

31. 1. Kann der Gläubiger die in einem unwirksamen Grundstücks-Veräußerungsvertrag vom September 1922 vereinbarte Schuldübernahme noch genehmigen, nachdem sich die Vertragsparteien im Juli 1925 über die Erfüllung des Kaufvertrags verglichen haben?

2. Zur Auslegung dieses Vergleichs.

BGB. §§ 133, 157, 415.

VI. Zivilsenat. Urf. v. 20. November 1930 i. S. N. u. Gen. (Bef.)
 w. Frau W. u. Gen. (M.). VI 102/30.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Erben des Rentners S., zu denen die Erstklägerin und der Erblasser des Zweitklägers gehörten, verkauften durch notariell beurkundeten Vertrag vom 18. September 1922 ein Grundstück in B. an den Bergwerksbesitzer Dr. Ein Betrag von 1,075 Millionen RM. des Kaufpreises wurde bis zum 15. Januar 1923 gestundet und sollte auf dem verkauften Grundstück durch Eintragung einer Buchhypothek sichergestellt werden. Dr. verkaufte vor seiner Eintragung als Eigentümer das Grundstück durch notariell beurkundeten Vertrag vom 30. September 1922 weiter an die Beklagten zu gleichen Rechten und Anteilen. Diese übernahmen in Anrechnung auf den Kaufpreis die auf dem Grundstück lastenden Hypotheken, darunter die Hypothek der genannten Erben, die in Wirklichkeit damals noch nicht eingetragen war, sondern erst am 22. März 1923 eingetragen wurde, gleichzeitig mit der an diesem Tage bewirkten Eintragung des Dr. als Eigentümers. Den Nennbetrag dieser Hypothek hatten die Beklagten inzwischen bereits am 19. Januar 1923 an die Erben gezahlt. Diese

erteilten Lösungsberwilligung, und auf einen am 5. Juni 1923 gestellten Antrag der Beklagten, die am 17. Mai 1923 als Miteigentümer je zur Hälfte eingetragen worden waren, wurde die Hypothek am 15. Dezember 1923 im Grundbuch gelöscht. Ende 1925 beantragten die Erben bei der Aufwertungsstelle Aufwertung kraft Rückwirkung, und zwar dinglich gegen die Beklagten, wegen der persönlichen Forderung zunächst gegen Dr. mit der Erklärung, sie hätten die Schulübernahme nicht genehmigt, schließlich aber gegen die Beklagten mit der Behauptung, im Januar 1928 sei die Schulübernahme von ihnen nach § 415 BGB. genehmigt worden. Inzwischen hatten die beiden Kläger im Juni 1928 die jetzige Feststellungsklage dahin erhoben, daß die Beklagten den Erben zur Aufwertung der persönlichen Forderung verpflichtet seien. Sie stützten sich dabei ebenfalls auf die Genehmigung vom Januar 1928. Die Beklagten bestreiten, persönliche Schuldner geworden zu sein. Sie behaupten in erster Linie, den Erben sei die Schulübernahme bereits im November 1922 von Dr. mitgeteilt worden, sie hätten daraufhin die Genehmigung ausdrücklich versagt. In zweiter Linie machen sie geltend, die Vereinbarung mit Dr. über die Schulübernahme sei am 9. Juli 1925 aufgehoben worden. Dr. hatte nämlich am 13. Juni 1925 mit der Behauptung, der Kaufvertrag und die Auflassung seien wegen nicht genehmigten Schwarzkaufs nichtig, eine einstweilige Verfügung erwirkt auf Eintragung eines Widerspruchs zu seinen Gunsten gegen die Eintragung der Beklagten als Eigentümer. Diese Angelegenheit wurde durch eine Abmachung vom 9. Juli 1925 geregelt. In Nr. 3 dieser Abmachung wurde bestimmt, daß das Eigentum der Beklagten an dem Grundstück von Dr. ausdrücklich anerkannt werde und daß Dr. auf alle etwaigen Widerspruchs- oder Anfechtungsrechte verzichte, die ihm etwa gegen Kaufvertrag, Auflassung oder Eintragung aus irgendeinem Grunde derzeit wirklich oder vermeintlich zustehen oder infolge veränderter Gesetzgebung oder Rechtsprechung oder aus welchem Grunde sonst immer jemals entstehen könnten. Er bewilligte demgemäß die Lösung des Widerspruchs unter Verzicht auf seine Rechte aus der einstweiligen Verfügung. Dr. und die Beklagten erklärten nochmals die Auflassung an die Beklagten, und Dr. verpflichtete sich, alles zu tun, um die Genehmigung des Bezirksamts zum Eigentumsübergang herbeizuführen. Demnächst erteilte auch das zuständige Bezirksamt am 28. Oktober 1925 gemäß

§§ 2, 7 des Gesetzes vom 10. Februar 1923 zur Veräußerung des Grundstücks eine Genehmigung, deren Rechtswirkamkeit noch nicht feststeht. Unter Überreichung dieser Genehmigung und des Vergleichs vom 9. Juli 1925 erwirkten die Beklagten am 6. November 1925 die Löschung des für Dr. eingetragenen Widerspruchs. Die Parteien streiten darüber, ob durch die Abmachungen vom 9. Juli 1925 die Schuldübernahme wirksam aufgehoben oder bestätigt sei. Die Kläger haben hilfsweise Zahlung eines Teilbetrags von 50000 RM. nebst 5% Zinsen ab 18. Januar 1923 begehrt, für den Fall nämlich, daß es sich bei der aufzuwertenden Forderung nicht um eine durch Hypothek gesicherte Forderung im Sinne des Aufwertungsgesetzes handeln und die Zuständigkeit der Aufwertungsstelle demgemäß nicht gegeben sein sollte.

Das Landgericht wies die Klage ab. Es nahm an, daß die am 30. September 1922 mit Dr. vereinbarte Schuldübernahme infolge nicht genehmigten Schwarzkaufs nichtig, im übrigen aber durch die Abmachungen vom 9. Juli 1925 nicht wiederholt, sondern ausgeschlossen worden sei und daß die Erben eine Genehmigung der Schuldübernahme nicht wirksam erklärt hätten. Das Kammergericht stellte auf die Berufung der Kläger die Aufwertungsverpflichtung der Beklagten gemäß dem Hauptantrag fest. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

... Rechtlich bedenkenfrei ist die Feststellung des Berufungsgerichts, daß bis zur Erteilung der behördlichen Genehmigung des ursprünglichen Schwarzkaufvertrags keine rechtswirksame Vereinbarung der Schuldübernahme durch Dr. und die Beklagten vorgelegen habe, daß ferner bis zu diesem Zeitpunkt von den Erben eine Verweigerung der Genehmigung der Schuldübernahme nicht erklärt worden sei. Nicht begründet ist auch das Bedenken der Revision gegen die Formgültigkeit des Vergleichs vom 9. Juli 1925. Ebensowenig ist die weitere, auf rechtsgeschäftlicher Auslegung beruhende Annahme des Kammergerichts zu beanstanden, daß durch diesen Vergleich die am 30. September 1922 — rechtsunwirksam — vereinbarte Schuldübernahme nicht aufgehoben, sondern an sich bestätigt worden sei. Nicht frei von Rechtsirrtum sind aber die weiteren Ausführungen des angefochtenen Urteils

über den Umfang der danach von den Beklagten übernommenen Schuld in Verbindung mit dem Verzicht des Br. auf weitere Ansprüche.

Voraussetzung dafür, daß die Erben durch ihre im Jahre 1927 auf die Mitteilung des Br. erklärte Genehmigung die Beklagten zu Schuldnern ihrer Forderung machen konnten, ist nach § 415 BGB., daß Br. und die Beklagten eine Abmachung über den Wechsel der Schuldner getroffen hatten. Lag eine solche vor, so hatte Br. gegen die Beklagten nach der Vermutung des § 415 Abs. 3 einen Anspruch auf Befreiung von seiner Schuld. Nur in dem nach § 415 zwischen ihm und den Beklagten begründeten Schuldverhältnis lag für Br. das vom Berufungsrichter angenommene Recht, den Erben die Schulübernahme zu dem Zwecke mitzuteilen, daß durch diese Mitteilung die Genehmigung der Erben herbeigeführt werde, die seinen nach § 415 Abs. 3 bestehenden Befreiungsanspruch in ein Ausschneiden aus seiner Schuldverbindlichkeit umwandelte infolge des Eintritts der Beklagten an seiner Stelle. Auch der Umfang der von den Beklagten dem Br. gegenüber übernommenen Schuld und der danach für die Erben gegebenen Genehmigungsmöglichkeit ist somit von dem Inhalt der Abmachungen abhängig, die am 9. Juli 1925 zwischen Br. und den Beklagten getroffen wurden. Das Berufungsgericht hätte sich mithin angesichts des Vorbringens der Beklagten nicht der Prüfung entziehen dürfen, ob nach dem Willen der Vertragsschließenden von 1925 die 1922 vereinbarte Schulübernahme zwar an sich nicht beseitigt werden, für die Beklagten aber ihrem Inhalt nach sich darauf beschränken sollte, daß sie der Vereinbarung von 1922 entsprechend bereits den Papiermarkbetrag an die Erben gezahlt hatten, dem Br. gegenüber aber nicht verpflichtet sein sollten, auf diesen Teil des Kaufpreises noch irgendeine, wie immer rechtlich zu bezeichnende Nachzahlung zu leisten, daß vielmehr Br. auch im Verhältnis zu den Beklagten zu ihrer Bewirkung allein verpflichtet sein sollte. Wäre dies der Sinn der Abmachung von 1925, so wäre die Mitteilung des Br. im Jahre 1927 gegenstandslos und eine Möglichkeit für die Erben, eine Schulübernahme zu genehmigen, nicht vorhanden gewesen. Die Ausführungen des angefochtenen Urteils über den Sinn des Vergleichs stellen mithin eine gegen §§ 133, 157 BGB. verstoßende, nicht erschöpfende Auslegung dar,

die sich mit der Bedeutung von Nachforderungsansprüchen des Br. im Sinne der Abmachungen der Vergleichsparteien infolge Verkennung der rechtlichen Bedeutung solcher Ansprüche in rechtsirriger und zugleich unvollständiger Weise befaßt. Hatte das Kammergericht Bedenken, den Willen der Vergleichsparteien lediglich aus ihren beurkundeten Erklärungen durch Auslegung zu ermitteln, so durfte es an dem Beweis Antrag der Beklagten über den Inhalt dieses Willens nicht vorbeigehen. . . .