

BGH, Urteil vom 28.02.2025, Az. V ZR 246/23, NJW 2025, 1646 ff. = [jurisbyhemmer](#)

1 Vertragliches Rücktrittsrecht beim Grundstückskaufvertrag

+++ Vertragliches Rücktrittsrecht +++ Kaufvertrag über Grundstück +++ Auslegungsgrundsätze
+++ §§ 133, 157, 883, 885, 894 BGB +++

Sachverhalt (verkürzt und abgewandelt): V veräußert ein Grundstück zum Preis von 100.000 € an K. In der notariellen Urkunde wird hinsichtlich der Kaufpreisfälligkeit geregelt, dass K diesen in monatlichen Raten zu 500 € zu leisten habe. Zugunsten des K wurde eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

Dem V wird ein vertragliches Rücktrittsrecht eingeräumt für den Fall, „dass der Antrag gestellt wird, dass der Erwerber ein Vermögensverzeichnis abzugeben und dessen Richtigkeit an Eides Statt zu versichern hat, und der Antrag nicht innerhalb von zwei Monaten zurückgenommen wird.“ Für diesen Fall wurde V alternativ das Recht zur Gesamtfälligkeit eingeräumt.

In der Folgezeit beglich K die monatlichen Raten pünktlich. Im Mai 2022 beauftragte V den Gerichtsvollzieher GV damit, dem K die Vermögensauskunft abzunehmen und die Richtigkeit an Eides statt versichern zu lassen. Grundlage des Vollstreckungsauftrags war ein in einem anderen, mit dem Kaufvertrag nicht in unmittelbarem Zusammenhang stehenden, Rechtsstreit der Parteien erlassener Kostenfestsetzungsbeschluss.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 erklärte V den Rücktritt vom Kaufvertrag. Er begehrt von K u.a. die Bewilligung zur Löschung der zu dessen Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung.

Zu Recht? Es ist zu unterstellen, dass der Kaufpreis von K vollständig beglichen wurde.

A) Sound

Ein in einem Grundstückskaufvertrag mit Ratenzahlungsvereinbarung vorgesehenes Rücktrittsrecht des Verkäufers für den Fall, dass der Antrag gestellt wird, dass der Erwerber eine Vermögensauskunft zu erteilen und deren Vollständigkeit an Eides statt zu versichern hat, besteht im Zweifel nur für Zahlungsrückstände, die mit der Entrichtung des Kaufpreises in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

B) Problemaufriss

Der Verkäufer eines Grundstücks kann sich im Hinblick auf die Kaufpreiszahlung auf verschiedene Art und Weise absichern. Unabhängig von der Art der Absicherung wird er die Umschreibung des Eigentums auf den Erwerber gem. §§ 19, 39 GBO erst dann bewilligen, wenn der Kaufpreis geflossen ist.

Kann der Kaufpreis nicht gleich voll beglichen werden (etwa weil der Käufer keine Bankfinanzierung bekommt), könnte sich der Verkäufer einfach auf das gesetzliche Rücktrittsrecht gem. § 323 I BGB verlassen.

Problematisch ist aber gerade bei Ratenzahlung, dass eine Nichtleistung bezogen auf die ganze Kaufpreissumme nicht vorgeworfen werden kann, weil die einzelnen Raten eben erst Monat für Monat fällig werden.

Klassisch ist daher eine sog. Gesamtfälligkeit. Dann kann der Verkäufer wegen der ganzen Summe in die Zwangsvollstreckung einsteigen, da die notarielle Kaufvertragsurkunde als Vollstreckungstitel dient, § 794 I Nr. 5 ZPO.

Oft wird für den Fall des Ausbleibens von mehreren Raten aber auch ein Rücktrittsrecht vertraglich vereinbart. Alternativ kann das Rücktrittsrecht auch - wie vorliegend - von der Beantragung einer Vermögensauskunft abhängig gemacht werden. Denn in diesem Zusammenhang wird der Verkäufer schnell in Erfahrung bringen, ob noch verwertbares Vermögen vorhanden ist, über welches der noch offene Kaufpreis „hereingeholt“ werden kann.

Anmerkung: Der Verkäufer muss sich in einem solchen Fall gut überlegen, ob er am Vertrag festhält und den Restkaufpreis notfalls in der Zwangsvollstreckung versucht geltend zu machen, oder ob er tatsächlich vom Vertrag zurücktritt. Ist nur noch ein relativ geringer Rest vom Kaufpreis offen, bietet sich die Vollstreckung hinsichtlich der Restschuld an.

Die Folge des Rücktritts wäre nämlich, dass der bis dahin gezahlte Kaufpreis wieder erstattet werden müsste (§ 346 I BGB). Im Recht beweglicher Sachen könnte der Verkäufer bei Vereinbarung eines Eigentumsvorbehalts auch in die Kaufsache selbst vollstrecken, § 811 II ZPO, wenn er nicht zurücktritt.

Anmerkung: Der BGH geht auf diesen Aspekt nicht mit einer Silbe ein und prüft § 894 BGB direkt. Damit würden Sie in der Klausur wichtige Punkte „liegenlassen“.

Genau von diesem Rücktrittsrecht hatte V Gebrauch gemacht. Die Besonderheit bestand darin, dass die Vermögensauskunft nicht etwa beantragt wurde, weil ein Rückstand mit der Kaufpreiszahlung bestand, sondern weil eine ganz andere Forderung offen war. Sollte auch für diesen Fall ein Rücktrittsrecht eingeräumt werden?

Der Aufhänger für den Fall liegt im Vormerkungsrecht. Die Vormerkung würde aufgrund ihrer strengen Akzessorietät erlöschen, wenn der Rücktritt vom Kaufvertrag wirksam erklärt wurde.

Denn infolge des Rücktritts würde der Übereignungsanspruch entfallen. Zwar ist die rechtsvernichtende Wirkung des Rücktritts nicht ausdrücklich geregelt. Blicke der Verkäufer jedoch trotz Rücktritts zur Übereignung verpflichtet, müsste der Käufer das Eigentum „postwendend“ gem. § 346 I BGB zurückübertragen. Ein Käufer würde sich widersprüchlich verhalten, wenn er in einem solchen Fall Übereignung verlangen würde, 242 BGB (dolo agit). Daher entfällt der Anspruch unmittelbar mit wirksamer Erklärung des Rücktritts.

C) Lösung

Zu prüfen ist, ob V von K die Bewilligung zur Löschung von der zu dessen Gunsten eingetragenen Vormerkung verlangen kann. Ein Anspruch könnte sich aus § 894 BGB (analog) ergeben.

I. Anspruch aus § 894 BGB (analog)

Voraussetzung für § 894 BGB ist das Auseinanderfallen von wahrer Rechtslage und der Rechtslage, wie sie nach dem Inhalt des Grundbuchs gegeben wäre.

1. Keine direkte, sondern nur analoge Anwendung

Dabei ist im Hinblick auf eine Vormerkung zu beachten, dass es sich ihrer Rechtsnatur entsprechend nicht um ein Recht an einem Grundstück bzw. um ein Recht an einem solchen Recht i.S.d. § 894 BGB handelt. In Betracht kommt daher allenfalls eine analoge Anwendung.

Die Analogie rechtfertigt sich daraus, dass wie bei der direkten Anwendung ein schutzwürdiges Interesse daran besteht, dass wahre Rechtslage und Grundbuchrechtslage nicht voneinander abweichen. Denn § 891 BGB normiert einen Vertrauensschutz für den Rechtsverkehr im Hinblick auf die Richtigkeit des Grundbuchs.

2. Unrichtigkeit des Grundbuchs

Fraglich ist daher allein, ob die zugunsten des K eingetragene Vormerkung tatsächlich besteht.

Ursprünglich war dies der Fall, da aufgrund des wirksamen Kaufvertrages ein sicherungsfähiger Anspruch auf Übereignung gem. § 883 I S. 1 BGB bestand, der aufgrund Bewilligung des berechtigten V ins Grundbuch eingetragen wurde, § 885 I BGB.

Möglicherweise ist die Vormerkung jedoch durch den seitens des V erklärten Rücktritt aufgrund ihrer Akzessorietät wieder entfallen (s.o.).

a) Rücktrittserklärung, § 349 BGB

V hat den Rücktritt mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 erklärt, § 349 BGB.

Fraglich ist jedoch, ob V ein Rücktrittsrecht zustand.

b) Wirksamer Rücktritt vom Kaufvertrag gem. § 323 I BGB

Ein gesetzliches Rücktrittsrecht bestand nicht. K hat die Kaufpreistraten bei Fälligkeit entrichtet, so dass schon keine Nichtleistung i.S.d. § 323 I Var. 1 BGB vorlag. Im Übrigen fehlt es am Setzen einer Zahlungsfrist.

c) Wirksamer Rücktritt aufgrund vertraglichen Rücktrittsrechts

Möglicherweise bestand zugunsten des V jedoch ein vertragliches Rücktrittsrecht.

Gemäß der im Vertrag getroffenen Vereinbarung sollte V zum Rücktritt berechtigt sein, sofern gegen K die Erteilung einer Vermögensauskunft gestellt wurde und dieser Antrag nicht wieder innerhalb von zwei Monaten zurückgenommen werden würde.

aa) Antrag auf Erteilung Vermögensauskunft (+)

Diesen Antrag hatte V gestellt und er war auch innerhalb von zwei Monaten nicht zurückgenommen worden.

bb) Problem: Antrag wurde nicht wegen Kaufpreisforderung gestellt

Problematisch ist allerdings, dass der Antrag nicht etwa deshalb gestellt worden wäre, weil K mit der Kaufpreiszahlung in Rückstand geraten war.

Vielmehr wurde der Antrag im Hinblick auf einen titulierten Kostenerstattungsanspruch (§ 794 I Nr. 2 ZPO) gestellt, der mit dem Kaufvertrag über das Grundstück in keinem Zusammenhang steht.

(1) Auslegung der Vertragsklausel

Es ist daher durch Auslegung zu ermitteln, ob das Rücktrittsrecht auch für einen solchen Fall eingeräumt werden sollte, §§ 133, 157 BGB.

Anmerkung: Die Auslegung von Willenserklärungen obliegt dem Tatrichter. Eine Überprüfung durch den BGH kann nur dahingehend vorgenommen werden, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind. Diesen (starken) Vorwurf hat der BGH im vorliegenden Fall erhoben.

Bei der Auslegung sind in erster Linie der von den Parteien gewählte Wortlaut und der dem Wortlaut zu entnehmende objektiv erklärte Parteiwille zu berücksichtigen. Weiter gilt das Gebot der nach beiden Seiten hin interessengerechten Auslegung und der Berücksichtigung des durch die Parteien beabsichtigten Zwecks des Vertrages.

Vereinbaren die Parteien eines Grundstückskaufvertrages eine ratenweise Kaufpreiszahlung, entspricht es ihrer typischen Interessenlage, dass die Erfüllung der zunächst gestundeten Zahlungspflichten des Käufers abgesichert wird. In der Vertragspraxis geschieht dies regelmäßig dadurch, dass dem Verkäufer bei Eintritt solcher Voraussetzungen, die bei abstrakter Betrachtung sein Gegenleistungsinteresse gefährden, ein vertragliches Rücktrittsrecht vorbehalten wird.

Der Verkäufer kann nach seiner Lösung vom Kaufvertrag die Immobilie anderweitig veräußern oder selbst nutzen. Entfällt das Sicherungsinteresse mit Kaufpreiszahlung, besteht allerdings kein berechtigtes Interesse des Verkäufers mehr, sich im Fall drohender Insolvenz des Käufers durch Rücktritt vom Kaufvertrag zu lösen; dann genießt

im Zweifel das Interesse des Käufers am Fortbestand des von seiner Seite aus erfüllten Vertrages Vorrang.

Ein in einem Grundstückskaufvertrag mit Ratenzahlungsvereinbarung vorgesehenes Rücktrittsrecht des Verkäufers für den Fall, dass der Antrag gestellt wird, dass der Erwerber eine Vermögensauskunft zu erteilen hat, besteht im Zweifel nur bis zur vollständigen Erfüllung der dem Käufer nach dem Kaufvertrag obliegenden Pflicht zur Zahlung der Kaufpreisraten nebst etwaiger Forderungen, die – wie etwa Verzugszinsen – mit der Hauptleistungspflicht in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen.

Derartige Maßnahmen der Zwangsvollstreckung sind ein Hinweis auf mangelnde Zahlungsfähigkeit des Käufers und werden vielfach eine Vorstufe zur Insolvenz darstellen. Denn die Abnahme der Vermögensauskunft ist je nach Antrag des Gläubigers erst nach vorheriger erfolgloser Zahlungsaufforderung des Gerichtsvollziehers gegenüber dem Schuldner (§ 802f I ZPO) oder nach einem erfolglosen Pfändungsversuch (§ 807 ZPO) zulässig.

Mit vollständiger Erfüllung der Zahlungspflichten des Erwerbers trägt der Verkäufer nicht länger das Risiko einer Insolvenz des Käufers, so dass das vertraglich vereinbarte Rücktrittsrecht im Zweifel erlischt.

(2) Übertragung auf den vorliegenden Fall

Von einem Erlöschen des Rücktrittsrechts ist im Hinblick auf diese Auslegungsgrundsätze auch im vorliegenden Fall auszugehen.

Zwar lässt sich der Klausel nicht entnehmen, ob und unter welchen Voraussetzungen das Rücktrittsrecht erlöschen soll. Die Klausel muss aber in den Gesamtzusammenhang eingebettet werden und darf nicht isoliert allein streng am Wortlaut orientiert verstanden werden.

Eine Auslegung dahingehend, dass selbst bei vollständiger Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag ein vertragliches Rücktrittsrecht bestehen soll, vernachlässigt die Interessen des Käufers vollständig.

Insbesondere der Umstand, dass die dem Vollstreckungsauftrag zugrunde liegende Forderung in keinem Zusammenhang mit dem Kaufvertrag steht, führt dazu, dass bei Erfüllung der Kaufpreisforderung von einem Erlöschen des Rücktrittsrechts auszugehen ist. Es lässt sich dem Kaufvertrag kein über die Erfüllung dieses Vertrages hinausgehendes Sicherungsinteresse hinsichtlich anderer Forderungen entnehmen. Das Rücktrittsrecht sollte sich auf solche sachfremden Forderungen nicht beziehen.

Anmerkung: Maßgeblich ist also hauptsächlich, dass die Kaufpreisforderung schon (vollständig) beglichen worden war. Sofern dies nicht der Fall sein sollte, könnte man das Rücktrittsrecht auch bei einem Vollstreckungsauftrag für eine andere Forderung bejahen. Denn es geht ja darum, dass für den Verkäufer (warum auch immer) die Gefahr der Insolvenz des Käufers besteht, vor der er sich sodann schützen können muss.

Bestätigt wird das Erlöschen des Rücktrittsrechts des V mit vollständiger Erfüllung der Kaufpreisforderung durch K hier zudem dadurch, dass der Vertrag dem V neben dem Rücktrittsrecht wahlweise das Recht zur Gesamtfälligkeit des Restkaufpreises einräumt. Dieses Recht geht ins Leere, sobald die Kaufpreisforderung erfüllt wurde, § 362 I BGB.

Da beide Rechte der Sicherung der Restkaufpreisforderung dienen und von denselben Voraussetzungen abhängen, muss auch das Rücktrittsrecht erlöschen, wenn das Recht zur Gesamtfälligkeit infolge der Erfüllung der gesicherten Forderung gegenstandslos geworden und das Sicherungsbedürfnis des Verkäufers weggefallen ist.

Dem V stand demnach kein Rücktrittsrecht (mehr) zu, so dass die Rücktrittserklärung ins Leere ging. Der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch ist daher nicht entfallen, so dass die Vormerkung selbst fortbestand und nicht erloschen ist.

Das Grundbuch war daher im Hinblick auf die zugunsten des K eingetragene Vormerkung nicht unrichtig.

Ein Anspruch aus § 894 BGB bestand daher nicht. Auch weitere Anspruchsgrundlagen, die das Lösungsbegehren tragen würden, sind nicht ersichtlich.

II. Ergebnis

V kann von K nicht die Bewilligung verlangen, die zur Löschung der zu dessen Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung erforderlich wäre.

D) Kommentar

(cda). Das vom BGH sauber herausgearbeitete Auslegungsergebnis erscheint so zwingend, dass man sich die Frage stellen muss, was sich das OLG Naumburg als Vorinstanz überhaupt gedacht hat.

Offensichtlich nicht viel! Hätte V eine Absicherung für weitere Forderungen gewollt, wäre zu erwarten gewesen, dass dies ausdrücklich geregelt wird.

Im Übrigen war V im Originalfall Rechtsnachfolger

des eigentlichen Verkäufers. Dieser konnte ersichtlich nur an seine eigenen Forderungen denken!

E) Wiederholungsfrage

- **Warum findet § 894 BGB auf eine im Grundbuch eingetragene, aber nicht existente Vormerkung keine direkte Anwendung?**

Die Vormerkung ist weder ein Recht an einem Grundstück noch ein Recht an einem Grundstücksrecht. Vielmehr handelt es sich um ein Sicherungsmittel eigener Art. § 894 BGB findet jedoch analoge Anwendung.

F) Zur Vertiefung

Zu § 894 BGB

- Hemmer/Wüst/d'Alquen, Skript Sachenrecht III, Rn. 97 ff.