

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 419

Kauft jemand ein Grundstück, das den einzigen wesentlichen Vermögensgegenstand des Veräußerers ausmacht, dann tritt seine Haftung aus § 419 BGB nicht ein, wenn er erst nach Stellung des Antrages auf Umschreibung des Eigentums im Grundbuch oder auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung Kenntnis von der Vermögensübernahme erhält (Abweichung von BGH NJW 1966, 1748).

BGH, Urt.v. 18. Dezember 1970 - IV ZR 1082/68 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 1082/68

URTEIL

Verkündet am
18. Dezember 1970
B l e c h e r ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Monteurs Hermann S [REDACTED] ,
B [REDACTED] , G [REDACTED] - S [REDACTED] - Straße [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Gertrud K [REDACTED] -
geb. J [REDACTED] , B [REDACTED] , K [REDACTED] E [REDACTED] Straße [REDACTED] ,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr.h.c. [REDACTED] -

- 2 -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. Oktober 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Hauß und der Bundesrichter Johannsen, Dr. Reinhardt, Dr. Bukow und Dr. Buchholz

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 5. April 1968 insoweit aufgehoben, als es über die Anschlußberufung der Klägerin entschieden hat, sowie im Kostenpunkt.

Die Anschlußberufung der Klägerin gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 1. Juni 1967 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Klägerin zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Klägerin stehen gegen ihren geschiedenen Ehemann Paul Peter K. [REDACTED] aufgrund Versäumnisurteils vom 5. Juli 1966 Unterhaltsansprüche zu. Wegen dieser Ansprüche nimmt sie den Beklagten als Vermögensübernehmer nach § 419 BGB in Anspruch.

Paul Peter K. [REDACTED] war zur Hälfte an einer Erbengemeinschaft beteiligt, deren Vermögen in einem in B. [REDACTED] gelegenen Hausgrundstück bestand. Der Erbanteil des Paul Peter K. [REDACTED] machte den wesentlichen



Teil seines Vermögens aus. Durch notariellen Vertrag vom 29. Juni 1966 verkaufte die Erbengemeinschaft das Grundstück an den Beklagten zu einem Kaufpreis von 55.000 DM, von dem der Beklagte sogleich 50.000 DM zahlte. In die Vertragsurkunde war folgende Erklärung des Paul Peter K[REDACTED] aufgenommen worden:

"Herr (Paul Peter) K[REDACTED] versicherte nach Belehrung zur Gewißheit des Notars, daß er durch die gegenwärtige Urkunde nicht über sein gesamtes Vermögen verfüge."

Am 26. August 1966 wurde im Grundbuch auf den am 27. Juli 1966 eingegangenen Antrag zugunsten des Beklagten eine Auflassungsvormerkung eingetragen; am 21. November 1966 wurde der Beklagte auf den am 12. Oktober 1966 eingegangenen Antrag im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Mit Schreiben vom 2. November 1966 unterrichtete der Anwalt der Klägerin den Beklagten über die rückständigen Unterhaltsverpflichtungen des Paul Peter K[REDACTED] sowie darüber, daß der Anteil K[REDACTED]'s an dem Grundstück dessen einzigen wesentlichen Vermögensgegenstand darstelle, weswegen der Beklagte gemäß § 419 BGB in Anspruch genommen werde. Das Schreiben ist dem Beklagten am 7. November 1966 zugegangen.

Die Klägerin hat von dem Beklagten ursprünglich die Zahlung von Unterhaltsrückständen bis einschließlich Februar 1966 nebst Kosten in Höhe von insgesamt 7.188,94 DM sowie die Zahlung der ihr durch das genannte Versäumnisurteil zugesprochenen monatlichen Rente von 550,- DM ab 1. März 1967 einklagen wollen. Da ihr das Armenrecht nur für einen Betrag von 3.338,94 DM bewil-

ligt worden ist, hat sie im ersten Rechtszug nur die Zahlung dieses Betrages verlangt. Es handelt sich dabei um den Unterhaltsrückstand, der bis zum 27. Juli 1966 (dem Tag des Eingangs des Antrags auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung beim Grundbuchamt) aufgelaufen war, nebst Kosten. Das Landgericht hat der Klage durch Urteil vom 1. Juni 1967 stattgegeben.

Während des Berufungsrechtszuges erledigte sich die Hauptsache hinsichtlich des eingeklagten Betrages. Der Beklagte wurde Miterbe nach einem am 9. April 1967 verstorbenen Onkel. Aufgrund der am 13. September 1967 erfolgten Pfändung des Erbanteils wurde die Klägerin wegen der eingeklagten Beträge befriedigt. Mit dem am 4. Dezember 1967 eingegangenen Schriftsatz hat sie Anschlußberufung eingelegt mit dem Antrag festzustellen, daß der Beklagte verpflichtet ist, die weiteren Verbindlichkeiten ihres geschiedenen Ehemannes aus dem gegen diesen ergangenen Versäumnisurteil vom 5. Juli 1966 bis zur Höhe des von dem Beklagten übernommenen Grundstücksanteils zu erfüllen. In dem Verhandlungstermin vom 5. März 1968 haben die Parteien die Hauptsache wegen des im ersten Rechtszug eingeklagten Betrages für erledigt erklärt. Das Oberlandesgericht hat den Beklagten entsprechend dem Antrag der Anschlußberufung verurteilt und im übrigen ausgesprochen, daß der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist.

Mit der Revision begehrt der Beklagte, die Anschlußberufung der Klägerin zurückzuweisen und der Klägerin die gesamten Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Zulässigkeit der Anschlußberufung ist von dem Berufungsgericht zu Recht bejaht worden.

Der Klageanspruch ist jedoch nicht begründet.

Das Berufungsgericht hat festgestellt, der Beklagte habe durch das Schreiben des Anwalts der Klägerin vom 2. November 1966 Kenntnis davon erhalten, daß der Grundstücksanteil, den er von dem geschiedenen Ehemann der Klägerin K. erworben habe, dessen einzigen wesentlichen Vermögensgegenstand ausmache. Es hat sich weiter auf den Rechtsstandpunkt gestellt, daß damit die Haftung des Beklagten aus § 419 BGB begründet sei, da seine Eintragung als Eigentümer erst später, nämlich am 21. November 1966, erfolgt sei. Daß bereits am 26. August 1966 im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Beklagten eingetragen und am 12. Oktober 1966 der Antrag auf Umschreibung des Eigentums beim Grundbuchamt eingegangen sei, sei unerheblich. Denn die Übernahme des Vermögens werde, wenn sie, wie hier, in dem Erwerb von Grundeigentum bestehe, erst durch die Umschreibung des Grundstücks im Grundbuch vollzogen.

Zutreffend hat das Berufungsgericht darauf abgestellt, ob der Beklagte die Kenntnis besaß, daß der Grundstücksanteil nahezu das ganze Vermögen des Veräußerers K. darstellte. Daß es auf diese Kenntnis ankommt, entspricht herrschender Rechtsauffassung (RGZ 76, 1, 4; 134, 121, 125; 154, 370, 375; 160, 7, 13 f; BGH LM BGB § 419 Nr. 16 und Nr. 18 = NJW 1965, 1174; ebenso der überwiegende Teil des Schrifttums, vgl. insbesondere Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse, 15. Bearbeitung § 86 II; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts,

Allg. Teil, 9. Aufl. § 31 I; Soergel/Siebert/Schmidt BGB 10. Aufl. § 419 Rn 6). Danach tritt die Haftung des Übernehmers nach § 419 BGB in den Fällen, in denen nicht das Vermögen als solches, sondern nur einzelne Gegenstände oder ein einzelner Gegenstand übernommen werden, nur dann ein, wenn der Erwerber weiß, daß es sich bei den übernommenen Gegenständen um das ganze oder so gut wie das ganze Vermögen des Veräußerers handelt, oder wenn er zumindest die Verhältnisse kennt, aus denen sich das ergibt.

Streitig ist jedoch, auf welchen Zeitpunkt für diese Kenntnis des Erwerbers abzustellen ist. Das Reichsgericht ist in einigen Entscheidungen als selbstverständlich davon ausgegangen, daß der Zeitpunkt des Vertragsschlusses maßgeblich sei (so RGZ 134, 121, 126 aE; RGZ 160, 7, 14). Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat sich in der Entscheidung vom 28. Juni 1966 (LM BGB § 149 Nr. 19 = NJW 1966, 1748) auf den Standpunkt gestellt, es komme bei Übernahme eines Grundstücks für die Kenntnis allein auf die Vollendung des Eigentums-erwerbs an, mithin auf den Zeitpunkt der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch. In der Kritik an dieser Entscheidung sind Lenzen (NJW 1967, 555) und Reinicke (NJW 1967, 1249 ff) dafür eingetreten, es nicht auf die Eintragung, sondern auf die Stellung des Eintragungsantrags abzustellen bzw. auf die Stellung des Antrags auf Eintragung einer Auflassungsvor-merkung. Dieser Ansicht haben sich Esser (Schuldrecht I 3. Aufl. S. 422 Fußn. 32) und Fikentscher (Schuldrecht 2. Aufl. S. 351) angeschlossen.

Die Entscheidung der Streitfrage kann nur aus einer Abwägung des mit § 419 BGB bezweckten Gläubigerschutzes und der Erfordernisse des Grundstücksverkehrs gewonnen werden. In dem Regelfall, der mit der Vorschrift des § 419 BGB erfaßt werden sollte, wird auf Grund schuldrechtlichen Vertrages ein Vermögen als Ganzes übernommen. Sinn und Zweck der Haftung aus § 419 ist es, daß der Gläubiger dann da, wo die Vermögensmasse geblieben ist, die die Unterlage des dem Schuldner gewährten Kredits bildete, seine Befriedigung soll suchen können (RGZ 69, 288; BGHZ 33, 123, 128). Der Erwerber wird nicht unbillig belastet. Er weiß bei Vertragsschluß, daß er das gesamte Vermögen des Veräußerers übernommen hat und muß deshalb damit rechnen, mit diesem Vermögen für die Verpflichtungen des Schuldners eintreten zu müssen. Er kann nicht damit gehört werden, die in § 419 BGB bestimmte Rechtsfolge nicht gekannt zu haben. Wer das gesamte Aktivvermögen eines anderen übernimmt, muß sich sagen, daß der dadurch vermögenslos gewordene Veräußerer die Verbindlichkeiten seiner Gläubiger nicht mehr befriedigen kann und daß diese Verpflichtungen somit dem Vermögensübernehmer zufallen.

Anders liegt es, wenn jemand ein einzelnes Grundstück kauft. Auch in diesem Falle findet mit dem Erwerb des Grundstücks eine Vermögensübernahme statt, wenn das Grundstück den einzigen wesentlichen Vermögensgegenstand des Veräußerers darstellt. Die Abweichung von dem vorgenannten Regelfall liegt jedoch darin, daß dem Erwerber hier nicht aus Inhalt oder Gegenstand des Vertrages die Kenntnis vermittelt wird, daß das Grundstück das gesamte Vermögen des Veräußerers ausmacht, jedenfalls dann nicht, wenn in dem Vertrag nur von dem Verkauf des Grundstücks

die Rede ist. Darum ergab es sich zwangsläufig, daß die Rechtsprechung mit der Anwendung des § 419 BGB auf einen solchen Fall zugleich die Voraussetzung aufstellte, der Erwerber müsse eine positive Kenntnis davon gehabt haben, daß der Kaufgegenstand einziger Vermögensgegenstand des Veräußerers ist. Nur mit dieser Einschränkung können die Gefahren abgewendet werden, die anderenfalls mit der Anwendung des § 419 BGB auf den Kauf eines einzelnen Grundstücks für den Erwerber verbunden wären und eine "unzu-trägliche Belastung" des Grundstücksverkehrs bedeuten würden, da dieser dann "ohne weitgehende Nachforschungen nach den persönlichen Verhältnissen des Verkäufers gefährlich sein würde" (RGZ 134, 121, 125; BGH LM BGB § 419 Nr. 18 = NJW 1965, 1174).

Diese Gefahr besteht für den Käufer eines Grundstücks im wesentlichen in der Entrichtung der Gegenleistung vor Kenntnis des Umstands, mit dem Grundstück das ganze Vermögen eines anderen gekauft zu haben und deshalb als Vermögensübernehmer zu haften. Ob demgemäß den Bestrebungen zu folgen ist, schon bei angemessener Gegenleistung eine Haftung aus § 419 BGB nicht oder nur beschränkt eingreifen zu lassen (so neuerdings Schrickner in JZ 1970, 265 ff; offen gelassen in der Entscheidung BGHZ 33, 123, 126 für den Fall, daß die Gegenleistung die gleiche Sicherheit und die gleiche Befriedigungsmöglichkeit bietet wie das bisherige Vermögen), kann dahinstehen. Auch die Beibehaltung des subjektiven Kriteriums der Kenntnis vermag zu gerechten Ergebnissen zu führen. Es erscheint nämlich, um die gekennzeichnete Gefahr für den Grundstücksverkehr abzuwenden, geboten, für die Kenntnis auf den Zeitpunkt abzustellen, von dem ab der Käufer den Kaufpreis entrichten kann, ohne weitere gegen ihn wirkende Verfügungsbeschränkungen oder Grund-

stücksbelastungen befürchten zu müssen. Den Schutz gegen diese Nachteile gewähren die §§ 878, 883 Abs. 2, 892 Abs. 2 BGB i.V. mit § 17 GBO mit der Stellung des Antrags auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung oder auf Eigentumsumschreibung. Wenn der gewöhnliche Grundstücksverkehr nicht unnötig gefährdet oder erschwert werden soll, muß der Käufer auch ohne Gefahr im Hinblick auf eine Haftung aus § 419 BGB den Kaufpreis zu diesem Zeitpunkt entrichten können.

Der Gläubigerschutz wird dadurch nicht ungebührlich beeinträchtigt. Beruht die Forderung des Gläubigers auf einem dem Schuldner gewährten Kredit, so kann sich der Gläubiger durch Belastung des Grundstücks sichern. Handelt es sich bei der Gläubigerforderung um Unterhaltsansprüche, so werden die nahen Beziehungen, die zwischen Gläubiger und Schuldner bestehen oder bestanden (Verwandte, geschiedene Ehegatten), es im allgemeinen mit sich bringen, daß der Gläubiger über die Vermögensverhältnisse des Schuldners hinreichend unterrichtet ist und demgemäß ein diesem gehörendes Grundstück als Haftungsobjekt in Anspruch nehmen kann. In anderen Fällen wird sich der Gläubiger durch rechtzeitiges Ausbringen eines Arrestes sichern oder im Wege der Anfechtung nach § 3 AnfGes befriedigen können. Im übrigen erschiene es schwer einsehbar, wenn auf die Zufälligkeit der Dauer der Bearbeitung der Eintragungsanträge abgestellt werden müßte. Ein Käufer, der beispielsweise fünf Tage nach Stellung des Eintragungsantrages die besagte Kenntnis erhält, würde dann nicht haften, wenn das Grundstück in einem Bezirk liegt, in dem die Eintragung drei Tage nach Eingang des Antrags vorgenommen wird, dagegen dann der Haftung aus § 419 BGB ausgesetzt sein, wenn der Arbeitsanfall beim Grundbuchamt die Eintragung erst nach

mehr als fünf Tagen ermöglicht. Außerdem wäre es unbillig, wenn der Gläubiger solchenfalls seine Befriedigung sowohl aus dem Grundstück wie aus dem von den Käufer an den Schuldner entrichteten Kaufpreis suchen könnte, während der Käufer der Gefahr ausgesetzt wäre, Grundstück und Kaufpreis zu verlieren, weil ein ihm etwa nach den §§ 323 ff, 440 BGB zustehender Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises gegen den Verkäufer schwer realisierbar sein könnte. Um diese Gefahr abzuwenden, wäre der Käufer gehalten, das zu tun, was gerade mit der Aufstellung des Erfordernisses der Kenntnis vermieden werden sollte, nämlich vor Entrichtung des Kaufpreises Nachforschungen nach den persönlichen Verhältnissen des Verkäufers anzustellen.

Nach alledem erscheint es bei der erforderlichen Abwägung von Gläubiger- und Käuferinteressen geboten anzunehmen, daß die Haftung des Käufers eines einzelnen Grundstücks nach § 419 BGB zwar, wie in Übereinstimmung mit der Entscheidung des VI. Zivilsenats vom 28. Juni 1966 anzunehmen ist, nicht schon ohne weiteres dann entfällt, wenn dem Käufer nach Abschluß des Kaufvertrages bekannt wird, daß das Kaufgrundstück den einzigen wesentlichen Vermögensgegenstand des Verkäufers darstellt, wohl aber dann, wenn er diese Kenntnis erst nach der Stellung des Antrags auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung oder auf Umschreibung des Eigentums erhält. Das ist zugleich der Zeitpunkt für die Begrenzung des Umfangs der Haftung, da der Vermögensübernehmer nur für die Schulden des Veräußerers haftet, die bis zu diesem Zeitpunkt entstanden sind (BGHZ 33, 123, 129 f.). Der Senat schließt sich danach der in der Rechtslehre insbesondere von Reinicke (aaO) vertretenen Auffassung an. Dieser Auffassung steht

nicht entgegen, daß es im Falle der Anfechtung eines Grundstückserwerbs nach dem Anfechtungsgesetz und im Falle der Konkursanfechtung nach herrschender Rechtsansicht genügt, wenn die danach maßgebende Kenntnis des Erwerbers (im besonderen die Kenntnis einer Gläubigerbenachteiligungsabsicht des Veräußerers) bei Vollendung des Rechtserwerbs vorliegt (BGHZ 41, 17). In diesen Fällen liegt eine Sachlage vor, die einen stärkeren Gläubigerschutz zu rechtfertigen vermag. Sie erfordert es nicht, den Gläubigerschutz im Falle des § 419 BGB in ausdehnender Auslegung dieser Vorschrift eben so weit zu erstrecken. Der VI. Zivilsenat hat auf Anfrage erklärt, an der gegenteiligen Ansicht der in NJW 1966, 1748 veröffentlichten Entscheidung nicht mehr festzuhalten.

Bei dieser Rechtslage kommt es nicht darauf an, ob eine Haftung nach § 419 BGB auch für die Unterhaltsansprüche der Klägerin aus der Zeit nach Stellung des Antrags auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung besteht. Es bedarf auch keines Eingehens auf die Rügen, die die Revision gegen die Feststellung des Berufungsgerichts vorgebracht hat, der Beklagte habe mit Empfang des Schreibens vom 2. November 1966 tatsächlich Kenntnis von der Vermögensübernahme erhalten.

Das Berufungsurteil war danach aufzuheben. Die Anschlußberufung der Klägerin war mit der Kostenfolge aus § 91 ZPO als unbegründet zurückzuweisen. Da die

Berufung des Beklagten insoweit Erfolg gehabt hätte, als die Parteien die Hauptsache für erledigt erklärt haben, waren der Klägerin die weiteren Kosten des Rechtsstreits nach § 91 a ZPO aufzuerlegen.

Dr. Hauß

Johannsen

Dr. Reinhardt

Dr. Bukow

Dr. Buchholz