

Rechtsanwalt Franz Dänekamp, Heidelberg

Nutzungszinsen nach § 452 BGB – Haftungsrisiko für Notare bei der Gestaltung von Grundstückskaufverträgen*

I. Einführung

Nach § 452 BGB ist der Käufer verpflichtet, den Kaufpreis von dem Zeitpunkt an zu verzinsen, von welchem an die Nutzungen des gekauften Gegenstandes ihm gebühren, sofern nicht der Kaufpreis gestundet ist. Die praktische Bedeutung dieser Vorschrift ist angeblich gering¹. Dabei wird allerdings übersehen, daß aufgrund der bisherigen Rechtsprechung² der Anwendungsbereich erheblich ausgeweitet wird. Soweit Entscheidungen zu § 452 BGB in der Vergangenheit eher selten waren, dürfte dies darauf zurückzuführen sein, daß die Vorschrift vielfach übersehen wird und nur deswegen ein Schattendasein führt. Dies verdeutlicht die Entscheidung des *LG Heidelberg*³, deren Sachverhalt in wenigen Worten geschildert ist:

Die Kläger hatten an die Beklagten ein Hausgrundstück verkauft, wobei die Fälligkeit des Kaufpreises von bestimmten grundbuchrechtlichen Voraussetzungen abhängig war. Vor Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen konnten die Beklagten das Grundstück nutzen. Obwohl die Verzinsungspflicht nur für den Verzugsfall geregelt war, begehrten die Kläger Zahlung von Zinsen gem. § 452 BGB seit Übergang der Nutzung. Das *LG Heidelberg* hat den geltend gemachten Zinsanspruch mit dem Hinweis zurückgewiesen, § 452 BGB setze die Fälligkeit des Kaufpreises voraus.

II. Praktische Bedeutung des § 452 BGB für die Notarhaftung

1. Verzugsregelung und § 452 BGB

In der Praxis kann die Regelung zu einer tückischen Haftungsfalle für den Notar werden, der einen Grundstückskaufvertrag gestaltet, nämlich immer dann, wenn – wie nicht selten – Besitz, Nutzen und Lasten auf den Käufer übergehen, bevor der Kaufpreis fällig wird und die Parteien keine Regelung zur Verzinsung des Kaufpreises vorgesehen haben oder diese an den Eintritt des Verzugs geknüpft haben. Auf Seiten des Verkäufers stellt sich in derartigen Fällen die Frage nach dem Anspruch auf Verzinsung des Kaufpreises spätestens dann, wenn der Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen lange auf sich warten läßt, etwa weil eine Auflassungsvormerkung noch

* Besprechung von *LG Heidelberg*, Urt. v. 21.12.1993 – 4 S 39/93, NJW 1994, 1225.

¹ *Soergel/Huber*, BGB, 12. Aufl., § 452 Rdnr. 4.

² *OLG Oldenburg*, NJW-RR 1987, 722; *OLG Hamm*, NJW-RR 1989, 333.

nicht im Grundbuch eingetragen oder eine Grundsschuld noch nicht gelöscht ist und somit die vertraglich vorgesehenen Fälligkeitsvoraussetzungen nicht erfüllt sind.

Mag der Zinsanspruch für den Zeitraum zwischen dem Übergang der Nutzungen und der Fälligkeit des Kaufpreises in der Vergangenheit wirtschaftlich unbedeutend gewesen sein⁴, so hat sich diese Situation dadurch gewandelt, daß inzwischen mit erheblichen Bearbeitungszeiten bei den Grundbuchämtern zu rechnen ist – ein Umstand, der von den Parteien vielfach nicht hinreichend bedacht wird.

Besteht in der konkreten Situation der Zinsanspruch des Verkäufers nach § 452 BGB⁵, so hat der Käufer unter Umständen erhebliche finanzielle Nachteile, mit denen er nicht gerechnet hat, weil ihm nicht bekannt war, daß der Übergang der Nutzungen vor Fälligkeit die Rechtsfolgen des § 452 BGB auslösen kann. Versagt umgekehrt der Zinsanspruch des Verkäufers, weil § 452 BGB unter den genannten Voraussetzungen keine Anwendung findet, so stellt sich für ihn die Frage nach einer etwaigen Lücke des Vertrages. Es wird dabei nicht übersehen, daß notarielle Kaufverträge – so auch im Ausgangsfall – in der Regel eine Verzinsungspflicht für den Verzugsfall enthalten. Da § 452 BGB eine dispositive Vorschrift ist⁶, stellt sich die Frage, ob durch die Verwendung der üblichen Verzugszinsklausel nicht die Vorschrift des § 452 BGB abgedungen wird, so daß eine Vertragslücke nicht besteht. Das Schrifttum⁷ vertritt unter Hinweis auf die Rechtsprechung des *BGH*⁸ die Auffassung, daß die Vereinbarung von Verzugszinsen im Falle nicht fristgemäßer Zahlung die Anwendung des § 452 BGB ausschließt.

Es erscheint jedoch problematisch, ob der zitierten Entscheidung des *BGH* ein derartiger Grundsatz entnommen werden kann, denn der Ausschluß der Vorschrift des § 452 BGB war mit der speziellen Erwägung begründet worden, daß die Parteien für den Fall nicht rechtzeitiger Zahlung „Zinsen vom Datum des Wareneingangs eingefordert hatten“⁹. Es leuchtet ein, daß die vereinbarte Vorverlagerung des Verzinsungsbeginns im Verzugsfall auf den Zeitpunkt des Wareneingangs der Anwendung des § 452 BGB keinen Raum läßt, weil damit die Frage der Verzinsung des Kaufpreises in der vom § 452 BGB berücksichtigten Phase eine spezielle Regelung erfahren hat. Ein weitergehender Schluß kann dieser Argumentation jedoch nicht entnommen werden. Daraus folgt, daß sich auch im Falle der Vereinbarung von Verzugszinsen durchaus die

³ *LG Heidelberg*, NJW 1994, 1225.

⁴ *Soergel/Huber* (o. Fußn. 1), § 452 Rdnr. 4.

⁵ Die Höhe der Zinsen richtet sich allerdings nach dem gesetzlichen Zinssatz, beträgt also nur 4 %.

⁶ *Soergel/Huber* (o. Fußn. 1), § 452 Rdnr. 14.

⁷ *Soergel/Huber* (o. Fußn. 1), § 452 Rdnr. 14; *Erman*, BGB, 8. Aufl., § 452 Rdnr. 3

⁸ *BGH*, WM 1956, 1152 (1153).

⁹ *BGH*, WM 1956, 1152 (1153).

Frage der Anwendbarkeit des § 452 stellen kann. Auch im Ausgangsfall hatte das *LG Heidelberg* seine Entscheidung für die Zurückweisung des Zinsanspruchs keineswegs mit dem Argument begründet, daß die Anwendung des § 452 BGB wegen der eindeutigen Verzugszinsklausel im notariellen Kaufvertrag nicht in Betracht kommt.

2. Notarpflichten

Ist somit § 452 BGB trotz Verzugszinsklausel grundsätzlich anwendbar, entsteht Handlungsbedarf für den beurkundenden Notar, will er eine eventuell entstehende Haftungsproblematik ausschließen. Regreßansprüche gegen Notare basieren häufig auf einer Verletzung der Belehrungspflicht¹⁰. Der Notar hat nicht lediglich die Funktion eines Urkundsbeamten ohne Belehrungspflicht¹¹, sondern nach der Rechtsprechung des *BGH*¹² eine erweiterte Betreuungspflicht, welche die wirtschaftlichen Auswirkungen der beurkundeten Erklärung zu berücksichtigen hat¹³. Bezogen auf die Problematik des § 452 BGB in der beschriebenen Fallkonstellation bedeutet dies, daß der Notar in der Regel verpflichtet ist, die Parteien darüber aufzuklären, daß der Übergang der Nutzungsmöglichkeit vor Fälligkeit die Verzinsungspflicht auslöst, sofern § 452 BGB nicht die Fälligkeit der Kaufpreisforderung voraussetzt. Andernfalls hat eine Aufklärung darüber zu erfolgen, daß nach dem Gesetz ein Zinsanspruch nicht besteht und die Frage der Verzinsung über den Verzugsfall hinaus ggf. zu regeln ist¹⁴. Daraus folgt, daß eine ausreichende Belehrung ohne zutreffende Vorstellungen von der Reichweite der Vorschrift nicht möglich ist.

III. Zinsanspruch nach § 452 BGB vor Fälligkeit der Kaufpreisforderung

Ob der Zinsanspruch nach § 452 BGB neben einem wirksamen Kaufvertrag, dem Übergang der Nutzungsmöglichkeit und dem Fehlen einer Stundungsabrede auch die Fälligkeit des Kaufpreisanspruchs – obwohl vom Gesetz nicht erwähnt – voraussetzt, ist streitig. Folgt man der bisher bekannten Rechtsprechung verschiedener Oberlandesgerichte¹⁵, so ist die Fälligkeit des Kaufpreisanspruchs im Rahmen der Anwendung des § 452 BGB unerheblich, mit der Folge, daß im

¹⁰ *Haug*, Die Amtshaftung des Notars, 1989, Rdnr. 401.

¹¹ So *RG*, JW 1915, 513.

¹² *BGH*, LM NotarO f. Rhl.-Pf. Nr. 1 = BB 1954, 142 = DNotZ 1954 319 (323).

¹³ *Haug* (o. Fußn. 10), Rdnr. 402.

¹⁴ Vgl. *Kanzleiter*, DNotZ 1989, 781 (785), der zu Recht darauf hinweist, daß der finanzierende Käufer im Falle der hinausgeschobenen Fälligkeit einen Zinsgewinn hat, ein Umstand, der für den Verkäufer Veranlassung sein sollte, auf eine Zinsvereinbarung im Kaufvertrag zu drängen.

¹⁵ *OLG Oldenburg*, NJW-RR 1987, 722; *OLG Hamm*, NJW-RR 1989, 333.

Ausgangsfall ein Zinsanspruch bestehen würde. Demgegenüber vertritt die Literatur¹⁶ nahezu einhellig die Auffassung, daß ein Zinsanspruch vor Fälligkeit nicht besteht. Das *LG Heidelberg* ist nunmehr dem im Schrifttum¹⁷ vertretenen Analogieschluß gefolgt. Wenn, so das *LG Heidelberg*, eine Pflicht zur Verzinsung entfällt, soweit der Kaufpreis gestundet ist (d. h. also eine Vereinbarung zur Fälligkeit vorliegt), so muß dies erst recht – argumentum a maiore ad minus – dann gelten, wenn der Kaufpreis noch nicht einmal fällig ist. Der *BGH* hat – soweit ersichtlich – zu dieser Frage bisher jedenfalls nicht ausdrücklich Stellung genommen. In einer Entscheidung aus dem Jahre 1986¹⁸ zur Problematik der Unvereinbarkeit einer Zinsklausel mit § 9 AGBG scheint jedoch unter ausdrücklicher Bezugnahme auf § 452 BGB die Auffassung vertreten zu werden, daß ein Zinsanspruch ohne Fälligkeit der Forderung nicht denkbar ist, wenn ausgeführt wird, „daß Zinsen regelmäßig nur bei Verzug oder seit Rechtshängigkeit, allenfalls bei Fälligkeit der Forderung zu zahlen sind“.

1. Ratio legis

Der Bestimmung liegt nach häufig vertretener Ansicht¹⁹ der Gedanke zugrunde, daß der Käufer nicht gegen den Willen des Verkäufers Kaufgeld und Sache zugleich nutzen sollte. Ein derartiger allgemeiner Rechtsgedanke – demzufolge Fälligkeit und Einredefreiheit der Kaufpreisforderung völlig irrelevant wären – kann jedoch den Materialien zum BGB nicht entnommen werden, worauf *Huber*²⁰ und *Kanzleiter*²¹ zutreffend hinweisen. Die Argumente für die im Gesetzgebungsverfahren umstrittene Vorschrift, die vor allem für „bedeutende Objekte“ Relevanz haben sollte²², deuten darauf hin, daß die Fälligkeit der Kaufpreisforderung nur deswegen als Gesetzesvoraussetzung keine Aufnahme in die Vorschrift gefunden hat, weil sie selbstverständlich war.

Die Reichstagskommission hat die knappe Annahme der Regelung damit begründet, daß sie vor allem einen Wert habe, für die „Fälle längerer Zahlungssäumnis, in denen es schließlich zur Klage komme“²³. In den Motiven²⁴ wird darauf hingewiesen, daß die gesetzliche Verpflichtung

¹⁶ *Soergel/Huber* (o. Fußn. 1), § 452 Rdnr. 10; *Westermann*, in: Münch-Komm, 2. Aufl., § 452 Rdnr. 3; *Palandt/Putzo*, BGB, 53. Aufl., § 452 Rdnr. 3; *Jauernig/Vollkommer*, BGB, § 452 Anm. 2c; a. A. *Staudinger/H. Köhler*, BGB, 12. Aufl., § 452 Rdnr. 4.

¹⁷ *Soergel/Huber* (o. Fußn. 1), § 452 Rdnr. 10.

¹⁸ *BGH*, NJW 1986, 1805 (1806) = LM § 4 AGBG Nr.5.

¹⁹ *Metzger*, in: RGRK, 12. Aufl., § 452 Rdnr. 1; *OLG Oldenburg*, NJW-RR 1987, 722; vgl. auch *Mugdan*, Materialien zum BGB II, S. 182 f.

²⁰ *Soergel/Huber* (o. Fußn. 1), § 452 Rdnr. 3.

²¹ *Kanzleiter*, DNotZ 1988, 370 (371); DNotZ 1989, 781 (786).

²² *Mugdan* (o. Fußn. 19), S. 1276.

²³ *Mugdan* (o. Fußn. 19), S. 1276.

²⁴ Mot. II, S. 329.

des Käufers zur Verzinsung des „fälligen“ Kaufpreises von der Übergabe der Sache an in den Quellen des gemeinen Rechts und in der sonstigen Gesetzgebung aus Billigkeitsgründen abgeleitet wird. Auch vor der Schaffung eines einheitlichen Privatrechts für ganz Deutschland bestand kein davon abweichendes allgemeines Rechtsprinzip, wie vom *OLG Oldenburg*²⁵ vertreten. So erwähnte beispielsweise § 277 I, XI ALR die Verzinsungspflicht („Zögerungszins“) nur für den Fall, daß der Käufer die Zahlung bei Übergabe ohne Rechtsgrund nicht leistet²⁶.

Aus alledem folgt, daß ratio legis des § 452 BGB ist, dem säumigen Schuldner einer *fälligen* Forderung den Zinsanspruch bereits vor Mahnung oder Klageerhebung zuzugestehen²⁷.

2. *Das argumentum e contrario der Rechtsprechung*

Neben dem wohl unzutreffenden Hinweis auf die ratio legis hat das *OLG Oldenburg*²⁸ und ihm folgend das *OLG Hamm*²⁹ die eigene Auffassung mit einer – soweit ersichtlich – von der Literatur bislang nicht behandelten Wortlautinterpretation gestützt, deren Logik auf den ersten Blick bestechend erscheint. Das *OLG Oldenburg* differenziert zwischen der Stundung als der „rechtsgeschäftlichen Übereinkunft“ zur Frage der Fälligkeit und den „übrigen Fällen“ der Fälligkeit und zieht aus der Tatsache, daß § 452 Halbs. 2 BGB nur den Fall der „rechtsgeschäftlichen Übereinkunft“ erwähnt, den logisch an sich richtigen Schluß, daß es im Übrigen keine Rolle spielen kann, „ob der Kaufpreis im Zeitpunkt des Nutzungsüberganges bereits fällig ist oder nicht“³⁰.

Der gedankliche Schluß von der Unterschiedlichkeit der gesetzlichen Voraussetzungen auf die Unterschiedlichkeit der Rechtsfolgen (*argumentum e contrario*) geht nach diesseits vertretener Auffassung jedoch deswegen fehl, weil die Unterschiedlichkeit der einander gegenübergestellten Voraussetzungen auf einer unzutreffenden Interpretation des Begriffes der „Stundung“ beruht. Das *OLG Oldenburg* versteht die Stundung offensichtlich als eine die Fälligkeit begründende rechtsgeschäftliche Übereinkunft und stellt dieser jene Fälligkeit gegenüber, die auf dem Gesetz (etwa § 271 BGB) beruht. Nach überwiegend vertretener Ansicht³¹ ist jedoch unter Stundung „das Hinausschieben der Fälligkeit einer Forderung bei Bestehenbleiben der Erfüllbarkeit“

²⁵ *OLG Oldenburg*, NJW-RR 1987, 722.

²⁶ § 277 I, XI ALR: „In allen Fällen, wo der Käufer die bey der Uebergabe baar bedungene Zahlung ohne rechtlichen Grund nicht leistet, ist er Zögerungszinsen, vom Tage der Uebergabe an, zu entrichten verbunden;“ vgl. auch *Soergel/Huber* (o. Fußn. 1), § 452 Rdnr. 10 m. Hinw. Auch *Dernburg*, Pandekten, 8. Aufl. (1912), § 354, 2: Der „rückständige“ Kaufpreis sei von der Uebergabe an zu verzinsen.

²⁷ Vgl. *Soergel/Huber* (o. Fußn. 1), § 452 Rdnr. 3.

²⁸ *OLG Oldenburg*, NJW-RR 1987, 722.

²⁹ *OLG Hamm*, NJW-RR 1989, 333.

³⁰ *OLG Oldenburg*, NJW-RR 1987, 722.

zu verstehen. Nicht jede rechtsgeschäftliche Übereinkunft zur späteren Fälligkeit einer Forderung bei Vertragsschluß (oder später) läßt sich demnach als „Stundung“ bezeichnen, sondern nur eine solche, bei der die Parteien über eine – an sich schon bestehende – Fälligkeit disponieren. Ein derartiges Verständnis der Stundung dürfte auch der Ansicht des *BGH*³² entsprechen, der nicht jede Übereinkunft der Parteien bei Vertragsschluß über die spätere Fälligkeit unter dem Begriff der Stundung subsumiert.

Dies hat zur Konsequenz, daß § 452 Halbs. 2 BGB, nämlich die Stundung als Ausnahmezustand, eine an sich bestehende Fälligkeit voraussetzt, so daß das Argument des OLG Oldenburg ins Leere geht. Ratio legis von § 452 Halbs. 2 BGB dürfte somit sein, daß der Gesetzgeber für den Fall eine Verzinsungspflicht entfallen lassen wollte, daß bei – an sich bestehender Fälligkeit der Kaufpreisforderung – eine rechtsgeschäftliche Vereinbarung über den Aufschub getroffen wird.

IV. Zusammenfassung

Der Zinsanspruch nach § 452 BGB setzt die Fälligkeit der Forderung voraus. Der beurkundende Notar sollte die Parteien im Falle des vertraglich vereinbarten Übergangs der Nutzungsmöglichkeit vor Fälligkeit des Kaufpreises darüber belehren, daß ein gesetzlicher Anspruch auf Nutzungszinsen vor Fälligkeit der Kaufpreisforderung nicht besteht. Im Hinblick auf die zitierte Rechtsprechung verschiedener Oberlandesgerichte besteht Veranlassung, die Anwendung des § 452 BGB auszuschließen bzw. die Frage der Nutzungszinsen eindeutig zu regeln, und zwar selbst dann, wenn eine Regelung für den Verzugsfall getroffen wird.

³¹ *Palandt/Putzo* (o. Fußn. 16), § 271 Rdnr. 12; vgl. auch *Heinrichs*, in: § 271 Rdnr. 12, *Esser/Schmidt*, AT, § 15 Abs. 2.

³² *BGH*, WM 1977, 895.