, BGB, 12. Aufl., Vor § 323 Rn. 150; MüKoBGB/Emmerich, 4. Aufl., § 324 Rn. 36; Honsell, JuS 1979, 81, 82; U. Huber, Leistungsstörungen II, S. 762 ff.).
- 17 c) Der Meinungsstreit braucht hier nicht entschieden zu werden; denn nach allen Ansichten ist die Klägerin zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt und kann den gezahlten Kaufpreis vollständig zurückverlangen.
- 18 aa) Nach der zuletzt genannten Auffassung wäre die Klägerin zum Rücktritt gemäß § 325 Abs. 1 Satz 1 BGB aF berechtigt, weil der Verkäufer die Unmöglichkeit der Eigentumsübertragung mindestens grob fahrlässig (§ 300 Abs. 1 BGB) verursacht hat.

19 Das Berufungsgericht, das ein Vertretenmüssen des Verkäufers zu Recht darin sieht, dass er durch die Vermächtnisanordnung die Gefahr der Verwertung der Grundschuld durch einen Dritten begründet habe, verhält sich allerdings nicht zu dem Grad des Verschuldens. Da keine weiteren Feststellungen zu erwarten sind, kann der Senat die gebotene Qualifizierung auf der Grundlage der von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen selbst vornehmen. Das Verhalten des Verkäufers ist mindestens als grob fahrlässig zu bewerten. Nach ständiger Rechtsprechung handelt grob fahrlässig, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in ungewöhnlich hohem Maße verletzt und unbeachtet lässt, was im gegebenen Fall jedem hätte einleuchten müssen (BGH, Urteil vom 11. Juli 2007 - XII ZR 197/05, NJW 2007, 2988, 2989; Urteil vom 11. Mai 1953 - IV ZR 170/52, BGHZ 10, 14, 16). Durch die im Wege eines Vermächtnisses angeordnete Zuwendung der auf dem verkauften Grundstück lastenden Grundschuld an seine Lebensgefährtin hat der Verkäufer sich bzw. seine Erben bewusst jeglicher Einflussnahmemöglichkeit auf das Schicksal der Grundschuld begeben. Ihm hätte sich aufdrängen müssen, dass die Gefahr bestand, dass seine Lebensgefährtin oder ein Dritter die Grundschuld im Wege der Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks verwerten würde, seine Erben dadurch das Eigentum an dem Grundstück verlieren würden und sie die Verpflichtung gegenüber der Klägerin aus dem Kaufvertrag nicht erfüllen könnten.

20 bb) Auch nach der Ansicht, die eine beiderseits zu vertretende Unmöglichkeit annimmt und die Anwendung von § 324 Abs. 1 BGB aF und/oder § 325 BGB aF unter Heranziehung von § 254 BGB von dem jeweiligen Verantwortungsbeitrag abhängig macht, ist die Klägerin nach § 325 Abs. 1 Satz 1 BGB aF berechtigt, von dem Kaufvertrag zurückzutreten. Denn jedenfalls in den Fällen, in denen der Verantwortungsbeitrag des Schuldners für das Unmöglichwerden

der Leistung überwiegt, wird nach allen Lösungsansätzen (vgl. dazu Staudinger/Otto, BGB [1995], § 324 Rn. 64) ein Rücktrittsrecht des Gläubigers gemäß § 325 BGB aF bejaht.

21 Hier führt die Abwägung der beiderseitigen Verursachungs- und Verschuldensanteile zu dem Ergebnis, dass der Beitrag des Verkäufers an der Unmöglichkeit als erheblich überwiegend zu beurteilen ist. Die Klägerin hatte die Mitwirkung an der Eigentumsumschreibung verweigert, da aus ihrer Sicht die übernommene Bauverpflichtung aus von dem Verkäufer zu vertretenden baurechtlichen Gründen nicht erfüllbar sei und sie daher nicht mit einer Grundschuld zur Sicherung der Bauverpflichtung belastetes Eigentum erhalten wollte. Es kann dahingestellt bleiben, ob dieser Einwand der Klägerin berechtigt war. Entscheidend ist, dass zwischen der verweigeren Mitwirkung seitens der Klägerin und der 16 Jahre später eingetretenen Unmöglichkeit der Eigentumsverschaffung kein rechtlicher Zusammenhang besteht. Ein etwaiger Annahmeverzug der Klägerin berechtigte den - von seiner Leistungspflicht nicht befreiten - Verkäufer nicht, Maßnahmen zu treffen, die geeignet waren, eine Übereignung des Grundstücks an die Klägerin zu vereiteln. Einem Vertragsteil ist niemals eine eigene Vertragsverletzung um einer Vertragsverletzung des anderen Teiles willen gestattet (BGH, Urteil vom 14. Juli 1971 - VIII ZR 49/70, NJW 1971, 1747). Mit der - allein auf seiner persönlichen Willensentscheidung beruhenden - Vermächtnisanordnung hat der Verkäufer eine von dem Verhalten der Klägerin unabhängige eigenständige Ursache für die spätere Unmöglichkeit gesetzt. Angesichts der fehlenden unmittelbaren inneren Beziehung zwischen Unmöglichkeit und etwaigem Annahmeverzug sowie im Hinblick darauf, dass die Unmöglichkeit von dem Verkäufer mindestens grob fahrlässig herbeigeführt wurde, ist der in einem etwaigen Annahmeverzug liegende Mitverantwortungsanteil der Klägerin als unbedeutend zu beurteilen. Daher kommt auch eine Kürzung

des Rückzahlungsanspruchs der Klägerin nicht in Betracht (vgl. dazu Staudinger/Otto, BGB [1995], § 324 Rn. 64).

22 3. Das Berufungsurteil erweist sich nicht aus anderen Gründen als richtig. Die Beklagten können dem geltend gemachten Anspruch der Klägerin auch nicht mit dem Hinweis begegnen, dass diese sich bei Eintritt der Unmöglichkeit mit der vertraglich vereinbarten Errichtung der Halle in Schuldnerverzug befunden habe und sie damit selbst vertragsuntreu gewesen sei.

23 Ein etwaiger Verzug der Klägerin mit der Erfüllung der Bauverpflichtung führt nicht dazu, dass es ihr nach Treu und Glauben verwehrt wäre, sich durch Rücktritt gemäß § 325 Abs. 1 BGB aF von dem Vertrag zu lösen und die erbrachte Kaufpreiszahlung von 125.000 DM zurückzufordern. Vor Eintritt der Unmöglichkeit hätte ein etwaiger Verzug der Klägerin mit der Errichtung der Halle den Verkäufer berechtigt, nach § 326 BGB aF vorzugehen und von dem Vertrag zurückzutreten oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. In beiden Fällen hätte er den gezahlten Kaufpreis - sei es durch dessen Rückgewähr, sei es im Rahmen der Schadensberechnung - zugunsten der Klägerin ansetzen müssen. Es ist kein Grund ersichtlich, warum die von dem Verkäufer zu vertretende spätere Unmöglichkeit dazu führen sollte, dass er nun den Kaufpreis behalten darf. Dies gilt umso mehr als zwischen dem Verzug der Klägerin mit der Errichtung der Halle und der später eingetretenen Unmöglichkeit der Eigentumsverschaffung - ebenso wie bei der verweigerter Mitwirkung der Klägerin an der Eigentumsumschreibung - kein rechtlich begründeter Zusammenhang besteht.

24 4. Der Zinsanspruch beruht auf § 327 Satz 1, § 347 Satz 3 BGB aF i.V.m. § 246, 291, 288 Abs. 1 Satz 2 BGB, Art. 229 § 1 EGBGB.

- 25 a) Da die Unmöglichkeit auf einem von dem Verkäufer zu vertretenden Umstand beruht, sind die angezahlten 125.000 DM gemäß § 327 Satz 1, § 347 Satz 3 BGB aF von der Zeit des Empfanges an zu verzinsen. Allerdings kann vor Eintritt der Rechtshängigkeit nur der gesetzliche Zinssatz von vier Prozent (§ 246 BGB) verlangt werden. Erst von dem Eintritt der Rechtshängigkeit an ist die Geldschuld gemäß §§ 291, 288 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Art. 229 § 1 EGBGB mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen.
- 26 b) Da der Anspruch der Klägerin auf Rückzahlung des angezahlten Kaufpreises und damit auch der Zinsanspruch erst mit der in der Klageerhebung liegenden Rücktrittserklärung entstanden sind, ist - wie das Landgericht zutreffend ausführt - auch keine Verjährung eingetreten.

III.

27

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 ZPO.

Stresemann

Czub

Brückner

Weinland

Haberkamp

Vorinstanzen:

LG Hanau, Entscheidung vom 21.06.2013 - 1 O 849/12 -

OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 16.09.2014 - 10 U 142/13 -