

51. Kann die Mitteilung des Veräußerers von der Schuldübernahme mit der Wirkung, daß sie der Gläubiger genehmigen kann, auch noch erfolgen, wenn der Schuldübernehmer nicht mehr als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist?
B.G.B. § 416 Absf. 1. 2.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 2. Dezember 1903 i. S. R. (Rl.) w. B. Ehef. (Bekl.). Rep. V. 241/03.

I. Landgericht Ulm.

II. Oberlandesgericht Stuttgart.

Die S.'schen Eheleute in H. hatten als persönliche Schuldner dem Kläger im Jahre 1899 auf ihrem daselbst belegenen Grundbesitz in Höhe von 12000 M eine zu 4 Prozent vom 1. Mai 1899 ab verzinsliche und nach dreimonatiger Aufkündigung rückzahlbare Hypothek bestellt. Am 13. September 1901 verkauften sie das belastete Grundstück an die verklagten B.'schen Eheleute; diese übernahmen die Hypothek nebst den Zinsen vom 1. Mai 1900 als persönliche Schuldner in Anrechnung auf den Kaufpreis, erhielten auch am selben Tage die Auflassung, wurden aber erst am 5. März 1902 als Eigentümer des Grundstücks eingetragen. Sie verkauften das Grundstück weiter an St., der am selben Tage als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wurde. Eine Mitteilung von der Schuldübernahme der B.'schen Eheleute erhielt Kläger erst durch Schreiben des Ehemannes Christian S. vom 24. Oktober 1902, also zu einer Zeit, in der die B.'schen Eheleute nicht mehr als Eigentümer des belasteten Grundstücks eingetragen waren; er genehmigte darauf durch Schreiben vom 25. Oktober 1902 dem Christian S. gegenüber die Schuldübernahme.

Mit der Klage nahm der Kläger die B.'schen Eheleute auf Grund der Schuldübernahme als seine persönlichen Schuldner in Anspruch. Er erstritt in erster Instanz ein obsiegliches Urteil; dagegen wies der Berufungsrichter die Klage ab, indem er annahm, daß die B.'schen Eheleute trotz der von ihnen in dem Kaufvertrage vom 13. September 1901 erklärten Schuldübernahme nicht persönliche Schuldner des Klägers geworden seien, weil es an einer wirksamen Genehmigung dieser Schuldübernahme seitens des Klägers fehle. Dieses Urteil ist auf Revision des Klägers aufgehoben, und die Berufung gegen das Urteil erster Instanz zurückgewiesen worden.

Aus den Gründen:

... „Richtig ist, daß der Kläger die Schulübernahme nur genehmigen konnte, nachdem der Veräußerer sie ihm mitgeteilt hatte (§ 416 Abs. 1 Satz 1 B.G.B.). Dies ist durch Schreiben des Ehemannes S. vom 24. Oktober 1902, der hierbei — wie der erste Richter zutreffend angenommen hat — zugleich in Vertretung seiner Ehefrau handelte, geschehen. Richtig ist ferner, daß nicht jede Mitteilung des Veräußerers genügt, um die vom Gesetz an sie geknüpften Wirkungen eintreten zu lassen. Denn das Gesetz schreibt vor (§ 416 Abs. 2 Satz 1), daß die Mitteilung des Veräußerers erst erfolgen kann, wenn der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Nicht richtig aber ist es, wenn das Berufungsgericht diese Vorschrift dahin verstehen will, daß die Mitteilung des Veräußerers mit der ihr vom Gesetz beigelegten Wirkung auch nur so lange erfolgen könne, als der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen steht. Gegen eine solche Auslegung, für die sich, soviel zu ersehen, nur vereinzelte Stimmen (z. B. Oberneck, Reichsgrundbuchrecht S. 605, 608) in der Rechtslehre erhoben haben, und der bereits von anderer Seite (Fuchs, Grundbuchrecht Bd. 1 S. 715 Note 9) widersprochen worden ist, spricht zunächst der Wortlaut des Gesetzes. Wenn das Gesetz sagt, daß eine Handlung mit rechtlicher Wirksamkeit erst vorgenommen werden könne, wenn ein anderer bestimmter Umstand eingetreten ist, so ist damit an sich nichts weiter bestimmt, als daß die Handlung mit der ihr vom Gesetz beigelegten Wirkung nicht vorher vorgenommen werden kann. Denn die sprachliche Bedeutung des Wortes „erst“ ist die, daß damit eine zeitliche Anfangsgrenze gesetzt wird. Hätte das Gesetz nicht bloß eine solche festsetzen, sondern vorschreiben wollen, daß die Mitteilung auch nur so lange mit der ihr beigelegten rechtlichen Wirkung erfolgen kann, als der neue Erwerber im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, so hätte es eine andere Fassung wählen müssen. Es mag sein, daß hiermit eine Bemerkung in der Denkschrift, mit welcher der Entwurf des Bürgerlichen Gesetzbuchs dem Reichstag vorgelegt wurde, nicht recht übereinstimmt. Denn dort findet sich zur Erläuterung des § 410 Abs. 2 Satz 1, der wörtlich dem jetzt geltenden § 416 Abs. 2 Satz 1 B.G.B. entspricht, folgendes ausgeführt:

„Da aber die Bestimmung dahin wirken soll, daß sich die persön-

liche Schuld mit dem Eigentum an dem für die Schuld verhafteten Grundstück in der Person des Erwerbers vereinigt, so legt der Entwurf weiterhin der Mitteilung des Veräußerers Wirksamkeit nur dann bei, wenn der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.“

Aber entscheidend kann dies nicht sein. Entscheidend bleiben muß der Wortlaut des Gesetzes, und dieser geht eben nicht dahin, daß die Mitteilung nur dann Wirksamkeit haben solle, wenn der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Dazu kommt, daß auch innere Gründe gegen die vom Berufungsrichter vertretene Auslegung sprechen. Sie wird der durch die Schulübernahme erworbenen vertragsmäßigen Stellung des Veräußerers nicht gerecht. Dieser will durch die Schulübernahme von der persönlichen Verbindlichkeit frei werden, und er wird von ihr frei, wenn der Gläubiger die Schulübernahme genehmigt. Wäre es nun richtig, daß der Gläubiger die Schulübernahme nicht mehr genehmigen kann, nachdem der Erwerber aufgehört hat, Eigentümer des belasteten Grundstücks zu sein, so hätte letzterer in der Weiterveräußerung des Grundstücks ein Mittel zur Hand, die Auslösung des Veräußerers aus der persönlichen Haftung zu hintertreiben. Zwar bliebe er selbst dem Veräußerer gegenüber nach § 415 Abs. 3 B.G.B. verpflichtet, den Gläubiger rechtzeitig zu befriedigen; aber hierin liegt für den Veräußerer kein vollständiger Ausgleich. Denn er will aus der persönlichen Verpflichtung derartig herauskommen, daß er vom Gläubiger überhaupt nicht mehr in Anspruch genommen werden kann. Es ist daher für ihn nicht gleichgültig, wenn er statt dessen verhaftet bleibt und nur vom Schulübernehmer die rechtzeitige Befriedigung des Gläubigers verlangen kann. Ist dies richtig, so erscheint auch der Rückschluß gerechtfertigt, daß der Veräußerer trotz der Weiterveräußerung des Grundstücks berechtigt bleiben muß, die Schulübernahme dem Gläubiger mitzuteilen, um so die ihm vertragsmäßig eingeräumte Möglichkeit, an seine Stelle den Erwerber als persönlichen Schuldner eintreten zu lassen, zu verwirklichen.

Aber auch für den Erwerber des Grundstücks kann die gegenteilige Annahme zu einer unbilligen Benachteiligung führen. Wenn er das Grundstück weiter veräußern will, und sein Abnehmer ebenfalls die durch die Hypothek gesicherte Schuld in Anrechnung auf den

Kaufpreis übernehmen möchte, so setzt dies, wie § 416 Abs. 1 Satz 1 B.G.B. ergibt, voraus, daß die Schuld eine Schuld „des Veräußerers“ ist, d. h. heißt, daß sie eine Schuld des ersten Erwerbers geworden ist. Solange sie dies nicht ist, solange sie also eine Schuld des ersten Veräußerers bleibt, fehlt es für eine wirksame Schuldübernahme nach § 416 an der gesetzlichen Voraussetzung. Wäre es nun richtig, daß mit der Veräußerung des Grundstücks seitens des ersten Erwerbers und mit der Eintragung seines Nachfolgers als Eigentümers im Grundbuch die Möglichkeit aufhörte, durch Genehmigung der Schuldübernahme den ersten Erwerber als persönlichen Schuldner in das Schuldverhältnis eintreten zu lassen, so würde die Voraussetzung, unter der die Schuldübernahme seitens des zweiten Erwerbers zu Kräften kommen kann, niemals eintreten. Denn sein Veräußerer würde überhaupt nicht persönlicher Schuldner geworden sein. Die Folge wäre, daß der erste Erwerber seinem Veräußerer aus der Erfüllungübernahme (§ 415 Abs. 3) verhaftet bliebe, und daß er mit demjenigen, an den er weiter veräußert, eine wirksame Schuldübernahme nicht vereinbaren könnte. Daß ihn das Gesetz in diese Lage habe bringen wollen, wenn er das Grundstück weiter veräußert, bevor sein Veräußerer die Schuldübernahme dem Gläubiger mitgeteilt hat, läßt sich nicht annehmen.

Hiernach sprechen überwiegende Gründe für die von der Revision vertretene Meinung, daß die in § 416 Abs. 2 B.G.B. erwähnte Mitteilung des Veräußerers auch dann noch mit rechtlicher Wirksamkeit an den Gläubiger erfolgen kann, wenn der Erwerber nicht mehr als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. In diesem Sinne hat der erkennende Senat des Reichsgerichts sich zu der Frage auch nach dem früheren preussischen Recht (§ 41 Abs. 2 des Gesetzes über den Eigentumserwerb v. vom 5. Mai 1872) bereits geäußert.

Vgl. Urteil vom 18. Februar 1893, Rep. V. 268/92, veröffentlicht bei Gruchot, Beiträge Bd. 37 S. 1114. . . .