

Lösungsskizze Fall 15:

A. Anspruch K gegen V auf Zahlung von 15.000 Euro aus § 284 BGB

I. Dazu müssten nach § 284 zunächst die Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs statt der Leistung vorliegen („anstelle“). In Betracht kommt hier ein Anspruch des K gegen V aus §§ 280 I, III, 281.

1. Ein wirksames Schuldverhältnis liegt in Form eines wirksamen Kaufvertrags vor. Dieser ist auch gem. 311b I notariell beurkundet worden, ist also formwirksam.

2. Zudem müsste V eine Pflicht aus dem Vertrag verletzt haben. Beim Schadensersatz statt der Leistung nach § 281 muß diese Pflichtverletzung gerade in einer Nichtleistung oder Leistung nicht wie geschuldet liegen. Hier kommt eine Nichtleistung in Betracht.

V schuldete K die lastenfreie Übertragung des Eigentums an dem Grundstück aus dem Grundstückskaufvertrag. Zu der lastenfreien Übereignung und der dafür erforderlichen Eingang der Lösungsunterlagen ist es nicht gekommen, V hat demzufolge nicht geleistet.

<p>An dieser Stelle bitte keine Panik bekommen. Das im Sachverhalt Grundpfandrechte, ändert nichts daran, dass es eine reine Schuldrechtsklausur ist. Kenntnisse über die Grundpfandrechte (z.B. Hypothek) sind nicht erforderlich, es genügt zu wissen, dass ein Grundstück z.B. zur Sicherung einer Forderung mit einer Hypothek belastet werden kann (welche dann unter bestimmten Bedingungen zwangsvollstreckt werden kann). Lastenfreie Übertragung des Grundstücks bedeutet hier nichts anderes als die Übereignung des Grundstücks befreit von dem Grundpfandrecht. Vorliegend geht es um nichts anderes als die Nichtleistung des V. Deshalb sind vertiefte Kenntnis aus dem Immobiliarsachenrecht nicht von Nöten.</p>
--

3. Weitere Voraussetzungen des § 281

a) Der Anspruch aus dem Kaufvertrag müsste fällig und einredfrei gewesen sein. Da nichts anderes vereinbart wurde, war der Übereignungsanspruch sofort fällig, § 271 I. Einreden des V sind nicht ersichtlich.

b) Zudem müsste K dem V eine angemessene Nachfrist gesetzt haben.

Am 19. November ging dem V ein Brief des K zu, indem er ihm eine Frist von 10 Tagen setzte. Fraglich ist, ob diese auch angemessen war. Die Frist soll dem Schuldner eine letzte Möglichkeit zur Leistung geben und braucht daher nicht so bemessen zu werden, dass der Schuldner eine noch nicht begonnene Leistung erst anfangen und fertig stellen kann (Palandt, § 281, Rn. 10). Daher wird man wohl hier die Frist zur Einreichung der Unterlagen zur Löschung der Hypothek als angemessenen ansehen müssen.

Anwendungskurs Allgemeines Schuldrecht, SoSe 2006, FU Berlin

Wiss. Mit. Jan Lostermann, Lehrstuhl Prof. Dr. Schirmer

Zudem wäre sowieso eine unangemessen kurze Frist nicht wirkungslos, sondern es würde die Frist in angemessener Länge laufen (Palandt, § 281, Rn. 10).

Die gesetzte Frist ist auch erfolglos verstrichen (Fristende gem. §§ 187 I, 188 I war der 29. November). Die notwendigen Unterlagen sind nicht beim Notar eingegangen.

c) Die zusätzlichen Voraussetzungen des § 281 liegen demnach vor.

3. V müsste die Nichtleistung auch zu vertreten haben, § 280 I S.1. Aus der Formulierung der Norm wird geschlossen, dass ein Verschulden des Schuldners vermutet wird („Dies gilt nicht, wenn...“). Dies hat zur Folge, dass vom Vertretenmüssen des V ausgegangen werden kann, es sei denn, dass ihm ein Entlastungsbeweis gelingt. Da dies hier nicht der Fall ist, hat V die Nichtleistung zu vertreten.

4. Die Anspruchsvoraussetzungen der §§ 280 I, III, 281 liegen an sich dem Grunde nach vor.

5. Fraglich ist, ob er nicht vorliegend ausgeschlossen ist.

Nach Ablauf der gesetzten Nachfrist geht der Erfüllungsanspruch des Gläubigers nicht etwa automatisch unter (siehe § 281 IV), sondern erst dann, wenn der Gläubiger Schadensersatz statt der Leistung fordert. Bis dahin steht dem Gläubiger ein Wahlrecht zwischen dem ursprünglichen Erfüllungsanspruch und dem Schadensersatzbegehren zu.

Fraglich, ob nicht die Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs deshalb ausgeschlossen ist, weil K zunächst Erfüllung gefordert hat. Ein solches Erfüllungsbegehren hat K sowohl im Zeitpunkt der Nachfristsetzung geäußert als auch im Schreiben Ende Dezember 2003. Mit diesem geäußerten Erfüllungsbegehren könnte das Wahlrecht des Gläubigers erloschen sein, so dass K nur noch die Erfüllung fordern kann. Eine ausdrückliche gesetzliche Regelung für diesen Fall gibt es nicht, § 281 IV erfasst nur den Fall des Untergangs des Erfüllungsanspruchs, wenn Schadensersatz verlangt wird, also der umgekehrte Fall.

a) Nach einer Auffassung geht das Wahlrecht des Gläubigers unter, wenn er nach Ablauf der Nachfrist weiterhin Erfüllung fordert (OLG Celle, NJW 2005, 2094).

Die Situation nach Ablauf der Nachfrist sei mit der Wahlschuld gem. §§ 262 ff. vergleichbar (Wahlrecht des Gläubigers). Dies führt dazu, dass die Wahl durch Erklärung

Anwendungskurs Allgemeines Schuldrecht, SoSe 2006, FU Berlin

Wiss. Mit. Jan Lostermann, Lehrstuhl Prof. Dr. Schirmer

gegenüber dem Schuldner ausgeübt wird und die Erklärung für den Gläubiger bindend ist, § 263 analog. Nach dieser Auffassung ist das Wahlrecht nach § 262 ff. analog erloschen. Der Gläubiger könne das Wahlrecht nur dann wiederherstellen, wenn er dem Schuldner erneut eine Nachfrist setzt und diese fruchtlos verstreicht.

Zudem handele der Gläubiger treuwidrig (§ 242), wenn er die vom Schuldner angebotene Leistung nicht annehme. Dies stelle ein widersprüchliches Verhalten dar.

Zudem sei § 281 IV auch reziprok anzuwenden (Jauernig, § 281, Rn. 15), so dass

Im Unterschied zur Wahlschuld konkurrieren bei der sog. elektiven Konkurrenz mehrere Rechte, seien es Forderungs- oder Gestaltungsrechte, die sich gegenseitig ausschließen und unter denen der Gläubiger auswählen kann (MüKo, BGB, § 262, Rn. 11).

b) Jedoch ist eine analoge Anwendung der Grundsätze der Wahlschuld abzulehnen.

„Der fruchtlose Ablauf einer Nachfrist zur Leistung hat zur Folge, dass dem Gläubiger verschiedene Ansprüche und Rechte (auf Leistung, auf Schadensersatz statt der Leistung und zum Rücktritt) zustehen, unter denen er auswählen kann. Diese Rechte des Gläubigers beruhen - anders als bei der Wahlschuld nach § 262 BGB - nicht auf vertraglicher Vereinbarung, sondern sind Folge der gesetzlichen Anordnungen in §§ 281, 323 BGB für die Fälle mehrerer aufeinander folgender Vertragsverletzungen durch den Schuldner, der weder zu der vertraglich oder gesetzlich bestimmten Fälligkeit noch in der von dem Gläubiger gesetzten Nachfrist die von ihm geschuldete Leistung erbracht hat. Auf eine solche Befugnis des Gläubigers zur Auswahl (sog. elektive Konkurrenz), die dessen Rechte gegenüber dem vertragsbrüchigen Schuldner erweitert, sind die dem Schutz des Schuldners dienenden Vorschriften über die Bindung des Gläubigers an die Wahl (§ 263 II BGB) und über den Übergang des Wahlrechts auf den Schuldner nach fruchtloser Aufforderung an den Gläubiger zur Wahl (§ 264 II BGB) weder unmittelbar noch entsprechend anzuwenden“, BGH NJW 2006, 1198, 1199.

Auch kann § 281 IV nicht reziprok angewendet werden. Erst das Beschreiten der Sekundärebene führt zum Verlust des Primäranspruchs und nicht umgekehrt. Vielmehr könne e contrario der Norm entnommen werden, dass dem Erfüllungsverlangen des Leistungsgläubigers nach Fristablauf keine Bindungswirkung zukommen soll (so auch Althammer, NJW 2006, 1179, 1180)

Zudem ist auch der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung gem. § 242 nicht einschlägig.

„Der Entwurf vom Mai 2001 enthielt in den §§ 281 I, 323 I BGB (BT-Dr 14/6040) Bestimmungen, dass der Rücktritt durch den Gläubiger ausgeschlossen sein sollte, wenn der Schuldner wegen besonderer Umstände trotz der erfolglosen Fristsetzung nicht mit einem Rücktritt zu rechnen brauchte. Diese Vorschriften des Entwurfs sind jedoch nicht Gesetz geworden, sondern im Gesetzgebungsverfahren ausdrücklich abgelehnt worden. Im Bericht des Rechtsausschusses des Bundestags vom Oktober 2001 (BT-Dr 14/7052, S. 185 und 192) ist das damit begründet worden, dass die einmalige fruchtlose Fristsetzung durch den Gläubiger ausreichen müsse, um zu dem Anspruch auf Schadensersatz überzugehen oder den Rücktritt zu erklären, wenn der Gläubiger die weitere Verfolgung des Erfüllungsanspruchs für nicht mehr zweckmäßig erachte. Der Schuldner könne und müsse sich nach dem Ablauf der von dem Gläubiger gesetzten Frist darauf einrichten, dass dieser Schadensersatz statt der Leistung verlangen oder den Rücktritt erklären werde. Die

Anwendungskurs Allgemeines Schuldrecht, SoSe 2006, FU Berlin

Wiss. Mit. Jan Lostermann, Lehrstuhl Prof. Dr. Schirmer

Regelung solle insofern für den Gläubiger einfach zu handhaben und für den vertragsbrüchigen Schuldner streng sein.“
BGH NJW 2006, 1198, 1199

Der BGH betont aber ausdrücklich, dass im Einzelfall eine unzulässige Rechtsausübung vorliegen kann, wenn etwa der Rücktritt zur Unzeit erklärt wird, kurze Zeit nachdem der Gläubiger erneut die Leistung angefordert hat

c) Nach der hier vertretenen Auffassung ist die Geltendmachung des Schadensersatzes statt der Leistung nicht ausgeschlossen.

Natürlich ist auch die andere Meinung gut vertretbar. Vor allem wenn man bedenkt, dass die Schwebezeit zwischen Ablauf der Nachfrist und Geltendmachen eines Anspruchs für den Schuldner sehr unangenehm ist. Soll er mit der Fertigstellung weitermachen, obwohl jederzeit ein Rücktritt oder ein Schadensersatzbegehren des Gläubigers auf den Schuldner zukommen könnte?

Vor allem muß man bedenken, dass sich das Problem des Wahlrechts auch beim Rücktritt gem. § 323 I stellt und hierfür ist ja nicht einmal ein Verschulden des Schuldners notwendig, d.h. dass damit auch Fälle erfasst werden, indem der Schuldner für die Nichtleistung „nichts kann“.

6. Somit hat K gegen V einen Anspruch aus §§ 280 I, III, 281 dem Grunde nach.

II. Rechtsfolge: Statt Schadensersatz statt der Leistung kann V Ersatz der Aufwendungen verlangen, die er in Vertrauen auf Erhalt der Leistung gemacht hat und billigerweise machen durfte, es sei denn, deren Zweck sei auch ohne die Pflichtverletzung des Schuldners nicht erreicht worden.

a) Die Kosten der Finanzierung und die Courtage, die an den Makler gezahlt wurden sind Aufwendungen (freiwillige Vermögensopfer).

b) Diese hat er auch in Vertrauen auf eine spätere Grundstücksübereignung gemacht und durfte sie auch billigerweise machen.

c) Der verfolgte Zweck (Übereignung) wäre ohne die Pflichtverletzung (Nichtleistung) erreicht worden.

8. K hat gegen V einen Anspruch auf Aufwendungsersatz in Höhe von 15.000 Euro aus § 284.

B. Anspruch des K gegen V auf Rückzahlung des angezahlten Kaufpreises aus §§ 346 I, 323

1. Ein wirksamer Vertrag liegt vor.

2. K müsste auch wirksam von diesem Vertrag zurückgetreten sein, § 346 I.

a. Rücktrittsgrund

Als Rücktrittsgrund kommt hier § 323 I in Betracht.

aa. Ein gegenseitiger Vertrag liegt in Form des Kaufvertrags vor. Auch war der Anspruch des K fällig und einredefrei.

bb. Eine Nichtleistung, § 323 I, liegt vor, siehe oben (wie bei § 281).

cc. Fristsetzung oder Entbehrlichkeit

Eine angemessene Nachfrist wurde gesetzt, siehe oben.

b. Rücktrittserklärung, § 349

K hat auch den Rücktritt erklärt.

c. Kein Ausschluss des Rücktritts

Ein Ausschluss des Rücktritts ist nicht ersichtlich. Insbesondere wird der Rücktritt nicht dadurch ausgeschlossen, dass K nach Ablauf der Nachfrist zunächst weiterhin Erfüllung verlangt hat.

3. Somit wurde ein wirksamer Rücktritt vom Kaufvertrag ausgeübt. Gem. § 346 I sind die empfangenen Leistungen zurückzugewähren, somit auch die Kaufpreisanzahlung in Höhe von 50.000 Euro.

4. Ergebnis: K kann von V die Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe von 50.000 Euro aus § 346 I, 323 verlangen.