

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2207 099

BGB §§ 415, 416

Die Rechtsprechung dahin, daß die Übernahme einer Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis grundsätzlich die Vereinbarung einer befreienden Übernahme auch der persönlichen Schuld in sich schließt, ist nicht ohne weiteres dann anwendbar, wenn der Veräußerer des Grundstücks nicht der persönliche Schuldner ist.

BGH, Urt. v. 22. März 1961 - VZR 165/59 - OLG Karlsruhe, Zivilsenat in
Freiburg
LG Freiburg

V ZR 165/59

Verkündet
am 22. März 1961

Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

1. der Witwe Ella D. geb. G. in H. a.N.,
S. straße
 2. des Apothekers Dr. Hans D. in H., S.
gerstraße und
 3. der Frau Gertrud K. geb. D. in M.,
Me. straße
- als Erben des verstorbenen Apothekers Dr. Hugo D.-G. in
H.,

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

den Bauverein F. i.Br. eGmbH in F./Breisgau,
Z. straße a, vertreten durch dessen Vorstand, Architekt
Albert Kl. und Kaufmann Gustav Hä. in

Beklagten, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 22. März 1961 unter Mitwirkung des Senatsprä-
sidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Frei-
tag, Dr. Mattern und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Oberlandesgerichts
Karlsruhe - 4. Zivilsenat in Freiburg - vom 23. Juli 1959
wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Im Dezember 1926 gewährte die Handwerkerbank Ba■■■■ AG in Ba■■■■ (Handwerkerbank) der Klägerin zu 1 und ihrem Ehemann, dem Apotheker Dr. Hugo D■■■■, ein Darlehen in Höhe von 43.750 sfrs, das seit dem 15. Juni 1935 in Höhe von 43.421,87 sfrs besteht und nach der Schuldurkunde vom 3. Dezember 1926 "in effektiver Schweizerwährung" zurückzuzahlen ist. Zur Sicherung des Darlehens wurde für die Handwerkerbank auf dem Grundstück R■■■■straße ■■■■ in F■■■■, das dem Vater des Dr. Hugo D■■■■ gehörte, eine Höchstbetragshypothek bis zum Preis 16 kg Feingold eingetragen.

Der im Jahre 1929 verstorbene Vater wurde von Dr. Hugo D■■■■ und dessen beiden Schwestern, Frau Anna Kö■■■■ geb. D■■■■ und Frau Marie V■■■■ geb. D■■■■, beerbt. Im Wege der Erbaus-einandersetzung erhielt Frau Kö■■■■ das belastete Grundstück. Sie wurde am 28. Dezember 1937 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Persönliche Schuldner der Darlehensforderung der Handwerkerbank blieben die Klägerin zu 1 und ihr Ehemann Dr. Hugo B■■■■.

Mit notariellem Vertrag vom 21. Juni 1940 verkaufte Dr. Hugo D■■■■ als Bevollmächtigter seiner Schwester das Grundstück an den Beklagten. Über die Bezahlung des auf 97.500,-- RM vereinbarten Kaufpreises heißt es in § 2 des Kaufvertrags:

- | | |
|---|-----------|
| "1. Bis 1. Juli 1940 ist auf das Konto des Bevollmächtigten bei der Kreissparkasse H■■■■ ohne Zins zu bezahlen der Betrag von | RM 62.500 |
| 2. der Rest mit | " 35.000 |
| zusammen wieder | RM 97.500 |
| | ===== |

ist vom 1. Juli 1940 ab mit 4% zu verzinsen und mit den Zinsen Zug um Zug gegen Aushändigung der Löschungsbewilligung für die noch eingetragene und von der Verkäuferin baldmöglichst zu beseitigende Hypothek der Handwerkerbank B■■■■ AG zu entrichten."



Der Beklagte, der bis zum 1. Juli 1940 den Betrag von 62.500 RM zu Händen des Dr. Hugo D. zahlte, wurde am 15. August 1940 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Da Frau Kö. die Hypothek der Handwerkerbank nicht beseitigen konnte, weil diese die Annahme von Reichsmarkbeträgen ablehnte, wurde zwischen Frau Kö., wiederum vertreten durch ihren Bruder Dr. Hugo D., und dem Beklagten am 14. Juli 1942 ein notarieller Nachtragsvertrag geschlossen, nach dem der Kaufpreis in Abänderung des § 2 des Kaufvertrags wie folgt zu verrechnen und zu bezahlen war:

- "1. Der Käufer übernimmt in Anrechnung auf den Kaufpreis die auf dem Grundstück eingetragene Höchstbetragshypothek der Handwerkerbank in B. AG mit Preis von 16 kg Feingold zum Mittelkurs der Schweizer Franken am Vortage der Genehmigung der Devisenstelle zur Verzinsung vom 1.6.1940 und zur künftigen Bezahlung. Diesem Eintrag liegt eine Schuld zugrunde mit 43.750 sfrs.
2. Der Unterschied zwischen dem übernommenen und tatsächlich vom Käufer seinerzeit herauszuzahlenden Reichsmarkbetrag der Hypothek einerseits und dem Kaufpreis von 97.500 RM andererseits ist vom 1.7.1940 an mit 4% zu verzinsen und mit diesen Zinsen, soweit noch nicht geschehen, nach devisenrechtlicher Genehmigung der Vertragsänderung an Herrn Dr. Hugo D. zu zahlen".

Das belastete Grundstück wurde im November 1944 durch Kriegseinwirkung zerstört. Es ist nach dem Krieg von dem Beklagten an die Stadt Freiburg gegen ein anderes Grundstück getauscht worden. Die Eintragung der Stadt Freiburg steht noch aus, da die vereinbarte Ablösung der Hypothek noch nicht erfolgt ist.

Dr. Hugo D. ist inzwischen (am 24. April 1957) verstorben und von den Klägern (seiner Witwe und seinen beiden Kindern) beerbt worden.

In einem Vorprozeß der Handwerkerbank gegen die jetzigen Kläger wurde durch Urteil des Landgerichts Freiburg vom 24. Dezember 1957 (2 O 28/57) festgestellt, daß die Kläger persönliche Schuldner der Forderung der Handwerkerbank sind. Die Berufung der Kläger wurde durch rechtskräftig gewordenes Urteil vom 15. März 1959 (4 U 38/58) zurückgewiesen.

Die Kläger haben vorgetragen: Der Beklagte habe im Nachtragsvertrag vom 14. Juli 1942 neben der dinglichen Hypothekenschuld auch die zu Grunde liegende Darlehensschuld der Eheleute Dr. Hugo D. übernommen. Zumindest sei der Beklagte aus § 415 Abs. 3 BGB verpflichtet, sie von ihrer Schuld gegenüber der Handwerkerbank zu befreien. Diese Verpflichtung ergebe sich im übrigen auch aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung.

Die Kläger haben beantragt:

festzustellen, daß der Beklagte den Klägern gegenüber verpflichtet ist, die Handwerkerbank B. AG in B./Schweiz wegen ihrer Darlehensforderung an die Kläger über 43 750 sfrs zuzüglich Zinsen - gesichert durch die auf dem Grundstück Band 73 Heft 6 Lgb.Nr. 724 eingetragene Höchstbetragshypothek über 16 kg Feingold - nach Maßgabe einer nach dem Londoner Schuldenabkommen abzuschließenden Regelungsvereinbarung zu befriedigen.

Der Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Er ist der Ansicht, er sei weder aus einer Schuldübernahme noch aus einer Erfüllungsübernahme nach § 415 Abs. 3 BGB verpflichtet, die Kläger von ihrer persönlichen Schuld gegenüber der Handwerkerbank zu befreien, da er den Nach-

tragsvertrag nur mit der Grundstückseigentümerin Frau Kö■■■■, und nicht auch mit Dr. Hugo D■■■■ und dessen Ehefrau abgeschlossen habe; für die von den Klägern behauptete Erfüllungsübernahme fehle es zudem an der erforderlichen devisenrechtlichen Genehmigung.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

In der Berufungsinstantz sind die Kläger im Wege der Anschlußberufung zur Leistungsklage übergegangen und haben nunmehr beantragt, sie von der Darlehensforderung in Höhe des Betrages freizustellen, der sich aus der nach dem Londoner Schuldenabkommen mit der Handwerkerbank zu treffenden Regelung ergebe.

Das Oberlandesgericht hat unter Zurückweisung der Anschlußberufung und in Abänderung des Urteils des Landgerichts die Klage abgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgen die Kläger ihre in der Berufungsinstantz gestellten Anträge weiter. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht geht von der ständigen auch im Schrifttum gebilligten Rechtsprechung aus, nach der die Übernahme einer Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis grundsätzlich die Vereinbarung einer befreienden Übernahme auch der persönlichen Schuld in sich schließt (RG JW 1932, 1043; mit weiteren Nachweisen; KG JW 1938, 1916; Palandt, BGB 19. Aufl. § 416 Anm. 1; BGB RGRK 11. Aufl. § 416 Anm. 1; Staudinger, BGB 9. Aufl. § 415 Anm. I 1). Es hält diese Rechtsprechung hier jedoch nicht für anwendbar, weil der Beklagte in dem

Nachtragsvertrag vom 14. Juli 1942 eine auf dem Grundstück lastende Hypothek übernommen habe, die nicht für die Schuld des Veräußerers, der Frau Kö■■■■, sondern für die Schuld eines Dritten, nämlich der Eheleute Dr. Hugo D■■■■, bestellt worden sei und deshalb gegenüber dem in der Rechtsprechung vorausgesetzten Normalfall, daß der Veräußerer selbst Schuldner der durch die Hypothek gesicherten Forderung sei, eine andere rechtliche und wirtschaftliche Interessenlage vorliege. Zur Begründung führt das Berufungsgericht im einzelnen aus: Sei der Verkäufer des belasteten Grundstücks auch der persönliche Schuldner der durch die Hypothek gesicherten Forderung, so liege die Annahme sehr nahe, daß die Vertragsparteien mit der Übernahme der Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis auch die Übernahme der persönlichen Schuld des Veräußerers gewollt hätten, um die im Interesse des Veräußerers unerwünschte Trennung der dinglichen von der persönlichen Haftung zu vermeiden. An einer ähnlichen Interessenlage fehle es aber, wenn der Veräußerer nicht gleichzeitig der persönliche Schuldner sei. In diesem Falle werde seine Rechtsstellung durch die alleinige Übernahme der dinglichen Schuld nicht gefährdet. Noch weniger werde dadurch die Rechtsstellung des Dritten, des persönlichen Schuldners, der nicht Vertragspartei sei, berührt. Mit der vom Landgericht herangezogenen Auslegungsregel lasse sich daher im vorliegenden Fall die Übernahme der zugrunde liegenden persönlichen Schuld der Eheleute Dr. Hugo D■■■■ durch den Beklagten nicht begründen. In der Anwendung dieser Auslegungsregel auch auf den vorliegenden Fall liege vielmehr eine willkürliche Verschiebung der Darlegungs- und Beweispflicht der Kläger. Diese hätten nach den allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechts darzulegen, daß der Beklagte außer der Hypothek auch die persönliche Schuld der Eheleute Dr. D■■■■ übernommen habe.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts werden von der Revision in mehrfacher Hinsicht angegriffen.

a) Sie meint zunächst, es sei der vom Berufungsgericht angenommene Ausnahmefall von der aufgeführten Rechtsprechung schon aus tatsächlichen Gründen nicht gegeben. Sie bezieht sich dabei auf folgenden Vortrag der Kläger in ihren Schriftsätzen vom 2. Juni und 5. Dezember 1958: Die Miterben hätten vereinbart, daß Frau Kö■■■■ das Grundstück "nicht behalten, sondern daß dieses an Dr. Hugo D■■■■ wieder zurückfallen" sollte. Die formale Rückübertragung sei zwar unterlassen worden. Dr. Hugo D■■■■ habe jedoch bei der Weiterveräußerung an den Beklagten so gehandelt, wie wenn das Haus ihm gehörte. Deshalb habe er - und nicht Frau Kö■■■■, wie es an sich natürlich gewesen wäre - Empfänger desjenigen Betrages sein sollen, der zwischen der Hypothekenvaluta im Zeitpunkt von deren Heimzahlung und dem Betrag der Kaufpreisschuld von 97.500 RM verblieb. Diese Sachlage sei dem Beklagten bekannt gewesen. Er habe gewußt, daß Dr. D■■■■ Schuldner der Hypothekenforderung und - wenigstens wirtschaftlich - Gläubiger der Kaufpreisforderung gewesen sei.

Die Revision folgert aus diesem nach ihrer Meinung als unstreitig behandelten Vortrag, daß damit die Auffassung des Berufungsgerichts entfalle, es sei bei dem hier gegebenen Auseinanderfallen von obligatorischem und dinglichem Schuldner keine ähnliche Interessenlage gegeben, wie wenn der Veräußerer zugleich der persönliche Schuldner gewesen wäre; denn wenn man auf die Interessenlage abstelle, so komme es nicht auf die formalen Rechtspositionen, sondern auf die wirtschaftlichen an und diese seien hier wie in den von der Rechtsprechung entschiedenen Fällen gleich.

Damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Es kann dahingestellt bleiben, ob sich aus dem Vortrag der Kläger, da

er nähere Angaben tatsächlicher Art vermissen läßt, überhaupt ergeben könnte, daß Dr. Hugo D. "wirtschaftlich" Eigentümer des Grundstücks war, und ob daraus mit der Revision die Folgerung zu ziehen wäre, daß der Beklagte in Kenntnis dieser Sachlage auch die der Hypothek zugrunde liegende persönliche Schuld übernommen habe. Das Berufungsgericht brauchte auf den hier in Frage stehenden Vortrag der Kläger schon deshalb nicht einzugehen, weil der Beklagte diesen Vortrag bestritten hat und die Kläger keinen Beweis hierfür angetreten haben. Das Bestreiten des Beklagten ergibt sich aus dessen Berufungsbegründungsschrift, in der abschließend ausgeführt ist, das entgegenstehende Vorbringen der Kläger bleibe, soweit es nicht ausdrücklich zugestanden sei, bestritten. Damit ist auch der Vortrag der Kläger in ihrem erstinstanzlichen Schriftsatz vom 2. Juni 1958 vom Beklagten bestritten worden. Da der Vortrag der Kläger in ihrem späteren Schriftsatz vom 5. Dezember 1958 im wesentlichen nur eine Wiederholung dieses Vortrags darstellt, war ein nochmaliges Bestreiten des Beklagten nicht mehr erforderlich.

Die Revision meint in diesem Zusammenhang weiterhin, nach der landgerichtlichen günstigen Entscheidung habe die andere Rechtsauffassung des Berufungsgerichts die Kläger überraschen müssen; dieses hätte deshalb gemäß § 139 ZPO darauf hinweisen müssen, daß die Kläger für ihr Vorbringen Beweis anboten; sie hätten sich dann auf Parteivernehmung gestützt und dabei auch auf § 448 ZPO verwiesen, weil der Vertragsinhalt für ihre Darstellung spreche.

Bei der gegebenen Sachlage war das Berufungsgericht jedoch nicht verpflichtet, nach § 139 ZPO in diesem Sinne auf die Kläger einzuwirken. Schon vor dem Landgericht war die Frage von entscheidender Bedeutung, ob Dr. Hugo Dorn bei Ab-

schluß des Kaufvertrags vom 21. Juni 1940 nicht nur entsprechend dem Wortlaut der notariellen Urkunde als Bevollmächtigter der Frau Kö■■■■ aufgetreten war, sondern auch im eigenen Namen und in dem seiner Ehefrau gehandelt und insoweit die Übernahme auch der der Hypothek zugrunde liegenden persönlichen Schuld mit dem Beklagten vereinbart hat. Das Landgericht hat dies aus mehreren rechtlichen Gesichtspunkten bejaht. Da der Beklagte mit seiner Berufung alle dahingehenden Ausführungen des Landgerichts angegriffen hat, kann nicht davon gesprochen werden, die Kläger seien dadurch überrascht worden, daß das Berufungsgericht die Angriffe des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts als begründet erachtet hat. Die Kläger waren deshalb auch ohne einen Hinweis des Berufungsgerichts nach § 139 ZPO gehalten, für ihren von dem Beklagten bestrittenen Vortrag in den Schriftsätzen vom 2. Juni und 5. Dezember 1952 Beweis anzutreten, wenn sie diesen Vortrag für die Entscheidung der Frage, ob der Beklagte auch die persönliche Schuld übernommen hat, als wesentlich erachteten.

Die Revision rügt in diesem Zusammenhang schließlich noch Verletzung des § 286 ZPO, weil das Berufungsgericht die von den Klägern in ihrem Schriftsatz vom 3. Juni 1959 in Fotokopie überreichten handschriftlichen Notizen des Dr. Hugo D■■■■ übergangen habe. Sie meint, diese Notizen wären, wenn sie von dem Berufungsgericht nicht schon als voller Beweis angesehen worden wären, mindestens im Rahmen des § 448 ZPO von ausschlaggebender Bedeutung gewesen. Auch diese Rüge ist nicht begründet. Die Kläger haben auf die Notizen im Zusammenhang mit ihrem Vortrag verwiesen, Dr. Hugo D■■■■ habe sich im Jahre 1937 auf Wunsch von Frau Kö■■■■ bereit erklärt, selbst das Anwesen zu übernehmen, ohne daß indes eine Berichtigung des Grundbuchs erfolgt wäre. Hieraus ergibt sich jedoch noch nicht, daß Dr. Hugo D■■■■ bei der Weiterveräußerung des Grund-

stücks entgegen dem Wortlaut der notariellen Erklärung so handelte, "wie wenn das Haus ihm gehörte", und dem Beklagten dies bekannt war. Da der Beklagte dies ausdrücklich bestritten hat und die Kläger hierfür keinen Beweis angetreten haben, brauchte das Berufungsgericht auf die handschriftlichen Notizen des Dr. Hugo D. nicht einzugehen.

b) Die Revision wendet sich auch materiell-rechtlich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Rechtsprechung dahin, daß die Übernahme einer Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis grundsätzlich die Vereinbarung einer befreienden Übernahme auch der persönlichen Schuld in sich schließe, sei dann nicht anwendbar, wenn der Veräußerer des Grundstücks nicht der persönliche Schuldner der durch die übernommene Hypothek gesicherten Forderung sei. Sie meint, alle Kommentatoren (Palandt aaO § 415 Anm. 1 und § 416 Anm. 1; BGB RGRK aaO § 415 Anm. 2 und § 416 Anm. 1; Staudinger aaO § 415 Anm. I 1 und § 416 Anm. A) entnehmen aus der Rechtsprechung ohne jegliche Einschränkung, daß nach der Verkehrsauffassung bei der Übernahme einer Hypothek durch den Käufer eine befreiende Schuldübernahme als gewollt gelte und daß namentlich die "Übernahme" der Hypothek "in Anrechnung auf den Kaufpreis" als Übernahme auch der persönlichen Schuld auszulegen sei, und zwar als befreiende (RG JW 1932, 1043).

Dem kann jedoch nicht gefolgt werden. Weder aus dem von der Revision aufgeführten Schrifttum noch aus der von ihr zitierten Entscheidung des Reichsgerichts sind irgendwelche Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, daß die hier in Frage stehende Rechtsprechung auch dann gelten soll, wenn der Veräußerer des Grundstücks nicht der persönliche Schuldner der durch die übernommene Hypothek gesicherten Forderung ist. Dies ist auch aus Rechtsgründen nicht ohne weiteres möglich,

da die Übernahme einer Schuld, von dem hier nicht in Betracht kommenden Fall des § 414 BGB abgesehen, nach § 415 BGB der Vereinbarung zwischen dem alten und dem neuen Schuldner bedarf und eine solche deshalb ohne Mitwirkung des alten Schuldners nicht gegeben sein kann. In der Übernahme einer Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis kann daher grundsätzlich nur dann zugleich auch eine Übernahme der durch die Hypothek gesicherten persönlichen Schuld erblickt werden, wenn der Verkäufer des Grundstücks auch der persönliche Schuldner ist. Denn andernfalls würde die Wirkung des Kaufvertrags auf Dritte erstreckt werden, die an ihm gar nicht beteiligt waren.

2. Das Berufungsgericht ist sodann der Auffassung, es seien weder aus dem Nachtragsvertrag vom 14. Juli 1942 in seinem Zusammenhang noch aus den außerhalb des Vertrags liegenden Umständen ausreichende Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, daß der Beklagte außer der Hypothek auch die persönliche Schuld des Dr. Hugo D. und seiner Ehefrau übernommen habe.

a) Hinsichtlich des Nachtragsvertrags vom 14. Juli 1942 führt das Berufungsgericht aus: Aus dem Wortlaut des § 2 dieses Vertrags, wonach der Beklagte die auf dem Grundstück lastende Höchstbetragshypothek "in Anrechnung auf den Kaufpreis" und "zur künftigen Bezahlung" übernommen habe, könne die von den Klägern behauptete Übernahme der Schweizerfrankenverbindlichkeit nicht hergeleitet werden. Im notariellen Vertrag vom 21. Juni 1940 sei der Kaufpreis auf 97.500 RM festgesetzt worden, wobei die Verkäuferin die Hypothek "baldmöglichst zu beseitigen" gehabt habe. Da sie diese Verpflichtung nicht habe erfüllen können, sei nach der Eintragung des Beklagten im Grundbuch in Abänderung des Vertrags vom 21. Juni 1940 vereinbart worden, daß nunmehr der Beklagte die Hypothek

übernehme, um seinerseits die beabsichtigte Ablösung der Hypothek vorzunehmen. Nur insoweit sei der Kaufvertrag vom 21. Juni 1940 geändert worden. Hiermit stimme auch § 2 Nr. 2 des Nachtragsvertrags überein. Danach sei der festgesetzte und beibehaltene Kaufpreis von 97.500 RM in der Weise verrechnet worden, daß der Beklagte den Unterschiedsbetrag zwischen diesem Kaufpreis und dem für die Ablösung der Hypothek erforderlichen Reichsmarkbetrag nebst 4% Zinsen seit dem 1. Juli 1940 an den Bevollmächtigten der Verkäuferin, Dr. Hugo D., zu bezahlen gehabt habe. Auch der Umstand, daß nach dem Vertrag die Zahlungen nicht direkt an die Verkäuferin, sondern an Dr. Hugo D. zu erfolgen gehabt hätten, könne an dieser Auslegung des Vertragstextes nichts ändern. Denn der Kaufpreis von 97.500 RM habe schon auf Grund des Kaufvertrags vom 21. Juni 1940 nicht an Frau Kö., sondern an Dr. Hugo D. bezahlt werden sollen. Wolle man, obwohl im Nachtragsvertrag von einer Übernahme der persönlichen Schweizerfrankenschuld so wenig wie im Kaufvertrag vom 21. Juni 1940 die Rede sei, gleichwohl diesem Vertrag die Schuldübernahme entnehmen, so würde man dem Vertragstext eine Bedeutung unterschreiben, die über den Wortlaut hinausgehe.

Da es sich hierbei um die Auslegung eines Individualvertrags handelt, hat das Revisionsgericht nur zu prüfen, ob die Auslegung möglich ist, ob gesetzliche Auslegungsregeln verletzt sind und ob wesentlicher Prozeßstoff übergangen ist. In keiner dieser Beziehungen ist jedoch ein Rechtsverstoß ersichtlich. Der Revision kann zunächst darin nicht gefolgt werden, aus der Rechtsprechung dahin, daß mit der Übernahme einer Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis unweigerlich die Übernahme auch der persönlichen Schuld vereinbart sei, ergebe sich in Verbindung mit der im Nachtragsvertrag vereinbarten Übernahme der Höchstbetragshypothek "zur künftigen Bezahlung" eine Klarstellung (im Sinne der Übernahme auch der persönlichen

Schuld), die eine andere Auslegung durch ein Gericht nicht zulasse. Wie bereits ausgeführt, ist jedoch einmal die aufgeführte Rechtsprechung hier nicht anwendbar, weil die Verkäuferin des Grundstücks nicht zugleich auch die persönliche Schuldnerin der durch die übernommene Hypothek gesicherten Forderung war. Zum anderen ist die Auslegung des Berufungsgerichts, aus der Übernahme der Höchstbetragshypothek "zur künftigen Bezahlung" könne mit Rücksicht auf den Anlaß für den Abschluß des Nachtragsvertrags und im Zusammenhang mit der Verrechnung des Kaufpreises in dessen § 2 Nr. 2 nicht eine Übernahme auch der persönlichen Schuld hergeleitet werden, entgegen der Meinung der Revision möglich, zumal wenn man in Betracht zieht, daß in der gesetzlichen Begriffsbestimmung der Hypothek in § 1113 Abs. 1 BGB von der Zahlung einer bestimmten Geldsumme aus dem Grundstück die Rede ist.

Nicht gefolgt werden kann der Revision weiterhin darin, es sollte sich nicht verschieden auswirken können, ob Dr. Hugo D. bei den Vertragsverhandlungen mit dem Beklagten als Vertreter der Grundstücksverkäuferin oder für diese und zugleich im eigenen und im Namen seiner Ehefrau aufgetreten sei; denn darin liegt, wie das Berufungsgericht mit Recht hervorhebt, gerade der entscheidene Gesichtspunkt. Insoweit ist aber das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gekommen, Dr. Hugo D. habe seinen etwaigen Willen, seine und seiner Ehefrau persönliche Schuld auf den Beklagten zu übertragen, nicht in ausreichendem Maße für diesen erkennbar zum Ausdruck gebracht.

Nicht ersichtlich ist, wieso das Berufungsgericht bei diesem Ergebnis notfalls einen Vertrag zugunsten Dritter hätte annehmen müssen. Die Revision legt dies auch nicht näher dar. Insbesondere sind in den Tatsacheninstanzen kei-

ne Behauptungen in der Richtung aufgestellt worden, daß der Wille der Vertragschließenden auf die Begründung von Rechten unmittelbar für die persönlichen Schuldner gerichtet war. Ob Frau Kö[REDACTED] als Vertragspartei selbst einen Anspruch auf Freistellung der persönlichen Schuldner haben mag, kann im Rahmen dieses Verfahrens nicht geprüft werden.

Die Revision macht dem Berufungsgericht sodann zum Vorwurf, es habe sich, wenn es davon spreche, der Kaufvertrag vom 21. Juni 1940 sei nur insoweit geändert worden, nicht klargemacht, was es mit dem Wort "insoweit" umreißt. Dies trifft indessen nicht zu. Wie sich aus seinen oben wiedergegebenen Ausführungen ergibt, wollte das Berufungsgericht damit zum Ausdruck bringen, daß die Änderung des Kaufvertrags durch den Nachtragsvertrag nur die Übernahme der Hypothek und nicht auch die der persönlichen Schuld zum Gegenstand hatte.

Die Revision rügt weiterhin, das Berufungsgericht habe bei seiner Auffassung, auch § 2 Nr. 2 des Nachtragsvertrags stimme damit überein, daß der Kaufvertrag vom 21. Juni 1940 nur hinsichtlich der Übernahme der Hypothek geändert worden sei, den Vortrag der Kläger in ihrem Schriftsatz vom 5. Dezember 1958 (S. 3 und 6) übersehen, daß diese Nr. 2 in den Nachtragsvertrag eingefügt worden sei, da noch nicht festgestanden habe, welcher Betrag zur Ablösung der wertgesicherten Höchstbetragshypothek erforderlich sein würde und daß, wie schon das Landgericht zutreffend bemerkt habe, mit der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem für die Rückzahlung der Darlehensschuld aufzunehmenden Reichsmarkbetrag der Betrag gemeint gewesen sei, der erforderlich sein würde, um die zur Abdeckung der Frankenverbindlichkeit erforderlichen Sorten zu kaufen. Auch diese Rüge ist nicht begründet. Daß § 2 Nr. 2 in den Nachtragsvertrag aus dem von der Revision auf-

geführten Grunde eingefügt wurde, ist offensichtlich. Bei dem übrigen Vortrag der Kläger, den das Berufungsgericht nicht beachtet haben soll, handelt es sich nicht um Behauptungen tatsächlicher Art, mit denen das Berufungsgericht sich hätte befassen müssen, sondern um die Wiedergabe der Ansicht der Kläger, es ergebe sich auch aus dieser Vertragsbestimmung, daß der Beklagte auch die persönliche Schuld übernommen habe. Das Landgericht hat zwar ebenfalls diese Auffassung vertreten. Das Berufungsgericht ist aber im Wege der Auslegung dieser Vertragsbestimmung zu dem Ergebnis gekommen, daß auch sie sich nur auf die Übernahme der Hypothek beziehe. Diese Auslegung ist möglich und deshalb für das Revisionsgericht bindend. Für sie und gegen die Auslegung der Kläger spricht zudem, daß in der Vertragsbestimmung, wie das Berufungsgericht mit Recht hervorhebt, von einer Übernahme der persönlichen Schweizerfrankenverbindlichkeit nicht die Rede ist, sondern nur von dem "übernommenen und tatsächlich vom Käufer seinerzeit herauszuzahlenden Reichsmarkbetrag der Hypothek" gesprochen wird.

Die Revision wendet sich schließlich insoweit gegen das Berufungsgericht, als dieses dem Umstand, daß nach dem Nachtragsvertrag die Zahlungen nicht direkt an die Verkäuferin, sondern an Dr. Hugo D. zu erfolgen hatten, mit der Begründung keine Bedeutung beimißt, der Kaufpreis von 97.500 RM habe schon auf Grund des Kaufvertrags vom 21. Juni 1940 nicht an Frau K. sondern an Dr. Hugo D. bezahlt werden sollen. Sie meint, dies sei keine Argumentation. Damit sei bestenfalls bewiesen, daß schon beim Vertragsabschluß vom 21. Juni 1940 Dr. Hugo D. der wirtschaftliche Eigentümer gewesen sei. Auch damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Es lag im Rahmen der tatrichterlichen Würdigung des Berufungsgerichts, wenn es aus den von ihm aufgeführten Gründen auch auf Grund der im Nachtragsvertrag ver-

247

einbarten Zahlung an Dr. Hugo D. nicht zu einer anderen Auslegung des Nachtragsvertrags gekommen ist. Daß aus den Zahlungsvereinbarungen in beiden Verträgen allein zu folgern wäre, daß Dr. Hugo D. schon beim Vertragsabschluß vom 21. Juni 1940 "wirtschaftlicher" Eigentümer des Grundstücks war, wird von der Revision selbst nicht geltend gemacht. Sie verweist nämlich weiterhin auf den dahingehenden Sachvortrag der Kläger. Wie bereits unter 1 a ausgeführt, ist dieser aber von dem Beklagten bestritten und von den Klägern nicht unter Beweis gestellt worden.

b) Bei der Prüfung der Frage, ob aus den außerhalb des Vertrags liegenden Umständen Anhaltspunkte dafür entnommen werden können, daß der Beklagte auch die persönliche Schuld übernommen habe, befaßt sich das Berufungsgericht u.a. mit der Bezahlung der Hypothekenzinsen durch den Beklagten bis zum Jahre 1944. Es führt insoweit aus: Dieser Umstand könne nicht zu einer anderen rechtlichen Beurteilung führen. Die Zahlung sei lediglich in der von den Vertragsparteien vorgesehenen Absicht geschehen, die Hypothek zu beseitigen mit der Folge, daß die Zinszahlungen entsprechend dem Nachtragsvertrag auf den Restkaufpreis des mit 97.500 RM endgültig festgesetzten Kaufpreises zu verrechnen gewesen seien. Die Zahlung der Hypothekenzinsen durch den Beklagten reiche jedenfalls nicht aus, eine selbständige Verpflichtungserklärung des Beklagten darzutun, die persönliche Schweizerfrankenschuld der Eheleute Dr. Hugo D. zu übernehmen.

Die Revision meint, diese Erwägungen fänden im Vertrag keine Stütze; da insoweit auch sonst keine Tatsachen vorlägen, fuße das Berufungsgericht hier auf reinen Vermutungen. Ob dies zutrifft, kann indessen dahingestellt bleiben, da jedenfalls die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts, die Zahlung der Hypothekenzinsen durch den Beklagten reiche ihm

nicht aus, die Übernahme der persönlichen Schuld durch diesen anzunehmen, als tatrichterliche Würdigung rechtlich nicht zu beanstanden ist.

Soweit die Revision in diesem Zusammenhang von einer Verletzung der Beweislast spricht und meint, die Auslegung eines Vertrags sei ohne Rücksicht auf diese vorzunehmen, übersieht sie, daß es sich hier nicht um die Auslegung des Nachtragsvertrags, sondern um die Würdigung einer außerhalb dieses Vertrags liegenden Umstands handelt. Entgegen der Meinung der Revision hat das Berufungsgericht insoweit auch nicht auf die Beweislast abgestellt.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Kläger enthalten, war deren Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Rothe

Dr. Freitag

Bundesrichter Dr. Mattern
ist durch Urlaubsabwesenheit
verhindert zu unterschreiben.
Dr. Tasche

Offterdinger