Vollstreckung eines Titels: Anspruch auf Stellung einer Bauhandwerkersicherung (§ 650f BGB)

Leitsatz

1. Ein Anspruch auf Stellung einer Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB wird gemäß § 887 ZPO vollstreckt.

2. Auch bei der Vollstreckung eines Titels über einen Anspruch auf Stellung einer Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB kann der Gläubiger, der Hinterlegung als Art der Sicherheitsleistung gewählt hat, vom Schuldner gemäß § 887 Abs. 2 ZPO Vorauszahlung des zu hinterlegenden Betrags an sich selbst und nicht lediglich an die Hinterlegungsstelle verlangen.

Sachverhalt

I. Die Gläubigerin betreibt die Zwangsvollstreckung aus einem rechtskräftigen Versäumnisurteil, mit dem die Schuldnerin verurteilt worden ist, an sie für Vergütungsansprüche einschließlich Nebenforderungen eine Sicherheit gemäß § 650f BGB in Höhe von 224.325,95 € zu leisten.

Auf Antrag der Gläubigerin hat das Landgericht die Gläubigerin nach § 887 Abs. 1 ZPO ermächtigt, die der Schuldnerin auferlegte Handlung durch Hinterlegung des entsprechenden Betrags bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts Karlsruhe vornehmen zu lassen; die Schuldnerin habe die Vornahme der Handlung zu dulden. Zugleich hat es die Schuldnerin nach § 887 Abs. 2 ZPO verpflichtet, einen Vorschuss in Höhe des Sicherungsbetrags zum Zwecke der Hinterlegung bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts Karlsruhe an die Gläubigerin zu zahlen.

Diesen Beschluss hat das Beschwerdegericht auf die sofortige Beschwerde der Schuldnerin - soweit hier von Interesse - dahingehend abgeändert, dass die Schuldnerin verpflichtet ist, den Sicherungsbetrag zu Gunsten der Gläubigerin an die Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts zu zahlen.

Mit der vom Beschwerdegericht insoweit zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Gläubigerin erreichen, dass die Schuldnerin zur Vorauszahlung an die Gläubigerin verpflichtet wird.

Entscheidungsgründe

II. Die Rechtsbeschwerde ist statthaft und zulässig, § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3, § 575 ZPO. Sie hat auch in der Sache Erfolg.

1. Das Beschwerdegericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

Rechtsprechung und Schrifttum beurteilten unterschiedlich, ob der Gläubiger einer Bauhandwerkersicherung im Vollstreckungsverfahren nach Ausübung der Wahl zu Gunsten der Hinterlegung Zahlung an sich selbst oder nur an die Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts verlangen könne. Das Beschwerdegericht schließe sich der Auffassung an, nach der Zahlung nur an die Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts - und damit nicht an den Gläubiger - verlangt werden könne.

Eine andere Handhabung hätte zur Folge, dass die Gläubigerin im Vollstreckungsverfahren etwas erlangen würde, auf das sie materiell-rechtlich keinen Anspruch habe; nach § 650f BGB könne sie lediglich Stellung einer Sicherheit verlangen. Hierin bestehe der Unterschied etwa zu einer Verurteilung zur Beseitigung von Mängeln.

Bei einer Zahlung in das frei verfügbare Vermögen des Gläubigers bestehe neben der Gefahr einer zweckwidrigen Verwendung der Sicherheitsleistung auch das Risiko, dass eine (zunächst) dem Gläubiger zufließende Sicherheit von dessen Gläubigern gepfändet werden könnte, bevor der Gläubiger die Hinterlegung vornehmen könne. Dabei könne dahingestellt bleiben, ob durch die Zahlung in das Vermögen des Gläubigers ein Sicherungstreuhandverhältnis entstehe, das der Schuldnerin im Falle der Zwangsvollstreckung die

Erhebung einer Drittwiderspruchsklage nach § 771 ZPO ermöglichen würde. Auch eine solche Möglichkeit würde die mit dieser Handhabung verbundenen Nachteile für die Schuldnerin nicht vollständig beseitigen, weil sie zum einen rechtzeitig von der Pfändung erfahren müsste und ihr zum anderen die Klagelast auferlegt würde.

Der Wortlaut des § 887 Abs. 2 ZPO stehe nicht entgegen. Dass der Schuldner auf Antrag des Gläubigers zur Vorauszahlung der Kosten der Ersatzvornahme verurteilt werden könne, bedeute nicht zwangsläufig, dass die Vorauszahlung auch unmittelbar an ihn erfolgen müsse.

2. Das hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Im Ausgangspunkt zutreffend geht das Beschwerdegericht davon aus, dass der Anspruch auf Stellung einer Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB als vertretbare Handlung (vgl. OLG Schleswig, Teilurteil vom 6. September 2023 - 12 U 59/23, MDR 2023, 1413, juris Rn. 18; OLG Karlsruhe, Teilurteil vom 11. Oktober 2016 - 8 U 102/16, juris Rn. 7) gemäß § 887 ZPO vollstreckt wird, wobei dem Gläubiger mit Beginn der Zwangsvollstreckung die Wahl der Art der Sicherheitsleistung aus § 232 BGB oder § 650f Abs. 2 BGB zukommt, § 264 Abs. 1 Halbsatz 1 BGB (vgl. zu § 648a BGB a.F. OLG Hamm, Teilurteil vom 9. Januar 2019 - 12 U 123/18 Rn. 23, BauR 2019, 1657 = NZBau 2019, 176; OLG Saarbrücken, Beschluss vom 15. April 2015 - 5 W 24/15, NJW-RR 2015, 1206, juris Rn. 6).

b) Hiernach ist der Gläubiger gemäß § 887 Abs. 1 ZPO auf Antrag zu ermächtigen, auf Kosten des Schuldners die Handlung vornehmen zu lassen. Nach § 887 Abs. 2 ZPO kann der Gläubiger zugleich beantragen, den Schuldner zur Vorauszahlung der Kosten zu verurteilen, die durch die Vornahme der Handlung entstehen werden.

c) Nach allgemeiner Auffassung ist diese Vorauszahlung vom Schuldner an den Gläubiger zu leisten (vgl. etwa MünchKommZPO/Gruber, 7. Aufl., § 887 Rn. 38; betreffend die Vollstreckung eines Befreiungsanspruchs: BGH, Urteil vom 28. Juni 1983 - VI ZR 285/81, NJW 1983, 2438, juris Rn. 9; Beck, Die Umwandlung des Befreiungsanspruchs, 2021, S. 11 m.w.N.).

Für die Zwangsvollstreckung wegen einer Sicherheitsleistung, insbesondere die Vollstreckung des Anspruchs gemäß § 650f Abs. 1 Satz 1 BGB, gilt nichts Anderes. Auch bei der Vollstreckung eines Titels über einen Anspruch auf Stellung einer Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB kann der Gläubiger, der Hinterlegung als Art der Sicherheitsleistung gewählt hat, vom Schuldner gemäß § 887 Abs. 2 ZPO Vorauszahlung des zu hinterlegenden Betrags an sich selbst und nicht lediglich an die Hinterlegungsstelle verlangen.

aa) Die Vorschrift des § 887 ZPO regelt die Zwangsvollstreckung zur Erwirkung vertretbarer Handlungen einheitlich, ohne nach dem Inhalt der geschuldeten Handlung zu differenzieren. Eine Verurteilung zur Stellung einer Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB weist keine Besonderheiten auf, die eine einschränkende Anwendung des § 887 ZPO rechtfertigen würden.

(1) Entgegen der vom Beschwerdegericht sowie von Teilen der Rechtsprechung und Literatur vertretenen Ansicht (vgl. OLG Frankfurt, Beschluss vom 17. Dezember 2007 - 24 W 61/07, juris Rn. 4 zum Fall einer Bürgschaft; BeckOGK ZPO/Piekenbrock, Stand: 1. Juni 2025, § 887 Rn. 59) spricht dafür nicht der Umstand, dass der Gläubiger mit der Vorauszahlung etwas erlangt, auf das er materiell-rechtlich keinen Anspruch hat. Ein Gläubiger hat in allen Fällen einer Zwangsvollstreckung gemäß § 887 ZPO materiell-rechtlich (nur) einen Anspruch auf Durchführung der jeweiligen (nach dem Inhalt des Titels vom Schuldner dem Gläubiger) geschuldeten Handlung. Der Zahlungsanspruch ergibt sich nicht aus dem materiellen Recht, sondern nach der Ermächtigung des Gläubigers zur Vornahme der Handlung gemäß § 887 Abs. 1 ZPO aus § 887 Abs. 2 ZPO. Wie auch bei der Vollstreckung zur Erwirkung anderer vertretbarer Handlungen darf der Gläubiger die Vorauszahlung nicht behalten, sondern hat sie zweckgebunden zur Vornahme der geschuldeten Handlung - der Sicherheitsleistung durch Hinterlegung - zu verwenden. Der Vorauszahlungsanspruch dient der Verwirklichung des titulierten Anspruchs, ersetzt ihn aber nicht.

(2) Die Gefahr, dass Gläubiger des Gläubigers bei diesem die Vorauszahlung pfänden, noch bevor er sie zur Hinterlegung verwenden kann (vgl. KG, Teilurteil vom 7. Mai 2024 - 21 U 129/23 Rn. 9 ff., NJW 2024, 2045), ist der Regelung des § 887 Abs. 2 ZPO immanent. Sie besteht - ebenso wie die Möglichkeit der zweckwidrigen Verwendung durch den Gläubiger - bei der Zwangsvollstreckung zur Erwirkung jeder vertretbaren Handlung.

Der Schuldner ist jedenfalls durch den ihm zustehenden Abrechnungs- und Rückzahlungsanspruch (vgl. OLG Stuttgart, Beschluss vom 14. September 2011 - 10 W 9/11, NZBau 2012, 42, juris Rn. 30; KG Beschluss vom 22. Juni 1993 - 1 W 6759/92, BeckRS 1993, 9197 Rn. 5) geschützt. Zwar ist dieser erforderlichenfalls in einem eigenständigen Klageverfahren geltend zu machen (vgl. OLG Köln, Beschluss vom 14. August 1996 - 19 W 31/96, juris Rn. 3). Der etwaig nötige Aufwand ist aber dem Schuldner, der sich durch Nichterfüllung des titulierten Anspruchs selbst der Zwangsvollstreckung ausgesetzt hat, zuzumuten. Eines weiteren Schutzes davor, dass der Gläubiger sich bereits die Erfüllung des durch eine geschuldete Sicherheit gesicherten Hauptanspruchs verschaffen könnte, bedarf es nicht; ein solcher ist im Gesetz in § 887 ZPO nicht angelegt (vgl. zu anderen Fällen §§ 720, 839 ZPO; a.A. Stein/Jonas/Bartels, ZPO, 23. Aufl., ZPO § 887 Rn. 48; Hk-ZV/Bendtsen, 4. Aufl., § 887 ZPO Rn. 56).

Der Schuldner eines Anspruchs auf Stellung einer Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB kann solche Gefahren im Übrigen auch abwenden, indem er seiner Verpflichtung zur Sicherheitsleistung in anderer Weise nachkommt, da er sich auch nach Beginn der Zwangsvollstreckung noch von der Verbindlichkeit befreien kann, § 264 Abs. 1 Halbsatz 2 BGB (vgl. BGH, Urteil vom 22. Juni 1995 - IX ZR 100/94, NJW 1995, 3189, juris Rn. 11; OLG Saarbrücken, Beschluss vom 15. April 2015 - 5 W 24/15, juris Rn. 9 m.w.N.; OLG Hamburg, Teilurteil vom 23. Oktober 2015 - 9 U 91/15, juris Rn. 9; OLG Schleswig, Teilurteil vom 6. September 2023 - 12 U 59/23, juris Rn. 18; OLG Frankfurt, Teilurteil vom 16. Februar 2024 - 21 U 65/23, BauR 2024, 1545 = NZBau 2024, 471, juris Rn. 40; KG, Beschluss vom 6. Januar 2025 - 21 W 45/24 Rn. 19, NJW-RR 2025, 531).

bb) Nach alledem kommt es auch nicht darauf an, ob der zu vollstreckende Titel - wie hier - rechtskräftig oder vorläufig vollstreckbar ist; in letzterem Fall kommt es auch nicht auf die Höhe einer etwaig zu leistenden Sicherheit an (a.A. KG, Beschluss vom 6. Januar 2025 - 21 W 45/24, NJW-RR 2025, 531 juris Rn. 16 ff.). Eine etwaig zu niedrig bemessene Sicherheitsleistung darf die Vollstreckungsmöglichkeiten des Gläubigers nicht einschränken. Vielmehr muss sich umgekehrt eine zu bestimmende Sicherheit an den mit einer Vollstreckung verbundenen Risiken orientieren.

III. Der Beschluss des Beschwerdegerichts ist gemäß § 577 Abs. 4 Satz 1, Halbsatz 1 ZPO im Umfang der Anfechtung aufzuheben. Gemäß § 577 Abs. 5 Satz 1 ZPO hat der Senat in der Sache selbst zu entscheiden, weil die Aufhebung der Entscheidung nur wegen Rechtsverletzung bei Anwendung des Rechts auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist. Hiernach ist die Beschwerde der Schuldnerin insoweit zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO. Einer Aufhebung der Kostenentscheidung des Beschwerdegerichts bedarf es nicht, da dort die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu Recht insgesamt der Schuldnerin auferlegt worden sind, § 97 Abs. 1, § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

Rücktritt vom Vertrag lässt Vertragsstrafe unberührt

Leitsatz

Tritt ein Besteller aufgrund eines ihm in einem Bauträgervertrag vertraglich eingeräumten Rücktrittsrechts wegen nicht termingerechter Fertigstellung eines abnahmereifen Bauwerks von dem Vertrag zurück, erlischt hierdurch nicht der Anspruch auf Zahlung einer vereinbarten und bereits verwirkten Vertragsstrafe wegen des Verzugs des Unternehmers mit der Fertigstellung, sofern die Parteien nichts Abweichendes vereinbart haben.

Sachverhalt

Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Zahlung einer Vertragsstrafe.

Die Parteien schlossen am 18. Oktober 2018 einen notariellen Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück mit Bauverpflichtung. Hiernach sollte die Beklagte für einen Nettokaufpreis von 7.300.000 € ein sanierungsbedürftiges Fabrikgebäude zu einem Wohnhaus mit 27 Wohnungen umbauen und das Grundstück übereignen.

Gemäß Ziffer 5.9. Abs. 1 des Vertrags hatte die Fertigstellung des Kaufgegenstands - mit Ausnahme der der Endabnahme nicht entgegenstehenden unwesentlichen Restarbeiten und Mängelbeseitigungen - spätestens bis zum 17. Oktober 2020 zu erfolgen ("Fertigstellungstermin"). Ferner heißt es dort in Absatz 2: "Vom Verkäufer nicht zu vertretende Bauverzögerungen (zum Beispiel [...]) führen zu einer Verschiebung des Fertigstellungstermins um die Dauer, die der Verkäufer an der Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtung gehindert ist."

Ziffer 6.8. lautet: "Kann der Verkäufer den Fertigstellungstermin aus Gründen, die er zu vertreten hat, nicht einhalten, schuldet er dem Käufer eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 1.276,57 pro Werktag, maximal jedoch 5 % des Kaufpreises insgesamt."

Nach Ziffer 18.2. des Vertrags stand beiden Parteien bis zum 15. Dezember 2022 ein Rücktrittsrecht zu, sofern die Kaufpreisfälligkeit bis zum 15. August 2022 nicht eingetreten war ("Longstop-Date"). Für die Kaufpreisfälligkeit sind nach Ziffern 4.1., 4.2. d) des Vertrags unter anderem eine Abnahme oder abnahmefähige Bauleistungen erforderlich.

Das Bauvorhaben wurde nicht abnahmereif fertiggestellt. Mit Schreiben vom 14. Dezember 2022 trat die Klägerin von dem Vertrag zurück.

Das Landgericht hat der zunächst nur auf die Zahlung eines Teilbetrags der Vertragsstrafe in Höhe von 100.000 € und die Feststellung der Verpflichtung zur Zahlung einer weitergehenden Vertragsstrafe gerichteten Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die Beklagte nach einer Klageerweiterung verurteilt, an die Klägerin 365.000 € nebst Zinsen Zug um Zug gegen eine von der Klägerin zu erklärende Bewilligung der Löschung einer zu ihren Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung zu zahlen. Im Übrigen hat es die Klägerin auf eine - dem Revisionsgericht nicht angefallene - Widerklage verurteilt, die näher bezeichnete Löschung der Auflassungsvormerkung Zug um Zug gegen dievon der Beklagten zu erbringende Zahlung zu bewilligen.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Beklagte weiterhin Klageabweisung.

Entscheidungsgründe

Die Revision der Beklagten ist unbegründet.

I. Das Berufungsgericht hat - soweit für die Revision von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

Die wirksam vereinbarte Vertragsstrafe sei in voller Höhe verwirkt. Der Klägerin stehe ein Anspruch in Höhe des Maximalbetrags von 365.000 € zu, weil seit dem Fertigstellungstermin am 17. Oktober 2020 bis zum Rücktritt der Klägerin am 14. Dezember 2022 jedenfalls 286 Werktage verstrichen seien. Das Gericht vermöge nicht festzustellen, dass die Beklagte durch Umstände, die sie weder vorsätzlich noch fahrlässig verursacht habe (§ 276 BGB), an einer rechtzeitigen Fertigstellung des verkauften Objekts gehindert gewesen wäre, § 286 Abs. 4 BGB.

Der Anspruch der Klägerin auf Zahlung der Vertragsstrafe werde durch ihre - wirksame - Rücktrittserklärung nicht berührt.

Es handele sich bei der Regelung in Ziffer 6.8. des Vertrags um ein Vertragsstrafeversprechen gemäß §§ 339, 341 Abs. 1 BGB. Danach könne der Gläubiger die Vertragsstrafe neben der geschuldeten Primärleistung fordern. Durch die Vertragsstrafe solle die fristgemäße Erfüllung gesichert werden.

Grundsätzlich werde gemäß § 325 BGB das Recht auf Schadensersatz durch einen Rücktritt nicht ausgeschlossen. Die Frage, ob ein Anspruch auf Vertragsstrafe grundsätzlich nur im Falle der Durchführung des Vertrags, mithin dem Fortbestand der Primärleistungsschuld, zu zahlen sei und im Falle eines Rücktritts entfalle, werde nicht einheitlich beurteilt. Das Gericht gehe davon aus, dass es gemäß § 325 BGB grundsätzlich möglich sei, neben dem Rücktritt auch einen Verzugsschaden geltend zu machen. Ein Anspruch auf Vertragsstrafe sei einem solchen auf Schadensersatz gleichzustellen, wenn er den pauschalierten Ausgleich für einen Verzugsschaden bilde. So sei die Vertragsstraferegelung in Ziffer 6.8. des Vertrags einzuordnen. Eine ausdrückliche Regelung dazu, ob die Vertragsstrafe gemäß Ziffer 6.8. nur im Falle der Durchführung des Vertrags, mithin dem Fortbestand der Primärleistungsschuld, zu zahlen sei und im Falle eines Rücktritts des Käufers nach Ziffer 18.2. entfalle, finde sich im Vertrag nicht. Unter Berücksichtigung von Wortlaut und Systematik ergebe insbesondere die teleologische Auslegung des Vertrags nach Sinn und Zweck, dass der Käufer die nach Ziffer 6.8. verwirkte Vertragsstrafe auch im Falle eines Rücktritts des Käufers nach Ziffer 18.2. beanspruchen könne. Entsprechendes ergebe sich ferner bei einer verwenderfeindlichen Auslegung des Vertrags gemäß § 305c Abs. 2 BGB, sofern es sich bei den vertraglichen Regelungen um Allgemeine Geschäftsbedingungen handeln sollte.

II. Das hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand.

Die Revision ist vom Berufungsgericht jedenfalls hinsichtlich der Klage uneingeschränkt zugelassen. Die für die Beklagte vorsorglich eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde ist deshalb gegenstandslos.

1. Rechtsfehlerfrei und in der Revisionsinstanz auch nicht mehr in Frage gestellt geht das Berufungsgericht davon aus, dass die vertraglichen Voraussetzungen eines Anspruchs der Klägerin auf Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von5 % des Kaufpreises und damit in der zuerkannten Höhe bis zum Rücktritt der Klägerin am 14. Dezember 2022 vorlagen.

2. Dieser Anspruch ist durch denvon der Klägerin erklärten und wirksamen Rücktritt nicht erloschen.

a) Das Berufungsgericht hatden Vertrag der Parteien dahin ausgelegt, dass der Anspruch auf Zahlung einer Vertragsstrafe gemäß Ziffer 6.8. des Vertrags einen pauschalierten Ausgleich für einen Verzugsschaden bilde und die Klägerin die Vertragsstrafe auch im Fall ihres Rücktritts nach Ziffer 18.2. des Vertrags beanspruchen könne. Diese Auslegung ist Angelegenheit des Tatrichters und durch das Revisionsgericht nur eingeschränkt überprüfbar. Eine Überprüfung findet nur dahin statt, ob Verstöße gegen gesetzliche Auslegungsregeln, anerkannte Auslegungsgrundsätze, sonstige Erfahrungssätze oder Denkgesetze vorliegen oder die Auslegung auf Verfahrensfehlern beruht (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urteil vom 21. November 2024 - VII ZR 245/23 Rn. 37, BauR 2025, 475 = NZBau 2025, 83). Derartige Rechtsfehler sind dem Berufungsgericht nicht unterlaufen. Solche werden von der Revision - auch unter Berücksichtigung der Ausführungen des Prozessbevollmächtigten der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat - auch nicht aufgezeigt.

Entgegen der Auffassung der Revision ist für das Revisionsverfahren nicht zu Gunsten der Beklagten zu unterstellen, dass es sich bei den Vertragsbestimmungen um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt mit der Folge, dass die vertraglichen Regelungen vom erkennenden Senat selbst ausgelegt werden könnten. Die Revision zeigt keinen Tatsachenvortrag der Parteien auf, nach dem die Tatbestandsvoraussetzungen von § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegen würden.

b) Es kann offenbleiben, ob das Auslegungsergebnis des Berufungsgerichts dahin zu verstehen ist, die Parteien hätten vertraglich vereinbart, ein Vertragsstrafenanspruch bestehe auch nach einem Rücktritt der Klägerin gemäß Ziffer 18.2. des Vertrags fort, oder ob es dahin zu verstehen ist, der Vertrag stehe dem Fortbestehen des Anspruchs (nur) nicht entgegen. Für Ersteres spräche die abschließende Formulierung des Berufungsgerichts, für Letzteres, dass das Berufungsgericht den Vertrag erst im Anschluss von und im Zusammenhang mit gesetzlichen Regelungen, insbesondere § 325 BGB, auslegt.

aa) Im ersten Fall ist die Klage ohne Weiteres begründet. Zwingende gesetzliche Vorschriften zur Wirkung eines vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts auf eine vertraglich vereinbarte Vertragsstrafe bestehen nicht.

bb) Im zweiten Fall führt die Anwendung des dispositiven Rechts ebenfalls zu dem Ergebnis, dass der Rücktritt der Klägerin ihren Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe unberührt gelassen hat.

(1) Die gesetzlichen Vorschriften über Rücktritt (§§ 346 ff. BGB) und Vertragsstrafe (§§ 339 ff. BGB) enthalten zu den Rechtsfolgen eines Rücktritts in Bezug auf eine - wie hier - zum Zeitpunkt des Rücktritts bereits verwirkte, jedoch noch nicht gezahlte Vertragsstrafe keine ausdrücklichen Regelungen.

Sie sind dahin auszulegen, dass durch einen Rücktritt der Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe grundsätzlich nicht erlischt (vgl. MünchKommBGB/Gaier, 9. Aufl., § 346 Rn. 49; Grüneberg/Grüneberg, BGB, 84. Aufl., § 339 Rn. 13; Herberger in jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 339 Rn. 45 f.; BeckOK BGB/Janoschek, Stand: 1. Februar 2025, § 339 Rn. 3; Staudinger/Rieble, 2020, BGB, § 339 Rn. 299, 306, 312, § 340 Rn. 61, 85).

(2) Die allgemeinen Wirkungen des Rücktritts führen nicht zu einem Erlöschen des Anspruchs auf Zahlung der bereits verwirkten Vertragsstrafe. Der Rücktritt von einem Vertrag führt nur zu dessen Umgestaltung für die Zukunft; der Rücktritt wirkt ex nunc. Durch ihn wird das ursprüngliche Vertragsverhältnis in ein Rückgewährschuldverhältnis umgewandelt, wodurch die primären Leistungspflichten erlöschen (allgemeine Auffassung; vgl. etwa BGH, Urteil vom 28. November 2007 - VIII ZR 16/07 Rn. 10, BGHZ 174, 290; MünchKommBGB/Gaier, 9. Aufl., § 346 Rn. 65, jeweils m.w.N.). Damit führt er nicht ohne weiteres dazu, dass der (rechtliche) Zustand besteht, der ohne den Vertragsschluss bestanden hätte. Vielmehr ist im Einzelnen zu prüfen, welche Ansprüche erlöschen, verändert werden oder neu entstehen, um den Vertrag rückabzuwickeln.

Aus dem Umstand, dass hiernach die Ansprüche der Klägerin gegen die Beklagte auf Umbau des Gebäudes und Übereignung des Grundstücks erloschen sind, folgt nicht, dass der verwirkte Strafanspruch ebenfalls erloschen ist. Insbesondere ergibt sich das nicht daraus, dass § 339 Satz 1, § 341 Abs. 1 BGB jeweils eine "Verbindlichkeit" des Schuldners voraussetzen, die nicht in gehöriger Weise - hier: nicht zu der bestimmten Zeit - erfüllt wird. Denn zum Zeitpunkt der Verwirkung der Strafe, dem Eintritt des Verzugs (§ 339 Satz 1 BGB), bestand die Verbindlichkeit, ohne dass der Rücktritt hieran etwas ändert.

(3) Die weitere Systematik des Rücktrittsrechts bedingt ebenfalls kein Erlöschen des entstandenen Vertragsstrafenanspruchs. Es ergeben sich insbesondere keine Wertungswidersprüche zu den in § 346 Abs. 1, § 347 Abs. 1 BGB geregelten Ansprüchen wegen gezogener oder nicht gezogener Nutzungen aufgrund bereits empfangener und zurückzugewährender Leistungen. Das gilt im vorliegenden Fall schon deshalb, weil die Ausübung des vertraglichen Rücktrittsrechts nur bis zu einer abnahmefähigen Bauleistung und damit in einem Zeitraum möglich war, in dem noch keine Nutzungen aus dem verkauften Grundstück und dem zu errichtenden Wohnhaus gezogen werden konnten.

(4) Auch der Zweck einer Vertragsstrafe, die bei nicht rechtzeitiger Leistung verwirkt sein soll, spricht dafür, diese bei einem nachfolgenden Rücktritt nicht wieder entfallen zu lassen. Eine solche Strafe dient regelmäßig

zum einen dazu, den Schuldner zur pünktlichen Leistungserbringung anzuhalten (Druckfunktion). Zum anderen soll sie pauschaliert einen dem Gläubiger durch den Verzug des Schuldners entstehenden Schaden ersetzen und insbesondere den Gläubiger davon entlasten, dessen Entstehung und Höhe im Einzelnen darzulegen und zu beweisen (Ausgleichsfunktion) (vgl. etwa BGH, Urteil vom 5. November 2015 - VII ZR 43/15 Rn. 33, BGHZ 207, 296; BeckOGK/Ulrici, Stand: 1. September 2021, § 339 Rn. 16 f.).

Diese Ziele könnten nicht oder nur deutlich abgeschwächt erreicht werden, wenn ein bereits entstandener Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe durch einen Rücktritt wieder entfiele. Die Druckfunktion wäre herabgesetzt, weil der Schuldner - sogar gerade durch fortgesetzte Verzögerung seiner Leistung - darauf spekulieren könnte, den Gläubiger zu einem Rücktritt vom Vertrag zu provozieren. Die Ausgleichsfunktion wäre in zweierlei Hinsicht beeinträchtigt: Der Gläubiger erhielte zum einen nach einem Rücktritt vom Vertrag keinen pauschalen Ersatz eines ihm entstandenen Schadens. Zum anderen müsste er auch ohne einen Rücktritt spätestens bei Eintritt eines Schuldnerverzugs Maßnahmen treffen, um sicherzustellen, bei einem nur eventuellen späteren Rücktritt seinen durch den Verzug bedingten Schaden darlegen und beweisen zu können; hiervor soll ihn die vereinbarte Vertragsstrafe jedoch gerade entlasten.

3. Entgegen der Auffassung der Revision ist der Klägerin die Berufung auf die verwirkte Vertragsstrafe nicht gemäß § 242 BGB wegen unzulässiger Rechtsausübung verwehrt. Ein Vertragsstrafengläubiger verletzt weder eine Schadensminderungsobliegenheit noch handelt er treuwidrig, wenn er ein wegen Verzugs des Schuldners erworbenes Rücktrittsrecht in dem hierfür vertraglich vorgesehenen Zeitraum ausübt. Insbesondere besteht - entgegen der Auffassung der Revision - keine Obliegenheit des Vertragsstrafengläubigers, von einem Rücktritt abzusehen, um dem Schuldner noch eine Chance darauf zu geben, dass die Strafe nicht mehr verlangt werden könnte, wenn der Gläubiger sich das Recht dazu bei der Annahme der Erfüllung nicht vorbehalten sollte, § 341 Abs. 3 BGB.

4. Rechtsfehlerfrei und von der Revision unangegriffen hat das Berufungsgericht der Klägerin Zinsen in titulierter Höhe zuerkannt.

III. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Überfahrtbaulast begründet kein zivilrechtliches Wegerecht

Leitsatz

Eine Überfahrtbaulast begründet kein zivilrechtliches Wegerecht.

Sachverhalt

Die Klägerin verlangt von dem Beklagten - soweit im Revisionsverfahren von Interesse - die Stellung einer Bauhandwerkersicherung.

Der Beklagte erteilte der Klägerin im Mai 2017 einen Auftrag für die Rohbauarbeiten zur Errichtung eines neuen Bürogebäudes in M. . Die Klägerin stellte die Arbeiten im Dezember 2017 fertig und rechnete hierüber mit einer Schlussrechnung vom 2. Mai 2018, die der Beklagte vollständig beglich, ab.

Im Jahr 2018 beauftragte der Beklagte die Klägerin außerdem zu verschiedenen Zeitpunkten mit der Verlegung des Estrichs, mit der Ausführung von Trockenbauarbeiten, mit Zimmererarbeiten - insoweit jeweils nach vorheriger Einholung von Angeboten von Drittunternehmern - und mit Stundenlohnarbeiten hinsichtlich des Treppenhauses. Unter dem 27. Dezember 2018 erstellte die Klägerin Schlussrechnungen über die Estrichverlegung, die Trockenbauarbeiten und die Zimmererarbeiten. Unter dem 28. April 2020 erstellte sie unter Berücksichtigung geleisteter Abschlagszahlungen eine zusammenfassende Schlussrechnung über diese Arbeiten und die Stundenlohnarbeiten hinsichtlich des Treppenhauses.

Den sich aus dieser Schlussrechnung ergebenden Betrag hat die Klägerin mit der Klage geltend gemacht. Zudem hat sie für den Schlussrechnungsbetrag zuzüglich eines Aufschlags von 10 % eine Sicherheit in Höhe von 138.221,35 € begehrt. Der Beklagte hat widerklagend die Rückzahlung von 68.731,61 € verlangt; in dieser Höhe hat er eine Überzahlung der Rohbauarbeiten geltend gemacht.

Das Landgericht hat durch Teilurteil über die Klage auf Leistung einer Bauhandwerkersicherung entschieden und den Beklagten unter Abweisung der weitergehenden Klage verurteilt, der Klägerin eine Sicherung in Höhe von 14.215 € zu stellen. Hiergegen haben beide Parteien Berufung eingelegt. In seiner Berufungserwiderung hat der Beklagte mit dem geltend gemachten Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der Rohbauarbeiten hilfsweise die Aufrechnung erklärt. Das Berufungsgericht hat den Beklagten verurteilt, der Klägerin eine Bauhandwerkersicherung in Höhe von 89.819,77 € zu stellen, und die Berufungen im Übrigen zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht für ihn zugelassenen Revision begehrt der Beklagte weiterhin Klageabweisung.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht meint, die Beklagte sei schon nicht verpflichtet, die Nutzung der Zufahrt zu dulden und müsse den Weg daher weder instand halten noch die Überfahrt behindernde Gegenstände entfernen. Eine Duldungspflicht ergebe sich nicht aus der Baulast, da diese keine unmittelbare zivilrechtliche Wirkung habe. Insbesondere ergebe sich hieraus kein Nutzungsanspruch des Eigentümers des begünstigten Grundstücks. Der Klägerin stehe auch kein Notwegrecht aus § 917 BGB zu. Die Erreichbarkeit der Garagen gehöre nicht zur notwendigen Verbindung, weil das Grundstück über eine öffentliche Straße erreichbar sei und sich dort Parkmöglichkeiten befänden. Das gelte selbst dann, wenn die Zufahrt mittels einer Baulast gesichert sei. Fehlten die Voraussetzungen des § 917 BGB, ergebe sich auch aus dem nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis kein Wegerecht.

II. Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand. Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, wonach die geltend gemachten Ansprüche voraussetzen, dass die Beklagte zur Duldung der Nutzung des Weges durch die Klägerin verpflichtet ist. An dieser Voraussetzung fehlt es.

1. Frei von Rechtsfehlern verneint das Berufungsgericht einen Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf Einräumung eines Notwegrechts. Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, kann der Eigentümer nach § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB von den Nachbarn

verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

a) Welche Art der Benutzung eines Grundstücks im Sinne von § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB ordnungsmäßig ist, bestimmt sich nicht nach den persönlichen Bedürfnissen des Eigentümers des verbindungslosen Grundstücks, sondern danach, was nach objektiven Gesichtspunkten diesem Grundstück angemessen ist und den wirtschaftlichen Verhältnissen entspricht. Zu berücksichtigen sind dabei die Benutzungsart und Größe des Grundstücks, seine Umgebung und die sonstigen Umstände des Einzelfalls (vgl. Senat, Urteil vom 19. November 2021 - V ZR 262/20, NJW-RR 2022, 522 Rn. 8 mwN).

b) Eine in diesem Sinn ordnungsmäßige Benutzung setzt bei einem Wohngrundstück nach ständiger Rechtsprechung des Senats in der Regel (nur) die Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen voraus. Von der Erreichbarkeit des Grundstücks zu unterscheiden ist das Interesse eines Eigentümers, auf sein Grundstück zu fahren und Kraftfahrzeuge dort abzustellen. Grenzt das Grundstück, für das ein Notweg beansprucht wird, an eine öffentliche Straße, kann es mit Kraftfahrzeugen angefahren werden. Objektiv ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf dem Grundstück für die ordnungsmäßige Benutzung des Wohngrundstücks nicht notwendig. Damit ist seine ordnungsmäßige Benutzung zu Wohnzwecken selbst dann gewährleistet, wenn keine Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück abgestellt werden können (näher Senat, Urteil vom 19. November 2021 - V ZR 262/20, NJW-RR 2022, 522 Rn. 9 mwN).

c) Nach diesen Grundsätzen verneint das Berufungsgericht zutreffend eine Notsituation des zu Wohnzwecken genutzten und mit einem öffentlichen Weg verbundenen Grundstücks der Klägerin. Etwas anderes folgt entgegen der Auffassung der Revision nicht aus der Entscheidung des Senats vom 24. Januar 2020 (V ZR 155/18, NJW 2020, 1360 Rn. 27). Soweit der Senat für den dort zu entscheidenden Fall ausgeführt hat, dass sich die Nutzung der Garagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht als ordnungsmäßige Benutzung im Sinne von § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB darstelle, weil die Garagen baurechtlich nicht genehmigt und mangels Erschließung auch nicht genehmigungsfähig seien, ist dem - wie der Senat bereits in seinem Urteil vom 19. November 2021 (V ZR 262/20, NJW-RR 2022, 522 Rn. 10 mwN) klargestellt hat - nicht im Umkehrschluss zu entnehmen, dass die Nutzung nach öffentlichem Recht zulässiger Bauten ohne weitere Voraussetzungen eine ordnungsmäßige Benutzung des Grundstücks im Sinne von § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB ist. Dass die auf dem Grundstück genutzten Bauten baurechtlich genehmigt sind, stellt nur eine notwendige, aber noch keine hinreichende Voraussetzung für ein Notwegrecht dar.

d) Eine andere Beurteilung ergibt sich auch nicht daraus, dass sich der Garagenbau auf einem verbindungslosen Teil des Grundstücks befindet, da das Grundstück nicht gewerblich genutzt wird (näher Senat, Urteil vom 19.11.2021 - V ZR 262/20, NJW-RR 2022, 522 Rn. 13; Urt. v. 24.1.2020 - V ZR 155/18, NJW 2020, 1360 Rn. 23).

2. Aus der auf dem Grundstück der Beklagten lastenden Überfahrtbaulast folgt ebenfalls keine Duldungspflicht.

a) Die im Sinne von § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB ordnungsmäßige Benutzung eines zu Wohnzwecken genutzten Grundstücks, welches eine Verbindung mit einem öffentlichen Weg aufweist, erfordert es im Allgemeinen auch dann nicht, dass auf einem verbindungslosen Grundstücksteil errichtete Garagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden können, wenn deren Zufahrt mittels Baulast gesichert ist. Die Baulast als öffentlich-rechtliche Baubeschränkung (vgl. § 71 LBO BW) gewährt - wie das Berufungsgericht zutreffend erkennt - privatrechtlich weder dem dadurch Begünstigten einen Nutzungsanspruch noch verpflichtet sie den Eigentümer, die Nutzung zu dulden (vgl. Senat, Urteil vom 19. November 2021 - V ZR 262/20, NJW-RR 2022, 522 Rn. 15 mwN). Eine Überfahrtbaulast begründet kein zivilrechtliches Wegerecht.

b) Soweit für Unterlassungsansprüche und die Arglisteinrede, die dem Herausgabeanspruch des Eigentümers entgegengesetzt wird, bisweilen etwas anderes vertreten wird (vgl. etwa OLG Hamburg, BeckRS 2020, 49488 Rn. 34 ff.; OLG Hamm, ZfIR 2017, 786, 789 ff. m. zust. Anm. Burbulla), erscheint dies zweifelhaft, kann aber hier dahinstehen, da die Klägerin keinen Unterlassungsanspruch geltend macht, sondern von der Beklagten ein positives Tun begehrt. Einen solchen Anspruch gewährt eine Baulast ohnehin nicht.

3. Ein Anspruch der Klägerin auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten im Wege des Schadensersatzes scheidet mangels eines Anspruchs auf Einräumung eines Notwegrechts ebenfalls aus.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.