

66. Welche Bedeutung hat es, wenn ein Grundstückskäufer, der dem Verkäufer mit dem Grundstück eine Restkaufgeldhypothek bestellt, sich gleichzeitig verpflichtet, diese im Falle der Zwangsversteigerung anzubieten?

RGB. §§ 415, 416, 157.

V. Zivilsenat. Ur. v. 27. Februar 1915 i. S. Li. u. Gen. (Vell.)
w. St. (Rl.). Rep. V. 508/14.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Durch Vertrag vom 18. Januar 1911 kaufte der Beklagte zu 1 (Li.) zusammen mit dem Rentner L. von der Stadtgemeinde Berlin eine Reihe unter dem Namen „Scheunenviertel“ bekannter Grundstücke. Der § 3 des Vertrags verpflichtete die Käufer, „zu bewirken, daß bei einer Zwangsversteigerung der verkauften Grundstücke oder

von deren Teilen die Stadtgemeinde wegen ihrer Restkaufgelder nebst Zinsen und Kosten voll ausgebieten werde“. Durch notariellen Vertrag vom 6. April 1911 verkauften die Käufer, die im Mai 1911 in das Grundbuch als Eigentümer eingetragen wurden, ein zu dem Scheunenviertel gehöriges Grundstück an den Kläger. Dieser übernahm in Anrechnung auf den Kaufpreis von der auf dem Grundstück für die Stadtgemeinde Berlin haftenden Hypothek einen Teilbetrag von 368000 M. Nachdem der Kläger als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen war, teilte der Beklagte zu 1, zugleich namens und im Einverständnis mit L., der Stadtgemeinde Berlin die Schulübernahme gemäß § 416 BGB. mit, und das gleiche tat der Kläger, nachdem er das Grundstück an den Kaufmann B. weiterverkauft hatte. In beiden Fällen antwortete der Magistrat nicht. B. fiel in Konkurs, und die Zwangsversteigerung des Grundstücks wurde eingeleitet. L. starb; über seinen Nachlaß wurde die Nachlaßverwaltung angeordnet, und die Beklagten zu 2 wurden zu Verwaltern bestellt. Die Beklagten teilten jetzt dem Kläger mit, daß sie, falls die Stadtgemeinde Berlin gegen sie noch Ansprüche wegen der für die Stadt eingetragenen Hypothek geltend machen würde, von ihm die Befreiung von diesen Ansprüchen verlangen würden. Daraufhin klagte der Kläger auf Feststellung, daß den Beklagten aus dem Kaufvertrage vom 6. April 1911 in betreff dieser Hypothek Ansprüche nicht mehr zuständen.

Das Landgericht verurteilte nach dem Antrage. Das Kammergericht wies die Berufung der Beklagten zurück, während es der Anschlußberufung des Klägers stattgab, die dahin ging, noch festzustellen, den Beklagten stehe insbesondere auch kein Anspruch auf Befreiung von ihrer Verpflichtung aus dem Ausbietungsabkommen gemäß § 3 des Vertrags vom 18. Januar 1911 gegen ihn zu. Die Revision hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

... „Der Kläger hatte in dem Vertrage vom 6. April 1911 dem Beklagten zu 1 und L. gegenüber die der Stadtgemeinde Berlin zustehende Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen. Wie bereits das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, haben die Verkäufer zwar nicht dadurch, wohl aber durch ihre Mitteilung von der Schulübernahme des Klägers und durch das mehr als sechs Monate

dauernde Schweigen der Stadtgemeinde seit dieser Mitteilung aufgehört, deren persönliche Schuldner zu sein (§ 416 BGB.). Nach der Feststellung des Berufungsgerichts wird dies jetzt nicht mehr von den Beklagten bestritten, so daß nur noch, wie das Urteil sagt, zwischen den Parteien streitig sei, ob der Kläger mit der im Vertrage vereinbarten Übernahme „der auf dem Grundstücke haftenden Hypothek“ auch die weitere Verpflichtung der Verkäufer übernommen habe, im Falle der Zwangsversteigerung die volle Ausbietung der Gläubigerin „wegen ihrer Kaufgeldhypothek nebst Zinsen und Kosten“ zu bewirken. Während das Landgericht diese Frage aus § 416 BGB. verneint hat, weil dieses Ausbietungsabkommen nichts weiter sei als die nochmalige Betonung der persönlichen Haftung, sieht das Berufungsgericht darin die Übernahme einer besonderen persönlichen Verpflichtung der Käufer Li und L., die gerade für den offenbar von vornherein ins Auge gefaßten Fall eines Weiterverkaufs vorsorglich getroffen worden sei. Diese Verpflichtung falle also nicht zusammen und erschöpfe sich nicht in der persönlichen Haftung für die durch die Hypothek gesicherte Forderung.

Diese Auslegung greift die Revision vergebens an, denn sie ist weder mit dem klaren Wortsinne des Vertrags vom 6. April 1911 unvereinbar, noch verstößt sie gegen Auslegungsvorschriften. Die Annahme einer selbständigen persönlichen Verpflichtung zur Bewirkung der Ausbietung, die erst, wie das Berufungsurteil erklärt, eintreten sollte, wenn das Grundstück den Eigentümer wechselte, wird nicht erschüttert durch den zutreffenden Hinweis der Revision darauf, daß die persönliche Schuld der Verkäufer Li. und L. keineswegs bereits durch den Eigentumswechsel erlosch, vielmehr ihr Erlöschen durch die Weigerung der Stadt Berlin, den Kläger statt jener als persönlichen Schuldner anzunehmen, verhindert werden konnte. Denn aus dem Umstande, daß es in der Hand der Gläubigerin lag, diese selbständige persönliche Ausbietungspflicht zur Entstehung gelangen zu lassen oder nicht, folgt nichts gegen deren selbständige Eigenart für den Fall ihres Entstehens. Für diese Selbständigkeit spricht aber mit Entschiedenheit, worauf schon das Berufungsurteil hingewiesen hat, daß bei dem begrenzten Rechtskreise der Hypothek (§ 1113 ff. BGB.) durch ihre Eintragung die Ausbietungspflicht nicht gedeckt werden könnte.

Auch fehlt es nicht an leicht erklärlichen Gründen dafür, diese Bestimmung als eine besondere in den Verkaufsvertrag der Stadt aufzunehmen. Da gemäß § 416 BGB. die persönliche Schuld des Verkäufers erlischt, wenn der Gläubiger auf die Mitteilung seines Schuldners eine gewisse Zeit verstreichen läßt, der Erfolg also eintreten kann durch eine unbeabsichtigte Unterlassung, wie sie bei einer großen, vielfach gegliederten Verwaltung nicht außerhalb des Bereichs der Möglichkeit liegt, so kann es sehr gut sein, daß die Stadt Berlin sich dagegen durch die Aufnahme dieser besonderen Bestimmung schützen wollte. Es liegt bei der beabsichtigten Aufteilung des Geländes ferner nahe, daß die Stadt als Verkäuferin sich neben den zahlreichen etwa zu persönlichen Schuldnern werdenden Käufern einzelner Flächen noch die Erhaltung ihrer ursprünglichen Abläuser als einheitliche Stelle sichern wollte, an die sie sich halten konnte, um gegen etwaige Verluste bei Zwangsversteigerungen geschützt zu sein.“ . . .