

17. Welche Bedeutung hat es, wenn sich der Grundstückseigentümer bei der Einräumung des Vorranges für eine neu einzutragende Grundschuld vor einer eingetragenen Hypothek dem zurücktretenden Hypothekengläubiger gegenüber verpflichtet, die Grundschuld löschen zu lassen, sofern und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt?

V. Zivilsenat. Urf. v. 23. Mai 1914 i. S. G. (Kl.) w. S. u. Gen. (Bekl.). Rep. V. 71/14.

- I. Landgericht Düsseldorf.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Auf einem Grundstücke der B.'schen Eheleute waren für die Beklagte zu 1 unter Nr. 14 der III. Abt. eine Restkaufpreishypothek von 20500 M und unter 15 eine weitere von 1500 M eingetragen. In der notariellen Verhandlung vom 9. Oktober 1911 bestellten die B.'schen Eheleute an demselben Grundstücke der Beklagten zu 3 eine Grundschuld von 75 000 M, der die Beklagte zu 1 in derselben Verhandlung den Vorrang von ihren Hypotheken einräumte. In der Verhandlung verpflichteten sich die B.'schen Eheleute weiter der Beklagten zu 1 gegenüber, „die hiervor bestellte Grundschuld von 75 000 M im Grundbuche löschen zu lassen, falls und soweit sich diese Post mit dem Eigentum in einer Person vereinigt,“ indem sie zugleich die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung bewilligten und beantragten.

Darauf wurden die Grundschuld, die Vorrangseinräumung und die Lösungsvermerkung eingetragen.

Am 14. Februar 1912 erwirkte der Kläger gegen die Eheleute B. wegen eines Anspruchs auf Zahlung von 6914,18 M für Bauten und Auslagen nebst Zinsen und Kosten einen Arrestbefehl und Pfändungsbeschluß, durch den unter anderem die Rechte der Schuldner gegen die Beklagte zu 3 auf Übertragung des nicht valutierten Teiles der Grundschuld von 75 000 M, ihr Anspruch auf Lösung dieses Teiles und ihre Ansprüche gegen die Beklagten zu 1 und 3 aus ungerechtfertigter Bereicherung gepfändet wurden. Der Beschluß, in dem es heißt: „Die Drittschuldner dürfen an die Schuldner nicht mehr leisten“, wurde den Drittschuldnern und den Schuldnern zugestellt. Später erwirkte der Kläger gegen die Eheleute B. wegen

seiner Ansprüche an diese ein rechtskräftig gewordenes Urteil und daraufhin einen Beschluß vom 13. August 1912, durch den ihm jene bereits gepfändeten Rechte und Ansprüche zur Einziehung überwiesen wurden. Auch dieser Beschluß wurde den Beteiligten zugestellt. Inzwischen war auf Antrag der Beklagten zu 1 die Zwangsversteigerung des B.'schen Grundstücks eingeleitet. Unter dem 12. August 1912 bewilligte die Beklagte zu 3, daß von ihrer Grundschuld ein Teilbetrag von 39 439 *M* gelöscht werde. Diese Lösung, der die Eheleute B. am 7. August 1912 zugestimmt hatten, wurde am 14. August 1912 im Grundbuche bewirkt. Unter dem 28. August 1912 trat die Beklagte zu 1 von ihrer Restkaufpreishypothek von 20 500 *M* einen Teilbetrag von 2000 *M* an den Beklagten zu 2 mit dem Range nach dem ihr verbleibenden Reste ab; auch dies wurde ins Grundbuch eingetragen. Im Versteigerungstermine blieb der Beklagte zu 2 mit einem Bargebote von 22 000 *M* Meistbietender und erhielt den Zuschlag. Die für die Beklagte zu 3 noch in Höhe von 35 561 *M* eingetragene Grundschuld blieb als Teil des geringsten Gebots bestehen. Im Kaufgelderverteilungstermin am 10. Dezember 1912 wurden dem Beklagten zu 2 auf die ihm abgetretene Teilpost 2055,33 *M*, der Beklagten zu 1 aber auf ihre Resthypothek 18 303,26 *M* und auf ihre zweite Hypothek 1389,46 *M* zugeteilt. Der Kläger widersprach dem auf Grund der gedachten Pfändung und Überweisung, indem er wegen seiner Ansprüche an die B.'schen Eheleute von 6926,18 *M* nebst Zinsen und Kosten Befriedigung aus dem Versteigerungserlöse vor den Beklagten zu 1 und 2 beanspruchte. Der streitige Betrag von 7583,98 *M* wurde hinterlegt.

Mit der Klage verfolgte der Kläger seinen Widerspruch, indem er beantragte:

die Beklagten zu 1 und 2 zu verurteilen, in die Auszahlung der hinterlegten 7583,98 *M* nebst Hinterlegungszinsen an ihn zu willigen.

Hilfsweise begehrte er Schadensersatz mit dem Antrage:

die Beklagten zu 1 und 3 als Gesamtschuldner zur Zahlung von 7583,98 *M* nebst Prozeßzinsen an ihn zu verurteilen.

Außerstenfalls nahm er die Beklagte zu 1 in Höhe von 7583,98 *M* nebst Zinsen und den Beklagten zu 2 in Höhe von 2055,33 *M* nebst Zinsen aus dem Gesichtspunkt einer ungerechtfertigten Bereicherung in Anspruch.

Den Schadenersatzanspruch stützte er darauf, daß die Beklagte zu 3 die Lösung des nicht ausgefüllten Teiles der Grundschuld trotz der Pfändung bewilligt und die Beklagte zu 1 trotz des Hinweises auf die Bedeutungslosigkeit der Lösungsvormerkung dabei mitgewirkt hatte.

Das Landgericht verurteilte die Beklagte zu 3 zur Zahlung von 7583,98 *M* nebst Zinsen an den Kläger und wies die Klage im übrigen ab. Das Oberlandesgericht wies auf die Berufung der Beklagten zu 3 — unter Zurückweisung der Berufung des Klägers — die Klage gänzlich ab und erklärte den vom Kläger gegen den Teilungsplan erhobenen Widerspruch für unbegründet. Die Revision des Klägers wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Die Revision greift das Berufungsurteil nur insoweit an, als es auch den mit dem ersten Hilfsantrage des Klägers geltend gemachten Schadenersatzanspruch gegen die Beklagten zu 1 und 3 abweist. Diesen Anspruch gründet der Kläger darauf, daß die Beklagte zu 3 auf Veranlassung der Beklagten zu 1 im August 1912 zur Lösung des „nicht valutierten Teiles“ ihrer Grundschuld von 75000 *M* mitgewirkt, dadurch gegen das im Pfändungsbefehl vom 14. Februar 1912 enthaltene Veräußerungsverbot verstoßen und, wie die Revision hervorhebt, sein mit der Zustellung des Pfändungsbefchlusses erlangtes Pfandrecht an dem Anspruche der Eheleute B. auf Übertragung des „nicht valutierten“ Grundschuldteiles widerrechtlich verletzt habe. Die Revision konnte aber keinen Erfolg haben, weil nach dem Inhalte der vom Berufungsgericht auf Grund der Urkunde vom 9. Oktober 1911 festgestellten Vereinbarungen zwischen den Eheleuten B., der Beklagten zu 1 und der Beklagten zu 3 sich die Abweisung rechtfertigt.

Dadurch, daß die Forderung, zu deren Sicherung der Beklagten zu 3 die Grundschuld von 75000 *M* bestellt war, nur in Höhe von 35561 *M* bestand, war das dingliche Recht dieser Beklagten aus der Grundschuld nicht berührt; insbesondere stand nicht etwa auf Grund des § 1163 BGB. zum überschießenden Betrage von 39439 *M* die Grundschuld den B.'schen Eheleuten als Eigentümergrundschuld zu (vgl. RGZ. Bd. 78 namentlich auf S. 64/67). In Frage konnte für diese nur ein schuldrechtlicher Anspruch an die

Beklagte zu 3 auf Übertragung des überschießenden Teiles der Grundschuld kommen, der seinen Rechtsgrund in dem der Grundschuldbestellung zugrunde liegenden Vertrage oder in einer ungerechtfertigten Bereicherung der Beklagten zu 3 (vgl. § 812 BGB.) finden mochte. Von dem Bestehen eines solchen Anspruchs der Eheleute B. und seiner wirksamen Pfändung für den Kläger geht die Revision aus.

Allein nach dem auf dem Gebiete des Rechts der Schuldverhältnisse herrschenden Grundsatz der Vertragsfreiheit konnten die Beteiligten nicht nur den Inhalt des Schuldverhältnisses, nachdem es entstanden war, durch Vertrag ändern, sondern auch die schuldrechtlichen Folgen des Umstandes, daß die durch die Grundschuld zu sichernde Forderung nicht oder nicht in entsprechender Höhe bestand, von vornherein, insbesondere gleich bei der Grundschuldbestellung, anderweit bestimmen. Und einen Vertrag solchen Inhalts hat das Berufungsgericht in den Vereinbarungen zwischen den B.'schen Eheleuten, der Beklagten zu 1 und der Beklagten zu 3 festgestellt. Es weist auf die von den Eheleuten B. in der Urkunde vom 9. Oktober 1911 der Beklagten zu 1 gegenüber übernommene Verpflichtung hin, die Grundschuld, falls sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigte, löschen zu lassen; es würdigt den Zusammenhang, in dem dies damit steht, daß die Beklagte zu 1 gleichzeitig mit ihren Hypotheken hinter die der Beklagten zu 3 bestellte Grundschuld zurücktrat, daß sie die Bürgschaft für die Grundschuld übernahm und daß alle Barerhebungen der Eheleute B. bei der Beklagten zu 3 ihrer Genehmigung und Anweisung bedurften. Es erwägt, daß, wenn die Eheleute B. über einen „nicht valuierten Teil“ der Grundschuld frei hätten verfügen dürfen, die Beklagte zu 1 dem klaren Inhalte der Vereinbarungen zuwider die erforderliche Sicherheit für ihre Hypotheken verloren hätte, und daß das Zurücktreten dieser Beklagten mit ihren Hypotheken nur die Hergabe der Baugelder durch die Beklagte zu 3 ermöglichen, also nur soweit hierzu nötig Platz greifen, keinesfalls aber Dritten zum Erwerb eines Vorranges verhelfen sollte. Hiernach entnimmt es den Vereinbarungen den Vertragswillen, daß die Eheleute B. überhaupt nicht das Recht haben sollten, einen etwaigen Anspruch auf Übertragung des „nicht valuierten“ Grundschuldteils oder sonstige Ansprüche betreffs der Grundschuld aus dem

ihr zugrunde liegenden Rechtsverhältnis gegen die Beklagte zu 3 geltend zu machen, es sei denn, daß die Beklagte zu 1 ihre Genehmigung dazu erteilte.

Ohne Grund rügt die Revision: diese Auslegung sei nicht nur mit dem Wortlaute der Urkunde, sondern auch mit dem unverkennbaren Rechtsstandpunkte der Vertragsschließenden unvereinbar. In letzterer Beziehung kann zugegeben werden, daß die Vertragsschließenden bei ihren Vereinbarungen und Festsetzungen von der unrichtigen Rechtsansicht beherrscht gewesen sind, die Grundschulb stehe, soweit die Forderung, zu deren Sicherheit sie diente, nicht entstanden war oder nicht bestand, ohne weiteres den Eheleuten B. als Eigentümergrundschulb zu, und daß bei dieser Rechtsansicht für einen schulrechtlichen Anspruch der Eheleute B. auf Übertragung dieses Grundschulbteils kein Raum war. Allein die irrige Rechtsansicht der Vertragsschließenden berührt hier nicht deren Vertragswillen, sondern nur den ihm gegebenen Ausdruck; bei der Auslegung einer Willenserklärung aber ist nach § 133 BGB. der wirkliche Wille zu erforschen und nicht am buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften. Nach Inhalt, Grund und Zweck der Vereinbarungen sollte auf jeden Fall verhindert werden, daß die B.'schen Eheleute zum Nachteile der Beklagten zu 1 ohne deren Genehmigung die Verfügungsmacht über den „nicht valutierten“ Grundschulbteil erlangten, und es ist klar, daß, wenn der Wille der Vertragsschließenden ihrer irrigen Rechtsansicht entsprechend dahin Ausdruck gefunden hat, daß der nach dieser Ansicht kraft Gesetzes (§ 1163 BGB.) eintretende oder eingetretene Rechtsersolg zugunsten der Beklagten zu 1 ausgeschlossen oder wieder beseitigt werden sollte, damit doch auch ihr Wille feststeht, daß zugunsten der Beklagten zu 1 nicht Ansprüchen Raum zu geben sei, die auf Herbeiführung eines solchen Rechtsersolges durch Übertragung des betreffenden Grundschulbteils gerichtet sind. — Hatten aber die Eheleute B. nach den zwischen ihnen, der Beklagten zu 1 und der Beklagten zu 3 getroffenen Vereinbarungen gemäß der ihnen vom Berufungsgericht gegebenen Auslegung betreffs des „nicht valutierten“ Grundschulbteils gegen die Beklagte zu 3 nur einen von der Genehmigung der Beklagten zu 1 abhängigen oder durch deren Genehmigung bedingten Anspruch, so konnte der Kläger durch die Pfändung und die später sich daran anschließende Überweisung auch

nur ein Pfandrecht und ein Einziehungsrecht an einem derart beschränkten oder bedingten Rechte erlangen. Von einer widerrechtlichen Verletzung dieses Pfand- und Einziehungsrechts durch die Löschung des „nicht valutierten“ Grundschulbteils und vollends von einem dem Kläger daraus entstandenen und nach § 823 Abs. 1 BGB zu erfekenden Schaden kann angesichts der unstreitigen und von der Revision selbst hervorgehobenen Tatsache, daß die Löschung gerade auf Veranlassung der daran im höchsten Maße interessierten Beklagten zu 1 herbeigeführt worden ist, keine Rede sein. Denn diese Tatsache schließt die Genehmigung der Beklagten zu 1 zur Geltendmachung irgendwelcher Ansprüche der B.'schen Eheleute in betreff des „nicht valutierten“ Grundschulbteils, insbesondere eines Anspruchs auf dessen Übertragung, schlechterdings aus.

Wenn die Revision weiter geltend macht: die schuldrechtliche Verpflichtung, einen Vermögenswert nur an einen bestimmten anderen zu übertragen, hindere den Verpflichteten nicht, diesen Vermögenswert rechtswirksam an einen Dritten zu übertragen, und stehe, solange er sich im Vermögen des Verpflichteten befinde, auch nicht einer Pfändung durch einen Dritten entgegen, so stellt sie sich auf einen Boden, der den Vereinbarungen der B.'schen Eheleute, der Beklagten zu 1 und der Beklagten zu 3 und der ihnen vom Berufungsgericht gegebenen Auslegung in keiner Weise entspricht. Eine schuldrechtliche Verpflichtung der B.'schen Eheleute, den „nicht valutierten“ Grundschulbteil auf die Beklagte zu 1 zu übertragen, kommt danach gar nicht in Frage. Die Revision erkennt selbst an, daß dieser Grundschulbteil „dinglich“ der Beklagten zu 3 zustand, und hinsichtlich des Rechtes der Eheleute B. auf Übertragung dieses Grundschulbteils ergeben jene Vereinbarungen nicht etwa die Begründung einer schuldrechtlichen Verpflichtung zur Übertragung dieses Rechtes auf die Beklagte zu 1, sondern, wie dargelegt, eine Änderung oder anderweitige Bestimmung seines Inhalts.

Dem Wortlaute der Vereinbarungen vom 9. Oktober 1911, insbesondere soweit sie auf die von den B.'schen Eheleuten der Beklagten zu 1 gegenüber übernommene Verpflichtung Bezug haben, und dem vom Berufungsgericht erörterten, namentlich das Interesse dieser Beklagten berücksichtigenden Grund und Zweck dieser Vereinbarungen wird, wenn man die gedachte irrige Rechtsansicht der Be-

teiligten beachtet, allerdings eine andere Auffassung noch besser gerecht, als die des Berufungsgerichts; aber diese kann ebenfalls nur zur Abweisung des Schadenersatzanspruches des Klägers führen. Bei den Worten nämlich: „falls und soweit sich diese Post (d. i. die der Beklagten zu 3 bestellte Grundschuld) mit dem Eigentum in einer Person vereinigt“, haben die Beteiligten, indem sie von der Anwendbarkeit des § 1163 BGB. auf die Grundschulden ausgingen, die Fälle im Auge gehabt, daß die Forderung, zu deren Sicherung die Grundschuld bestellt wurde, nicht oder nicht in voller Höhe zur Entstehung gelangte, oder ganz oder zum Teil wieder erlosch. Indem sie aber für diese Fälle eine Verpflichtung der Eheleute B. gegenüber der Beklagten zu 1 zur Löschung der Grundschuld oder des betreffenden Grundschuldteils begründeten und zugleich die Eintragung einer darauf bezüglichen Löschungsvormerkung ins Grundbuch vorsahen, haben sie zugleich die Entstehung jeglicher Ansprüche der Eheleute B. in Ansehung der „nicht valutierten“ Grundschuld, namentlich den Anspruch auf Übertragung, ausgeschlossen. Die Pfändung und Überweisung eines solchen Anspruches für und an den Kläger würde dann gegenstandslos und eine widerrechtliche Verletzung eines Pfand- und Einziehungsrechts des Klägers schon aus diesem Grunde ausgeschlossen sein.

Eines Eingehens auf die zugunsten der Beklagten zu 1 eingetragene Löschungsvormerkung, auf die vom Berufungsgericht dazu gemachten Ausführungen und die von der Revision dagegen gerichteten Angriffe bedarf es nicht. . . .