

22. 1. Ist die Mitteilung des Grundstücksveräußerers von der Schulübernahme des Erwerbers nach § 416 BGB., die an den früheren Hypothekengläubiger erfolgt, dem neuen Gläubiger gegenüber wirksam, wenn der Veräußerer von der Hypothekenübertragung keine Kenntnis hatte?

2. Ist im Falle der Veräußerung durch mehrere Miteigentümer, welche Gesamtschuldner einer Hypothekensforderung sind, ein jeder berechtigt, die vorbezeichnete Mitteilung ohne Zuziehung der anderen Gesamtschuldner zu bewirken, um sich von seiner Schuld zu befreien?
BGB. §§ 407, 416, 423.

V. Zivilsenat. Ur. v. 25. September 1912 i. S. R. (Kl.) w. Rn. (Bekl.).
Rep. V. 159/12.

I. Landgericht Stettin.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Beklagte und K., der Sohn der Klägerin, waren seit dem 25. Juni 1908 Miteigentümer eines Grundstücks in St. Für L. stand auf diesem Grundstück eine Briefhypothek zur Sicherung einer Restkaufpreisforderung von 70000 M eingetragen, deren persönliche Schuldner der Beklagte und K. waren. Am 26. August 1908 übertrug L. die Hypothek an die Klägerin. Die Übertragung wurde in das Grundbuch nicht eingetragen. Der Beklagte und K. verkauften sodann das Grundstück an B., der am 17. März 1909 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wurde. B. übernahm in Anrechnung auf den Kaufpreis die eingetragenen Hypotheken, darunter auch die Hypothek von 70000 M. Der Beklagte richtete jetzt an die betreffenden Hypothekengläubiger und hinsichtlich der Hypothek von 70000 M an L. ein Schreiben vom 12. Mai 1909, enthaltend die dem § 416 BGB. entsprechende Mitteilung, daß der Käufer B. die Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen habe.

Mit der am 24. November 1909 zugestellten Klage beantragte die Klägerin, den Beklagten zu verurteilen, an sie 500 *M* zu zahlen. Sie nahm den Beklagten als persönlichen Schuldner auf Zahlung dieses Teilbetrags der von ihrer Hypothek rückständigen Zinsen in Anspruch. Der Beklagte erhob Widerklage mit dem Antrage, festzustellen, daß seine persönliche Schuld aus der Hypothek der Klägerin gegenüber nicht mehr bestehe. Er behauptete, er sei durch seine gemäß § 416 BGB. an den Gläubiger *T.* gemachte Mitteilung, auf die *T.* geschwiegen habe, von der persönlichen Schuld frei geworden. Diese Mitteilung sei dem *T.* am 13. Mai 1909 zugestellt worden; daß *T.* schon vorher die Hypothek an die Klägerin abgetreten hätte, sei ihm erst kurz vor der Klagerhebung durch ein Schreiben des Prozeßbevollmächtigten der Klägerin vom 15. November 1909 bekannt geworden. Der erste Richter legte dem Beklagten einen von der Klägerin hilfsweise zugeschobenen Eid dahin auf, daß er bis zum 13. November 1909 von der Abtretung der Hypothek an die Klägerin keine Kenntnis erhalten habe. Die Berufung der Klägerin hatte keinen Erfolg. Auch ihre Revision wurde zurückgewiesen aus folgenden Gründen:

„Nach dem Berufungsurteil ist unter den Parteien unstreitig, daß der Beklagte die dem § 416 Abs. 1, 2 BGB. entsprechende Mitteilung vom 12. Mai zwar nicht der Klägerin, wohl aber ihrem Bedenten *T.* am 13. Mai 1909 hat zustellen lassen, nachdem *B.* am 17. März 1909 als Eigentümer des mit der Hypothek der Klägerin belasteten Grundstücks eingetragen worden war, und daß *T.* darauf geschwiegen hat. Der Berufungsrichter führt aus, die Klägerin müsse die Mitteilung an den Bedenten *T.* gemäß § 407 Abs. 1 BGB. gegen sich gelten lassen, so daß der Beklagte ihr gegenüber von der der Hypothek zugrunde liegenden Forderung gemäß § 416 BGB. befreit wäre, sofern nicht der Beklagte zur Zeit seiner Mitteilung oder nachher innerhalb der vom Empfange der Mitteilung durch *T.*, dem 13. Mai 1909 an laufenden sechsmonatigen Frist des § 416 Abs. 1 Satz 2 BGB. sichere Kenntnis davon erlangt gehabt hätte, daß die Hypothek von *T.* auf die Klägerin übergegangen war. Für die Erlangung dieser Kenntnis erachtet der Berufungsrichter die Klägerin als beweispflichtig. Er sieht den Beweis nicht für erbracht an und erkennt deshalb auf den von der Klägerin dem Beklagten über

die Kenntnis hilfsweise zugeschobenen Eid. Dies wird von der Revision nicht angefochten und ist auch nicht zu beanstanden, steht vielmehr hinsichtlich der Anwendung des § 407 Abs. 1 BGB. und der Frage der Beweislast bezüglich der Kenntnis von der Hypothekübertragung im Einklange mit dem Urteile des erkennenden Senats in Entsch. des RG.'s in Zivils. Bd. 67 S. 412, auf das der Berufungsrichter Bezug nimmt. Die Revision macht nur geltend, der Beklagte sei nicht Veräußerer des Grundstücks im Sinne des § 416 BGB. gewesen; er und R. hätten das Grundstück als Miteigentümer besessen, und daher hätte die Mitteilung, daß der Erwerber des Grundstücks die Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen habe, durch den Beklagten und R. gemeinschaftlich erfolgen müssen. Dieser Angriff ist jedoch unbegründet.

Der Veräußerer eines Grundstücks wird von einer Schuld, für die eine Hypothek an dem Grundstücke besteht, zufolge Übernahme der Schuld durch den Erwerber dann frei, wenn er dem Gläubiger die Schulübernahme mitteilt und wenn die weiteren Erfordernisse des § 416 Abs. 1, 2 BGB. erfüllt werden. Steht ein Grundstück im Miteigentum mehrerer, so können die Miteigentümer gemäß § 747 Satz 2 BGB. das gemeinschaftliche Grundstück im ganzen allerdings nur gemeinschaftlich veräußern. Aber ein jeder von ihnen ist Veräußerer im Sinne des § 416 BGB., da er sich seines Eigentumsrechts an dem Grundstück entäußert. Ist nur einer der Veräußerer persönlicher Schuldner einer Hypothekensforderung und übernimmt der Erwerber durch Vertrag mit ihm die Schuld, so kann nur er als der Veräußerer gelten, von dem die Mitteilung von der Schulübernahme an den Gläubiger nach Maßgabe des § 416 BGB. auszugehen hat. Denn eine Befreiung des anderen Veräußerers von der Hypothekenschuld kommt dann nicht in Frage, und § 416 BGB. versteht unter „Veräußerer“, wie sich aus den Worten: „Übernimmt der Erwerber . . . eine Schuld des Veräußerers“ ergibt, einen solchen Veräußerer, welcher Schuldner der übernommenen Hypothekenschuld ist. Sind die veräußernden Miteigentümer, wie im gegebenen Falle der Beklagte und R., Gesamtschuldner der Hypothekensforderung und hat der Erwerber durch Vertrag mit ihnen allen die Schuld übernommen, so sind sie sämtlich für die Hypothekenschuld persönlich haftende Veräußerer im Sinne des § 416 BGB. Machen sie dem Hypotheken-

gläubiger gemeinschaftlich von der Schuldübernahme Mitteilung, so können sie nach Maßgabe dieser Vorschrift alle zugleich von ihrer Schuld frei werden. Jedoch kann auch der einzelne Veräußerer für sich allein vorgehen, um sich von der Hypothekenschuld zu befreien. Die §§ 422 bis 425 BGB. treffen Bestimmung darüber, ob und inwieweit Tatsachen, die in der Person eines Gesamtschuldners eintreten, auch für oder gegen die übrigen Gesamtschuldner wirken; insbesondere bestimmt § 423, daß ein zwischen dem Gläubiger und einem Gesamtschuldner vereinbarter Erlaß auch für die übrigen Schuldner wirkt, wenn die Vertragsschließenden das ganze Schuldverhältnis aufheben wollten. Daraus erhellt, daß ein Schuldner deswegen, weil neben ihm noch andere als Gesamtschuldner für die Schuld haften, nicht behindert ist, für sich allein Maßnahmen zu treffen, um sich von seiner Schuld zu befreien, und daß es zur Wirksamkeit der Maßnahmen nicht der Zuziehung der übrigen Gesamtschuldner bedarf. Dies muß auch dann gelten, wenn mehrere Grundstücksveräußerer Gesamtschuldner einer Schuld sind, für die eine Hypothek an dem Grundstücke besteht, und auf Grund der Schuldübernahme durch den Erwerber die Befreiung von der Schuld gemäß § 416 BGB. herbeigeführt werden soll. Jeder veräußernde Gesamtschuldner ist in solchem Falle für berechtigt zu erachten, behufs Herbeiführung der Befreiung von seiner Schuld an den Hypothekengläubiger die im § 416 BGB. vorgesehene Mitteilung von der Schuldübernahme ohne Zuziehung der anderen Gesamtschuldner zu bewirken. . . ."