

86. Erstreckt sich das gesetzliche Pfandrecht der Ehefrau auch auf den noch ausstehenden Kaufpreis einer ehemännlichen Liegenschaft?

II. Civilsenat. Urth. v. 6. Oktober 1882 i. S. der Ehefrau S. L. (Rl.)
w. J. L. (Bekl.) Rep. II. 333/82.

- I. Landgericht Konstanz.
- II. Oberlandesgericht Karlsruhe.

Die Klägerin hatte sich am 2. Juli 1873 mit S. L. verheiratet, im Jahre 1881 Vermögensabsonderung erwirkt und bei der Auseinandersetzung der Gemeinschaft auf diese verzichtet. Ihre Weibringensforderung beträgt 17 273 *M.* Der Ehemann hatte mit dem Beklagten F. L. in einem Gesellschaftsverhältnisse gestanden, dessen Gegenstand der An- und Verkauf von Grundstücken war. Bei der Auflösung der Gesellschaft wurden dem S. L. Kaufpreise von solchen Grundstücken zugewiesen, welche teils S. L. auf seinen Namen gekauft und allein weiter verkauft, teils F. L. gekauft und verkauft hatte, und endlich Kaufpreise, welche aus Verkäufen rückständig waren, welche die S. L.'schen Eheleute abgeschlossen hatten. F. L. erwirkte nun wegen einer Forderung an S. L. Beschlagnahme auf diese ausstehenden Kaufpreise, die Ehefrau des letzteren erhob Klage, weil sie wegen ihres gesetzlichen Pfandrechtes den Vorrang vor F. L. beanspruchte; das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht dieselbe abgewiesen, und die von der Klägerin eingelegte Revision ist zurückgewiesen worden aus folgenden Gründen:

„Es handelt sich im vorliegenden Falle nicht um die Lokation von Vorzugs- und Unterpfandgläubigern bei einer Zwangsversteigerung von Liegenschaften oder aus Anlaß eines Konkurses, auch nicht um die Verteilung des Erlöses oder Wertes aus Anlaß eines in Gemäßheit der Landrechtsätze 2181 flg. 2193 flg. eingeleiteten Verfahrens; die Revisionsklägerin spricht vielmehr ein Vorrecht auf den ausstehenden Kaufpreis von Liegenschaften an, welche teils vom Revisionsbeklagten allein, teils von diesem und ihrem Ehemanne, teils von letzterem allein unter ihrer Mitwirkung, und zwar vor Auflösung der zwischen F. L. und S. L. bestandenen Gemeinschaft aus freier Hand verkauft worden waren. Ihr Anspruch setzt daher voraus nicht nur, daß ihr an den fraglichen Grundstücken ein Pfandrecht zugestanden habe und solches auch nicht erloschen sei, sondern auch, daß dasselbe auf die ausstehenden Kaufpreise übergegangen sei und ihr an diesen einen Vorrang vor anderen Gläubigern ihres Ehemannes begründe.

Die letztere Voraussetzung trifft aber jedenfalls nicht zu; auf eine Gesetzesbestimmung, welche den Übergang des Pfandrechtes von der

Liegenschaft auf den Preis aussprache, vermag sich die Klägerin nicht zu berufen, und dies kann auch nicht aus allgemeinen Grundsätzen hergeleitet werden.

Wenn eine verpfändete Liegenschaft gerichtlich zur Veräußerung gebracht wird, so muß der Erwerber dagegen gesichert werden, daß er nach Zahlung des Kaufpreises in Gemäßheit gerichtlicher (notarieller) Verweisung keiner weiteren Verfolgung eines Vorzugs- oder Pfandgläubigers ausgesetzt sei; es muß daher bewirkt werden, daß sämtliche auf dem Kaufobjekte lastende Vorzugs- und Unterpfandsrechte geltend gemacht und, soweit möglich, aus dem Erlöse getilgt, soweit dies aber nicht möglich, auch ohne Befriedigung gestrichen werden. Deshalb findet in diesen Fällen eine öffentliche Bekanntmachung, Zulassung sämtlicher bevorrechteter Gläubiger zur Geltendmachung ihres Anspruches auf vorzugsweise Befriedigung und zwar bis zur Zahlung des Steigpreises nach Anweisung der zuständigen Behörde statt (vgl. §§. 42 flg. insbesondere §§. 73. 74 des badiſchen Einführungsgesetzes zu den Justizgesetzen; französ. Gesetz vom 21. Mai 1858). Wenn bei einer freiwilligen Veräußerung der Erwerber die Befreiung des Grundstückes von den darauf ruhenden Lasten herbeiführen will, so hat er gemäß der Landrechtsätze 2186. 2195 den Preis oder den Wert anzubieten und zu bezahlen. Das Gemeinsame aller dieser Fälle ist die Befreiung der Liegenschaft von den zur Zeit der Erwerbung darauf lastenden Privilegien und Hypotheken, d. h. die wirkliche oder fiktive Zahlung der Schulden, für welche das Grundstück haftet (Landrechtsatz 2114 Abs. 1). Hat aber ein außergerichtlicher Verkauf stattgefunden und ist kein Purgationsverfahren eingeleitet worden, so besteht neben der persönlichen Haftung des Erwerbers für den Kaufpreis die Haftung der Liegenschaft für die Pfandschuld fort und wird die letztere Haftung durch Bezahlung des Kaufpreises nicht aufgehoben. Während also beim gerichtlichen Verkaufe und beim Purgationsverfahren der Preis, bei letzterem unter Umständen der geschätzte Wert der Liegenschaft, als zur Zahlung der auf derselben lastenden Schulden bestimmt erscheint, werden durch einen außergerichtlichen Verkauf ohne Purgationsverfahren diese Schulden der Liegenschaft nicht berührt, der Kaufpreis mag gezahlt oder noch rückständig sein, der Preis hat daher keinen anderen Charakter als den einer Forderung des Verkäufers an den Käufer. Forderungen können aber nicht Gegenstand von Hypotheken

sein (Landrochtsatz 2118), sondern sind ein Teil des Mobilienvermögens des Verkäufers. Daß die auf dem verkauften Grundstücke lastende Hypothek auf den Kaufpreis übergegangen sei, kann auch nicht aus der angeblichen Rechtsregel: „pretium succedit in locum rei, res in locum pretii“ gefolgert werden. Dieser Satz gilt im badischen Rechte nur in bestimmten, nicht auszudehnenden Fällen, und zwar entweder dahin, daß pretium in locum rei und res in locum pretii — Landrechtsatz 132 — succedere oder dahin, daß nur pretium in locum rei — Landrechtsätze 747, 766, 1433 — oder endlich dahin, daß res in locum rei — Landrechtsatz 1407 — succedere. Überdies folgt daraus, daß die Sache fortbauend verhaftet bleibt, daß die erwähnte Rechtsregel gar nicht zur Anwendung kommen kann, da gar nicht ein Übergang des auf der Sache lastenden Rechtes auf den Kaufpreis, sondern vielmehr eine Haftung der Liegenschaft und des Preises angenommen würde. Das wäre aber keine Succession, sondern eine Kumulierung, es würde dem Pfandrechte an der Liegenschaft ein weiteres am Kaufpreise hinzugefügt.

Würde der ausstehende Kaufpreis rechtlich die veräußerte Liegenschaft darstellen, so müßte man auch annehmen, daß die gesetzlichen Verbote und Beschränkungen betreffs der Verfügungen über Immobilien (z. B. Landrechtsätze 457, 458) für denselben gelten, daß der ausstehende Kaufpreis einer Liegenschaft, den ein Ehegatte zur Zeit des Eheabschlusses zu fordern hat, nicht in die Gütergemeinschaft falle, daß der Ehemann nicht ohne Bewilligung der Ehefrau (Landrochtsatz 1428 Abs. 3) über einen von dieser eingebrachten Kaufpreis verfügen könne; diese Folgerungen können aber nicht anerkannt werden (vgl. Landrechtsätze 1433, 1450). Nach all diesem ist der Anspruch der Klägerin schon um deswillen hinfällig, weil ihr selbst dann kein Pfandrecht an den ausstehenden Kaufschillingen zustände, wenn sie auch ein solches an der veräußerten Liegenschaft hätte.“