

letzte Aktualisierung: 4.7.2025

BGH, Urt. v. 22.5.2025 – VII ZR 129/24

**BGB §§ 339 S. 1, 341 Abs. 1, 346 Abs. 1, 347 Abs. 1 S. 1, 650u Abs. 1 S. 1
Rücktritt vom Bauträgervertrag wegen nicht termingerechter Fertigstellung; Auswirkung
auf Vertragsstrafe wegen Verzugs des Bauträgers**

Tritt ein Besteller aufgrund eines ihm in einem Bauträgervertrag vertraglich eingeräumten Rücktrittsrechts wegen nicht termingerechter Fertigstellung eines abnahmerefiften 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.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 129/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 339 Satz 1, § 341 Abs. 1, § 346 Abs. 1, § 347 Abs. 1 Satz 1, § 650u Abs. 1 Satz 1

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.

BGH, Urteil vom 22. Mai 2025 - VII ZR 129/24 - KG Berlin
LG Berlin II Tegeler Weg

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Mai 2025 durch den Vorsitzenden Richter Pamp, den Richter Halfmeier sowie die Richterinnen Graßnack, Sacher und Borris

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 21. Zivilsenats des Kammergerichts vom 25. Juni 2024 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens trägt die Beklagte.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Zahlung einer Vertragsstrafe.
- 2 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.

3 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."

4 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."

5 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.

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

7 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 die von der Beklagten zu erbringende Zahlung zu bewilligen.

8 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begeht die Beklagte weiterhin Klageabweisung.

Entscheidungsgründe:

9 Die Revision der Beklagten ist unbegründet.

I.

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

11 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 Werkstage 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.

- 12 Der Anspruch der Klägerin auf Zahlung der Vertragsstrafe werde durch ihre - wirksame - Rücktrittserklärung nicht berührt.
- 13 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.
- 14 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.

- 15 Das hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand.
- 16 Die Revision ist vom Berufungsgericht jedenfalls hinsichtlich der Klage uneingeschränkt zugelassen. Die für die Beklagte vorsorglich eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde ist deshalb gegenstandslos.
- 17 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 von 5 % des Kaufpreises und damit in der zuerkannten Höhe bis zum Rücktritt der Klägerin am 14. Dezember 2022 vorlagen.
- 18 2. Dieser Anspruch ist durch den von der Klägerin erklärten und wirksamen Rücktritt nicht erloschen.
- 19 a) Das Berufungsgericht hat den 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 Tatricters 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.

20 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.

21 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.

22 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.

23 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.

24 (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.

25 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).

26 (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 erloschen (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 erloschen, verändert werden oder neu entstehen, um den Vertrag rückabzuwickeln.

27 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.

28 (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 gegebenen 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.

29 (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.).

30 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.

31 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 vorgesehnen 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.

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

III.

33

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Pamp

Halfmeier

Graßnack

Sacher

Borris

Vorinstanzen:

LG Berlin II Tegeler Weg, Entscheidung vom 24.08.2023 - 12 O 177/21 -

KG Berlin, Entscheidung vom 25.06.2024 - 21 U 98/23 -

Verkündet am:

22. Mai 2025

Olovacic, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle