

27. 1. Setzt der Ausgleichsanspruch schuldrechtliche Beziehungen zwischen dem Gläubiger und dem in Anspruch Genommenen voraus oder richtet er sich nach Art eines dinglichen Anspruchs gegen den jeweiligen Grundstücker Eigentümer?

2. Ist die Abtretung des Ausgleichsanspruchs an den Ausgleichsberechtigten wirksam? Kann eine solche Abtretung auch stillschweigend erfolgen?

3. Bewirkt die Abtretung der Rechte aus einem gegenseitigen Vertrag auch den Übergang der Verpflichtungen des Abtretenden mit unmittelbarer Wirkung zugunsten seines Vertragsgegners?

BGB. §§ 242, 328, 398, 404, 414.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 23. Oktober 1930 i. S. S. (Rl.) w. A. (Befl.). VI 798/29.

I. Landgericht Hamburg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Am 21. November 1922 kaufte der Kläger drei Hausgrundstücke in E. und übernahm in Anrechnung auf den Kaufpreis u. a. drei darauf eingetragene Sparkassenhypotheken von zusammen 76000 M. Diese Hypotheken zahlte er im März 1923 aus und brachte sie zur Löschung. Am 12. Januar 1924 verkaufte er die drei Grundstücke an B. Dieser übernahm neben dem auf 14000 GM. festgesetzten und in bar zu zahlenden Kaufpreise drei auf den Grundstücken ruhende Renten. Der Kläger verpflichtete sich, die auf den Grundstücken noch lastenden beiden Hypotheken von zusammen 20000 M. möglichst schnell abzulösen und löschten zu lassen (§ 5 des Vertrags). In § 6 übernahm B. „alle sonst noch etwa vorhandenen aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen, mit dem Grundstück verbundenen Verfügungsbeschränkungen, Dienstbarkeiten, sichtbaren oder verborgenen Gemeinschaften oder sonstigen Lasten, somit auch alle Beschränkungen, die dem Grundstück durch den Bebauungsplan auferlegt sind oder werden“. Am 15. Januar 1924 verkaufte B. die drei Grundstücke an den Beklagten zum Preise von 22000 GM. und gegen Übernahme der drei Renten. In § 2 dieses Vertrags übernahm zwar der Beklagte die beiden noch eingetragenen Hypotheken von zusammen 20000 M., der Abs. 3 daf. bestimmt jedoch:

Der Verkäufer verpflichtet sich, die auf den Grundstücken lastenden Hypotheken zu löschen, und tritt alle Ansprüche, die er gegen den Vorbesitzer auf lastenfreie Lieferung hat, an den jetzigen Käufer ab.

Der § 5 des letzterwähnten Kaufvertrags stimmt mit § 6 des Vertrags vom 12. Januar 1924 wörtlich überein. Die Sparkasse nimmt nun den Kläger als persönlichen Schuldner auf Aufwertung ihrer ehemaligen Hypothekensforderungen von 76000 M. in Höhe von 8171 RM. in Anspruch. Der Kläger verlangt daher vom Beklagten Ausgleichung, indem er mit der Klage die Feststellung begehrt, daß der Beklagte verpflichtet sei, ihn von den Aufwertungsforderungen der Sparkasse in Höhe von 76000 M. zu befreien.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers war erfolglos.

Gründe:

Der für die Zubilligung des Ausgleichsanspruchs leitende Rechtsgedanke geht dahin, daß es bei erheblichem Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung gegen Treu und Glauben und damit gegen den das Recht der Schuldverhältnisse beherrschenden Grundsatz des § 242 BGB. verstieße, wenn der Erwerber des Grundstücks den Verkäufer an einem Vertrag festhalten wollte, der mit Rücksicht auf die Aufwertungsgesetzgebung nicht allenthalben bei Bestand bleiben kann (vgl. u. a. RGZ. Bd. 124 S. 164, Bd. 125 S. 37, 48, Bd. 126 S. 13 nebst Nachweisungen). Wenn durch diese Gesetzgebung das Gleichwertigkeitsverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung und damit die Geschäftsgrundlage erheblich erschüttert ist, so muß sich der Erwerber zu einer Änderung des Inhalts des Vertrags gemäß § 242 BGB. bereit finden, den die Parteien unter der Herrschaft einer später von Grund aus geänderten Rechtslage im Vertrauen auf deren Fortbestand geschlossen hatten. Die gesetzliche Grundlage des Ausgleichsanspruchs bildet danach der § 242 BGB. (JW. 1930 S. 57 Nr. 4 = Zeiler Aufwertungsfälle Nr. 1826); der Anspruch setzt also schuldrechtliche Beziehungen zwischen dem Gläubiger und dem in Anspruch Genommenen voraus, die sich aus dem Grundstücksveräußerungsvertrag ergeben. An solchen Beziehungen fehlt es — vorbehaltlich vertraglicher Abreden im Einzelfall — dann, wenn der Gläubiger das Grundstück an einen Dritten veräußert und dieser es an den in Anspruch Genommenen weiterveräußert hat. Denn dann liegen zwei voneinander unabhängige,

in keinem rechtlichen Zusammenhang stehende Veräußerungsverträge vor, aus denen auch im Zusammenhalt der erste Verkäufer keinerlei Ansprüche gegen den zweiten Erwerber erlangt (JW. 1930 S. 818 Nr. 17 = JZdsch. 1930 Nr. 491 = Zeiler a. a. O. Nr. 1867; RWZ. Bd. 129 S. 276 = JW. 1930 S. 2412 Nr. 24). Für die Annahme, daß sich der Ausgleichsanspruch nach Art eines dinglichen Anspruchs gegen den jeweiligen Grundstüds Eigentümer als solchen richte, fehlt es an jeder gesetzlichen Unterlage.

Demnach könnte die Klage mangels eines zwischen den Parteien geschlossenen Grundstüdsveräußerungsvertrags nur dann möglicherweise Erfolg haben, wenn entweder B. den ihm etwa gegen den Beklagten zustehenden Ausgleichsanspruch an den Kläger abgetreten hätte oder wenn der Vertrag vom 15. Januar 1924 eine Übernahme der Ausgleichsschuld des B. durch den Beklagten enthielte. In beiden Richtungen bewegen sich die Angriffe der Revision.

Eine Abtretung des etwa gegen den Beklagten bestehenden Ausgleichsanspruchs des B. an den Kläger wäre wirksam gewesen. Denn da der Kläger Aufwertungsschuldner und Ausgleichsberechtigter gegenüber dem B. ist, so ist aus denselben Gründen, aus denen der erkennende Senat die Abtretung des Ausgleichsanspruchs an den Aufwertungsgläubiger für zulässig erachtet hat (RWZ. Bd. 128 S. 369), auch die Abtretung dieses Anspruchs an den Ausgleichsberechtigten als rechtlich möglich anzusehen. Eine Abtretungserklärung des B. wegen des Ausgleichsanspruchs an den Kläger ist jedoch nicht behauptet, wenigstens keine ausdrückliche. Der Kläger will vielmehr eine solche Abtretung nur darin finden, daß B. in § 2 des Vertrags vom 15. Januar 1924 seinen Anspruch auf lastenfreie Lieferung des Grundstücks an den Beklagten abgetreten habe. Der Berufungsrichter hat jedoch in rechtsirrtumsfreier Auslegung des § 2 a. a. O. eine solche stillschweigende Abtretung des Ausgleichsanspruchs an den Kläger verneint.

Sodann will die Revision eine Übernahme der Ausgleichsschuld des B. durch den Beklagten aus dem Zusammenhalt der Verträge vom 12. und 15. Januar 1924 herleiten, und zwar in doppelter Weise. Einmal soll sich die Schulübernahme daraus ergeben, daß B. seinen Anspruch auf lastenfreie Lieferung des Grundstücks an den Beklagten abgetreten hat; denn mit diesem Recht habe der Beklagte auch Pflichten übernommen, wenn er

sich auch über deren Umfang und Inhalt damals nicht klar gewesen sei. Diese Klage geht fehl. Die Abtretung (§§ 398 flg. BGB.) und die Schuldübernahme (§§ 414 flg. das.) sind insofern Gegensätze, als die erstere die Rechtsnachfolge in das Gläubigerrecht, die letztere aber die Rechtsnachfolge in die Schuldverpflichtungen bezweckt. Gleichwohl erscheint es unter besonderen Umständen rechtlich nicht unmöglich, die Erklärung des Berechtigten, er trete seine Ansprüche aus einem gegenseitigen Vertrag an einen Dritten ab, dahin auszuliegen, daß der Dritte auch in die Verpflichtungen aus dem Vertrag mit der Wirkung einzutreten habe, daß dem Vertragsgegner ein unmittelbares Recht auf Erfüllung gegen den Dritten erwachsen solle (§ 328 BGB.) und daß der Dritte durch Annahme der Abtretung diese Verpflichtung übernehme. Der Möglichkeit einer solchen Auslegung ist sich das Berufungsgericht auch bewußt gewesen, aber es hat sie, wie der Zusammenhalt seiner Gründe ergibt, abgelehnt, indem es ausgeführt hat, dem Kläger würde nur gemäß § 404 BGB. das Recht zugestanden haben, dem auf § 2 des Vertrags vom 15. Januar 1924 gestützten Erfüllungsanspruch des Beklagten einredeweise seinen Ausgleichsanspruch gegen B. entgegenzusetzen, nicht aber stehe ihm das Recht zu, diesen Ausgleichsanspruch gegen den Beklagten im Wege der Klage zu verfolgen. Diese Auslegung gibt zu rechtlichen Bedenken keinen Anlaß. Denn es hatte weder der Kläger irgendwelche Gründe geltend gemacht, die für die Auslegung im Sinn einer Schuldübernahme sprechen könnten, noch sind solche irgendwie ersichtlich. Im Gegenteil spricht wider eine solche Auslegung der Umstand, daß die Parteien des Vertrags vom 15. Januar 1924 nach damaliger Rechtslage annehmen mußten, B. habe aus dem Vertrag vom 12. Januar 1924 keinerlei Verpflichtungen mehr dem Kläger gegenüber zu erfüllen.

Des weiteren leitet die Revision aus § 6 des Vertrags vom 12. Januar 1924 in Verbindung mit § 5 des Vertrags vom 15. Januar 1924 eine Übernahme der Ausgleichsschuld des B. durch den Beklagten her, da der Ausdruck „Lasten“ auch Hypotheken umfasse. Eine solche Auslegung ist deshalb unmöglich, weil die Frage der Hypothekenübernahme durch die sonstigen Bestimmungen beider Verträge abschließend geregelt ist und die Ausgleichsschuld keine „mit dem Grundstück verbundene“, sondern eine persönliche Schuld ist.