

43. Geschliche Zinspflicht des Verkäufers für den Teil des Kaufpreises, den er in einem von ihm mit entsprechendem Preisnachlasse gekauften Grundstück bereits empfangen hatte, bevor er das von ihm verkaufte Grundstück übergab,
A.L.R. I. 11 §§ 109 flg.

V. Civilsenat. Urtr. v. 29. April 1899 i. S. S. C. (Rl.) w. v. Zsch.
(Wekl.). Rep. V. 406/98.

I. Landgericht Danzig.

II. Oberlandesgericht Marienwerder.

Der verstorbene F. M. C. und der Beklagte schlossen am 22. Juli 1882 miteinander zwei Kaufverträge; C. verkaufte dem Beklagten ein Haus in Marienwerder; Beklagter verkaufte dem C. zwei Häuser in Danzig. Die Danziger Häuser wurden dem C. am 22. Juli 1882 aufgelassen, während die Auflassung des Hauses in Marienwerder an einen Cessionar des Beklagten erst nach vielen prozessualen Weiterungen am 3. November 1897 erfolgte.

Die Klägerin S. C., deren Geschwister und Miterben nach dem F. M. C. ihr die Ansprüche des letzteren gegen den Beklagten abgetreten hatten, verlangte im Prozeßwege Zahlung von 1042,48 *M* nebst 5 Prozent Zinsen seit dem 1. Januar 1884. Die Klage stützte sich auf eine Abrechnung vom 20. September 1882. Von der Forderung, die insgesamt auf 1492,48 *M* beziffert wurde, brachte die

Klägerin 450 *M* in Abzug, mit denen sie schon in einem Vorprozesse durch Urteil des Oberlandesgerichtes *M.* vom 25. November 1897, und zwar auf Grund derselben Einrede des Beklagten, die das Oberlandesgericht in dem jetzt in Rede stehenden Prozesse für durchschlagend erachtet hat, abgewiesen worden war. Der danach übrig bleibende Betrag von 1042,43 *M* war — abgesehen von schon in erster Instanz abgewiesenen 60 *M* — in der Vorinstanz an sich nicht mehr vom Beklagten bestritten worden; er machte jedoch eine Gegenforderung von 9471 *M* für Zinsen geltend, um die es sich hier allein handelt. Er verlangte 5 Prozent Zinsen für 12400 *M* vom 22. Juli 1882 bis zum 3. November 1897 = 9471 *M*. Um diesen Betrag von 12400 *M* waren nämlich in beiden Kaufverträgen vom 22. Juli 1882 gleichmäßig die Kaufpreise — zur Ersparung von Stempel und Kosten — zu niedrig angegeben worden. Beklagter machte nun geltend, daß *E.* denjenigen Teil des Kaufgeldes für das Marienwerder'sche Grundstück, den der Beklagte durch Hingabe der Danziger Grundstücke zu einem um denselben Betrag von 12400 *M* ermäßigten Kaufpreise berichtigt habe, neben dem verkauften, aber dem Beklagten vorenthaltenen Grundstücke in Marienwerder vom 22. Juli 1882 bis zum 3. November 1897 genutzt habe und deshalb nach §§ 109. 110 *A.L.R.* I. 11 verpflichtet sei, diese Summe für die Dauer der bezogenen Nutzung zu verzinsen.

Die Klägerin hielt die Zinsforderung grundsätzlich für nicht gerechtfertigt, weil es sich nicht um bares Kaufgeld, sondern um einen vereinbarten beiderseitigen Preisnachlaß handle, der dem Beklagten in der That schließlich zu teil geworden sei. Sie bestritt aber auch, daß ihr Vater das Kaufgeld, wenn es ein solches sei, wider den Willen des Beklagten genutzt habe. Eventuell gestand sie nur für die Zeit vom 1. Juli 1891 bis Ende September 1893 einen Zinsanspruch des Beklagten zu, nämlich von Erhebung der Klage des jetzigen Beklagten auf Auflassung des Marienwerder'schen Hauses an ihn an bis zur Einleitung der von ihm beantragten Zwangsverwaltung dieses Grundstückes.

Der erste Richter verwarf die Einrede des Beklagten; in zweiter Instanz wurde dagegen die Klage abgewiesen. Die Revision der Klägerin gegen den Teil des Berufungsurteiles, der den Zins= einwand betrifft, ist zurückgewiesen worden aus den folgenden

Gründen:

„Das Berufungsgericht bezieht sich bezüglich der Verzinsungsfrage zunächst auf die Gründe seines Urtheiles vom 25. November 1897 im Vorprozesse, die dahin gehen:

E. habe die Danziger Grundstücke seit dem 22. Juli 1882 zu einem hinter dem angenommenen Werte um 12400 *M* zurückbleibenden Preise besessen und diesen Vermögenswert genutzt, ohne seinerseits den Beklagten in den Genuß des entsprechenden Gegenwertes gesetzt zu haben. Die §§ 109, 110 A.L.R. I. 11 fänden nun nicht bloß auf Geldpreise Anwendung, sondern auch auf solche neben dem Geldpreise zu entrichtende Leistungen, die von den Kontrahenten zu einem bestimmten Geldbetrage veranschlagt worden seien, wodurch sie dem wirklichen Geldpreise gleichgestellt würden. Diesen Teil des Kaufpreises — der durch Auflassung des Marienwerder'schen Grundstückes an den Beklagten zu einem gleichfalls um 12400 *M* hinter dem Werte zurückbleibenden Preise entrichtet werden sollte — habe E. zugleich mit den ihm aufgelassenen Danziger Häusern genutzt.

Wenn nun auch diese gleichzeitige Nutzung zunächst nicht wider den Willen des Beklagten (§ 109) stattgefunden habe, da er nach den Verträgen mit der Auflassung vorangehen sollte, so habe solches Einverständnis des Beklagten mit der gleichzeitigen Nutzung doch spätestens aufgehört im Mai 1891, mit Zustellung der damals von ihm erhobenen Klage gegen E. auf Auflassung des Marienwerder'schen Grundstückes; die von da an berechneten Zinsen zu 5 Prozent überstiegen aber bereits die (damals nur) eingeklagte Forderung der E.'schen Erben von 450 *M*.

In seinem jetzigen Urtheile zieht der Berufungsrichter auch noch den § 227 A.L.R. I. 11 heran und fügt hinzu: die Verzinsungspflicht treffe sowohl den Käufer als den Verkäufer, wenn Kaufsache und Kaufpreis gleichzeitig genutzt würden. Diese Verpflichtung treffe also den E. nicht bloß als Käufer der Danziger Grundstücke bezüglich der darauf schuldig gebliebenen 12400 *M* (§ 227), sondern auch als Verkäufer des Grundstückes in Marienwerder bezüglich des voraus (in den ihm um 12400 *M* unter dem Werte überlassenen Danziger Grundstücken) empfangenen Teiles des Kaufpreises: Begonnen habe die Zinspflicht spätestens Ende Mai 1891 mit der Klage des jetzigen

Beklagten auf Auflassung. . . . Von Ende Mai 1891 bis Ende September 1893 (Beginn der Zwangsverwaltung) betragen die Zinsen schon mehr als 1500 *M*, also nach Abrechnung der schon früher aufgerechneten 450 *M* immer noch mehr als die jetzt noch in Frage stehenden 982,43 *M*.

Es mag nun dahingestellt bleiben, ob der § 227 A.L.R. I. 11, der das Ausbleiben einer bedungenen baren Zahlung bei der Übergabe des Kaufgegenstandes voraussetzt, auf den vorliegenden Fall angewendet werden darf; jedenfalls ist dem Berufungsrichter darin beizutreten, daß der verstorbene C. und jetzt dessen Erben auf Grund der §§ 109 flg. A.L.R. I. 11 verpflichtet sind, das Kaufgeld von 12400 *M* für das an den Beklagten verkaufte Haus in Marienwerder insoweit, als sie es wider des Beklagten Willen zugleich mit dem verkauften Hause genutzt haben, zu verzinzen. Mit Unrecht bestreitet die Revision unter Berufung auf die Ausführungen des ersten Richters, daß es sich bei diesen 12400 *M* um Kaufgeld handle. Darüber könnte sich allenfalls streiten lassen, wenn der in den beiden Kaufverträgen vom 22. Juli 1882 gleichmäßig vereinbarte Preisnachlaß von 12400 *M* von den Vertragsschließenden als damals bereits beiderseits ausgeführt behandelt worden wäre, und demgemäß der um diesen Betrag in beiden Verträgen zu niedrig geschriebene Kaufpreis als das allein noch in Betracht kommende Kaufgeld zu gelten hätte. Es ist aber bereits in dem reichsgerichtlichen Urteile vom 19. Juni 1895 im Vorprozesse ausgeführt worden, daß eine andere rechtliche Auffassung näher liege, nämlich die, daß außer dem geschriebenen Kaufpreise noch die beiderseits zu bewirkende Leistung weiterer 12400 *M* vereinbart worden sei, die erst künftig, und zwar dadurch ausgeführt werden sollte, daß jeder Teil dem anderen den Kaufgegenstand mit diesem Preisnachlasse übertrage. Wenn der erste Richter ausführt, daß durch diese Abmachung das in dem Preisnachlasse stehende Stück der Gegenleistung des Beklagten immer noch nicht zu einer Geldleistung und der Verzinsbarkeit zugänglich geworden, sondern eine nicht vertretbare Leistung geblieben sei, nämlich Auflassung der vom Beklagten an C. verkauften Häuser, so wird dabei übersehen, daß nicht diese, ohnehin vom Beklagten geschuldete, und zwar von ihm als Verkäufer geschuldete, Auflassung, sondern die Auflassung unter einem gleich hohen Preisnachlasse die volle Erfüllung

der dem Beklagten als Käufer des Marienwerder'schen Hauses obliegende Leistung bewirken sollte. Daraus ergibt sich, daß beiderseits die Kaufpreise um 12400 *M* über den geschriebenen Betrag hinaus vereinbart worden waren, und daß dieser Mehrbetrag durch gegenseitige Aufrechnung getilgt werden sollte. Wenn nun aber E. die gekauften Danziger Häuser in Besitz nahm, ohne dem Beklagten das verkaufte Haus in Marienwerder zu übertragen, so hatte er in dem ihm gewährten Preisnachlasse für die Danziger Häuser bereits vom Beklagten den Betrag von 12400 *M* berichtigt erhalten, den der Beklagte über den geschriebenen Kaufpreis hinaus an ihn für das Haus in Marienwerder leisten sollte; dieser Betrag war dem E. auf den von ihm für die Danziger Häuser zu zahlenden Gegenwert erlassen worden; er war also seitdem in der Lage, diesen Geldbetrag und gleichzeitig das verkaufte Haus zu nutzen. Wie in dem vom vormaligen preussischen Obergericht nach Striethorst's Archiv Bd. 11 S. 37 fig. entschiedenen Falle die durch Aufrechnung bewirkte Berichtigung des Kaufpreises dem Empfange des Kaufgeldes im Sinne des § 110 A.L.R. I. 11 gleichgestellt worden ist, so muß im vorliegenden Falle die Einbehaltung desjenigen Kaufgeldbetrages durch E., den er erst einbehalten durfte, wenn er dem Beklagten das Haus in Marienwerder überließ, solange als dies wider den Willen des Beklagten geschah, als eine Zuwiderhandlung gegen den § 109 A.L.R. I. 11 behandelt werden.

Der Berufungsrichter hat dann aber weiter mit zutreffenden Gründen angenommen, daß jedenfalls in der Zeit von Ende Mai 1891 bis Ende September 1893 wider Willen des Beklagten eine gleichzeitige Nutzung dieses Kaufgeldbetrages und des verkauften Hauses durch E. stattgefunden hat, daß auch sonst kein Grund vorliegt, der geeignet wäre, die Zinsverpflichtung des E. in dieser Zeit zu beseitigen, und daß der Zinsbetrag für diese Zeit bereits ausreicht, um die Klageforderung durch Aufrechnung zu erledigen." ...