

65. Erlischt das persönliche Klagerecht des Hypothekengläubigers gegen den die Hypothek in Anrechnung auf das Kaufgeld übernehmenden Grundstückserwerber wieder durch dessen Rücktritt vom Vertrage wegen Gewährsmängel?

Fig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872 § 41.

V. Zivilsenat. Ur. v. 11. Februar 1899 i. S. R. (Rl.) w. Sch.  
(Bekl.). Rep. V. 249/98.

I. Landgericht Bromberg.

II. Oberlandesgericht Posen.

Die Beklagten hatten beim Kaufe des Grundstückes S. Straße 20 in Br. die für den Kläger in Abteilung III eingetragene Hypothek von 5000 M, deren persönliche Schuldner die Grundstücksverkäufer

waren, in Anrechnung auf das Kaufgeld übernommen. Nachdem das Grundstück aufgelassen war, wurde der Grundstückserwerb auf die Klage der Beklagten wegen Hausschwammes rückgängig gemacht. Nach der Rückauflassung des Grundstückes an die Verkäufer wurde dasselbe bei diesen auf den Antrag des Klägers wegen seiner Hypothekenforderung zwangsweise versteigert und dem Kläger zugeschlagen. Da dieser an seiner Hypothek einen Ausfall von 1898,19 *M* erlitten hatte, so klagte er gegen die Beklagten den Teilbetrag von 1550 *M* nebst Zinsen ein. Entgegen der Entscheidung des Erstinstanzgerichts wies das Berufungsgericht die Klage ab. Auf die Revision des Klägers ist das Berufungsurteil aufgehoben, und das Urteil erster Instanz aufrecht erhalten worden, aus folgenden

Gründen:

. . . „Die Annahme des Berufungsgerichts, die Aufhebung des Kaufvertrages über das mit der klägerischen Hypothek belastete Grundstück, welche wegen Schwammes durch Urteil erfolgt sei, erstreckte sich auf alle Teile des Kaufvertrages, also auch auf die von den Beklagten als Käufern erklärte Übernahme der Hypothek von 5000 *M*, sodaß seit der Verurteilung der Verkäufer zur Entgegennahme der Rückauflassung des Grundstückes dem Kläger die persönliche Klage aus § 41 preuß. Eig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872 gegen die Beklagten nicht mehr zustehende, ist rechtlich nicht begründet. Die Aufhebung des Kaufvertrages ist wegen des Fehlens einer bei einem Hausgrundstücke gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaft erfolgt, und der von den Beklagten der Klage entgegengesetzte Einwand der Vertragsaufhebung fällt mit dem ihnen gegen ihre Verkäufer zustehenden Anspruch auf Gewährleistung aus dem Kaufvertrage zusammen. Übt aber der Käufer das ihm wegen des Gewährsmangels zustehende Rücktrittsrecht von dem Kaufvertrage aus, so wird dadurch dieser nicht rückwärts und mit dinglicher Wirkung aufgehoben; die Parteien werden vielmehr nur gegenseitig verpflichtet, den ursprünglichen Rechtszustand durch Zurückgewährung der empfangenen Leistungen wiederherzustellen (§ 327 A.L.R. I. 5). Hat in dem Kaufvertrage der Käufer Verbindlichkeiten gegen einen Dritten in einer diesen berechtigenden Weise übernommen, so erlangt er zwar mit dem Rücktritte gegen seinen Verkäufer den Anspruch auf Befreiung von denselben; dieser Anspruch geht aber, weil der Rücktritt Wirkung nur unter den Parteien hat, nur gegen

den Verkäufer und nicht auch gegen den Dritten, weshalb die Aufhebung des Kaufvertrages sich auf die zu seinen Bestandteilen gehörenden Verbindlichkeiten gegen den Dritten nur insofern erstreckt, als der Verkäufer verpflichtet wird, den Käufer von diesen Verbindlichkeiten zu befreien. Die Rechte des Dritten gegen den Käufer erlöschen mithin nicht schon durch die Aufhebung des Kaufvertrages, sondern erst durch die Befreiung des Käufers von denselben. Sache des Käufers ist es, sich vor der Rückgabe des empfangenen Kaufgegenstandes von dem Verkäufer Sicherheit dafür gewähren zu lassen, daß er von seinen Verbindlichkeiten gegen den Dritten werde befreit werden.

Erfolgt ein Grundstückskauf unter Übernahme der auf dem Grundstücke haftenden Hypothek in Anrechnung auf das Kaufgeld, so erlangt der Hypothekengläubiger durch die Thatsache der Grundstücksauflassung gegen den Erwerber die selbständige Klage auf Zahlung der Schuld, zu deren Sicherung die übernommene Hypothek bestellt ist. Diese Klage erwirbt der Hypothekengläubiger ohne seinen Beitritt zum Kaufvertrag; ihr können daher auch keine Einwendungen entgegen gesetzt werden, welche der Käufer aus dem Kaufvertrage . . . gegen seinen Verkäufer herleiten kann; sie kann ihm insbesondere nicht durch die ohne seine Mitwirkung erfolgte Aufhebung des Kaufvertrages entzogen werden. Dabei macht es keinen Unterschied, ob diese Aufhebung durch die gegenseitige Einwilligung des Verkäufers und des Käufers erfolgt, oder ob sie, worauf der Berufungsrichter Wert legt, von dem Käufer gegen den Willen des Verkäufers durch gerichtliches Urteil erzwungen worden ist. Der Käufer erlangt allerdings durch die Aufhebung des Kaufvertrages gegen seinen Verkäufer den Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises, und damit auch den Anspruch auf Befreiung von der an die Stelle der Barzahlung getretenen Schuldübernahme; aber diesen Anspruch gegen seinen Verkäufer hat er nicht auch gegen den Hypothekengläubiger; diesem bleibt er vielmehr solange verhaftet, als ihn nicht sein Verkäufer von der Schuldübernahme befreit hat.

Die Löslichung der Schuldübernahme von den persönlichen Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer aus dem der Schuldübernahme zu Grunde liegenden Kaufvertrag entspricht nicht nur dem Wortlaut und dem erkennbaren Zwecke des angezogenen § 41, sondern auch den Bedürfnissen des Verkehrs. Auf die Thatsache der Schuld-

übernahme und des Grundstückserwerbes hin muß der Hypothekengläubiger über seine Forderung verfügen, sie einziehen und abtreten und aus ihr den bisherigen Schuldner entlassen können. Dürften ihm aus dem der Schuldübernahme zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisse Einwendungen entgegengesetzt werden, so würde er, wie Turnau, Grundbuchordnung 5. Aufl. Bd. 1 S. 794, mit Recht hervorhebt, in einer üblen Lage sein; denn er würde nach der Übernahme nicht nur nie sicher wissen, wen er mit Erfolg als seinen Schuldner in Anspruch nehmen könnte, sondern auch nicht, ob seine Verfügungen unanfechtbar sind. Dementgegen kann sich der Käufer vor Nachteil bewahren; er kennt den vollen Umfang seiner Verbindlichkeiten sowohl gegen den Verkäufer wie gegen Dritte; er kann sich wegen seiner Befreiung von denselben sichern; er trägt die Verantwortung, wenn er unterlassen hat, abzuwägen, ob die Aufhebung des Vertrages, oder die Geltendmachung seines Erfüllungs- oder Schadensanspruches seinem Interesse entspricht, und wenn ihn infolge dieser Unterlassung ein Nachteil trifft.

In der Berufungsinstanz haben die Beklagten die Einrede wiederholt, daß die Verkäufer des Grundstückes das Vorhandensein des Schwammes schon beim Verkaufe gekannt hätten. . . . Das Berufungsgericht hat diese Einrede nicht geprüft. Sie ist als rechtlich unbegründet zu verwerfen.

Die Anfechtung des Kaufvertrages wegen Betrugs hebt denselben ebensowenig rückwärts mit dinglicher Wirkung auf, wie diejenige wegen Irrtums; die rechtliche Existenz der Schuldübernahme kann daher durch die Anfechtung wegen Betrugs ebensowenig erschüttert werden, wie durch die wegen Irrtums. Zwar bestimmt § 89 A.L.R. I. 4, daß, wenn ein Dritter den Erklärenden ohne Zutun des Anderen, zu dessen Gunsten die Erklärung geschieht, hintergangen hat, die Beschaffenheit des Irrtums entscheiden soll, ob der Erklärende an seine Willenserklärung gebunden sei, oder nicht; ein Dritter im Sinne dieser Vorschrift ist aber nur derjenige, welcher nicht selbst Vertragsschließender ist. Bei der auf einen Kaufvertrag gestützten Schuldübernahme ist der Verkäufer nicht nur bezüglich des Kaufvertrages, sondern auch bezüglich der Schuldübernahme Mitkontrahent, weshalb der § 89 auf den vorliegenden Fall keine Anwendung findet." . . .