

62. 1. Hat der Wandelungskläger gegen seinen Verkäufer einen Anspruch auf Erstattung der für den Kauf aufgewendeten Kosten (Vertragskosten, Stempel, städtische Umsatzsteuer)?

A. O. R. I. 5 § 337, I. 11 §§ 162, 168, 240.

2. Muß der wandelnde Käufer die bis zur Wandelung aus der Sache gezogenen Reineinnahmen dem Verkäufer herausgeben?

A. O. R. I. 5 § 338.

V. Civilsenat. Ur. v. 1. Juli 1899 i. S. Ehel. L. (Bekl.) w. v. B. (Kl.).
Rep. V. 47/99.

I. Landgericht Königsberg i. Pr.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger hatte von den Beklagten ein Grundstück gekauft. Die Kosten und der Stempel des Vertrages, sowie die Umsatzsteuer waren nach dem Vertrage von jeder Partei zur Hälfte zu tragen. Die Kläger stellte sodann die Wandelungsklage an; die Beklagten erkannten das Recht des Klägers auf Wandelung an und wurden in den beiden vorderen Instanzen zur Rückauflassung, zur Befreiung des Klägers von der persönlichen Haftung für die übernommenen Hypotheken und für das eingetragene Kaufgeld und zur Rückzahlung des Betrages von 16000 *M* der Anzahlung von 18000 *M* rechtskräftig verurteilt. Der Kläger verlangte aber außerdem Rückzahlung des Restes der Anzahlung mit 2000 *M* und Erstattung der von ihm gezahlten Hälfte der Kosten und des Stempels des Vertrages und der Umsatzsteuer mit zusammen 1286,05 *M*. Die Beklagten wollten die 2000 *M* auf Reinerträge, die der Kläger nach ihrer Angabe mindestens in gleicher Höhe aus dem Grundstücke gezogen habe, verrechnen und glaubten zur Erstattung jener Auslagen mit 1326,05 *M* überhaupt nicht verpflichtet zu sein. Auch diese Beträge wurden dem Kläger jedoch in den beiden unteren Instanzen zugesprochen.

Die Revision ist zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

... „1. Die Frage, ob der Verkäufer lediglich auf Grund der Wandelung die vom Käufer auf den Kauf aufgewendeten Kosten, z. B. die Kosten des Vertrages, den Stempelbetrag und die städtische Umsatzsteuer, erstatten müsse, ist in der Lehre und Rechtsprechung streitig.

Der jetzt erkennende Senat hat sich in zwei Urteilen (Rep. V. 188/92 und 302/96, letzteres mitgeteilt bei Gruchot, Beiträge Bd. 41 S. 649) der verneinenden Ansicht zugeneigt, indem er (mit Förster-Eccius Bd. 1 § 85 Anm. 68) annahm, daß es sich um einen Anspruch auf Schadloshaltung handle, und daß ein solcher nach § 320 A.L.R. I. 5 ein Verschulden des Verkäufers voraussetze. Dagegen hat der I. Civilsenat des Reichsgerichtes,

vgl. Jurist. Wochenschr. 1886 S. 301 Nr. 19,

sich der bejahenden (auch von Dernburg, Preuß. Privatrecht 5. Aufl. Bd. 2 S. 381 Anm. 21, und von Künzel in Gruchot's Beiträgen Bd. 21 S. 102 vertretenen) Ansicht angeschlossen. Bei nochmaliger Prüfung entscheidet sich auch der erkennende Senat für die Bejahung der Frage.

Abgelehnt ist dabei der von Dernburg (a. a. O.) angegebene Grund, daß, weil die Wandelung nach preussischem, wie nach römischem, Rechte die Wiederherstellung des früheren Zustandes bezwecke, der Käufer auf Ersatz der Vertragskosten Anspruch habe. Kosten, Stempel und Umsatzsteuer werden vom Notar, vom Staate, von der Stadt im Falle der Wandelung des Kaufgeschäftes nicht zurückgezahlt.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Straßf. Bd. 8 S. 227, Bd. 18 S. 413 flg. Insoweit läßt sich der frühere Zustand für beide Theile nicht wiederherstellen. Muß der Verkäufer diese Kosten dem Käufer erstatten, so wird zwar dieser, aber nicht jener so gestellt, als wenn der Vertrag nicht geschlossen worden wäre.

Als zweifelhaft, ist die Frage unentschieden gelassen worden, ob die für den Fall der Eviction gegebene Vorschrift des § 156 A.L.R. I. 11 der analogen Anwendung auf den Fall der Wandelung fähig ist (I. Civilsenat des R.G.'s und Künzel, a. a. O.).

Maßgebend waren vielmehr für die getroffene Entscheidung allein folgende Gründe. Das Allgemeine Landrecht geht nicht davon aus, daß für beide Theile möglichst der frühere Zustand wiederherzustellen sei; vielmehr begünstigt es den Käufer, indem es ihm „wegen der genossenen Früchte, wegen Verbesserungen und Verschlimmerungen, auch sonst überall“ die Stellung eines redlichen Besitzers einräumt (§ 337 I. 5). Daraus allein würde sich freilich für die vorliegende Frage nichts ergeben; aber in den §§ 162. 168. 240 A.L.R. I. 11 wird dem Käufer, falls er einem redlichen Besitzer gleich zu achten ist,

ein Anspruch auf Erstattung der Kosten des Kaufes gegeben. Wenn nun auch die bezogenen Gesetzesbestimmungen von den Fällen der Eviktion und der Aufhebung von Kaufverträgen wegen Nichterfüllung handeln, so stellen sie sich doch — wie der Berufsrichter in betreff des § 240 A.L.R. I. 11 zutreffend ausführt — als Ausflüsse eines allgemeinen Prinzipes dar. In allen Fällen, in denen der Käufer infolge eines vom Verkäufer zu vertretenden Fehlers der Sache oder Mangels im Rechte die Sache nicht behalten will oder kann, ist er, sofern und soweit ihm die Rechtsstellung eines redlichen Besitzers vom Gesetze eingeräumt ist, hinsichtlich der auf den Kauf angewendeten Kosten so zu stellen, als wenn der Kaufvertrag nicht geschlossen wäre. Zu demselben Ergebnisse kommt § 467 B.G.B., obwohl dieses von dem Grundsatz ausgeht, daß im Falle der Wandelung für beide Teile der frühere Zustand wiederherzustellen sei (Motive Bd. 2 S. 230). Eine konsequente Durchführung dieses Grundsatzes würde wohl die Teilung dieser Kosten, deren Auswendung nicht ungeschehen gemacht werden kann, ergeben. Dies lag jedoch nicht im Sinne der gesetzgebenden Faktoren; vielmehr wollten diese jenes Prinzip zu Gunsten des Käufers durchbrechen. Demgemäß wird im § 467 Satz 2 positiv bestimmt, daß der Verkäufer dem Käufer die Vertragskosten zu ersetzen hat. Wichtig für die hier getroffene Entscheidung ist, daß man geglaubt hat, mit dieser Bestimmung bisher geltendes Recht zu kodifizieren (Motive Bd. 2 S. 232). . . .

2. Wo der Grundsatz der Wiederherstellung des früheren Zustandes gilt, wird die notwendige Folgerung gezogen, daß der Käufer, welcher von dem Wandelungsrechte Gebrauch macht, die Sache mit allen Früchten, welche er gezogen hat oder bei ordnungsmäßiger Wirtschaft hätte ziehen können, der Verkäufer dagegen den Kaufpreis mit Zinsen zurückzugeben und die Aufwendungen, welche der Käufer angemessen gemacht hat, um Früchte zu erzielen, zu erstatten hat. So sind die wechselseitigen Pflichten bei der Wandelung geregelt im römischen Rechte,

vgl. Windscheid, Pandektenrecht 7. Aufl. Bd. 2 § 394 S. 440, und im Bürgerlichen Gesetzbuche (§§ 467, 347, 987); der Käufer hat den Reinertrag der Sache an den Verkäufer herauszugeben. Den gleichen Rechtszustand wollen die Beklagten aus dem Allgemeinen Landrecht herleiten; aber zu Unrecht. Denn dieses erkennt den Grund-

faß der Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht an, trifft vielmehr einen dem Käufer günstigeren Ausgleich. Letzterer wird als redlicher Besitzer angesehen (§ 337 I. 5) und behält als solcher die genossenen Früchte (§§ 189, 190 I. 7), kann dagegen aber auch nicht Verzinsung des ihm zurückzahlenden Kaufpreises verlangen, weil er sich sonst mit dem Schaden des Verkäufers bereichern würde (§ 338 I. 5).

Vgl. Gruchot, Beiträge Bd. 35 S. 932 flg.

Demnach braucht nach Allgemeinem Landrechte der Käufer den aus der Sache gezogenen Reinertrag dem Verkäufer nicht zu erstatten.

Vgl. Entsch. des Obertrib. Bd. 73 S. 39.

Darauf, daß hierin das Allgemeine Landrecht von den Grundsätzen des gemeinen Rechtes und von den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches abweicht, ist auch in den Motiven zum letzteren Bd. 2 S. 230 aufmerksam gemacht. Zu Unrecht suchen die Beklagten eine Verpflichtung des Klägers zur Erstattung des Reinertrages aus § 338 A.L.R. I. 5, nach welchem der Redhibent sich mit dem Schaden des Verkäufers nicht bereichern darf, herzuleiten. Hätte diese Vorschrift den ihr von den Beklagten untergelegten Sinn, dann würde sie in direktem Widerspruche stehen mit der Bestimmung des § 337 daselbst, nach welcher der wandelnde Käufer wegen der genossenen Früchte als ein redlicher Besitzer anzusehen ist. In der That stehen aber diese unmittelbar zusammenhängenden Vorschriften nicht miteinander in einem Widerspruche (welcher den Redaktoren des Allgemeinen Landrechtes unmöglich hätte entgehen können); vielmehr bezieht sich § 338, im Gegensatze zu § 337, auf solche aus der gekauften Sache gezogenen Vermögensvorteile, auf welche der Käufer in seiner Rechtsstellung als redlicher Besitzer keinen Anspruch hat,

vgl. Gruchot, Beiträge Bd. 41 S. 649, 650,

z. B. auf voraus erhobene Mietzinsen, auf Einnahmen aus Veräußerung von Substanzteilen u. dgl.“