

Arbeitsprozeß einzusetzen. Dies erfordert, daß mit dem Jungfacharbeiter ein Arbeitsvertrag abgeschlossen wird. Um die Umgehung dieser Verpflichtung zu verhindern, wurde Abs. 3 des § 10 der 4. DB geschaffen. Gäbe es diese Bestimmung nicht, so könnte es Vorkommen, daß Jungfacharbeiter zwar angestellt, ihnen aber nach kurzer Zeit wieder gekündigt wird.

Die Auffassung des Klägers, daß Voraussetzung für eine eventuelle Kündigung ein Arbeitsvertrag ist, ist zutreffend. In dem zur Entscheidung stehenden Fall handelt es sich aber nicht darum, ob eine Kündigung möglich ist, sondern daß die Gesellschafter verpflichtet sind, mit der Tochter des Verklagten einen Anstellungsvertrag abzuschließen. Der Kläger kann sich dieser Verpflichtung nicht mit dem Hinweis auf § 5 des Gesellschaftsvertrages entziehen, denn § 10 Abs. 1 der 4. DB zur VO zur Förderung der Jugend unterliegt nicht dem Dispositionsrecht der Parteien. Aus ihm ergibt sich die Verpflichtung beider Parteien, die Tochter des Verklagten, die ihre Lehre abgeschlossen hat, im gemeinsamen Betrieb zu beschäftigen. Wenn die Beschäftigung der Tochter des Verklagten aus betrieblichen Gründen nicht möglich war, hätten die Parteien die Möglichkeit gehabt, den Rat des Stadtbezirks nach § 10 Abs. 2 der 4. DB zu ersuchen, sie von ihrer Verpflichtung zu befreien.

Das Stadtbezirksgericht hat sich in der Entscheidung trotz des Hinweises des Verklagten über § 10 der 4. DB zur VO zur Förderung der Jugend ohne Begründung hinweggesetzt. Es hat nicht erkannt, daß unter Berufung auf eine Bestimmung des zwischen den Parteien abgeschlossenen Gesellschaftsvertrages eine zur Förderung der Jugend erlassene gesetzliche Vorschrift umgangen werden sollte. Es hat damit durch Nichtanwendung des § 10 der 4. DB das Gesetz verletzt.

§§ 328, 330, 334, 434 BGB.

1. Der Verkäufer eines Grundstücks ist zur lastenfreien Auflassung verpflichtet. Er ist dieser Pflicht nur dann entbunden, wenn und insoweit der Käufer die Lasten übernimmt.

2. Liegt ein Vertrag zugunsten Dritter vor, wenn sich der Käufer verpflichtet, die Kaufpreisforderung des Verkäufers durch Leistung an einen Dritten zu erfüllen?

3. Einwendungen aus dem Grundstückskaufvertrag stehen dem Käufer auch gegenüber dem Dritten zu.

4. Zur Frage des Unterschiedes zwischen Erfüllung- und Verpflichtungsgeschäft.

Stadtgericht von Groß-Berlin, Urt. vom 28. Juni 1957 - 2 S. 42/57.

Die Tochter der Verklagten hatte das ihr gehörige Miethaus an die Kläger veräußert. Es stellte sich nachträglich heraus, daß das Haus vom Schwamm befallen ist. Die Tochter der Verklagten hatte den Schwammbefall arglistig verschwiegen. In einem zwischen ihr und den Klägern anhängig gewesenen Rechtsstreit ist rechtskräftig festgestellt worden, daß sie verpflichtet ist, den Klägern den durch den Schwammbefall verursachten Schaden zu ersetzen.

Das verkaufte Grundstück war mit einem Altenteil zugunsten der Verklagten belastet. Der Makler, dem es zum Verkauf an die Hand gegeben worden war, bezeichnete es als unverkäuflich, falls die Altenteilslast nicht gelöscht werde. Auf Zureden ihrer Tochter — mit der sie in häuslicher Gemeinschaft lebt — erklärte sich die Verklagte damit einverstanden, die Löschung des Altenteils zu bewilligen. Mutter und Tochter kamen überein, daß das Altenteil durch eine Amortisationshypothek abgelöst werden soll.

In dem Kaufvertrag, der in Gegenwart der Verklagten beurkundet worden ist, wurde der Kaufpreis mit 35 000 DM vereinbart. 3000 DM wurden sofort bezahlt. In Anrechnung auf den Kaufpreis wurden von den Käufern Hypotheken im Gesamtbetrag von 20 637,57 DM übernommen. Anschließend heißt es wörtlich:

„Der Rest des Kaufpreises in Höhe von 11 362,43 DM wird wie folgt belegt:

Dieser Betrag wird der Käuferin in folgender Weise gestundet:

In Höhe von 9000 DM bestellen die Käufer an dem erwähnten Grundstück der Witwe H. St., geb. Z. (d. h. der Verklagten) in B. eine unverzinsliche Amortisationshypothek. Die Tilgung der Hypothek geschieht in monatlichen Raten von 100 DM ab 1. Oktober 1955. Ein Hypothekenbrief soll nicht gebildet werden. Die Käufer unterwerfen sich wegen dieser Schuld der sofortigen

Zwangsvollstreckung in das Grundstück mit der Maßgabe, daß die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll. Die Beteiligten beantragen und bewilligen die Eintragung dieser Hypothek mit der Unterwerfungsklausel im Grundbuch ...

In § 7 der notariellen Urkunde wird sodann die Löschung des Altenteils von der Verklagten bewilligt und von der Verkäuferin beantragt.

Die Kläger hatten nach Feststellung des Schwammbefalls die Tilgungsraten an die Verklagte nicht mehr bezahlt. Die Verklagte hatte daraufhin die Zwangsvollstreckung betrieben. Der von den Klägern erhobene Zwangsvollstreckungsgegenklage hat das Stadtbezirksgericht stattgegeben. Es vertritt den Standpunkt, daß die Vereinbarungen zwischen Verkäuferin und Käufer, soweit es die Zahlung von 9000 DM an die Verklagte angeht, einen Vertrag zugunsten eines Dritten i. S. des § 328 BGB darstellen. Den von den Käufern geltend gemachten Einwand der Aufrechnung — mit ihrer Schadensersatzforderung gegen die Restkaufpreisforderung der Verkäuferin — müsse die Verklagte im Hinblick auf die Bestimmungen des § 334 BGB gegen sich gelten lassen.

Auf die Berufung der Verklagten hat das Stadtgericht von Groß-Berlin das angefochtene Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Aus den G r ü n d e n :

Das angefochtene Urteil kann der Überprüfung nicht standhalten. Die Auffassung des Stadtbezirksgerichts, daß die Kläger ihren Anspruch zu Recht auf einen Vertrag zugunsten Dritter stützen können, wird vom Senat nicht geteilt.

Ob ein Vertrag gem. § 328 BGB vorliegt, ist stets aus dem Einzelfall zu ermitteln, wobei der wirtschaftliche Zweck der Vereinbarung als objektives Merkmal zu werten ist. Außerdem ist er nur als ein rein schuldrechtlicher Vertrag möglich, aus dem sich eine einseitige Begünstigung des Dritten ergeben muß. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben. Das von den Klägern erworbene Grundstück war unstreitig mit einem dinglichen Recht zugunsten der Verklagten belastet, welches nur mit Zustimmung der Verklagten abgelöst werden konnte. Diese Zustimmung hat die Verklagte gegenüber den Vertragspartnern des Grundstückskaufvertrages von der Bestellung der streitigen Amortisationshypothek in Höhe von 9000 DM abhängig gemacht. Zugleich haben die Kläger damit Stundung eines Teilkaufpreises erreicht, den sie statt an die Verkäuferin an die Verklagte zu zahlen sich verpflichteten. Wenn die Kläger sich deshalb auf die Rechte und Pflichten aus dem Kaufvertrag gem. § 433 BGB berufen, so muß ihnen entgegengehalten werden, daß es zum Abschluß des Kaufvertrages ohne die Mitwirkung der Verklagten entweder gar nicht gekommen wäre, oder sie hätten in Anrechnung von 9000 DM das Wohnrecht und das Altenteil der Verklagten übernehmen müssen. Daraus ergibt sich einerseits die Mitwirkung der Verklagten am Kaufvertrag, andererseits aber auch, daß es sich bei der Vereinbarung nicht um eine nur schuldrechtliche Vereinbarung gehandelt hat. Letztlich hat die Verklagte als Gegenleistung auf ihre dinglichen Rechte an dem Grundstück verzichtet.

Die Kläger können daher ihre Schadensersatzforderung nur der Grundstücksverkäuferin entgegenhalten.

Der Berufung konnte schon deshalb der Erfolg nicht versagt bleiben, da ein Vertrag zugunsten Dritter nicht gegeben ist, ohne daß es auf eine weitere Erörterung ankam, ob der Schadensersatzanspruch eine echte Einwendung aus dem Kaufvertrag gem. § 334 BGB und ob die Höhe des Anspruchs ebenfalls gerechtfertigt ist.

Anmerkung:

Bei der rechtlichen Würdigung des vorliegenden Falles muß von den Bestimmungen des § 434 BGB ausgegangen werden. Aus ihnen folgt, daß der Verkäufer eines Grundstücks zur lastenfreien Auflassung verpflichtet ist, also die für Dritte eingetragenen Rechte ablösen muß. Der Verkäufer ist dieser Pflicht nur dann entbunden, wenn und insoweit der Käufer die Lasten übernimmt. Die Übernahme hat im Hinblick auf die preisrechtlichen Vorschriften in Anrechnung auf den Kaufpreis zu erfolgen, wenn die Belastungen den Wert des Grundstücks mindern.