

30. 1. Kann der Verkäufer im Falle des § 326 BGB. neben Schadensersatz wegen Nichterfüllung auch die Herausgabe des noch nicht übereigneten, aber übergebenen Grundstücks verlangen?

2. Ist alsdann bei der Berechnung des Schadens der Wert des Grundstücks zu berücksichtigen?

BGB. §§ 326, 985, 986.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 22. Mai 1933 i. S. Eheleute R. (Befl.)
w. W. (Rf.). VI 70/33.

I. Landgericht Schneidemühl.

II. Oberlandesgericht Marienwerber.

Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 8. September 1926 verkaufte der Kläger den in allgemeiner Gütergemeinschaft lebenden Beklagten ein landwirtschaftliches Grundstück mit Inventar und Erntevorräten, frei von Lasten und Aufwertungshypotheken, zum Preise von 18500 GM. Die Genehmigung nach der Bekanntmachung des Bundesrates vom 15. März 1918 wurde erteilt. Vereinbarungsgemäß wurde das Grundstück alsbald den Beklagten übergeben. Diese leisteten Teilzahlungen auf den Kaufpreis (insgesamt 6000 RM.) und traten dem Kläger eine Hypothek von 1500 RM. ab. Zur Auflassung, die nach § 3 des Vertrages bis zum 1. Juni 1927, und zwar

lastenfrei, zu erfolgen hatte, kam es nicht mehr, weil die Parteien über die Durchführung des Vertrages in Streit gerieten.

Mit der Klage verlangt der Kläger auf Grund seines Eigentums Verurteilung der Beklagten zur Herausgabe des Grundstücks, nachdem er ihnen vorher zweimal, am 22. November 1930 und am 20. Mai 1931, zur Bewirkung weiterer Leistungen aus dem Vertrage eine Frist gemäß § 326 BGB. gesetzt hatte, die fruchtlos verstrichen war. Die Beklagten, die zunächst vom Landgericht durch Verschäumnißurteil antragsgemäß verurteilt wurden, legten Einspruch ein und beantragten, ihre Verurteilung nur Zug um Zug gegen Zahlung von 11860 RM. nebst 8% Zinsen seit 15. April 1928 auszusprechen. Das Landgericht verurteilte sie sodann unter Aufhebung des Verschäumnißurteils zwar erneut zur Herausgabe, jedoch nur Zug um Zug gegen Zahlung von 6360 RM. und Rückabtretung der Hypothek von 1500 RM. unter Herausgabe des zugehörigen Hypothekenbriefes. Auf die Berufung des Klägers erkannte dagegen das Oberlandesgericht auf unbedingte Verurteilung der Beklagten durch Aufrechterhaltung der Entscheidung des landgerichtlichen Verschäumnißurteils.

Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache.

Aus den Gründen:

Für die Revisionsinstanz kommt ausschließlich in Frage, ob die Beklagten zur Herausgabe des Grundstücks schlechthin verpflichtet sind oder nur gegen eine Zug um Zug-Leistung des Klägers. Denn die Beklagten erstreben — der Verfahrenslage entsprechend — nur die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils, das sie in letzterem Sinne verurteilt hat. Die Revision sucht dieses Ziel in erster Linie dadurch zu erreichen, daß sie das Vorbringen der Beklagten wieder aufgreift, in der Rückforderung des Grundstücks könne nach Lage der Sache von vornherein nur ein Rücktritt des Klägers vom Vertrage gesehen werden, und daher ergebe sich seine Rückgewährpflicht gemäß §§ 326, 327, 346 f. g. BGB. Mit diesem Angriff kann jedoch die Revision keinen Erfolg haben. Der Berufungsrichter hat rechtlich bedenkenfrei dargelegt, daß der Kläger seinen Herausgabeanspruch ausdrücklich auf das noch bei ihm verbliebene Eigentum am Grundstück gestützt, also die Eigentumsklage (§ 985 BGB.) er-

hoben und daneben gegenüber dem Verlangen der Beklagten auf Rückerstattung ihrer Leistungen einredeweise seinen auf § 326 BGB. gestützten Anspruch auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung geltend gemacht hat. Die Meinung des Berufungsgerichts, daß der Kläger grundsätzlich in dieser Weise vorgehen könne, entspricht der Rechtsprechung des erkennenden Senats. Der durch begründete Fristsetzung nach § 326 BGB. bewirkte Wegfall des Erfüllungsanspruchs beider Vertragsteile hat in Fällen, wo die Übereignung des Grundstücks noch nicht stattgefunden hat, zur weiteren Folge, daß diese Übereignung von keiner Seite mehr begehrt werden kann und fortab auch kein Recht des Käufers zum Besitze (§ 986 BGB.) mehr gegeben ist. Der Verkäufer kann in solchen Fällen das Verlangen auf Herausgabe des Grundstücks zwar nicht als Teil seines Schadenersatzes wegen Nichterfüllung nach § 326 BGB. geltend machen. Aber er ist befugt, diese Herausgabe im Wege der Eigentumsklage zu fordern, und an ihrer Durchführung nicht mehr durch jene Einrede des Käufers nach § 986 BGB. behindert (RG. in SeuffArch. Bd. 86 Nr. 43; WarnRspr. 1932 Nr. 41 = JW. 1932 S. 1204 Nr. 7). Die Wirkung der Herausgabe auf die Beziehungen der Parteien ist in solchen Fällen rechtlich unter dem Gesichtspunkt einer Minderung des Schadenersatzanspruchs zu beurteilen, die darin beruht, daß der Verkäufer das Eigentum an dem Grundstück nicht mehr auf den Käufer zu übertragen hat, sondern behalten oder anderweit verwerten kann (RGUrt. vom 16. Februar 1933 VI 209/32). Diese Rechtslage hat der Berufsungsrichter an sich zutreffend erkannt. Es kann sich daher nur darum handeln, ob die Anwendung jener Grundsätze auf den zu beurteilenden Sachverhalt rechtlichen Bedenken begegnet. Diese Frage muß bejaht werden. (Wird näher dargelegt.) . . .

Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben, weil die Berechtigung der Maßnahme des Klägers nach § 326 BGB. nicht rechtsbedenkensfrei festgestellt ist. . . Im übrigen ist noch Folgendes zu bemerken. Weder unter dem Gesichtspunkt des Rücktritts noch unter dem des Schadenersatzanspruchs wegen Nichterfüllung nach § 326 BGB. kann die Frage, ob den Beklagten im Falle der Herausgabe des Grundstücks ein Anspruch auf eine Gegenleistung des Klägers zusteht, nach Aufrechnungsgrundsätzen beurteilt werden. In allen Fällen handelt es sich nicht um selbständige, der Auf-

rechnung im engeren Sinne (§§ 387ffg. BGB.) fähige und bedürftige gegenseitige Ansprüche der Parteien. Vielmehr haben alle diese Ansprüche ihre einheitliche Wurzel entweder in der Beseitigung der früheren vertraglichen Bindung oder, im Falle eines Schadenserfolges wegen Nichterfüllung, in der dadurch herbeigeführten Umgestaltung des Inhalts der vertraglichen Beziehungen. Die einzelnen Ansprüche sind dabei nur als Rechnungsposten einzusetzen mit dem Ziel der gegenseitigen Verrechnung zwischen den Parteien. Es ist daher nicht entscheidend, ob die Beklagten nur ihre Anzahlung und zuviel gezahlte Zinsen zum Gegenstand des Klageantrags selbst machen, sondern es ist das gesamte Vorbringen beider Parteien zu beachten, das sich auf jene Verrechnung bezieht. Diesem Erfordernis ist der Berufsrichter nicht gerecht geworden. Er greift nur einzelne Posten heraus, ohne eine Gesamtabrechnung nach Maßgabe des beiderseitigen Parteivorbringens vorzunehmen.

Zu den so zu beachtenden Rechnungsposten gehört auch der Wert des dem Kläger verbleibenden Grundstücks. Das Berufungsgericht setzt ihn in Gestalt des zur Zeit der Schlußverhandlung gegebenen Verkauflichkeitswertes ein. Dagegen, daß für die Frage der Wertermittlung an sich die in jenem Zeitpunkt gegebene Lage als maßgebend erachtet wird, läßt sich vom Rechtsstandpunkt aus nichts einwenden. Bedenklich ist jedoch, daß — wie bei Waren — gewissermaßen der Marktpreis eingesetzt wird. Daß der Kläger zu diesem Preise anderweit habe verkaufen müssen, steht nicht in Frage. Es ist vielmehr damit zu rechnen, daß er das Grundstück entweder überhaupt oder zum mindesten noch auf unbestimmte Zeit behalten wird. Demnach muß auch die Möglichkeit einer Steigerung des Verkauflichkeitswertes, die der Kläger in der Hand behält, bei der Bemessung des Schadens mitberücksichtigt werden (so bereits RGUrt. vom 16. Februar 1933 VI 209/32). Das hat der Berufsrichter bisher ebenfalls nicht beachtet. . .