

52. Zur Bestimmung der Voraussetzungen, unter welchen bei Veräußerung des Pfandgrundstückes und Übernahme der auf dem Grundstück eingetragenen Hypothek seitens des neuen Erwerbers dem von der Schuldübernahme benachrichtigten Hypothekengläubiger der persönliche Anspruch gegen den Veräußerer des Grundstückes erhalten bleibt. Eigentumserwerbsgesetz vom 5. Mai 1872 §. 41.

IV. Civilsenat. Urtr. v. 21. November 1887 i. S. D. (Bekl.) w.
v. S. (Rl.) Rep. IV. 192/87.

- I. Landgericht Frankfurt a./D.
- II. Kammergericht Berlin.

Aus den Gründen:

„Die Kläger haben gegen den Beklagten auf Rückzahlung eines Darlehns, für welches die Ehefrau des Beklagten das ihr gehörig gewesene Gut D. Nr. 1 verpfändet hatte, nach erfolgtem Zwangsverkaufe des Gutes mit der Behauptung, daß das nach dreimonatlicher Kündigung fällige Kapital vor länger als drei Monaten sowohl von ihrem Erblasser, dem ursprünglichen Gläubiger, als auch später von dessen Witwe, der Mitklägerin, gekündigt worden sei, Klage erhoben. Der Beklagte, welcher eine Kündigung nur von dem Erblasser der Kläger im Monate Juli 1880 erhalten haben will, hat eingewendet, daß seine Haftung für die Darlehnschuld auf Grund des §. 41 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 erloschen sei. Denn das für die Klageforderung verpfändete Gut sei am 6. Oktober 1880 von ihm und seiner Ehefrau an den Kaufmann K. verkauft und am 19. Oktober aufgelassen worden; der Käufer habe dabei die streitige Schuld in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen, dem Erblasser der Kläger

als dem Gläubiger der Darlehnsforderung sei auch die Schuldübernahme bekannt gemacht, und es sei zwischen dem Gläubiger und dem Käufer eine Einigung dahin getroffen worden, daß der Gläubiger das bereits gekündigte Kapital stunde und bei pünktlicher Zinszahlung nicht vor dem 1. Oktober 1883 kündige. Eine Kündigung sei nicht erfolgt, obwohl auch der Käufer die Zinsen nicht pünktlich gezahlt habe. Das Landgericht hat die Klage auf Grund der Einrede abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Einrede verworfen. Es hat aus den Zwangsverkaufsakten des Gutes festgestellt, daß die Zwangsversteigerung durch Gerichtsbeschluß vom 5. Oktober 1881 eingeleitet, der Versteigerungstermin am 13. Dezember 1881 abgehalten und das Zuschlagsurteil am 14. Dezember 1881 verkündet worden sei. Mit Rücksicht hierauf und in Erwägung, daß nach der eigenen Behauptung des Beklagten die Auffassung des Gutes an den Käufer am 19. Oktober 1880 erfolgt sei, hat es die Bestimmung des §. 41 a. a. O. zu Gunsten des Beklagten nicht für anwendbar erachtet. Es hat nämlich angenommen, die Befreiung des Veräußerers von seiner persönlichen Verbindlichkeit trete nicht in allen Fällen ein, in welchen der Gläubiger die Hypothek nicht innerhalb der gesetzlich bestimmten Frist gekündigt und eingeklagt habe. Es komme vielmehr wesentlich darauf an, ob während der fraglichen Zeiträume eine Kündigung und Einklagung möglich gewesen sei. Dem Gläubiger solle nach der Bestimmung des §. 41 a. a. O. ein Zeitraum von einem Jahre und sechs Monaten verbleiben, um sich darüber zu entscheiden, ob er den Veräußerer oder den Erwerber in Anspruch nehmen wolle. Höre in dieser Zeit die Hypothek auf zu bestehen, falle also die Möglichkeit der Kündigung und Einklagung weg, so verliere der Gläubiger den persönlichen Anspruch nicht. Und da im vorliegenden Falle ein Zeitraum von einem Jahre und sechs Monaten bis zur Versteigerung und zum Zuschlage nicht abgelaufen sei, so habe der Verlust des persönlichen Anspruches an den Veräußerer nicht eintreten können.

Die gegen diese Entscheidung eingelegte Revision erscheint begründet. Nach §. 41 a. a. O. wird, wenn der Erwerber eines Grundstückes die auf demselben haftende Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen und der Gläubiger folchergestalt gegen den Erwerber die persönliche Klage erlangt hat, der Veräußerer von seiner persönlichen Verbindlichkeit frei, sofern nicht der Gläubiger innerhalb eines Jahres,

nachdem ihm der Veräußerer die Schuldübernahme bekannt gemacht, die Hypothek dem Eigentümer des Grundstückes kündigt und binnen sechs Monaten nach der Fälligkeit einklagt. Die Anwendung dieser Vorschrift zu Gunsten des persönlichen Schuldners setzt, wie das Reichsgericht bereits in dem vom Berufungsgerichte angezogenen, Bd. 5 S. 329 flg. der Entsch. in Civils. abgedruckten Erkenntnisse angenommen hat, voraus, daß die Hypothek innerhalb des dem Gläubiger zur Ausübung der Kündigungsbefugnis gegebenen Zeitraumes noch bestanden und daß, wenn der Gläubiger von der Kündigungsbefugnis Gebrauch gemacht, die Hypothek bis zum Eintritte der Fälligkeit und bis zum Ablaufe des dem Gläubiger zur Einklagung gegebenen Zeitraumes fortbestanden hat. Die Bestimmung giebt dem Rechtsgedanken Ausdruck, daß, wenn der Gläubiger innerhalb der einjährigen Frist nicht kündigt oder innerhalb der nach herbeigeführter Fälligkeit der Forderung gegebenen sechsmonatlichen Frist die Forderung nicht einklagt, anzunehmen sei, er wolle den Veräußerer der persönlichen Schuldverbindlichkeit entlassen. Sie ist also nicht anwendbar, wenn die Hypothek vor dem Ablaufe des für die Ausübung der Kündigungsbefugnis gesetzten Zeitraumes oder nach erfolgter Kündigung vor Eintritt des Fälligkeitszeitpunktes oder nach eingetretener Fälligkeit vor Ablauf des für die Einklagung bestimmten sechsmonatlichen Zeitraumes insolge stattgehabten Zwangsverkaufes des verpfändeten Grundstückes zu bestehen aufgehört hat. Denn wenn der Untergang der persönlichen Schuldverbindlichkeit des Veräußerers die Folge des aus der unterbliebenen Kündigung oder aus der unterlassenen Einklagung zu entnehmenden Willensentchlusses, den Veräußerer der persönlichen Schuldverbindlichkeit zu entlassen, sein soll, so folgt, daß gegen den Gläubiger, dem zum Entschlusse darüber, ob er die Hypothek kündigen oder die gekündigte und fällige einklagen solle, die gesetzliche Frist nicht bleibt, weil die Hypothek innerhalb derselben zu bestehen aufgehört hat, die in Frage stehende Rechtswirkung des Ablaufes der einen oder der anderen Frist nicht eintreten kann.

Das Berufungsgericht hat den hiernach aus dem §. 41 a. a. O. sich ergebenden Rechtsgrundsatz jedoch unrichtig angewendet, indem es angenommen, daß dem Gläubiger zu seiner Entschließung, ob er den Veräußerer aus der Schuldverbindlichkeit entlassen wolle, immer eine Frist von einem Jahre sechs Monaten gegeben sei, und daß der innerhalb dieser Frist erfolgte Untergang des Hypothekenrechtes den Unter-

gang der persönlichen Schuldverbindlichkeit ausschließe. Im §. 41 a. a. O. ist die Festsetzung einer Frist von einem Jahre sechs Monaten überall nicht enthalten. Es kommen vielmehr nach dieser Bestimmung drei Fristen in Frage: zuerst die einjährige Frist zur Kündigung, sodann die vertragmäßige Zahlungsfrist von der Zeit der Kündigung an, endlich die sechsmonatliche Frist zur Einklagung. Die erste Frist bezieht sich auf die Kündigung dergestalt, daß, wenn innerhalb der Frist die Kündigung nicht erfolgt, obwohl sie rechtlich möglich ist, der Untergang der persönlichen Schuldverbindlichkeit des Veräußerers eintritt. Ist die Kündigung geschehen, so kann von dem Untergange der persönlichen Schuldverbindlichkeit erst mit dem Ablaufe der Zahlungsfrist und der zur Einklagung gegebenen sechsmonatlichen Frist, sofern innerhalb dieser letzteren Frist die Einklagung nicht eintritt, die Rede sein, vorausgesetzt, daß der Untergang der persönlichen Forderung nicht innerhalb der letzteren beiden Fristen durch den Untergang der Hypothek gehindert wird.

Die vorstehenden Erwägungen bedingen die Annahme einer Rechtsnormenverletzung und machen die Aufhebung des Berufungsurtheiles erforderlich. Denn zwischen dem 19. Oktober 1880, an welchem Tage nach der Behauptung des Beklagten die Auflassung des Pfandgrundstückes erfolgt sein soll, und dem infolge der Versteigerung und des Zuschlages des Grundstückes eingetretenen Untergange der Hypothek liegt ein Zeitraum von mehr als einem Jahre, der also an sich größer ist, als der Zeitraum, welcher dem Gläubiger nach der Vorschrift des §. 41 a. a. O. bleiben soll, um sich zu entscheiden, ob er durch Kündigung der Hypothek sich den persönlichen Anspruch an den Veräußerer erhalten will. Der Umstand, daß das Zwangsvollstreckungsverfahren bereits durch Gerichtsbeschluß vom 5. Oktober 1881, also vor dem Ablaufe des einjährigen Zeitraumes von dem angegebenen Tage der Auflassung an, eingeleitet worden ist, erscheint nicht geeignet, das Kündigungserforderniß zu ersetzen. Denn obgleich im Zwangsverkaufsverfahren die auf dem zu verkaufenden Grundstücke haftenden Hypotheken fällig werden, sodas auch die Hypothekengläubiger, deren Forderungen nicht gekündigt sind, Anspruch auf Befriedigung aus den von dem Ersterer zu zahlenden Kaufgeldern haben, so liegt es doch nicht in der Macht des Hypothekengläubigers, der seine Forderung nicht gekündigt und sich die Möglichkeit der Zwangsvollstreckung nicht verschafft hat,

sich an dem Zwangsverkaufsverfahren zu beteiligen und dasselbe unabhängig von dem Willen der daran beteiligten Personen durchzuführen. Von diesem Gesichtspunkte aus kann dem Hypothekengläubiger, der sich den persönlichen Anspruch an den Veräußerer erhalten will, die Kündigung der Hypothekenspost innerhalb der einjährigen Frist des §. 41 a. a. O. dadurch nicht erspart werden, daß auf Antrag eines anderen Gläubigers innerhalb jenes Zeitraumes das Zwangsverkaufsverfahren eingeleitet worden ist. Die vorstehenden Erwägungen führen dahin, den Hinweis der Revisionsbeklagten auf die durch die Einleitung des Zwangsverkaufsverfahrens bewirkte Beschlagnahme des Grundstückes ebenfalls für rechtlich bedeutungslos zu erachten. }

Mit der hiernach auszusprechenden Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht und der daraus sich ergebenden Notwendigkeit einer anderweiten Prüfung des gesamten Streitstoffes tritt für das Berufungsgericht auch die Anforderung ein, in Betracht zu ziehen, daß nach der Angabe des Beklagten die Hypothek zur Zeit der Veräußerung des Pfandgrundstückes bereits gekündigt war, und daß der Gläubiger nach der ferneren Behauptung des Beklagten mit dem Erwerber wegen der anderweiten Fristbewilligung Abrede getroffen haben soll, — sowie zu erwägen, ob nicht der Gläubiger nach dem Inhalte der von ihm mit dem Erwerber getroffenen Abreden die rechtliche Möglichkeit, die Hypothek innerhalb des einjährigen Zeitraumes zu kündigen und dadurch sich den persönlichen Anspruch an den Veräußerer zu erhalten, sich selbst verschlossen hat.“