

99. Kann bei einem Grundstückskaufvertrage nach fruchtlosem Ablauf einer vom Verkäufer gemäß § 326 Abs. 1 BGB. gesetzten Nachfrist eine weitere Pflicht des Verkäufers zur Erfüllung des Vertrags daraus hergeleitet werden, daß er durch spätere Handlungen seinen Willen ausgedrückt hat, beim Vertrage stehen zu bleiben?

V. Zivilsenat. Ur. v. 14. Juli 1923 i. S. R. (Wekl.) w. S. (Rl.)
V 896/22.

I. Landgericht Stettin. — II. Oberlandesgericht bafelbst.

Der Kläger kaufte im Jahre 1917 von der Beklagten als Bevollmächtigten und Miterbin ihres im Kriege verstorbenen ersten Ehemanns ein diesem gehöriges Grundstück. Die Auflassung verzögerte sich u. a. durch die Herbeiführung der Todeserklärung des Ehemanns und die Einholung der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts für seinen Sohn. Gegenüber der im Jahre 1920 erhobenen Klage auf Auflassung wendete die Beklagte ein, daß sie gemäß § 326 BGB. vom Vertrage zurückgetreten sei. Die Vorinstanzen gaben der Klage statt. Die Revision der Beklagten hatte Erfolg.

Gründe:

Das Oberlandesgericht nimmt, übereinstimmend mit der gefestigten Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGKomm. Anm. 1 zu § 326 BGB.) an, daß die Entgegennahme der Auflassung eine Hauptverpflichtung des Käufers war, zumal das Grundstück bereits übergeben war und die Fälligkeit des Kaufpreises von der Auflassung abhing. Weiter geht es, rechtlich unbedenklich, davon aus, daß die Beklagte die Voraussetzungen für die Auflassung durch ihren Sohn, wozu die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung gehörte, herbeizuführen hatte, ehe die in der Entgegennahme der Auflassung bestehende Leistung des Käufers fällig werden konnte. Dies habe sie getan, als am 10. März 1919 der damalige Pfleger ihres Sohnes zur Erstellung der Auflassung ermächtigt wurde. Damals habe ein Verzug des Käufers mit seiner Leistung beginnen können. Er sei indessen spätestens Ende September 1919 beendet gewesen, weil damals die Beklagte sich bereit erklärt habe, den auf den 27. September 1919 in Aussicht genommenen Auflassungstermin um eine Woche zu verschieben, und der Vertreter des Käufers dementsprechend einen neuen Auflassungstermin beim Grundbuchrichter nachgesucht habe; es treffe ihn kein Verschulden daran, daß die Auflassung dann nicht mehr vor der Verheiratung der Beklagten zustande gekommen sei und hinterher infolge dieser Heirat dem Kind erst ein Vormund bestellt und diesem die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung zur Auflassung habe erteilt werden müssen, die er erst am 21. Januar 1920 endgültig erhalten habe. Die Beklagte füge ihren Rücktritt im wesentlichen auf eine in der ersten Hälfte des August 1919 von ihr dem Käufer gesetzte Nachfrist. Es könne aber dahingestellt bleiben, ob sie eine der Vorschrift des § 326 BGB. entsprechende Nachfrist gesetzt habe oder ob die Setzung einer solchen gemäß § 326 Abs. 2 oder aus sonstigen Gründen nicht notwendig gewesen sei. Denn wenngleich die Beklagte

nach Ablauf der Frist keinen Anspruch mehr auf Entgegennahme der Auflassung gehabt habe, so sei doch der Vertrag mit dem Kläger keineswegs vor einer auf rechtswirksamen Gründen beruhenden Erklärung des Rücktritts aufgehoben gewesen. Die Rücktrittserklärung solle in dem Schreiben vom 18. Februar 1920 enthalten sein. Die Beklagte habe indessen noch nach dem Ablauf der Frist, der in die erste Hälfte des September 1919 falle, Handlungen vorgenommen, die vom Kläger als Ausdruck ihres Willens hätten aufgefaßt werden müssen, am Vertrage festzuhalten. Denn sie habe bis zum 18. Februar 1920 niemals bestimmt zum Ausdruck gebracht, daß sie die Auflassung nicht mehr bewirken wolle, vielmehr nach ihrer eigenen Darstellung den Kläger noch im Oktober 1919 zur Auflassung binnen bestimmter Frist gemahnt, weiter noch die Auseinandersetzung mit ihrem Sohne bis Ende Januar 1920 betrieben mit dem Ziele, daß dieser das Grundstück dem Kläger auflasse und von ihr mit einem Teil des Kaufpreises abgefunden werde. Damit sei die von ihr geltend gemachte Wirkung des Ablaufs der Nachfrist fortgefallen und ihre Rücktrittserklärung als wirkungslos anzusehen, ohne daß es einer Erörterung bedürfe, ob überhaupt alle Vorbedingungen für den Rücktritt gegeben gewesen seien.

Der Revision muß zugegeben werden, daß, da der Berufungsrichter die ordnungsmäßige Setzung einer dem § 326 BGB. entsprechenden Nachfrist dahingestellt sein läßt, sie also als möglich unterstellt, die von ihm gegebene Begründung seine Entscheidung nicht zu tragen vermag.

Nach § 326 BGB. ist, falls eine Frist unter den dort angegebenen Voraussetzungen bestimmt und abgelaufen, die Leistung aber nicht rechtzeitig erfolgt ist, der Anspruch auf Erfüllung ausgeschlossen. Schon mit dem fruchtlosen Ablauf der Nachfrist verliert danach der fristsetzende Gläubiger (hier die Beklagte) endgültig den Anspruch auf Erfüllung und ist nur noch berechtigt, Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen oder vom Vertrag zurückzutreten (RGZ. Bd. 52 S. 94; auch Bd. 57 S. 106; Bd. 91 S. 31; Bd. 106 S. 90). Diese Vorschrift soll dem Interesse des die Frist setzenden Gläubigers dienen und klare Rechtsverhältnisse unter den Vertragsparteien schaffen. Nach dem fruchtlosen Ablauf der Frist darf daher der Schuldner (hier der Kläger) dem Gläubiger ein weiteres Abwarten nicht mehr zumuten (RGZ. Bd. 62 S. 68). Deshalb ist mit einem solchen Ablauf der Frist kraft rechtlicher Notwendigkeit auch der Anspruch des Schuldners (Käufers) auf Erfüllung ausgeschlossen, weil der Gläubiger (Verkäufer) nur zu erfüllen braucht, wenn jener seinerseits fristgerecht erfüllt (RGZ. Bd. 50 S. 263; RGKomm. Anm. 1 Abs. 2 zu § 325 BGB.). Zur Herbeiführung dieser Wirkung bedarf es keiner besonderen weiteren

Maßnahmen des fristsetzenden Gläubigers, namentlich keiner sofortigen Rücktrittserklärung durch ihn. Der Zeitpunkt, wann er in solchem Falle etwa gegen den säumigen Schuldner (Käufer) zum Verlangen nach Schadensersatz wegen Nichterfüllung übergeht, bleibt vielmehr ebenso wie die Frage, ob dies überhaupt geschehen soll oder er auf Grund des fruchtlosen Ablaufs der Frist vom Vertrag zurücktritt, grundsätzlich seiner freien Entschliebung überlassen (RGZ. Bd. 83 S. 178, Bd. 91 S. 101; Warn. 1909 Nr. 196). Darüber, welche Rechtsfolge er geltend machen will, braucht der Gläubiger sich weder bei der Fristsetzung auszusprechen, noch ist für die spätere Zeit eine bestimmte Frist hierfür vorgeschrieben; auch wenn er erklärt, Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen, ist sein Recht zum Rücktritt nicht ausgeschlossen; er kann den Rücktritt sogar noch im Rechtsstreit bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung erklären (RGZ. Bd. 85 S. 282; Warn. 1917 Nr. 13, 1919 Nr. 95). Durch einen solchen Rücktritt erlischt das durch den Vertrag begründete Rechtsverhältnis auch für die Vergangenheit und zwar für beide Teile (RGZ. Bd. 50 S. 266, Bd. 57 S. 106). Der Anspruch auf die Erfüllung selbst ist aber, wie vorstehend dargelegt, schon vorher, bereits mit dem Ablauf der Nachfrist erloschen.

Allerdings steht auch das Vorgehen des Gläubigers gegen den säumigen Schuldner auf Grund des § 326 BGB. unter der Herrschaft der durch § 242 BGB. gebotenen Vertragstreue, die es nicht zuläßt, daß der Gläubiger die ihm dort gewährten Rechtsbehelfe in rücksichtsloser Weise für sich ausbeutet (Warn. 1911 Nr. 66, 1915 Nr. 228; Urteil des erkennenden Senats vom 18. November 1922 V 73/22). In dieser Hinsicht hat das Oberlandesgericht das Verhalten der Beklagten nach dem Ablauf der (unterstellten) Frist dahin gewürdigt: sie habe durch dieses deutlich zum Ausdruck gebracht, daß sie den Vertrag noch erfüllt sehen wolle, und der Kläger habe ihre Handlungen als den Ausdruck des Willens, am Vertrage festzuhalten, auffassen müssen. Wichtig ist, daß im allgemeinen durch eine neue, auch stillschweigende Vereinbarung eine an sich beseitigte Verpflichtung zur weiteren Vertragserfüllung wieder hergestellt werden kann (RGZ. Bd. 61 S. 89). Weiter hat das Reichsgericht wiederholt, so in dem vom Berufungsgericht angezogenen Erkenntnis bei Warn. 1917 Nr. 167, ferner in LeipzB. 1911 Sp. 927 Nr. 17, 1912 Sp. 927 Nr. 4 für Fälle positiver Vertragsverletzungen bei Verträgen über bewegliche Gegenstände entschieden, daß es mit den Grundsätzen von Treu und Glauben unvereinbar sei, wenn der Berechtigte noch zurücktreten könnte, nachdem er Handlungen vorgenommen habe, die von dem anderen Teil als Ausdruck des Willens, am Vertrage festzuhalten, aufgefaßt werden müßten, weil in derartigen Handlungen nach Treu und Glauben ein Verzicht

auf das Rücktrittsrecht zu finden sei. Aber ein solcher Schluß ist nur zulässig, soweit nicht besondere gesetzliche Bestimmungen, namentlich Formvorschriften, die rechtliche Möglichkeit ausschließen, daß der durch einen fruchtlosen Ablauf der Frist für beide Vertragsteile bereits erloschene Anspruch auf Erfüllung des Vertrags dennoch infolge des durch formlose Handlungen betätigten Willens der Beteiligten weiter in Kraft bleibt oder neu entsteht. Namentlich müssen die aus den allgemeinen Grundsätzen über Treu und Glauben im Verkehr an sich zulässigen Folgerungen eine Ausnahme erleiden für den Fall eines Grundstückskaufvertrags, weil bei diesem die Begründung einer Verpflichtung zur Eigentumsübertragung der im § 313 BGB. vorgeschriebenen Form bedarf; die in dem notariellen Vertrage vom 6. Oktober 1917 übernommene Verpflichtung der Beklagten zur Übereignung der hier streitigen Grundstücke war, wie oben dargelegt, mit dem fruchtlosen Ablauf der (unterstellten) Frist endgültig erloschen. Die Neubegründung einer solchen Pflicht konnte, wie schon in RÖZ. Bb. 53 S. 72 angebeutet ist (vgl. auch RÖZ. Bb. 66 S. 432), nach § 313 BGB. nicht durch Maßnahmen erfolgen, die bei nicht-formbedürftigen Verträgen nach Treu und Glauben als Wille, beim Vertrag stehen zu bleiben, und als stillschweigende Übernahme einer weiteren Vertragspflicht gebeutet werden könnten; hierfür hätte es vielmehr gemäß § 313 BGB. des formgerechten Abschlusses eines dahingehenden neuen Vertrags bedurft (Planck BGB. 4. Aufl. Anm. 20 zu § 326), an welchem es hier auch nach der Darstellung des Klägers fehlt. Demgemäß kann es auch rechtlich nicht von Bedeutung sein, ob das Verhalten der Beklagten in der Zeit vom Oktober 1919 ab ihren Willen, weiterhin zur Auflassung der Grundstücke verpflichtet zu sein, zu erkennen gegeben hat; denn dieser Wille und seine Betätigung allein konnten gegenüber der zwingenden Formvorschrift des § 313 BGB. eine weitere Verpflichtung zur Übereignung auf ihrer Seite nicht herbeiführen. In RÖZ. Bb. 76 S. 33 ist sogar angenommen, daß die vertragliche Abmachung zwischen dem Verkäufer und dem Käufer, wonach die dem Käufer zur Entgegennahme der Auflassung gesetzte Frist auf bestimmte oder unbestimmte Zeit verlängert oder die Fristsetzung zurückgenommen wird, der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung bedarf. Ob die hiergegen (s. D. in RÖRkomm. Anm. 2 Abs. 3 zu § 313 BGB.) gerichteten, eine mildere Auffassung empfehlenden Ausführungen beachtlich sind, bedarf vorliegendensfalls keiner Erörterung, da in jenem Falle die Vereinbarung bereits vor dem Ablaufe der Frist getroffen war, hier aber bisher vom Berufungsgericht Handlungen der Beklagten, die auf ihre Absicht zur Weitererfüllung des Vertrags schließen ließen, nur für die Zeit nach dem Ablaufe der unterstellten Frist, also nachdem ihre Übereignungspflicht bereits erloschen war, festgestellt sind.

Dafür, daß sie die nach der Unterstellung des Vorderrichters gesetzte, in der ersten Hälfte des September 1919 endende Frist vor ihrem Ablauf verlängert oder damals die Fristsetzung zurückgenommen hätte, fehlt jeder Anhalt in dem angefochtenen Urteil.

Es bedarf somit zur Entscheidung des Rechtsstreits noch der Feststellung, ob tatsächlich vor dem Oktober 1919 die Voraussetzungen eines Rücktritts der Beklagten gemäß § 326 BGB. gegeben waren, namentlich eine dieser Vorschrift entsprechende Nachfrist bestimmt war.