

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 215, 320 BGB, § 390 BGB a.F.

- 1. Der Schuldner kann die Einrede des nicht erfüllten Vertrages auch nach der Verjährung seines Anspruchs erheben, wenn dieser vor dem Eintritt der Verjährung entstanden und mit dem Anspruch des Gläubigers synallagmatisch verknüpft war; dass sich beide Ansprüche in unverjährter Zeit fällig gegenübergestanden haben, ist nicht erforderlich.**
- 2. Beide Leistungen in einem Synallagma sind um der jeweils anderen Leistung willen versprochen worden und stehen deshalb - weil der gegenseitige Vertrag sonst der Absicht der Vertragsparteien zuwider in einen einseitigen umgewandelt würde - in einem dauerhaften Abhängigkeitsverhältnis. Diese Verbindung wird durch die Verjährung einer der Ansprüche nicht beseitigt, sondern entfällt erst mit dem Eintritt des geschuldeten Leistungserfolgs.**

BGH, Urteil vom 19.05.2005, Az.: V ZR 40/05

Tenor:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 12. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 27. Januar 2005 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Darmstadt vom 27. April 2004 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen.

Tatbestand:

Die Beklagte verkaufte mit notariellem Vertrag vom 7. Juli 1994 eine noch zu vermessende Grundstücksfläche an die Klägerin und verpflichtete sich, darauf ein Reihenhaus zu errichten. Der Kaufpreis von 678.300 DM war in nach dem Baufortschritt fälligen Raten zu zahlen. In Ziffer III des Vertrages wurde vereinbart, dass die Auflassung des Grundstücks nach Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen des Käufers erfolgen sollte.

Das Reihenhaus war Ende 1994 bezugsfertig. Da die Klägerin die beiden letzten Kaufpreistraten nicht zahlte, machte die Beklagte sie gerichtlich geltend. Ende 1999 wurde die Klägerin rechtskräftig verurteilt, die letzte Rate zu zahlen, was sie Anfang

2000 auch tat. Der weitergehende Antrag der Beklagten wurde mit der Begründung abgewiesen, ihr Anspruch auf Zahlung der vorletzten Kaufpreisrate sei verjährt.

Die Klägerin verlangt nunmehr die Übereignung des Grundstücks. Die Beklagte ist hierzu nur gegen Zahlung der vorletzten Rate in Höhe von 25.737,44 € bereit. Das Landgericht hat der Klage Zug um Zug gegen Zahlung dieses Betrages stattgegeben. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht die Beklagte ohne Einschränkung zur Auflassung des Grundstücks und zur Bewilligung der Eigentumsumschreibung verurteilt.

Mit ihrer von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, die Beklagte könne ihren verjäherten Anspruch auf Zahlung des restlichen Kaufpreises dem Auflassungsanspruch der Klägerin nicht einredeweise entgegenhalten, da die Voraussetzungen von § 390 Satz 2 BGB a.F. nicht vorlägen. Ein verjährter Anspruch begründe in entsprechender Anwendung dieser Vorschrift nur dann ein Zurückbehaltungsrecht, wenn sich die beiderseitigen Ansprüche in unverjährter Zeit vollgültig gegenübergestanden hätten. Dagegen sei § 390 Satz 2 BGB a.F. nicht einschlägig, wenn die Forderung des Gläubigers vor dem Eintritt der Verjährung entweder noch nicht entstanden oder zwar entstanden, aber noch nicht erfüllbar gewesen sei. Die vorletzte Kaufpreisrate sei zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit des Hauses, also Ende 1996, verjährt. Zu diesem Zeitpunkt sei der Auflassungsanspruch der Klägerin mangels Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen noch nicht entstanden gewesen. Das gelte unabhängig von der vertraglichen Regelung zur Auflassung, denn auch ohne eine solche Vereinbarung müsse der Bauträger die Auflassung erst nach Zahlung der geschuldeten Vergütung erklären. Das Ergebnis ändere sich auch dann nicht, wenn zwischen dem Anspruch auf Zahlung der vorletzten Kaufpreisrate und einem daneben bestehenden Anspruch auf Zahlung des Gesamtkaufpreises unterschieden werde. Die Forderung aus der Schlussrechnung der Beklagten sei nämlich im Februar 1997 fällig geworden und somit Ende 1999 verjährt. Auch zu diesem Zeitpunkt sei der Auflassungsanspruch der Klägerin mangels Zahlung der letzten Kaufpreisrate aber noch nicht entstanden gewesen.

II.

Diese Erwägungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass auch verjährte Ansprüche ein Zurückbehaltungsrecht und die Einrede des nicht erfüllten Vertrages (§§ 273, 320 BGB) begründen können. Das ergibt sich in der hier maßgeblichen, bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (vgl. Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB) aus einer entsprechenden Anwendung von § 390 Satz 2 BGB (Senat, BGHZ 48, 116; BGHZ 53, 122, 125; vgl. auch § 215 BGB n.F.).

2. Im rechtlichen Ausgangspunkt nicht zu beanstanden ist ferner die Annahme des Berufungsgerichts, § 390 Satz 2 BGB a.F. finde keine Anwendung, wenn die Forderung des Gläubigers bei Eintritt der Verjährung des Gegenanspruchs noch nicht entstanden war.

a) Die unmittelbare Anwendung von § 390 Satz 2 BGB a.F. setzt eine vor Eintritt der Verjährung bestehende Aufrechnungslage voraus und kommt deshalb - weil es andernfalls an einer Aufrechnungslage fehlte - nur in Betracht, wenn die Forderung des Gläubigers (Hauptforderung) entstanden und mindestens erfüllbar war, bevor die Gegenforderung verjährte (vgl. § 387 BGB sowie Staudinger/Gursky, BGB [2000], § 390 Rdn. 44). Die entsprechende Anwendung von § 390 Satz 2 BGB a.F. auf ein Zurückbehaltungsrecht ist ebenfalls nur möglich, wenn die Forderung des Gläubigers entstanden war, bevor der Anspruch des Schuldners verjährte. Sie zielt darauf ab, eine in unverjährter Zeit bestehende "Zurückbehaltungslage" aufrechtzuerhalten (vgl. MünchKomm-BGB/Krüger, 4. Aufl., § 273 Rdn. 34). Eine solche Lage kann nicht vorgelegen haben, wenn auf Seiten des Gläubigers noch keine (Haupt-) Forderung existierte.

b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts folgt daraus allerdings nicht, dass § 390 Satz 2 BGB a.F. im vorliegenden Fall keine Anwendung findet. Der Auflassungsanspruch der Klägerin ist nämlich nicht - wie das Berufungsgericht offenbar meint - erst mit Zahlung der letzten Kaufpreisrate Anfang 2000 entstanden.

Diese Auffassung ist schon deshalb nicht haltbar, weil das Berufungsgericht auf der Grundlage seiner Rechtsauffassung, wonach der Auflassungsanspruch der Klägerin vereinbarungsgemäß erst nach Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen entstehen sollte, konsequenterweise zu dem Ergebnis hätte gelangen müssen, dass der Auflassungsanspruch bis heute nicht entstanden ist. Die Klägerin hat ihre Zahlungsverpflichtungen nämlich bis heute nicht vollständig erfüllt, da die vorletzte Rate weiterhin aussteht. Die mittlerweile eingetretene Verjährung des Kaufpreisanspruchs führt nicht zu dessen Erlöschen (vgl. Senat, BGHZ 156, 269, 271) und kann daher mit der Erfüllung der vorletzten Rate nicht gleichgesetzt werden. Vor allem aber hat das Berufungsgericht versäumt, zwischen der Entstehung und der Fälligkeit eines Anspruchs zu unterscheiden, und sich damit den Blick darauf verstellt, dass der Auflassungsanspruch der Klägerin vor der Verjährung des Kaufpreisanspruchs der Beklagten entstanden war.

aa) Der Auflassungsanspruch eines Käufers entsteht grundsätzlich mit dem Abschluss eines wirksamen Grundstückskaufvertrages (vgl. § 433 Abs. 1 BGB), nur seine Fälligkeit wird in aller Regel von der Zahlung des Kaufpreises abhängig gemacht (Senat, Urt. v. 11. November 1994, V ZR 149/93, WM 1995, 203, 204; vgl. auch Senat, BGHZ 149, 1, 6; Urt. v. 31. Oktober 1980, V ZR 95/79, WM 1981, 16 sowie zum Begriff des Entstehens eines Anspruchs BGH, Urt. v. 23. Januar 2001, X ZR 247/98, WM 2001, 687, 688 f.). Entsprechendes gilt für die - grundsätzlich nach Kaufrecht zu beurteilende (vgl. BGHZ 96, 275, 278 sowie Basty, Der Bauträgervertrag, 5. Aufl., Rdn. 674 mwN) - Verpflichtung des Bauträgers, dem Erwerber das Eigentum an dem bebauten Grundstück zu verschaffen.

Etwas anderes ergibt sich nicht aus den von dem Berufungsgericht für seine abweichende Auffassung angeführten Nachweisen (Brych/Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 3. Aufl., Rdn. 352; Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 4. Aufl., Rdn. 436; Basty, Der Bauträgervertrag, 4. Aufl., J Rdn. 582). Sie betreffen - wie sich bereits den Formulierungen unschwer entnehmen lässt - nicht das Entstehen, sondern die Fälligkeit des Eigentumsverschaffungsanspruchs, die auch bei Bauträgerverträgen üblicherweise von der Zahlung des geschuldeten Kaufpreises abhängig gemacht wird. So weist Basty (aaO) lediglich darauf hin, dass die Eigentumsumschreibung von der Zahlung des geschuldeten Kaufpreises abhängig gemacht werden sollte, und Brych/Pause (aaO) formulieren, der Bauträger sei "spätestens" nach Bezahlung der gesamten Vertragssumme zur Übereignung des Vertragsgegenstandes verpflichtet. Auch dort, wo es heißt, Voraussetzung der Auflassung sei die Bezahlung der geschuldeten Vergütung durch den Erwerber (Pause, aaO), ergibt sich aus den

vorhergehenden Ausführungen, dass die Abwicklung des Bauträgervertrags und damit die Fälligkeit der Auflassung dargestellt wird (vgl. Pause, aaO, Rdn. 435).

bb) Soweit das Berufungsgericht meint, die Entstehung des Eigentumsverschaffungsanspruchs der Klägerin sei jedenfalls nach dem Inhalt des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages von der vollständigen Zahlung des Kaufpreises abhängig gemacht worden, kann dem ebenfalls nicht gefolgt werden.

Zwar ist die tatrichterliche Auslegung einer Individualvereinbarung revisionsrechtlich nur beschränkt nachprüfbar. Sie bindet das Revisionsgericht aber dann nicht, wenn sie unter Verletzung der gesetzlichen Auslegungsregeln (§§ 133, 157 BGB) vorgenommen worden ist (Senat, Urt. v. 14. Oktober 1994, V ZR 196/93, WM 1995, 263 mwN). Diese erfordern, dass der Tatrichter alle für die Auslegung erheblichen Umstände umfassend würdigt und seine Erwägungen dazu nachvollziehbar darlegt. Zumindest die wichtigsten für und gegen eine bestimmte Auslegung sprechenden Umstände sind in ihrer Bedeutung für das Auslegungsergebnis zu erörtern und gegeneinander abzuwägen. Ist die Begründung in diesem Sinne lückenhaft, so leidet die Entscheidung an einem revisionsrechtlich erheblichen Mangel (vgl. BGH, Urt. v. 16. Oktober 1991, VIII ZR 140/90, WM 1992, 32, 33; Urt. v. 21. Oktober 1992, VIII ZR 99/91, WM 1993, 114, 115).

Ein solcher Mangel liegt hier vor. Das Berufungsgericht hat die Vereinbarung der Parteien, wonach die Auflassung nach Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen des Käufers erfolgen sollte, ohne Begründung als eine das Entstehen des Auflassungsanspruchs regelnde Bestimmung angesehen. Mit der Bedeutung der Vertragsbestimmung und der sich aufdrängenden Möglichkeit, dass es sich bei ihr um eine bloße Fälligkeitsregelung handelt, hat sich das Berufungsgericht nicht auseinandergesetzt. Damit fehlt dem angefochtenen Urteil die Grundlage für eine revisionsrechtliche Nachprüfung der Vertragsauslegung.

Der Senat kann die erforderliche Auslegung selbst vornehmen, da keine weiteren tatsächlichen Feststellungen zu erwarten sind. Sie führt zu dem Ergebnis, dass Ziffer III des Vertrages nicht das Entstehen, sondern nur die Fälligkeit des Auflassungsanspruchs der Klägerin regelt. Bei dem Herausschieben der Auflassung bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises, wie sie die Parteien hier vereinbart haben, handelt es sich um ein typisches Sicherungsmittel für den Verkäufer im Rahmen der Abwicklung eines Grundstücks- oder Bauträgervertrages. Da die gesetzlich vorgesehene Abwicklung Zug um Zug bei diesen Verträgen aus tatsächlichen Gründen meist nicht möglich ist (vgl. Wolf in Lambert-Lang/Tropf/Frenz, Handbuch der Grundstückspraxis, 2. Aufl., Teil 2, Rdn. 363), wird der Verkäufer in der Regel dadurch gesichert, dass eine der Voraussetzungen des Eigentumsübergangs - entweder die Auflassung (§ 925 BGB) oder die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch (§ 873 Abs. 1 BGB) - bis zur Zahlung des Kaufpreises hinausgeschoben wird (vgl. Kanzleiter, DNotZ 1996, 242, 243; Hagen/Brambring/Krüger/Hertel, Der Grundstückskauf, 8. Aufl., Rdn. 595 ff.). Eine über die Festlegung der Fälligkeit hinausgehende inhaltliche Änderung der aus § 433 Abs. 1 BGB folgenden Eigentumsverschaffungspflicht des Verkäufers ist hierfür nicht erforderlich und kann deshalb grundsätzlich nicht als vom Parteiwillen umfasst angesehen werden. Auch hier bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Parteien eine weiterreichende Regelung treffen wollten.

Entgegen der in der mündlichen Verhandlung geäußerten Auffassung der Revisionserwiderung brauchte den Parteien keine Gelegenheit gegeben zu werden, zu diesem Punkt vor dem Berufungsgericht weiter vorzutragen, da sich ein anderes Verständnis des Vertrages nicht zugunsten der Klägerin auswirkte. Hätten die Parteien in Ziffer III nicht die Fälligkeit, sondern das Entstehen des Auflassungsanspruchs geregelt und von der Erfüllung sämtlicher

Zahlungsverpflichtungen der Klägerin abhängig gemacht, wäre der Auflassungsanspruch der Klägerin bis heute nicht entstanden, die Klage mithin unschlüssig. Wie bereits unter II. 2b) ausgeführt, bewirkt der Eintritt der Verjährung nicht das Erlöschen der Forderung. Die Forderung besteht vielmehr fort und kann auch weiterhin erfüllt werden (vgl. MünchKomm-BGB/Grothe, 4. Aufl., § 222 Rdn. 1). Demgemäß kann die Verjährung einer Forderung nicht mit dem Bewirken der Leistung (vgl. § 362 Abs. 1 BGB) gleichgesetzt und der noch offene, wenn auch verjährte Teil des Kaufpreisanspruchs der Beklagten nicht als erfüllt angesehen werden.

3. Der Anwendung von § 390 Satz 2 BGB a.F. steht auch nicht entgegen, dass der Auflassungsanspruch der Klägerin - mangels vollständiger Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen - noch nicht fällig war, als der noch offene Kaufpreisanspruch der Beklagten (spätestens) Ende 1999 verjährte.

Dabei kann dahinstehen, ob eine die entsprechende Anwendung von § 390 Satz 2 BGB a.F. rechtfertigende "Zurückbehaltungslage" bei einem auf § 273 BGB gestützten Zurückbehaltungsrecht erfordert, dass sich die Ansprüche in unverjährter Zeit vollgültig und fällig gegenübergestanden haben, oder ob es genügt, dass die Verjährung noch nicht eingetreten war, als der Anspruch des Gläubigers entstand (so die Formulierung in Senat, BGHZ 48, 116, wo es auf die Unterscheidung allerdings nicht ankam; vgl. auch Palandt/Heinrichs, BGB, 65. Aufl., § 273 Rdn. 8 u. Bamberger/Roth/Henrich, BGB, § 215 Rdn. 3). Letzteres ist jedenfalls ausreichend, wenn das Zurückbehaltungsrecht seine Grundlage - wie hier - in § 320 BGB, also in einer synallagmatischen Verknüpfung der beiderseitigen Ansprüche, hat.

Während das Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB selbständige und zunächst unverbundene Ansprüche lediglich in ihrer Durchsetzung verknüpft, sind Ansprüche, die eine Einrede nach § 320 BGB begründen, auch in ihrer Entstehung und in ihrem Fortbestand wechselseitig miteinander verbunden (vgl. Staudinger/Otto, BGB [2004], Vorbem zu §§ 320-326 Rdn. 10 ff.). Beide Leistungen sind um der jeweils anderen Leistung willen versprochen worden und stehen deshalb - weil der gegenseitige Vertrag sonst der Absicht der Vertragsparteien zuwider in einen einseitigen umgewandelt würde - in einem dauerhaften Abhängigkeitsverhältnis. Diese Verbindung wird durch die Verjährung einer der Ansprüche nicht beseitigt, sondern entfällt erst mit dem Eintritt des geschuldeten Leistungserfolgs (vgl. RG HRR 1930, Nr. 1434; RGZ 149, 321, 327 f. sowie Erman/H.P. Westermann, 11. Aufl., § 320 Rdn. 18 mwN). Bei der Einrede des nicht erfüllten Vertrages ist die entsprechende Anwendung von § 390 Satz 2 BGB a.F. deshalb - sofern der Fortbestand der Einrede nicht unmittelbar aus § 320 BGB abgeleitet wird (so Palandt/Heinrichs, BGB, 65. Aufl., § 194 Rdn. 6; Roth, Die Einrede des Bürgerlichen Rechts, 1988, S. 56; vgl. auch Staudinger/Peters, BGB [2004], § 215 Rdn. 3 u. 13b) - schon dann geboten, wenn die gegenseitigen Ansprüche in unverjährter Zeit miteinander synallagmatisch verknüpft waren, wenn also der Anspruch des Gläubigers - unabhängig von seiner Fälligkeit - entstanden war, bevor der Anspruch des Schuldners verjährte (ebenso Staudinger/Otto, BGB [2004], § 320 Rdn. 22; Palandt/Grüneberg, BGB, 65. Aufl., § 320 Rdn. 5; a.A. offenbar MünchKomm-BGB/Emmerich, 4. Aufl., Band 2a, § 320 Rdn. 35). Hieraus folgt, dass der Bauträger, dessen Kaufpreisanspruch verjährt ist, die Auflassung des bebauten Grundstücks bis zum Ausgleich der verjährten Forderung verweigern kann (ebenso Bast, Der Bauträgervertrag, 5. Aufl., Rdn. 688; ders., MittBayNot 1999, 530; Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 4. Aufl., Rdn. 404 u. 438; ders., NJW 2000, 769, 772; Reithmann, NotBZ 1998, 235, 237).

4. Auf die von den Parteien aufgeworfene Frage der Erfüllbarkeit des Auflassungsanspruchs kommt es nicht an. Die Anwendung von § 390 Satz 2 BGB

a.F. hängt nur dann von der Erfüllbarkeit der Hauptforderung ab, wenn die Aufrechnungslage oder die "Zurückbehaltungslage", die über die Verjährung der Gegenforderung hinaus aufrechterhalten werden soll, eine erfüllbare Hauptforderung voraussetzt. Das ist bei der Einrede nach § 320 BGB nicht der Fall. Sie beruht, wie dargelegt, auf der wechselseitigen Abhängigkeit von Leistung und Gegenleistung und soll diese bis zum Eintritt des beiderseitigen Leistungserfolgs sichern. Für die Anwendung des § 390 Satz 2 BGB a.F. genügt es daher, dass Gegen- und Hauptforderung - wie hier - in unverjährter Zeit entstanden und miteinander synallagmatisch verknüpft waren.

III.

Da die Beklagte zur Übertragung des Eigentums an dem verkauften Grundstück somit nur Zug um Zug gegen Zahlung des noch offenen Kaufpreises verpflichtet ist, ist die angefochtene Entscheidung aufzuheben und das Urteil des Landgerichts wiederherzustellen (§§ 562 Abs. 1, 563 Abs. 3 ZPO).

IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch Stresemann Czub Vorinstanzen:

LG Darmstadt, Entscheidung vom 27.04.2004 - 3 O 412/03 -

OLG Frankfurt in Darmstadt, Entscheidung vom 27.01.2005 - 12 U 132/04 -