

81. Unter welcher Voraussetzung kann beim Grundstückskaufe die Beschränkung einer befreienden Schulübernahme auf die Zeit des Besizes des Grundstücks in der Hand des Übernehmers angenommen werden? Kann eine solche Beschränkung insbesondere lediglich mit einer örtlichen Verkehrsauffassung begründet werden? Kann in der Genehmigung der Schulübernahme durch den Gläubiger nach Weiterveräußerung des Schulübernehmers ein arglistiges Verhalten gefunden werden?

ROB. §§ 415, 826.

II. Zivilsenat. Urf. v. 17. Februar 1911 i. S. N. (Nl.) w. Eheleute B. (Bekl.). Rep. II. 211/10.

I. Landgericht Darmstadt.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger verkaufte am 4. Februar 1905 sein in A. gelegenes Grundstück an Frau Th. für 15000 M, worauf diese den Restkaufpreis von 5400 M schuldig blieb und mit 4% zu verzinsen hätte. Am 11. Dezember 1905 verkaufte Frau Th. das Grundstück weiter an die Beklagten, die hierbei die Restkaufpreisschuld von 5400 M gegen den Kläger als persönliche Schuldner in Anrechnung auf den der Frau Th. zu zahlenden Kaufpreis übernahmen. Der Kläger wurde von dieser Schulübernahme in Kenntnis gesetzt und nahm die Schuldzinsen für die übernommenen 5400 M, die die Beklagten ihm zahlten, solange sie Besitzer des Grundstücks waren, entgegen. Am 28. Juli 1906 verkauften auch die Beklagten das Grundstück weiter, und ihr Abkäufer G. übernahm gleichfalls als persönlicher Schuldner die Kaufpreisrestschuld von 5400 M in Anrechnung auf den Kaufpreis, den er den Beklagten schuldig

geworden war. Zu dieser Übernahme hatte der Kläger anfangs seine Genehmigung nicht erteilt; dagegen hatte er die Schulübernahme durch die Beklagten nachmals ausdrücklich genehmigt, jedoch erst durch Brief vom 3. Februar 1908, also zu einer Zeit, als diese das Grundstück bereits an G. und dieser es an einen gewissen Gr. weiterverkauft hatte und nachdem das Grundstück im Januar 1908 zur Zwangsversteigerung gekommen war.

Der Kläger behauptete, die Beklagten seien zufolge seiner Genehmigung der Schulübernahme seine persönlichen Schuldner geworden, und nahm sie auf Zahlung der fällig gewordenen Kaufpreisrestschuld von 5400 M in Anspruch. Die Beklagten bestritten, daß er mit rechtlicher Wirksamkeit die Schulübernahme noch habe genehmigen können, nachdem sie bereits das Grundstück an G. weiter veräußert und dieser die Schuld auf sich übernommen hätte. Für die Bemerkung A. war das Grundbuch bei den in Betracht kommenden Rechtsgeschäften noch nicht angelegt.

Das Landgericht verurteilte die Beklagten als Gesamtschuldner zur Bezahlung der geforderten Summe, indem es annahm, daß der Kläger noch rechtswirksam die Schulübernahme der Beklagten genehmigt habe und daß diese dadurch seine persönlichen Schuldner geworden seien. Das Oberlandesgericht wies auf die Berufung der Beklagten die Klage ab. Auf die Revision des Klägers hat das Reichsgericht das Urteil des Oberlandesgerichts aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.

Gründe:

„Beide Vorinstanzen gehen mit Recht davon aus, daß es sich im vorliegenden Falle um die Entscheidung der Frage handelt, ob der Kläger als Gläubiger die in Anrechnung auf den Kaufpreis erfolgte Übernahme der Restkaufschuld durch die Beklagten, als die zweiten Abläufer des Grundstücks, auch dann noch mit der in § 415 BGB. vorgesehenen Wirkung genehmigen konnte, als diese das Grundstück bereits an einen Dritten weiter veräußert und der Dritte seinerseits auch ihnen gegenüber die Restkaufschuld des ersten Käufers in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen hatte. Sie stimmen im Anschlusse an die Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 58 S. 384 auch darin überein, daß § 416 BGB. hier nicht Anwendung findet, weil für A. das Grundbuch noch nicht angelegt war.

1. Die Übernahme einer Kaufpreisschuld des Verkäufers in Anrechnung auf den geschuldeten Kaufpreis des neuen Abkäufers kann an sich in verschiedenem Sinne erfolgen (vgl. Hallbauer im Sächs. Archiv 1908 S. 97); sie kann eine befreiende (privative) Schuldübernahme bedeuten, sie kann auch nur eine neue Schuld neben die alte setzen (kumulative Schuldübernahme), oder sie kann endlich nur als Erfüllungsübernahme gewollt sein. Als solche läßt sie insbesondere auch § 415 BGB. vor der Beitrittserklärung des Gläubigers gelten. Das Landgericht hat festgestellt, daß die Vertragsschließenden, Frau Th. und die Beklagten, eine befreiende Schuldübernahme gewollt haben, sodaß jene von ihren Verbindlichkeiten dem Kläger gegenüber frei werden und an ihre Stelle die Beklagten in das Schuldverhältnis eintreten sollten. Daß dies im Zweifel bei Verträgen solcher Art der Wille der Vertragsschließenden ist, hat das Reichsgericht bereits ausgesprochen (Entsch. in Zivilf. Bd. 56 S. 202).

Das Berufungsgericht will aber diesen befreienden Schuldübernahmevertrag, abweichend vom Landgerichte, augenscheinlich dahin einschränken, daß es ihn nur für die Zeit wirken läßt, in der die Schuldübernehmer im Besitze des gekauften Grundstücks waren. Es nimmt also eine auf die Dauer der Besitzzeit befristete, gleichsam an das Grundstück gebundene Schuldübernahme an. Wäre das der erwiesene Wille der Vertragsschließenden gewesen, so würde der Kläger auch nur einem so beschränkten Vertrage haben beitreten können, und er vermöchte dann aus ihm über dessen Geltungsdauer, d. i. über die Besitzzeit der Beklagten, hinaus keine Rechte für sich herzuleiten. Mit einer derartigen Feststellung würde aber ohne weiteres eine erst nach Ablauf der Besitzzeit erklärte Genehmigung der Schuldübernahme gegenstandslos sein, und dies allein würde die Entscheidung tragen. Mit Recht greift jedoch die Revision die Feststellungen des Berufungsgerichts als unklar und nicht ausreichend begründet an.

Wenn der in der schriftlichen Vertragsurkunde vom 11. Dezember 1905 nicht in diesem Sinne zum Ausdruck gekommene Wille der Vertragsschließenden vom Berufungsgerichte aus der allgemeinen Verkehrsauffassung heraus gedeutet wird, so rechtfertigt sich dies allerdings nach § 157 BGB. Diese Verkehrsauffassung aber wird zunächst nur dahin festgestellt, „es sei die Absicht bei derartigen Verträgen, der Verkäufer solle aus dem Schuldverhältnisse ausscheiden und es

solle eine privative Schulübernahme des neuen Erwerbers stattfinden.“ Insofern ist die befreiende Schulübernahme an sich als Inhalt auch des vorliegenden Vertrages ausreichend dargetan. Dagegen läßt die weitere Annahme der zeitlichen Beschränkung dieser Schulübernahme auf die Besitzzeit des Schulübernehmers dem Zweifel Raum, ob sie nicht unzulängliche Folgerungen aus Grundlagen sind, die sie nicht notwendig erheischen. Die Annahme wird nämlich allein damit begründet, daß der Gläubiger nur den jeweiligen Eigentümer als seinen persönlichen Schuldner betrachte. Es kommt hier aber nicht auf den Willen des genehmigenden Gläubigers, sondern allein auf den Willen des alten und des neuen Schuldners an, die die Schulübernahme vereinbaren. Die Auffassung des Gläubigers ist für den Inhalt des Vertrages nicht maßgebend, und es fehlt der klare Ausdruck dafür, daß der alte und der neue Schuldner selbst diese angebliche Auffassung des Gläubigers zum Inhalte ihres Vertrages erhoben haben. Aber selbst wenn man dies als die vom Berufungsgerichte gewollte Feststellung zugestehen könnte, so genügt doch nicht die Erklärung, daß dies „in der Regel“ die Auffassung des Gläubigers und somit auch der einen Schulübernahmevertrag abschließenden Personen sei. Damit enthält die Bezugnahme auf die allgemeine Verkehrsauffassung, die sich die Vertragsschließenden angeeignet haben sollen, eine Lücke. Besteht eine allgemeine und ausnahmslose Verkehrsauffassung über die Bedeutung von Rechts-handlungen, so genügt im Zweifel die Bezugnahme auf sie zur Auslegung der Willenserklärung der Parteien. Wird eine Verkehrsauffassung aber nur als in der Regel vorhanden festgestellt und damit zugegeben, daß sich auch abweichende Auffassungen im Verkehr geltend machen, so reicht die bloße Bezugnahme auf die regelmäßige Verkehrsauffassung für die Feststellung des konkreten Vertragswillens nicht aus; es bedarf vielmehr eines unzweideutigen Ausspruchs dahin, daß sich die Parteien im vorliegenden Falle diese Regel zur Richtschnur haben dienen lassen.

Diese unzweideutige Feststellung aber war hier um so mehr geboten, als die in Bezug genommene allgemeine Verkehrsauffassung der Darmstädter Gegend jedenfalls von der abweicht, die der Regelung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zugrunde liegt, und möglicherweise nur irri-ge und unklare Rechtsansichten der Vertragsschließenden darstellt. Insbesondere setzt die Annahme einer nur auf die Besitzzeit des

Grundstücks beschränkter Schulübernahme voraus, daß allein der alte Schuldner in dem ursprünglichen Schuldverhältnis verbleibt, wenn der Gläubiger seine Genehmigung versagt, falls mit dem Besitzwechsel und dem Ablaufe der Schulübernahme der etwaige neue Abläufer seinerseits die Schuld nicht übernimmt, eine Möglichkeit, mit der immerhin gerechnet werden muß. Ob wirklich bei Frau Th. ein solcher Wille, gegebenenfalls selbst wieder in das Schuldverhältnis einzutreten, vorhanden war, ist jedenfalls nicht ohne weiteres anzunehmen. Aus diesem Grunde mußte im vorliegenden Falle zweifellosfrei erkennbar sein, daß die angebliche Verkehrsansicht auch wirklich Inhalt des in Betracht kommenden Vertrages geworden ist, daß namentlich nicht nur der Wille des Beklagten, sondern auch der Wille der veräußernden Frau Th. dahin ging.

2. Als zweiten selbständigen Entscheidungsgrund führt das Berufungsgericht an, daß der Kläger am 3. Februar 1908 nicht mehr mit rechtlicher Wirksamkeit die Genehmigung erteilen konnte, da dies ein arglistiges Verhalten darstelle. Dieser Grund kommt, wie bereits erwähnt, nur in Betracht, wenn die Schulübernahme nicht, wie das Berufungsgericht annimmt, zeitlich beschränkt war, also an sich überhaupt noch die Möglichkeit vorlag, einen bestehenden Schulübernahmevertrag nach § 415 BGB. zu genehmigen. Fiele dem Kläger bei dieser Genehmigung in der Tat Arglist zur Last, so könnten die Beklagten sie mit Recht einredeweise vorschützen; denn es ist in der Wissenschaft und auch in der Rechtsprechung des Reichsgerichts anerkannt, daß diese Einrede (*exceptio doli generalis*) auch nach dem Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuchs zulässig ist.

Vgl. Wehl, System der Verschuldensbegriffe im BGB. S. 485, und Entsch. in Zivils. Bd. 58 S. 356.

Das Berufungsgericht entnimmt die Arglist dem Umstande, daß der Kläger, obwohl Frau Th. ihn alsbald von der Schulübernahme der Beklagten benachrichtigt, erst nach Ablauf von zwei Jahren seine Genehmigung erteilt habe, nachdem das Grundstück, wie er gewußt, bereits in dritte und vierte Hand übergegangen und überdies zwangsweise versteigert gewesen sei. Die Revision greift diese Begründung mit Recht an.

Daß die Genehmigung der Schulübernahme an und für sich auch noch nach der Weiterveräußerung des Grundstücks und selbst noch

nach dessen Zwangsversteigerung erteilt werden konnte, verkennt auch das Berufungsgericht nicht, und es unterliegt dies im Hinblick auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts auch keinem Bedenken.

Vgl. Entsch. in Zivilf. Bd. 56 S. 202; Jur. Wochenschr. 1908 S. 327 Nr. 7.

Ist aber die spätere Genehmigung an sich rechtlich statthaft, so fehlen im vorliegenden Falle weitere Umstände, die sie zu einer arglistigen Rechtsausübung stempeln könnten und einen Verstoß gegen die guten Sitten nach § 826 oder ein schikanöses Handeln nach § 226 BGB. erkennen ließen. Der Kläger handelte vielmehr nur im wohlverstandenen eigenen Interesse. Es ist zu erwägen, daß er sich keinen anderen Schuldner gegen seinen Willen aufdrängen zu lassen brauchte, daß er nicht etwa eine ungerechtfertigte Bereicherung auf Kosten der Beklagten erlangt, sondern lediglich seinen ihm rechtlich zukommenden Kaufpreis beansprucht, wie andererseits auch die Beklagten nur die Gegenleistung für das gekaufte Grundstück entrichteten. Hierzu kommt, daß die Beklagten um so weniger Anlaß haben, die erst in so später Zeit erfolgte Genehmigung dem Kläger als arglistig vorzuhaltend, als sie es selbst nach § 415 Abs. 2 BGB. in der Hand hatten, durch eine Fristsetzung die Gewißheit darüber zu erlangen, ob der Kläger die Schulübernahme genehmigen oder verweigern wollte. Sie tragen also selbst die Schuld daran, daß der Kläger auch nach dem Weiterverlaufe des Grundstücks in der Lage blieb, sein Recht aus § 415 Abs. 1 ihnen gegenüber auszuüben.

In der Revisionsverhandlung haben die Beklagten zum Nachweise der Rechtsunwirksamkeit der am 3. Februar 1908 erfolgten Genehmigung, . . . noch folgendes ausgeführt. Nach der eigenen Darstellung des Klägers und wie sie selbst behaupteten, wären sie jedenfalls bis zum 3. Februar 1908 nicht in die Schuld der Frau Th. mit befreiender Wirkung für diese eingetreten und nicht Schuldner des Klägers an deren Statt geworden. Da aber das Berufungsgericht feststelle, daß der Kläger die nachfolgende Schulübernahme des dritten Abläufers G. genehmigt habe, so sei dadurch dieser gemäß § 415 BGB. an der Stelle der Beklagten Schuldner geworden, und es könne eine Genehmigung der Schulübernahme der Beklagten überhaupt nicht mehr stattfinden. Diese Ausführungen verkennen die rechtliche Tragweite des Schulübernahmevertrags zwischen G.

und den Beklagten und der vom Berufungsgericht für erwiesen angenommenen angeblichen Genehmigung dieser Schuldübernahme. Denn sollte der Schuldübernahmevertrag zwischen G. und den Beklagten nach § 415 BGB. die Wirkung haben können, daß G. durch die Genehmigung des Gläubigers an die Stelle des Schuldners in das Schuldverhältnis eintrat, so hätten zuvor die Beklagten Schuldner des Klägers sein müssen. Der Vertrag im Sinne des § 415 BGB. ist stets ein solcher zwischen dem neuen (eintretenden) und dem alten (abtretenden) Schuldner. Nun behaupten aber die Revisionsbeklagten selbst, daß sie nicht Schuldner des Klägers geworden seien, und sie waren es auch in der Tat nicht, bevor dieser nicht seine Genehmigung zu ihrem Eintritte in die Schuld der Frau Th. erteilt hatte. Dann konnte G. aber auch mit den Beklagten keinen Schuldübernahmevertrag im Sinne von § 415 schließen; sondern nur mit Frau Th., die vorläufig Schuldnerin des Klägers geblieben war, während die Beklagten ihr lediglich zur Erfüllung der bei ihr verbleibenden Schuld verpflichtet waren. Mit Frau Th. aber hat G. einen Schuldübernahmevertrag nicht abgeschlossen. Er ist daher weder an der Stelle der Frau Th., noch an der Stelle der Beklagten Schuldner des Klägers geworden. Jener gegenüber hat er sich nicht zum Eintritte verpflichtet, und diese waren überhaupt noch nicht Schuldner des Klägers, solange dessen Genehmigung fehlte. Wenn daher, wie das Berufungsgericht annimmt, der Kläger wirklich den Schuldübernahmevertrag G.'s mit den Beklagten genehmigt haben sollte, so würde diese Genehmigung ohne jede rechtliche Wirkung sein und einen Schuldtritt G.'s nicht haben herbeiführen können. Dieser wäre höchstens durch einen Vertrag zwischen dem Kläger und G. im Sinne von § 414 BGB. zu ermöglichen gewesen. Daß ein solcher Vertrag abgeschlossen worden sei, ist aber nicht festgestellt. Der Kläger war hiernach nicht behindert, die Beklagten noch als Schuldner eintreten zu lassen.

Wollte man das Schuldverhältnis der Beklagten dem Kläger gegenüber endlich als ein durch seine Genehmigung bedingtes auffassen und sie hiernach als bedingte Schuldner zum Abschlusse eines Vertrages nach § 415 für befugt erachten, so fehlt im vorliegenden Falle doch jeder Anhalt dafür, daß G. in ein so bedingtes Schuldverhältnis habe eintreten, eine bedingte Schuld habe übernehmen wollen, und

es ist ein solcher Inhalt des mit den Beklagten abgeschlossenen Schuldübernahmevertrags auch nicht vom Berufungsgerichte festgestellt worden. Vielmehr ging nach der Annahme des Berufungsgerichts der Wille beider Teile, G.'s wie der Beklagten, bei der Schuldübernahme dahin, eine in ihrem Bestande sichere und unbedingte Schuld der Beklagten in Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen. Insbesondere bot nur diese G. Gewähr dafür, den Kaufpreis nicht zu einem höheren Betrage bar zahlen zu müssen. Ein auf eine bedingte Schuld gerichteter Übernahmewille hat einen anderen Inhalt, als ein solcher, der auf eine unbedingte Schuld gerichtet ist. Es fehlt somit für eine bloß bedingte Schuld der Beklagten überhaupt eine Willenseinigung zwischen ihnen und G." . . .