

54. Von welchem Zeitpunkte ab ist die einjährige Frist des § 41 Abs. 2 Eig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872 zu berechnen, wenn der Gläubiger dem die Hypothek übernehmenden Grundstückskäufer gegenüber sich verpflichtet hat, die Hypothek innerhalb bestimmter Zeit nicht zu kündigen?

V. Civilsenat. Urf. v. 22. Januar 1896 i. S. B. (Pl.) w. W. (Bekl.)
Rep. V. 281/95.

- I. Landgericht II Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Der Beklagte hat durch Kaufvertrag von 18. März 1891 und nachfolgende Auflassung ein Grundstück von W. erworben und eine darauf für B. haftende Hypothek von 45000 *M* in Anrechnung auf den Preis übernommen. Das Grundstück veräußerte er im Oktober desselben Jahres, erwarb dann selbst (im Mai 1892) im Wege der Cession die Hypothek und cedierte sie am 5. Oktober 1892 weiter an E. Bei der bald darauf geschehenen Zwangsversteigerung des Pfandgrundstückes fiel diese Hypothek aus. Nachdem das geschehen, cedierte E. die Forderung an den Kläger (am 17. Januar 1893). Zugleich cedierte er diesem — doch nur in Höhe von 3000 *M* — denjenigen Anspruch auf Befreiung von der persönlichen Haftung für die 45000 *M*, welcher dem Verkäufer des Beklagten, W., auf Grund des Kaufvertrages von 1891 und der darin enthaltenen Schuldübernahme gegen den Beklagten zustand, nachdem er selbst sich diesen Anspruch am 29. Oktober 1892 von W. hatte cedieren lassen.

Der Kläger verlangt nunmehr von dem Beklagten die Zahlung von 3000 *M* mit Zinsen seit der Klagezustellung. Das Landgericht hat den Beklagten zu dieser Zahlung verurteilt, das Berufungsgericht hat abändernd die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers ist zurückgewiesen worden.

Aus den Gründen:

„1. Die Cession der 45000 *M* vom Beklagten an E. enthält die Erklärung, daß der Beklagte jedwede persönliche Haftbarkeit für die Hypothek ausschließe. Das Berufungsgericht legt dies dahin aus, daß der Beklagte nicht nur seine Gewährleistungspflicht als Cedent, sondern auch die, durch die Übernahme der Hypothek in Anrechnung

auf den Preis auf ihn übergegangene persönliche Haftung für die Hypothekensforderung habe ausschließen wollen. Diese Auslegung entspricht dem Wortlaute, . . . und in der Revisionsinstanz ist denn auch der Kläger auf die Cession des Beklagten als Klagefundament nicht zurückgekommen.

2. Aber auch aus der Cession des B. kann der Klageanspruch nicht begründet werden.

Der Beklagte ist zwar durch die Übernahme der Hypothekensforderung in Anrechnung auf den Kaufpreis verpflichtet worden, den B. von der der Hypothek zu Grunde liegenden persönlichen Schuld zu befreien. Diesen seinen Befreiungsanspruch konnte aber B. nur dann wirksam an S., und dieser weiter an den Kläger cedieren, wenn er noch fortbestand, und das war nicht mehr der Fall, wenn die persönliche Schuld des B., von der der Beklagte ihn zu befreien hatte, inzwischen erloschen war. War das einmal geschehen, so konnte B. auch, wie das Berufungsgericht mit Recht annimmt, die Befreiungspflicht des Beklagten nicht dadurch wieder ins Leben rufen, daß er, wie in der Cession vom 29. Oktober 1892 geschehen ist und zu deren Rechtfertigung geschehen mußte, dem S. gegenüber das Fortbestehen seiner persönlichen Haftung für die Hypothekensforderung anerkannte.

Das Berufungsgericht nimmt nun auf Grund des § 41 Abs. 2 Fig.-Erw.-Ges. an, daß die persönliche Haftung des B. für die Hypothekensforderung schon zur Zeit der Cession an S. erloschen war, weil der Gläubiger (B. oder dessen Nachfolger) es unterlassen habe, nach erfolgter Benachrichtigung von der Schuldübernahme des Beklagten seine Forderung gegen den Eigentümer des Pfandgrundstückes in vorgeschriebener Art und Frist zu verfolgen."

(Es wird gegenüber den Revisionsangriffen gezeigt, daß das Berufungsgericht eine im April 1891 durch B. geschehene, dem Gesetze entsprechende Benachrichtigung des B. von der Schuldübernahme einwandsfrei festgestellt habe. Dann heißt es weiter:)

„Seit der Benachrichtigung des Gläubigers im April 1891 ist die Darlehensforderung der 45 000 M., die nach der ursprünglichen Eintragung jederzeit mit sechsmonatlicher Frist kündbar war, dem Grundstückseigentümer nicht gekündigt worden, und demgemäß war B. von seiner persönlichen Verbindlichkeit spätestens zu Ende April 1892,

also bevor er seine Ansprüche an den Beklagten dem S. cedierte, und bevor der Beklagte selbst die Forderung an sich brachte, frei geworden.

Das will der Kläger deshalb nicht gelten lassen, weil in dem Kaufvertrage zwischen W. und dem Beklagten der damalige Gläubiger B. sich verpflichtet habe, die Hypothek (bei pünktlicher Verzinsung) bis zum 1. April 1896 fest stehen zu lassen, die Fristen des § 41 Absf. 2 Eig.-Erw.-Ges. also nach Absf. 3 daselbst erst mit diesem Tage begännen. Diese Replik aber verwirft das Berufungsgericht, indem es, dem Wortlaute des Vertrages gemäß, davon ausgeht, daß die Vertragsbestimmung nur eine dem Beklagten (Käufer) von B. gemachte Zusage enthalte, durch welche die Verhaftung des Verkäufers W. nicht auf eine längere, als die aus der ursprünglichen Eintragung sich ergebende Dauer habe erstreckt werden können. Ein Rechtsirrtum ist auch hierin nicht zu finden. Wenn der Gläubiger einer vom Käufer des Pfandgrundstückes übernommenen Hypothek, statt sie zu kündigen, sich dem Käufer gegenüber verpflichtet, nicht zu kündigen, so thut er das Gegenteil von dem, was das Gesetz ihm zum Zwecke der Erhaltung seiner Forderung an den Verkäufer auferlegt. Das wäre ganz zweifellos, wenn es geschähe, nachdem die Schuldübernahme des Käufers durch Auflassung und durch Benachrichtigung des Gläubigers in jeder Richtung perfekt geworden wäre; es ist aber nicht abzusehen, weshalb es nicht von gleicher Wirkung sein soll, wenn der Gläubiger schon im voraus dem Käufer für den Fall, daß er kaufen und die Hypothek übernehmen möchte, die Zusage giebt, nicht kündigen zu wollen. Dann hat er sich eben von vornherein der Möglichkeit begeben, sich die persönliche Forderung gegen den Verkäufer über die gesetzliche Frist hinaus zu erhalten. Folgerichtig kann es aber auch keinen Unterschied machen, daß vorliegend der Gläubiger den Verzicht auf die Kündigung schon in dem Kaufvertrage, aber eben nur dem Käufer gegenüber, erklärt hat. Das Berufungsurteil steht also im Einklange mit dem Urteile des Reichsgerichtes vom 4. Januar 1895 zur Sache der preussischen Bodenkreditaktienbank gegen R. Rep. V. 206/95. Durchaus ungeschlüssig ist die Ausführung des Revisionsklägers, weil die Festlegung der Hypothek bis zum 1. April 1896 auf Betreiben des W. geschehen sei, der dem Beklagten die Hypothek als bis dahin unkündbar bezeichnet habe, so habe das Berufungsgericht trotz der Wortfassung des § 7 des Kaufvertrages vom

18. März 1891 die Vereinbarung über den Ausschluß der Kündigung bis zum Jahre 1896 als zwischen B. und W. (dem Verkäufer) geschlossen ansehen müssen, dergestalt, daß auch W. auf die ursprüngliche freie Kündigung sich nicht mehr berufen könne. Denn der Zweck des W., dem Beklagten eine bis in das Jahr 1896 feste Hypothek zu verschaffen, wurde auch — und sogar in einer für ihn selbst günstigeren Weise — dadurch erreicht, daß B. nur dem Beklagten gegenüber auf das Kündigungsrecht bis dahin verzichtete, und W.'s Interesse daran, daß dies geschah, spricht nicht für, sondern gegen seine Absicht, auch seine eigene persönliche Haftbarkeit entsprechend zu verlängern. Als Auslegungsmittel für die damalige Absicht des W. kann es auch nicht dienen, daß er in der Cession an S. die Fortdauer seiner persönlichen Haftbarkeit anerkannt hat, am wenigsten wenn, wie der Revisionskläger selbst die Cession auslegt, die hier anerkannte Haftbarkeit sogleich auch dadurch beendet werden sollte, daß er dem S. sein Rückgriffsrecht an den Beklagten cedierte. Eine Verpflichtung des W. endlich, wie die Revision sie zu konstruieren sucht, bei der Benachrichtigung des B. von der Schuldübernahme durch den Beklagten im April 1891 jenem noch besonders zu erklären, daß er, W., durch die im März von B. dem Beklagten gegebene Zusage nicht gebunden sei, bestand nicht, und jedenfalls würde der Kläger, der von W. seine Ansprüche herleitet, dieselben nicht auf eine Pflichtveräumnis des W. stützen können.

Hiernach war die Revision zurückzuweisen, ohne daß es des Eingehens auf die vom Revisionsbeklagten vertretene Ansicht bedurfte, daß der Befreiungsanspruch des W. gegen den Beklagten überhaupt nicht Gegenstand einer Cession habe sein können.“