

54. Findet der Satz, daß der Gläubiger die persönliche Klage gegen den Erwerber des mit einer Hypothek belasteten Grundstücks bloß durch die Übernahme der Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis in dem Falle nicht erlangt, wenn der Veräußerer nicht persönlicher Schuldner der übernommenen Hypothekforderung ist, auch Anwendung auf die Übernahme der bei Feststellung des geringsten Gebotes berücksichtigten Hypotheken durch den Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren?

Urteil des Reichsgerichtes vom 11. Juli 1888.

Gesetz v. 13. Juli 1883 §§. 57 Abs. 3. 115 Abs. 3.

Eigentumsvererbgesetz vom 5. Mai 1872 §. 41.

V. Civilsenat. Ur. v. 23. Februar 1889 i. S. L. (Rl.) w. L. (Bekl.)
Rep. V. 325/88.

I. Landgericht Altenstein.

II. Oberlandesgericht Königsberg i./Pr.

Die beiden Kläger sind zu gleichen Anteilen Gläubiger einer Darlehnsforderung, welche im Grundbuche eingetragen war. Konstituenten dieser Hypothek waren die Eheleute F. Diese haben durch Vertrag vom 10. Juli 1872 das Pfandgrundstück ihrem Sohne F. F. verkauft und gleichzeitig übergeben. Dabei hat letzterer die Hypothek selbstschuldnerisch in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen. Während der Besitzzeit des F. F. ist das Pfandgrundstück im Jahre 1886 zwangsversteigert. Die Beklagte hat dasselbe erstanden und die Hypothek, weil sie bei Feststellung des geringsten Gebotes berücksichtigt war, gemäß §. 57 Abs. 3 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen. Die Kläger haben gegen die Beklagte die dingliche und persönliche Klage erhoben. Auf die erstere ist die Beklagte rechtskräftig verurteilt, dagegen sind die Kläger mit dem persönlichen Ansprüche abgewiesen. Die Berufung der Kläger ist zurückgewiesen. Kläger haben Revision eingelegt. Die Revision ist zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Das Berufungsgericht verneint die persönliche Verhaftung des Beklagten, weil der Subhastat F. F. nicht persönlicher Schuldner der Kläger gewesen sei und deshalb auf den Beklagten eine persönliche

Verbindlichkeit durch die im Zwangsversteigerungsverfahren lediglich zufolge Gesetzes erfolgte Übernahme der Hypothek (Gesetz vom 13. Juli 1883 §. 57 Abs. 3 und §. 115 Abs. 2 in Verbindung mit §. 41 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872) nicht habe übergehen können. F. F. sei durch die selbstschuldnerische Übernahme der Hypothek im Vertrage vom 10. Juli 1872 allein nicht persönlicher Schuldner der Kläger geworden, weil dieselbe vor dem Inkrafttreten des §. 41 des Eigentumserwerbsgesetzes erfolgt und nicht behauptet sei, daß die Voraussetzungen vorliegen, von welchen die Deklaration vom 21. März 1835 den Eintritt des Schuldübernehmers in die persönliche Verbindlichkeit gegenüber dem Gläubiger abhängig mache.

Den Ausführungen des Berufungsgerichtes ist überall beizutreten.

Über den Eintritt des Erstehers in die persönliche Schuldverbindlichkeit für die nach §. 57 Abs. 3 des Zwangsvollstreckungsgesetzes vom 13. Juli 1883 von ihm in Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmenden Hypotheken hat dieses Gesetz nur die Bestimmung des §. 115 Abs. 3. Danach finden auf eine derartige Übernahme der Hypotheken die Bestimmungen des §. 41 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 entsprechende Anwendung. Hiermit ist zweifellos ausgedrückt, nicht daß der Erstherr in allen Fällen persönlicher Schuldner der übernommenen Hypotheken wird, sondern daß dies nur unter den Voraussetzungen jenes §. 41 der Fall sein soll. Hätte in dieser Beziehung etwas Abweichendes verordnet werden sollen, so konnte eine allgemeine Verweisung auf den §. 41 nicht stattfinden, vielmehr wäre dazu eine ausdrückliche Vorschrift erforderlich gewesen. Wie das Reichsgericht durch Urteil vom 11. Juli 1888,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 22 S. 237,

ausgesprochen hat, gehört zu den Voraussetzungen, unter welchen nach §. 41 der Gläubiger die persönliche Klage gegen den die Hypothek übernehmenden Erwerber des Grundstückes erlangt, daß der Veräußerer für die übernommene Hypothek persönlich verhaftet ist. Als Veräußerer in diesem Sinne kann im Zwangsversteigerungsverfahren nur der bisherige Eigentümer des zwangsversteigerten Pfandgrundstückes, also hier der Subhastat F. F., in Betracht kommen. Nach dem, was von den Klägern behauptet worden, kann derselbe nur auf Grund des Kauf- und Schuldübernahmevertrages vom 10. Juli 1872 persönlicher Schuldner der Kläger geworden sein. Da aber Schuldübernahme und

Eigentumswerb nach diesem Vertrage vor dem Inkrafttreten des Eigentumswerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 erfolgt sind, findet der §. 41 des letzteren, welchem rückwirkende Kraft nicht beigelegt worden, keine Anwendung; vielmehr ist die Wirkung der Schulübernahme nach dem vor dem 1. Oktober 1872 in Geltung gewesenen Rechte, der Deklaration vom 21. März 1835, zu bemessen.

Vgl. die Citate in Turnau's Grundbuchordnung 4. Aufl. Bd. 1 S. 787 flg. Anm. 1.

Danach reicht die vom Erwerber des Pfandgrundstückes dem Veräußerer gegenüber erklärte Übernahme der Hypothek nicht aus, um den Erwerber dem Gläubiger persönlich zu verpflichten, sondern es bedarf dazu eines besonderen Vertrages zwischen dem Erwerber und dem Gläubiger (§. 1) oder einer Abtretung der Rechte des Veräußerers gegen den Erwerber aus der Schulübernahme an den Gläubiger (§. 3). Daß eines dieser Erfordernisse vorhanden sei, haben die Kläger nicht behauptet. Der Subhastat F. F. war mithin nicht persönlicher Schuldner der vom Beklagten übernommenen Hypothek. Die Kläger haben deshalb auch nicht gegen den Beklagten als Ersteher die persönliche Klage erlangt.

Die Angriffe der Revisionskläger vermögen diese Erwägungen nicht zu entkräften.

Zunächst ergibt sich aus der Entstehungsgeschichte des §. 115 Abs. 3 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 nichts, was der vorstehenden Auffassung entgegengestellt werden könnte.

Vgl. die Materialien zum Gesetze vom 13. Juli 1883 in der Ausgabe von Stegemann, S. 20. 163. 326. 390 flg. 408.

Der Abs. 3 ist dem §. 115 in der Kommission des Herrenhauses mit der ausgesprochenen Absicht hinzugefügt, den Bestimmungen des §. 41 des Eigentumswerbsgesetzes ausdrücklich die Anwendung auf die im Zwangsversteigerungsverfahren auf Grund des Gesetzes übernommenen Hypotheken zu sichern. Während in dieser Kommission über die sich hieraus ergebenden einzelnen Rechtsfolgen — wenigstens soweit der gedruckte Bericht erkennen läßt — nicht verhandelt wurde, suchte man sich dieselben in der Kommission des Abgeordnetenhauses klar zu machen, und zwar durch Ermittlung der Unterschiede, welche zwischen der Übernahme auf Grund gesetzlicher Vorschrift (§. 57 Abs. 3), die ohne Zustimmung des Gläubigers erfolgt, und der Übernahme auf

Grund einer besonderen Abrede zwischen dem Ersteher und dem betreffenden Gläubiger, welcher die als Kaufbedingung, also auch mit Zustimmung des Gläubigers (§. 45), gestellte Übernahme gleichsteht, bestehen. Da fand man, daß die Übernahme auf Grund Gesetzes einer Übernahme der Hypothek auf das Kaufgeld bei einem freiwilligen Kaufe gleichzuachten, daß dagegen die Übernahme auf Grund einer Abrede mit dem Gläubiger als Befriedigung aus dem Grundstücke anzusehen sei. Dabei wurden auch die Wirkungen der Übernahme auf das persönliche Schuldverhältnis erwogen, jedoch nicht in allen Beziehungen, sondern nur in bezug auf das Erlöschen der persönlichen Verbindlichkeit. Es wurden bei der Übernahme auf Grund Gesetzes die Bestimmungen des §. 41 Abs. 2 des Eigentumserwerbsgesetzes ins Auge gefaßt und deren Anwendung für gerechtfertigt erklärt; als die Folge der Übernahme auf Grund besonderer Abrede mit dem Gläubiger wurde das Erlöschen der persönlichen Schuld des ursprünglichen Schuldners ausgesprochen. Daß bei der Übernahme der ersteren Art das bisherige persönliche Schuldverhältnis unverändert fortbesteht, wurde so wenig hervorgehoben, als daß durch die Übernahme der anderen Art ein persönliches Schuldverhältnis zwischen dem Ersteher und dem Gläubiger begründet wird. Der Fortbestand des ursprünglichen Schuldverhältnisses und der Erwerb der persönlichen Klage gegen den Ersteher, also auch die Anwendung des §. 41 Abs. 1 des Eigentumserwerbsgesetzes, in dem einen Falle war selbstverständlich, weil die Möglichkeit des Freiverdens des Veräußerers von seiner persönlichen Verbindlichkeit auf dem Wege des Abs. 2 des §. 41 dieses Gesetzes davon abhängig ist, daß der Gläubiger die persönliche Klage gemäß Abs. 1 des §. 41 gegen den Erwerber erlangt. Der Eintritt des Erstehers in das den Veräußerer bindende Schuldverhältnis ist aber durchaus verschieden von der Neubegründung eines Schuldverhältnisses zwischen dem Ersteher und dem Gläubiger in dem Falle, wo der Veräußerer nicht persönlicher Schuldner der Hypothekforderung ist und somit eine persönliche Schuldverbindlichkeit nicht besteht, welche auf den Ersteher übergehen könnte. Davon ist in den Kommissionsverhandlungen nicht die Rede gewesen. Hätte man die Absicht gehabt, der Übernahme auf Grund Gesetzes im Zwangsversteigerungsverfahren eine derartige, von der Übernahme bei einem freiwilligen Kaufe abweichende Wirkung beizulegen, so würde

das nicht nur zur Sprache gekommen sein, sondern man wäre sich auch bewußt gewesen, daß es zur Verwirklichung solcher Absicht einer besonderen Bestimmung bedürfe.

Die Revisionskläger irren ferner, wenn sie meinen, daß im Zwangsversteigerungsverfahren der Fall des §. 41 Abs. 1 des Eigentums-erwerbsgesetzes nicht vorliege, weil der Hypothekgläubiger an dem Übernahmevertrage teilgenommen oder wenigstens als teilnehmend anzusehen sei. Die Übernahme der bei Feststellung des geringsten Gebotes berücksichtigten Hypotheken durch den Ersteher erfolgt lediglich auf Grund Gesetzes (Gesetz vom 13. Juli 1883 §. 57 Abs. 3) und wird durch die Erklärung des Richters vollendet (§. 115 daf.). Die Beteiligung des Erstehers und des Gläubigers ist für das Zustandekommen der Übernahme weder erforderlich noch von irgend welcher Bedeutung. Nur dann kann eine Beteiligung dieser Personen von Wirkung sein, wenn sie sich als ein ausdrücklich geschlossener Vertrag darstellt, durch welchen der Ersteher sich gegenüber dem Gläubiger für die übernommene Hypothek persönlich verhaftet erklärt.

Die Berufung der Revisionskläger auf das Urteil des Reichsgerichtes vom 5. Januar 1887 dafür, daß bereits in einem Falle, in welchem der Subhastat nicht persönlicher Schuldner der in dem geringsten Gebote befaßten Hypothek war, angenommen sei, der Ersteher werde durch die Übernahme der Hypothek zugleich neuer persönlicher Schuldner derselben, ist nicht zutreffend. Nach dem damaligen Thatbestande,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civill. Bd. 17 S. 182,

war zwar nicht der Subhastat persönlicher Schuldner der von dem Ersteher übernommenen Hypothek Nr. 4 von 18 300 M., aber der Ersteher — damals die Beklagten — war bereits früher persönlicher Schuldner derselben; der Ersteher blieb deshalb persönlicher Schuldner der Hypothek, er wurde es nicht erst infolge der Übernahme. Die jetzt zur Entscheidung stehende Frage verlangte damals keine Antwort und ist auch nicht beantwortet.

Die weiteren Bedenken der Revisionskläger erledigen sich dadurch, daß in dem Gesetze vom 13. Juli 1883 eine Bestimmung des Inhaltes, daß der Ersteher durch die Übernahme auf Grund Gesetzes persönlicher Schuldner der übernommenen Hypotheken wird, nicht enthalten ist, daß sich vielmehr aus der Bezugnahme auf den §. 41 des Eigentums-

erwerbsgesetzes in §. 115 nur ergibt, es solle der Ersteher nicht anders, als der Erwerber bei einem freiwilligen Kaufe gestellt werden und daher durch die Übernahme in das den Veräußerer (den Subhastaten) persönlich verpflichtende Schuldverhältnis eintreten. Daraus folgt dann, daß in den Fällen, wo der Veräußerer nicht persönlicher Schuldner der übernommenen Hypothek ist, ein Eintritt in dessen persönliche Schuldverbindlichkeit auf seiten des Erstehers nicht stattfinden kann. Es ist allerdings möglich, daß der Ersteher eine unter Zugrundelegung einer anderweiten persönlichen Schuldverbindlichkeit neuzubildende Hypothek auf Grund des Gesetzes zu übernehmen hat. Dies muß dann geschehen, wenn die innerhalb des geringsten Gebotes liegende und deshalb zu übernehmende Hypothek bei der Verteilung des Kaufpreises wegfällt und der Ersteher nach den §§. 58, 107 Abs. 2 verpflichtet ist, an Stelle dieser Hypothek einen anderen Anspruch von gleicher Höhe zu übernehmen, dieser Ersatzanspruch aber nicht aus einer nachstehenden Hypothek oder aus einer Personalforderung, für welche das Grundstück in Beschlag genommen ist (vgl. §. 30 Nr. 1), gebildet werden kann, weil es an einer solchen Hypothek und an einer solchen Personalforderung fehlt. Da bleibt nur übrig, die Ersatzhypothek aus dem Ansprüche des Subhastaten auf den Überschuß der Kaufgelder zu bilden und derselben als persönlichen Schuldgrund die Verpflichtung des Erstehers zur Berichtigung der Kaufgelder unterzulegen. Die für solchen Fall gegebenen besonderen Vorschriften gestatten aber nicht den Schluß, daß auch dann eine persönliche Schuldverbindlichkeit des Erstehers ohne weiteres der zu übernehmenden Hypothek zu substituieren sei, wenn für diese eine persönliche Schuldverbindlichkeit auf seiten des Veräußerers nicht besteht und deshalb auch nicht auf den Ersteher übergehen kann; denn hier wird keine neue Hypothek unter Verwendung der Kaufgelderschuld des Erstehers gebildet, sondern es bleibt die Hypothek, wie sie vorhanden ist, bestehen und die persönliche Schuldverbindlichkeit bei derselben erleidet nur diejenigen Änderungen, welche sich aus der Anwendung des §. 41 des Eigentumserwerbsgesetzes ergeben. Jeder dieser beiden Fälle ist durch besondere Bestimmungen geregelt, die Übernahme der bestehenden und verbleibenden Hypothek durch den Abs. 3 des §. 115, die Übernahme einer Ersatzhypothek durch den §. 58 und den Abs. 2 des §. 107; die Anwendung der für den einen Fall gegebenen Bestimmungen

auf den anderen ist ausgeschlossen, weil sie das Gesetz nicht anordnet. Auch von einer analogen Anwendung kann nicht die Rede sein, weil es an der Gleichheit des Rechtsgrundes fehlt; denn während der Fortbestand einer Hypothek nicht von dem Fortbestande des bei Begründung derselben vorhanden gewesenen persönlichen Schuldverhältnisses abhängt, ist die Entstehung einer neuen Hypothek ohne einen persönlichen Schuldgrund rechtlich nicht denkbar.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 5 S. 327."