

84. 1. Ist der Verkauf einer fremden Liegenschaft, bei welchem sich der Verkäufer für die Genehmigung des Eigentümers stark sagt, nach Art. 1599 Code civil nichtig, oder stellt derselbe ein nach Art. 1120 rechtsbeständiges Versprechen der Leistung eines Dritten dar?

2. Ist in diesem Falle der Ankäufer zum Abschlusse des mit dem Michteigentümer vereinbarten Kaufgeschäftes auch dann noch verpflichtet, wenn der wirkliche Eigentümer seine Genehmigung erst dann erteilt, nachdem er dieselbe verweigert hatte, und hierauf seitens des Käufers der Rücktritt von dem Vertrage erklärt worden war?

II. Civilsenat. Urth. v. 7. Mai 1886 i. S. G. u. Gen. (Pl.) w. H. (Bekl.)
Rep. II. 557/85.

I. Landgericht Trier.

II. Oberlandesgericht Köln.

Durch Vergleichsakt vom 5. Juli 1881 verkaufte Michel G., Vater, dem Ökonomen H. eine Liegenschaft zum Preise von 9 M per Quadratrate. Am 11. November 1881 sollte nach vorheriger Vermessung der Kaufpreis bezahlt und der Besitz übertragen werden. Bei Abschluß des Vergleiches war Michel G., Vater, nicht mehr Eigentümer des Grundstückes, sondern hatte dasselbe bei der Teilung seinen drei Kindern übertragen, von welchen der älteste Sohn sich bei dem Verkaufe beteiligte. Im Februar 1822 forderte der Käufer den Michel G., Vater, und dessen drei Kinder zum Abschlusse des Kaufvertrages auf und bot denselben den durch Vermessung festgestellten Kaufpreis in barem Gelde an.

Die Eigentümer weigerten jedoch die Annahme des Preises und den Abschluß des Vertrages, weil außer dem Preise auch Zinsen zu bezahlen seien. Der Ankäufer ließ darauf die Erklärung zustellen, daß er von dem Vertrage zurücktrete, weil er erst nach dessen Abschlusse erfahren habe, daß die Liegenschaft nicht Eigentum des Verkäufers und mit einer Wegeservitut belastet sei. Nunmehr erhoben der Verkäufer und dessen drei Kinder Klage mit dem Antrage zu erkennen, daß der Vergleich zu Recht bestehe, und beantragten Verurteilung des Käufers zur Zahlung des ermittelten Kaufpreises. Die erste Instanz erkannte nach dem Klageantrage. Auf Berufung des Beklagten wurde die Klage abgewiesen und die eingelegte Revision zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Die Entscheidung des Berufungsrichters beruht auf der Annahme, daß der Vergleich vom 5. Juli 1882 den Verkauf einer fremden Sache darstelle, derselbe daher gemäß der Verbotsbestimmung des Art. 1599 Code civil von Anfang an nichtig gewesen sei und den Klägern einen Anspruch auf Vollziehung nicht gewähren könne. Diese rechtliche Beurteilung der Vereinbarung kann jedoch, wie die Revision mit Recht ausführt, als zutreffend nicht anerkannt werden.

Der Berufungsrichter unterstellt als möglich, daß der streitige Vertrag in der von den Klägern behaupteten Weise zustande gekommen sei. Nach dieser Sachdarstellung haben Michel G., Vater, und Michel G., Sohn, sich bei Abschluß des Vertrages dafür „stark gesagt“, daß der Verkauf der den drei Geschwistern G. zugehörigen Liegenschaft von den beiden nicht anwesenden Miteigentümern genehmigt werde. Beklagter war von den Eigentumsverhältnissen unterrichtet, er hat „die Stark-sagung“ gehört und auf Grund derselben den Vertrag abgeschlossen.

Geht man von dieser Unterstellung aus, so lag ein Verkauf einer fremden Sache nicht vor. Dies träfe zunächst nicht zu hinsichtlich des Anteiles des Michel G., Sohn, welcher zu einem Drittel Eigentümer der Liegenschaft war, mag dieselbe, was nicht festgestellt wird, noch in ungeteiltem Eigentume gestanden haben oder bereits geteilt gewesen sein. Aber auch in betreff der beiden anderen Anteile würde der Verkauf einer fremden Sache nicht anzunehmen sein, selbst wenn der Vertrag, wie der vorgelegte Akt besagt, von dem Miteigentümer Michel G., Vater, allein abgeschlossen worden wäre. Nach der Auslegungsregel des Art. 1157 Code civil ist nicht anzunehmen, daß die Kontrahenten

in völliger Kenntnis der Eigentumsverhältnisse die Absicht gehabt hätten, einen von vornherein ungültigen Vertrag abzuschließen, das Abkommen stellt sich vielmehr als ein Vertrag im Sinne des Art. 1120 a. a. D. dar, durch welchen G., Vater, unter „Starkfagung“ für seine Kinder versprach, daß diese den Verkauf der Liegenschaft unter den vereinbarten Bedingungen abschließen und das Eigentum auf den Beklagten übertragen würden, während H. sich durch Annahme der Zusage bereit erklärte, auch seinerseits den Kauf mit denselben einzugehen. Ein solcher Vertrag wird von der Verbotsbestimmung des Gesetzes nicht getroffen; denn er ist kein Kaufgeschäft und bezweckt nicht die unmittelbare Eigentumsübertragung (Art. 1582 a. a. D.) sondern die Leistung von Handlungen. Er ist daher unbedenklich und sogar von dem Gesetze ausdrücklich anerkannt.

Wenn aber auch der dem Urteile zu Grunde liegende aus Art. 1599 a. a. D. entnommene Entscheidungsgrund nicht gebilligt werden kann, so stellt sich doch die Entscheidung selbst als richtig dar.

Nach der thatsächlichen Feststellung des Berufungsurteiles wurde bei der Verhandlung vom 12. Februar 1883 der durch die Sachverständigen ermittelte Kaufpreis den Eigentümern bar angeboten, dessen Annahme jedoch von den sämtlichen Kindern wiederholt verweigert, angeblich aus dem Grunde, weil demselben nicht auch die Zinsen beigefügt seien. Die Zinsforderung war eine unberechtigte, da in dem Vertrage keine Zinsen versprochen waren und Beklagter den Besitz noch nicht angetreten hatte (Art. 1652 a. a. D.); sie war auch nach der Ansicht des Zeugen, welcher die Verhandlungen vermittelt hatte, nur vorgeschützt, um den wahren Grund der Weigerung zu verdecken. Hieraus folgert der Berufungsrichter, daß die Eigentümer die Genehmigung verweigert, das heißt, wenn man das Abkommen im Sinne des Art. 1120 a. a. D. richtig auffaßt, die von ihrem Vater versprochene Leistung, die Abschließung des Verkaufes, verweigert haben. Mit Unrecht wird diese Annahme des Berufungsrichters von der Revision angefochten, dieselbe wird durch genügende Gründe unterstützt und stellt sich als eine thatsächliche Feststellung der Willensäußerung der Beteiligten dar, welche einen Rechtsirrtum nicht erkennen läßt. Die unberechtigte Zinsforderung würde zwar nicht notwendig eine Weigerung des Vertragsabschlusses darstellen, sondern könnte auch als Versuch, auf Grund des Vertrages einen höheren Kaufpreis zu erlangen, aufgefaßt werden. Die Bedeutung

dieser Anforderung aber hatte der Richter im Einzelfalle gemäß §. 259 C.P.O. nach freier Überzeugung festzustellen.

Aus der Verfassung der Genehmigung folgert der Berufungsrichter, daß der Beklagte berechtigt und veranlaßt gewesen sei, von dem Vertrage zurückzutreten, wie er es auch vor Anstellung der Klage durch den Brief vom 13. Februar 1883 gethan habe. Die wider diese Schlußfolgerung erhobenen Angriffe können nicht als berechtigt anerkannt werden, obgleich dem Richter in der Annahme, daß es sich um einen von Anfang an nichtigen Vertrag handle, nicht beizutreten ist.

Mit Unrecht beruft sich die Revision darauf, daß Beklagter seine Rücktrittserklärung mit der unrichtigen Behauptung begründe, er habe erst nachträglich von den Eigentumsverhältnissen und der Belastung des Grundstückes mit einer Wegeservitut Kenntnis erlangt; denn die bestimmte Willenserklärung verliert durch die Angabe unrichtiger Beweggründe nicht ihre Bedeutung. Ebenso wenig erscheint es zutreffend, wenn die Revision ausführt, der Rücktrittserklärung habe eine Sommation vorausgehen müssen, denn der „sich stark sagende“ Vater sei noch immer in der Lage gewesen, die versprochene Leistung nachträglich zu bewirken, und ebenso habe es den wirklichen Eigentümern jederzeit freigestanden, ihre Weigerungserklärung zu widerrufen, was sie auch durch Anstellung der Klage gethan hätten. In dem Vergleiche war als Tag des Besitzantrittes, welcher die bis dahin erfolgte Abschließung des Kaufgeschäftes voraussetzte, der 11. November 1882 festgesetzt. Mehrere Monate später hatte Beklagter die sämtlichen Kläger behufs Vollziehung des Vertrages zu der Verhandlung vom 12. Februar 1883 eingeladen, in welcher von den Eigentümern die Abschließung des Kaufgeschäftes verweigert wurde. Dadurch wurde festgestellt, daß der in Aussicht genommene Kauf nicht zustande komme und H. konnte seine abgelehnte Kaufszusage zurückziehen, und zwar auch dem Vater und Sohne Michel G. gegenüber, da die beiderseitige Absicht nur auf Erwerbung des ganzen Grundstückes gerichtet war. Ob H. statt dessen unter Festhalten an dem Abkommen mit diesen beiden Schadensersatz von denselben hätte verlangen können, und ob es hierzu einer Sommation derselben bedurft hätte, bedarf keiner Erörterung. Jedenfalls konnte, nachdem H. sein Angebot in rechtlich statthafter Weise zurückgenommen hatte, eine nachträgliche Annahme desselben durch die Kinder G. keine Rechtswirkung mehr äußern (Art. 1108 Code civil).“