

19. Unter welchen Voraussetzungen darf der zur Rückgabe eines Grundstücks verpflichtete Schuldner den Besitz des Grundstücks aufgeben? Darf er das Angebot des Grundstücks und die Androhung der Preisgabe verbinden?

BGB. § 303.

V. Zivilsenat. Ur. v. 26. Februar 1910 i. S. A. (Kl.) w. K. (Bekl.).
Rep. V. 182/09.

- I. Landgericht III Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Der Privatmann A. in K. hatte von dem Beklagten mittels notariellen Vertrages vom 6. August 1906 das Grundstück Fr. Bd. 34 Bl. 1109 gekauft, 19000 M angezahlt und das Grundstück übergeben und aufgelassen erhalten. Nachdem A. wegen Geisteskrankheit entmündigt und unter vorläufige Vormundschaft gestellt worden war, klagte der Vormund mit der Behauptung, A. habe sich schon im August 1906 in einem die freie Willensbestimmung ausschließenden Zustande krankhafter Störung seiner Geistestätigkeit befunden, gegen den Beklagten auf Anerkennung der Nichtigkeit des Vertrages vom 6. August 1906 und der auf Grund des Vertrages erklärten Auflassung, sowie auf Rückzahlung der Anzahlung von 19000 M. Das Landgericht erkannte demgemäß. Nach Erlass dieses Urteils teilte der Vormund dem Beklagten durch Schreiben vom 3. Juli 1908 unter Bezugnahme auf dieses Urteil mit, er werde sich in Zukunft um die Verwaltung des Grundstücks nicht mehr kümmern und auch die jetzt fällig werdenden Hypothekenzinsen nicht mehr bezahlen; zur Aushändigung der Mietverträge sei er bereit. Mit Rücksicht hierauf beantragte der Beklagte in der Berufungsinstanz, seine Verurteilung zu Zahlung der 19000 M lediglich Zug um Zug gegen Herausgabe des Grundstücks auszusprechen, während der Kläger angesichts des Umstandes, daß inzwischen über das Grundstück Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung verhängt worden war, sich zur Rückgabe außerstande erklärte, da er das Grundstück nicht mehr besitze. Daraufhin verurteilte der zweite Richter den Beklagten zur Zahlung der 19000 M Zug um Zug gegen folgende Erklärungen des Klägers: 1. Abtretung des Herausgabeanspruches gegen den

Zwangsverwalter; 2. Erteilung der Zustimmung zur Grundbuchberichtigung. Auf die Revision des Klägers wurde, unter Zurückweisung der Revision des Beklagten, das erste Urteil wiederhergestellt, aus folgenden

Gründen:

... „Da der Vertrag vom 6. August 1906, wie nunmehr rechtskräftig feststeht, nichtig war, so konnte der Kläger mit der Bereicherungsklage die Anzahlung von 19000 *M* zwar zurückverlangen; der Beklagte aber durfte, sei es wegen der Natur des Bereicherungsanspruchs (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 54 S. 137, 140), sei es auf Grund des § 273 BGB. (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 49 S. 423; Jur. Wochenschr. 1908 S. 7 Nr. 6, 1909 S. 133 Nr. 5, S. 716; Gruchot's Beitr. Bd. 51 S. 919) die Zahlung von der Rückgabe des Grundstücks abhängig machen. Diese Rückgabe hat indessen der Kläger dem Beklagten niemals verweigert. In der ersten Instanz ist sie vom Beklagten nicht verlangt worden, und nach Beendigung der ersten Instanz hat der Kläger in dem Schreiben vom 3. Juli 1908 das Grundstück dem Beklagten zur Verfügung gestellt. Der Berufungsrichter behauptet zwar, dieses Schreiben enthalte von der Herausgabe des Grundstücks kein Wort; dies widerspricht aber dem klaren Wortlaut des Schreibens der über die Bereitwilligkeit des Klägers, nicht bloß die Mietverträge, sondern auch das Grundstück dem Beklagten zu überlassen, keinen Zweifel ließ. In der Tat sieht der Beklagte in diesem Schreiben und dem späteren Verhalten des Klägers eine Preisgebung des Grundstücks und macht dem Kläger den Vorwurf, daß diese Preisgabe ein grobes Versehen enthalte, für das der Kläger nach §§ 819, 989, 300 BGB. selbst dann hafte, wenn dem Beklagten Annahmeverzug zur Last falle. Dabei ist indessen die Vorschrift des § 303 BGB. übersehen, die dem Kläger das Recht gab, beim Verzuge des Beklagten den Besitz des herauszugebenden Grundstücks einfach aufzugeben (Prot. Bd. 1 S. 332). Im Verzuge befand sich der Beklagte, der die Rückgängigmachung des Kaufs und die Rückzahlung des Geldes verweigerte, nach den Bestimmungen der §§ 295, 298 BGB. wenn nicht schon früher, so doch jedenfalls seit dem Empfang des Schreibens vom 3. Juli 1908. Daß in diesem Schreiben das Angebot des Grundstücks mit der Androhung seiner Preisgabe verbunden war, ist eben-

so wenig, wie in dem ähnlichen Falle des § 326 BGB. (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 50 S. 255, 262), zu beanstanden. Für die weiteren Schicksale des Grundstücks hatte demnach nicht der Kläger, sondern der Beklagte aufzukommen; ein Anspruch des Beklagten auf Herausgabe des Grundstücks bestand nicht mehr. Den Anspruch auf Grundbuchberichtigung hat der Beklagte, wie er selbst anführt, in den Vorinstanzen nicht geltend gemacht; er ist auch inzwischen nach dessen eigenen Anführungen durch den Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren gegenstandslos geworden." . . .