

58. Ist § 230 A.L.R. I, 11 anwendbar, wenn nach dem Kaufvertrage die Zahlung des Kaufpreises erst bei der der Grundstücksübergabe nachfolgenden Auflassung zu leisten, und die Übergabe erfolgt ist?

V. Civilsenat. Urth. v. 10. Juni 1899 i. S. G. Ehef. (Bekl.) w.
B. (Kl.). Rep. V. 102/99.

I. Landgericht Oppeln.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Der Kläger kaufte von den Beklagten am 16. Februar 1898 das Grundstück Gg. Bl. 24 und erhielt es übergeben. Auf dem Grundstück war ein Auszug mit Wohnung für die F.-G.'schen Eheleute eingetragen. Nach dem Wortlaute des Vertrages übernahm der Kläger die Auszugswohnung, nicht aber den sonstigen Auszug. Der mitverklagte Ehemann erklärte am 18. Februar 1898 die Auflassung des Grundstückes; die verklagte Ehefrau, welche dieselbe verweigerte, wurde mit ihrem Manne zur Auflassung und zur Löschung des Auszuges verurteilt. In der Berufungsinstanz erhoben die Beklagten die Einrede, daß sie zum Rücktritte von dem Kaufgeschäfte berechtigt seien, weil der Kläger bei der Auflassung die Leistung der vertraglichen Anzahlung von 300 *M* verweigert habe. Das Berufungsgericht verwarf diese Einrede. Dies ist vom Reichsgerichte gebilligt worden aus folgenden

Gründen:

... „Mit Unrecht wird gerügt, daß den Beklagten durch das Berufungsgericht die Befugnis zum Rücktritte von dem Kaufvertrage auf Grund des § 230 A.L.R. I. 11 ver sagt worden ist. Nach dieser Vorschrift kann der Verkäufer, wenn der Käufer die Zahlung des Kaufgeldes, welche er bei der Übergabe bar zu leisten versprochen hat, nicht leistet, die Übergabe verweigern und den Kontrakt aufheben. Das Reichsgericht hat in der in der Jurist. Wochenschr. von 1890 S. 460 Nr. 17 mitgetheilten Entscheidung diesem Falle den Fall gleich behandelt, wenn die Parteien die Zahlung des Kaufpreises ausdrücklich an die Auflassung geknüpft und dadurch die letztere in dieselbe Beziehung zur Zahlung des Kaufpreises gesetzt haben, wie im § 230 hinsichtlich der Übergabe vorausgesetzt ist, und zwar aus dem Grunde, weil in der neueren Gesetzgebung an die Stelle der Übergabe in gewissem Umfange die Auflassung als Übertragungsakt des Eigentumes an Grundstücken getreten ist. Aus den Urteilsgründen ergibt sich, daß der Kaufpreis nicht kreditiert, die Übergabe der Auflassung nicht vorausgegangen war. Die Ansicht des Reichsgerichtes ging mithin

in Übereinstimmung mit der Ansicht des preussischen Obertribunals in der bei Striethorst, Archiv Bd. 90 S. 367 mitgeteilten Entscheidung dahin, daß das Recht des Verkäufers zur Aufhebung des Kaufgeschäftes nur bei Zahlungsverzug des Käufers, und auch dann nur gilt, wenn infolge des Kaufgeschäftes unter den Parteien noch keinerlei andere als die rein obligatorischen Beziehungen eingetreten sind. Wenn aber, wie in dem vorliegenden Falle, von den Parteien vereinbart ist, daß die Zahlung des Kaufpreises ganz oder teilweise nicht Zug um Zug bei der Übergabe, sondern erst bei der Auflassung zu erfolgen hat, welche der Übergabe nachfolgen soll, so daß die Übergabe des Grundstückes den Käufer nicht in Zahlungsverzug versetzt, und wenn ferner die Übergabe vor dem Fälligkeitstage der Zahlung stattgefunden hat, so daß ihre Verweigerung am Zahlungstage nicht mehr in Frage kommen kann, so ist der § 230 unanwendbar, weil dann seine beiden Voraussetzungen fehlen, daß die Kaufpreiszahlung bei der Übergabe oder dem ihr gleichstehenden Übertragungsakte, nicht aber zu einer späteren Zeit zu leisten ist, und daß die Rücktrittserklärung des Verkäufers allein den ursprünglichen Rechtszustand unter den Parteien wiederherstellt. Infolge der Übergabe des Grundstückes wäre dazu die Rückübertragung desselben durch den Käufer notwendig, welche das Gesetz nicht vorschreibt. Der Verkäufer hat daher in diesem Falle auf Erfüllung zu klagen. Demgemäß steht den Beklagten, wie das Berufungsgericht mit Recht annimmt, die Befugnis zum Rücktritte von dem Kaufe nicht zu, jedoch nur deshalb nicht, weil sie das Grundstück dem Kläger übergeben und die Zahlung des Kaufpreises nicht an die Übergabe, sondern an die dieser nachfolgende Auflassung geknüpft haben.“ . . .