

23. 1. Wird der Befriedigungszweck, den das Verbot der Eigentums-Verfallklausel in § 1149 BGB. zur Voraussetzung hat, und die Annahme einer Hingabe an Erfüllungsstatt (§§ 364 ff. BGB.) dadurch ausgeschlossen, daß für das zu Eigentum zu übertragende Grundstück ein bestimmter Preis und Herauszahlung des Überschusses vereinbart wird?

2. Unterschied zwischen der Verfallklausel des § 1149 BGB. und einer unbedingten, vor Eintritt der Fälligkeit der Hypothekensforderung vereinbarten Verpflichtung zur Eigentumsübertragung.

V. Zivilsenat. Ur. v. 26. Januar 1918 i. S. B. (Bekl. u. Widerkl.)  
w. M. (Kl. u. Widerbekl.). Rep. V. 238/17.

I. Landgericht Elberfeld.

II. Oberlandesgericht Düsseldorf.

Der Beklagte hatte, vertreten durch seinen mit Vollmacht versehenen Vater, dem Kläger ein bares Darlehen von 7000  $\mathcal{M}$  mit 5% verzinslich, gegeben und auf dem Ackerlande des Klägers, genannt „Oberster Leimberg“, als Hypothek eintragen lassen. In der notariellen Verhandlung vom 20. Mai 1914 verpflichtete sich der Kläger dem mitanwesenden Bevollmächtigten des Beklagten gegenüber, das Darlehen pünktlich am 1. November 1914 zurückzuzahlen und für den Fall, daß er dieser Verpflichtung nicht nachkomme, sein Ackergut mit lebendem und totem Inventar, jedoch ohne die Hausmöbel für 30000  $\mathcal{M}$  dem Beklagten zu Eigentum zu übertragen. Dabei sollten die Hypotheken von zusammen 27000  $\mathcal{M}$  übernommen und der Rest von 3000  $\mathcal{M}$  am Tage der Auflassung, spätestens am 1. Dezember 1914, bar herausgezahlt werden. Der Kläger bewilligte auch die demnächst vorgenommene Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Zur Rückzahlung des Darlehens kam es, nach Angabe des Klägers wegen des eingetretenen Krieges, nicht, vielmehr wurde am 20. November 1914 der Vertrag unter denselben Bedingungen bis zum 1. Mai bzw. 1. Juni 1915 verlängert. Eine weitere Verlängerung wurde dann in der notariellen Urkunde vom 26. Juli 1915 vereinbart. Das „Kaufangebot“ sollte bis zum 1. November 1916 bestehen bleiben, „das Kaufrecht dem Beklagten nur dann zustehen, wenn die Hypothek von 7000  $\mathcal{M}$  bis dahin nicht zurückgezahlt sein würde“.

Zur Rückzahlung des Darlehens am 1. November 1916 kam es wiederum nicht. Der Vater des Beklagten hatte schon in einer notariellen Urkunde vom 30. Oktober 1916 „die Annahme des Kaufangebots“ für den Fall der Nichtzahlung zu Protokoll gegeben und erklärte dann am 31. Oktober 1916 nach Angabe des Klägers auf dessen Frage nach einer weiteren Verlängerung, sein Sohn wünsche die 7000  $\mathcal{M}$  nicht zurückzuerhalten, er wolle das Gut haben, um auf diese Weise vom Militär freizukommen. Der Kläger will sich darauf zur Rückzahlung der 7000  $\mathcal{M}$  bereit erklärt haben, und damit soll der Vater des Beklagten mit dem Bemerkten „es sei gut, es käme auf einige Tage nicht an“ einverstanden gewesen sein. Nachdem sich aber die Sache infolge Nichtantreffens des Notars und der Verhandlungen mit einem Geldgeber einige Tage hingezogen hatte, lehnte nach

Angabe des Klägers der Vater des Beklagten die Annahme des Geldes und das Erscheinen in den Auszahlungsterminen vom 8. und 10. November 1916 ab und verlangte unter Klageandrohung am 13. November 1916 die Auflassung.

Darauf klagte der Kläger mit dem Antrage, der Beklagte solle verurteilt werden, gegen Zahlung von 7000  $\mathcal{M}$  die Hypothek und die Auflassungsvormerkung löschen zu lassen; auch verlangte er die Feststellung, daß er zur Übertragung seines Ackergruts Oberster Leimberg nicht verpflichtet sei. Der Beklagte erhob Widerklage mit dem Antrage, der Kläger möge verurteilt werden, sein Landgut mit dem gesamten lebenden und toten Inventar dem Beklagten gegen Auszahlung von 3000  $\mathcal{M}$  zu übergeben und aufzulassen. Das Landgericht verurteilte den Kläger unter Abweisung der Klage nach dem Antrage der Widerklage. Das Oberlandesgericht aber erkannte auf die Berufung des Klägers umgekehrt und verurteilte den Beklagten nach dem ersten Klageantrage, wies die Widerklage ab und erklärte damit auch den Feststellungsantrag der Klage für erledigt. Die Revision des Beklagten und Widerklägers hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

... „Der Berufungsrichter hat, ohne sich auf die weiteren Einwendungen gegen die Rechtsverbindlichkeit der von dem Kläger eingegangenen Verpflichtungen einzulassen, den § 1149 BGB. für anwendbar erachtet, wonach der Eigentümer eines Grundstücks, solange nicht die Hypothekensforderung ihm gegenüber fällig geworden ist, dem Gläubiger nicht das Recht einräumen kann, zum Zwecke der Befriedigung die Übertragung des Eigentums zu verlangen. Die Revision hat hiergegen Einwendungen erhoben, ihre Rügen waren jedoch nicht für stichhaltig zu erachten.

Sie hat zunächst geltend gemacht, die Fälligkeit des Hypothekendarlehns sei, wenigstens zur Zeit der für maßgebend zu erachtenden Verlängerungen vom 20. November 1914 und 26. Juli 1915, bereits eingetreten gewesen und es sei also schon deshalb die Vereinbarung der Eigentumsübertragung nicht verboten gewesen. . . . (Dieser Einwand wird widerlegt und sodann fortgeföhren:) Keinen Unterschied kann es ferner machen, daß bei der in der Urkunde vom 20. Mai 1914 übernommenen Verpflichtung zur Eigentumsübertragung ein bestimmter Preis von 30000  $\mathcal{M}$  vereinbart worden ist, so daß das bedingungs-

weise für den Fall der Nichtzahlung des Darlehens vereinbarte Rechtsgeschäft einen kaufähnlichen Charakter gewonnen hat. Insbesondere kann daraus nicht abgeleitet werden, daß die Eigentumsübertragung nicht „zum Zwecke der Befriedigung“ erfolgen sollte. Daß diese Voraussetzung des § 1149 BGB. vorhanden war, hat der Berufungsrichter unbedenklich dem Inhalte der Verpflichtungsurkunden entnommen, von denen noch die letzte vom 26. Juli 1915 in scharfer Weise betonte, daß das sogenannte Kaufrecht nur dann bestehen sollte, wenn der Kläger nicht rechtzeitig mit seiner Hypothek befriedigt würde. Daß in diesem Falle nicht lediglich der Eigentumsverfall, die *lex commissoria* in ihrer einfachsten Gestalt, sondern die Übernahme des Grundstücks zu einem bestimmten Preise und die Herauszahlung des Überschusses eintreten sollte, kann daran nichts ändern. Mit der „Annahme an Erfüllungstätt“ (§§ 364, 365 BGB.), die hier vor allem in Frage kommt, sind Vereinbarungen dieses Inhalts keineswegs unvereinbar (vgl. Raape, Die Verfallklausel bei Pfand und Sicherheitsübereignung, 1913 S. 16 ff.; Biermann, Sachenrecht, Anm. 2a zu § 1149 BGB.). Schon die Nov. IV cap. III Justinians schrieb bei der den Schuldnern nachgelassenen Hingabe an Zahlungsstatt eine gerichtliche Abschätzung der Sachen (*accurata rerum aestimatio*) vor und das Preussische Allgemeine Landrecht I 16 §§ 238, 242 betrachtete die Einigung über einen bestimmten Preis als einen notwendigen Bestandteil der Angabe an Zahlungsstatt und als Vorbedingung des Eigentumsüberganges. Das Verbot der Verfallklausel im § 33 RM. I 20 traf ausdrücklich die Abrede, daß die verpfändete Sache bei ausbleibender Zahlung dem Gläubiger „für die Schuld oder für einen im voraus bestimmten Wert“ zufallen sollte. Auch die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs stehen dem nicht entgegen, da § 1149 BGB. (Mot. Bd. 3 S. 680) ganz allgemein nicht bloß den dinglichen Vertrag, sondern auch schuldrechtliche Verträge, die auf Übertragung des Eigentums gerichtet sind, umfaßt. Daß die Preisbestimmung unter Umständen die Verpflichtung zur Herauszahlung des Überschusses mit sich bringt, ist die notwendige Folge davon. Das Rechtsgeschäft gewinnt dadurch einen kaufähnlichen Charakter, ohne doch Kauf zu sein, wie dies sowohl nach früherem Rechte, als auch nach § 365 BGB. (Mot. 2 S. 83) anerkannt ist. Im übrigen würde aber auch ein wirklicher Kauf den Befriedigungs-

zweck nicht ausschließen, weil die Absicht immerhin auch in diesem Falle in erster Linie darauf gerichtet sein kann, Befriedigung durch Erlangung des Eigentums bei gleichzeitiger Verrechnung der Schuld mit dem Kaufpreise zu erlangen. Im vorliegenden Falle kommt noch hinzu, daß die grundlegende Vereinbarung vom 20. Mai 1914 und ebenso die erste Verlängerung von einem Kaufe kein Wort enthalten und erst die letzte Verlängerung von einem „Kaufangebote“ spricht, wovon gar keine Rede sein konnte, weil die früheren Urkunden ebenso wie die letzte vom 26. Juli 1915 keine Vertragsanträge, sondern wirkliche durch Annahme vollendete Verträge sind.

Um Mißverständnisse auszuschließen, wie sie z. B. die ganz allgemein gehaltene Fassung der Anm. 5 in § 76 (Bd. 2 S. 503) des Lehrbuchs von Goldmann und Lilienthal hervorrufen kann, hat der Berufungsrichter noch darauf hingewiesen, daß eine Abrede, wie sie hier vorliegt, nicht zu verwechseln ist mit einer anderen, wo Gläubiger und Schuldner schon vor der Fälligkeit eine feste, von der Zahlung am Fälligkeitstermin unabhängige Übereignung zu bestimmtem Preise oder einen Kaufvertrag dieses Inhalts vereinbaren oder vollziehen. Einen solchen Fall behandelte für das Recht des Preuß.-Allg. Landrechts die Entscheidung *MDStG. Bd. 7 S. 65*. Daß deren Grundsätze auch jetzt noch anwendbar sind und ein Übereignungsvertrag dieses Inhalts nicht unter das Verbot des § 1149 *BGB.* fällt, ist herrschende Meinung;

vgl. *Komm. von RGer. Räten Anm. 1 zu § 1149; Turnau-Förster, Liegensch.-Recht 3. Aufl. Anm. 1 Abs. 3 das.; Oberneck, Grundbuchrecht Bd. 2 § 122 Anm. 4b a. E. S. 95 der 3. Aufl.; v. Staudinger § 1149 Anm. 1a a; Pland das. Anm. 2.*

Ein solcher Fall liegt aber hier nicht vor.“ . . .