



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 210/16

Verkündet am:
12. Mai 2017
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

BGB § 464 Abs. 2

Ist zusammen mit einem Grundstückskaufvertrag die Auflassung erklärt worden, führt dies bei Ausübung eines Vorkaufsrechts in der Regel dazu, dass der von dem Vorkaufsberechtigten geschuldete Kaufpreis erst fällig wird, wenn die Auflassung ihm gegenüber erklärt worden ist. Etwas anderes gilt jedoch, wenn die Mitbeurkundung der Auflassung nicht (auch) der Sicherung des Käufers, sondern nur der Erleichterung der Vertragsabwicklung dienen sollte.

BGH, Urteil vom 12. Mai 2017 - V ZR 210/16 - KG
LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Weinland und die Richter Dr. Kazele, Dr. Göbel und Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Kammergerichts vom 28. Juli 2016 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung gegen die Abweisung der Klage auf Zahlung von 9.599,31 € zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird das Urteil der Zivilkammer 7 des Landgerichts Berlin vom 3. Februar 2015 auf die Berufung der Klägerin abgeändert. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 9.599,31 € zu zahlen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 22. Mai 2013 verkaufte die Klägerin ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück. In der Urkunde wurde die Auflassung erklärt sowie die Eintragung des Käufers als Eigentümer in das Grundbuch bewilligt. Der Kaufpreis von 365.255 € war bis zum 30. September 2013 unmittel-

bar an die Klägerin zu zahlen und im Falle des Verzuges zu verzinsen. Der beurkundende Notar wurde von beiden Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, die Auflassung enthaltende Ausfertigungen dem Käufer erst herauszugeben oder bei dem Grundbuchamt einzureichen, nachdem ihm die Zahlung des Kaufpreises nebst Zinsen durch die Verkäuferin schriftlich bestätigt worden war.

2 Die Beklagte übte mit Schreiben vom 17. September 2013 ein Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz aus. Mit Bescheid der zuständigen Genehmigungsbehörde vom 20. September 2013, bestandskräftig seit dem 7. Oktober 2013, wurde der Klägerin die Ausübung des Vorkaufsrechts mitgeteilt. Nachdem die Parteien die Auflassung des Grundstücks am 26. Februar 2014 notariell hatten beurkunden lassen, zahlte die Beklagte den Kaufpreis mit Wertstellung zum 27. Februar 2014.

3 Die Klägerin verlangt von der Beklagten Verzugszinsen für den Zeitraum vom 21. Oktober 2013 bis zum 27. Februar 2014 in Höhe von 9.599,31 € mit der Begründung, dass der Kaufpreis spätestens innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Eintritt der Bestandskraft des Bescheides über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts fällig geworden sei. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Kammergericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihren Zahlungsanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts scheidet der Klageanspruch am fehlenden Verzug der Beklagten. Die Verpflichtung der Beklagten, den Kaufpreis an die Klägerin zu zahlen, habe frühestens mit der am 7. Oktober 2013 eingetretenen Bestandskraft des Bescheids der Genehmigungsbehörde entstehen können. Da der Kaufpreis nach dem Erstvertrag zu diesem Zeitpunkt bereits fällig gewesen sei, müsse die Fälligkeitsvereinbarung in dem Kaufvertrag mit dem Vorkaufsberechtigten sinnentsprechend angepasst werden. Sei im Rahmen des Erstvertrags die Auflassung beurkundet worden, beinhalte dies auch eine Regelung darüber, wann der Verkäufer die Auflassung zu erklären habe, nämlich vor der Kaufpreisfälligkeit. Dies rechtfertige eine Anpassung dahingehend, die nunmehr zwischen dem Verkäufer und der Vorkaufsberechtigten zu erklärende Auflassung als eine Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreisanspruchs anzusehen. Den neuen Vertragsparteien müsse die Sicherheit des ursprünglichen Vertrages erhalten bleiben. Daher komme der Vorkaufsberechtigten mit der Kaufpreiszahlung nicht in Verzug, solange der Verkäufer seine Verpflichtungen nicht erfüllt habe. Hierzu habe vorliegend die Auflassung gehört, die erst am 26. Februar 2014 erklärt worden sei.

II.

5 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Der Klägerin steht gegen die Beklagte gemäß § 280 Abs. 1 u. 2, § 286 Abs. 1 u. 2 Nr. 2 BGB, § 288 Abs. 2 BGB aF ein Anspruch auf Zahlung von Verzugszinsen für die Zeit vom 21. Oktober 2013 bis zum 27. Februar 2014 zu.

- 6 1. a) Im Ausgangspunkt geht das Berufungsgericht allerdings zutreffend davon aus, dass eine nach dem Erstvertrag bestehende Pflicht dem neuen Kaufvertrag mit dem Vorkaufsberechtigten sinnentsprechend angepasst werden muss, wenn diese bedingt durch die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht mehr rechtzeitig erfüllt werden kann (vgl. Senat, Urteil vom 8. Oktober 1982 - V ZR 147/81, NJW 1983, 682; BGH, Urteil vom 5. Mai 1988 - III ZR 105/87, NJW 1989, 37, 38). Richtig ist auch, dass eine Fälligkeit des Kaufpreises erst nach Ausübung des Vorkaufsrechts eintreten kann, da erst hierdurch der neue Kaufvertrag und damit auch der Kaufpreisanspruch begründet wird (vgl. Senat, Urteil vom 8. Oktober 1982 - V ZR 147/81, NJW 1983, 682).
- 7 b) Ob die weitere Annahme des Berufungsgerichts zutrifft, zwischen den Parteien sei ein Kaufvertrag erst mit Bestandskraft des Bescheids der Genehmigungsbehörde am 7. Oktober 2013 zustande gekommen, bedarf hier keiner Entscheidung (vgl. zu den Wirkungen eines solchen Bescheids: BGH, Beschluss vom 28. April 2017 - BLw 2/16, BzAR 2017, 335 Rn. 20 ff.), weil die Klägerin Verzugszinsen erst ab dem 21. Oktober 2013 geltend macht.
- 8 2. Rechtlicher Nachprüfung nicht stand hält demgegenüber die Ansicht des Berufungsgerichts, es bedürfe (auch) deshalb einer Vertragsanpassung, weil der Erstvertrag mit der Auflassung des Grundstücks verbunden worden und diese als Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises anzusehen sei.
- 9 a) Richtig ist allerdings, dass sich nach der Vertragsstruktur des Erstvertrages bestimmt, wie der Inhalt des durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zustande gekommenen Vertrages erforderlichenfalls anzupassen ist.
- 10 aa) Die Bestimmungen des Kaufvertrages zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Vorkaufsverpflichteten werden nicht zwischen diesen ausgehandelt, sondern sind, wie aus § 464 Abs. 2 BGB folgt (hier i.V.m. § 8 Abs. 1

Satz 1 RSG), dem Vertrag des Verpflichteten mit dem Dritten zu entnehmen. Hierbei handelt es sich um eine technische Regel, die der Struktur des Vorkaufs und der für ihn typischen Interessenlage in der Mehrzahl der Fälle entspricht (vgl. Staudinger/Schermaier, BGB [2013], § 464 Rn. 15). Aus ihr geht zum einen hervor, dass der Vorkaufsberechtigte keine anderen, insbesondere keine ungünstigeren Bedingungen für und gegen sich gelten zu lassen braucht als diejenigen, die mit dem Dritten vereinbart sind. Zum anderen soll auch der Verpflichtete grundsätzlich nicht schlechter gestellt werden als bei der Durchführung des Vertrages mit dem Dritten (vgl. Soergel/Wertenbruch, BGB, 13. Aufl., § 464 Rn. 2).

- 11 bb) Ist - wie hier - die Auflassung des Grundstücks im Erstvertrag bereits erklärt worden, wird unterschiedlich beurteilt, ob die Fälligkeit des Kaufpreises die Auflassungserklärung des Vorkaufsverpflichteten voraussetzt. Teilweise wird dies mit der Begründung bejaht, beiden Parteien müsse die Sicherheit des Erstvertrages erhalten bleiben. Daher habe die Zug-um-Zug-Leistung entsprechend den Vereinbarungen des Erstvertrages zu erfolgen. Aus dem Gesetz folge, dass der Vorkaufsberechtigte wegen seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung nicht in Verzug komme, solange der Verkäufer seine Verpflichtungen nicht erfüllt habe (so Grziwotz, NVwZ 1994, 215, 217; ders., MittBayNot 1994, 33 f.; ders., MittBayNot 1992, 173, 175 f.). Dieser Ansicht wird entgegen gehalten, sie beachte das Abstraktionsprinzip nicht hinreichend. Dass der Vorkaufsberechtigte im Vergleich zum Erstkäufer eine rechtlich schwächere Position habe, weil ihm ohne Auflassung die Bindungswirkung des § 873 Abs. 2 BGB nicht zugute komme und er die Auflassung nötigenfalls gerichtlich erstreiten müsse, rechtfertige es nicht, die Kaufpreisfälligkeit erst mit der Auflassung eintreten zu lassen. Die Schlechterstellung sei zudem nur theoretischer Natur, da sich ein Verkäufer nicht einem von vornherein aussichtslosen Prozess und Schadensersatzansprüchen aussetzen werde (so OLG München, MittBayNot 1994, 30, 32).

- 12 cc) Richtigerweise führt die zusammen mit dem Abschluss des Erstvertrages erklärte Auflassung bei Ausübung des Vorkaufsrechts dazu, dass der von dem Vorkaufsberechtigten geschuldete Kaufpreis in der Regel erst fällig wird, wenn die Auflassung des Grundstücks ihm gegenüber erklärt worden ist. Etwas anderes gilt jedoch, wenn die Mitbeurkundung der Auflassung nicht (auch) der Sicherung des Käufers, sondern nur der Erleichterung der Vertragsabwicklung dienen sollte.
- 13 Die Mitwirkung an der Auflassung ist - wie auch die Bewilligung, den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch einzutragen - Bestandteil der sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Leistungspflicht des Verkäufers. Die Auflassungserklärung wirkt, weil § 464 Abs. 2 BGB nur für die schuldrechtlichen Vereinbarungen gilt, zwar nicht zu Gunsten des Vorkaufsberechtigten (vgl. Senat, Beschluss vom 21. Juni 2012 - V ZB 283/11, NJW-RR 2012, 1483 Rn. 12). Der Aufnahme der für die Eigentumsübertragung erforderlichen Erklärungen des Verkäufers in die notarielle Urkunde zusammen mit dem Kaufvertrag kommt aber Bedeutung für die Bestimmung der Fälligkeit des von dem Vorkaufsberechtigten zu erbringenden Kaufpreises zu. Denn ihr lässt sich, wie das Berufungsgericht richtig erkennt, regelmäßig entnehmen, dass nach dem Willen der Kaufvertragsparteien die Zahlung des Kaufpreises der Erklärung der Auflassung zeitlich nachfolgen soll. Der aus dieser konkludenten Vereinbarung folgende Vorteil, dass die Auflassung bei Zahlung des Kaufpreises unwiderruflich erklärt ist (§ 873 Abs. 2, § 925 Abs. 1 BGB) und dem Käufer deshalb keine Verzögerung des Eigentumserwerbs bedingt durch eine Nichterreichbarkeit des Verkäufers oder dessen Unwilligkeit, an der Auflassung mitzuwirken, droht, muss auch dem Vorkaufsberechtigten erhalten bleiben.
- 14 Allerdings ist eine solche Auslegung des Erstvertrages nicht immer zwingend. Die Aufnahme der Auflassung und der Eintragungsbewilligung in die no-

tarielle Urkunde bei Abschluss des Kaufvertrages kann nämlich auch lediglich Praktikabilitätsinteressen dienen und allein den Zweck haben, einen nochmaligen Beurkundungstermin mit dem Erfordernis des persönlichen Erscheinens der Vertragsparteien oder bevollmächtigter Vertreter zu vermeiden. So kann es etwa liegen, wenn die Zahlung des Kaufpreises nach dem Inhalt des Erstvertrages von keiner Sicherheit abhängig gemacht wurde und sich dies darauf zurückführen lässt, dass dem Verkäufer ein besonderes Vertrauen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Vertragsabwicklung entgegengebracht worden ist. Hier von wird insbesondere bei einem in staatlicher Hand befindlichen Unternehmen auszugehen sein, weil das bei Privatpersonen bestehende Insolvenzrisiko in diesem Fall von untergeordneter Bedeutung ist. Schließt der Verkäufer den Vertrag zudem in Erfüllung öffentlicher Aufgaben, kann auch dies den Schluss rechtfertigen, dass die Parteien keinen Zweifel an der Vertragserfüllung seitens des Verkäufers gehegt und deshalb eine uneingeschränkte Vorleistungspflicht der Käufers vereinbart haben.

15 b) Nach diesen Grundsätzen hält die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

16 aa) Zwar ist diese in der Revisionsinstanz nur beschränkt daraufhin zu überprüfen, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt sind oder wesentlicher Auslegungstoff außer Acht gelassen worden ist (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 15. Juli 2016 - V ZR 168/15, WM 2016, 2344 Rn. 22 mwN). Hier hat Berufungsgericht aber wesentliche Bestandteile des zwischen dem Dritten und der Klägerin geschlossenen Kaufvertrages und die Stellung der Klägerin als Unternehmen der öffentlichen Hand nicht in seine tatrichterliche Würdigung einbezogen.

17 bb) Die Regelungen in § 3 Abs. 2 und § 14 Abs. 3 des Kaufvertrages, auf die das Berufungsgericht nicht eingeht, legen nahe, dass der Käufer uneingeschränkt vorleistungspflichtig sein sollte. Dieser hatte den Kaufpreis nämlich unabhängig von dem Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen - also auch im Falle einer schwebenden Unwirksamkeit des Vertrages - bis zum 30. September 2013 unmittelbar an die Klägerin zu zahlen. Und obwohl dem Käufer zur Sicherung seines Anspruchs auf Übertragung des Eigentums eine Vormerkung bewilligt wurde, ist die Fälligkeit des Kaufpreises nicht von ihrer Eintragung in das Grundbuch abhängig gemacht worden. Ebenso wenig hat das Berufungsgericht die besondere Stellung der Klägerin, die mit der Privatisierung ehemals volkseigener landwirtschaftlicher Flächen in den neuen Ländern beauftragt ist und im Eigentum der öffentlichen Hand steht, in seine Überlegungen einbezogen.

III.

18 Das Berufungsurteil kann daher mit der gegebenen Begründung keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat hat in der Sache selbst zu entscheiden, da weitere tatsächliche Feststellungen, insbesondere zu der Auslegung des Erstvertrages, nicht in Betracht kommen (§ 563 Abs. 3 ZPO).

19 1. Die Auslegung des Erstvertrages, die der Senat selbst vornehmen kann (vgl. nur Senat, Urteil vom 16. April 1999 - V ZR 37/98, NZM 1999, 677, 678), ergibt, dass die Erklärung der Auflassung seitens der Klägerin keine Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises war. Dass die Pflicht zur Kaufpreiszahlung nicht von den ansonsten üblichen Voraussetzungen - Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Vorliegen der erforderlichen Genehmigun-

gen - abhängig gemacht wurde, lässt in Verbindung mit der Stellung der Klägerin den Schluss zu, dass dieser besonderes Vertrauen entgegengebracht und deshalb eine uneingeschränkte Vorleistungspflicht des Käufers vereinbart worden ist. Die Erklärung der Auflassung diene hier nicht dem Sicherheitsbedürfnis des Käufers, sondern der erleichterten Abwicklung des Kaufvertrages.

20 2. Da die Fälligkeit des Kaufpreises im Erstvertrag kalendermäßig bestimmt war, geriet die Beklagte mit dem im Wege der sinnentsprechenden Anpassung zu ermittelnden, an den Vertragsschluss anknüpfenden Fälligkeitszeitpunkt und damit spätestens am 21. Oktober 2013 (14 Tage nach Bestandskraft des Genehmigungsbescheids) in Verzug, ohne dass es einer Mahnung bedurfte (§ 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Der Höhe nach sind die von der Klägerin geltend gemachten Verzugszinsen auf der Grundlage der hier maßgeblichen Fassung des § 288 Abs. 2 BGB nicht zu beanstanden; die Beklagte erhebt insoweit auch keine Einwendungen.

21 3. Unbegründet ist die Revision allerdings, soweit die Klägerin Verzugszinsen von den kapitalisierten Verzugszinsen ab Rechtshängigkeit beansprucht; denn von Zinsen sind gemäß § 289 Satz 1 BGB Verzugszinsen nicht zu entrichten. Nach § 289 Satz 2 BGB lässt das Zinseszinsverbot zwar das Recht des Gläubigers auf Ersatz eines ihm durch Verzug entstandenen Schadens unberührt; dieser Schaden bedarf jedoch auch dann der Darlegung, wenn nur die in § 288 Abs. 1 u. 2 BGB vorgesehenen Mindestzinssätze geltend gemacht werden (Senat, Urteil vom 16. November 1990 - V ZR 217/89, MDR 1991, 515; BGH, Urteil vom 9. Februar 1993 - XI ZR 88/92, MDR 1993, 509). Die Revision zeigt einen entsprechenden Sachvortrag nicht auf.

IV.

22 Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

Stresemann

Weinland

Kazele

Göbel

Hamdorf

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 03.02.2015 - 7 O 182/14 -
KG, Entscheidung vom 28.07.2016 - 2 U 35/15 -