

10. 1. Ist die Übernahme von Schulden in Anrechnung auf den Kaufpreis unter allen Umständen dahin auszulegen, daß insoweit keine Kaufpreisforderung entstehen soll?

2. Unter welchen Voraussetzungen kann die Umwandlung einer Grundschuld in eine Hypothek oder die Auswechslung von Forderungen nach § 1180 BGB. angenommen werden?

BGB. §§ 133, 157, 1180, 1198.

VI. Zivilsenat. Urf. v. 26. März 1928 i. S. Gr. u. Gen. (Befl.)
w. R. u. Gen. (Rl.). VI 356/27.

I. Landgericht Frankfurt a. M.

Die beiden Klägerinnen waren Eigentümerinnen eines Hausgrundstücks, das aus der Vorkriegszeit mit einer vierteljährlich kündbaren Darlehenshypothek von 125000 M belastet war. Durch notariellen Vertrag vom 20. August 1921 verkauften sie das Grundstück an G. für 300000 M, wovon 150000 M sofort bar bezahlt wurden und 25000 M als Restkaufgeld hypothekarisch eingetragen werden sollten. Die Hypothek von 125000 M übernahm G. in Anrechnung auf den Kaufpreis als persönlicher Schuldner. Die Klägerinnen verpflichteten sich jedoch, sie zum nächstzulässigen Termin zu kündigen und das Kapital selbst zu übernehmen, das sie dem Käufer zu den für die Restkaufgeld-Hypothek vereinbarten Bedingungen auf die gleiche Zeit dergestalt stehen zu lassen hatten, daß beide Beträge von 125000 M und 25000 M ein einheitliches Kapital von 150000 M bilden sollten. Die Klägerinnen befriedigten die Hypothekengläubigerin schon vor dem nächsten Kündigungstermin und vor der Eigentumsübertragung, ließen sich die Hypothek durch Erklärung vom 1. September 1921 unter Übergabe des Hypothekenbriefs mit je 62500 M abtreten und reichten die Urkunden beim Grundbuchamt ein. Am 24. Oktober 1921 wurden der Eigentumsübergang auf G., die Restkaufgeldhypothek von 25000 M und die Abtretung der Hypothek von 125000 M an die Klägerinnen im Grundbuch eingetragen. Gemäß einer vom Grundbuchamt noch als erforderlich bezeichneten Eintragungsbewilligung vom 6. Dezember 1921 wurden dann am 27. Dezember 1921 bei beiden Hypotheken Eintragungen gemacht, die dem Kaufvertrag ent-

sprachen und auf die Eintragsbewilligung Bezug nahmen; auch wurde ein einheitlicher Hypothekenbrief gebildet. Am 16. Mai 1923 verkaufte G. das Grundstück für 80 Millionen Mark an die Beklagten, welche die Hypotheken von zusammen 150000 M in Anrechnung auf den Kaufpreis übernahmen. Eine Genehmigung der Schuldübernahme erfolgte zunächst nicht. Am 18. Juli 1923 wurden die Beklagten als Eigentümer eingetragen.

Die Parteien streiten nunmehr über die Aufwertung der persönlichen Forderung, die mit der Hypothek von 125000 M in Zusammenhang steht. Die Klägerinnen meldeten ihren Aufwertungsanspruch für die ganzen 150000 M sowohl gegen die Beklagten als auch gegen G. bei der Aufwertungsstelle an und verlangten freie Aufwertung der persönlichen Forderungen. Die Beklagten erklärten sich zur Aufwertung der dinglichen Rechte mit 25% des Goldmarkbetrags bereit, bestritten jedoch, daß sie persönliche Schuldner seien und daß die Forderung von 125000 M über den Satz von 25% hinaus aufwertbar sei. Die Aufwertungsstelle entschied durch Zwischenbeschluß dahin, daß die Forderung nicht über den Normalfuß aufgewertet werden könne. Auf sofortige Beschwerde der Klägerinnen erkannte das Landgericht in entgegengesetztem Sinne. Hiergegen legten die Beklagten sofortige weitere Beschwerde ein. Das Kammergericht hob durch Beschluß vom 11. November 1926 (JW. 1927 S. 997 Nr. 11) den Beschluß des Landgerichts auf und verwies die Sache dorthin zurück. Das Landgericht setzte nun, dem kammergerichtlichen Beschluß entsprechend, das Aufwertungsverfahren bis zur Entscheidung des Prozeßgerichts aus. Die Klägerinnen genehmigten in einem an G. gerichteten Schreiben vom 25. Februar 1927 die Schuldübernahme durch die Beklagten, behielten sich jedoch Ansprüche gegen G. für den Fall vor, daß die Schuld nicht in vollem Umfang auf die Beklagten übergehen sollte.

Sie verlangen nunmehr in erster Linie gesamtschuldnerische Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 20000 RM nebst Zinsen, hilfsweise die Feststellung, daß der Hypothek von 125000 M ein nach allgemeinen Vorschriften frei aufzuwertender Kaufgeldanspruch zugrunde liege und daß ihnen dieser Anspruch gegen die Beklagten zustehe. Diese halten sich zur Aufwertung der persönlichen Forderung nur in Höhe von 25%, berechnet nach dem

Goldmarkbetrag des Erwerbstags, für verpflichtet. Das Landgericht gab dem Hauptantrag statt. Die unmittelbar beim Reichsgericht eingelegte Revision der Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Das von der Revision gegen die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte erhobene Bedenken ist unbegründet, weil die Klägerinnen den Anspruch, dessen Aufwertung sie begehren, als einen durch Hypothek nicht gesicherten Verwendungsanspruch aufgefaßt wissen wollen. Sachlich ist die Revision aber gerechtfertigt, wenngleich ihr nicht in allen Teilen zu folgen ist.

Die Auffassung der Klägerinnen beruht auf den Rechtsausführungen des Kammergerichtlichen Beschlusses vom 11. November 1926. Auch das Landgericht hat sie sich im vorliegenden Rechtsstreit zu eigen gemacht, indem es im Anschluß an die Ausdrucksweise jenes Beschlusses den Klägerinnen einen dinglich nicht gesicherten Anspruch auf Schadloshaltung zuerkannte. Hier erhebt sich bereits das Bedenken, ob die Beklagten, selbst wenn ein solcher Anspruch bestände, die ihm entsprechende Schuld im Kaufvertrag vom 16. Mai 1923 übernommen hätten. Sie haben „die auf dem Kaufobjekt haftenden Hypotheken von zusammen 150000 M“ in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen, und die darin liegende Übernahme der persönlichen Schuld muß, entgegen der Meinung der Revision, durch das Schreiben der Klägerinnen vom 25. Februar 1927 an den vorigen Schuldner G. als hinreichend genehmigt im Sinne des § 415 BGB. gelten. Denn die Genehmigung ist darin nicht eingeschränkt, sondern es ist nur ein Anspruch gegen G. vorbehalten worden für den Fall, daß die genehmigte Schuldübernahme keine volle Wirkung haben sollte, wofür übrigens nichts vorliegt. Von der Übernahme einer dinglich nicht gesicherten Schuld ist aber im Kaufvertrag keine Rede.

Die Annahme eines solchen Anspruchs auf Schadloshaltung ist aber auch mit dem Kaufvertrag zwischen den Klägerinnen und G. vom 20. August 1921 nicht vereinbar. Denn die Klägerinnen hatten sich darin verpflichtet, die Hypothek von 125000 M selbst zu übernehmen, d. h. zu erwerben, und ihnen kann dadurch, daß sie diese Pflicht erfüllten, nicht ein Anspruch auf Schadloshaltung gegen G. erwachsen sein, weder unter dem Gesichtspunkt der Ge-

schäftsführung ohne Auftrag noch unter dem der ungerechtfertigten Bereicherung. Besteht also überhaupt ein persönlicher Anspruch, so muß er von anderer Art sein. Es bedarf dazu der Untersuchung, was die Parteien des Vertrags vom 20. August 1921 mutmaßlich gewollt haben.

Hierfür gibt die erwähnte Verpflichtung der Klägerinnen einen Fingerzeig. Sie weist darauf hin, daß von dem Kaufpreis von 300000 *M* die eine Hälfte unter hypothekarischer Sicherung gestundet und daß für diese Sicherung die bereits bestehende Darlehenshypothek von 125000 *M* verwendet werden sollte. Demgemäß begnügten sich die Vertragsparteien mit der Eintragung einer neuen Hypothek von 25000 *M* und vereinbarten weiter, daß diese mit der Hypothek von 125000 *M*, sobald die Klägerinnen sie erworben hätten, ein einheitliches Kapital bilden sollte. Von einem einheitlichen Kapital konnte aber, genau genommen, nur dann die Rede sein, wenn auch die durch Hypothek gesicherte Forderung eine einheitliche, nämlich ein Kaufgeldforderung war. Die Herstellung einer einheitlichen Restkaufgeld-Hypothek von 150000 *M* war also das mutmaßliche Ziel der Parteien, und es bleibt dann noch zu prüfen, ob dieses Ziel erreicht ist.

Die Übernahme der persönlichen Schuld aus der Hypothek von 125000 *M* in Anrechnung auf den Kaufpreis konnte dabei kein unüberwindliches Hindernis bilden, wie das Kammergericht und das Landgericht meinen. In der Regel wird zwar die Übernahme einer Fremdhypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis dahin zu deuten sein, daß damit ein entsprechender Teil der Leistung des Käufers unmittelbar bewirkt wird. Nicht als ob darin eine Leistung an Erfüllungsort im Sinne des § 364 BGB. läge, denn der Käufer macht damit keine andere als die geschuldete Leistung. Aber in Höhe der übernommenen Hypothek soll in der Regel eine Geldforderung des Verkäufers gar nicht zur Entstehung kommen; der Kaufpreis soll insoweit nur Rechnungsgröße sein (Urteile des erkennenden Senats vom 16. Januar 1928 VI 341/27, abgedr. LZ. 1928 Sp. 398, und vom 13. Februar 1928 VI 333/27 RGZ. Bd. 120 S. 166). Das ist indessen nur eine Frage der Vertragsauslegung. Im vorliegenden Falle darf die Schuldübernahme durch G. nicht für sich, sondern sie muß im Zusammenhang mit der vertraglichen Verpflichtung der Klägerinnen betrachtet werden, die Hypothek für

sich zu erwerben, was nur durch Abfindung der Hypothekengläubigerin geschehen konnte und geschehen ist. In diesem Zusammenhang verbietet sich nach den §§ 133, 157 BGB. ein Festhalten am Wortlaut der Schuldübernahme. Sie läßt sich als eine nur vorläufige auffassen, aus welcher G. nicht in Anspruch genommen werden sollte, solange die Klägerinnen die Hypothek nicht erworben hatten. Dann bedeutete sie aber auch keine endgültige Leistung auf den Kaufpreis; neben ihr konnte nach der Absicht der Vertragsparteien eine Kaufpreisforderung von 125 000 M bestehen, die später, nach dem Erwerb der Hypothek durch die Klägerinnen, ihre dingliche Sicherheit erhalten sollte (vgl. Múgel Anm. zum Beschluß des Kammergerichts vom 11. November 1926, JW. 1927 S. 997). Das konnte dann durch Auswechslung der Darlehensforderung mit der Kaufpreisforderung geschehen (BGB. § 1180).

Anscheinend schwebte den Vertragsteilen dieser Weg vor. Sie nahmen dabei wohl an, daß die Klägerinnen die Hypothek erst nach dem Eigentumsübergang würden erwerben können. Darauf deutet der Umstand hin, daß diese sich verpflichteten, die Hypothek zum nächsten zulässigen Termin zu kündigen. Hatten die Vertragsteile die erwähnte Absicht, so war es indessen für sie gleichgültig, wenn der Erwerb schon früher geschah. Nur war dann die rechtliche Konstruktion eine andere, weil, wie Kammergericht und Landgericht zutreffend annehmen, gemäß §§ 1163, 1177 Abs. 1 BGB. zunächst eine Eigentümergrundschuld entstand, die sich mit dem Eigentumsübergang in eine gewöhnliche Grundschuld verwandelte, dann aber gemäß § 1198 BGB. in eine Kaufgeldhypothek umgewandelt werden konnte. Auch das Landgericht geht davon aus, daß die Klägerinnen durch die vorzeitige Befriedigung der Hypothekengläubigerin ihrer Vertragspflicht nicht zuwider gehandelt, sondern entsprochen haben. Hiergegen sind keine Bedenken zu erheben. Sollte endlich die Hypothekengläubigerin, wofür aber bisher nichts vorliegt, zur Zeit, als sie von den Klägerinnen befriedigt wurde, die Schuldübernahme durch G. schon genehmigt haben, so wäre nach § 1143 BGB. die Darlehensforderung mit der Hypothek auf die Klägerinnen übergegangen; es wäre eine Eigentümerhypothek im Sinne des § 1177 Abs. 2 BGB. entstanden, die dann wiederum gemäß § 1180 BGB. in eine Kaufgeldhypothek hätte verwandelt werden können.

Von dieser Vertragsauslegung aus bleibt lediglich zu prüfen, ob die Vertragsteile ihre Absicht durch die zum Grundbuch abgegebenen Erklärungen und durch die Eintragungen im Grundbuch erreicht haben. Sie konnten zur Sicherung der Kaufpreisforderung von 125000 M, wenn man eine solche annimmt, die entstandene Grundschuld auch ohne Umwandlung verwenden, in welchem Falle die Aufwertung der Kaufpreisforderung nach allgemeinen Vorschriften zu geschehen hätte (§ 63 Abs. 3 AufwG.). Nahmen sie aber die Umwandlung in eine Kaufgeldhypothek vor, so richtet sich die Aufwertung der persönlichen Forderung nach §§ 10, 69 AufwG., § 15 des Gesetzes vom 9. Juli 1927 (RGBl. I S. 171). Ob sie das eine oder das andere getan haben, ist, ebenso wie die Auslegung des Vertrags selbst, eine Tatfrage, deren Beantwortung dem Tatrichter zusteht; er wird aber dabei die hier erörterten Gesichtspunkte zu beachten haben.

Zu der grundbuchrechtlichen Frage sei noch folgendes bemerkt. Gegen die Umwandlung der Grundschuld in eine Kaufgeldhypothek kann es nicht, wie das Kammergericht meint, entscheidend sprechen, wenn die Vertragsteile das Entstehen einer Grundschuld nicht erkannt haben. Eher spräche das gegen die an sich ferner liegende Möglichkeit, daß sie die Grundschuld unverändert zur Sicherung verwenden wollten. Erstrebten sie im Endergebnis eine einheitliche Kaufgeldhypothek, so wollten sie auch die dazu erforderlichen Mittel, nötigenfalls also auch die Umwandlung einer etwa entstandenen Grundschuld gemäß § 1198 BGB., selbst wenn sie sich über die rechtliche Konstruktion nicht klar waren. Erklärungen im Gebiete des Niegenchaftsrechts unterliegen wie andere Erklärungen der Auslegung nach § 133 BGB. (RGZ. Bd. 64 S. 167), und auch Grundbucheintragungen bereiten einer dem Parteiwillen entsprechenden Deutung kein Hindernis, wenn sie mit den Parteierklärungen übereinstimmen oder auf sie Bezug nehmen. Nach diesen Gesichtspunkten wird zu prüfen sein, ob durch die Eintragungen vom 27. Dezember 1921 eine einheitliche Kaufgeldhypothek entstanden ist. Eine Darlehenshypothek kommt nicht mehr in Frage, nachdem die Klägerinnen die Hypothekengläubigerin am 1. September 1921 befriedigt haben; es müßte denn sein, daß G. damals schon durch genehmigte Schuldübernahme Darlehensschuldner gewesen und der oben erwähnte Fall der §§ 1163, 1177

Abf. 2 BGB. eingetreten wäre. Es wäre dann aber noch zu prüfen, ob die grundbuchlichen Erklärungen und Eintragungen nicht die Annahme einer Auswechslung der Forderungen nach § 1180 BGB. rechtfertigen. . . .