

40. Erfüllung eines Kaufvertrages durch Auflassung, obwohl die Klage auf Auflassung rechtskräftig abgewiesen worden.

V. Civilsenat. Urth. v. 25. Juni 1898 i. S. Ch. (Kl.) w. v. F. (Bekl.).
Rep. V. 21/98.

I. Landgericht Konitz.

II. Oberlandesgericht Marienwerder.

Die Parteien hatten durch Vertrag vom 18. Dezember 1872 das Grundstück R. Nr. 1 von den damaligen Eigentümerinnen, der verhehlchten v. D. und der verhehlchten W., für 1506 Thlr. 10 Sgr. gekauft und übergeben erhalten. Sie hatten in Anrechnung auf den Kaufpreis eine Kostenhypothek von 16 Thlr. 10 Sgr. übernommen; die übrigen 1490 Thlr. waren unstreitig in der Weise bezahlt worden, daß Kläger 730 Thlr. an die v. D., und Beklagter 760 Thlr. an die W. entrichtete. Der v. D.'sche Anteil wurde den Parteien, nachdem sie hierüber ein obfiegliches Erkenntnis erstritten hatten, im Jahre 1879 aufgelassen, und auf Grund dieser Auflassung wurden beide — je zu einem Viertel — als Eigentümer des Grundstückes eingetragen. Auch wegen der Auflassung des W.'schen Anttheiles kam es zwischen den Parteien und der verhehlchten W. zum Prozeß. Dieser endete damit, daß die Parteien, die damaligen Kläger, mit ihrem Ansprüche auf Auflassung rechtskräftig abgewiesen wurden, weil gegen sie in contumaciam für festgestellt erachtet wurde, daß die Auflassung bereits erfolgt sei. Troß dieser im Jahre 1876 erfolgten Abweisung erlangte der Beklagte am 5. März 1884 von den Erben

der inzwischen verstorbenen verheirateten W. die Auflassung der dieser gehörigen Eigentumshälfte und wurde nun bezüglich dieser als Miteigentümer im Grundbuche eingetragen. Im Jahre 1886 wurde das Grundstück zum Zwecke der Auseinandersetzung zwischen den Miteigentümern versteigert, und hierbei ein Meistgebot von 7345 *M* erzielt; von diesem erhielt der Beklagte drei Viertel ausgezahlt.

Der Kläger verlangte nun mit der Behauptung, daß die Auflassung des W.'schen Eigentumsanteiles, welche seitens der W.'schen Erben 1884 an den Beklagten erfolgte, in Erfüllung des ursprünglichen Kaufvertrages vom 18. Dezember 1872 geschehen sei, und daß daher der Beklagte, wenn auch formell an ihn allein der W.'sche Anteil aufgelassen worden, doch verpflichtet sei, ihn (den Kläger) als dessen Miteigentümer gelten zu lassen, von dem Beklagten die Herausgabe eines Viertels des Erlöses.

Die Klage ist in den Vorinstanzen abgewiesen, das Berufungsurteil aber auf die Revision des Klägers aufgehoben worden.

Aus den Gründen:

„Kläger gründet seinen Anspruch auf die Behauptung, daß der Beklagte die Auflassung des W.'schen Anteiles auf Grund und in Erfüllung des Vertrages vom 18. Dezember 1872 von den W.'schen Erben erhalten habe. Der Beklagte bestreitet dies; nach seiner Behauptung haben die W.'schen Erben nicht auf Grund jenes Vertrages, sondern auf Grund einer neuen Vereinbarung, die er mit ihnen erzielt habe, die Auflassung erteilt. Rechtlich möglich ist sowohl das eine, wie das andere. Denn wenn auch die W.'schen Erben, nachdem die Klage der jetzigen Parteien auf Auflassung gegen ihre Erblasserin rechtskräftig abgewiesen worden war, nicht mehr genötigt werden konnten, die Auflassung aus jenem Vertrage zu erteilen, so konnten sie den Vertrag doch freiwillig erfüllen. Hierin läge freilich ein Verzicht auf die Wirkungen des zu ihren Gunsten ergangenen rechtskräftigen Erkenntnisses; aber ein solcher Verzicht ist zulässig, wie eine Partei auch dadurch auf die Einrede rechtskräftig entschiedener Sache verzichten kann, daß sie das abgesprochene Recht trotz des Urteiles anerkennt.

Vgl. Eccius; Preussisches Privatrecht Bd. 1 § 56 am Schluß, 7. Aufl. S. 303, und die dortigen Citate.

Die Beweislast dafür, daß die W.'schen Erben mit der von ihnen

erteilten Auflassung den Vertrag vom 18. Dezember 1872 zu erfüllen beabsichtigt hätten, und daß daher dieser Vertrag der Auflassung zu Grunde liege, trifft allerdings den Kläger. Denn für die gegenteilige Behauptung des Beklagten spricht zunächst dies, daß mit der rechtskräftigen Abweisung der Klage auf Auflassung ein Rechtsanspruch der Parteien, die Auflassung von den W.'schen Erben zu erhalten, beseitigt war. Aber der Kläger hat auch Beweis für seine Behauptung angeboten, und der Berufungsrichter hat nicht geprüft, ob die vom Kläger unter Beweis gestellten Thatsachen ihm ausreichen würden, um die Behauptung, daß die Auflassung von den Erben in Erfüllung des Kaufvertrages vom 18. Dezember 1872 erklärt sei, für erwiesen zu erachten. Er hat sich auf eine Feststellung darüber, ob dieser Vertrag, oder eine neue Vereinbarung zwischen dem Beklagten und den W.'schen Erben der Auflassung zu Grunde liege, überhaupt nicht eingelassen, und doch bildet gerade dies die Grundlage, von welcher aus der Streit der Parteien rechtlich beurteilt werden muß. Denn wenn in der That die Auflassung des W.'schen Eigentumsanteiles nicht auf Grund eines neuen, sondern auf Grund des Vertrages vom 18. Dezember 1872 und in dessen Erfüllung an den Beklagten erfolgt sein sollte, dann läßt sich die Schlußfolgerung des Klägers, daß der Beklagte verpflichtet gewesen sei, an ihn die Hälfte dieses Miteigentumes abzutreten, nicht beanstanden. Der Berufungsrichter verneint dies mit Unrecht deshalb, weil zwischen den Parteien ein Vertragsverhältnis nicht bestanden habe, sie vielmehr in ein solches nur zu den Verkäuferinnen getreten seien. Dies wäre zutreffend, wenn jeder von ihnen eine bestimmte Eigentumshälfte, Kläger die der v. D., und Beklagter die der W., gekauft hätte; so aber wird der Vertrag vom Berufungsrichter selbst nicht ausgelegt, und er ist auch so von den Parteien nicht verstanden worden. Dies ergibt sich daraus, daß beide die Auflassung der v. D.'schen Hälfte entgegennahmen und auf Grund derselben als Miteigentümer dieser ideellen Hälfte eingetragen wurden, sowie daß sie beide demnächst auf Auflassung des W.'schen Anteiles gemeinschaftlich klagten. Wenn nun auch, wie dem Berufungsrichter zugegeben werden kann, zwischen den Parteien ein rechtsgültiges Abkommen, welches ihre Gemeinschaft hinsichtlich des Grundstückes regeln sollte, nicht bestand, da ein solches der Schriftform bedurft hätte, so folgt doch aus § 172 A. L. R. I. 17, daß, soweit der Erwerb

des Grundstückes in Frage kam, die Parteien in einer sie gegenseitig verpflichtenden Rechtsgemeinschaft standen. Denn nach dieser Vorschrift soll, wenn mehrere Personen gemeinschaftlich mit einem Dritten einen Vertrag geschlossen haben, in Ermangelung eines besonderen rechtsgültigen Abkommens unter ihnen selbst ihr Verhältnis gegeneinander nach den in dem Vertrage mit dem Dritten vorkommenden Bestimmungen beurteilt werden. Da nun die Parteien das Grundstück nach § 1 des Vertrages „zusammen“ gekauft haben, so waren sie gegenseitig verpflichtet, sich als Miteigentümer desselben zu gleichen Anteilen anzuerkennen, soweit sie die Auflassung auf Grund jenes Vertrages erlangten. Dies entspricht — was die Größe des Anteiles anlangt — der gesetzlichen Vermutung (§§ 2. 173 A.L.R. I. 17), wird im vorliegenden Falle auch durch die fast genau in gleicher Teilhöhe erfolgte Bezahlung des Kaufpreises gerechtfertigt und ist von den Parteien selbst dadurch gebilligt worden, daß sie sich an dem v. D.'schen Anteil zu gleichem Rechte beteiligt erachteten.“ . . .