

Verkündet am 26. März 1954
Symalla, Justizobersekretär,
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle.

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

In dem Rechtsstreit

der C [REDACTED] Lebensversicherungs-AG in K [REDACTED], M [REDACTED]-A [REDACTED]-
Platz, vertreten durch ihren Vorstand,

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. die Ehefrau Beatrice St [REDACTED] geb. S [REDACTED], Er [REDACTED]
F [REDACTED],

2. die Ehefrau Edith P [REDACTED] geb. Sö [REDACTED] in Ma [REDACTED]
a.d.I [REDACTED], G [REDACTED]-V [REDACTED]-Strasse [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte.

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 26. März 1954 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr.Tasche und der Bundesrichter
Dr.Hückinghaus, Schuster, Dr.von Werner und Dr.Großmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des
3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt
a.M. vom 11. Juli 1952 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen,
dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revi-
sionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerinnen sind die alleinigen Erben des am 16. Dezember 1948 verstorbenen Kommerzienrats F.W. S. . Dieser erhielt am 31. Dezember 1942 von der Beklagten ein Darlehen von 64 000 RM zur Abgeltung der Gebäudeentschuldungssteuer, die auf seinem in W. , Pa. -strasse 7 gelegenen, im Grundbuch von W. -I. Band 217 Blatt 3255 eingetragenen Grundstück lastete. Die Beklagte führte den Darlehnsbetrag gemäss der Verordnung zur Durchführung der Verordnung über die Aufhebung der Gebäudeentschuldungssteuer vom 31. Juli 1942 (RGBl I 503 ff) an das Finanzamt in Wiesbaden ab und erhielt darüber gemäss § 3 der genannten Verordnung eine vom 9. Januar 1943 datierte Bescheinigung. Das Grundstück war ausser mit dieser zunächst im Grundbuch nicht eingetragenen Abgeltungslast noch mit einer Darlehnshypothek von 270 000 GM zu Gunsten der Beklagten belastet.

Der Grundstückseigentümer verkaufte das genannte Grundstück durch Vertrag vom 18. Februar 1944 an die NS-Volkswohlfahrt e.V. in Berlin. In diesem Kaufvertrage ist unter V folgendes vereinbart:

"Die auf dem Grundstück ruhenden Hypotheken:

1. Hypothek der C. K. Lebensversicherungs-AG zu K. a.Rh. von 270 000 GM nebst Zinsen seit 1. August 1926, die heute noch in der tatsächlichen Höhe von 240 000 GM besteht, und
2. Abgeltungshypothek für die Hauszinssteuer in Höhe von z.Zt. noch 62 208 RM (Wert zum 31. Dezember 1943), ebenfalls zu Gunsten der C. in K., werden seitens des Käufers übernommen.

- 3 -

Die Kosten, soweit sie mit der Löschung der beiden Hypotheken zusammenhängen, trägt der Verkäufer."

Ferner heisst es unter VIII des Kaufvertrages:

"Die Zahlung des Kaufpreises abzüglich der beiden Hypotheken erfolgt sofort nach Umschreibung des Grundstücks auf den Käufer im Grundbuch an Firma S [REDACTED] R [REDACTED] AG, Wi [REDACTED]-Sch [REDACTED], auf deren Reichsbank-Girokonto bei der Reichsbank W [REDACTED] zu Gunsten des Herrn Friedrich Wilhelm S [REDACTED].

Der Kaufpreis einschliesslich der beiden Hypotheken wird seitens des Käufers ab 1. Januar 1944 bis zum Zahlungs- bzw. Löschungstage mit 4 1/2 % verzinst."

Am 22. Februar 1944 richtete der Kommerzienrat S [REDACTED] an die Beklagte folgendes Schreiben:

"Betr. Hypothek W [REDACTED] Pa [REDACTED]strasse ■ (A 295).

Der guten Ordnung wegen teile ich Ihnen mit, dass das Haus Pa [REDACTED]strasse ■ in W [REDACTED] an die NSV verkauft worden ist.

Die Hypothekenschuld von 240 000 RM zu Ihren Gunsten und ebenso die von Ihnen gegebene Abgeltungshypothek von noch RM 62 208 sind von der NSV übernommen worden, und zwar ist die Übernahme mit Wirkung ab 1. Januar 1944 erfolgt.

Die NSV hat die Absicht, die beiden Belastungen baldmöglichst zurückzuzahlen und wird sich in dieser Sache direkt an Sie wenden."

Die NSV teilte der Beklagten durch ein Schreiben vom 22. Februar 1944 ebenfalls mit, dass sie das Hausgrundstück



erworben habe. Zugleich kündigte sie die Darlehnshypothek von 270 000 RM zum 31. Mai 1944 mit dem Bemerken, dass sie grundsätzlich keine Hypotheken übernehme und dankbar wäre, wenn sich die Beklagte mit einer sofortigen Löschung und Rückzahlung einverstanden erklären würde. Hierauf antwortete die Beklagte der NSV am 28. Februar 1944 u.a. wie folgt:

"Auf dem vorbezeichneten Grundstück lasten zu unseren Gunsten:

1. Darlehnshypothek von restlich 240 000 GM,
2. Hauszinssteuerabgeltung von restlich 62 208 RM.

Die Darlehnshypothek kann vom Schuldner jederzeit zurückgezahlt werden.

Dagegen unterliegt die Hauszinssteuerabgeltung den gesetzlichen Bestimmungen, wonach dieselbe mit einhalbjährlicher Frist auf Quartalsende zur Rückzahlung gekündigt werden muss. Die Kündigung kann also erfolgen frühestens zum 30. September 1944. Eine vorzeitige Rücknahme unserer Abgeltungsforderung bedauern wir Ihnen nicht zugestehen zu können.

.....

Die ordnungsmässige Kündigung des Abgeltungsbetrages belieben Sie rechtzeitig vorzunehmen, da diese bis zum 30. März 1944 in unserem Besitz sein muss, um Gültigkeit zur Rückzahlung zum 30. September 1944 zu haben."

Unter Bezugnahme auf dieses Schreiben kündigte die NSV sodann am 29. Februar 1944 "als jetzige Besitzerin des Grundstücks" den Hauszinssteuerabgeltungsbetrag zum 30. September 1944. Zur Rückzahlung des Abgeltungsdarlehns ist es infolge der Kriegereignisse nicht mehr gekommen.

Nachdem die NSV durch die Gesetzgebung der Alliierten aufgelöst und ihr Vermögen beschlagnahmt worden war, wurde auf Antrag der Beklagten am 23. Dezember 1947 die Abgeltungslast als Hypothek in das Grundbuch eingetragen. Am 29. Dezember 1949 wurde das Land Hessen in Ausführung der Gesetzgebung der Alliierten als neuer Grundstückseigentümer im Grundbuch eingetragen. In der Folgezeit lehnte das Land Hessen Zins- und Tilgungszahlungen mit dem Hinweis darauf ab, dass eine Umstellung von Verbindlichkeiten der ehemaligen nationalsozialistischen Gliederungen bisher noch nicht erfolgt sei; es wurde jedoch von dem Lande Hessen nicht bestritten, dass es dinglicher und persönlicher Schuldner der Abgeltungslast geworden sei.

Am 23. Februar 1951 hat das Amtsgericht in Wiesbaden auf Antrag der Beklagten die Bescheinigung des Finanzamts in Wiesbaden vom 9. Januar 1943 gemäss § 11 Abs 2 und 3 der DVO vom 31. Juli 1942 gegen die Klägerinnen als Erbinnen des verstorbenen Kommerzienrats S. für vollstreckbar erklärt.

Die Klägerinnen sind der Ansicht, gegen sie sei die Zwangsvollstreckung aus der genannten Urkunde unzulässig, da in dem Kaufvertrage ihres Vaters mit der NSV vom 18. Februar 1944 eine befreiende Schuldübernahme bezüglich der Abgeltungslast vereinbart worden sei, welche die Beklagte genehmigt habe, so dass ihr Vater aus dem Schuldverhältnis ausgeschieden sei.

Die Klägerinnen haben gegen die Beklagte Klage erhoben mit dem Antrage,

die Zwangsvollstreckung gegen sie aus der gemäss § 11 der VO über die Aufhebung der Gebäudeentschuldungssteuer vom 31. Juli 1942 seitens des Finanzamts Wiesbaden am 9. Januar 1943 der Beklagten erteilten Be-

scheinigung, wonach die Rechte aus der Abgeltungslast von 64 800 RM auf dem im Grundbuch von W [REDACTED]-I [REDACTED] Band 217 Blatt 3255 eingetragenen Grundstück auf die Beklagte übergegangen sind, und aus der dazu vom Urkundsbeamten des Amtsgerichts Wiesbaden am 23. Februar 1951 erteilten Vollstreckungsklausel wegen der Hauptforderung von 6 480 DM und Nebenleistungen für unzulässig zu erklären.

Die Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten und den Standpunkt vertreten, bei der Veräußerung des Grundstücks Pa [REDACTED] strasse [REDACTED] sei zwischen dem Kommerzienrat S [REDACTED] und der NSV eine befreiende Schuldübernahme nicht vereinbart worden, vielmehr habe es sich allenfalls um eine Erfüllungübernahme gehandelt. Sie hat ferner die Ansicht vertreten, dass sie eine etwa vereinbarte befreiende Schuldübernahme auch nicht genehmigt habe.

Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäss verurteilt. Es hat angenommen, dass zwischen dem Kommerzienrat S [REDACTED] und der NSV eine befreiende Schuldübernahme vereinbart und diese von der Beklagten auch genehmigt worden sei. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten als unbegründet zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Die Klägerinnen bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat die Vollstreckungsgegenklage für zulässig erachtet, weil es sich bei den von den Finanzämtern nach § 11 der VO vom 31. Juli 1942 ausgestellten

Bescheinigungen über den Übergang der Rechte aus der Abgeltungsschuld um weitere Vollstreckungstitel im Sinne des § 794 ZPO handle, auf die nach § 795 ZPO die Vorschrift des § 767 Abs 1 ZPO entsprechend anzuwenden sei. Insoweit hat die Revision keine Rüge erhoben und ist eine Gesetzesverletzung auch nicht ersichtlich.

1. Das Berufungsgericht hat die Annahme des Landgericht zwischen dem Vater der Klägerinnen und der NSV sei hinsichtlich der auf dem Grundstück Pastrasse in W ruhenden Abgeltungslast eine befreiende Übernahme der persönlichen Schuld vereinbart worden, gebilligt und hierzu ausgeführt: Zur Zeit des Kaufabschlusses sei die Belastung zwar noch nicht im Grundbuch eingetragen gewesen, doch habe das Grundstück auch ohne Eintragung dinglich für die von dem Eigentümer durch die Aufnahme des Abgeltungsdarlehns begründete persönliche Schuld gehaftet. Erst durch die Eintragung im Grundbuch am 23. Dezember 1947 sei die Abgeltungslast zu einer Hypothek geworden. Gleichwohl beständen keine Bedenken, hinsichtlich der Auslegungsfrage, ob eine befreiende Schuldübernahme als vereinbart anzusehen sei, dieselben Regeln wie bei einer Hypothek anzuwenden. Aus der Übernahme der als "Abgeltungshypothek" bezeichneten Belastung und der Abmachung, dass der Kaufpreis "abzüglich der Hypotheken" sofort nach der Eigentumsumschreibung zu zahlen sei, gehe klar hervor, dass die Übernahme der auf dem Grundstück ruhenden Belastungen in Anrechnung auf den Kaufpreis geschehen sei. Eine derartige Regelung der Kaufpreisregulierung finde sich häufig in Grundstückskaufverträgen. Dabei werde nur selten zwischen dem dinglichen Recht und der persönlichen Forderung unterschieden; meist heisse es nur, dass die Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen werde. In aller Regel werde aber der Wille der Vertragschliessenden dahin gehen, dass der Käufer

neben der dinglichen Belastung, die ohne besondere Erklärung mit dem Grundstück übergehe, auch die persönliche Schuld zu übernehmen habe. Auf einen solchen Parteiwillen sei im Zweifel deshalb zu schliessen, weil der von den Vertragsparteien verfolgte wirtschaftliche Zweck regelmässig dahin gehe, den Verkäufer hinsichtlich der übernommenen Belastungen von jeder weiteren Haftung freizustellen. Das könne nur durch eine den Verkäufer befreiende Übernahme der persönlichen Schuld erreicht werden; denn nur in diesem Falle scheide der Verkäufer aus dem Schuldverhältnis völlig aus, so dass er im Gegensatz zur Schuldmitübernahme oder einer Erfüllungsübernahme einen Zugriff des Schuldners nicht mehr zu befürchten brauche. Für eine von dieser Regel abweichende Vereinbarung seien im vorliegenden Falle keine Anhaltspunkte gegeben. Bei der Übernahme habe es sich nur um die persönliche Schuld handeln können, da es einer besonderen Übernahme der dinglichen Last nicht bedurft habe, die ohnehin stets mit dem Grundstück verbunden bleibe. Allenfalls könnte man an einen Verzicht des Käufers auf Löschung der Last denken; das komme indessen hier nicht in Frage, da die in Abschnitt V des Vertrages enthaltene Bestimmung, dass der Verkäufer die Löschungskosten zu tragen habe, gerade ergebe, dass man zwar an eine baldige Löschung gedacht habe, dass aber zunächst einmal die Belastungen mit übergehen sollten. Letzterem stehe auch nicht etwa die Erklärung in dem Schreiben der NSV vom 22. Februar 1944 entgegen, dass sie grundsätzlich keine Hypotheken übernehme, denn damit habe diese nur überflüssigerweise eine Motivierung für ihr Verlangen nach baldiger Ablösung der Verpflichtungen gegeben. Gleiches gelte von deren Schreiben vom 29. Februar 1944, in dem sie "als Besitzerin des Grundstücks" gekündigt habe, da hieraus nicht entnommen werden könne, dass sich die NSV nur als dinglicher

Schuldner betrachtet habe. Ein solcher einschränkender Hinweis wäre nämlich damals für keinen der Beteiligten von Interesse gewesen, da allein die Kundgabe des Willens der NSV, die Schuld begleichen zu wollen, wesentlich gewesen sei. Unerheblich sei die von der Beklagten erst in der Berufungsinstanz aufgestellte Behauptung, die NSV habe nach einer Dienstanweisung Hypotheken überhaupt nicht übernehmen dürfen. Selbst wenn eine solche Anweisung bestanden haben sollte, so schaffe sie doch nicht die Tatsache aus der Welt, dass die Abgeltungslast von der NSV in dem Kaufvertrage ausdrücklich übernommen worden sei, wozu die für die NSV handelnden Personen auch nach aussen hin ermächtigt gewesen seien, da der Dienstanweisung nur eine interne Bedeutung zugekommen sei und bei einem Verstoss gegen sie die handelnden Personen nur von ihrer Organisation hätten zur Verantwortung gezogen werden können. Nach alledem sei der Senat zu der Überzeugung gekommen, dass zwischen dem Kommerzienrat S. [REDACTED] und der NSV ein Schuldübernahmevertrag gemäss den §§ 414, 415 BGB geschlossen worden sei, welcher der Genehmigung seitens der Beklagten bedurft habe.

Die Revision tritt dieser Auffassung entgegen und rügt Verletzung materiellen und formellen Rechts. Sie hält die Auslegung, die das Berufungsgericht dem Kaufvertrage gegeben hat, für denkgesetzlich unmöglich und rügt auch einen Verstoss gegen Verfahrensvorschriften.

Die Revision weist darauf hin, dass beide Vertragsparteien bei dem Abschluss des Kaufvertrages durch Juristen beraten gewesen seien, und meint, es komme danach auf den Wortlaut des Vertrages an, in dem von einer Übernahme der persönlichen Schuld nichts gesagt sei. Sie macht ferner geltend, die Beklagte habe vorgetragen und unter Beweis gestellt, dass die NSV die Hypotheken weder habe übernehmen

wollen noch auch nach ihren Verwaltungsgrundsätzen habe übernehmen können. Die Revision rügt, dass diese Beweise nicht erhoben worden seien, obwohl die unter Beweis gestellten Tatsachen ein Indiz dafür geliefert hätten, welches Schicksal nach dem Willen der Vertragschliessenden die persönliche Forderung treffen sollte. Sie hält ferner den von der Beklagten angetretenen Beweis für erheblich, dass der Geschäftsstellenleiter der NSV niemals die Absicht gehabt habe, die persönliche Schuld des Kommerzienrats S. zu übernehmen, und bemängelt, dass auch dieser Beweis nicht erhoben worden ist, obwohl auch das Bestehen der behaupteten Dienstanweisung unter Beweis gestellt worden sei. Daraus, dass die NSV die Hypotheken sofort zurückzahlen wollte, folgert die Revision, dass sie nicht mehr Verpflichtungen habe übernehmen wollen als sie in dem Kaufvertrage eingegangen sei. Nach ihrer Ansicht kann eine Schuldübernahme auch nicht aus dem Schreiben der NSV vom 22. Februar 1944 abgeleitet werden, da in ihm im Gegenteil um Zustimmung zur sofortigen Rückzahlung gebeten und die Kündigung ausgesprochen worden sei. Die Revision sieht eine Verletzung des § 286 ZPO ferner darin, dass das Berufungsgericht nicht geprüft habe, ob nicht etwa nur eine Erfüllungsübernahme vorgelegen habe. Endlich weist die Revision noch darauf hin, dass die befreiende Schuldübernahme regelmässig an die Bedingung geknüpft werde, dass sie erst mit der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch wirksam werde, da andernfalls die Gefahr der Übernahme einer Verpflichtung ohne Gegenwert bestehe, eine Gefahr, welche die juristisch beratene NSV niemals auf sich genommen haben würde.

Diesen Rügen war der Erfolg nicht zu versagen.

Das Berufungsgericht hat in tatsächlicher Hinsicht festgestellt, dass der Vater der Klägerinnen und die NSV eine befreiende Schuldübernahme vereinbart haben. Diese Feststellung würde für das Revisionsgericht bindend sein, wenn sie nicht von Rechtsirrtum beeinflusst wäre. Dem Berufungsgericht ist darin beizutreten, dass der Kaufpreis zum Teil durch die Übernahme der in dem Vertrage angeführten Belastungen berichtigt werden sollte. Daraus folgt indessen noch nicht zwingend, dass die Vertragsparteien hierbei an eine befreiende Schuldübernahme gedacht haben. Die Übernahme einer dinglich gesicherten Schuld durch den Erwerber eines Grundstücks gegenüber dem Veräusserer wird sich zwar in der Regel als eine die Befreiung bezweckende Schuldübernahme darstellen (vgl. RGZ 56, 200; 75, 340; RG vom 15. Februar 1932 in JW 1932, 1043⁶ und die dort angeführten weiteren Entscheidungen; BGB RGRK 10. Aufl. § 415 Anm 1; Palandt 12. Aufl. § 415 Anm 1). Eine befreiende Schuldübernahme wird insbesondere dann anzunehmen sein, wenn mit einem Fortbestand der persönlichen Schuld und damit der dinglichen Belastung auf längere Sicht zu rechnen ist, der Übernehmer daher durch die Übernahme der Last die Zahlung eines Teils des vereinbarten Kaufpreises zunächst erspart und der Verkäufer Wert darauf legen muss, von der persönlichen Schuld befreit zu werden, damit er nicht nach vielleicht erst vielen Jahren noch persönlich für die Schuld in Anspruch genommen werden kann. Anders kann die Rechtslage aber möglicherweise sein, wenn die alsbaldige Rückzahlung der geschuldeten dinglich gesicherten Beträge in Aussicht genommen ist; denn in diesen Fällen besteht weder für den Grundstückserwerber eine Veranlassung, die persönliche Schuld des Veräusserers, die er ohnehin baldigst tilgen will, zu übernehmen, noch auch ist der Verkäufer besonders daran interessiert, bis zu ihrer

Tilgung von der persönlichen Schuld befreit zu werden. Das gilt für letzteren besonders dann, wenn an der alsbaldigen Begleichung der Schuld durch den Grundstückskäufer ernstlich nicht zu zweifeln ist, wie es hier bei Abschluss des Kaufvertrages der Fall war. Es lag danach durchaus im Bereich der Möglichkeit, dass die Vertragsparteien lediglich eine Erfüllungsübernahme (§ 329 BGB) vereinbart haben. Mit dieser naheliegenden Frage hat sich das Beschwerdegericht nicht auseinandergesetzt. Dessen hätte es aber umso mehr bedurft, als die Beklagte die Vereinbarung einer befreienden Schuldübernahme bestritten hatte und das Berufungsgericht selbst hervorgehoben hat, die Vertragsparteien hätten an eine baldige Löschung gedacht, der Verkäufer auch nach dem Vertrage die Kosten der Löschung tragen sollte. Dass dem so gewesen ist, lässt schon der Kaufvertrag erkennen, ergibt sich aber insbesondere auch aus den beiden Schreiben der Kaufvertragsparteien vom 22. Februar 1944 an die Beklagte. Unter diesen Umständen konnte es von Bedeutung sein, dass in dem Kaufvertrage selbst von der persönlichen Schuld nicht die Rede ist. Das Berufungsgericht durfte daher nicht ohne weiteres von dem oben erwähnten Regelfall ausgehen. Zu beanstanden ist insbesondere seine Annahme, es seien keine Anhaltspunkte dafür vorhanden, dass die Vertragsparteien von der im allgemeinen üblichen befreienden Schuldübernahme hätten abgehen wollen. Abgesehen von der Bedeutung, die der in Aussicht genommenen alsbaldigen Tilgung der Schulden zukommen konnte, hat die Beklagte behauptet und unter Beweis gestellt, dass die NSV nach ihren Verwaltungsgrundsätzen die Lasten weder habe übernehmen wollen noch habe übernehmen dürfen. Diese Behauptung fand eine Stütze in dem Schreiben der NSV vom 22. Februar 1944, in dem sie darauf hinwies, sie übernehme grundsätzlich keine Hypotheken. Hierin will das Berufungsgericht lediglich eine Motivierung der Rückzahlungsabsicht

sehen; ob der Sinn dieser Mitteilung sich hierin erschöpft, kann mindestens zweifelhaft sein; denn sie enthält möglicherweise auch einen Hinweis darauf, dass die Vertragsparteien, wenn auch in dem Kaufvertrage von der Übernahme der Lasten die Rede ist, doch nicht an eine befreiende Schuldübernahme, sondern lediglich an eine teilweise Tilgung des Kaufpreises durch Befriedigung der Gläubigerin seitens der NSV, die das Grundstück unbelastet erwerben wollte, also an eine Erfüllungsübernahme, gedacht haben. Für die Klärung der Frage, welchen Sinn die Vertragsparteien mit der "Übernahme" der Lasten verbunden haben, kann vor allem die Vernehmung des damaligen Gaukassenleiters der NSV, auf dessen Zeugnis sich die Beklagte berufen hat, von Bedeutung sein. Für diese Frage kann ferner wesentlich sein, ob eine allgemeine Dienstanweisung des Inhalts bestanden hat, dass bei dem Erwerb von Grundstücken seitens der NSV Hypotheken nicht zu übernehmen seien. Wenn eine solche Anordnung auch eine interne Dienstanweisung gewesen sein würde, so kann doch nicht ohne weiteres angenommen werden, dass sie im vorliegenden Falle nicht beachtet werden sollte, zumal da unstreitig die umgehende Begleichung der Schulden in Aussicht genommen war; denn dies könnte gerade dafür sprechen, dass, wenn eine solche Dienstanweisung bestand, sie auch im vorliegenden Falle befolgt werden sollte. Mit Recht hat die Revision daher gerügt, dass die angeführten, von der Beklagten angetretenen Beweise nicht erhoben worden sind. Das Berufungsgericht hat danach eine Auslegung des Kaufvertrages vorgenommen, ohne den Sachverhalt zuvor hinreichend aufzuklären. Das angefochtene Urteil musste daher schon aus diesem Grunde aufgehoben und die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Bei der erneuten Prüfung wird zu beachten sein, dass die NSV in ihrem Schreiben vom 22. Februar 1944 der Beklagten lediglich den Kauf des Grundstücks angezeigt und nur von der Rückzahlung und Löschung der Hypotheken, nicht aber von ihrer Übernahme gesprochen und auch der Verkäufer in seinem Schreiben von demselben Tage der NSV den Verkauf des Grundstücks "der guten Ordnung wegen" mitgeteilt hat, ohne die Frage der Genehmigung der Hypothekenübernahme anzuschneiden.

2. Das Berufungsgericht hat ferner die Genehmigung der Schuldübernahme durch die Beklagte aus den ganzen Umständen des Falles hergeleitet. In dem Schreiben des Verkäufers vom 22. Februar 1944 bezüglich der Übernahme der Abgeltungshypothek durch die NSV hat es zugleich eine Anzeige von der Übernahme auch der persönlichen Schuld gesehen und angenommen, dadurch sei der Beklagten die Schuldübernahme entsprechend der Vorschrift des § 415 Abs 1 BGB mitgeteilt worden. Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt, die Genehmigung der Schuldübernahme seitens der Beklagten habe dem Verkäufer oder dem Käufer gegenüber erklärt werden können und zu ihrer Erteilung habe ein schlüssiges Verhalten genügt, das den Genehmigungswillen erkennen lasse. Das Oberlandesgericht hat erwogen, dass strenge Anforderungen zu stellen seien, wenn aus einem konkludenten Verhalten auf den Willen zur Genehmigung geschlossen werden solle, und will daher aus der blossen Annahme von Zinsen oder Abschlagszahlungen einen solchen Willen noch nicht ableiten. Dagegen kann nach seiner Auffassung der Genehmigungswille daraus entnommen werden, dass der Gläubiger den Unternehmer erkennbar als Schuldner behandelt. Das Berufungsgericht ist der Meinung, dass letzteres hier der Fall gewesen sei, da die Beklagte mit der NSV über die Rückzahlung des Abgeltungsdalehns korrespondiert und auf die Notwendigkeit einer frist-

gerechten Kündigung hingewiesen habe, auch nichts dafür vorliege, dass die Beklagte etwa die NSV nur in Bezug auf ihre dingliche Haftung habe ansprechen wollen, da sie in diesem Falle dem Verkäufer hätte mitteilen müssen, dass sie mit seinem Ausscheiden aus dem Schuldverhältnis nicht einverstanden sei. Für seine Auffassung hat das Berufungsgericht ferner angeführt, dass in der Regel die persönliche Haftung des Schuldners bei einer ausreichenden dinglichen Sicherung derart in den Hintergrund trete, dass der Gläubiger kein Interesse daran habe, den Verkäufer des belasteten Grundstücks als persönlichen Schuldner festzuhalten. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts musste dies hier umsomehr der Fall sein, als die Abgeltungslast allen anderen Grundstücksbelastungen kraft Gesetzes im Range vorgegangen sei, also eine erstklassige Sicherheit dargestellt habe, während der Verkäufer wirtschaftlich schwach gewesen sei, die NSV dagegen damals noch die Gewähr dafür geboten habe, dass sie die Zahlungen zu den in Aussicht genommenen Terminen leisten werde und die Beklagte auch auf eine vorzeitige Rückzahlung des Abgeltungsdarlehns keinen Wert gelegt habe. Das Berufungsgericht hat unter diesen Umständen einen vernünftigen Grund vermisst, der die Beklagte hätte veranlassen können, die Genehmigung der Schuldübernahme zu verweigern, und dementsprechend angenommen, die Genehmigung sei gemäss § 415 BGB erteilt worden. Es hat dahingestellt gelassen, ob auch § 416 BGB auf die Übernahme der noch nicht im Grundbuch eingetragenen Abgeltungslast anwendbar gewesen sein würde, da die Anwendbarkeit dieser Vorschrift eine Genehmigung nach § 415 BGB nicht ausschliesse, was allgemein anerkannt sei.

Das Berufungsgericht hat aus alledem gefolgert, dass infolge der befreienden Schuldübernahme die Klägerinnen nicht mehr Schuldner der Abgeltungslast seien und die Zwangsvollstreckung gegen sie daher nicht zulässig sei.

Die Revision wendet sich auch gegen die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagte habe die Schuldübernahme durch schlüssiges Verhalten genehmigt, indem sie mit der NSV über die Rückzahlung des Abgeltungsdarlehns korrespondiert habe. Sie rügt, das Berufungsgericht habe übersehen, dass diese Korrespondenz durch die Anfrage der NSV wegen sofortiger Löschung und Rückzahlung in Gang gesetzt worden sei und die Antwort der Beklagten vom 28. Februar 1944 daher nur den Charakter einer Auskunft gehabt habe. Weiter macht sie geltend, eine Genehmigung seitens der Beklagten würde vorausgesetzt haben, dass sie bei ihrer Handlungsweise von einer Schuldübernahme durch die NSV ausgegangen sei, was indessen nicht der Fall gewesen sei und sich schon aus ihrem Schreiben vom 27. Februar 1950 an den Finanzminister des Landes Hessen ergebe, in dem sie u.a. gesagt habe, dass die NSV die Hypotheken nicht übernommen habe. Die Revision rügt, dass das Berufungsgericht dieses Schreiben nicht berücksichtigt habe, und meint, auch der festgestellte Sachverhalt gebe keinen Anlass, einen Genehmigungswillen der Beklagten anzunehmen. Sie weist darauf hin, dass der Verkäufer in seinem Schreiben vom 22. Februar 1944 bereits auf die Rückzahlungsabsicht der NSV hingewiesen und diese ihrerseits mitgeteilt habe, dass sie grundsätzlich keine Hypotheken übernehme und deshalb die Darlehenshypothek kündige. Angesichts dieses Sachverhalts und der Tatsache, daß die NSV die Darlehenshypothek alsbald zurückzahlte und die Abgeltungslast zum 30. September 1944 kündigte, konnte nach der Auffassung der Revision die Frage der Genehmigung einer Schuldübernahme bei der Beklagten überhaupt nicht akut werden, da es sich um die Rückzahlung und nicht um die Übernahme der Verbindlichkeiten gehandelt habe. Die Revision macht weiter geltend, die Beklagte würde sich nach den Gepflogenheiten der Realkreditinstitute vor einer Entscheidung über die Genehmigung eine Abschrift des Kaufvertrages haben

vorlegen lassen und verlangt haben, dass die NSV sich in notarieller Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfe, wie es bei einer Schuldübernahme in der Praxis der Realkreditinstitute üblich sei. Das würde die Beklagte, wenn sie vom Berufungsgericht befragt worden wäre, vorge- tragen und unter Beweis gestellt haben. Die Revision rügt, dass das Berufungsgericht in diesem Punkte seiner Aufklä- rungspflicht nicht genügt habe, und betont, dass die Be- klagte weder die Vorlage des Kaufvertrages noch die Unter- werfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung verlangt habe; daraus folgert die Revision ebenfalls, dass der Beklagten die Vorstellung gefehlt habe, eine Schuldüber- nahme zu genehmigen.

Auch diesen Rügen war der Erfolg nicht zu versagen.

Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, dass die Übernahme der Abgeltungslast die Übernahme der persönlichen Schuld eingeschlossen habe, und hat im Hinblick hierauf angenommen, dass in der Mitteilung des Verkäufers vom 22. Februar 1944 über die Übernahme der Hypotheken durch die NSV zugleich die Mitteilung von der Übernahme der persön- lichen Schuld gelegen habe. Ob aber eine befreiende Schuld- übernahme tatsächlich vereinbart worden ist, bedarf nach dem oben Gesagten noch der Aufklärung. Sollte eine solche zwischen den Parteien des Kaufvertrages nicht vereinbart worden sein, so könnte schlechterdings auch in dem Schrei- ben des Verkäufers vom 22. Februar 1944 keine Mitteilung von einer solchen Schuldübernahme gelegen haben. Schon die Richtigkeit des Ausgangspunktes der Überlegungen des Berufungsgerichts in der Genehmigungsfrage ist danach zweifelhaft. Wenn es an der Vereinbarung einer befreien- den Schuldübernahme fehlen sollte, so würde eine von der Beklagten erteilte Genehmigung keine den Verkäufer befreien- de Wirkung gehabt haben. Dassetwa ein Schuldübernahmevertrag

zwischen der NSV und der Beklagten zustande gekommen sei (§ 414 BGB), hat das Berufungsgericht selbst nicht angenommen. Selbst wenn aber eine befreiende Schuldübernahme zwischen den Parteien des Kaufvertrages vereinbart sein sollte, so hat doch das Berufungsgericht die Genehmigung dieser Schuldübernahme durch die Beklagte nicht rechtsirrtumsfrei festgestellt. Es hat zutreffend ausgeführt, dass strenge Anforderungen zu stellen seien, wenn die Genehmigung einer Schuldübernahme aus einem schlüssigen Verhalten hergeleitet werden solle. Soweit das Berufungsgericht erwogen hat, dass die dingliche Sicherung der Abgeltungslast erst-rangig gewesen sei und deshalb die persönliche Schuld eine untergeordnete Rolle gespielt haben könnte, die NSV auch als sicherer Schuldner habe angesehen werden können als der Verkäufer, sind seine Überlegungen nicht zu beanstanden. Es handelt sich bei ihnen indessen um Erwägungen, die für die Beklagte für ihre Entscheidung, ob sie die Genehmigung - falls sie nachgesucht sein sollte - erteilen oder verweigern solle, von Bedeutung sein konnten, die indessen für sich allein nicht geeignet sind, die Erteilung der Genehmigung darzutun. Das hat das Berufungsgericht auch nicht verkannt; es hat den Willen der Beklagten zur Genehmigung aus den ganzen Umständen hergeleitet, hierfür aber im wesentlichen nur angeführt, dass die Beklagte die NSV als Schuldnerin behandelt habe, indem sie mit dieser über die Rückzahlung des Abgeltungsdarlehns korrespondiert und auf die Einhaltung einer fristgerechten Kündigung hingewiesen habe. Mit Recht weist die Revision demgegenüber darauf hin, dass dieser Schriftwechsel von der NSV eingeleitet worden sei und es sich bei ihm um die Rückzahlung und Löschung der Belastungen, nicht aber um deren Fortbestand gehandelt habe. Insoweit lässt das Berufungs-urteil eine hinreichende Begründung vermissen. Insbesondere hat sich das Berufungsgericht darüber nicht ausgesprochen,

auf Grund welcher Tatsache die Beklagte zu der Annahme kommen musste, dass sie sich über die Genehmigung einer befreienden Schuldübernahme schlüssig werden solle. Weder der Verkäufer noch die Käuferin hatten ausdrücklich um die Genehmigung einer Schuldübernahme nachgesucht und letztere der Beklagten nicht einmal von der Übernahme der Hypotheken Mitteilung gemacht; beide Vertragsparteien hatten vielmehr mitgeteilt, dass die NSV die Kapitalien alsbald zurückzahlen wolle. Das Berufungsgericht wird, falls es nach der erneuten Prüfung auf die Frage der Genehmigung ankommen sollte, darlegen müssen, auf Grund welcher Tatsachen die Beklagte annehmen konnte, dass ihr Verhalten als Genehmigung einer befreienden Schuldübernahme aufgefasst werden könne. Für die Auffassung der Beklagten im Jahre 1944 kann möglicherweise ihr Schreiben vom 27. Februar 1950 an den Finanzminister des Landes Hessen einen Anhaltspunkt bieten, in dem diese die Ansicht vertreten hat, die NSV habe die Hypotheken bei dem Erwerb des Grundstücks nicht übernommen. Auch dürfte zu erwägen sein, ob eine Genehmigung seitens der Beklagten ohne Kenntnis des Inhalts des Kaufvertrages angenommen werden kann und ob, wie die Revision meint, eine Genehmigung nicht ohne vorherige Unterwerfung des Erwerbers unter die sofortige Zwangsvollstreckung erteilt sein würde, wobei von Bedeutung sein kann, dass hinsichtlich der Hypothek von 270 000 RM der jeweilige Grundstückseigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen war und bezüglich der Abgeltungslast nach § 11 Abs 1 der Verordnung zur Durchführung der Verordnung über die Aufhebung der Gebäudeentschuldungssteuer vom 31. Juli 1942 (RGBl I, 503) dasselbe galt, dort aber bezüglich der Zwangsvollstreckung noch besondere Vorschriften gegeben waren.

Nach alledem musste das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zu neuer Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen werden, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen war.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Schuster

v. Werner

Dr. Großmann