

70. 1. Über die Rechtsstellung des Gläubigers einer Restkaufgeldhypothek, wenn ihm der Schuldner nach Weiterveräußerung des Grundstücks seinen Anspruch gegen den Erwerber auf Befreiung von der Schuld abgetreten hat.

2. Finden auf den abgetretenen Befreiungsanspruch die Vorschriften des Aufwertungsgesetzes über die Aufwertung der durch die Hypothek gesicherten persönlichen Forderung unbeschränkt Anwendung?

BGB. §§ 398, 399, 404, 415 Abs. 3 Satz 2; AufwG. §§ 9, 15 Nr. 2.

VI. Zivilsenat, Urf. v. 18. Juni i. S. B. (Wefl.) w. G. u. Gen. (Rl.). VI 518/27.

I. Landgericht Braunschweig.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Vater der Kläger verkaufte am 20. Mai 1919 sein in G. gelegenes Grundstück für 100000 M an den Kaufmann Sch. Für das gestundete Restkaufgeld von 40000 M wurden zwei Hypotheken von 25000 M und 15000 M zugunsten des Verkäufers Christian G. eingetragen. Sch. verkaufte das Grundstück am 29. August 1919 für 119000 M an den Beklagten, Kaufmann J., der im September 1920 als Eigentümer eingetragen wurde. In Anrechnung auf den Kaufpreis übernahm der Beklagte die Schulden seines Verkäufers zu 90000 M, darunter die 40000 M Kaufpreisforderung des Christian G. Der Beklagte zahlte die Zinsen und leistete die vereinbarten Abzahlungen auf die Hypotheken, und nach Kündigung die Restbeträge am 15. Januar und 23. April 1923. Zur Löschung kam es nicht, da Christian G. am 29. August 1923 starb. Er wurde von den Klägern beerbt. Diese betrieben die Aufwertung der beiden Hypotheken von 25000 M und 15000 M, doch hat die Aufwertungssstelle das Verfahren wegen der persönlichen Forderung ausgesetzt.

Die Kläger begehren die Feststellung, daß der Beklagte persönlicher Schuldner der genannten, jetzt der Erbengemeinschaft zustehenden Hypotheken sei. Sie behaupten, daß ihr Erblasser und dann sie selbst die Schuldübernahme genehmigt hätten, und machen weiter geltend, Sch. habe ihnen im Laufe des Rechtsstreits durch Urkunde vom 31. Oktober 1926 die Rechte aus seinem Kaufvertrag mit dem Beklagten abgetreten. Der Beklagte bestreitet,

daß eine wirksame Genehmigung der Schuldübernahme vorliege, sowie daß die Abtretung der Klage zur Stütze dienen könne. Das Landgericht wies die Klage ab. Das Oberlandesgericht gab ihr aus dem zweiten Klagegrunde statt. Die Revision des Beklagten hatte keinen Erfolg.

#### Gründe:

Zutreffend geht das Oberlandesgericht davon aus, daß, nachdem der Gläubiger die Genehmigung zur Schuldübernahme verweigert hatte, doch der Beklagte beim Fehlen eines feststellbaren anderen Vertragswillens seinem Verkäufer Sch. gegenüber verpflichtet blieb, die Gläubiger der übernommenen Hypothekensforderungen, darunter die Kläger, zu befriedigen (§ 415 Abs. 3 Satz 2 BGB.). Diesen Befreiungsanspruch habe Sch. mit seinen sonstigen Rechten aus dem Kaufvertrag vom 29. August 1919 durch Urkunde vom 31. Oktober 1926 an die Kläger wirksam abgetreten. Der abgetretene Befreiungsanspruch verwandle sich in der Hand des Gläubigers in einen Anspruch auf Erfüllung der ihm gegen den Schuldner zustehenden Forderung, hier also auf Bezahlung der Kaufgeldrestschuld. Deren persönlicher Schuldner sei damit der Beklagte geworden. Ob in einem solchen Falle dem Beklagten die Berufung auf die einem Verkäufer etwa zugute kommende Härtebestimmung (§ 15 AufwG.) zu verstaten sei, müsse der Entscheidung der Aufwertungsstelle überlassen bleiben.

Die Revision hält diese Darlegungen für rechtsirrig und nicht vereinbar mit den §§ 398, 399, 414 und den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die zusätzliche Schuldübernahme. Der Anspruch des Sch. gegen den Beklagten sei darauf gerichtet gewesen, daß der Beklagte den Verkäufer Sch. von seiner Schuld an die Kläger befreie, und in der Hand der Kläger möge daraus ein Anspruch auf Zahlung der von Sch. geschuldeten Beträge an die Kläger selbst geworden sein. Dieser Anspruch sei jedoch nicht derselbe, wie ihn die Kläger aus dem Kaufvertrag vom 20. Mai 1919 gegen Sch. erlangt hätten, und er sei nicht durch Hypothek geschützt; wenn man eine solche Folge annehmen wollte, so würde der Inhalt des abgetretenen Anspruchs erheblich geändert, und dann wäre die Wirksamkeit der Abtretung nach § 399 BGB. zu verneinen. Das Oberlandesgericht stelle auch nicht klar, ob der Beklagte an Stelle des Sch. Kaufgeldrestschuldner der Kläger geworden sein

oder mit Sch. als Gesamtschuldner haften sollte. Der abgetretene Anspruch unterliege nicht den Vorschriften des Aufwertungsgesetzes und der Beklagte hafte nur soweit für die Aufwertung, als die Kläger eine solche gegen Sch. erreichen könnten.

Die Revision kann keinen Erfolg haben.

Der Anspruch auf Befreiung von einer Schuld kann an den zu befriedigenden Gläubiger wirksam abgetreten werden. Das hat das Reichsgericht gerade für den Fall, wenn der Erwerber eines Grundstücks im Kaufvertrag die Hypothekenschulden des Verkäufers übernommen hat, im Urteil vom 4. Juni 1912 (JW. 1912 S. 857 Nr. 12) ausgesprochen und grundsätzlich auch allgemein für Ansprüche auf Schuldbefreiung anerkannt (RGZ. Bd. 80 S. 183, Bd. 81 S. 250). Von dieser in späteren Entscheidungen festgehaltenen Rechtsansicht abzugehen, bieten die Ausführungen der Revision keinen Anlaß. Nachdem der Gläubiger die zwischen Sch. und dem Beklagten vereinbarte Schuldübernahme — die der Regel nach als befreiende zu denken ist (RGZ. Bd. 75 S. 340) — abgelehnt hatte, kam dem Sch. eine doppelte Rechtsstellung zu. Er war einerseits persönlicher Schuldner der Restkaufgeldforderung seines Verkäufers H. (oder der Erben) geblieben, und andererseits war er Gläubiger des Anspruchs aus der Erfüllungsübernahme (§ 329 BGB.), die der Beklagte ihm gegenüber eingegangen war. Übertrug Sch. in seiner letzteren Eigenschaft den Erfüllungsanspruch an seinen Gläubiger, so trat dieser nach § 398 BGB. an seine Stelle und erlangte wegen seiner restlichen Kaufpreisforderung einen unmittelbaren Anspruch gegen den Beklagten. Hierdurch ist, wenn man vom Eingreifen des Aufwertungsgesetzes zunächst absieht, keine Veränderung des Leistungsinhalts im Sinne des § 399 BGB. eingetreten. Denn die Schuld des Beklagten bestand nach wie vor darin, daß er die Kaufpreisforderung des ersten Verkäufers H. zu verzinsen, abzutragen und bei Fälligkeit zu begleichen hatte. Mit dem Entstehen eines unmittelbaren Anspruchs des H. gegen ihn mußte der Beklagte von vornherein rechnen, da er sich nicht dagegen hätte wehren können, wenn H. die Schuldübernahme genehmigt hätte. Der Gläubiger erlangt nicht eine neue Forderung, sondern hat auch nach der Abtretung nur einen einzigen Anspruch auf Erfüllung seiner persönlichen Forderung, und dies ist der durch die Hypothek gesicherte Anspruch. Der Beklagte haftet den Klägern als dinglicher Schuldner aus der

Hypothek sowohl auf Grund des Vertrags und der Abtretung des Erfüllungsanspruchs, wie als Eigentümer kraft Gesetzes. Ob außerdem Sch. neben dem Beklagten als Gesamtschuldner für die persönliche Schuld noch haftet (§ 421 BGB.), konnte das Oberlandesgericht dahingestellt lassen, und es bedarf auch jetzt keiner Entscheidung, weil Sch. von den Klägern nicht in Anspruch genommen wird. Es mag sein, daß Sch. sich durch die Abtretung des Erfüllungsanspruchs für sich allein von seiner eigenen Schuld gegenüber S.s Erben nicht befreien konnte. Die Rechtslage des Beklagten würde durch die Mithaftung des Sch. nicht verschlechtert sein. Denn da der Beklagte nach dem Vertrag bereit und verpflichtet war, als Alleinschuldner einzutreten, so wäre er nicht beschwert, wenn neben ihm Sch. dem Gläubiger verhaftet blieb.

Auch die Vorschriften des Aufwertungsgesetzes stehen dem Klagenanspruch nicht entgegen. Nach dem oben Gesagten haben die Kläger durch die Abtretung der Sch.schen Rechte einen unmittelbaren persönlichen Anspruch auf Befriedigung ihrer Restkaufgeldforderung gegen den Beklagten erlangt. Daß auf diese durch zwei Hypotheken gesicherte Forderung das Aufwertungsgesetz Anwendung findet, kann nach dessen §§ 4 und 9 keinem Zweifel unterliegen. Die formelle Hineinziehung des Beklagten in das Aufwertungsverfahren auch wegen der persönlichen Schuld bildet die unmittelbare Folge der Abtretung des Befreiungsanspruchs. Diese Rechtswirkung muß sich der Beklagte gefallen lassen. Die Sachlage ist insoweit rechtsähnlich der, welche eintritt, wenn der Gläubiger die längere Zeit zurückliegende Schuldübernahme erst im Laufe des Aufwertungsverfahrens genehmigt, was das Reichsgericht für zulässig erklärt hat (RGZ. Bd. 120 S. 151; Zeiler Aufwertungsfälle Nr. 1094, 1095). Eine Einwendung aus § 404 BGB. könnte der Beklagte den Klägern nur dann entgegenhalten, wenn sich seine Rechtslage durch die Abtretung des Befreiungsanspruchs an die Kläger verschlechtert hätte. Das ist aber nicht anzuerkennen. In der Übernahme einer Hypothekenschuld in Anrechnung auf den Kaufpreis eines Grundstücks ist regelmäßig auch die Übernahme der mit der Schuld verknüpften Aufwertungslast zu finden (Zeiler Aufwertungsfälle Nr. 640, 642, 643). Ein abweichender Vertragswille ist nicht festgestellt. Der Beklagte hatte keinen Rechtsanspruch darauf, daß Sch. sich auf die Härtebestimmung

im § 15 Nr. 2 AufwG. berufe; noch weniger stand ihm ein Einfluß auf die darüber zu fassende Entscheidung der Aufwertungsstelle zu. Diese hätte bei sachgemäßer Beurteilung und bei der Bemessung des Aufwertungsbetrags für die persönliche Forderung gegen Sch. den wirtschaftlichen Wert des Anspruchs nicht unbeachtet lassen dürfen, kraft dessen Sch. den Ersatz des ihm auferlegten Aufwertungsbetrags vom Beklagten fordern konnte. Danach kann nicht festgestellt werden, daß der Aufwertungsbetrag durch die unmittelbare Haftung des Beklagten für die Aufwertung der persönlichen Forderung höher ausfallen wird, als wenn Sch. allein der persönliche Schuldner geblieben wäre. Der Ansicht des Berufungsgerichts, wonach über die Höhe des Aufwertungsbetrags auch in diesem Falle nur im Aufwertungsverfahren nach billigem Ermessen zu befinden ist, was somit beizutreten (Mügel 5. Auf. S. 662; Schlegelberger-Harmening Bem. 5b zu § 15 AufwG.; Nadler, Grundbuch- und Aufwertungsfr. 6. Aufl. S. 186).