

45. 1. Steht der Konkursmasse wegen Verwendungen, die der Gemeinschuldner auf das gekaufte, ihm unter Vorbehalt des Eigentums überlieferte Grundstück gemacht hat, gegen den Verkäufer, dem die Kaufsache vom Konkursverwalter unter Ablehnung der Vertragserfüllung zurückgegeben ist, die Ersatzklage zu, obgleich der Wert des Grundstückes mit Verwendungen den Betrag der dem Verkäufer aus dem Kaufvertrage zustehenden Forderungen nicht übersteigt?

2. Wird die bedungene Vertragsstrafe bei Ablehnung der Erfüllung verwirkt, auch wenn sie als wirkliche Strafe erscheint?

III. Zivilsenat. Ur. v. 28. Juni 1901 i. S. B. Konkursmasse (Rl. u. Widerbkl.) w. F. (Bekl. u. Widerkl.). Rep. III 105/01.

I. Landgericht Müßeburg.

II. Oberlandesgericht Oldenburg.

Der Beklagte hatte in Gemeinschaft mit seiner Ehefrau dem Gemeinschuldner gewisse Landparzellen zwecks Erbauung eines Hotels verkauft und, unter Vorbehalt des Eigentums bis zur Zahlung des Kaufpreises, zum Besitz übergeben, als über das Vermögen des letzteren, der mit dem Bau begonnen hatte, der Konkurs eröffnet, und vom Konkursverwalter der Besitz mit der Erklärung, den Kaufvertrag nicht erfüllen zu wollen, zurückgegeben ward. Nachdem darauf von den Verkäufern zwecks Fertigstellung des Hotels für eigene Rechnung der Bau fortgesetzt war, ist dem Beklagten von seiner Ehefrau deren Anteil an den Liegenschaften wie an den Forderungen aus dem Kaufvertrage abgetreten. Auf die alsdann vom Konkursverwalter

auf Erstattung des Wertes der Einbauung des Gemeinschuldners erhobene Klage verurteilte das Landgericht den Beklagten, unter Abweisung mit seiner auf Feststellung angemeldeter Konkursforderung gerichteten Widerklage, zur Zahlung von 3265,86 *M.* Dieses Urteil wurde infolge der vom Beklagten eingelegten Berufung durch Urteil vom 26. Januar 1901 dahin abgeändert, daß die Klage abgewiesen und die Konkursforderung in Höhe von 803,32 *M.* festgestellt wurde. Die Revision, mit welcher in erster Reihe die Zulässigkeit der Aufrechnung der eingeklagten Forderung mit den vom Beklagten beanspruchten Gegenforderungen, sodann auch die Berechtigung des Beklagten auf die geltend gemachte Vertragsstrafe in Abrede gestellt ward, ist zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Es kann dahingestellt bleiben, ob im Fall des Begründetseins des vom Kläger erhobenen Erfasanspruchs der Beklagte zur Aufrechnung mit den Forderungen aus dem abgeschlossenen Kaufvertrage berechtigt sein, oder solche Aufrechnungsmöglichkeit durch die im § 55 Nr. 1 der Konkursordnung getroffene Bestimmung — wie solches bezüglich des Anspruchs der Konkursmasse auf die vom Gemeinschuldner geleistete Anzahlung auf die unter Eigentumsvorbehalt gelieferte Ware in dem Urteil des Reichsgerichts vom 9. Mai 1900, vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 46 S. 98 fig., angenommen ist — ausgeschlossen sein würde; einer Entscheidung dieser Frage bedarf es nicht, weil der eingeklagte Anspruch der Konkursmasse nicht erwachsen ist, Beklagter somit zur Abwehr der Klage der Aufrechnung nicht bedarf.

Wie in Theorie und Praxis, so namentlich auch vom Reichsgericht,

vgl. Entsch. desselben in Civilf. Bd. 7 S. 151 fig.,

anerkannt ist, läßt im Geltungsbereich des gemeinen Rechts der Vorbehalt des Eigentums beim Kaufvertrage, sofern ein anderes nicht besonders bedungen ist, den obligatorischen Vertrag in seinem Rechtsbestand unberührt. Die Folge ist, daß der Käufer seiner Verpflichtungen aus dem Kaufvertrage dadurch, daß der Verkäufer, von seinem Recht ausbleibender Zahlung halber Gebrauch machend, die Kaufsache zurücknimmt, nur soweit entledigt wird, als ihr derzeitiger Wert mit dem Betrage seiner Verpflichtungen sich deckt, weiter aber

auch, daß der Käufer die seinerseits auf die Sache gemachten Verwendungen vom Verkäufer, der die zurückgenommene Sache für sich verwertet, nur insoweit ersetzt verlangen kann, als der aus seinen Mitteln gesteigerte Wert derselben den Betrag seiner aus dem Vertrage stammenden Schuld übersteigt. Es widerspricht dem durch den Kaufvertrag begründeten Rechtsverhältnisse, wenn der Verkäufer, der kraft seines Eigentums an Grund und Boden Eigentümer des Eingebauten geworden ist, ohne Rücksicht auf das Wertverhältnis zwischen der Kaufsache und seinen Ansprüchen aus dem Kaufvertrage zur Erstattung der Aufwendungen verpflichtet wird, und es läßt sich die Folgerung nicht abweisen, daß der Käufer, der sich zur Einstellung des Baues gezwungen sieht, des Abbruchrechts und im Anschluß daran des Ersatzanspruches, soweit dadurch das Befriedigungsrecht des Verkäufers beeinträchtigt wird, verlustig geht. Der Ersatzanspruch des Käufers ist somit nur unter der Voraussetzung des Mehrwertes der Kaufsache berechtigt. An dieser Voraussetzung aber fehlt es im vorliegenden Falle. Wie sich die Beweislast bezüglich des Wertverhältnisses gestaltet, bedarf weiterer Erörterung nicht, nachdem vom Berufungsgericht, wie der Wert der Einbauung, so auch der Wert des unbebauten Grundstücks und der Betrag des dem Beklagten aus dem Kaufvertrage zustehenden Anspruches ohne Rechtsverstoß festgestellt ist. Dieser Anspruch setzt sich zusammen aus dem den derzeitigen Wert des unbebauten Grundstücks übersteigenden Betrag der Kaufpreisforderung und dem Betrage der durch Nichterfüllung verwirkten Geldstrafe. Die Ansetzung der letzteren ist nicht zu beanstanden. In dem Kaufvertrage ist die Verwirkung einer Konventionalstrafe von 5000 *M* für den Fall der Nichterfüllung mit der Bestimmung festgesetzt, daß neben derselben der Anspruch auf Erfüllung bestehen bleibt, und die Auslegung, welche diese Bestimmung in der Berufungsinstanz dahin gefunden hat, daß Strafe und Erfüllung mit- und nebeneinander gefordert werden dürfen, läßt sich als rechtsirrtümlich nicht kennzeichnen. Ist auch davon auszugehen, daß die Vertragsstrafe im Zweifel nicht neben dem Erfüllungsanspruch gewollt ist, so ist doch immerhin der Wille der Vertragsschließenden im Einzelfalle maßgebend. Und den Willen der Vertragsschließenden, daß die Konventionalstrafe mit und neben der Erfüllung solle gefordert werden können, hat das Berufungsgericht auf Grund des

Wortlauts der Vertragsurkunde in unanfechtbarer Weise festgestellt. Ebenso liegt auch ein Grund, die Vertragsstrafe in Ansehung des Abbruchsrechts und des Erfahanspruchs anders, als die Entschädigungsforderung wegen Nichterfüllung zu behandeln, nicht vor; denn auch sie hat in dem Kaufvertrage ihre Grundlage. Belanglos ist weiter, daß nach eröffnetem Konkurse die Erfüllung vom Konkursverwalter abgelehnt ist; der Kaufvertrag ist damit nicht aufgehoben; die Rechtsfolgen, welche sich an die Nichterfüllung nach Gesetz oder Vereinbarung knüpfen, vermag die Nichterfüllungserklärung nicht auszuschließen, wie solches, namentlich bezüglich des Verfalls der das Erfüllungsinteresse darstellenden Vertragsstrafe, bereits vom Reichsgericht wiederholt ausgeführt worden ist. Daß aber die im § 63 R.D. bezüglich der Geldstrafen getroffene Bestimmung die Vertragsstrafe nicht berührt, wird weiterer Ausführung nicht bedürfen. Der überschießende Betrag der Kaufpreisforderung beziffert sich auf 4069 *M.*, sodaß der Gesamtanspruch des Beklagten aus dem Kaufvertrage den Wert der Einbauung noch um den Betrag von 803,82 *M.* übersteigt.

Der Kläger ist sonach durch die angefochtene Entscheidung nicht beschwert, seine Revision daher als unbegründet zurückzuweisen.“ . . .