

37. Kann die Klage auf Zahlung des Kaufpreises gegen Entgegennahme der Auflassung des bereits übergebenen Grundstücks als verfrüht abgewiesen werden, weil der zugesicherten Hypothekensfreiheit ungeachtet im Grundbuch eine geringfügige Rente eingetragen ist?
B.G.B. § 320 Abs. 2.

V. Civilsenat. Ur. v. 7. November 1903 i. S. R. (Rl.) w. E. (Bekl.).
Rep. V. 203/03.

- I. Landgericht Insterburg.
- II. Oberlandesgericht Königsberg.

Durch notariellen Vertrag vom 23. Oktober 1900 hatte der Beklagte von den Klägern das Restgrundstück Abschnuten Nr. 31 gegen die Verpflichtung der Verschaffung reiner Hypothek gekauft. Er weigerte sich, die ihm angebotene Auflassung entgegenzunehmen. Die Klage auf Verurteilung des Beklagten zur Berichtigung des Restkaufpreises von 3566,66 *M* nebst Zinsen gegen Entgegennahme der Auflassung des ihm übergebenen Grundstücks wies in Abweichung von dem Erstinstanzgerichte das Berufungsgericht auf Grund des in der Berufungsinstanz erhobenen Einwandes, daß eine seit 1856 auf dem Grundstück eingetragene Domänenrente von 1 *Mr.* 14 *Sgr.* nicht gelöscht sei, als verfrüht ab. Der Revision der Kläger ist stattgegeben worden aus folgenden

Gründen:

„Nach § 320 Abs. 2 B.G.B. kann bei Verpflichtungen aus einem gegenseitigen Vertrage, wenn von der einen Seite teilweise geleistet worden ist, die Gegenleistung insoweit nicht verweigert werden, als die Verweigerung nach den Umständen, insbesondere wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit des rückständigen Teiles, gegen Treu und Glauben verstoßen würde. Die Anwendbarkeit dieser Vorschrift auf den Streitfall hat der Berufsungsrichter verneint, einmal weil die den Klägern obliegende Erfüllung in der Hauptsache, der Auflassung, ausstehe, die der Beklagte nicht entgegenzunehmen brauche, solange er nicht ein von der Domänenrente freies Grundstück erhalte, sodann weil aus der Einheitlichkeit und Unteilbarkeit der Auflassung sich bis zu deren Entgegennahme die Berechtigung zur Einbehaltung des ganzen Kaufpreises ergebe. Dieser Ansicht kann nicht beigetreten werden; sie ist von der Revision zutreffend als rechtsirrtümlich gerügt. Die Unterscheidung in der Wirkung der teilweisen Leistung, je nachdem sie Erfüllung in der Hauptsache oder in einer Nebensache sei, ist dem Bürgerlichen Gesetzbuch fremd; es spricht ganz allgemein von Leistung, und Voraussetzung des § 320 Abs. 2 ist allein, daß von einer Seite eine Leistung teilweise bewirkt ist, mag sich diese auf die Haupt- oder die

Nebensache beziehen. Dabei ist auch keinerlei Unterscheidung in bezug auf den Inhalt der Leistung gemacht, so daß die Vorschrift auf die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück verpflichtenden Verträge ebenso wie auf andere gegenseitige Verträge anzuwenden ist. Bei dem Grundstückskaufe geht die Verpflichtung des Verkäufers auf die Verschaffung des Eigentums mittels der Übergabe des Grundstücks und seiner Auflassung, nicht mittels der letzteren allein, so daß die Übergabe und die Auflassung teilweise Leistungen des Verkäufers sind. Auch der Umstand, daß die vollständige Übergabe des verkauften Grundstücks in Ermangelung der Auflassung nur eine mangelhafte Leistung ist, schließt die Anwendbarkeit der angezogenen Vorschrift auf sie nicht aus, weil der § 320 zwischen mangelhaften und unzureichenden Leistungen nicht unterscheidet, daher auf mangelhafte Leistungen anzuwenden ist, sofern nur der Mangel beseitigt werden kann. Aus der Tatsache, daß die Auflassung ein einheitlicher, unteilbarer Akt ist, folgt also bei stattgehabter Abnahme des Grundstücks seitens des Beklagten seine Berechtigung zur Einbehaltung des ganzen Kaufpreises bis zur Beschaffung eines lastenfremen Grundstücks nicht unbedingt. Der Beklagte kann vielmehr, weil von den Klägern durch die Grundstücksübergabe teilweise geleistet worden ist, der unterbliebenen Auflassung ungeachtet durch die Verweigerung der Gegenleistung nach den Umständen sich eines Verstoßes gegen Treu und Glauben schuldig gemacht haben. Die Prüfung dieser Frage hat der Berufungsrichter unterlassen; sie bedarf aber der Entscheidung, und sie ist ohne weitere tatsächliche Feststellungen zu bejahen. Der Beklagte besitzt seit Jahren das gekaufte Grundstück und bezieht unter Einbehaltung des Kaufpreisrestes dessen Nutzungen. Die ihm rechtzeitig angebotene Auflassung ist von ihm aus Gründen nicht entgegengenommen worden, die ihn nach dem Berufungsurteile zu seiner Weigerung nicht berechtigten. Die Belastung mit der Domänenrente war unter seinen Gründen nicht. Diese ist, wie ihr Betrag erkennen läßt, jedenfalls ganz geringfügig, wenn sie nicht bereits erloschen ist. Unter diesen Umständen verstößt die Ablehnung des Anspruchs der Kläger gegen Treu und Glauben; diese können die Verurteilung des Beklagten zur Tilgung des Kaufpreisrestes gegen ihre Verpflichtung zur Auflassung des lastenfremen Grundstücks verlangen. Dazu gehört freilich auch die Verpflichtung zur Befreiung des Grundstücks von der

Domänenrente, wozu die Kläger bereit sind. Mit der Aufnahme dieser Verpflichtung in den Urteilstenor war das erstinstanzliche Urteil wiederherzustellen“ . . .