

70. Haftet bei Abtretung des Rechts aus dem Meistgebot der Meistbietende dem Ersteher für Fehler des Grundstücks?

BGB. § 81. BGB. § 459.

V. Zivilsenat. Ur. v. 20. März 1936 i. S. Eheleute R. (M.) w. Dr.-G. 'sche Hypothekbank (Bekl.). V 191/35.

I. Landgericht Düsseldorf.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Im Jahre 1932 hatte die Beklagte ein von ihr mit 35000 GM. hypothekarisch beliehenes Hausgrundstück in D. zur Zwangsversteigerung gebracht und war mit einem Gebot von 25000 RM. Meistbietende geblieben. Da ihr nichts an dem Erwerb des Grundstücks lag, beauftragte sie vor Erteilung des Zuschlags einen Makler

mit dem Nachweis eines Kaufliebhabers. Auf eine Zeitungsanzeige, die das Grundstück als verkäuflich bezeichnete, meldeten sich die Kläger. Nach längeren Verhandlungen, derentwegen die Entscheidung über den Zuschlag wiederholt ausgesetzt wurde, einigte man sich schließlich dahin, daß 6000 RM. bar gezahlt und die Hypothek der Beklagten zum Betrag von 28000 GM. übernommen werden sollten. Zu notariellem Protokoll erklärte Frau K. unter Zustimmung ihres Ehemanns, sie habe mit der Beklagten die Übertragung der Rechte aus dem Meistgebot vereinbart; die dazu erforderlichen Erklärungen würden im Zuschlagstermin abgegeben werden. Ferner sei abgemacht, daß in teilweiser Gegenleistung für die Abtretung des Rechts aus dem Meistgebot die Hypothek der Beklagten in Höhe von 28000 GM. bestehen bleibe und in dieser Höhe die Kläger als persönliche Schuldner hafteten. Außerdem enthält die notarielle Urkunde Erklärungen der Kläger über Verzinsungs- und Rückzahlungsbedingungen, sowie die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung.

Nach Abtretung des Rechts aus dem Meistgebot erhielt Frau K. den Zuschlag. Bei den in ihrem Auftrag vorgenommenen Ausbesserungsarbeiten stieß man auf beträchtliche Zerstörungen des Holz- und Mauerwerks durch echten Hausschwamm. Die Kläger stellten nunmehr die Ausbesserungsarbeiten ein und nahmen sie auch dann nicht wieder auf, als die Beklagte dies unter Hinweis auf eine Verfallklausel verlangte. Die Beklagte ließ sich darauf eine vollstreckbare Ausfertigung der Schuldburkunde für Kapital und Zinsen erteilen und diese den Klägern zustellen.

Die Kläger erhoben Klage mit dem Antrag, die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde für unzulässig zu erklären und die Beklagte zur Zurücknahme des Hausgrundstücks zu verurteilen. Sie behaupteten, das Haus sei schon bei Abtretung des Rechts aus dem Meistgebot mit Schwamm verseucht gewesen. Da sie das Haus, nicht das (nur zur Erfüllung übertragene) Recht aus dem Meistgebot gekauft hätten, müsse die Beklagte für den gerügten Sachmangel Gewähr leisten. Die Beklagte beantragte, die Klage abzuweisen. Jede Haftung für Sachmängel lehnte sie ab, weil sie der Klägerin nicht das Grundstück, sondern das Recht aus dem Meistgebot verkauft habe.

Das Landgericht entsprach diesem Antrag. Berufung und Revision der Kläger blieben erfolglos.

Aus den Gründen:

(Nach Zurückweisung von Revisionsrügen, welche die von den Klägern erklärte, vom Berufungsgericht für unbegründet erachtete Anfechtung des Vertrags wegen Irrtums und arglistiger Täuschung betreffen, wird fortgefahen:)

Das Verlangen der Kläger nach Wandelung des Vertrags hat das Berufungsgericht abgelehnt, weil es einen solchen Rechtsbehelf nur bei einem Sachkauf gebe, die Kläger von der Beklagten aber nicht das Grundstück, sondern ein Recht, das Recht aus dem Meistgebot, gekauft hätten. Diese Annahme hat das Berufungsgericht, wie folgt, begründet: Es sei an sich denkbar, daß der Meistbietende das zur Versteigerung stehende, ihm noch nicht gehörige Grundstück verkaufe und zur Erfüllung der damit übernommenen Pflicht zur Eigentumsverschaffung das Recht aus dem Meistgebot abtrete. Ebenjowohl könne aber der schuldrechtliche Vertrag nur die Einräumung des Rechts aus dem Meistgebot zum Gegenstande haben. Ob dieses Recht oder das Grundstück verkauft sei, bestimme sich nach dem Parteiwillen, der mangels einer ausdrücklichen Erklärung hierüber aus den Umständen des einzelnen Falles erschlossen werden müsse. In der Regel werde der Parteiwille darauf gerichtet sein, dem Käufer das Recht aus dem Meistgebot so zu verschaffen, wie es dem Meistbietenden selber zustehe. Daß der Meistbietende das ihm fremde Grundstück habe verkaufen wollen, werde nur dann anzunehmen sein, wenn besondere Umstände auf einen solchen Vertragswillen hinwiesen.

Das Berufungsgericht hat sodann geprüft, ob zwei von den Klägern in dieser Richtung verwertete Umstände — die Höhe ihrer Gegenleistung, verglichen mit dem Betrag des Meistgebots, und der Inhalt der von dem Makler aufgegebenen Verkaufsanzeige — die von den Klägern gewünschte Vertragsauslegung rechtfertigen könnten, und hat dies mit folgender Begründung verneint: Die Beklagte habe nur zur Rettung ihrer Hypothek, nicht in spekulativer Absicht auf das Grundstück geboten. Selbst der zunächst geforderte Preis von 47000 RM. würde nur ihre Hypothekensforderung und den von ihr zu zahlenden Maklerlohn gedeckt haben; bei der schließlich vereinbarten Gegenleistung von 34000 RM. erleide die Beklagte einen beträchtlichen Verlust. Mit der Annahme eines Spekulationsgeschäfts entfalle die Berechtigung des Schlusses, daß die Beklagte das in dem Verkauf eines fremden Grundstücks liegende Wagnis habe auf sich

nehmen wollen. — Die Fassung der Verkaufsanzeige entspreche der Gepflogenheit des Verkehrs. Dieser sehe vorzugsweise auf den wirtschaftlichen Zweck, der bei der Abtretung des Rechts aus dem Meistgebot verfolgt werde, d. h. auf die Erlangung des Eigentums an dem Grundstück, und trage solcher Zielsetzung im Sprachgebrauch Rechnung. Das nötige aber nicht zu dem Schluß, daß die Parteien der Erreichung dieses wirtschaftlichen Erfolges keine andere Rechtsform als gerade die des Verkaufs des Grundstücks hätten dienstbar machen wollen. Im vorliegenden Fall gebiete die Fassung der Verkaufsanzeige auch nicht etwa eine Umkehrung der Beweislast zu Ungunsten der Beklagten. Denn die notarielle Urkunde spreche von Übernahme der Hypothekenschuld des Vollstreckungsschuldners „in teilweiser Gegenleistung für die Abtretung des Rechts aus dem Meistgebot“ und deute damit als Inhalt des zugrunde liegenden Schuldverhältnisses die Verschaffung dieses Rechts an. Gegen die Auffassung der Kläger spreche auch die Überlegung, daß mutmaßlich die Beklagte das, wie sie wußte, völlig verfallene alte Haus nicht ohne Ausschluß der Haftung für Sachmängel zu einem nicht einmal ihre Forderung bedeckenden Preis verkauft haben würde.

Worauf im Streitfall der Wille der Parteien tatsächlich gerichtet war, hat das Berufungsgericht nach umfangreicher Beweisaufnahme geprüft und ist mit eingehender Begründung zu dem Ergebnis gelangt, es stehe fest, daß Gegenstand der Kaufverhandlungen und des Kaufvertrags selbst nur das Recht der Beklagten aus dem Meistgebot und nicht das Grundstück selbst gewesen sei.

Die Revision bekämpft die Entscheidung des Berufungsgerichts nach verschiedenen Richtungen. In erster Reihe hält sie nicht die Rechtsform des Geschäfts, sondern den damit verfolgten wirtschaftlichen Zweck für das Wesentliche und folgert daraus, daß die Beklagte auch beim Verlaufe des Rechts aus dem Meistgebot wie ein Verkäufer des Grundstücks für dessen Beschaffenheit nach den §§ 459 flg. BGB. einzustehen habe. Hilfsweise wendet sie sich gegen die Verteilung der Beweislast und gegen die Beweismürdigung in dem angefochtenen Urteil. Im Ergebnis wie in der Begründung war aber der Entscheidung des Berufungsgerichts beizutreten.

Bei ihrem Hauptangriff stützt sich die Revision auf die in Rechtslehre und Rechtsprechung jetzt überwiegend vertretene Meinung, daß der Verkauf sämtlicher Geschäftsanteile einer Gesellschaft mit

beschränkter Haftung oder sämtlicher Aktien einer Aktiengesellschaft nach der Auffassung des Verkehrs regelmäßig als ein Verkauf des von der Gesellschaft betriebenen Unternehmens selbst angesehen werde und daß folglich die Haftung des Verkäufers für Sach- und Rechtsmängel des Unternehmens nicht anders als bei dessen Verkauf zu beurteilen sei. Beim Verkauf aller Geschäftsanteile einer Grundstücks-Gesellschaft mbH. ist demgemäß die Haftung für Sach- und Rechtsmängel des Grundstücks dem Verkäufer ohne Rücksicht darauf auferlegt worden, ob im besonderen Fall der Wille der Vertragsschließenden gerade hierauf gerichtet gewesen war (RGZ. Bd. 120 S. 284, Bd. 122 S. 378, Bd. 124 S. 164; RG. in JW. 1929 S. 1374 Nr. 10, 1930 S. 3740 Nr. 7). In der an erster Stelle angezogenen Entscheidung heißt es, die Übertragung von Geschäftsanteilen gegen Entgelt sei nur die äußere Rechtsform. Wirtschaftlich gesehen, habe ohne förmliche Eigentumsübertragung der Erfolg herbeigeführt werden sollen, daß der Erwerber die volle Verfügung über das auf den Namen der Gesellschaft stehende Grundstück erhalte. Tatsächlich habe also dem Erwerber die gleiche Stellung eingeräumt werden sollen, wie wenn er das Unternehmen der Gesellschaft oder, da deren ganzes Vermögen in dem einen Grundstück bestehe, dieses selbst gekauft hätte.

Die Revision meint, nach dem Vorgang dieser Rechtsprechung könne auch bei Abtretung des Rechts aus dem Meistgebot nicht mehr darauf abgestellt werden, ob ein zugrunde liegender Kauf über das versteigerte Grundstück geschlossen sei. Entscheidend sei vielmehr, ob nach dem Inhalt des Grundgeschäfts dem Erwerber des Rechts aus dem Meistgebot die gleiche Stellung habe eingeräumt werden sollen, wie wenn er das Grundstück selbst gekauft hätte. Gerade dies aber sei, wie das Berufungsgericht anerkenne, der wirtschaftliche Zweck des hier streitigen Vertrags gewesen. Auf die ihm gegebene rechtliche Gestalt komme es für die Gewährleistungspflicht der Beklagten nicht an.

Die von der Revision miteinander verglichenen Fälle vertragen indessen keine völlige Gleichstellung. Der Verkauf aller Geschäftsanteile einer Grundstücks-Gesellschaft mbH. mag nach der Auffassung des Verkehrs in der Regel auf den Verkauf des Unternehmens selber gerichtet, die Verschaffung der Verfügungsgewalt über das Grundstück das gemeinsam erstrebte wirtschaftliche Ziel des Geschäftes sein. Der auf der Verkäuferseite stehende Vertragsteil ist zwar

im Rechtsinne nicht Träger des Gesellschaftsvermögens und damit nicht Eigentümer des Grundstücks, das der (mit selbständiger Rechtspersönlichkeit ausgestatteten) Gesellschaft gehört. Aber er beherrscht doch die Gesellschaft und ist wirtschaftlich der Eigner des in ihrer Hand zusammengefaßten Vermögens, über das zu verfügen er sich wenigstens in der Regel gefahrlos verpflichten kann. Deshalb ist es rechtlich unbedenklich, den Verkauf der sämtlichen Geschäftsanteile im allgemeinen als Verkauf des Unternehmens selber zu deuten, und nicht unbillig, den Verkäufer der von Verschulden unabhängigen Haftung für Mängel des Grundstücks nach den Normen des Kaufs zu unterwerfen.

Bei der Abtretung des Rechts aus dem Meistgebot ist es häufig anders. Die Befugnis zur Abtretung dieses Rechts ist geschaffen worden, weil in zahlreichen Fällen das Meistgebot nur zur Rettung einer gefährdeten Hypothek oder Grundschuld abgegeben wird, ohne daß der Meistbietende gewillt ist, das Grundstück zu erwerben. In solchen Fällen, zu denen nach unbestrittener Behauptung der Beklagten der Streitfall gehört, will der Meistbietende regelmäßig nicht versprechen, eine ihm noch gar nicht zustehende Verfügungsgewalt über das Grundstück dem Abtretungsempfänger zu verschaffen, sondern er will ihm das Recht einräumen, das Grundstück in der Zwangsversteigerung unter Bedingungen zu erwerben, bei denen die Hypothek des Abtretenden keinen oder einen tunlichst geringen Ausfall erleidet. Anders als der oder die Inhaber sämtlicher Geschäftsanteile einer Grundstücks-Gesellschaft mbH. übt der Meistbietende noch keinen das Grundstück beherrschenden Einfluß aus. Daß er Meistbietender blieb, gibt ihm zwar ein Recht auf den Zuschlag und damit auf das Eigentum am Grundstück. Aber dieses Recht steht unter der gesetzlichen Bedingung, daß kein Grund zur Verjagung des Zuschlags obwaltet. Oft wird es freilich wahrscheinlich, doch schwerlich jemals völlig gewiß sein, daß der Zuschlag erteilt werden wird, und auch im Streitfall, in dem der Vollstreckungsschuldner im Lauf des Verfahrens wiederholt Einstellungsanträge angebracht hatte und der Zuschlag schon einmal verjagt worden war, mag seine Erteilung nicht jenseits aller Zweifel gestanden haben. Dessen ungeachtet ist es gewiß denkbar, daß sich der Meistbietende — im Vertrauen auf die Möglichkeit der Erfüllung durch Abtretung des Rechts aus dem Meistgebot — zur Verschaffung des ihm noch nicht zustehenden Eigentums an dem ver-

steigerten Grundstück verpflichtet. Der Verkauf einer fremden Sache für eigene Rechnung ist keine dem Rechtsverkehr unbekannte Erscheinung. Aber bei Abtretung des Rechts aus dem Meistgebot liegt nach dem Vorgeschiedten — anders als im Vergleichsfall — die Sache doch nicht so, daß gewöhnlich ein auf Verkauf des Grundstücks gerichteter Wille der Vertragsparteien zu unterstellen oder gar unabhängig von ihrem Willen ein solcher Inhalt des Vertrags schlechthin anzunehmen wäre. Hier kann nicht davon ausgegangen werden, daß der Abtretungsempfänger in allem so gestellt sein solle wie ein Käufer des Grundstücks. Das gilt im besonderen gerade für die Gewährleistungspflicht. Dem Meistbietenden stände nach Erteilung des Zuschlags an ihn selber ein Anspruch auf Gewährleistung gegen den Vollstreckungsschuldner nicht zu (§ 56 Satz 3 ZPO.). Wenn es nun für ihn der Sinn der Abtretungsbefugnis ist, an seiner Stelle den Abtretungsempfänger in die durch das Meistgebot erlangte Rechtsstellung einrücken zu lassen, um so dem eigenen Erwerb des Grundstücks zu entgehen, so kann in seinem Verhältnis zum Abtretungsempfänger eine Pflicht zur Gewährleistung für Fehler des Grundstücks selbst dann nicht ohne weiteres angenommen werden, wenn sich der Meistbietende, wie im Streitfall, über die Befreiung von der Verpflichtung aus dem Meistgebot hinaus ein Entgelt für die Abtretung ausbedungen hat. Auch insofern liegt die Sache anders als in dem zum Vergleich gestellten Fall, der den Klägern zur Beweisführung dienen soll. Der Meistbietende beherrscht das Grundstück nicht gleich dem Inhaber aller Geschäftsanteile einer Grundstücks-Gesellschaft mbH., hat nicht gleich diesem die Möglichkeit, das Grundstück wie ein Eigentümer zu kennen und auf dessen Verwaltung einzuwirken. Ihm ohne weiteres eine an Verschulden nicht geknüpfte Haftung für Mängel des Grundstücks aufzuerlegen, wäre eine unsachgemäße Regelung.

Das Berufungsgericht hat hiernach mit Recht eine solche Gewährleistungspflicht der Beklagten nicht schlechthin bejaht, sondern die Entscheidung vom Inhalt des Vertrags abhängen lassen. Auch der bei Feststellung des Sachverhalts von ihm gewählte Ausgangspunkt ist nicht zu beanstanden. Mit dem Sinn und Zweck der in § 81 ZPO. dem Meistbietenden gewährten Abtretungsbefugnis ist die Annahme eines Rechtskaufs besser vereinbar als die eines Sachkaufs. Das Berufungsgericht durfte deshalb von den Klägern den Nachweis

besonderer Umstände fordern, aus denen auf einen Verkauf des Grundstücks geschlossen werden könnte. Aber selbst wenn diese Deutung zu eng wäre, würde sich das Ergebnis nicht ändern. Denn nach den im Berufungsurteil getroffenen Feststellungen haben sich nicht nur keine besonderen, sondern überhaupt keine Gründe für die von den Klägern gewünschte Auslegung ergeben. Das Berufungsgericht hat ausdrücklich festgestellt, daß die Kläger über den Kauf des Rechts aus dem Meistgebot verhandelt und dieses Recht, nicht das Grundstück gekauft haben. Der Rechtskauf bedurfte nicht der Form des § 313 BGB., war also gültig (WamRspr. 1909 Nr. 394).

Die Revision greift freilich auch die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts an, vermag damit jedoch nicht durchzudringen . . . (wird ausgeführt). War aber Gegenstand des Kaufvertrags das Recht aus dem Meistgebot, so können die Kläger wegen eines dem Grundstück anhaftenden Sachmangels keine Gewährleistungsansprüche nach den §§ 459 f. BGB. erheben (WamRspr. 1909 Nr. 394; ZWZG. Bd. 9 S. 466; JW. 1911 S. 533 Nr. 3; RDLG. Bd. 33 S. 169 und 170; RWK. Komm. z. BGB. 8. Aufl. § 459 Anm. 1; Reinhard-Müller ZWZG. § 81 Anm. II 6).