

100. Findet § 894 ZPO. auf rechtskräftige Urteile Anwendung, die auf Abgabe oder Entgegennahme einer Auflassungserklärung lauten? Inwieweit sind daneben die §§ 283, 326 BGB. anwendbar?

Beurteilung mehrerer zur Entgegennahme der Auflassung.

V. Zivilsenat. Ur. v. 21. Juni 1911 i. S. R. (Kl.) w. K. u. L. (Bekl.).
Rep. V. 574/10.

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

Durch notariell beurkundeten Antrag vom 15. Februar 1906 bot der Kläger sein Grundstück den Beklagten „zu gleichen Rechten und Anteilen“ zum Kauf an, und es wurde für diese eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung eingetragen. Die Annahme des Antrages erfolgte zu notariellem Protokolle vom 1. April 1908. In einem vom Kläger angestrebten Vorprozesse wurden die Beklagten rechtskräftig verurteilt,

1. durch Auerkennnisteilurteil vom 2. Juli 1908, in Gemäßheit des Verkaufsangebots vom 15. Februar 1906 und der Annahmeerklärung vom 1. April 1908 die Auflassung des Grundstücks entgegenzunehmen,

2. durch Teilurteil vom 29. Oktober 1908 und durch Endurteil vom 21. Juni 1909, Zug um Zug gegen die Auflassung des vorbezeichneten Grundstücks Kaufpreisbeträge von 2500 *M* und von 1480,07 *M* nebst Zinsen zu zahlen.

Der Kläger behauptete, er habe nach Eintritt der Rechtskraft dieser Urteile die Beklagten wiederholt vergeblich aufgefordert, die Auflassung entgegenzunehmen und die Urteilsbeträge zu entrichten. Schließlich habe er ihnen mittels Schreibens vom 14. Oktober 1909, unter Androhung des Rücktritts vom Vertrage, eine letzte Frist zur Vertragserfüllung gesetzt und ihnen im Anschluß hieran auf den 3. November 1909 einen Auflassungstermin bestimmt. In diesem Termin sei der Beklagte K. in Begleitung des Klägers, seines Geldgebers, erschienen, der Beklagte L. dagegen nicht, und K. habe erklärt, er werde die Auflassung nur entgegennehmen, wenn sie an ihn allein erfolge. Daraufhin habe er, Kläger, am 12. November 1909 seinen

Rücktritt vom Vertrage erklärt. Der Kläger beantragte, die Beklagten zu verurteilen, in die Löschung der Vormerkung zu willigen. Der Beklagte L. nahm an dem Rechtsstreite nicht teil; dagegen beantragte der Beklagte R. die Abweisung der Klage, indem er behauptete, er sei im Termine vom 3. November 1909 zur Entgegennahme der Auflassung an sich und L. und zur Zahlung der ihm vom Kläger zur Verfügung gestellten Urteilsbeträge bereit gewesen.

Das Landgericht wies die Klage ab. Auf die Berufung des Klägers hat das Kammergericht die landgerichtliche Entscheidung abgeändert und auf einen dem Beklagten R. zugeschobenen Eid erkannt. Falls R. schwört, daß er im Auflassungstermin vom 3. November 1909 dem Kläger gegenüber nicht erklärt habe, er verlange die Auflassung nur an sich allein, daß er vielmehr erklärt habe, er verlange die Auflassung an sich und L., er sei aber auch bereit, die Auflassung an sich allein entgegenzunehmen, soll die Klage abgewiesen, im Nichtschwörungsfalle sollen beide Beklagte zur Einwilligung in Löschung der Vormerkung verurteilt werden. Die Revision des Klägers ist zurückgewiesen worden.

Aus den Gründen:

„Der Kläger fordert die Einwilligung der Beklagten in die Löschung der auf seinem Grundstücke für diese eingetragenen Vormerkung, und er stützt sein Verlangen darauf, daß das durch die Vormerkung gesicherte Recht der Beklagten auf Übereignung des Grundstücks infolge seines Rücktritts von dem mit ihnen abgeschlossenen Kaufvertrage erloschen sei. Es unterliegt deshalb keinem Bedenken, mit den Vorinstanzen die Beklagten als notwendige Streitgenossen und den säumigen L. als durch den nichtsäumigen R. vertreten anzusehen (§ 62 BFD., § 356 BGB.).

Die Rechtmäßigkeit seines Rücktritts vom Vertrage leitet der Kläger in erster Linie daraus her, daß er die im Verzuge befindlichen Beklagten unter Androhung des Rücktritts aufgefordert habe, in dem auf den 3. November 1909 anberaumten Termine zur Entgegennahme der Auflassung und zur Bezahlung der rückständigen Kaufpreisbeträge vor dem zuständigen Grundbuchamte zu erscheinen, daß aber der Beklagte L. dem Termine ferngeblieben sei und dadurch die Erfüllung des Vertrages vereitelt habe. Das Berufungsgericht hält das Nichterscheinen des L. für unerheblich, weil das rechts-

kräftige Urteil vom 2. Juli 1908 nach § 894 Abs. 1 RPD. die Auflassungserklärung der Erwerber ersetze, und der Kläger deshalb verpflichtet gewesen sei, die Auflassung auch in Abwesenheit der Beklagten vorzunehmen. Die Möglichkeit dieser Art der Auflassung bestreitet die Revision nicht; sie leugnet jedoch die Verpflichtung des Klägers, sich des zu seinen Gunsten ergangenen Urteils als Ersatzes der Auflassungserklärung der Beklagten zu bedienen, und führt aus, daß der Kläger berechtigt gewesen sei, entweder gemäß § 283 BGB. auf Grund des Urteils vom 2. Juli 1908 mit Fristsetzung gegen die Beklagten vorzugehen, oder von dem Urteil überhaupt keinen Gebrauch zu machen und die ihm nach § 326 BGB. zustehenden Befugnisse auszuüben. Hiermit verkennt aber die Revision die Bedeutung des § 894 RPD. und sein Verhältnis zu § 925 BGB.

§ 3 preuß. Eig. Erw. Ges. vom 5. Mai 1872 enthielt die besondere Vorschrift, daß ein Erkenntnis, durch welches der eingetragene Eigentümer eines Grundstücks zur Auflassung rechtskräftig verurteilt worden war, dessen Auflassungserklärung ersetze, und der hierin sowie in anderen Bestimmungen der Preussischen Grundbuchgesetze (§§ 14, 19, 53, 65 Eig. Erw. Ges., §§ 53, 85, 94 GBD.) zum Ausdruck gelangte Grundsatz war durch § 779 Abs. 1 Satz 1 RPD. verallgemeinert worden, so daß er sich nunmehr unbedenklich auf den Fall der Verurteilung zur Entgegennahme der Auflassung erstreckte. Für das neue Recht hatte man zwar noch ausdrücklich den Satz vorgesehen (§ 833 Abs. 1 des Entwurfs I), daß die Eintragungsbewilligung sowie deren Annahme durch ein Urteil nach Maßgabe des § 779 Abs. 1 RPD. ersetzt würden. Die Aufnahme dieses Satzes in das Bürgerliche Gesetzbuch ist indes unterblieben, weil man schließlich die Anwendbarkeit des § 779 Abs. 1 (jetzt § 894 Abs. 1) auf die zu einer Eintragung in das Grundbuch erforderlichen Willenserklärungen für zweifellos erachtete (Prot. Bd. 3 S. 68, 177; Gruchot, Beiträge, Bd. 42 S. 103). Es wird denn auch gegenwärtig allgemein angenommen, daß mit der Rechtskraft der zur Abgabe oder zur Entgegennahme einer Auflassungserklärung verurteilenden Entscheidung die Erklärung des Verurteilten als vor dem Grundbuchamt (oder der nach Landesgesetz sonst zuständigen Stelle) abgegeben gilt, so daß die nach § 925 BGB. und nach § 20 GBD. zur Eigentumsumschreibung erforderliche Einigung zustande kommt, sobald der andere Teil unter

Vorlegung des Urteils seine Einwilligungserklärung mündlich vor dem Grundbuchamt abgibt.

Vgl. Turnau u. Förster, 3. Aufl., Bb. 1 S. 124 ff., 443; Planck zu § 925 BGB. Bem. 4; v. Staudinger zu § 925 Bem. II. 4; Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 31 S. 359; RG. Jahrb. Bd. 31 S. A 293.

Die gesetzliche Fiktion des § 894 Abs. 1 Satz 1 BPD., daß mit der Rechtskraft des auf Abgabe einer Willenserklärung gehenden Urteils die Erklärung als abgegeben gilt, wirkt aber ganz ebenso zugunsten des Schuldners, wie zugunsten des Gläubigers. Aus einem solchen Urteile soll eine weitere Zwangsvollstreckung nicht stattfinden. „Der Zwang zur Erklärung würde“, wie es in den Motiven zu § 725 des Entwurfs heißt (S. 443), „den Gläubiger nur aufhalten und den Schuldner ohne Not belästigen“. Der Eintritt der Rechtskraft bewirkt zugleich die Durchführung der aus dem Urteile möglichen Zwangsvollstreckung (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 62 S. 157); die den Gegenstand der Beurteilung bildende Leistung (die Abgabe der Willenserklärung) gilt damit als erfolgt. Soweit also die Beklagten aus dem Vertrage vom 15. Febr. 1906/1. April 1908 dem Kläger zur Entgegennahme der Auflassung verpflichtet waren, galt seit der Rechtskraft des Urteils vom 2. Juli 1908 die ihnen obliegende Leistung als bewirkt, und der Kläger konnte sich deshalb nicht auf den Standpunkt stellen, daß die den Gegenstand der rechtskräftigen Beurteilung bildende Leistung erst noch bewirkt werden müsse (vgl. §§ 288, 325 Abs. 2 BGB.), oder daß das Urteil an den ihm nach § 326 BGB. zustehenden Rechten nichts geändert habe. Nach Erfüllung der Leistungspflicht war für eine Fristbestimmung kein Raum mehr.

Anders läge die Sache allerdings dann, wenn etwa die Erklärung, zu deren Abgabe die Beklagten rechtskräftig verurteilt worden sind, zur Vornahme der Auflassung durch den Kläger allein inhaltlich nicht ausreichte. Soll das Urteil die Auflassungserklärung des Verurteilten ersetzen, so muß es seinem Inhalte nach den bei Vornahme der Auflassung vor dem Grundbuchamte zu stellenden Anforderungen entsprechen (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 54 S. 378). Es muß also namentlich auch das zwischen den mehreren Erwerbern zu begründende Miteigentumsverhältnis bestimmt

bezeichnen. Das ergibt sich schon aus der Vorschrift des § 48 RGD., vor allem aber aus der inneren Verschiedenheit der möglichen Miteigentumsarten und im Falle des Miteigentums nach Bruchteilen (§ 1008 BGB.) aus der möglichen Verschiedenheit dieser Teile (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 54 S. 86). Wie es der Auflassung bedarf, wenn beispielsweise Miteigentum zu gesamter Hand im Sinne des § 719 BGB. in Miteigentum nach Bruchteilen umgewandelt, oder die Größe der den Bruchteilseigentümern zustehenden Anteile verändert werden soll (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 68 S. 417), so muß sich auch bei der Auflassung an mehrere Personen die Einigung des Veräußerers und der Erwerber auf die Art des Gemeinschaftsverhältnisses der letzteren und die Größe ihrer etwaigen Bruchteile erstrecken. Nach dieser Richtung hin ist jedoch ein Bedenken gegen den Inhalt des Urteils vom 2. Juli 1908 nicht erhoben worden; vielmehr sind die Parteien anscheinend darüber einverstanden, daß die Beklagten Miteigentümer je zur ideellen Hälfte werden sollten, und es ist anzuerkennen, daß das Urteil eine dahingehende Auslegung gestattet („zu gleichen Rechten und Anteilen“).

Hiernach konnte der Kläger nur wegen des von den Beklagten zu zahlenden Kaufpreises von dem Mittel der Fristbestimmung Gebrauch machen. Da aber die Beklagten nur Zug um Zug gegen die Auflassung des Grundstücks zur Zahlung verpflichtet waren, so reicht sein bloßes Vorbringen, daß in dem von ihm unter Androhung des Rücktritts vom Vertrage bestimmten Auflassungs- und Zahlungstermine die Zahlung nicht erfolgt sei, nicht aus, um seine Rücktrittserklärung als berechtigt erscheinen zu lassen. Er hätte vielmehr darlegen müssen, daß er seinerseits bereit gewesen sei, mittels Abgabe seiner eigenen Auflassungserklärung unter Vorlegung des rechtskräftigen Urteils vom 2. Juli 1908 und der in der Urteilsformel erwähnten notariellen Urkunden die Zug um Zug gegen die verlangte Zahlung vorzunehmende Auflassung zu bewirken. Das hat er jedoch nicht behauptet; er hat sich vielmehr lediglich darauf berufen, daß die Beklagten die ihnen obliegenden Leistungen im Termine (d. h. innerhalb der ihnen gesetzten Frist, vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 53 S. 75, Bd. 66 S. 431, Bd. 69 S. 106) nicht bewirkt hätten. Ob bei solcher Sachlage für das Berufungsgericht noch ein Anlaß bestand, die Entscheidung von dem dem Be-

Klagen N. zugeschobenen Eide abhängig zu machen, bedarf keiner Erörterung; denn es gereicht dem Kläger nicht zur Beschwerde, daß die Abweisung seiner sonst unbegründeten Klage erst nach Leistung dieses Eides erfolgen soll.“