

89. Hat im Sinne des § 17 R.D. der Verkäufer den Kaufvertrag erfüllt, wenn er das Grundstück aufgelassen hat, oder gehört zur Erfüllung auch noch die Vollziehung der Auflassung durch Eintragung des Eigentumsüberganges?

R.D. § 17.

BGB. § 433.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 2. November 1914 i. S. Kl. (Kl.) w. Br.  
(Bekl.). Rep. V. 232/14.

I. Landgericht Freiberg i. S.

II. Oberlandesgericht Dresden.

Der Kläger verkaufte durch notariellen Vertrag vom 13. Juni 1911 sein Grundstück in Bsch. an die Beklagte. Zur Tilgung des Restkaufgeldes wurde ihm eine für die Beklagte im Grundbuche von Th. eingetragene Hypothek von 12000 M abgetreten.

Das Grundstück in Th. kam zur Zwangsversteigerung und wurde von der Beklagten erstanden. Im Kaufgelderbelegungsstermin entfielen auf die Hypothek 5620,81 M, und wegen der Zuweisung dieses Betrages entstand unter den Parteien Streit. Der Kläger war nämlich in Konkurs geraten und in dem — inzwischen durch Zwangsvergleich beendeten — Konkursverfahren hatte die Beklagte mit Schreiben vom 17. Januar 1912 unter Hintweis auf die Vor-

schrift des § 17 RD. den Verwalter zur Erklärung aufgefordert, ob er Erfüllung des Kaufvertrages verlange. Das Schreiben war unerwidert geblieben, und hieraus folgerte die Beklagte, daß der Erfüllungsanspruch beseitigt sei und der Kläger nunmehr aus der Abtretungsurkunde vom 13. Juni 1911 Rechte nicht mehr herleiten könne. Mit der Klage wurde beantragt:

den vom Kläger im Verteilungstermine gegen die Zuweisung der 5620,81 M an die Beklagte erhobenen Widerspruch für begründet zu erklären.

Die Klage wurde in erster Instanz und auch in zweiter Instanz abgewiesen.

Die Revision hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

„Der Kläger hat das Grundstück nach erfolgter Übergabe an die Beklagte aufgelassen, das Grundbuchamt hat aber die Eintragung des Eigentumsüberganges abgelehnt, weil der erforderliche Vorschuß nicht gezahlt wurde. Der Kläger hat nun unter Beweis-erbieten behauptet, daß nach einem nachträglich getroffenen Abkommen nicht er, sondern die Beklagte den Vorschuß zu zahlen oder vorzulegen gehabt habe. Die Revision rügt die Ablehnung des Beweis-anspruches, indem sie ausführt, daß, wenn das Vorbringen als richtig unterstellt werde, der Kläger seinerseits den Kaufvertrag mit der Abgabe der Auflassungserklärung erfüllt gehabt habe.

Richtig ist, daß in der Rechtslehre vielfach zu § 433 BGB. die Ansicht vertreten wird, daß der Verkäufer seiner Verpflichtung zur Verschaffung des Eigentums dann genüge, wenn er in der vom Gesetz erforderten Weise bei der Auflassung mitwirke, und daß er dafür, daß die ordnungsmäßig erfolgte Auflassung auch zur Eintragung des Eigentumsüberganges führe, an sich nicht einzustehen habe. Ob diese Auslegung des § 433 BGB. zutreffend ist, kann dahingestellt bleiben, jedenfalls ist § 17 RD. in diesem Sinne nicht auszulegen. Die Erfüllung eines Vertrages bloß nach der schuldrechtlichen Seite ist keine gehörige Erfüllung, vielmehr muß Erfüllung auch nach der dinglichen Seite hin gefordert werden. Wird eine bewegliche Sache mit Eigentumsvorbehalt bis zur Zahlung des Kaufpreises verkauft, so tritt die dingliche Rechtswirkung erst mit Eintritt der Bedingung ein; bis dahin ist der Vertrag im Sinne des § 17 auch vom Verkäufer

noch nicht erfüllt, mag der Verkäufer auch die Sache übergeben und damit seiner schuldnerischen Verbindlichkeit genügt haben. Dies ist in der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 64 S. 204 und 334) anerkannt, und beim Grundstückskaufe, bei dem sich der Eigentumsübergang erst mit der grundbuchlichen Eintragung vollzieht, kann die rechtliche Beurteilung keine andere sein. Die bloße Auflassung des Grundstücks wird denn auch von Peterfen-Kleinfeller 4. Aufl. C Anm. b und in der neuesten (3./4.) Auflage auch von Jäger Anm. 11 zu § 17 R.D. für nicht ausreichend erklärt. Ob die Beklagte den Kostenvorschuß zu zahlen oder vorzulegen hatte und ob daher die Nichterfüllung verschuldet oder unverschuldet ist, begründet für die Anwendung des § 17 keinen Unterschied. Daß endlich der Vertrag auch von der Beklagten, die dem Kläger das Recht an der Hypothek zu verschaffen hatte, noch nicht erfüllt war, unterliegt nach dem festgestellten Tatbestande keinem Bedenken, und nach dieser Richtung hat auch die Revision einen Angriff nicht erhoben. War aber der Vertrag beiderseits noch nicht erfüllt, so konnte sich der Konkursverwalter der Erklärung auf die mit Schreiben vom 17. Januar 1912 an ihn ergangene Aufforderung nicht entziehen, ohne daß dadurch der Erfüllungsanspruch beseitigt wurde.“