

19. Ist dem Erfordernis einer Ablösung des Grundstückserwerbers im Sinne des § 14 der Aufwertungsnovelle genügt, wenn lediglich feststeht, daß der Erwerber für den Fall der nicht bereits geschehenen Zahlung die Ablösung mit Mitteln des von ihm gezahlten Kaufpreises gebilligt hätte?

V. Zivilsenat. Urf. v. 16. Oktober 1929 i. S. W. Grundstücksgef. mbH. (Bekl.) w. Banque de F. (Kl.). V 551/28.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Frage ist verneint worden aus folgenden

Gründen:

Auf Grund der Aussage des Zeugen von Sch. geht das Berufungsgericht davon aus, daß die von diesem vertretene Beklagte nach ihren Besprechungen mit der Gegenseite, insbesondere nach der Erklärung der die Verhandlungen führenden Boden-Actiengesellschaft B.-A., sie habe die Hypotheken der Klägerin in der Hand und im Besiß, der Ansicht gewesen sei, die Rückzahlung der Hypotheken sei bereits erfolgt und die Verkäuferin sei in der Lage, die Löschung jederzeit herbeizuführen. In diesem Punkte weicht hiernach das Berufungsgericht von der Feststellung des Landgerichts ab, wonach der Beklagten bekannt gewesen sei, daß erst mit Hilfe ihrer Kaufpreiszahlung die Hypotheken der Klägerin abgelöst werden sollten. Dieser Unterschied ist aber wesentlich. Denn ungeachtet grundsätzlicher Anerkennung der Berechtigung, den Begriff der „Ablösung für Rechnung des Erwerbers“ weit auszulegen, hat die Rechtsprechung des erkennenden Senats doch nach Wortlaut und Entstehungsgeschichte des § 14 AufwNov. immer an dem Erfordernis einer subjektiven Mitwirkung des Erwerbers bei der Herbeiführung der Ablösung festgehalten,

sodaß ein bloß objektives, unbewußtes Beitragen zum Erfolg der Ablösung den Tatbestand einer Ablösung für Rechnung des Erwerbers nicht erfüllt. Nun hat zwar das Berufungsgericht als seine auf die Umstände des Einzelfalls gegründete Überzeugung ausgesprochen, daß die Beklagte — für den Fall der nicht bereits geschehenen Zurückzahlung der Hypotheken — auch mit einer Ablösung einverstanden gewesen sein würde, die erst jetzt aus dem von ihr gezahlten Kaufpreis erfolgt wäre. Es hat jedoch nicht, zum mindesten nicht unzweideutig, festgestellt, daß die Beklagte mit der Möglichkeit der noch nicht durchgeführten Ablösung tatsächlich überhaupt gerechnet und die Verwendung ihres Kaufpreises für diesen Zweck auch nur bedingt in ihren Willen aufgenommen hat. Ohne eine solche Feststellung fehlt es aber selbst am Mindestmaß dessen, was eine Ablösung für Rechnung des Erwerbers erfordert. Es liegt dann beim Erwerber, der die Ablösung als schon in der Vergangenheit vollzogen vorzufinden glaubt, keinerlei bewußte Mitwirkung dazu vor. Er zahlt lediglich seinen Kaufpreis für das als bereits hypothekensfrei betrachtete Grundstück, und die erst nunmehr, wenn auch mit Hilfe des gezahlten Kaufpreises und zeitlich sowie vom Standpunkt des Verkäufers aus im Zusammenhang mit der Veräußerung erfolgende Ablösung bleibt ein reines Geschäft des Veräußerers. Nicht beigetreten werden kann der Auffassung des Berufungsgerichts, daß es zur Anwendung des § 14 AufwNov. auch ausreichte, wenn nur angenommen werden könne, daß der Erwerber bei Kenntnis die Verwendung des Kaufpreises zur Ablösung der Hypotheken gebilligt hätte.