

35. Erstreckt sich die Nichtigkeit eines gegen die guten Sitten verstoßenden Grundstückskaufvertrags auch auf ein Nachtragsabkommen, durch das für eine vom Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommene und inzwischen an den Verkäufer abgetretene Teilhypothek unter gleichzeitiger Anerkennung des Bestehens der Schuld besondere Verzinsungs- und Kündigungsbestimmungen getroffen sind?
B.G.B. §§ 138, 141, 780, 781, 812, 817.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 3. Oktober 1906 i. S. R. (Rl.) w. Eheleute
B. (Bekl.). Rep. V. 37/06.

- I. Landgericht Zwickau.
- II. Oberlandesgericht Dresden.

Die Klägerin erwarb durch Kaufvertrag vom 8. September 1902 und Auflassung vom 22. September 1902 von der verklagten Ehefrau

ein dem Vordellbetriebe dienendes Grundstück, das die letztere ihrerseits im Jahre 1898 von einer Witwe B. erworben hatte, gegen Barzahlung von 3000 M und selbstschuldnerische Übernahme einer Kaufgelberresthypothek von 31700 M, die die verklagte Ehefrau der Witwe B. beim Erwerbe des Grundstücks bestellt hatte. Die verklagte Ehefrau verwandte, noch bevor sie das Grundstück an die Klägerin aufgelassen hatte, die empfangenen 3000 M zur teilweisen Tilgung der erwähnten Hypothek und erhielt dafür diese in entsprechender Höhe von der Witwe B. abgetreten. Bei der Auflassung am 22. September 1902 bewilligte die Klägerin auf Grund eines mit der verklagten Ehefrau getroffenen Abkommens, daß für die abgetretene Teilhypothek von 3000 M bei deren Umschreibung auf den Namen der verklagten Ehefrau ein höherer Zinssatz und andere Kündigungsbedingungen eingetragen wurden. Demnächst klagte jedoch die Klägerin unter Berufung auf die Unfittlichkeit und die dadurch veranlaßte Nichtigkeit des Kaufgeschäfts gegen die verklagte Ehefrau mit dem Antrage, sie zur Bewilligung der Löschung der für sie umgeschriebenen Teilhypothek sowie zur Anerkennung des Nichtbestehens der durch die letztere gesicherten Forderung zu verurteilen. Mit dem ersten Teile des Antrags wurde die Klägerin in beiden Vorinstanzen durch rechtskräftig gewordenes Teilurteil abgewiesen. Dem zweiten Teile des Antrags gab der erste Richter statt, während der zweite Richter auch insoweit die Klage abwies. Auf die Revision der Klägerin ist das Urteil erster Instanz wiedergestellt worden aus folgenden

Gründen:

„Die Revision ist begründet.

Die Klage ist, soweit mit ihr Bewilligung der Löschung der Hypothek von 3000 M begehrt wurde, rechtskräftig abgewiesen worden. Es handelt sich nunmehr nur noch um den zweiten auf Anerkennung der Nichtigkeit der jener Hypothek zugrunde liegenden Forderung gerichteten Antrag. Die Forderung beruht nicht auf dem zwischen der Beklagten und der Witwe B. im Jahre 1898, sondern auf dem zwischen den Parteien am 8. September 1902 geschlossenen Kaufvertrage. Nicht aus einem von der Witwe B. abgeleiteten Rechte an die Beklagte auf Zahlung von 31700 M Kaufgeld, sondern aus eigenem Rechte klagt die Klägerin. Dies führt der Berufungsrichter zutreffend aus. Demnach kommt es darauf, ob eine solche Forderung

der P. zu Recht besteht, für den vorliegenden Fall nicht an. Zutreffend nimmt der Berufungsrichter ferner an, daß die Klägerin aus dem Vertrage vom 8. September 1902, als aus einem auf beiden Seiten unfittlichen Geschäfte, obligatorische Ansprüche nicht erheben könne; aber er meint, daß in dieser Beziehung durch den Nachtragsvertrag vom 22. September 1902 eine Änderung eingetreten sei. Die Klägerin hatte nämlich im Vertrage vom 8. September die Schuld der Beklagten an die Witwe P. in der vollen Höhe von 31700 \mathcal{M} in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen. Zwischen dem Vertragschluß und der Auflassung hat aber die Beklagte auf ihre Schuld an die P. 3000 \mathcal{M} gezahlt. Eine Folge davon war, daß die teilweise andere Belegung des Kaufpreises notwendig wurde. Diese anderweitige Regelung ist im Vertrage vom 22. September dahin getroffen worden, daß die Klägerin die 3000 \mathcal{M} der Beklagten schulden und verzinsen sollte. Der Berufungsrichter findet in diesem Nachtragsvertrag einen (abstrakten) Schuldanerkenntnisvertrag, verbunden mit einem Schuldversprechen, im Sinne der §§ 780, 781 B.G.B., der mit dem nichtigen Kaufvertrage nur insofern in Verbindung stehe, als der Beweggrund zum Anerkenntnis und Schuldversprechen in dem im Kaufvertrage enthaltenen Schuldübernahmevertrage zu suchen sei. Diese Beziehung übertrage aber nicht die Unfittlichkeit des Kaufes auf das Anerkenntnis und Schuldversprechen, und selbst wenn man dieses als Erfüllung des nichtigen Schuldbefreiungsversprechens ansehen wollte, so sei eine solche Erfüllung nur dann nichtig, wenn sie selbst unfittlich sei.

Diese Ausführungen sind rechtsirrtümlich. Läge ein Anerkenntnis im Sinne des § 781 B.G.B. vor, so würde dieses nach § 812 Abs. 2 das. als Leistung (d. h. als Erfüllung der Schuld) zu gelten haben. Der Zweck der Leistung würde Erfüllung des unfittlichen Vertrages sein, und daher Leistung und Annahme gegen die guten Sitten verstoßen (§ 817 Satz 1 B.G.B.). Nun ist zwar die Rückforderung des Geleisteten bei beiderseitiger Unfittlichkeit ausgeschlossen; aber von dieser Regel macht § 817 Satz 2 eine Ausnahme für solche Leistungen, die in der Eingehung einer Verbindlichkeit bestehen, also z. B. für Schuldanerkenntnisse und Schuldversprechen. Diese können, soweit sie noch nicht zu einer Leistung geführt haben, zurückgefordert (kondiziert) werden, und um eine solche Kondition handelt es sich im

vorliegenden Falle. Aber hiervon kann ganz abgesehen werden; denn der Vertrag vom 22. September 1902 enthält kein Schuldanerkenntnis und Schuldversprechen, sondern lediglich eine teilweise Änderung der Belegung des im Vertrage vom 8. September 1902 festgesetzten Kaufpreises. Die Bestimmung, daß die Klägerin die Schuld der Beklagten an die P. übernehmen solle, war, weil die Beklagte nachträglich 3000 M an die P. bezahlt hatte, in Höhe dieses Betrags hinfällig geworden und mußte ersetzt werden. Das ist durch den Nachtragsvertrag vom 22. September geschehen, wonach die Klägerin die 3000 M, statt an die P., an die Beklagte zahlen soll. Diese Nachtragsbestimmung leidet unter der Unsittlichkeit des Geschäfts ebenso, als wenn sie in den ursprünglichen Vertrag (vom 8. September) aufgenommen worden wäre. Als Bestätigung im Sinne des § 141 B.G.B. kann die Nachtragsbestimmung offensichtlich nicht aufgefaßt werden; wenn sie es aber könnte, so würde das den Beklagten nichts nützen, da ein unsittliches Geschäft durch bloße Bestätigung niemals zu einem sittlichen werden kann (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 27. Juni 1904, Rep. V. 10/04).“ . . .