

38. Unter welchen Voraussetzungen kann statt der Erfüllungs- die Entschädigungsklage angestellt werden, wenn der Verkäufer den Kaufgegenstand nach Abschluß des Kaufvertrages an einen Dritten veräußert hat?

III. Civilsenat. Ur. v. 7. Juli 1893 i. S. R. (Kl.) w. D. (Bekl.)  
Rep. III. 94/93.

I. Landgericht Berden.

II. Oberlandesgericht Celle.

Die Parteien hatten einen mündlichen Kaufvertrag abgeschlossen, vermöge dessen der Beklagte sein Wohnhaus nebst einer Reihe anderer Immobilien an den Kläger verkaufte. In der Folge behauptete letzterer, daß vereinbart worden sei, es solle zu den Kaufobjekten auch das Grundstück „Sonderland“ gehören. Dieses Grundstück war unbestritten von dem Beklagten nach Abschluß seines Kaufvertrages mit dem Kläger an einen Dritten verkauft und aufgelassen worden. Daraufhin verlangt der Kläger eine Entschädigung von 2000 *M* dafür, daß er das genannte Grundstück nicht erhalten habe. Der Beklagte leugnet, daß die erwähnte Vereinbarung getroffen sei, und macht geltend, daß dem Kläger keinesfalls ein Anspruch auf Entschädigung, sondern nur auf Vertragserfüllung zustände.

Nachdem der Kläger in erster Instanz abgewiesen worden, wiederholte er in zweiter Instanz sein Petitum mit dem Anfügen, es möge dem Beklagten die Befugnis vorbehalten bleiben, durch Auflassung des fraglichen Grundstückes sich von Leistung der beanspruchten Entschädigung zu befreien.

Auch das Oberlandesgericht wies die Klage ab, indem es davon ausging, daß die Unmöglichkeit der Erfüllung, deren Darlegung zur Begründung der angestellten Entschädigungsklage gehöre, noch nicht

aus dem Umstande folge, daß Beklagter das angeblich mitverkaufte Grundstück anderweit veräußert und aufgelassen habe. Er könne das Grundstück wieder erwerben, und es sei nicht abzusehen, weshalb ihm dies nicht gelingen sollte, wenn er dem dritten Erwerber einen entsprechend höheren Preis anbiete. Es wäre Sache des Klägers gewesen, darzulegen, daß und aus welchem Grunde für den Beklagten der Wiedererwerb des Grundstückes ausgeschlossen, und damit die Erfüllung des Vertrages unmöglich geworden sei. Der in der zweiten Instanz dem Beklagten eingeräumte Vorbehalt, durch Auflassung des Grundstückes sich von der Verpflichtung zur Entschädigung zu befreien, sei nicht geeignet, den vorliegenden Mangel der Klagebegründung zu ersehen.

Das Reichsgericht hat der gegen dieses Urteil gerichteten Revision stattgegeben aus folgenden

Gründen:

„Der Berufungsrichter geht bei seiner Entscheidung von dem Satze aus, daß der Schuldner dem Gläubiger zur Leistung des Interesses verpflichtet werde, wenn ihm die Naturalerfüllung seiner Verbindlichkeit auch nur subjektiv unmöglich sei, daß aber die Darlegung dieser Unmöglichkeit zur Begründung der auf Entschädigung gerichteten Klage gehöre. Diesem an sich richtigen, auch vom Reichsgerichte schon mehrfach gebilligten Rechtsätze hat jedoch der vorige Richter eine Anwendung auf die Verhältnisse des vorliegenden Falles gegeben, die als eine rechtsirrtümliche bezeichnet werden muß.

Es steht fest, daß der Beklagte nach Abschluß des Kaufvertrages ein ihm bis dahin eigentümlich zugehöriges Grundstück, das sog. „Sonderland“, an einen Dritten veräußert und aufgelassen hat. Ist nun die Behauptung des Klägers richtig, daß dieses Grundstück mit zu den Objekten des genannten Kaufvertrages gehört habe, so hätte der beklagte Verkäufer vertragswidrig eines Gegenstandes sich entäußert, welchen er nach dem Vertrage an den Kläger zu tradieren hatte, und er hätte sich dadurch thatsächlich und rechtlich außer Stand gesetzt, seiner Vertragspflicht gegen den klagenden Käufer durch Naturalerfüllung zu entsprechen. Dieser Umstand soll indessen nach der Ansicht des Berufungsgerichtes noch nicht genügen, um den zunächst allein begründeten klägerischen Anspruch auf Naturalerfüllung in einen

Anspruch auf Entschädigung zu verwandeln und damit die jetzt auf Entschädigung gerichtete Klage zu rechtfertigen; denn, führt der Berufungsrichter aus, es wäre Sache des Klägers gewesen, darzulegen, daß und aus welchem Grunde für den Beklagten der Wiedererwerb des Grundstückes ausgeschlossen, und dadurch die Erfüllung des Vertrages unmöglich geworden sei. Dieser Erwägung der Vorinstanz kann nicht beigetreten werden.

Als die unmittelbare und regelmäßige Folge der vertragswidrigen Handlungsweise des beklagten Verkäufers ist es anzusehen, daß derselbe dadurch, daß er einen Dritten zum rechtmäßigen und unbedingten Eigentümer des fraglichen Grundstückes machte, sich selbst außer Besitz und damit außer stand gesetzt hat, diesen individuell bestimmten Kaufgegenstand dem Kläger zu tradieren. Der Beklagte vermag also seiner Leistungspflicht nur dann gerecht zu werden, wenn der dritte Eigentümer freiwillig zu einem Wiederverkauf sich bereit zeigt, und wenn der Beklagte außer dem Willen auch die Mittel hat, den Rückserwerb der Sache zu bewerkstelligen. Ist dies der Fall, und wird vom Verkäufer die Möglichkeit der Leistung trotz der vertragswidrigen Entäußerung dargelegt, so muß die Interessensforderung des Käufers zurückgewiesen werden, weil ihr eine Voraussetzung — die Unmöglichkeit der Naturalleistung — mangelt. Ohne solche Darlegung muß festgehalten werden, daß gegenüber dem Ansprüche auf das Interesse die bloße Möglichkeit, daß der vertragsbrüchige Verkäufer vielleicht doch noch die Naturalerfüllung werde bewirken können, keine Beachtung verdient, umsoweniger, wenn sich, wie im vorliegenden Falle, der Verkäufer hierzu in keiner Weise bereit zeigt, vielmehr dem Interessensansprüche des Klägers unbeschränkten Widerspruch entgegensetzt.

Diese Auffassung, die in der Praxis der deutschen Gerichte vielfach geteilt wird, entspricht dem materiellen Rechte und den Bedürfnissen des Verkehrslebens. Es kann dieser Auffassung nicht vorgeworfen werden, daß sie die Beweislast verdrehe; sie will nur dem Umstande, daß der Verkäufer ein Kaufobjekt, statt es zu tradieren, an Dritte veräußert, die richtige Bedeutung zuerkennen wissen. Immerhin wird von dem Käufer, welcher das Interesse fordert, der Beweis verlangt, daß er dazu wegen Unmöglichkeit der Naturalerfüllung berechtigt sei; aber es wird angenommen, daß dieser Nachweis im

allgemeinen schon durch die Thatfache gegeben sei, daß der Käufer nach dem Kaufabschlusse das Kaufobjekt an einen Dritten unbedingt und rechtsgültig veräußert hat. Dem beklagten Verkäufer ist dann anheimgegeben darzuthun, daß ihm, ungeachtet der aus jener Thatfache fließenden Konsequenz, gleichwohl die Tradition des Objectes nicht unmöglich, und daß er eventuell auch gewillt sei, die hierzu erforderlichen Schritte zu thun.

Schließlich mag noch darauf hingewiesen werden, daß der Kläger laut Thatbestandes der zweiten Instanz dem Beklagten freigestellt hat, sich durch Naturalleistung von der eingeklagten Ersatzforderung zu befreien. Wird — falls das übrige Klagevorbringen sich bestätigt — dieser Einräumung entsprechend, ein Vorbehalt in das zukünftige Urtheil aufgenommen, so ist den Interessen der beiden streitenden Theile volles Genüge geschehen.“