

20. 1. Ist die Vereinbarung, daß ein Grundstück nur an Käufer deutscher Nationalität veräußert werden dürfe, rechtlich zulässig?

2. Verstößt sie schlechtweg dann gegen § 1136 B.G.B., wenn in demselben Vertrage dem Veräußerer für rückständiges Kaufgeld eine Hypothek bestellt wird?

B.G.B. §§ 137, 138, 339 Satz 2, 1136.

V. Zivilsenat. Ur. v. 6. Juni 1903 i. S. St. (Wekl.) w. Aktienges. L. (Kl.). Rep. V. 147/03.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Beklagte kaufte durch notariellen Vertrag vom 14. Juli 1902 von der Klägerin ein im Kreise Rosenberg in Westpreußen belegenes Gut und verpflichtete sich in dem Vertrage unter einer sofort fälligen, an die Verkäuferin zu entrichtenden Konventionalstrafe von 10000 M,

bei einem Verkaufe des Gutes im ganzen oder parzellenweise nur an Käufer deutscher Nationalität zu verkaufen.

Er sollte dann dieser Verpflichtung dadurch zuwidergehandelt und die Konventionalstrafe verwirkt haben, daß er das Gut, wie unstreitig war, im August 1902 an einen Rittergutsbesitzer polnischer Abkunft weiterveräußert hatte. Die Klägerin verlangte Verurteilung zur Zahlung der Konventionalstrafe von 10000 M nebst Zinsen seit dem 18. September 1902. Dementsprechend wurde der Beklagte in den vorderen Instanzen verurteilt. Seine Revision ist zurückgewiesen worden.

Aus den Gründen:

... „Der Berufungsrichter hat die zwischen den Parteien getroffene Vertragsbestimmung, inhalts deren der Beklagte sich verpflichtet hat, bei einem Verkaufe des Gutes . . . „nur an Käufer deutscher Nationalität“ zu verkaufen, dahin ausgelegt, daß beide Vertragsteile unter der deutschen Nationalität nicht die Staats- oder Reichsangehörigkeit gemeint haben, sondern daß damit der Verkauf an solche Personen hat ausgeschlossen werden sollen, die von polnischer Abstammung sind und in Anknüpfung an ihre Abstammung den deutschfeindlichen Bestrebungen des Bolentums huldigen. Diese Auslegung ist eingehend begründet und kann von der Revision mit Erfolg nicht

angefochten werden; ob — wie sie geltend macht — der Kreis Rosenberg niemals zu dem vormaligen Königreich Polen gehört hat, ist für die Auslegung völlig unerheblich. Der Berufungsrichter hat ferner festgestellt, daß der Käufer des Gutes . . . von polnischer Abstammung ist und denjenigen Kreisen zugehört, in denen die deutschfeindlichen Gesinnungen des Polentums gepflegt werden. Auch diese Feststellung, die übrigens auf tatsächlichem Gebiete liegt, ist hinreichend begründet; sie wird auch von der Revision nicht beanstandet. Die rechtlichen Bedenken aber, welche die Revision anregt, sind unbegründet. Daß eine Vertragsbestimmung des Inhaltes, wie sie nach der Auslegung des Berufungsrichters hier vorliegt, gegen die guten Sitten verstoße und deshalb nach § 138 Abs. 1 B.G.B. nichtig sei, ist nicht anzuerkennen. . . Und wenn die Revision ferner den § 339 Satz 2 B.G.B. als verletzt bezeichnet, so geht auch diese Rüge fehl. Gerade die Gegenüberstellung der beiden Sätze in § 339 ergibt, daß, wenn die geschuldete Leistung in einem Unterlassen besteht, die Strafe mit der Zuwiderhandlung vermischt ist ohne Rücksicht darauf, ob den Schuldner ein Verschulden trifft, oder nicht.

Vgl. Pland, B.G.B. Bd. 2 Bem. 2 zu § 339.

Aber auch wenn man mit der Revision das Gegenteil annehmen wollte, so hat doch der Berufungsrichter ein Verschulden des Beklagten bereits festgestellt; es ist zutreffend darin gefunden worden, daß für den Beklagten schon der Name seines Abnehmers . . . genügende Veranlassung sein mußte, sich darüber zu vergewissern, ob er mit einem Verkaufe an ihn gegen das Vertragsverbot verstoße.

Endlich hat die Revision auch ihre Berufung auf die §§ 137, 1136 B.G.B. aufrecht erhalten. Aber auch diese Vorschriften stehen ihr nicht zur Seite. Allerdings wird die Meinung vertreten, daß es zur Anwendung des § 1136 B.G.B. schlechthin genüge, wenn der Eigentümer demjenigen, dem gegenüber er die dort erwähnte Verpflichtung eingeht, in demselben Vertrage eine Hypothek (z. B. für rückständiges Kaufgeld) bestellt, weil dann die Voraussetzung, von der das Gesetz ausgeht, daß nämlich die Vereinbarung mit dem Gläubiger getroffen sei, vorliege.

Vgl. Biermann, Sachenrecht des B.G.B., 2. Aufl. S. 334; Maenner, Das Recht der Grundst. § 72 Anm. 3 S. 329; Boehm, Grundbuchrecht S. 187.

Über dies geht über Absicht und Zweck des Gesetzes hinaus. Das Gesetz will einer Vereinbarung, durch die dem dinglichen Rechte des Gläubigers eine das gebotene Maß überschreitende Erweiterung gegeben werden würde, die Rechtsgültigkeit versagen. Es verlangt daher eine Vereinbarung, „durch die sich der Eigentümer dem Gläubiger gegenüber verpflichtet,“ und bringt damit zum Ausdruck, daß die Vereinbarung im Hinblick auf das dingliche Recht getroffen worden sein muß, d. h. also so, daß durch sie dem Gläubiger in dieser seiner Eigenschaft eine besondere Befugnis verliehen werden soll. Diese Voraussetzung wird durch den zufälligen Umstand, daß in demselben Vertrage, in welchem die Vereinbarung getroffen ist, auch das Gläubigerrecht begründet, z. B. eine Hypothek für rückständiges Kaufgeld bestellt wird, noch nicht erfüllt. Es müßte irgendein Umstand hinzukommen, der die Beziehung der Abrede auf das Gläubigerrecht ersichtlich machte, also erkennen ließe, daß die Vereinbarung nicht getroffen sein würde, wenn nicht der andere Teil zugleich Gläubiger des sich verpflichtenden Eigentümers werden sollte. Von diesem richtigen Gesichtspunkt aus, der auch in der Literatur Anerkennung gefunden hat,

vgl. Planck, B.G.B. Bd. 3 Bem. 3 zu § 1136; Neumann, B.G.B. Bd. 1 Bem. 2 zu § 1136; Turnau u. Förster, Liegenschaftsrecht, 2 Aufl. Bd. 1 S. 675 Bem. 3 zu § 1136; Rober, Sachenrecht Bem. 3 zu § 1136 S. 233,

hat der Berufungsrichter die Sachlage beurteilt, und hervorgehoben, daß sich im vorliegenden Falle eine solche Beziehung der Vereinbarung zu der Kaufgelberhypothek der Klägerin nicht finden lasse, daß sie vielmehr durch die von der Klägerin bei ihrer Geschäftsführung verfolgten Ziele geradezu ausgeschlossen werde. Daß dann aber auch von einer Verletzung des § 137 B.G.B. nicht die Rede sein kann, ergibt sich aus Satz 2 dieser Vorschrift, wonach die Vereinbarung zwischen den Parteien als für sie obligatorisch wirksam bestehen bleibt.“ . . .