

Fachmarktzentrum (BGH NJW 2012, 3714)

Mit notariellem Vertrag vom 15.1.2008 erwarb K von B ein Grundstück für € 2,85 Mio. Zugleich verpflichtete sich B in dem Vertrag, auf dem Grundstück ein Fachmarktzentrum zu errichten, das bis 30.6.2008 bezugsfertig sein sollte. K hatte die zu errichtenden Läden bereits an verschiedene Mieter vermietet.

Am 14.5.2008 teilt B dem K mit, er habe den Übergabezeitpunkt an die Mieter mit diesen auf den 1.9.2008 verschoben. Am 3.6.2008 setzte K dem B eine Frist zur Fertigstellung bis zum 31.7.2008 und drohte an, nach fruchtlosem Fristablauf ggfs. von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch zu machen.

Nachdem das Zentrum am 31.8.2008 noch nicht bezugsfertig ist, erklärt K den Rücktritt vom Vertrag und verlangt Rückzahlung der bereits bezahlten Kaufpreistraten i.H.v. € 1 Mio.

Zu Recht?

Fachmarktzentrum: Lösung I

Anspruch aus § 346 I BGB

I. Wirksamer gegenseitiger Vertrag (+)

II. Rücktrittserklärung

III. Rücktrittsrecht des K

1. § 323 IV BGB

- Rücktritt ist bereits vor Fälligkeit möglich, wenn „offensichtlich ist, dass die Voraussetzungen des Rücktritts eintreten werden.“
- Aber BGH: § 323 IV BGB gewährt nur *vor Fälligkeit* ein Rücktrittsrecht
- K ist nach Fälligkeit zurückgetreten
- Rücktrittsrecht bestimmt sich nur nach § 323 I BGB (str.)

Fachmarktzentrum: Lösung II

2. Rücktrittsrecht aus § 323 I BGB

- a) Fällige durchsetzbare Leistungspflicht: Ab 30.6. (+)
- b) Fristsetzung
Erfolgte am 3.6., also vor Fälligkeit => Wirkungslos (!)
- c) Entbehrlichkeit der Fristsetzung
 - aa) § 323 II Nr. 1 BGB (Erfüllungsverweigerung)
 - Keine direkte Verweigerung, aber Erklärung, erst zum September leisten zu können
 - BGH: Erklärung, nicht vor Ablauf einer angemessenen Nachfrist leisten zu können, steht Leistungsverweigerung gleich
 - Hier aber unklar, wann angemessene Nachfrist ablaufen würde, zudem keine *endgültige* Weigerung des B => (-)
 - bb) § 323 II Nr. 3 BGB (Abwägung)
 - Umfassende Interessenabwägung
 - Lt. Gesetzeswortlaut nicht anwendbar (nur auf Schlechtleistung)
 - Zudem kein Anhaltspunkt für Verlust des Interesses an der Leistung im Moment des Rücktritts => (-)

Exkurs: Fixgeschäfte

- Einhaltung des Leistungstermins kann für Gläubiger unterschiedlich wichtig sein:
 - Stufe 0: Kein Termin im Vertrag vereinbart => Fälligkeit gem. § 271 I BGB sofort; alle weiteren Folgen der Verspätung setzen mindestens Mahnung voraus
 - Stufe 1: Termin im Vertrag vereinbart => **Verzugseintritt ohne Mahnung** (§ 286 II Nrn. 1, 2 BGB)
 - Stufe 2: Termin im Vertrag mit Zusatz „fix“ vereinbart bzw. Gläubiger macht bei Vertragsschluss deutlich, dass er die Leistung nach dem vereinbarten Termin nicht mehr für seine Zwecke gebrauchen kann (z.B. Weinlieferung für ein Fest) => **Rücktritt ohne Fristsetzung** (§ 323 II Nr. 2 BGB, sog. „relatives Fixgeschäft“), ggf. auch SE statt der Leistung ohne Fristsetzung gem. §§ 280 I, III, 281 I, II Alt. 2 BGB; s. auch § 376 HGB
 - Stufe 3: Leistung kann objektiv nach dem Termin nicht mehr erbracht werden (z.B. Hochzeits-Gruppenfoto) => (objektive) **Unmöglichkeit zur Zeitablauf** (§§ 275 I, 326, 283 BGB), sog. „absolutes Fixgeschäft“
- Abgrenzung relatives/absolutes Fixgeschäft str.
 - Testfrage richtigerweise: Macht es Sinn, dem Gläubiger noch ein Wahlrecht zwischen Erfüllung und Rücktritt/SE zu geben (dann relatives Fixgeschäft), oder nicht (dann absolutes Fixgeschäft)

Wahlrecht des Gläubigers nach Fristablauf

- Nach fruchtlosem Fristablauf kann der Gläubiger („ius variandi“):
 - Weiterhin Erfüllung verlangen
 - Gem. § 323 BGB Vom Vertrag zurücktreten
 - Gem. § 281 BGB Schadensersatz statt der Leistung verlangen (neben Rücktritt, § 325)
- Erlöschen des Erfüllungsanspruchs:
 - Bei Erklärung des Rücktritts (§ 346 I BGB)
 - Bei Schadensersatzverlangen (§ 281 IV BGB)
- Erfüllungsverlangen lässt Rücktrittsrecht und Schadensersatzanspruch unberührt
 - Aber § 242 BGB => Sofortiger Übergang auf SE/Rücktritt kann selbstwidersprüchlich sein
- Muss der Gläubiger die Leistung des Schuldners noch annehmen?
 - Grundsatz: Gl. könnte jederzeit Rücktritt erklären bzw. SE verlangen => (-)
 - Grenze nur § 242 BGB => z.B. bei vorherigem (erneutem) Erfüllungsverlangen
- Möglichkeit des Schuldners, den Gläubiger zur Wahl zu zwingen?
 - M.M.: § 264 II BGB oder § 350 BGB analog => Fristsetzung durch Schuldner
 - Aber h.M.: keine Wahlschuld, sondern „elektive Konkurrenz“ => Nur Leistung des Schuldners lässt Wahlrecht entfallen, keine Fristsetzung möglich

Grobe Nebenpflichtverletzung (§§ 282, 324)

- Seltenste Ausnahmenormen
- Grundgedanke: Schuldner erfüllt zwar seine Leistungspflicht ordentlich (daher kein §§ 281, 283), aber begeht schwerwiegende Nebenpflichtverletzungen i.S.v. §§ 241 II BGB
 - Beispiel: Maler streicht die Wohnung ordentlich, aber beleidigt den Auftraggeber grob oder beschädigt mehrfach grob fahrlässig Sachen des Auftraggebers
- Hier ist dem Gläubiger die weitere Vertragsdurchführung nicht zumutbar
 - Voraussetzung: Erhebliches Gewicht der Nebenpflichtverletzungen, d.h. i.d.R. Vorsatz oder zumindest grobe Fahrlässigkeit erforderlich (auch für Rücktritt!)
 - Unzumutbarkeit kann auch daraus folgen, dass der Schuldner die Pflichtverletzungen trotz Abmahnungen fortsetzt

=> Rücktrittsrecht aus § 324 BGB

=> Schadensersatz statt der Leistung aus §§ 280 I, III, 282 BGB

Daneben Schadensersatz neben der Leistung (§§ 280 I, 241 II BGB) für die konkret angerichteten Schäden

=> Gläubiger kann anderen Maler auf Kosten des Schuldners beauftragen