

7. 1. Welche Ansprüche hat der Verkäufer eines Grundstücks gegen den Käufer, wenn er auf dessen Ansuchen die Hypothekengläubiger befriedigt hat, nachdem diese die Genehmigung zur vereinbarten Schulübernahme versagt und die Hypotheken gekündigt hatten?

2. Begründet es einen Unterschied, ob die Hypothekensforderungen vor oder nach dem Eigentumsübergang auf den Käufer beglichen worden sind?

3. Zum Erfordernis der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts.

ROB. § 415 Abs. 3, §§ 1163, 1164, 1177, 1643, 1686, 1821 Abs. 2. AufwG. § 9.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 12. Mai 1930 i. S. R. (Rl.) m. Eheleute W. (Wefl.). VI 445/29.

I. Landgericht Elbing.

II. Oberlandesgericht Marienwerder.

Der Vater des Klägers verkaufte durch notariellen Vertrag vom 21. Juni 1918 mit Nachtrag vom 2. Juli 1918 ein Fabrikgrundstück mit Firma und Geschäftsinventar an den verklagten Ehemann W. für 225000 M. Die mitverklagte Ehefrau erklärte im Nachtrag, sie stehe für die Verpflichtungen des Käufers ein. Zur Deckung des Kaufpreises übernahm der Käufer die eingetragenen Hypothekenschulden zu 160000 M. als Selbst- und Alleinschuldner; der Rest mit 65000 M. wurde vertragsgemäß bei der Übernahme bar gezahlt. Am 7. Juli 1918 starb der Verkäufer und hinterließ als einzigen Testamentserben seinen Sohn, den Kläger, während der Witwe die lebenslängliche Verwaltung und Nutznießung am Vermögen vermacht wurde. Von den übernommenen Hypotheken waren in Abteilung III unter Nr. 14 des Grundbuchs 35000 M. und unter Nr. 15 weitere 30000 M. für verschiedene Erben namens St. eingetragen. Diese Hypotheken standen vorher den Eheleuten Georg St. zu und waren für Restkaufgeldforderungen bestellt, die aus dem Ankauf der Grundstücke durch den Vater des Klägers herrührten. Die Gläubiger der bezeichneten Hypotheken waren mit der Schulübernahme durch den Beklagten nicht einverstanden und kündigten die Hypotheken dem

Kläger. Nach dessen Darstellung ersuchte der Beklagte die Mutter des Klägers um Ablösung der Hypotheken, da er dazu nicht imstande sei. Die Mutter des Klägers zahlte als dessen gesetzliche Vertreterin darauf 30000 M. am 14. Oktober und für die andere Hypothek 35000 M. am 9. November 1918 an die Gläubiger; diese traten die Hypotheken an den Kläger ab und die Abtretung wurde am 25. November 1918 im Grundbuch eingetragen. Inzwischen war der Beklagte auf Grund der Auflassung vom 11. am 16. Oktober 1918 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden.

Der Kläger meint, er könne wegen des durch Übernahme der beiden Posten von zusammen 65000 M. belegten Teils des Kaufpreises Aufwertung nach den allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs verlangen. Sollte das nicht zulässig sein, so stehe ihm mindestens eine dinglich gesicherte Restkaufgeldforderung zu. Er begehrte Verurteilung der beiden Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 38500 RM., hilfsweise die Feststellung, daß die eingetragenen Forderungen Restkaufgeldforderungen darstellten. Das Landgericht gab dem Hauptanspruch in Höhe von 30000 RM. unter Abweisung der Mehrforderung statt, dagegen wies das Oberlandesgericht die Klage gänzlich ab. Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Da im Kaufvertrag der verklagte Ehemann die eingetragenen Fremdhypotheken von 160000 M., darunter die hier streitigen, als Selbst- und Alleinschuldner übernommen hat, so ist insoweit, wie das Oberlandesgericht zutreffend annimmt, keine bare Kaufpreisforderung für den Verkäufer erwachsen (RGZ. Bd. 120 S. 169, Bb. 121 S. 293.). Der Berufungsrichter legt alsdann näher dar, aus den späteren Verhandlungen über die Ablösung der Hypotheken sei keine Vereinbarung der Parteien zu entnehmen, daß nunmehr eine Restkaufgeldforderung in Höhe des gezahlten Hypothekenbetrags für den Kläger entstehen solle. Eine Sonderabrede in diesem Sinne sei nicht getroffen worden, jedenfalls nicht bewiesen. Die Restkaufgeldforderungen der früheren Gläubiger könne der Kläger nicht für sich geltend machen, weil ihm § 11 AufwG. entgegenstehe. Danach sei sowohl der Haupt- wie der Hilfsantrag unbegründet.

Die Revision meint, wirtschaftlich und rechtlich sei die Sachlage ebenso zu beurteilen, wie wenn der Kläger dem Beklagten die Ab-

lösung der beiden Restkaufgeldhypotheken Nr. 14 und Nr. 15 überlassen und auf die sofortige Barauszahlung der 65000 M. gegen Bestellung einer Restkaufgeldhypothek in dieser Höhe verzichtet hätte. Eine solche Forderungsauswechslung würde aber nur durch Einigung und Eintragung ausführbar gewesen sein (§ 1180 BGB.), die nicht erfolgt ist. Das Oberlandesgericht hat jedoch die Rechtslage nicht erschöpfend gewürdigt und insbesondere den § 415 Abs. 3 BGB. nicht in den Kreis seiner Betrachtungen gezogen. Nach dieser Vorschrift war der Beklagte, nachdem die Gläubiger die Genehmigung zu der im Kaufvertrag vereinbarten Schulübernahme verweigert und die Hypotheken gekündigt hatten, dem Kläger gegenüber verpflichtet, die Gläubiger rechtzeitig zu befriedigen. Der Beklagte hat diese Pflicht nicht unmittelbar erfüllt; vielmehr hat er, wie der Kläger behauptet und das Oberlandesgericht unterstellt, die Mutter des Klägers ersucht, die Gläubiger zu befriedigen, und das ist auch geschehen. Der im wesentlichen auf tatsächliche Erwägungen gestützten Annahme des Vorderrichters, daß hierdurch der Kaufvertrag nicht geändert und keine neue Kaufpreisforderung für den Kläger begründet worden sei, ist nicht aus Rechtsgründen entgegen zu treten. Aber gerade wenn der Kaufvertrag nach dem Parteitwillen keine Änderung erfahren sollte, so fehlt jeder Anhalt dafür, daß die im Kaufvertrag zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Erfüllungsübernahme und der daraus für den Kläger entspringende Befreiungsanspruch vertragsmäßig aufgehoben worden sei (§ 415 Abs. 3 Satz 2 und Komm. von RGK. Bem. 1 und 5 zu § 415). Infolge der Auszahlung der Hypotheken durch den Kläger hat sich nur der Inhalt des Anspruchs aus der Erfüllungsübernahme geändert. Daß der Kläger die auf den Kaufpreis empfangene Barzahlung von 65000 M. zur Ablösung der zufällig denselben Betrag ausmachenden Hypotheken verwendet hat, spielt keine Rolle. Denn außer dieser Barzahlung war der Beklagte auf Grund der im Kaufvertrag liegenden Erfüllungsübernahme gegenüber dem Kläger an sich verpflichtet, weitere 65000 M. an die Hypothekengläubiger zu entrichten.

Wenn nun der Kläger auf Wunsch des Beklagten mit eigenen Mitteln die Hypothekengläubiger befriedigt hat, so liegt bei dem gegebenen Sachverhalt die Auffassung am nächsten, daß im Innenverhältnis der Parteien zueinander der Beklagte dem Kläger die von diesem für die Ablösung der Hypotheken aufgewendeten Be-

träge zu erstatten hatte und daß diese Ersatzforderung gestundet wurde (vgl. § 670 BGB.). Dem stände nicht ohne weiteres entgegen, daß der Kläger die Hypothekengläubiger im eigenen Namen befriedigt hat. Denn der Kläger hatte eine doppelte Rechtsstellung, einmal als Schuldner der Hypothekengläubiger und ferner als Gläubiger des Beklagten aus dem Befreiungsanspruch auf Grund der Schulübernahme (RGZ. Bd. 121 S. 305). Auch die von den Gläubigern vorgenommene Abtretung der Hypotheken an den Kläger brachte dessen Ersatzforderung an den Beklagten, sofern keine dahingehende — bisher nicht festgestellte — besondere Abrede der Parteien vorlag, nicht zum Erlöschen. Nach der Feststellung des Oberlandesgerichts hat der Kläger die Gläubiger der unter Nr. 15 eingetragenen Hypothek am 9. November 1918 bezahlt, also nachdem der Beklagte am 16. Oktober als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden war. Aus der Vorschrift des § 1164 BGB. folgt für diesen Fall, daß durch die Tilgung der persönlichen Forderung die Hypothek insoweit auf den Kläger übergegangen ist, als er Ersatz vom Eigentümer fordern konnte. Diese Voraussetzung lag hier vor (Komm. v. RGK. Bem. 3 zu § 1164 BGB.). Kraft Gesetzes trat danach die Ersatzforderung an die Stelle der Forderung der früheren Gläubiger, erstere ist nunmehr die durch die Hypothek gesicherte Forderung (RGZ. Bd. 81 S. 71; JW. 1926 S. 359 Nr. 3). Hieran kann durch die ihrem Inhalt nach nicht näher festgestellte Abtretungserklärung der ursprünglichen Gläubiger gegenüber dem Kläger nichts geändert werden, weil jene Forderung durch Erfüllung untergegangen ist (§ 362 BGB.) und ihre Abtretung an den befriedigenden persönlichen Schuldner als rechtlich unmöglich und unwirksam anzusehen ist. Der den 35000 M. entsprechende Teil der Ersatzforderung des Klägers an den Beklagten ist somit hypothekarisch gesichert, sodaß die Festsetzung ihrer Höhe der Aufwertungsstelle zustehen würde. Insofern könnte der Hilfsantrag des Klägers in Betracht kommen mit der Maßgabe, daß nicht eine Restkaufgeldforderung, sondern ein Anspruch auf Wertersatz des für die Ablösung der Hypothek aufgewendeten Betrags dem Kläger zusteht. Hinsichtlich der vor dem Eigentumsübergang auf den Beklagten von dem Kläger an die Gläubigerin der Hypothek Nr. 15 gezahlten 30000 M. entstand nach § 1163 Satz 2, § 1177 BGB. eine Eigentümergrundschuld. Mit dem Erwerb des Grundstücks durch den Beklagten verwandelte sich die Grundschuld in eine gewöhnliche

Gläubigergrundschuld (RGZ. Bd. 127 S. 319). Aber daß ihr eine Forderung zugrunde läge, zu deren Sicherung sie dienen könnte, ist nicht ersichtlich. Die Forderung auf Ersatz der verauslagten 30000 M. würde demnach nicht dinglich gesichert sein; ihre Höhe hätte der Prozeßrichter festzusehen, sodaß insoweit der Hauptanspruch des Klägers auf Zahlung in Frage steht. Der aus der Grundschuld zu erzielende dingliche Aufwertungsbetrag (§ 31 AufwG.) würde allerdings auf die erwähnte Ersatzforderung anzurechnen sein.

Bei Zugrundelegung der obigen Rechtsausführungen kommt eine Genehmigung des Vormundschaftsgerichts nicht in Frage. Denn eine Änderung des Kaufvertrags würde nicht vorliegen und für die bloße Erfüllung der durch Erbgang auf den Kläger übergegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Hypothekenskapitals ist ebensowenig eine Genehmigung des Vormundschaftsgerichts vorgesehen wie für die Stundung der Ersatzforderung und den Erwerb der Hypothek (§ 1643 Abs. 1, §§ 1686, 1821 Abs. 2 BGB.). Überdies ist der Kläger inzwischen volljährig geworden. Der Anwendung der Regel des § 313 Satz 2 BGB. stände daher nichts im Wege, sofern für die nachträgliche Abrede überhaupt eine Formpflicht bestehen sollte.

Das Urteil kann mit der bisherigen Begründung nicht aufrecht erhalten werden. Das Berufungsgericht wird unter Beachtung der obigen rechtlichen Gesichtspunkte die Sachlage von neuem und gegebenenfalls ferner zu prüfen haben, ob etwa ein von den gesetzlichen Regeln abweichender Vertragswille in dem einen oder anderen Punkte feststellbar ist.