

49. Kann § 1149 BGB. auf einen Vertrag angewendet werden, durch den der Schuldner das belastete Grundstück ohne vorherigen Schwerezustand zum Zweck der Befriedigung an den Gläubiger verkauft?

VI. Zivilsenat. Urt. v. 10. November 1930 i. S. B. u. Gen. (Bekl.) w. R. u. Gen. (Kl.). VI 33/30.

- I. Landgericht II Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Auf das öffentliche Erbieten des Erstklägers zur Hingabe eines Darlehens meldeten sich die Beklagten und boten eine Verzinsung in Höhe von 10% monatlich an. Sie erhielten darauf von den Klägern Darlehen von 9500 und 6000 RM., das erste am 19. Juni 1924, fällig am 1. Oktober 1924, das zweite am 7. Juli 1924, fällig am 15. Dezember 1924. Zu diesen Darlehen wurden die Zinsen bis zu den Fälligkeitstagen mit je 3500 RM. hinzugerechnet. Demgemäß wurden im Grundbuch des den Beklagten gehörenden Grundstücks Hypotheken von 13000 und 9500 GM. für die offene Handelsgesellschaft eingetragen, deren Inhaber die Kläger sind. Da die Beklagten das am 1. Oktober 1924 fällige erste Darlehen nicht zurückzahlen konnten, teilte der Erstbeklagte dem Erstkläger mit, daß die Beklagten für die Hypotheken und Zinsen das belastete Grundstück hergeben wollten. Mit einem Schreiben vom 1. Dezember 1924 forderte der Erstkläger den Erstbeklagten auf, bis zum 4. Dezember 1924 entweder die Darlehensbeträge nebst den Zinsen zurückzuzahlen oder die notarielle Erklärung mit dem Verkaufsangebot zu übersenden. Darauf boten die Beklagten in notarieller Urkunde vom 3. Dezember 1924 den Klägern das mit den Hypotheken zugunsten der Kläger belastete Grundstück für 22500 RM. zum Kauf an. Der Kaufpreis sollte in der Weise beglichen werden, daß die Kläger die für sie eingetragenen Hypotheken als Allein- und Selbstschuldner übernahmen. In der notariellen Erklärung vom 9. Dezember 1924 nahmen die Kläger das Kaufangebot an. Im jetzigen Rechtsstreit verlangen sie in erster Linie Einwilligung der Beklagten in ihre Eintragung als Eigentümer des Grundstücks.

Das Landgericht entsprach diesem Antrag. Die Berufung der Beklagten blieb erfolglos. Ihre Revision führte aus einem hier nicht erörterten Grunde zur Aufhebung und Zurückverweisung. In der Revisionsinstanz beriefen sich die Beklagten für die Nichtigkeit des Kaufvertrags u. a. auf § 1149 BGB. Diese Klage wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

... Die Revision macht geltend, daß sich die Nichtigkeit des Kaufvertrags aus § 1149 BGB. ergebe. Diese Vorschrift betrifft die Eigentums-Verfallklausel. Der Eigentümer eines Grundstücks kann, solange nicht die Hypothekensforderung ihm gegenüber fällig geworden ist, dem Gläubiger nicht das Recht einräumen, zum Zwecke der Befriedigung die Übertragung des Eigentums zu verlangen. Die Revision hebt zutreffend hervor, daß das zweite hypothekarisch gesicherte Darlehen zur Zeit des Abschlusses des Kaufvertrags noch nicht fällig war. Die Anwendung dieser Vorschrift wird auch nicht dadurch ausgeschlossen, daß der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag die Rechtsnatur eines Kaufvertrags hat. Auch in diesem Falle kann die Absicht der Vertragsschließenden in erster Linie darauf gerichtet sein, daß der Gläubiger Befriedigung durch Erlangung des Eigentums erhalten soll, wenn gleichzeitig die Forderung des Gläubigers in Wegfall gebracht wird (RGZ. Bd. 92 S. 101). Das entscheidende Gewicht bei § 1149 will die Revision offenbar darauf legen, daß der Gläubiger das Eigentum am Grundstück zum Zwecke der Befriedigung erlangen soll. Sie will sich darauf berufen, daß das Berufungsgericht hervorhebt, zur Tilgung einer bestehenden Geldschuld sei eine Verpflichtung zur Übereignung des Grundstücks eingegangen worden. Allein gleichwohl ist die Klage nicht begründet. Bei der *lex commissoria* handelt es sich um die Vereinbarung, daß, wenn der Schuldner seiner Verbindlichkeit zur Verfallzeit nicht Genüge leistet, das Pfand dem Gläubiger für die Forderung verfallen soll. Diese Vereinbarung wurde schon im 4. Jahrhundert n. Chr. verboten, weil sie vielfach zur wucherlichen Ausbeutung kreditbedürftiger Personen diene (Mot. z. BGB. Bd. 3 S. 680). In diesem Sinne ist auch das Verbot der *lex commissoria* in § 1149 BGB. zu verstehen. Diese Vorschrift bezieht sich nur auf eine Vereinbarung jenes Inhalts für den Fall, daß der Gläubiger nicht befriedigt wird, dann allerdings ohne Unterschied, ob der

Gläubiger berechtigt sein soll, das Grundstück in Zahlung zu nehmen, oder ob ihm dann das Grundstück ohne weiteres an Zahlungsstatt zufallen soll (Planck Bem. 2 zu § 1149; Kaape Die Verfallklausel bei Pfand- und Sicherungsübereignung S. 9 und 11). In der dem gleichen Zweck bei Bestellung eines Pfandrechts an beweglichen Sachen dienenden Vorschrift des § 1229 BGB. wird ausdrücklich eine Vereinbarung für den Fall vorausgesetzt, daß der Pfandgläubiger nicht oder nicht rechtzeitig befriedigt wird. Sachlich ist dieselbe Voraussetzung aus dem gleichen Zwecke des § 1149 in bezug auf die Befriedigung des Hypothekengläubigers zu entnehmen. Die Vorschrift bezieht sich aber nicht auf eine Vereinbarung, die nicht an die Bedingung der Nichtbefriedigung des Gläubigers geknüpft ist, sondern völlig unabhängig hiervon ohne einen Schwebeszustand und selbständig getroffen wird, auch wenn der Vertrag die Übertragung des Eigentums am Grundstück zum Zwecke der Befriedigung des Hypothekengläubigers zum Gegenstand hat (vgl. RÖZ. a. a. O. S. 105).