

22. Gehört zur Erfüllung des Kaufvertrags über ein Grundstück im Sinne des § 454 BGB., daß der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird?

BGB. §§ 433, 454.

VI. Zivilsenat. Urtr. v. 26. September 1927 i. S. E. (Bekl.) w. Pf. (Kl.). VI 19/27.

I. Landgericht Chemnitz.

II. Oberlandesgericht Dresden.

Der Kläger hat durch notariellen Vertrag vom 2. Februar 1925 ein Grundstück in Altchemnitz für 18000 *GM* an die Beklagte verkauft und aufgelassen. Der Restkaufpreis von 14400 *GM* sollte gegen Bestellung von Hypotheken gestundet und mit jährlich 12% in vierteljährlichen Raten verzinst werden. Es war außerdem bedungen, daß das Kapital bei pünktlicher Zinszahlung nicht vor dem 31. Dezember 1927 kündbar, der Kläger aber berechtigt sein solle, das Kapital für sofort fällig zu erklären, wenn die Beklagte länger als 2 Wochen mit einer Zinszahlung ganz oder teilweise im Rückstand bleibe. Die Beklagte ist bisher nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Da die Beklagte die für das 3. Vierteljahr 1925 fälligen Zinsen nicht bezahlte, hat der Kläger durch Schreiben vom 22. Oktober 1925 das Kapital für fällig erklärt und zugleich zur Bezahlung des Kapitals und der Zinsen auf Grund des § 326 BGB. eine Frist bis zum 28. Oktober 1925 gesetzt; er ist nach Ablauf der Frist am 29. Oktober 1925 vom Vertrag zurückgetreten.

Mit der Klage fordert er Einwilligung der Beklagten in die Aufhebung des Kauf- und Auflassungsvertrags, Zurückziehung ihres Antrags auf Eintragung im Grundbuch und Wiedereinträumung des Besitzes am Grundstück. Beide Vorinstanzen gaben der Klage statt. Die Revision der Beklagten hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Das Oberlandesgericht hält die Vorschrift des § 454 BGB. nicht für anwendbar, weil der Kläger als Verkäufer den Vertrag noch nicht erfüllt habe. Denn zur Erfüllung des Kaufvertrags über ein Grundstück gehöre außer der Übergabe und der Auflassung die

Eintragung des Käufers im Grundbuch, ohne die sich die dem Verkäufer obliegende Verschaffung des Eigentums nicht vollende. Wollte man in einem solchen Falle dem Verkäufer das Rücktrittsrecht versagen, so wäre die Durchführung seiner Ansprüche fast unmöglich. Denn die Einleitung der Zwangsversteigerung des Grundstücks zur Beitreibung des Kaufpreises setzt voraus, daß der Schuldner als Eigentümer eingetragen sei (§ 17 ZVG.), während die nach § 147 ZVG. allerdings zulässige Zwangsverwaltung mangels ausreichender Überschüsse in der Regel nicht zur Befriedigung des Verkäufers führen werde. Das praktische Bedürfnis nötige deshalb auch zur Gewährung des Rücktrittsrechts.

Die Revision meint demgegenüber, daß die Voraussetzungen des § 454 BGB. gegeben seien und deshalb der Kläger das ihm erwachsene — übrigens bestrittene — Rücktrittsrecht nicht geltend machen könne. Schon durch die Auflassung habe der Kläger seine Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag voll erfüllt. Die aus § 433 BGB. zu entnehmende Pflicht zur Eigentumsverschaffung bedeute, daß der Verkäufer alles tun müsse, was ihm zur Eigentumsverschaffung obliege. Dazu gehöre die Zahlung der Wertzuwachssteuer nicht. Die Erwägung, daß der Kläger die Zwangsversteigerung nicht betreiben könne, greife nicht durch; auch genüge die Zwangsverwaltung. Der Kläger könne sich nicht darauf berufen, daß die Käuferin noch nicht eingetragen sei, da er selbst diese Eintragung verhindern wolle. Die zweite Voraussetzung des § 454 BGB., die Stundung des Kaufpreises, liege gleichfalls vor.

Der Angriff ist begründet. Die wörtliche Auslegung des § 433 BGB., wonach der Verkäufer verpflichtet ist, dem Käufer das Eigentum an der Sache zu verschaffen, scheint zwar die Auffassung des Oberlandesgerichts zu rechtfertigen, daß der Verkäufer eines Grundstücks dieser Verpflichtung erst dann genügt hat, wenn die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch erfolgt ist. Zur Übereignung eines Grundstücks ist außer der in der Form der Auflassung zu vollziehenden dinglichen Einigung die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch erforderlich (§§ 873, 925 BGB.). Entscheidend kommt jedoch in Betracht, daß nach § 1 GBO. die Grundbücher von den Grundbuchämtern geführt werden und daß die nach den bestehenden Vorschriften zuständigen Beamten namentlich die Eintragungen im Grundbuch vorzunehmen haben. Der Verkäufer

ist rechtlich außerstande, diese behördliche Tätigkeit zu besorgen; und diese kann daher begrifflich nicht unmittelbarer Gegenstand einer rechtsgeschäftlichen Verpflichtung des Verkäufers sein. Die Verpflichtung des Verkäufers erschöpft sich vielmehr darin, daß er alles zu tun hat, was ihm nach Gesetz oder Vertrag im einzelnen Falle obliegt, um die vom Grundbuchamt zu bewirkende Umschreibung des Eigentums herbeizuführen. Daß der Verkäufer verpflichtet ist, die nach sachrechtlichen Vorschriften zur Übertragung oder Rechtsverschaffung erforderlichen Erklärungen und Handlungen vorzunehmen, ist schon in den Motiven (Bd. 2 S. 317) zu dem mit § 433 BGB. dem Sinne nach übereinstimmenden § 459 des 1. Entwurfs zum BGB. ausgesprochen. Unter gewöhnlichen Umständen wird die Mitwirkung des Verkäufers bei der formgerechten Erklärung der Auflassung und seine Bewilligung der Eintragung des Käufers in das Grundbuch ausreichen, um dem Käufer das Eigentum zu verschaffen. Ist der Käufer im Besitze des Grundstücks und imstande, durch Einreichung der Auflassung beim Grundbuchamt seine Eintragung mit Erfolg zu beantragen, so ist er insoweit befriedigt und hat keinen weiteren Anspruch auf Erfüllung des Kaufvertrags gegen den Verkäufer. Zu den Pflichten des Verkäufers gehört es aber andererseits, Hindernisse zu beseitigen, die der Umschreibung im Grundbuch im Wege sind oder nachträglich entstehen, falls die Vertragsschließenden nichts anderes vereinbart haben. So hat das Reichsgericht ausgesprochen, daß der Verkäufer, wenn er das Eigentum noch nicht erlangt hatte oder nicht mehr Eigentümer war, abgesehen von dem Ausnahmefall des § 41 GBD. zunächst seine eigene Eintragung oder doch die erforderliche Zustimmung des Eigentümers zur Umschreibung herbeizuführen hat (Rsch. 1926 Nr. 2015; JW. 1927 S. 977 Nr. 10; RGZ. Bd. 113 S. 405). Ist die Eintragung des Erwerbers von der Entrichtung oder Sicherstellung bestimmter an den Eigentumsübergang geknüpfter Steuern abhängig (vgl. z. B. § 24 des Grunderwerbsteuergesetzes), so hat der Verkäufer entgegen der Meinung der Revision das Erforderliche zu veranlassen, falls ihm die Steuer zur Last fällt. Ob die nach der Auflassung erfolgte Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Verkäufers die Eintragung des Erwerbers hindert und ob die volle Erfüllung im Sinne des § 17 R.D. dann nicht vorliegt (RGZ. Bd. 85 S. 403), bedarf hier keiner Erörterung. In der angeführten

Entscheidung ist die Frage, ob der Verkäufer nach § 433 BGB. dafür einzustehen habe, daß die ordnungsmäßige Auflassung auch zur Eintragung des Erwerbers führe, ausdrücklich offen gelassen.

Auch im Sinne des § 454 BGB. kann zur Erfüllung des Vertrags nicht mehr verlangt werden, als was der Käufer nach § 433 BGB. zu leisten schuldig ist (Komm. v. RGK. Bem. 1 zu § 454). Die Ansicht des Oberlandesgerichts, daß zur vollen Erfüllung des Kaufvertrags schlechthin die Eintragung des Käufers erforderlich werden müsse, kann nicht für zutreffend erachtet werden (RG. im Recht 1907 Nr. 3785; Pland 4. Aufl. Bem. 2a, Staudinger 9. Aufl. Bem. 4a zu § 454 BGB.). Ebensonenig vermögen die weiteren Gründe des Oberlandesgerichts über das praktische Bedürfnis des Verkäufers seine Ansicht zu stützen. Der von der II. Kommission aufgestellte jetzige § 454 BGB. ist in den Protokollen namentlich mit folgenden Erwägungen begründet:

Der Käufer erwerbe die Sache, um sie zu seinen Zwecken zu verwenden. Die Verwendung bestehe häufig in Verbrauch oder Weiterveräußerung, häufig in einer Umgestaltung, in den meisten Fällen bringe sie eine Wertminderung mit sich. In solchen Fällen den Käufer zu verpflichten, seine tatsächlichen oder rechtlichen Verfügungen rückgängig zu machen oder Schadensersatz wegen derselben zu leisten, wäre eine unbillige Belastung des Käufers.

Und an anderer Stelle (Prot. S. 1739, Mugdan Mat. Bd. 2 S. 775 flg.):

Das Rücktrittsrecht beruhe auf dem Gedanken, daß bei gegenseitigen Verträgen in der Regel Zug um Zug erfüllt werde oder jedenfalls die Leistung in der Erwartung der Gegenleistung erfolge. Mit der Stundung des Kaufpreises werde aber der innere Zusammenhang zwischen Lieferung der Ware und Zahlung des Kaufpreises gelöst. Es liege deswegen nahe, in der Stundung des Kaufpreises einen Verzicht auf das Rücktrittsrecht zu erblicken.

Hiernach bezweckt die Beseitigung des Rücktrittsrechts wesentlich den Schutz des Käufers, dem die Verfügung über die Sache unter Stundung des Kaufpreises eingeräumt ist. Das Interesse des Verkäufers an der Aufrechterhaltung des Rücktrittsrechts in besonderen Fällen kann deshalb nicht, wie das Oberlandesgericht will, zur Auslegung des § 454 BGB. herangezogen werden. Außerdem ist die Darlegung des Oberlandesgerichts, daß der Kläger bei Auschluss

des Rücktrittsrechts seine Befriedigung durch Zwangsvollstreckung nicht erreichen könne, nicht schlüssig. Zwar ist wegen der Restkaufgeldforderung weder die Zwangsversteigerung noch die Zwangsverwaltung des Grundstücks zulässig, solange nicht die Beklagte als Eigentümerin und die Hypotheken für den gestundeten Kaufpreis eingetragen sind. Allein das Oberlandesgericht übersieht, daß der Kläger, wenn ihm das geltend gemachte Rücktrittsrecht abgesprochen wird, den Vertrag zu erfüllen gehalten ist und daß dann durch die vertragsmäßigen Eintragungen die Zwangsvollstreckung in das Grundstück in vollem Umfang ermöglicht wird. Sollten aber die Eintragungen daran scheitern, daß die Beklagte die von ihr zu leistenden Beträge an Gerichtskosten und Grunderwerbsteuer nicht aufbringt, so würde in Frage kommen, ob nicht die endgültige Abnahme des Grundstücks durch die Bewirkung der Eintragung der Beklagten und die Bestellung der Hypotheken für das Restkaufgeld als — nicht gestundete — Hauptleistungen der Beklagten anzusehen sind, wegen deren Nichterfüllung dem Kläger die Rechte aus § 326 BGB. zuständen. Nach alledem würde die Auflassung als Erfüllung des Kaufvertrags gelten können, wenn nicht der Eintragung der Käuferin solche Hindernisse entgegenstehen, deren Beseitigung dem Kläger obliegt. Der Kläger hat in dieser Richtung selbst vorgebracht, daß das Grundbuchamt die Umschreibung auch von der Sicherstellung der Wertzuwachssteuer abhängig gemacht habe, deren Entrichtung der Kläger vertragsmäßig übernommen hat. Ist die Verfügung des Grundbuchamts insoweit zu Recht ergangen, so daß ihre Aufhebung im Beschwerdeverfahren nicht erreicht werden kann — worüber das Oberlandesgericht sich bisher nicht ausgesprochen hat —, so würde der Kläger, solange er dem Verlangen des Grundbuchamts nicht genügt hat, den Vertrag im Sinne des § 454 BGB. noch nicht voll erfüllt haben. Unhaltbar ist die Meinung der Revision, dem Kläger stehe die Einrede der Arglist entgegen, wenn er selbst die volle Erfüllung verweigere und dadurch die Anwendung des § 454 BGB. verhindere. Das Gesetz knüpft den Ausschluß des Rücktrittsrechts lediglich an die Tatsache der Erfüllung durch den Verkäufer. Die Nichterfüllung, mag sie auch auf Verschulden des Verkäufers beruhen, kann unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben niemals der Erfüllung im Sinne des § 454 BGB. gleichgestellt werden. . . .