

64. Vereinigung der Hypothek und des Pfandgrundstückes in Einer Hand. Wirkungen der Cession und der Schulübernahme auf die ursprüngliche Obligation, speziell bei Hypothekenforderungen.

I. Hilfssenat. Ur. v. 18. April 1882 i. S. E. (Bekl.) w. D. (Kl.)
Rep. IV a. 534/81.

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

Aus den Gründen:

„Auf dem Rittergute S. stand Abtheilung III Nr. 14 aus der Schuldburkunde des Eigentümers, Fabrikanten C., vom 16. Januar 1865 für dessen Ehefrau eine Darlehnshypothek von 30 000 *M.*, zu 5% verzinslich, eingetragen. Die Gläubigerin cedierte diese Hypothek am 27. April 1867 an den Beklagten, welcher sie am 15. November 1872 an den Zimmermeister D. weiter cedierte. Nach dem Tode des letzteren ging die Forderung durch Erbgang und Teilcession auf den Kläger über. C. hatte am 27. April 1867 (also am Tage der ersten Cession von Frau C. an den Beklagten) das belastete Gut S. gegen ein Berliner Grundstück an den Beklagten vertauscht, und dieser die Hypothek der 30 000 *M.* in Anrechnung auf den Tauschwert mit der Verpflichtung übernommen, den C. binnen Jahresfrist aus der Schuldbverbindlichkeit zu setzen. Am 26. November 1872 ließ sodann Beklagter das Gut der märkischen Torfgräberei-Aktiengesellschaft auf, welche die Hypothek gleichfalls in Anrechnung auf das Kaufgeld übernahm. Nachdem ein weiterer Besitzwechsel stattgefunden hatte, kam das Gut im Oktober 1878

zur notwendigen Subhaftation, bei welcher die Hypothek nebst Zinsen seit dem 1. Juli 1878 ausfiel. Gestützt auf eine Cession des C. vom 27. September 1878, nach welcher dieser seine Rechte an den Beklagten aus der Übernahme der Hypothek in dem Vertrage vom 27. April 1867 und aus der Verpflichtung, ihn aus der Schuldverbindlichkeit zu setzen, dem Kläger übertragen, hat dieser den Beklagten als persönlichen Schuldner wegen Zahlung des Kapitals von 30 000 *M* nebst Zinsen in Anspruch genommen.

Der Appellationsrichter, welcher unter Zugrundelegung des vorstehenden Thatbestandes und unter Verwerfung der Einreden des Beklagten die Klageforderung für begründet erachtete, ließ sich bei seiner Entscheidung durch folgende Erwägungen leiten: Kläger sei berechtigt, auf Grund der Cession vom 27. September 1878 vom Beklagten als persönlichem Schuldner Zahlung zu verlangen; durch die Vereinigung der Hypothek und des verpfändeten Grundstückes in der Hand des Beklagten sei die persönliche Schuldverbindlichkeit nicht erloschen; dieselbe habe vielmehr, da die Hypothek nicht gelöscht worden, während des Bestehens der Vereinigung nur geruht und sei mit der Cession an den Zimmermeister D. wiederum aufgelebt, sodaß dieser nicht allein die Hypothek, sondern auch die persönliche Forderung, und zwar gegen den Beklagten als persönlichen Schuldner, erworben habe; die Übernahme der Hypothek in Anrechnung auf das Kaufgeld seitens der märkischen Torfgräberei-Aktiengesellschaft habe nicht die Befreiung des Beklagten von der persönlichen Verbindlichkeit zur Folge gehabt, weil — wie durch den von dem Kläger geleisteten Eide feststehe — Beklagter den Cessionar D. von der Schulübernahme nicht in Kenntnis gesetzt habe; der Umstand, daß angeblich C. von seiner Ehefrau auf die Schuldurkunde vom 16. Januar 1865 keine Valuta erhalten habe, komme nicht in Betracht, da Beklagter als Cedent für die Richtigkeit der Forderung Gewähr zu leisten habe, auch bei der Sachlage als der neue Darlehnschuldner anzusehen sei; aus demselben Grunde erledige sich auch der Einwand, daß C. seiner Verpflichtung aus dem Tauschvertrage, den Beklagten wegen der Hypotheken auf dem Berliner Grundstücke zu liberieren, nicht nachgekommen sei.

Diese Erwägungen enthalten in ihrem letzten Teile Rechtsirrtümer.

Allerdings ist dem Appellationsrichter darin beizutreten, daß die Vereinigung der Hypothek und des Pfandgrundstückes in einer Person

rechtlich nicht die Aufhebung der der Hypothek zum Grunde liegenden persönlichen Schuldforderung wirkt. Diese streitige, unter der Herrschaft des älteren preussischen Rechtes in Theorie und Praxis vielfach erörterte Frage hat auch durch die neuere Gesetzgebung eine definitive Entscheidung nicht erlangt. Der Hypothek ist — trotz des Strebens, sie im Anschlusse an das bestehende Recht (§. 52 des Anhanges zum A.L.R., Deklaration vom 3. April 1824) nach der Richtung der Selbständigkeit weiter zu entwickeln (§§. 63—66 des Ges. über den Eigentums-erwerb vom 5. Mai 1872) — der Charakter eines accessorischen Rechtes bewahrt worden (§. 19 des letzteren Gesetzes und §§. 1. 11. 12 A.L.R. I. 20). Dies Moment ist aber von entscheidender Bedeutung für die Beurteilung der Frage, ob im Falle des Zusammentreffens von Hypothekenforderung und Eigentum des Pfandobjektes in derselben Hand — bei dem vom Gesetze ausdrücklich anerkannten Fortbestehen des Hypothekenrechtes — auch die persönliche Schuldforderung, obgleich während der Fortdauer der Vereinigung ruhend, nach deren Aufhebung mit aller rechtlichen Wirkung als fortbestehend wiederum in Aktion tritt. Das preuß. Obertribunal hat die Frage bejahend beantwortet,

vgl. Entsch. Bd. 5 S. 51, Bd. 11 S. 303, Bd. 12 S. 59. 70,
Bd. 24 S. 66, Bd. 77 S. 164, Bd. 81 S. 32. 33; Striethorst,
Archiv Bd. 13 S. 175, Bd. 14 S. 142, Bd. 57 S. 303,

und das Reichsgericht schließt sich dieser, in langjähriger Praxis geübten Rechtsanschauung des vormaligen höchsten Landesgerichtshofes — ungeachtet der von der Doktrin dagegen geltend gemachten und ihrer Bedeutung nach nicht zu verkennenden, aber andererseits auch nicht entscheidenden Argumente — beistimmend an. Es war sonach der Wichtigkeitsbeschwerde, soweit sie Verkennung der Natur und des wesentlichen Charakters der Konfusion und Verletzung der bezüglichen Paragraphen rügt, der Erfolg zu versagen.

Dagegen fällt dem Appellationsrichter Verkennung des Wesens der Cession (Nr. 9 der Instr. v. 7. April 1839) und Verletzung der §§. 376. 377. 393. 402. 408. 420. 423. 425 A.L.R. I. 11, des §. 54 A.L.R. I. 20 und der §§. 1 und 3 der Deklaration vom 21. März 1835 deshalb zur Last, weil er die Einreden des Beklagten, daß C. von seiner Ehefrau auf die Schuldburkunde vom 16. Januar 1865 Baluta nicht erhalten habe, auch seiner Verpflichtung aus dem Tauschvertrage vom 27. April 1867 zur Liberation des Beklagten bezüglich der auf dem Berliner Grund-

stücke eingetragenen Hypotheken nicht nachgekommen sei, um deswillen für unerheblich erachtet hat, weil Beklagter als Cedent für die Wichtigkeit der Forderung Gewähr zu leisten habe, auch bei der Sachlage als der neue Darlehnschuldner anzusehen sei. — Die Cession wirkt rechtlich nur die Übertragung des Gläubigerrechtes seitens des Cedenten auf den Cessionar. Es tritt also nur ein Wechsel in der Person des Gläubigers ein. Im übrigen bleibt die Obligation unverändert bestehen, und dies gilt insbesondere von der Person und den Verbindlichkeiten des Schuldners. Der Cedent wird daher durch die Cession dem Cessionar für die abgetretene Forderung nicht persönlich verhaftet; vielmehr ist er aus dem Cessionsvertrage dem Cessionar nur zur Gewährleistung verpflichtet (U. v. R. I. 11. §. 420; vgl. Striethorst, Arch. Bd. 9 S. 158). Der aus der Gewähr für die Wichtigkeit herzuleitende Anspruch hat aber nicht die abgetretene Forderung als solche zum Gegenstande, sondern erstreckt sich nur, abgesehen von etwa entstandenen Kosten und Schäden, auf diejenige Summe, welche der Cessionar für die Abtretung der Forderung gegeben hat (§§. 423. 425 a. a. O.). Daß nun der Zimmermeister D. dem Beklagten den vollen Nominalbetrag der Hypothek als Valuta gezahlt hat, ist vom Appellationsrichter nicht festgestellt, sodaß sich die Klageforderung vom Gesichtspunkte der Gewährleistungspflicht nicht rechtfertigen läßt. — Andererseits hat die Übernahme einer Schuld, sofern nicht besondere Abreden zwischen dem Gläubiger und Übernehmer stattgefunden haben, nur einen Wechsel in der Person des Schuldners zur Folge, wogegen auch hier im übrigen das der übernommenen Schuld zum Grunde liegende obligatorische Verhältnis unverändert bestehen bleibt. Es haftet deshalb der neue Schuldner, welcher in die alte Obligation eintritt, nur nach Maßgabe derselben, und folglich stehen ihm gegen den persönlichen Gläubiger dieselben Rechte zu, wie dem ursprünglichen Schuldner. Dies gilt auch in dem speziellen Falle, wenn der Erwerber eines Grundstückes die auf demselben haftenden Hypotheken in Anrechnung auf das Kaufgeld übernimmt. Solches hat das Reichsgericht für das neuere Recht (§. 41 des Grunderwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872) bereits in dem Erf. v. 16. März 1880 (Entsch. in Civilf. Bd. 1 S. 403) ausgeführt. Dasselbe ist aber auch, und zwar im wesentlichen aus gleichen Gründen, für das hier maßgebende, ältere Recht anzunehmen. Der §. 54 U. v. R. I. 20 bestimmt, daß der neue Er-

werber eines Grundstückes für die eingetragenen Forderungen dem Gläubiger, dem er sich nicht etwa noch außerdem persönlich verpflichtet hat, nicht weiter verhaftet ist, als die verpfändete Sache reicht. Infolge der darauf entstandenen Zweifel, ob bei der Erwerbung des Pfandgrundstückes die ausdrückliche Übernahme der eingetragenen Schulden zugleich eine persönliche Verpflichtung gegen den Gläubiger in sich schließt, hält die zur Beseitigung dieser Zweifel erlassene Deklaration vom 21. März 1835 in §. 1 an dem Grundsätze des §. 54 fest, verordnet jedoch im §. 3, daß, wenn der Erwerber nicht bloß die Schulden übernimmt, sondern außerdem zu deren Tilgung sich persönlich verpflichtet, der Veräußerer befugt ist, seinen Anspruch aus diesem Versprechen den Gläubigern abzutreten. Das Gesetz statuiert hiernach eine persönliche Verpflichtung des Erwerbers gegen den Veräußerer, dessen Schuld zu tilgen, und stellt, indem es die Cession des Anspruches auf Erfüllung dieser Verpflichtung an den Gläubiger nachläßt, ein direktes obligatorisches Verhältnis zwischen dem Erwerber und dem Gläubiger her. Der Erwerber succediert also als Schuldner in die alte Obligation, und daß dies dem Sinne des Gesetzes entspricht, erhellt auch ferner aus dem §. 2 der Deklaration, welcher im Anschlusse an den §. 1 besagt:

„Auch dadurch entsteht eine persönliche Verpflichtung nicht, daß der Erwerber dem Gläubiger auf eine solche Pfand- oder Hypothekenschuld Zinsen oder einen Teil des Kapitals bezahlt,“ eine Bestimmung, welche darüber keinen Zweifel läßt, daß die zur Zeit der Veräußerung schon vorhandene Schuld als fortbestehend angenommen wird. — Der Beklagte haftet hiernach in Verfolg der Schuldübernahme in dem Tauschvertrage vom 27. April 1867 als Darlehensschuldner aus der Obligation vom 16. Januar 1865.¹ Wenn dies aber der Fall ist, so stehen ihm gegen den Kläger als Cessionar und zeitigen Darlehensgläubiger alle Einwendungen zu, welche ihm aus dem Darlehensvertrage und seinem Eintritte in denselben als Schuldner gegen die Autoren des Klägers zugestanden haben würden. Zu diesen Einwendungen gehört in erster Reihe die Einrede, daß ein Darlehn

¹ Vgl. hierüber Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts Bd. 25 S. 23 flg. und S. 32 flg.

nicht gegeben worden, also eine Darlehnsforderung überhaupt nicht besteht und niemals existent geworden ist.

Das Appellationsurteil unterlag sonach der Vernichtung. Bei freier Beurteilung war der Klagenanspruch als unbegründet zurückzuweisen.

Die Klage ist lediglich auf den Darlehnsvertrag gestützt; denn es wird, nachdem die Hypothek in der Subhastation des Pfandgrundstückes ausgefallen ist, der Beklagte wegen des Darlehns als persönlicher Schuldner in Anspruch genommen. Es entzieht sich deshalb die Frage der Entscheidung, ob der Beklagte als Cedent zur Gewährleistung für die Richtigkeit der abgetretenen Forderung verpflichtet ist.

Mit dem Appellationsrichter ist anzunehmen, daß der Beklagte dem Kläger für die Darlehnsschuld persönlich verhaftet ist. Wie bereits ausgeführt worden, ist durch die Vereinigung der Hypothek und des Pfandgrundstückes in der Hand des Beklagten die persönliche Schuldverbindlichkeit nicht erloschen. Der Beklagte hat in dem mehrerwähnten Tauschvertrage mit C. die Schuld in Anrechnung auf den Tauschwert übernommen. Daß er nicht auch ausdrücklich erklärt hat: er verpflichte sich zur Tilgung der Schuld persönlich (§. 3 der Deklar. v. 21. März 1835), ist von keiner rechtlichen Bedeutung, wie das preuß. Obertribunal in dem Plenarbeschlusse vom 14. Febr. 1842 (Entsch. Bd. 7 S. 291 flg.) und in zahlreichen späteren Entscheidungen überzeugend dargelegt hat. Durch die Übernahme der Schuld ist Beklagter dem C. gegenüber persönlich verhaftet worden, entweder denselben aus der persönlichen Schuldverbindlichkeit zu befreien oder die Tilgung der Schuld herbeizuführen, und zur Realisierung dieser Verpflichtung war C. berechtigt, von dem Beklagten die Zahlung der Schuld zu verlangen.

Vgl. Entsch. des preuß. Obertrib. Bd. 7 S. 298, Bd. 60 S. 100; Striethorst, Archiv Bd. 13 S. 317, Bd. 57 S. 302, Bd. 74 S. 344, Bd. 85 S. 363.

Seinen hierauf bezüglichen Anspruch hat C. durch die Cession vom 27. Sept. 1878 dem Kläger abgetreten, und dadurch ist, wie bereits ausgeführt, ein direktes Schuldverhältnis zwischen den Parteien hergestellt worden. Unerheblich ist es hierbei, daß die letztere Abtretung nicht schon unmittelbar an den Cessionar des Beklagten, Zimmermeister D.,

sondern erst an den Kläger als dessen Erben oder Erbeserben oder als weiteren Cessionar stattgefunden hat. . . . Der §. 41 Absf. 2 des Grund-erwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872, dessen Anwendung auf den vor-liegenden Fall an sich nicht ausgeschlossen sein würde, weil sich aus-weislich des Grundbuches die Veräußerung des Pfandgrundstückes seitens des Beklagten an die märkische Torfgräberei-Aktiengesellschaft erst nach dem 1. Oktober 1872 vollzogen hat, steht dem Beklagten nicht zur Seite. Denn die Behauptung, daß er dem Zimmermeister D. von der Übernahme der Hypothek durch die Erwerberin in Anrechnung auf das Kaufgeld in Kenntnis gesetzt habe, ist durch den von dem Kläger geleisteten Eid widerlegt, und daß Beklagter etwa die Übernahme dem C. bekannt gemacht hat, ist nicht eingewendet worden. Die weitere Einrede, daß bei der nachfolgenden Veräußerung die Aktiengesellschaft dem D. von der Übernahme der Hypothek durch den neuen Erwerber Nachricht gegeben habe, ist rechtlich unerheblich." . . .

Im weiteren wird als erwiesen dargelegt, daß die Frau C. ihrem Ehemanne auf die Schuldburkunde vom 16. Januar 1865 ein Darlehn von 10 000 M nicht gegeben hat.