

32. Nach welchen Grundsätzen ist die Aufwertung der Forderung des Verkäufers eines Grundstücks zu beurteilen, wenn im Kaufvertrage vereinbart ist, daß der Käufer eine Hypothekenschuld nur übernehme, wenn der Gläubiger sie stehen lasse, und daß andernfalls der Verkäufer den Gläubiger zu befriedigen und die auf ihn übergehende Hypothek dem Käufer zu belassen habe?

BGB. §§ 415, 1163, 1164. AufwG. § 63 Abs. 3.

VI. Zivilsenat. Urtr. v. 15. Januar 1931 i. S. D. G. Grund-
erwerbsgesellschaft mbH. (Bekl.) w. E. (Kl.). VI 303/30.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 9. Mai 1921 verkaufte der Kläger sein in Berlin-Schöneberg gelegenes Grundstück an die Beklagte. Im § 2 des Vertrages wurde bestimmt, daß die Beklagte in Anrechnung auf den Kaufpreis von 415000 M. die in Abteilung III unter Nummer 3 und 5 eingetragenen Hypotheken von 300000 M. und 3000 M. übernehme, und in bezug auf die Hypothek Nr. 3 hinzugefügt:

Eofern die Gläubigerin der Hypothek Nr. 3 infolge der Veräußerung des Grundstücks Rückzahlung eines Teils ihrer Hypothekenforderung fordern sollte, verpflichtet sich der Verkäufer, diese Zahlung zu leisten und der Käuferin den dadurch auf ihn übergehenden Teil der Hypothek unter den bisherigen, bei dieser Post eingetragenen Bestimmungen auf deren Laufzeit, also bis 30. Juni 1924 zu belassen.

Nachdem die Beklagte am 7. Juni 1921 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden war, zahlte der Kläger am 12. September 1921 an die Gläubigerin der Hypothek Nr. 3 auf deren Verlangen einen Teilbetrag von 51000 M. Auf Grund der ihm von der Gläubigerin ausgehändigten Umschreibungsberwilligung wurde am 28. September 1921 bei der Hypothek Nr. 3 vermerkt, daß 51000 M. zufolge Befriedigung der Gläubigerin durch den Voreigentümer und persönlichen Schuldner auf diesen mit dem Range nach dem Reste nebst den Zinsen seit dem 12. September 1921 übergegangen seien.

Im Jahre 1925 beantragte der Kläger bei der Aufwertungsstelle, seine Teilhypothek von 51000 M. auf 25% und die zugrunde liegende persönliche Forderung auf mindestens 100% aufzuwerten. Die Aufwertungsstelle wertete die Teilhypothek nebst der persönlichen Forderung auf 549,53 G.M. auf und lehnte eine höhere Aufwertung der persönlichen Forderung ab. Das Landgericht stellte auf die Beschwerde des Klägers fest, daß die der Teilhypothek zugrunde liegende persönliche Forderung eine Restkaufgeldforderung im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 3 AufwG. sei. Der von der Beklagten angerufene Aufwertungssenat des Kammergerichts wies die Beschwerde des Klägers gegen den Beschluß der Aufwertungsstelle mit der Maßgabe zurück, daß sein Antrag auf Mehraufwertung der persönlichen Forderung wegen Unzuständigkeit der Aufwertungsstelle abgewiesen werde. Der Aufwertungssenat sah die Forderung des Klägers als eine durch den Vertrag vom 9. Mai 1921 begründete Kaufgeldforderung an, die nicht durch eine Hypothek, sondern durch eine Grundschuld gesichert sei.

Der Kläger verlangt mit der vorliegenden Klage die Aufwertung der Forderung von 51000 M. nach den Grundsätzen der freien Aufwertung. Er fordert Zahlung eines Teilbetrags von 12750 RM. Seinem Antrage wurde in beiden Rechtszügen entsprochen. Die Revision der Beklagten wurde zurückgewiesen.

Gründe:

Das Berufungsgericht geht zunächst davon aus, daß das Prozeßgericht die rechtliche Natur des vom Kläger geltend gemachten Anspruchs selbständig zu prüfen habe und daß die Entscheidung des Kammergerichts im Aufwertungsverfahren dem nicht entgegen-

stehe. Das ist zutreffend. Die Entscheidung der Aufwertungsstelle ist der materiellen Rechtskraft nur insoweit fähig, als über den im Aufwertungsverfahren gestellten Antrag sachlich entschieden worden ist (RG. in JW. 1929 S. 1990 Nr. 3). Im vorliegenden Falle aber wurde im Aufwertungsverfahren in der letzten Instanz der Antrag auf „Mehraufwertung“ mit der Begründung abgewiesen, daß die Aufwertungsstelle insoweit unzuständig sei. Eine Sachentscheidung ist also im Aufwertungsverfahren über die sog. Mehraufwertung nicht getroffen worden; dagegen hat die Entscheidung über den Betrag von 549,53 WM. Rechtskraft erlangt, da nur der Kläger den Beschluß der Aufwertungsstelle angefochten hatte.

In der Sache selbst beruht das Urteil des Berufungsgerichts im wesentlichen auf folgenden Erwägungen: Der Kläger habe sich als Verkäufer für den Fall zur Zahlung verpflichtet, daß die Gläubigerin der Hypothek von 300000 M. einen Teil der Forderung infolge der Veräußerung zurückverlange. Die Beklagte habe deshalb die Hypothek mit der ihr zugrunde liegenden Darlehnsforderung nur für den Fall übernommen, daß ihr die Hypothek von der Gläubigerin belassen werde; soweit dagegen die Hypothekengläubigerin Zahlung verlange, also die Schuldübernahme nicht genehmige, habe der Kläger als persönlicher Schuldner zahlen sollen. Daß ihm in Höhe der Zahlung eine Ersatzforderung gegen die Beklagte habe zustehen sollen, ergebe weder der Vertrag noch der Umschreibungsantrag des Klägers in den Grundakten. Dieser habe eine eigene Verpflichtung erfüllt; die Beklagte habe gegenüber der Hypothekengläubigerin insoweit überhaupt keine Verpflichtung gehabt. Die — bedingte — Schuldübernahme sei infolge des Ausfalls der Bedingung nicht die geschuldete Leistung; geschuldet sei vielmehr nunmehr eine Kaufpreisforderung, die unter den Bedingungen der alten Darlehnsschuld gestundet worden sei, die aber nicht durch eine Hypothek, sondern durch eine Grundschuld gesichert sei und der freien Aufwertung unterliege.

Die Revision wendet sich hiergegen mit der Begründung, daß der Berufungsrichter die Vorschrift des § 1164 BGB. irrtümlich auslege. Es sei nicht erforderlich, daß die Ersatzforderung ausdrücklich aus dem Vertragsverhältnis herzuleiten sei; es komme nur darauf an, ob dem persönlichen Schuldner ein Ersatzanspruch gegen den Eigentümer überhaupt zustehet.

Die Rüge geht fehl. Ob die Übernahme einer Fremdhypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis im einzelnen Falle dahin zu verstehen ist, daß damit ein entsprechender Teil der Leistung des Käufers unmittelbar bewirkt wird, oder ob zunächst eine Geldforderung in Höhe der übernommenen Hypothek begründet wird, ist eine Frage der Vertragsauslegung, die vom Richter vorzunehmen ist. Das hat der erkennende Senat wiederholt ausgesprochen (RGZ. Bd. 121 S. 41 und dort angef. Entsch.). Hier stellt nun das Berufungsgericht fest, daß die Vertragsschließenden nur eine bedingte Übernahme der Hypothek beabsichtigt haben, bedingt durch die Entschließung der Hypothekengläubigerin, die Hypothek stehen zu lassen. Das ist in Höhe eines Teilbetrags nicht geschehen; die Bedingung ist insoweit ausgefallen. Für diesen Fall sollte von vornherein nach der beim Abschluß des Kaufvertrags zum Ausdruck gebrachten Absicht der Parteien keinerlei Zahlungspflicht der Beklagten als Käuferin entstehen; vielmehr sollte der Kläger — der Verkäufer — als persönlicher Schuldner die Hypothekengläubigerin befriedigen und danach eine Geldforderung in entsprechender Höhe als Kaufgeldforderung — also aus dem Vertrage, als unmittelbare vertragliche Leistung — gegen die Beklagte haben. Somit fehlt es an den Voraussetzungen des § 1164 BGB. Denn dort wird erfordert, daß der die Hypothekengläubigerin befriedigende persönliche Schuldner von dem Eigentümer oder einem Rechtsvorgänger des Eigentümers Ersatz verlangen kann. Diese Verpflichtung zum Ersatz kann auf einer beliebigen Vorschrift des bürgerlichen Rechts beruhen; aber es muß sich um einen Ersatz, also um einen rechtlichen Ausgleich dafür handeln, daß der persönliche Schuldner eine Leistung bewirkt hat, die im Verhältnis zum Eigentümer oder zu einem Rechtsvorgänger des Eigentümers einem von diesen und nicht dem Zahlenden oblag. Dann tritt nicht die Regel des § 1163 BGB. ein, daß der Eigentümer die Hypothek erwirbt, wenn die Forderung erlischt; sondern aus Billigkeitsgründen geht die Hypothek auf den Zahlenden insoweit über, als er vom Eigentümer Ersatz verlangen kann. Es handelt sich dann um eine Hypothekenübertragung mit gesetzlicher Forderungsauswechslung (Enneccerus Sachenrecht. § 144 I 3); an Stelle der Forderung, die der Hypothek zugrunde lag und gemäß § 362 BGB. erloschen ist, tritt die Ersatzforderung als neue Forderung (RGZ. Bd. 81

§. 78, Bd. 129 S. 30). So ist die Rechtslage, wenn der Grundstückskäufer in Anrechnung auf den Kaufpreis lediglich eine Hypothek übernommen hat, die dann der Verkäufer wegen Nichtgenehmigung der Schuldübernahme durch den Gläubiger auszahlt; dann hat der Verkäufer gegen den Käufer nach § 415 Abs. 3 BGB. eine Erfahrforderung infolge der Erfüllungsübernahme (vgl. RGRKomm. Bem. 3 zu § 1164 BGB.; Enneccerus a. a. O.). Im vorliegenden Falle liegt die Sache aber umgekehrt. Der Käufer hatte bei Ausfall der Bedingung, an welche die Schuldübernahme geknüpft war, keinerlei Verpflichtung den Hypothekengläubigern gegenüber, sondern nur eine Kaufschuld gegenüber dem Verkäufer.

Die Sicherung dieser Forderung des Klägers gegen die Beklagte hatten sich die Parteien allerdings so gedacht, daß das dingliche Recht auf den Kläger übergehen sollte; und sie nahmen an, daß dieses Recht in der eingetragenen Hypothek bestehe. Das trifft nun freilich nicht zu. Denn die Hypothek ging infolge Erlöschens der ihr zugrunde liegenden Darlehnsforderung auf die Beklagte als damalige Eigentümerin über (RGZ. Bd. 78 S. 404) und wurde in ihrer Hand zur Grundschuld (§ 1177 BGB.). Jedenfalls sollte aber das dingliche Recht, möchte es nun eine Hypothek oder eine Grundschuld sein, nach dem Kaufvertrag dem Kläger zur Sicherung seiner Kaufgeldforderung dienen. Es liegt also eine durch eine Grundschuld gesicherte Kaufpreisforderung vor, die nach allgemeinen Vorschriften aufzuwerten ist (§ 63 Abs. 3 AufwG.). . . .