

1. 1. Ist der Verkäufer beweglicher Sachen, welche als Zubehör eines Grundstücks den Hypothekengläubigern haften, nach § 439 Abs. 2 B.G.B. verpflichtet, diese Hypotheken insoweit zu beseitigen, als sie die verkauften Sachen belasten?

2. Voraussetzungen der Anwendbarkeit des § 273 Abs. 1 B.G.B. Was ist unter „denselben rechtlichen Verhältnisse, auf dem die Verpflichtung (des Schuldners) beruht“, im Sinne dieser Vorschrift zu verstehen?

II. Zivilsenat. Ur. v. 26. Januar 1904 i. S. B. (Bekl.) w. B. S. (Kl.).  
Rep. II. 322/03.

I. Landgericht Potsdam.

II. Kammergericht Berlin.

Der Beklagte verpachtete im Jahre 1900 sein Hotel- und Restaurationsgrundstück an die Firma G. Laut § 9 der über diese Verpachtung errichteten Urkunde verkaufte der Beklagte außerdem der Pächterin das in der Gastwirtschaft und im Hotel befindliche Inventar in Bausch und Bogen. Laut § 10 dieser Urkunde verpflichtete sich die Pächterin, von dem Weinlager des Verpächters Weine zum Mindestbetrage von 3000 *M* käuflich zu übernehmen. Nachdem die der Firma G. aus diesem Kaufvertrage zustehenden Rechte auf die Klägerin übergegangen waren, erhob diese unter der Behauptung, daß die erwähnten, in ihr Eigentum gelangten, aber auf dem Grundstück des Beklagten verbliebenen Inventarstücke als Zubehör des Grundstücks für die auf dem letzteren lastenden Hypotheken mitverantwortlich seien, Klage auf Verurteilung des Beklagten, die verkauften Zubehörstücke von der Haftung für die auf dem Grundstück eingetragenen Hypotheken zu befreien. Der Beklagte bestritt, hierzu verpflichtet zu sein, indem er unter anderem geltend machte, die Firma G.

habe bei Abschluß des Kaufvertrages die Belastung des Grundstücks mit den Hypotheken gekannt; ferner habe sie ihre erwähnte Verpflichtung aus § 10 der Vertragsurkunde insofern nicht vollständig erfüllt, als sie von ihm nur Weine für einen Betrag von 1148,45 *M* entnommen habe.

Das Landgericht wies die Klage ab. Das Berufungsgericht erkannte aber im wesentlichen nach dem Klagantrage. Auf die Revision des Beklagten hat das Reichsgericht das Urteil des Berufungsgerichts aufgehoben.

Aus den Gründen:

„Das Berufungsgericht hat den Beklagten zur Befreiung der von ihm der Rechtsvorgängerin der Klägerin verkauften Zubehörstücke seines Grundstücks von den auf das letztere eingetragenen Hypotheken auf Grund der Vorschrift des § 439 Abs. 2 B.G.B. als verpflichtet erachtet, wonach der Verkäufer eine Hypothek zu beseitigen hat, auch wenn der Käufer die Belastung kennt. Es hat hierbei diesen Grundsatz „der unbedingten Vertretbarkeit der Hypotheken“ als ausnahmslos und ohne Rücksicht auf die Art der belasteten Sache und somit namentlich auch für solche Fälle maßgebend angesehen, in welchen bewegliche Zubehörstücke einer Liegenschaft, welche als solche gemäß § 1120 B.G.B. dem hypothekarischen Rechte ebenso wie die Liegenschaft selbst unterworfen sind, den Gegenstand des Kaufs bilden. Der Revisionskläger hat hiergegen geltend gemacht, § 439 Abs. 2 a. a. D. beziehe sich, soweit er eine Verpflichtung des Verkäufers zur Beseitigung einer Hypothek festsetze, seinem Inhalte und Sinne nach nur auf Grundstücke, nicht auf bewegliche Sachen, da nur bezüglich der Grundstücke das preussische Allgemeine Landrecht *Tit. I Tit. 11 §§ 184—187* analoge, der Vorschrift des § 439 Abs. 2 B.G.B. zugrunde liegende Bestimmungen enthalte, und auch nur insoweit eine Verkehrssitte bestesche, auf welche jene Vorschrift des Bürgerlichen Gesetzbuchs zurückzuführen sei. Diese Beschwerde ist unbegründet. Zwar ergibt sich aus den Motiven zu § 439 Abs. 2 B.G.B. (§ 373 des Entwurfs) *S. 126* und aus der Denkschrift zum Bürgerlichen Gesetzbuch (*S. 58 und 59*), daß durch § 439 Abs. 2 im Anschluß an die allgemeine Regel des preussischen Allgemeinen Landrechts *Tit. I Tit. 11 § 184*, — wonach der Käufer eines „Guts“ von dem Verkäufer die Befreiung desselben von Privatschulden und Verbindlichkeiten (ohne

Rücksicht darauf, ob ersterer sie kannte, oder nicht), verlangen kann, — für Hypotheken zc eine Ausnahme von dem Grundsätze des § 439 Abs. 1 B.G.B. gemacht werden sollte, daß der Verkäufer einen Mangel im Rechte dann nicht zu vertreten hat, wenn der Käufer den Mangel bei dem Abschlusse des Kaufs kennt. Aus jenem Hinweise auf §§ 184 flg. A.L.R. I. 11 ist aber nicht zu schließen, daß die Vorschrift des § 439 Abs. 2 sich genau nur auf den Fall beziehen soll, der in § 184 ausdrücklich genannt ist, nämlich den des Verkaufs eines „Guts“, daß dieselbe also nicht auch für Fälle des Verkaufs beweglicher Sachen gilt; denn diese Annahme wird schon durch den Wortlaut des § 439 Abs. 2, namentlich durch den Umstand ausgeschlossen, daß darin außer der Hypothek, der Grundschuld und der Rentenschuld auch das „Pfandrecht“ mit aufgeführt ist, dessen Gegenstand nach dem Sprachgebrauche des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§§ 1204 flg.) gerade bewegliche Sachen sind. Uebrigens ist in den angezogenen §§ 184—187 des preussischen Allgemeinen Landrechts nicht einmal ausgesprochen, daß bezüglich der fraglichen Haftung des Verkäufers für den Verkauf beweglicher Sachen andere Grundsätze gelten sollen, als für den Verkauf von Grundstücken, weshalb denn auch in der Rechtslehre in dieser Hinsicht ein Unterschied zwischen belasteten unbeweglichen und beweglichen Sachen nicht gemacht wird, namentlich soweit es sich um das Zubehör eines Grundstücks handelt.

Vgl. Dernburg, Preussisches Privatrecht Bd. 2 § 148 S. 397. Aus den in den Motiven und der Denkschrift zum Bürgerlichen Gesetzbuch a. a. D. gegebenen Hinweise auf §§ 184 flg. A.L.R. I. 11 ist daher ein Grund für eine beschränkende Auslegung des § 439 Abs. 2 B.G.B. nicht herzuleiten, zumal da auch die Form dieses Hinweises und die Erstreckung der Vorschrift des § 439 Abs. 2 auf Pfandrechte (an beweglichen Sachen, welche in §§ 184 flg. A.L.R. I. 11 wenigstens nicht ausdrücklich erwähnt sind) dafür spricht, daß man mit der Anführung der letzteren Bestimmungen des damals geltenden Rechts nur das gesetzgeberische Motiv für die Vorschrift des § 439 Abs. 2 B.G.B. im allgemeinen angeben, nicht aber den Sinn und Umfang derselben genau bestimmen wollte.

Wenn aber hiernach die Vorschriften der §§ 184—187 A.L.R. I. 11 keinen Behelf für die hier in Frage kommende Auslegung des § 439 Abs. 2 B.G.B. bieten, so ist der Sinn desselben vorzugsweise

nach dessen Inhalte im Zusammenhange mit den übrigen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu bestimmen. Von diesem Gesichtspunkte aus erscheint aber die dem § 439 Abs. 2 von dem Berufungsgerichte gegebene Auslegung als zutreffend. Schon der Wortlaut und der in den Motiven bezeichnete Zweck dieser Vorschrift spricht dafür, daß durch dieselbe jedem Verkäufer die unbeschränkte Verpflichtung auferlegt werden sollte, jede Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld und jedes Pfandrecht, womit die Kaufgegenstände etwa belastet sind, ohne Rücksicht darauf, ob der Käufer die Belastung kannte, und ohne Rücksicht auf die Art der belasteten Sachen, schlechthin zu beseitigen. Insbesondere wird in § 439 Abs. 2 bezüglich dieser dem Verkäufer auferlegten Verpflichtung kein Unterschied gemacht, ob die Hypothek nur ein Grundstück, oder nach § 1120 B.G.B. auch das bewegliche Zubehör eines solchen belastet. Der Umstand, daß das Zubehör beweglich ist (§ 97 B.G.B.), kann keinen solchen Unterschied begründen; denn die in § 439 Abs. 2 enthaltene weitere Vorschrift, daß der Verkäufer auch ein Pfandrecht, also nach dem Sprachgebrauche des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 1204 ff. B.G.B.) ein eine bewegliche Sache belastendes Recht, zu beseitigen hat, weist darauf hin, daß durch § 439 Abs. 2 auch dem Käufer beweglicher Sachen ein Anspruch auf Beseitigung derartiger Belastungen gewährt werden sollte. Es ist auch kein innerer Grund ersichtlich, der die Annahme rechtfertigen könnte, daß etwa für bewegliche Sachen in dieser Hinsicht etwas anderes gelten sollte als für unbewegliche, oder daß bezüglich der ersteren der Verkäufer zwar verpflichtet sein sollte, ein sie belastendes Pfandrecht, nicht aber auch eine sie belastende Hypothek zu beseitigen. Insbesondere kann in allen diesen Beziehungen eine erhebliche Verschiedenheit der Verkehrssitte nicht als bestehend erachtet, jedenfalls aber nicht anerkannt werden, daß selbst eine etwa bestehende Verschiedenheit derselben die hier in Rede stehende Einschränkung der Vorschrift des § 439 Abs. 2 rechtfertigen würde; denn durch die übrigens auch auf „Pfandrechte“ sich beziehende Erwähnung der Verkehrssitte in den Motiven und in der Denkschrift a. a. O. sollte — ebenso wie durch die Bezugnahme auf §§ 184—187 A.L.R. I. 11 — nur der allgemeine Grund der betreffenden Vorschrift angegeben, nicht aber deren Inhalt und Tragweite für den einzelnen Fall bestimmt werden. Auch im übrigen bietet die Entstehungsgeschichte des Gesetzes keinen Anhalt für

die von den Revisionsklägern behauptete einschränkende Auslegung des § 439 Abs. 2 B.G.B. Es muß daher für die Anwendung dieser Vorschrift genügen, daß die verkauften Sachen, unbeweglich oder beweglich, mit irgendeiner Belastung der in derselben bezeichneten Art behaftet sind. Wollte man diese Vorschrift in Fällen der hier in Rede stehenden Art, in welchen Zubehörstücke eines Grundstücks verkauft sind, und deren hypothekarische Belastung auch nach dem Verkaufe fortbesteht, für nicht anwendbar halten, so würde in diesem Punkte eine empfindliche, den Käufer auf Kosten des Verkäufers schädigende Lücke im Bürgerlichen Gesetzbuche vorhanden sein, welche der Gesetzgeber nicht gewollt haben kann. . . .

Endlich hat der Revisionskläger auch die Verwerfung seiner weiteren Einrede beanstandet, daß er die streitige Leistung jedenfalls bis zur vollständigen Erfüllung der von der Käuferin ihm gegenüber übernommenen Verpflichtung, ihm die vereinbarte Menge Wein abzunehmen, zurückhalten dürfe. Diese Rüge hat er damit begründet, daß das Berufungsgericht hierbei den einheitlichen Vertrag vom 13./23. August 1900, der sich in der Hauptsache als ein Pachtvertrag mit zwei die Übertragung des Wirtschaftszubehörs und der Weinvorräte betreffenden Nebenverträgen darstelle, mit Unrecht in besondere, voneinander unabhängige Rechtsgeschäfte auseinandergerissen habe. Diese Beschwerde ist gerechtfertigt. Das Berufungsgericht hat nämlich die Verwerfung dieser Einrede folgendermaßen begründet. Das im § 9 des Vertrages beurkundete Kaufgeschäft und das Abkommen im § 10 daselbst stellten zwei besondere, voneinander unabhängige Rechtsgeschäfte dar; sie ständen dagegen nicht in einem sich gegenseitig bedingenden Verhältnisse zueinander. Daher bilde auch die Leistung, die die Firma G. etwa aus § 10 a. a. O. schuldet, nicht einen Teil ihrer Gegenleistung aus dem Kaufvertrage des § 9, und es dürfe der Beklagte seine Leistung aus diesem Geschäft nicht wegen gegenteils ausgebliebener Erfüllung des anderen Geschäfts zurückhalten. Nur wirtschaftlich und tatsächlich ständen die drei Geschäfte, die in der einen Vertragsurkunde beurkundet seien, die Pacht, der Kauf und das Abkommen, in § 10 miteinander im Zusammenhang. Juristisch dagegen bedeute das Kaufgeschäft ein selbständiges Geschäft für sich. In diesen Ausführungen liegt zwar eine genügende und rechtlich einwandfreie Würdigung der fraglichen Einrede von dem

Gesichtspunkte des § 320 B. G. B. aus, auf den das Berufungsgericht auch (in seinem vorhergehenden Satze) allein hingewiesen hat. Aber es erhellt daraus nicht, daß das Berufungsgericht diese Einrede auch von dem Gesichtspunkte der Vorschrift des § 273 Abs. 1 B. G. B. aus geprüft hat, die in dem angefochtenen Urteile überhaupt nicht erwähnt ist. Vielmehr läßt die hervorgehobene Verneinung eines sich gegenseitig bedingenden Verhältnisses der beiden Rechtsgeschäfte zueinander, sowie die Betonung der juristischen Selbständigkeit des fraglichen Kaufs trotz des anerkannten wirtschaftlichen und tatsächlichen Zusammenhangs der drei Geschäfte darauf schließen, daß das Berufungsgericht bei seiner Prüfung der Einrede die Bestimmung des § 273 Abs. 1 überhaupt nicht berücksichtigt oder wenigstens deren Bedeutung verkannt hat. In letzterer Hinsicht ist folgendes zu bemerken. In den Motiven zu § 233 des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuchs wird die fragliche Vorschrift dahin erläutert: „Die Regel beruht auf dem Prinzip, daß durch das Zurückbehaltungsrecht in der Tat eine exceptio doli geltend gemacht wird, daß es zum Schutze dient gegen einen dolus des Gegners, welcher darin besteht, daß dieser, indem er einen Anspruch ohne Rücksicht auf einen dem anderen Teile zustehenden Gegenanspruch erhebt, durch diese Loslösung seines Anspruchs vom gesetzlichen oder natürlichen Zusammenhange mit dem Gegenansprüche und durch die Ignorierung des letzteren gegen Treu und Glauben verstößt (vgl. Entsch. des R. G.'s in Zivils. Bd. 14 S. 234). Das Recht findet also nicht wegen eines jeden Gegenanspruchs statt ohne Rücksicht darauf, ob er zur schuldigen Leistung in einer Beziehung steht oder nicht; sondern es wird an dem Erfordernisse der Konnexität zwischen Anspruch und Gegenanspruch festgehalten. Der Entwurf hütet sich jedoch, dieses Erfordernis durch spezielle Beschreibung oder Aufstellung von Kategorien näher zu präzisieren. Der Richter soll unbehindert sein, im Einzelfalle durch Prüfung auf Grund des erwähnten Prinzips zu entscheiden, ob ein Auseinanderreißen der aktiven und passiven Seite desselben Rechtsverhältnisses zum Nachteile des wegen einer Leistung Belangten stattfinden würde, ob demnach ein Retentionsrecht begründet ist oder nicht.“ In dem erwähnten Urteile des Reichsgerichts (Entsch. a. a. O. Bd. 14 S. 234), dessen Gründe, obgleich sie unmittelbar nur das frühere gemeinrechtliche Retentionsrecht betreffen, doch wegen der Ausführung des Urteils in

den Motiven zu § 273 Abs. 1 B.G.B. für die Auslegung und Anwendung der letzteren Vorschrift von hohem Werte sind, ist ferner ausgeführt: es sei nicht die kontraktliche gegenseitige Bedingtheit der Leistung und Gegenleistung, welche zum Retentionsrechte berechtige, sondern die natürliche, gewollte oder als gewollt vorauszusetzende Einheitlichkeit des faktischen Verhältnisses, welche nicht minder wie die rechtliche gegenseitige Bedingtheit es als gegen Treu und Glauben verstößend erscheinen lasse, wenn der eine Interessent von dem anderen die Leistung verlange, die von ihm geschuldete Leistung aber seinerseits nicht gewähren wolle. Hiernach kommt es für die Anwendung des § 273 Abs. 1 B.G.B., der sich in dieser Hinsicht mit der Vorschrift des § 320 Abs. 1 daselbst keineswegs deckt, nicht darauf an, ob die beiden in §§ 9 und 10 des Vertrages beurkundeten Rechtsgeschäfte in einem sich gegenseitig bedingenden Verhältnisse zueinander stehen, sondern darauf, ob die Leistung und Gegenleistung aus einem innerlich zusammengehörigen, einheitlichen Lebensverhältnisse entspringen und sich darauf beziehen, — als welches im gegebenen Falle für die beiden in §§ 9 und 10 des Vertrages beurkundeten Geschäfte der gleichzeitig abgeschlossene Pachtvertrag in Betracht kommt, — und ob bezüglich dieser Rechtsgeschäfte eine natürliche, gewollte oder als gewollt vorauszusetzende Einheitlichkeit des faktischen Verhältnisses und ein hierdurch bewirkter natürlicher Zusammenhang der beiderseitigen Ansprüche vorliegt. Da das Berufungsgericht aber die Frage der Konnexität nicht von den dargelegten, sich aus § 273 Abs. 1 B.G.B. ergebenden rechtlichen Gesichtspunkten aus geprüft und demgemäß auch nicht das Bestehen oder Nichtbestehen des von dem Beklagten behaupteten Gegenanspruchs festgestellt hat, so ist seine Verurteilung der aus dem letzteren hergeleiteten Einrede des Beklagten als auf Rechtsirrtum beruhend anzusehen.“ . . .