

67. Ist ein Ausgleichsanspruch des Schuldübernehmers und Grundstücksverläufers gegen den Käufer darum ausgeschlossen, weil die Schuldübernahme vom Gläubiger nicht genehmigt worden war?

BGB. §§ 242, 415. AufwG. § 15.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 4. Mai 1931 i. S. M. (Kf.) w. Gehel. K. (Bef.).
VI 603/30.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger kaufte durch Verträge vom 6. November und 6. Dezember 1922 von den Eheleuten Paul und Marie Dr. deren Grundstück in B., wobei er in Anrechnung auf den Kaufpreis Hypotheken übernahm, darunter eine Darlehenshypothek von 30000 M., deren Gläubiger ein Dr. L. war. Dieser verweigerte seine Genehmigung zu der Schuldübernahme. Darauf zahlte ihm der Kläger am 30. Dezember 1922 den Nennbetrag aus. Die Hypothek wurde am 24. Januar 1923 gelöscht; am selben Tage wurde der Kläger als Eigentümer des Grundstücks eingetragen. In einer notariell beurkundeten Erklärung vom 16. Juni 1923 bot er das Grundstück dem Kaufmann Karl Fr. zum Kauf an und verpflichtete sich, die Auflassung auch einem von diesem zu benennenden Dritten zu erteilen. Fr. trat seine Rechte aus dem Angebot gegen Entgelt an die Beklagten ab. Der Kläger ließ ihnen am 13. Dezember 1923 das Grundstück auf; am 3. Mai 1924 wurden sie nach behördlicher Genehmigung als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Als Dr. L. Aufwertung seiner Hypothek kraft Rückwirkung verlangte, beriefen sie sich auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs. Dr. L. nahm darauf seine Anmeldung gegen sie zurück, ebenso seine Anmeldung gegen den Kläger, den er neben der Ehefrau Dr. in Anspruch genommen hatte. Diese hatte sich nach dem Tode ihres Mannes, den sie allein beerbt hatte, wieder verheiratet und heißt seitdem Frau St. Sie wurde von Dr. L. als persönliche Schuldnerin in Anspruch genommen, und zwar zunächst wegen der Zinsen des Aufwertungskapitals, das zu 25% von 30000 M. unter Abzug der geleisteten Zahlung auf rund 7480 GM. berechnet wurde. Frau St. hielt sich ihrerseits auf Grund der Schuldübernahme an den Kläger und erstritt gegen ihn ein rechtskräftiges Urteil, das ihn verpflichtete, sie von der Aufwertungsschuld zu befreien.

Im gegenwärtigen Rechtsstreit verlangt der Kläger von den Beklagten Ausgleichung, weil die Grundlage seines Verkaufs an sie durch seine unvorhergesehene Heranziehung zur Tilgung der vermeintlich schon getilgten Hypothek erschüttert sei. Er macht ferner geltend, daß er das Grundstück für 2240000 M. gekauft, für 20000000 M. an die Beklagten weiterverkauft und wegen der inzwischen fortgeschrittenen Geldentwertung und wegen Ausbesserungen

dabei Verlust gehabt habe, daß auch die beiderseitigen Vermögensverhältnisse den Ausgleich rechtfertigten. Die Beklagten sind der Meinung, daß es an der grundsätzlichen Voraussetzung für eine Ausgleichung fehle, daß diese aber auch nach den beiderseitigen Verhältnissen nicht gerechtfertigt sei.

Beide Vorinstanzen wiesen die Klage ab. Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Die Vorinstanzen halten die grundsätzliche Voraussetzung eines Ausgleichsanspruchs nicht für gegeben. Das Berufungsgericht betont, daß der Kläger nicht selbst Schuldner der aufgewerteten Forderung, sondern nur verpflichtet sei, die Schuldnerin Frau St. von der Aufwertungsschuld zu befreien, und verweist auf die Entscheidungen RGZ. Bd. 120 S. 292, Bd. 129 S. 276 und JW. 1930 S. 818 Nr. 17. Demgegenüber macht die Revision mit Recht geltend, daß das Berufungsgericht die Rechtsprechung des Reichsgerichts mißverstanden und aus Rechtsirrtum auf einen nebensächlichen Umstand entscheidendes Gewicht gelegt habe.

Der Ausgleichsanspruch, wie er in der Rechtsprechung des Reichsgerichts auf Grund des § 242 BGB. entwidelt worden ist (RGZ. Bd. 112 S. 329, Bd. 119 S. 133, Bd. 120 S. 292, Bd. 121 S. 130, 141, 330, Bd. 122 S. 378, Bd. 123 S. 166, Bd. 124 S. 164, Bd. 125 S. 37, 48, Bd. 126 S. 13, Bd. 128 S. 365, Bd. 129 S. 276, Bd. 130 S. 115, 292), beruht auf dem Gedanken, daß ein starres Festhalten an einem Vertrag unbillig erscheint, wenn durch unvorhergesehenes Eingreifen der Gesetzgebung die Geschäftsgrundlage des Vertrags, nämlich das beiderseits vorausgesetzte Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, erheblich erschüttert worden ist. Die Gesetzgebung, um deren Eingriffe es sich hierbei vorzugsweise, wenn auch nicht ausschließlich (RGZ. Bd. 121 S. 141), gehandelt hat, war die Aufwertungsgesetzgebung. An einem Eingriff der Gesetzgebung fehlte es aber überhaupt im Falle der Entscheidung JW. 1930 S. 818 Nr. 17. Im Falle RGZ. Bd. 129 S. 276 standen mehrere, hintereinander abgeschlossene Verkäufe zur Erörterung, und es ist dort ausgesprochen worden, daß die Frage, ob die Geschäftsgrundlage erschüttert sei, für jeden Vertrag besonders geprüft werden müsse. Keine von beiden Entscheidungen hat für den vorliegenden Fall Be-

deutung. Hier stützt der Kläger seinen Anspruch darauf, daß er habe annehmen können, durch die Zahlung vom 30. Dezember 1922 die Hypothek des Dr. L. vollständig getilgt und damit seine Befreiungsschuld aus § 415 Abs. 3 BGB. erfüllt zu haben, während er jetzt durch den Eingriff der Aufwertungsgesetzgebung zu einer neuen Zahlung von 7480 M. genötigt sei, um seine Befreiungsschuld gegenüber der Frau St. vollständig zu erfüllen. Weil damit beim Verkauf des Grundstücks an die Beklagten nicht gerechnet worden sei, hält er die Voraussetzung des Ausgleichsanspruchs für gegeben. Der Fall, daß der Verkäufer persönlicher Schuldner einer Hypothek war und diese Schuld nach vermeintlicher Tilgung auf Grund des § 15 AufwG. aufwerten mußte, hat wiederholt zur Zuerkennung eines Ausgleichsanspruchs geführt, so in den Entscheidungen RGZ. Bd. 119 S. 133, Bd. 120 S. 292, Bd. 121 S. 130 und 330, Bd. 123 S. 166, Bd. 128 S. 365. In keiner dieser Entscheidungen, auch nicht in der vom Berufungsgericht angeführten Bd. 120 S. 292, ist aber zum Ausdruck gebracht, daß der Ausgleichsanspruch auf diesen Fall beschränkt und dann zu verfallen sei, wenn der Hypothekengläubiger durch Nichtgenehmigung einer Schuldübernahme verhindert habe, daß der Übernehmer sein Schuldner werde, und wenn dieser nunmehr den bisherigen Schuldner nach § 415 Abs. 3 BGB. von der persönlichen Schuld befreien müsse. Der Zusammenhang mit der Hypothek und der Eingriff der Aufwertungsgesetzgebung ist auch in solchem Falle gegeben, und der Unterschied besteht nur darin, daß der Übernehmer nicht unmittelbar, sondern auf dem Umweg über den bisherigen Schuldner von der Aufwertungsgesetzgebung betroffen wird. Diesem Unterschied kann aber für die Frage der Ausgleichspflicht keine ausschlaggebende Bedeutung beigemessen werden. Die wesentliche Voraussetzung des Ausgleichsanspruchs liegt auch hier vor: der Grundstücksverkäufer muß infolge der Aufwertungsgesetzgebung einem Hypothekengläubiger Aufwertung leisten, wenn auch nicht auf Grund eines unmittelbaren Anspruchs des Gläubigers gegen ihn, so doch auf Grund eines Befreiungsanspruchs des bisherigen Schuldners, und mit dieser Verpflichtung war beim Verkauf des Grundstücks nicht gerechnet worden. Das Reichsgericht hat denn auch schon in einem Falle, wo der Grundstücksverkäufer nicht persönlicher Hypothekenschuldner, sondern Erfüllungsübernehmer im Sinne des § 415 Abs. 3 BGB. war, die Möglichkeit eines Ausgleichsanspruchs an-

genommen; allerdings hing die damalige Entscheidung nicht davon ab (Urteil des erkennenden Senats vom 30. Mai 1930 VI 629/29, *JW.* 1930 S. 2392 Nr. 7).

Da hiernach das grundsätzliche Bedenken des Berufungsgerichts irrig ist, so mußte das Urteil aufgehoben und die Sache zurückverwiesen werden zur nochmaligen Prüfung, ob und in welchem Umfang ein Ausgleichsanspruch besteht.