

38. Gibt es eine Auslegungsregel, wonach die Übernahme einer für den Verkäufer eingetragenen Eigentümergrundschuld in Anrechnung auf den Kaufpreis die Kaufpreisforderung nicht tilgt, sondern nur sichert?

BGB. §§ 157, 364.

VI. Zivilsenat. Urf. v. 13. Februar 1928 i. S. Stadt E. (Bekl.)
w. B. (Kl.). VI 333/27.

I. Landgericht Kassel.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger verkaufte der Beklagten durch den von ihrem Urkundsbeamten beurkundeten Vertrag vom 9. November/28. Dezember 1917 eine Reihe von Grundstücken für 300000 M. In Anrechnung auf den Kaufpreis hatte die Beklagte die auf den Grundstücken lastenden Hypotheken im Gesamtbetrag von 150000 M zu übernehmen; 100000 M waren bei der Auflassung bar zu zahlen, der Rest sollte auf Schuldschein ohne Sicherung verzinslich gestundet bleiben. Gemäß einer späteren, formlos getroffenen Vereinbarung ließ der Kläger für sich eine Eigentümergrundschuld von 150000 M auf den Grundstücken eintragen, die von der Beklagten übernommen wurde; dafür befreite er die Grundstücke von den genannten Belastungen. Auflassung und Eintragung erfolgten im Jahre 1918, nachdem diese Vereinbarung getroffen war. Im Dezember 1918 zahlte die Beklagte, die schon bei der Auflassung 100000 M entrichtet hatte, die auf den Schuldschein geschuldeten 50000 M und am 1. April 1919 auf die Grundschuld 50000 M an den Kläger aus.

Über die dingliche Aufwertung des Grundschuld-Restbetrags von 100000 M besteht kein Streit. Der Kläger verlangt aber Aufwertung des gleichen Restbetrags seiner persönlichen Kaufpreisforderung, zu deren Sicherung die Grundschuld nach seiner Meinung hat dienen sollen, und zwar auf 100%. Er begehrt Feststellung, daß die Beklagte persönliche Schuldnerin der 100000 M geblieben sei und diese auf 100000 R.M. aufzuwerten habe. Die Beklagte bestreitet den Anspruch nach Grund und Höhe. Sie ist der Meinung, daß sie mit der Übernahme der Grundschuld die ihr nach dem Kaufvertrag obliegende Leistung in Höhe von 150000 M bewirkt habe und nur noch dinglich hafte.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat festgestellt, daß die Beklagte persönliche Schuldnerin geblieben sei, und hat die Restforderung dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

... Das Berufungsgericht meint, es sei im Zweifel anzunehmen, daß die Übernahme einer für den Verkäufer eingetragenen Eigentümergrundschuld die Kaufpreisforderung nicht tilgen, sondern nur sichern solle. Dieser Satz ist allerdings vom Kammergericht (JW. 1926 S. 994 Nr. 1, Rechtspr. in Aufwertungsfl. Bd. 1 S. 211, vgl. jedoch auch JW. 1926 S. 1824 Nr. 4, 1927 S. 997 Nr. 11) im Anschluß an Madler (Grundbuch- und Aufwertungsfragen 1. Aufl. S. 89, 3. Aufl. S. 57) und an eine bei der Beratung des Aufwertungsgesetzes vom Staatssekretär Josl gemachte Äußerung (Sten. Ber. 3030flg.) aufgestellt und von den Oberlandesgerichten Stuttgart (Rechtspr. in Aufwertungsfl. Bd. 2 S. 309) und Stettin (daselbst S. 391) übernommen worden. Auch sonst hat diese Meinung Anklang gefunden (vgl. Schlegelberger-Harmening AufwG. 5. Aufl. S. 250, Duassowski AufwG. 5. Aufl. S. 382). Andererseits ist sie von Mügel (JW. 1926 S. 994, 1927 S. 997, Aufwertungsrecht 5. Aufl. S. 607, 837) und von v. Karger (JW. 1927 S. 1816) bekämpft worden. Ihre Richtigkeit ist nicht anzuerkennen; sie enthält eine Auslegungsregel, die der gesetzlichen Grundlage entbehrt. Die Frage, ob die Übernahme einer für den Verkäufer bestehenden Eigentümergrundschuld die geschuldete Leistung oder doch ein Teil davon sein oder nur eine Sicherung für eine bestehenbleibende Geldforderung bilden soll, ist lediglich nach § 157 BGB. zu beantworten. Gibt der Vertrag selbst in seinem Zusammenhang keinen Anhalt für die eine oder die andere Auslegung, so ist es Sache der beweispflichtigen Partei, außerhalb des Vertrags liegende Umstände darzulegen, die einen Anhalt nach der einen oder anderen Richtung bieten können, z. B. eine Verkehrssitte, die Entstehungsgeschichte der streitigen Vertragsbestimmung und dergleichen mehr. Solche Umstände sind z. B. in der genannten Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart hervorgehoben worden. Fehlen sie, so bedeutet es eine willkürliche Verschiebung der Darlegungs- und Beweispflicht, wenn man von dem obigen Satze ausgeht. Diese Pflicht trifft aber den Kläger, wenn er gegenüber dem Bestreiten der Beklagten einen Vertragsinhalt behauptet, wonach eine Geldforderung entstanden sein und die Übernahme einer Grundschuld nur zu deren Sicherung dienen soll. Dabei ist auch die in der Rechtsprechung und im Schrifttum vielfach auftretende Meinung

abzulehnen, als handle es sich bei der vereinbarten Übernahme einer bestehenden Eigentümergrundschuld oder bei der Eintragung einer neuen Grundschuld für den Verkäufer darum, ob der Käufer erfüllungshalber oder an Erfüllungsstatt geleistet habe, und als könne hierfür die Vermutung des § 364 Abj. 2 BGB. verwendet werden. Diese Frage kann nur entstehen, wenn eine andere als die geschuldete Leistung bewirkt wird; hier dreht es sich aber gerade darum, welches die vertraglich geschuldete Leistung war. Ist in einem Kaufvertrag ein Kaufpreis in Geld festgesetzt und wird in Anrechnung hierauf eine Belastung übernommen oder die Eintragung einer Grundschuld vereinbart, so kann der Vertrag nicht in der Weise zerlegt werden, wie wenn zunächst das Entstehen einer Geldforderung und dann an Stelle dieser geschuldeten Leistung die Annahme einer anderen verabredet worden wäre. Vielmehr ist eine derartige Übernahme von Belastungen, deren Gläubiger andere Personen als der Verkäufer sind, in der Regel nicht wohl anders zu deuten als dahin, daß die Übernahme selbst die vertraglich geschuldete Leistung sein soll. In diesem Umfang soll nach dem Willen der Vertragsschließenden gar keine Geldforderung des Verkäufers entstehen; der in Geld ausgeworfene Kaufpreis ist demgemäß insoweit nur eine Rechnungsgröße. Steht die zu übernehmende Belastung dem Verkäufer zu oder soll eine Grundschuld neu für ihn eingetragen werden, so erhebt sich die Frage, ob die Übernahme oder Eintragung, wie im ersten Falle, die geschuldete Leistung selbst sein soll oder ob beabsichtigt ist, insoweit eine Geldforderung des Verkäufers entstehen zu lassen und sie nur zu sichern durch die zu übernehmende oder neu einzutragende Belastung. Zur Beantwortung dieser Frage dient lediglich die Auslegungsregel des § 157 BGB. Es ist kein Anstoß daran zu nehmen, daß auch solche Verträge, in denen der „Kaufpreis“ zum Teil nur Rechnungsgröße ist, verkehrsbüchlich als Kaufverträge bezeichnet zu werden pflegen. Es wäre verfehlt, aus der Wahl dieses Ausdrucks darauf schließen zu wollen, daß in Höhe des ganzen „Kaufpreises“ eine Geldforderung des Veräußerers habe begründet werden sollen.

Nach diesen Gesichtspunkten ist der vorliegende Streit zu entscheiden. Der im ursprünglichen Kaufvertrag festgesetzte Kaufpreis sollte in Höhe von 150000 M durch Übernahme von Hypotheken anderer Gläubiger, in Höhe von 150000 M durch Barzahlung ge-

leistet werden. Es besteht kein Streit darüber, daß nach dem Inhalt des Vertrags eine Geldforderung nur in Höhe von 150000 *M* entstehen, im übrigen aber die Übernahme der Belastungen die geschuldete Leistung selbst sein sollte. Eine andere Auslegung ist nicht einmal möglich und wird auch vom Berufungsgericht nicht vertreten. Der Kaufpreis von 300000 *M* war also zum Teil nur eine Rechnungsgröße. Der ursprüngliche Vertrag ist nun durch eine Vereinbarung abgeändert worden, deren Formlosigkeit durch nachfolgende Auflassung und Eintragung geheilt wurde (§ 313 Satz 2 BGB.). Danach sollte freilich eine andere als die ursprünglich geschuldete Leistung bewirkt werden, aber nicht an Stelle der Geldleistung von 150000 *M*. Zu deren Tilgung wurde keine neue Verbindlichkeit eingegangen; dieser Teil der Leistung blieb vielmehr unverändert und wurde unstreitig später bewirkt. Die Abänderung betraf ausschließlich denjenigen Teil der Leistung, der in der Übernahme von Belastungen bestand. An Stelle der bisherigen Belastungen sollte eine Eigentümergrundschuld übernommen werden. Wenn nunmehr auch in Höhe dieser 150000 *M* eine persönliche Geldforderung des Verkäufers hätte begründet, der Vertrag also auch in diesem Punkt hätte geändert werden sollen, so wäre es Sache des Klägers gewesen, Umstände anzuführen, die für eine solche Änderung sprechen. Bisher ist das nicht geschehen; diese Darlegung kann aber dem Kläger weder durch die vermeintliche Auslegungsregel erspart werden, von der das Berufungsgericht ausgegangen ist, noch durch die Ermägung des Vorderrichters, daß die Beklagte auch bei der ursprünglich vorgesehenen Übernahme von Hypotheken den Hypothekengläubigern nicht nur dinglich, sondern auch persönlich gehaftet hätte. Diese Ermägung trifft nicht den Kern der Sache. Es handelt sich hier darum, ob die Beklagte dem Kläger außer dem Anspruch auf die bereits bar bezahlten 150000 *M* noch einen persönlichen Geldanspruch auf 150000 *M* eingeräumt hat. Dafür hat sich bisher kein Anhalt ergeben.