

82. Ist es auch in dem Falle, wenn der Verkäufer eines Grundstückes die rechtskräftige Beurteilung des Erwerbers, den abgeschlossenen Vertrag mit ihm notariell zu verbriefen, erwirkt hat, zum Zwecke der Eigentumsübertragung zufolge § 1 Abs. 1 des im Gebiete des rheinischen Rechtes geltenden Gesetzes vom 20. Mai 1885 erforderlich, daß der Verkäufer den Vertragsabschluß unter Vorlegung des erwirkten Urtheiles vor Notar beurkunden läßt?

§ 779 C.P.D.

II. Civilsenat. Urth. v. 20. Dezember 1892 i. S. der Handelsgesellschaft Th. R. & Co. u. Gen. (Bekl.) w. H. (Pl.) Rep. II. 235/92.

I. Landgericht Elberfeld.

II. Oberlandesgericht Köln.

Abweichend von der Annahme der Vorinstanzen hat das Reichsgericht die vorstehende Frage bejaht aus folgenden

Gründen:

„Die Beklagten haben der auf Zahlung des Kaufpreises gerichteten Klage den Einwand entgegengehalten, daß sie berechtigt seien, denselben zurückzuhalten, weil Kläger seinerseits den Vertrag noch nicht erfüllt, nämlich ihnen das Eigentum an dem erkauften Grundstücke noch nicht verschafft habe, wozu nach § 1 Abs. 1 des Gesetzes vom 20. Mai 1885 noch die Thätigung eines Notariatsaktes erforderlich sei. Das Berufungsgericht verwirft diese Einrede, indem es davon ausgeht, daß durch das von dem Kläger gegen die Beklagten erwirkte rechtskräftige Urteil, welches dieselben zur Thätigung eines solchen

Altes verurteilt, gemäß § 779 C.F.D. dieser Akt ersetzt sei. Dieser Auffassung kann nicht beigetreten werden. Wenn auch zuzugeben ist, daß die Wirkung der Verurteilung sich nicht bloß auf den Inhalt, sondern auch auf die Form der abzugebenden Erklärung erstreckt, sodaß die den Beklagten auferlegte Erklärung vermöge des Urtheiles als vor dem Notar abgegeben gilt, so bezieht sich der Urtheilsauspruch doch immerhin nur auf die Erklärung der Beklagten, also nur einer Vertragspartei. Das Gesetz vom 20. Mai 1885 verlangt aber, daß beide Parteien den Vertrag vor dem Notar thätigen, und § 779 C.F.D. spricht schon seinem Wortlaute nach nicht aus, daß auch die von dem Kläger in bestimmter Form abzugebende Erklärung als durch die Erhebung der Klage und Erwirkung des Urtheiles ersetzt zu gelten habe. Auch aus der Entstehungsgeschichte des § 779 a. a. D. kann eine solche Tragweite desselben nicht abgeleitet werden. Er schließt sich, wie sich aus den Motiven zur Civilprozeßordnung (S. 443) ergibt, an frühere ähnliche Vorschriften preussischer Gesetze, insbesondere § 32 des Gesetzes vom 24. Mai 1853 und § 96 des Gesetzes vom 21. März 1868, ferner §§ 3. 19 Ziff. 2. 60. 65 Abj. 2 des Gesetzes vom 5. Mai 1872 an. Dabei ist besonders beachtungswert, daß § 3 des letzterwähnten Gesetzes, welcher sich auf die Auflassung, einen ebenfalls von beiden Parteien vor dem Grundbuchamte vorzunehmenden Akt, bezieht, gleichfalls nur sagt, daß die Verurteilung eines Eigentümers zur Auflassung dessen Erklärung ersetze, sodaß zur Bewirkung der Auflassung immerhin noch die andere Partei vor dem Grundbuchamte erscheinen, die Auflassung verlangen und daß die Erklärung des Eigentümers vertretende Urtheil vorlegen muß. Es ist anzunehmen, daß bei dem durch § 1 des Gesetzes vom 20. Mai 1885 zur Bewirkung des Eigentumsüberganges verlangten Notariatsakte, welchem eine ähnliche rechtliche Bedeutung wie der Auflassung zukommt, ebenso zu verfahren ist, daß also die Partei, welche eine Verurteilung der anderen zur notariellen Beurkundung erwirkt hat, vor dem Notar erscheinen, ihrerseits den Vertragsabschluß erklären und an Stelle der Zustimmung des anderen Kontrahenten das gegen denselben erwirkte rechtskräftige Urtheil vorlegen muß. Daß auch die preussische Gesetzgebung bei Erlaß des Gesetzes vom 20. Mai 1885 von keiner anderen Auffassung des § 779 C.F.D. ausgegangen sein kann, ist aus § 53 dieses — für sich allerdings nicht revidirel —

Gesetzes zu schließen, wonach die bei dem Zwecke des Gesetzes, die Einführung des Grundbuchs-systemes vorzubereiten, ganz wesentliche Vorschrift einer Mitteilung an den Katasterbeamten nicht auf den Fall einer Beurteilung nach § 779 C. P. D. ausgedehnt ist, wozu übrigens im Hinblick darauf, daß dem Gerichte der Zeitpunkt der eingetretenen Rechtskraft (vermöge § 268 Abs. 1 C. P. D.) nicht ohne weiteres bekannt wird, besondere Vorschriften erforderlich gewesen wären.

Ist hiernach, abweichend von dem Berufungsgerichte, anzunehmen, daß das gegen die Beklagten gemäß § 779 erlassene Urteil den nach § 1 des Gesetzes vom 20. Mai 1885 erforderlichen Notariatsakt, soweit es sich um eine Thätigung desselben von seiten des Klägers handelt, nicht ersetzt, diese Thätigung vielmehr zur Bewirkung des Eigentumsüberganges noch erforderlich ist, so erscheint die von den Beklagten vorgeschützte Retentionsseinrede als begründet. Nach dem festgestellten Inhalte des Kaufvertrages haben nämlich nicht etwa die Beklagten mit Zahlung des Kaufpreises vorzugehen, vielmehr ist ihnen derselbe unter Vorbehalt von Kündigung gestundet worden. Kläger kann daher nicht etwa seinerseits die Thätigung des Notariatsaktes verweigern bis zuerst gezahlt sei (vgl. Code civil Art. 1612).“ . . .