

21. 1. Haftet der Meistbietende gemäß § 81 Abs. 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes auch für die bestehen bleibenden Rechte gesamtschuldnerisch mit dem Ersteher?

2. Genügen für die Mitteilung und die Genehmigung der Schulübernahme nach § 415 BGB. auch Vorgänge im Rechtsstreit?

3. Inwieweit hat der Ersteher die persönliche Forderung einer bestehen gebliebenen Hypothek aufzuwerten, wenn die Zwangsversteigerung unter der Herrschaft der Dritten Steuernotverordnung geschehen ist?

BGB. §§ 81, 82, 53. BGB. § 415. AufwG. § 10.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 2. Mai 1929 i. S. N. (M.) w. G. u. R. (Wekl.).
VI 452/28.

- I. Landgericht Königsberg i. Pr.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch Vertrag vom 26. Mai 1922 verkaufte der Kläger seine in K. gelegenen Grundstücke L. Allee Nr. 29 und M. B. Landstraße Nr. 50 an eine Frau K. Vom Kaufpreis sollten 300000 M. gestundet und in 3 Einzelposten von je 100000 M. abgetragen werden.

Bei der Auflassung am 25. Juli 1922 änderten die Vertragsparteien diese Vereinbarung dahin ab, daß Frau K. in Höhe von

100000 M. in Anrechnung auf den Kaufpreis die auf dem Grundstück A. B. Landstraße Nr. 50 für eine Bank eingetragenen Darlehenshypotheken von 60000 M. und 40000 M. übernahm. Entsprechend dem Antrag der Frau K. wurde das letztgenannte Grundstück dem Grundstück L. Allee Nr. 29 als Bestandteil zugeschrieben, und es wurden dann darauf in Abt. III unter Nr. 5 und 6 die beiden Darlehenshypotheken von 60000 M. und 40000 M. übertragen und unter Nr. 7 und Nr. 10 die beiden Kaufgeldhypotheken von je 100000 M. eingetragen, und zwar am 3. März 1923. Die beiden Darlehenshypotheken wurden im Jahre 1923 an den Kläger abgetreten. Durch Beschluß vom 10. Mai 1924 wurde die Zwangsversteigerung des Grundstücks auf Antrag eines Gläubigers angeordnet. Im Versteigerungstermin vom 8. August 1924 blieb der Beklagte G. Meistbietender mit einem Bargebot von 20000 M. Nach den Versteigerungsbedingungen blieben die Hypotheken des Klägers Nr. 5, 6, 7 und 10 als Teil des geringsten Gebots bestehen. Der Kläger war im Termin zugegen. In dem zur Verkündung des Zuschlags anberaumten Termin vom 14. August 1924 wurde das Grundstück dem Beklagten N. zugeschlagen, da der Beklagte G. ihm durch Vertrag vom 13. August die Rechte aus dem Meistgebot abgetreten und N. die Verpflichtungen daraus übernommen hatte. In dem Beschluß war ausgesprochen, daß die erwähnten Hypotheken bestehen blieben und daß der Beklagte G. mithaftete. Am 31. Oktober 1925 meldete der Kläger die 4 Hypothekenforderungen zur Aufwertung an, nahm für die persönliche Forderung die Beklagten in Anspruch und verlangte insoweit eine Aufwertung von 20000 M. Die Beklagten bestritten ihre Verpflichtung. Die Aufwertungsstelle setzte ihr Verfahren bis zur Beibringung einer rechtskräftigen Entscheidung des Prozeßgerichts über den Grund des Anspruchs aus. Der Kläger begehrte sodann mit der vorliegenden Klage die Feststellung, daß die Beklagten für die 4 Hypotheken persönliche Schuldner des Klägers und zwar Gesamtschuldner seien. Das Landgericht erklärte insoweit, als die Hypotheken aufgewertet werden, die Beklagten in Höhe des Aufwertungsbetrags als persönliche Schuldner und wies die weitergehende Klage ab. Das Oberlandesgericht wies die Berufung des Klägers zurück und sprach auf die Anschlußberufung der Beklagten die völlige Abweisung der Klage aus.

Die Revision des Klägers wurde gegenüber dem Beklagten G. zurückgewiesen, dagegen führte sie gegenüber dem Beklagten R. zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Gründe:

Der Kläger will mit seiner Revision völlige Durchsetzung der Klagensprüche erreichen. Es ist daher einmal zu prüfen, ob die Beklagten überhaupt für die den Hypotheken zugrundeliegenden persönlichen Forderungen haften, und weiter, ob diese Haftung auf das Maß der Hypothekenaufwertung zu beschränken ist.

Die Grundlage für die persönliche Haftung bilden die Vorgänge im Zwangsversteigerungsverfahren. Der Beklagte G. soll als Meistbietender und gemäß § 81 ZPO. für mithaftend Erklärter haften, R. aber als Ersteher. Mit Recht lehnt das Berufungsgericht die Haftung des Beklagten G. schon mit Rücksicht darauf ab, daß sie aus den Vorschriften der §§ 81, 82 ZPO. überhaupt nicht herzuleiten und ein anderer Haftungsgrund vom Kläger gar nicht geltend gemacht ist. § 81 Abs. 4 enthält allerdings nur die allgemeine Bestimmung, daß der Meistbietende und der Ersteher als Gesamtschuldner haften, ohne daß der Gegenstand der Haftung näher angegeben ist. Nach Abs. 2 das. muß derjenige, dem das Recht aus dem Meistgebot abgetreten wird, die Verpflichtung aus dem Meistgebot übernehmen. Dieses setzt sich zusammen aus den als Teil des geringsten Gebots bestehen bleibenden Rechten und aus dem Bargebot. Man könnte versucht sein, hieraus zu entnehmen, daß der Meistbietende für die gesamten, dem Ersteher alsbald und künftig obliegenden Verpflichtungen mithaftet, wie das auch Larenz in DZB. 1901 S. 552 annimmt. Der Zweck der Vorschrift und ihr Zusammenhang mit anderen Vorschriften weisen aber auf einen beschränkteren Umfang der Haftung hin. Es steht jedem frei, bei der Versteigerung mitzubieten. Eine Prüfung seiner Verhältnisse findet nicht statt. Das Gesetz gewährt nur insoweit einen Schutz gegen ungeeignete Bieter, als auf Verlangen für das Gebot eine Sicherheit zu leisten ist. Diese richtet sich nur nach dem Bargebot und zwar in der Regel nur in Höhe eines Bruchteils dieses Betrags; niemals geht sie darüber hinaus (§§ 67ffg. ZPO.). Insbesondere kann also zur Sicherung der persönlichen Forderung aus den bestehen bleibenden Rechten niemals eine Sicherheit verlangt werden. Es steht ja in der Regel auch noch

gar nicht fest, ob der Erstehet persönlich haften wird. Das Gesetz legt hiernach auf die Person des Meistbietenden Wert nur in Ansehung des Bargebots.

Nur auf die vom Erstehet zu leistende Barzahlung ist daher auch die Mithaftung des Meistbietenden nach dem Zweck der Vorschrift in § 81 ZPO. zu erstrecken. Hierfür spricht auch die Vorschrift des § 82 ZPO., worin die Anführung des nach § 61 ZPO. Zahlungspflichtigen und des mithaftenden Meistbietenden nebeneinander gestellt sind, sowie diejenige des § 132 über die Vollstreckbarkeit der Forderung, d. i. der Forderung auf Zahlung des nicht berichtigten Bargebots gegen den Meistbietenden. (So wie hier auch Reinhardt-Müller ZPO. 2. Aufl. § 81 Anm. II 4 Abs. 3; Fädel-Gütthe ZPO. 5. Aufl. § 81 Anm. 5; Oberlandesgericht Kiel in Seuff. Arch. Bd. 65 Nr. 152.) Eine abweichende Ansicht vertritt nur Lafrenz a. a. O., aber ohne jede nähere Begründung. Danach haftet der Beklagte G. für die persönlichen, den Hypotheken zugrundeliegenden Forderungen überhaupt nicht.

Hinsichtlich des Beklagten R. gilt folgendes:

Festgestellt ist, daß Frau R. keine Mitteilung von der Schulübernahme gemacht hat. Eine Schulübernahme gemäß § 416 BGB. kommt somit nicht in Frage. Nur diese Vorschrift ist im § 53 ZPO. ausdrücklich angeführt. Daraus ist aber nicht zu folgern, daß lediglich diese Art der Schulübernahme im Falle des § 53 ZPO. in Betracht kommen kann. Vielmehr ist sie dort nur hervorgehoben, um klarzustellen, daß die bestreite Schulübernahme auch ohne ausdrückliche Erklärung des Gläubigers wirksam erfolgen kann. Es besteht daher kein Bedenken, auch im Falle des § 53 ZPO. die Vorschriften in §§ 414, 415 anzuwenden. (So das Reichsgericht schon mehrfach; vgl. RGZ. Bd. 63 S. 47, Urt. vom 24. Oktober 1908 V 611/07, vom 8. März 1928 VI 254/27 und vom 29. Oktober 1928 VI 164/28; auch das Schrifttum, bes. Reinhardt-Müller ZPO. 2. Aufl. § 53 Anm. III 2; Rech.-Fischer ZPO. § 53 Anm. 3; Fädel-Gütthe ZPO. 5. Aufl. § 53 Anm. 8.) Ob hier nach Lage der Umstände die Voraussetzungen des § 414 BGB. gegeben sind, wie die Revision unter Berufung auf Fädel-Gütthe ZPO. § 53 Anm. 8 geltend macht, und ob im Falle des § 53 ZPO. eine besondere Mitteilung der Schulübernahme nach § 415 BGB. erforderlich ist, wie das Berufungsgericht im Gegensatz zum Landgericht annimmt, kann

dahingestellt bleiben, da tatsächlich eine solche Mitteilung erfolgt ist. Wie der Senat schon in den Urteilen VI 44/28 vom 25. Juni 1928 und VI 164/28 vom 29. Oktober 1928 ausgeführt hat, kann sich die Mitteilung der Schuldübernahme auch aus den Ausführungen des Grundstücksverwerbers im Aufwertungsverfahren oder im Rechtsstreit mit dem Gläubiger ergeben. So liegt die Sache hier. Der Kläger hat schon im Aufwertungsverfahren und dann auch in diesem Rechtsstreit die Tatsachen, welche die Schuldübernahme ergeben, vorgetragen, und der Beklagte R. hat sie zugegeben und damit dem Kläger die Schuldübernahme mitgeteilt. Der Umstand, daß er die daraus vom Kläger gezogenen rechtlichen Folgerungen geleugnet hat, kann daran nichts ändern, daß die Mitteilung der Schuldübernahme damit erfolgt ist. Die Erklärung, daß die Schuldübernahme genehmigt werde, ist vom Kläger spätestens in diesem Rechtsstreit nach erfolgter Mitteilung der Schuldübernahme abgegeben worden. Der Beklagte R. haftet somit nach § 415 BGB. für die den Hypotheken zugrundeliegenden persönlichen Forderungen und es fragt sich nur, ob diese Haftung weiter geht als die hypothekarische. Das ist ohne weiteres zu verneinen für die beiden Hypotheken von 60000 und 40000 M. Denn sie waren und blieben Darlehenshypotheken; der Umstand, daß Frau R. sie in Anrechnung auf den Kaufpreis übernahm, ändert daran nichts. Daß dabei eine Novation stattgefunden hat, ist nicht behauptet, jedenfalls sind keine schlüssigen Tatsachen dafür angeführt (vgl. auch Mügel 5. Aufl. § 50 AufwG. Anm. 8 S. 606/607). Den beiden anderen Hypotheken liegen allerdings Kaufgeldforderungen zugrunde. Über trotzdem geht auch hier die Haftung für die persönliche Schuld nicht über diejenige für die Hypothek hinaus. Als der Zuschlag erteilt wurde, galt die Dritte Steuernotverordnung, die eine Aufwertung auf 15% des Goldmarkbetrags der Hypotheken anordnete. Nach § 53 BzG. übernimmt der Ersteher die persönliche Schuld nur in Höhe der Hypothek, d. h. soweit, als das Grundstück dafür haftet. Das Grundstück haftete damals aber nicht in voller Höhe, sondern nur beschränkt. Diese Beschränkung erstreckt sich daher auch auf die Haftung für die persönliche Schuld. (So auch Ring Rechtspr. in Aufwertungssachen Bb. 2 S. 836, Bb. 3 S. 114, LZ. 1928 Nr. 1106 und Reinhardt-Müller § 53 Anm. V 1d.) Daß im RGU. VI 164/28 vom 29. Oktober 1928 anders entschieden ist, erklärt sich daraus, daß dort der Zuschlag schon 1921 erfolgt war, also zu einer

Zeit, wo der Umfang der Haftung aus der Hypothek noch nicht gesetzlich geregelt war.

Der Kläger hat ein rechtliches Interesse auch an der Feststellung einer so beschränkten persönlichen Haftung, da diese dem Wesen und der Zeit nach eine andere und in gewisser Weise weitergehende ist als die aus der Hypothek allein.