

Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts.
Jg. 36 = 5.F. Jg. 1, 1892, S. 980 - 981
§ 222 A.L.R. I. 11, betreffend die Befugniß des
Käufers, wegen Gewährsmängel einen
verhältnißmäßigen Theil des Kaufgeldes
zurückzubehalten, bezieht sich nur auf Verträge,
welche bereits durch Uebergabe erfüllt sind

Digitale Bibliothek des

Max-Planck-Instituts für Europäische Rechtsgeschichte

2010-09-05T15:29:20Z

scheidung der gemeinen und allgemeinen Lasten, bei welcher der Kreis der Anwendbarkeit des § 175 weit enger gezogen werden mußte, als es die Praxis gethan hat (vergl. Rehbein, Entsch. Bd. 2 S. 92 ff., besonders die Anmerkungen), ist nur dadurch ermöglicht worden, daß das Berufungsgericht den § 183 a. a. O., anstatt, wie er lautet:

. . . Lasten . . ., welche nicht allen Grundstücken derselben Art in der Provinz gemein zu sein pflegen, so wiedergiebt und versteht, als ob es heiße:

Lasten . . ., welche nicht allen Grundstücken der Provinz gemein zu sein pflegen, und daß es bei dieser Lesung zwar wohl eine, auch kleinere Bezirke umfassende Auslegung des Wortes „Provinz“ (nach Analogie des § 48 der Hypotheken-Ordnung „des Ortes, des Kreises oder der Provinz“), für zulässig, die Beschränkung der Worte „aller Grundstücke“ aber auf einen Theil der Grundstücke innerhalb des Bezirks, in welchem die Last besteht, für ausgeschlossen ansieht. Die Unrichtigkeit dieser Auslegung ergibt sich von selbst aus der unrichtigen Auffassung des Wortlautes des Gesetzes. Das Berufungsurtheil unterliegt daher der Aufhebung, und es war, indem diese ausgesprochen wurde, zugleich in der Sache selbst zu entscheiden, da die erheblichen thatsächlichen Verhältnisse außer Streit sind.

Nr. 53.

§ 222 A.L.R. I. 11, betreffend die Befugniß des Käufers, wegen Gewährsmängel einen verhältnißmäßigen Theil des Kaufgeldes zurückzubehalten, bezieht sich nur auf Verträge, welche noch nicht durch Uebergabe erfüllt sind. (Urtheil des Reichgerichts (V. Civilsenat) vom 7. Mai 1892 in Sachen der Wittwe S., Klägerin, wider B., Beklagten. V. 18/92.)

Die Revision der Klägerin wider das Urtheil des preuß. Oberlandesgerichts zu Hamm ist zurückgewiesen.

Entscheidungsgründe:

Nach der Punktation vom 14. Dezember 1889 und nach dem rechtskräftigen Urtheile vom 20. Dezember 1890 hat der Beklagte die auf dem Grundstücke der Klägerin, als dessen Käufer er anzusehen ist, haftenden Hypotheken nicht übernommen. Aus der Verpflichtung der Klägerin als Verkäuferin, den Vertrag vollständig zu erfüllen und die Gegenleistung des Käufers (Zahlung des Preises) nicht eher zu fordern, als sie ihrerseits vollständig erfüllt hat (A.L.R. I. 5

§§ 270, 271), folgert daher der Berufungsrichter mit Recht, daß eine Verpflichtung des Beklagten, das mit Hypotheken belastete Grundstück zu übernehmen, nicht bestand und die Verpflichtung, seinerseits den Vertrag zu erfüllen, von hypothekenfreier Uebergabe und Auflassung des Grundstücks abhängig war (vergl. Entsch. R. Ger. vom 15. Dezember 1888 bei Gruchot, Beitr. Bd. 33 S. 929 Nr. 43). Ob je nach dem Umfange und den Bedingungen der aufhaftenden Hypotheken es wirthschaftlich mehr oder weniger beschwerend für den Käufer ist, an Stelle baarer Zahlung Hypothekenschulden zu übernehmen, macht hinsichtlich der Verpflichtung des Verkäufers, dem Käufer ein reines Hypothekenfolium zu schaffen, keinen Unterschied. Auf die dem Uebernehmer eines hypothekenbelasteten Grundstücks zustehende Berechtigung, wegen der nicht vertragsmäßig übernommenen Hypotheken Gewährleistung zu fordern, braucht der Käufer, bevor er das Grundstück in sein Eigenthum übernommen hat, sich ebenso wenig verweisen zu lassen, als unter Hinweis auf diese Befugniß der Käufer zur Annahme und Bezahlung einer mit natürlichen Mängeln behafteten Sache angehalten werden kann, und die im § 222 A. L. R. I. 11 dem Käufer eingeräumte Befugniß, wegen der vor erfolgter Bezahlung des Kaufpreises zum Vorschein kommenden Gewährsmängel und Ansprüche Dritter an die Sache einen Theil des Kaufgeldes zurückzuhalten und zu hinterlegen, bezieht sich richtiger Auslegung nach nur auf den Fall, daß beim Hervortreten solcher Mängel oder Ansprüche die Uebergabe des Kaufgegenstandes — nach heutigem Rechte die Auflassung des Grundstücks — bereits erfolgt war, die Vorschrift giebt aber nicht dem Verkäufer die Befugniß, die Ausführung des Vertrages vor erfolgter Beseitigung der Mängel oder Lasten zu fordern, auch nicht, wenn er, wie vorliegend die Klägerin, bereit ist, sich die Zurückbehaltung eines verhältnißmäßigen Theiles des Kaufpreises gefallen zu lassen (vergl. Dernburg, preuß. Privatr. Bd. 2 § 141 Anm. 6).

Allerdings brauchte die Klägerin nur Zug um Zug gegen Zahlung des Preises das Grundstück hypothekenfrei zu übergeben und aufzulassen, und wenn sie sich hierzu bereit erklärt hätte, so würde eine Weigerung des Beklagten, das Grundstück zu nehmen und zu bezahlen, unberechtigt gewesen sein. Dem entspricht aber nicht der Antrag, nach welchem die Klägerin, ohne dazu aus dem Vertrage die Berechtigung entnehmen zu können, verlangt, daß der Beklagte das hypothekenbelastete Grundstück unter Zurückbehaltung eines Theiles