

Oberlandesgericht Brandenburg

IM NAMEN DE VOLKES

URTEIL

§§ 346, 812 ff BGB

- 1. Der Anspruch auf Rückgewähr entfällt gemäß § 346 Abs. 2 BGB jedoch dann, wenn der Rückgewährschuldner nicht in der Lage ist, den empfangenen Gegenstand zurückzugeben oder nur in veränderter Form.**
- 2. In diesen Fällen ist der Rückgewährschuldner zur Leistung von Wertersatz verpflichtet, um den geminderten oder verloren gegangenen Substanzwert auszugleichen, nicht jedoch zur Wiederherstellung des früheren Zustands im Sinne einer Schadensersatzleistung in Form der Naturalrestitution nach § 249 BGB.**
- 3. Ein Rohbau kann nicht zurück übereignet werden, wenn er in eine fertiggestellte Eigentumswohnung aufgegangen ist. Es liegt eine Umgestaltung im Sinne des § 346 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB des Rohbaus in eine bewohnbare Wohnung vor, die den primären Rückgewähranspruch entfallen lässt.**

OLG Brandenburg, Urteil vom 13.04.2022 Az.: 4 U 61/21

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Landgerichts Potsdam vom 28. Januar 2021 – 13 O 26/20 – wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das Urteil sowie die angefochtene Entscheidung sind vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung durch die Beklagten gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, sofern nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

I.

Die Kläger verlangen nach Rücktritt vom Vertrag von den Beklagten die Rückauflassung einer Eigentumswohnung im historischen Stadtteil in Brandenburg.

Nach dem zwischen den Parteien geschlossenen notariellen Vertrag vom 30. Juni 2015 in Verbindung mit der notariell beurkundeten Baubeschreibung vom 16. Juni 2015 oblag den Klägern eine Bauverpflichtung hinsichtlich der Herstellung/Sanierung eines als "Rohloft" bezeichneten Rohbaus einer Eigentumswohnung sowie des Gemeinschaftseigentums. Die Beklagten verpflichteten sich in dem Vertrag zum Innenausbau des "Rohlofts" einschließlich Kalt- und Warmwasser, Heizung, Abwasser, Strom, Telefon und Breitbandkabelanschluss.

In Bezug auf die Decken war in Ziff. 2.13 der Baubeschreibung vereinbart, dass die Untersichten der Decken aus Holzbalken und dazwischenliegenden Brettern sowie Stahlteilen erhalten bleiben und in unbehandeltem Zustand ohne Brandschutzbeschichtung übergeben werden. Entsprechend war als Käuferleistung in Ziff. 3.3.2 vorgesehen, dass die Untersichten der Decken, soweit nach der Baugenehmigung erforderlich, mit einer Brandschutzbeschichtung versehen werden und entsprechende Fachunternehmererklärungen beizubringen waren. Im Übrigen wird auf den Sachverhalt des landgerichtlichen Urteils Bezug genommen.

Das Landgericht hat die Klage mit Urteil vom 28. Januar 2021 (Blatt 445 ff.) abgewiesen und seine Entscheidung damit begründet, dass offenbleiben könne, ob die Kläger wirksam von dem Kaufvertrag zurückgetreten seien, da jedenfalls nach § 346 Abs. 2 Nummer 2 BGB eine Rückgewähr des Kaufgegenstands nicht in Betracht komme, denn der empfangene Rohbau sei von den Beklagten durch den Ausbau in eine bewohnbare Wohnung im Sinne der Norm umgestaltet worden. Die Beklagten müssten deshalb allenfalls Wertersatz leisten, nicht jedoch das Wohnungseigentum an die Kläger rückauflassen.

Der Klageantrag zu 2, Annahmeverzug "mit der Abgabe der Löschungserklärung", sei mangels wirksamer Rücktrittserklärung unbegründet.

Gegen das ihnen am 3. Februar 2021 zugestellte Urteil haben die Kläger am 2. März 2021 Berufung eingelegt und diese am 6. April 2021 begründet. Die Kläger machen geltend, das Landgericht habe versäumt, das ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Unmöglichkeit der Rückgewähr zu prüfen. Der Wertersatzanspruch nach § 346 Abs. 2 BGB stelle einen Ausgleichsanspruch für den geminderten oder verloren gegangenen Substanzwert dar, solch ein Verlust sei hier jedoch nicht eingetreten. Eine Unmöglichkeit der Herausgabe sei vorliegend nicht gegeben, denn Klagegegenstand sei der Herausgabeanspruch in Form der Rückauflassung, die den Beklagten nach wie vor möglich sei. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in seiner Entscheidung vom 10. Oktober 2008, in der festgestellt worden sei, dass die grundbuchliche Belastung eines Grundstücks nicht zur Unmöglichkeit der Rückgewähr führe, sondern die Belastung zu löschen sei, sei übertragbar auf diejenigen Fälle, in denen eine Veränderung des Kaufgegenstandes stattgefunden habe. In diesen Fällen habe der Rückgewährschuldner die Sache in den Zustand zu versetzen, in dem diese sich bei der Übergabe befunden habe.

Sie beantragen nach Rücknahme des Berufungsantrags zu 2 in der mündlichen Verhandlung vom 23. März 2022 zuletzt, unter Abänderung der Entscheidung des Landgerichts Potsdam werden die Beklagten als Schuldner verurteilt, das Eigentum an dem im Grundbuch des Amtsgerichts Brandenburg an der Havel, eingetragenen Sondereigentum Nr. 10, i.V.m. einem 1044/10.000 Miteigentumsanteil an der Wohnungseigentumsanlage, an die Kläger aufzulassen und die Eigentumsänderung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, Zug um Zug gegen Zahlung in Höhe von 210.000,00 €.

Die Beklagten beantragen, die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen die angefochtene Entscheidung unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrags.

II.

Die zulässige Berufung der Kläger hat in der Sache keinen Erfolg.

Es kann – wie das Landgericht zutreffend entschieden hat – vorliegend offenbleiben, ob ein Rücktrittsgrund vorliegt und die Kläger von dem Vertrag vom 30. Juni 2015 mit den Beklagten wirksam zurückgetreten sind, denn die grundsätzlich nach § 346 BGB infolge eines wirksamen Rücktritts geschuldete Rückgewähr in der Form der hier (allein) begehrten Rückauflassung des Sondereigentums ist nach § 346 Abs. 2 Nr. 2 BGB ausgeschlossen.

a) Folge eines wirksamen Rücktritts ist gemäß § 346 Abs. 1 BGB grundsätzlich, dass die Parteien verpflichtet sind, gegenseitig den jeweils empfangenen Gegenstand zurück zu gewähren. Der Anspruch auf Rückgewähr entfällt gemäß § 346 Abs. 2 BGB jedoch dann, wenn der Rückgewährschuldner nicht in der Lage ist, den empfangenen Gegenstand zurückzugeben oder nur in veränderter Form (BGH, Urteil vom 20. Februar 2008, – VIII ZR 334/06; Urteil vom 10. Oktober 2008 – V ZR 131/09, Rn. 18). In diesen Fällen ist der Rückgewährschuldner zur Leistung von Wertersatz verpflichtet, um den geminderten oder verloren gegangenen Substanzwert auszugleichen, nicht jedoch zur Wiederherstellung des früheren Zustands im Sinne einer Schadensersatzleistung in Form der Naturalrestitution nach § 249 BGB (BGH, Urteil vom 10. Oktober 2008, a.a.O. Rn. 22, 23; Schwab, Schuldrechtsmodernisierung 2001/2002, JuS 2002, 631, 636).

b) Eine solche Unmöglichkeit der Herausgabe des empfangenen Gegenstands ist vorliegend gegeben. Bei dem nach der vertraglichen Vereinbarung des notariellen Bauträgervertrages vom 30. Juni 2015 von den Beklagten empfangenen Gegenstand handelt es sich um das Sondereigentum an einem Rohbau, verbunden mit einem prozentualen Miteigentumsanteil an dem Grundstück. Der erhaltene

Rohbau kann von den Beklagten jedoch nicht zurück übereignet werden, weil er in der nunmehr fertiggestellten Eigentumswohnung aufgegangen ist. Das Landgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass vorliegend eine Umgestaltung im Sinne des § 346 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB des von den Beklagten erhaltenen Rohbaus ("Rohloft") in eine bewohnbare Wohnung vorliegt, die den primären Rückgewähranspruch der Kläger entfallen lässt.

aa) Der Gesetzgeber der Schuldrechtsmodernisierung wollte den Rücktritt – anders als nach § 352 BGB a. F. – nicht daran scheitern lassen, dass der Rückgewährschuldner nicht in der Lage war, den empfangenen Gegenstand in unveränderter Form herauszugeben und hat den Rücktritt stattdessen mit einer Wertersatzpflicht verknüpft. § 346 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB lässt deshalb nur den Rückgewähranspruch entfallen. Er verkürzt die Formulierung des § 352 BGB a. F. ("durch Verarbeitung oder Umbildung zu einer Sache anderer Art umgestaltet") zu "umgestaltet" und meint mit "verarbeitet" dasselbe wie § 352 BGB a. F. ("Verarbeitung") (Staudinger-Kaiser BGB, 2012 § 346 Rn.141). Die Tatsache, dass § 346 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB anders als § 352 BGB a. F. nicht ausdrücklich von der Verarbeitung oder Umbildung zu einer "Sache anderer Art" spricht, sollte nach dem Willen des Gesetzgebers inhaltlich nichts ändern (BT-Drucksache 14/60 40,196).

Nach ganz herrschender Meinung kann bei der Beurteilung der Frage, ob eine Sache anderer Art gegeben ist, die zu § 950 BGB ergangene Rechtsprechung zur Herstellung durch Verarbeitung oder Umbildung herangezogen werden (Münchener Kommentar-Gaier, 8. Aufl. § 346 Rn 49; Grüneberg BGB, 81. Aufl. § 346 Rn.8a; Beckonline GroßkommentarSchall § 346 Rn. 527 m.w.N.; a.A. Staudinger-Kaiser BGB 2012 § 346 Rn.142 für die Umgestaltung). Danach ist eine bewusste menschliche oder menschlich gesteuerte Arbeitsleistung erforderlich (Grüneberg-Herrler, BGB 81. Aufl. § 950 Rn.2), die den ursprünglichen Gegenstand auf eine höhere Wertschöpfungsstufe hebt. Maßgeblich ist, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte eine Sache entstanden ist, die eine eigenständige, gegenüber der bearbeiteten Sache weitergehende Funktion erfüllt (BGH, Urteil vom 10. Juli 2015 – V ZR 206/14, Rn.17). Darauf, ob es tatsächlich möglich ist, den Umbildungsprozess rückgängig zu machen und die Sache in ihren Ursprungszustand zurückzusetzen, kommt es dagegen nicht an.

bb) Für die Frage, wann dem Rückgewährschuldner die Rückgewähr des empfangenen Gegenstands unmöglich ist, kann für Grundstücke zudem auf die Rechtsprechung zum § 818 Abs. 2 BGB zurückgegriffen werden. Die Regelung im Bereicherungsrecht hat dem Gesetzgeber als Vorbild für das durch die Neufassung der §§ 346 ff. BGB eingeführte Modell der "Rückabwicklung dem Werte nach" gedient (vgl. BT-Drucksache 14/6040, Seite 194 f.).

Dort ist anerkannt, dass die Pflicht zum Wertersatz nach § 818 Abs. 2 BGB nur dann an die Stelle der primären Pflicht zur Herausgabe des Erlangten nach § 818 Abs. 1 BGB tritt, wenn die Unmöglichkeit zur Herausgabe feststeht (BGH, Urteil vom 5. Juli 2006 – VIII ZR 172/05, Rn.22). Die Herausgabe eines Grundstücks

kann im Sinne des §§ 818 Abs. 2 BGB auch dadurch unmöglich werden, dass es nach der Übereignung an den Bereicherungsschuldner bebaut wird (BGH, Urteil vom 10. Juli 1981 – V ZR 79/80 Rn.25 unter Berufung auf das Reichsgericht, Urteil vom 21. September 1931 – VI 51/31, RGZ 133, 293, 294; RGZ 117,112,113). Auch insoweit hat bereits das Reichsgericht in dem Fall vom 21. September 1931 die Unmöglichkeit der Herausgabe eines rechtsgrundlos übereigneten Grundstücks damit begründet, dass es durch die Errichtung einer Fabrik mit wertvollen Stickereimaschinen, die mit dem Grund und Boden fest verbunden waren, wirtschaftlich betrachtet “etwas ganz anderes geworden sei” (S. 295). Maßgeblich für die Unmöglichkeit der Herausgabe des Erlangten sind danach auch bei unbeweglichen Sachen wirtschaftliche Erwägungen und letztlich der Gedanke der Zumutbarkeit (BGH, Urteil vom 10. Juli. 1981, a.a.O.).

c) Wird dieser Maßstab angelegt, haben die Kläger den empfangenen Rohbau nicht lediglich verändert, sondern nach wirtschaftlicher Betrachtung auch unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung, die einen Rohbau und eine Wohnung als Gegenstände mit unterschiedlichem Charakter und Funktion behandelt (vgl. BGH, Urteil vom 10. Juli 2015 – V ZR 206/14 Rn. 17) durch ihren Innenausbau einen anderen Gegenstand geschaffen; sie sind nach § 346 Abs. 2 Nr. 2 BGB damit nicht in der Lage, den ursprünglichen Rohbau herauszugeben.

Dabei kann vorliegend offen bleiben, ob die streitige Behauptung der Beklagten zutrifft, dass die streitgegenständliche Wohnung nach dem derzeitigen Ausbaustandard einen Wert von mindestens 750.000,00 € hat, der Innenausbau den Wert der Wohnung mithin gegenüber dem Kaufpreis für den Rohbau von 210.000,00 € um einen Wert von 540.000,00 € gesteigert hat. Es steht jedenfalls fest, dass der komplette Innenausbau durch die Beklagten, der die Räume überhaupt erst nutzbar gemacht hat, eine ganz erhebliche Wertsteigerung bewirkt hat. Dies kann der Senat aufgrund seiner langen Erfahrung mit Bausachen beurteilen. Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass die Beklagten die ihnen nach dem notariellen Bauträgervertrag vom 30. Juni 2015 in Verbindung mit der notariellen Bau- und Leistungsbeschreibung vom 16. Juni 2015 obliegenden Pflichten zur Vornahme des Innenausbaus – mit Ausnahme der hier streitigen Verpflichtung zum Aufbringen eines Brandschutzes – erfüllt haben. Danach haben die Beklagten den gesamten Innenausbau der Wohnung einschließlich Kalt- und Warmwasser, Heizung, Abwasser, Strom, Telefon und Breitbandkabelanschluss, einschließlich Innenputz und Endbehandlung der Bestands- und neuen Wohnungstrennwände, der Dachbegrünung und Belag der Dachterrassen, Innenfensterbänken, Innentüren, Herstellung eines schwimmenden Heizestrichs/Estrichs in allen Räumen, Herstellung aller Böden und Beläge, Sanitärinstallation und Einbau eines Kamins ausgeführt.

Dabei ist es vorliegend nicht von Bedeutung, ob die Beklagten ihrer vertraglichen Verpflichtung nachgekommen sind, den Innenausbau unter Begleitung eines Architekten vorzunehmen. In Bezug auf das Wertverhältnis zwischen dem Rohbau und der fertig gestellten Wohnung kommt es nicht darauf an, ob der Innenausbau von einem Architekten begleitet worden ist, sondern darauf, ob der Ausbau

fachgerecht erfolgt ist. Mit Ausnahme des in dem Verfahren streitigen fachgerechten Aufbringens einer Brandschutzbeschichtung der Unterschichten der Decken und Stahlteile haben die Kläger allerdings konkrete Einwände gegen die fachgerechte Ausführung des Innenausbaus nicht vorgebracht.

d) Etwas anderes ergibt sich entgegen der Annahme der Kläger auch nicht aus der Entscheidung des BGH vom 10. Oktober 2008 – V ZR 130/07. Der BGH hat in dieser Entscheidung zwar ausgeführt, dass § 346 Abs. 2 BGB die Verpflichtung zum Wertersatz an Fälle der Unmöglichkeit anknüpft, den empfangenen Gegenstand überhaupt oder in der ursprünglichen Form zurückzugeben (BGH a.a.O. Rn.18) und festgestellt, dass er auf die Herstellung eines Zustands abzielt, der im Wesentlichen am negativen Interesse der Vertragsparteien ausgerichtet ist (BGH, a.a.O. Rn. 20). Gegenstand des dort entschiedenen Falles war jedoch lediglich der Löschungsanspruch des Rückgewährgläubigers eines belasteten Grundstücks; zu den Fallgruppen “Verarbeitung und Umgestaltung” hat sich der BGH nicht ausdrücklich geäußert. Dagegen hat er hervorgehoben, dass der Rückgewährschuldner lediglich zum Wertersatz, nicht jedoch zur Wiederherstellung des früheren Zustands im Sinne einer Schadensersatzleistung in Form der Naturalrestitution nach § 249 BGB (BGH, Urteil vom 10. Oktober 2008, a.a.O. Rn. 22, 23; Schwab, Schuldrechtsmodernisierung 2001/2002, JuS 2002, 631, 636) verpflichtet ist.

III.

Die Kostenentscheidung ergeht gemäß §§ 91 Abs. 1, 269 Abs. 3 S. 3 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird gemäß §§ 47 Abs. 1, 48 Abs. 1 GKG, 3 ZPO auf 210.000,00 € festgesetzt.