

72. Welchen Einfluß übt die Vorschrift des §. 41 des preussischen Gesetzes über den Eigentumswerb vom 5. Mai 1872 (G. S. S. 433) auf die Vertragsobligation zwischen dem Verkäufer und dem Käufer des verhafteten Grundstückes?

IV. Civilsenat. Urth. v. 11. Mai 1882 i. S. R. (Wekl.) w. Sp. (Kl.)
Rep. IV. 235/82.

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

Die Revision des Beklagten gegen das ihn verurteilende Berufungsurteil ist zurückgewiesen worden aus nachstehenden, das Sachverhältniß, soweit es zum Verständniß erforderlich, enthaltenden

Gründen:

„Kläger verkaufte von einem ihm gehörigen Grundstücke eine Parzelle an den Beklagten, welcher von einer auf dem Stammgrundstücke lastenden Hypothek von 275 000 Thln. einen Teilbetrag von 22 000 Thln. in Anrechnung auf den Kaufpreis übernahm. Bei der Abschreibung der Parzelle auf ein neues Grundbuchblatt wurden diese 22 000 Thlr. auf dieselbe übertragen. Der Beklagte verkaufte dieselbe weiter an die Berliner Sozietätsbrauerei und diese weiter an B., und zwar beide Male unter Übernahme der 22 000 Thlr. seitens der Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis. In beiden Fällen soll nach Behauptung des Beklagten die Gläubigerin der Hypothek seitens der Verkäufer von der Schulübernahme benachrichtigt worden sein, und zwar vor dem 1. Oktober 1876, dem Tage, wo unstreitig die Hypothek fällig wurde. Die Gläubigerin hat dieselbe wider den letzten Käufer B., aber erst im November 1877 eingeklagt, würde mithin unter vorausgesetzter Richtigkeit der Behauptung des Beklagten nach §. 41 des Eigentumswerbgesetzes vom 5. Mai 1872 ihres persönlichen Forderungsrechtes gegen den Beklagten und die Sozietätsbrauerei verlustig geworden sein (vgl. Urtheil des Reichsgerichtes V. Civilsenates vom 29. November 1879, Entsch. Bd. 1 S. 122). Dagegen war ihr, nachdem sie bei der Kaufgeldertheilung in der gegen B. eingeleiteten Subhastation mit dem größten Teile ihrer Forderung ausgefallen war, ihr Anspruch gegen den Kläger, den ersten persönlichen Schuldner, verblieben, weil dieser

es unterlassen hatte, nach dem an den Beklagten erfolgten Verkaufe die Gläubigerin von der seitens desselben erfolgten Übernahme der Hypothek zu benachrichtigen. Auf ihre Klage ist daher der Kläger rechtskräftig zur Zahlung desjenigen Betrages verurtheilt worden, mit welchem sie bei der Subhastation ausgefallen war. Kläger hat, dieser Verurteilung entsprechend, Zahlung geleistet, und beansprucht mit der jetzigen Klage von dem Beklagten Erstattung des gezahlten Betrages. Beide Vorderrichter haben nach dem Klagantrage erkannt, und dieser Entscheidung ist beizutreten.

Der Kläger verfolgt nicht etwa einen Regressanspruch wegen eines ihm durch Verschuldung des Beklagten veranlaßten Schadens. Er klagt auch nicht, wie Beklagter meint, aus den Rechten der von ihm befriedigten Hypothekengläubigerin. Eine solche Klage könnte freilich keinen Erfolg haben, wenn Beklagter — wie er behauptet — nach dem Weiterverkaufe die Gläubigerin von der Übernahme der Hypothek durch die Sozietätsbrauerei in Kenntnis gesetzt hat. Die Klage ist vielmehr, wie die Vorderrichter mit Recht angenommen haben, die Vertragsklage des Verkäufers gegen den Käufer. Nach Bestimmung der §§. 76. 221 A.L.R. I. 11 ist der Käufer gegen Empfang der verkauften Sache das Kaufgeld sofort zu erlegen schuldig. Kläger hat seinerseits den mit dem Beklagten geschlossenen Kaufvertrag vollständig erfüllt; er hat diesem die abverkaufte Parzelle übergeben und aufgelassen; auch ist die Exequution derselben von dem Restbetrage der auf dem Stammgrundstücke lastenden Gesamthypothek erfolgt. Beklagter ist daher seinerseits zur Vertragserfüllung verbunden. Die sofortige Barzahlung war ihm zwar zu einem Teilbetrage durch die Übernahme einer Teilhypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis erlassen. Es entstand aber für ihn aus dieser Übernahme ohne weiteres dem Verkäufer, dem Kläger gegenüber die persönliche Verpflichtung, die Gläubigerin der übernommenen Hypothek zu befriedigen, oder den Kläger auf andere Weise von seiner Zahlungspflicht gegen dieselbe zu befreien. Dies hat grundsätzlich auch das vormalige preussische Obertribunal in dem Plenarbeschlusse vom 14. Februar 1842

vgl. Entsch. des preuß. Ob.-Trib. Bd. 4 S. 298 u. Bd. 1 S. 11 angenommen, und ist seitdem in konstanter Rechtsprechung dabei verblieben. Hat, wie im jetzigen Falle, der Käufer seiner Verpflichtung nicht genügt, ist der Verkäufer selbst von dem Hypothekengläubiger in

Anspruch genommen und hat diesen befriedigen müssen, so tritt für den Käufer an die Stelle der Befreiungspflicht die gesetzlich ursprüngliche Vertragspflicht zur Zahlung des Kaufpreises an den wegen desselben noch nicht befriedigten Verkäufer.

Zwar würde Kläger, wenn auch er nach dem am 1. August 1873 an den Beklagten erfolgten Verkaufe der Parzelle die Hypothekengläubigerin von der Übernahme der Hypothek seitens der letzteren benachrichtigt hätte — bei der konkreten Sachlage — von seiner Schuld entlastet worden sein, weil die Gläubigerin die unstreitig am 1. Oktober 1876 fällig gewordene Hypothek erst im November 1877 gegen den letzten Käufer B. eingeklagt, also die durch den §. 41 Abs. 2 des Gesetzes vom 5. Mai 1872 bestimmte Frist nicht innegehalten hatte. Kläger hätte dann von der bei der Subhastation des Pfandgrundstückes mit ihrer Forderung ausgefallenen Gläubigerin nicht mit Erfolg verklagt werden können. Beklagter macht daher geltend, daß Kläger durch sein Unterlassen der Benachrichtigung selbst ein Versehen begangen, welches ihn seines Anspruches an den Beklagten verlustig gemacht habe. Dies ist nicht anzuerkennen. Der §. 41 a. a. O. regelt, wie mit Recht der Berufungsrichter annimmt, nur die Rechte und Pflichten der betreffenden Hypothekengläubiger gegenüber dem Veräußerer und Erwerber des verhafteten Grundstückes, und läßt die vertraglichen Beziehungen des Verkäufers und Käufers zu einander unberührt. Dies ergeben auch die Materialien zu dem genannten Gesetze, wie sie von Förster in seinem Grundbuchrechte §. 6 S. 157 mitgeteilt werden. Der Regierungsentwurf hatte im ersten Absätze des §. 41 hinter den Worten:

„auf das Kaufgeld übernommen“

noch die Einschaltung:

„und sich dadurch zur Befreiung des Veräußerers von seiner persönlichen Schuld verpflichtet.“

Bei den Beratungen 1869/70 wurde die Streichung dieses Zusatzes beantragt, weil die Übernahme der Hypothek in Anrechnung auf das Kaufgeld die Verpflichtung des Käufers, den Veräußerer von seiner Schuld zu befreien, nach dem Willen der Kontrahenten bereits in sich schließt, dies auch in der Praxis des gemeinen Rechtes Anerkennung gefunden habe, und der obige Zusatz als ein unnötiger Formalismus betrachtet werden müsse. Dadurch wurde die Regierung bestimmt, in der Vorlage von 1870 den Zusatz zu streichen.

Der §. 41 Abs. 2 gab dem Kläger freilich das Recht, die Hypothekengläubigerin von der Übernahme der fraglichen Hypothek durch den Beklagten zu benachrichtigen. Diese Benachrichtigung, die immer als Vorsicht angezeigt war, führte jedoch nur dann zu seiner persönlichen Befreiung, wenn die benachrichtigte Gläubigerin ihrerseits die aus demselben §. 41 sich auch für sie ergebende Vorsichtsmaßregel der zeitigen Kündigung und Eintragung versäumte, was der Kläger von vornherein ebensowenig, wie den Weiterverkauf der Parzelle seitens des Beklagten vermuten konnte. Eine Verpflichtung zu der fraglichen Benachrichtigung — insbesondere eine solche Pflicht dem Beklagten gegenüber — bestand für den Kläger nicht. Die Rechte und Pflichten Beider aus dem zwischen ihnen geschlossenen Kaufvertrage blieben unverändert. Wesentlich auf gleichen Gründen beruht das angefochtene Urteil.

Hiernach mußte die Revision zurückgewiesen werden.“