

Verkündet
am 4. November 1960
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Tischlermeisters Waldemar W. [REDACTED] in C [REDACTED],
N [REDACTED] (Australien), D [REDACTED] Street [REDACTED],
zur Zeit in B [REDACTED], S [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

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

gegen

die Bank für Wirtschaft und Arbeit zu B [REDACTED]
Aktiengesellschaft in B [REDACTED],
G [REDACTED] Straße [REDACTED], vertreten durch ihren Vorstand:
Bankdirektor Walter O [REDACTED] in B [REDACTED], Kurt P [REDACTED]
in D [REDACTED] und Dr. Ulrich E. B [REDACTED] in B [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 4. November 1960 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Piepenbrock,
Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Das Versäumnisurteil des Senats vom
27. Juni 1960 wird aufgehoben.

Auf die Revision des Klägers wird, unter
Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen,

das Urteil des 6. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 21. Oktober 1958 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als

- a) der Hauptantrag des Klägers, die Beklagte zur Einwilligung in die Löschung der für sie im Grundbuch von Spandau Band 253 Blatt 7865 in Abteilung III unter Nr. 33 eingetragenen Grundschuld von 10 000 DM zu verurteilen, in Höhe eines letztstellig Teilbetrages von 6 000 DM und
 - b) der Hilfsantrag des Klägers, die Beklagte zur Zahlung von 10 000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 25. April 1957 zu verurteilen, in Höhe von 6 000 DM nebst Zinsen
- abgewiesen worden sind.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von den bisherigen Kosten des Rechtsstreits in allen drei Rechtszügen trägt der Kläger zwei Fünftel; außerdem werden ihm die gesamten durch seine Versäumnis veranlaßten Kosten auferlegt. Die Entscheidung über die restlichen Kosten wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer des Hausgrundstücks S [REDACTED] Straße [REDACTED] in Berlin-Spandau, auf dem er eine Tischlerei betrieb. Der Möbelkaufmann Herbert H [REDACTED] wollte den Tischlereibetrieb käuflich erwerben und hatte zu diesem Zweck, da er Sowjetzonenflüchtling und Heimatvertriebener war, bei dem Lastenausgleichsamt die Gewährung eines Aufbaudarlehens beantragt. Am 13. August 1954 verkaufte der Kläger die Tischlerei nebst Maschinen, Werkzeugen und sonstigem Zubehör für 9 994 DM an H [REDACTED] mit der Maßgabe, daß dieser den Betrieb alsbald nach Auszahlung des beantragten Aufbaudarlehens übernehmen sollte. Am selben Tage mietete H [REDACTED] vom Kläger die Räume, in denen die Tischlerei betrieben wurde, sowie Wohnräume im selben Hause mit Wirkung vom 1. September 1954 auf die Dauer von fünf Jahren; der Mietvertrag über die Geschäftsräume, zu dessen schriftlicher Niederlegung ein Vordruck verwendet wurde, enthielt unter § 10 (vorgedruckte Überschrift: "Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen") den mit Schreibmaschine gefertigten Zusatz:

"Der gesamte Betrieb ist bis zur Abwicklung des Härtefonds an den Lastenausgleich übereignet".

Mit Bescheid vom 28. August 1954 bewilligte das Ausgleichsamt antragsgemäß ein Aufbaudarlehen von 15 000 DM, wovon 10 000 DM für den Kauf der Tischlerei bestimmt waren, während die restlichen 5 000 DM als Betriebsmittel dienen sollten; die Auszahlung des Geldes wurde der beklagten Bank übertragen und H [REDACTED] aufgegeben, mit ihr einen Darlehnsvertrag nach vorgeschriebenem Muster abzuschließen.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Ben; als Sicherheit für das Darlehen hatte er sämtliche Tischlereimaschinen an die Beklagte zu übereignen, eine selbstschuldnerische Bürgschaft seiner Ehefrau beizubringen und durch den Kläger eine Grundschuld von 10 000 DM an dessen Grundstück bestellen zu lassen. H. schloß daraufhin mit der Beklagten am 2. September 1954 einen Darlehensvertrag, der von Frau H. als Bürgin mitunterzeichnet wurde, und einen Sicherungsübereignungsvertrag. Durch letzteren übertrug H. der Beklagten das Eigentum an dem gekauften Tischlereiinventar in der Weise, daß er für sie die einzelnen Gegenstände, deren Zeitwert auf 15 480 DM geschätzt wurde, in unentgeltliche Verwahrung nahm; zugleich räumte er der Beklagten das Recht ein, bei Fälligkeit ihrer Darlehnsforderung die Gegenstände ohne vorherige Androhung und ohne Einhaltung einer Frist freihändig oder im Wege der Versteigerung zu verkaufen. Ebenfalls am 2. September 1954 bewilligte und beantragte der Kläger in notarieller Verhandlung die Eintragung einer zinslosen Briefgrundschuld von 10 000 DM auf seinem Grundstück, die zur Sicherung aller Ansprüche der Beklagten aus ihrer Geschäftsverbindung mit H. dienen sollte, erkannte an, daß er der Beklagten 10 000 DM schulde und unterwarf sich insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung; außerdem übernahm er "sämtliche Gerichts- und Notariatskosten sowie alle anderen Kosten dieser Verhandlung und ihrer Ausführung". In der Folgezeit wurde die Grundschuld in das Grundbuch eingetragen und der Brief an die Beklagte ausgehändigt. Diese zahlte die Darlehnssumme an H., der davon seinerseits den vereinbarten Kaufpreis an den Kläger entrichtete. Sodann übernahm H. am 16. September 1954 die Tischlerei. Zehn Tage später wanderte der Kläger nach Australien aus.

H. [REDACTED] geriet vom November 1954 ab mit der Bezahlung des Mietzinses für die Räume, die er vom Kläger gemietet hatte, in Verzug. Auch blieb er der Beklagten die Zinsen für das Aufbaudarlehen schuldig. Nach fruchtloser Fristsetzung erklärte die Beklagte ihm gegenüber im Juni 1955 die Kündigung des Darlehnsvertrages. Da keine Rückzahlung erfolgte, ließ die Beklagte am 31. Januar 1956 das Tischlerei-Inventar in den Räumen des Schuldners versteigern; der Erlös betrug 3 144 DM. Am selben Tage zog H. [REDACTED] aus den gemieteten Räumen aus. Seine Schuld gegenüber der Beklagten beläuft sich nach deren Angabe auf rund 13 500 DM zuzüglich Zinsen. Unter dem 1. März 1956 schrieb die Beklagte an den Kläger nach Australien, daß sie die Grundsuld mit sofortiger Wirkung kündige.

Der Kläger begehrt von der Beklagten deren Einwilligung in die Löschung der Grundsuld, hilfsweise Zahlung von 10 000 DM nebst Zinsen. Zur Begründung macht er geltend, die Grundsuld sei nicht rechtswirksam bestellt worden, da über den Umfang der von ihm übernommenen Verpflichtungen am 2. September 1954 keine Einigung zwischen den Parteien zustandegekommen sei. Außerdem habe er seine damalige Willenserklärung wegen Irrtums, arglistiger Täuschung und widerrechtlicher Drohung angefochten. Er habe sich damals mit Rücksicht auf seine bevorstehende Auswanderung in einer Zwangslage befunden, die von der Beklagten ausgebeutet worden sei. Zum mindesten sei die der Grundsuld zugrunde liegende Forderung der Beklagten nachträglich erloschen; denn er habe gegen sie mit Schadensersatzansprüchen aufgerechnet. Diese Ansprüche seien ihm daraus erwachsen, daß die Beklagte entgegen einer von ihr gegebenen Zusage

die Mietschulden H. nicht aus dem Betriebsmittelkredit von 5 000 DM bezahlt und daß sie das Tischlerei-Inventar verschleudert habe. Durch die Versteigerung sei entweder sein Eigentum an den Gegenständen oder sein daran bestehendes Vermieterpfandrecht verletzt worden. Auf jeden Fall müsse sich die Beklagte, wenn sie Rechte aus der Grundschild geltend mache, den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegenhalten lassen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist vom Kammergericht zurückgewiesen worden. Dieses Urteil hat der Kläger mit der Revision angefochten. Im Termin vom 27. Juni 1960 ist gegen ihn Versäumnisurteil auf Zurückweisung der Revision ergangen. Der Kläger hat fristgerecht Einspruch eingelegt und beantragt nunmehr, unter Aufhebung des Versäumnisurteils sowie des Berufungsurteils nach seinen in den Vorinstanzen gestellten Anträgen zu erkennen. Die Beklagte bittet um Aufrechterhaltung des Versäumnisurteils.

Entscheidungsgründe:

1. Der Kläger verlangt Löschung der Grundschild in erster Linie unter dem Gesichtspunkt der Grundbucheintragung (§ 894 BGB), indem er geltend macht, das streitige Recht sei nicht wirksam bestellt worden.

a) In den Vorinstanzen versuchte er die Unwirksamkeit daraus herzuleiten, daß es von vornherein an der nach § 873 BGB erforderlichen Einigung zwischen den Parteien gefehlt habe; sein Wille sei am 2. September 1954 gar nicht auf die Bestellung einer Grundschild gerichtet

gewesen, sondern er habe eine Sicherungshypothek eintragen lassen wollen; außerdem bestünden Zweifel hinsichtlich der Echtheit seiner Unterschrift unter der sogenannten "Zweckerklärung" vom selben Tage, worin der Umfang der durch die Grundschuld zu sichernden Forderung näher beschrieben wird, da er sich nicht entsinnen könne, ein solches Schriftstück unterzeichnet zu haben. Das Berufungsgericht hat dieses Vorbringen nicht für stichhaltig erachtet: was der Kläger erklärt habe, gehe eindeutig aus der von ihm unterschriebenen notariellen Verhandlung hervor, und der Inhalt der Zweckerklärung, die keinen wesentlichen Bestandteil des dinglichen Rechtsgeschäfts gebildet habe, sei für das Zustandekommen der Einigung ohne Belang. Diese Ausführungen sind rechtlich bedenkenfrei. Sie werden auch von der Revision nicht angegriffen.

b) Die Ungültigkeit der Grundschuldbestellung soll sich nach Ansicht des Klägers ferner daraus ergeben, daß er seine Erklärung in der notariellen Verhandlung vom 2. September 1954 nachträglich wegen Irrtums sowie wegen arglistiger Täuschung und Drohung wirksam angefochten habe (§ 142 BGB). Geirrt habe er insofern, als er damals der Meinung gewesen sei, über die Grundschuldsumme hinaus keine weiteren Verbindlichkeiten zu übernehmen, während er, wie er später gemerkt habe, laut Abschnitt III der Verhandlung auch die gesamten Kosten der Grundschuldbestellung bezahlen müsse (§ 119 Abs. 1 BGB); die arglistige Täuschung liege darin, daß die Beklagte ihm den gleichzeitigen Abschluß ihres Sicherungsübereignungsvertrages mit H. verschwiegen habe, und bedroht habe sie ihn, indem sie unter Ausnutzung seiner Zwangslage - er sei wegen der unmittelbar bevorstehenden Auswanderung

nach Australien dringend auf den Kaufpreis für den Tischlereibetrieb angewiesen gewesen - die Auszahlung des Darlehens an H. [REDACTED] von der vorherigen Eintragung der Grundschuld abhängig gemacht habe (§ 123 BGB).

Das Kammergericht hat die Anfechtung nicht durchgreifen lassen. Soweit diese auf Irrtum gestützt wird, hat es dahingestellt gelassen, ob der Tatbestand des § 119 Abs. 1 BGB erfüllt sei, da der Kläger jedenfalls die Anfechtung nicht unverzüglich im Sinne von § 121 BGB erklärt habe: in seinem Schreiben an die Beklagte vom 14. September 1954 (gemeint ist das Schreiben des Notarvertreters Dr. L. [REDACTED] von diesem Tage) habe keine Anfechtungserklärung gelegen, und das Schreiben des Klägers vom 28. Juli 1955, das möglicherweise eine solche Erklärung enthalte, sei verspätet gewesen. Die Revision wendet sich gegen die Beurteilung des Schreibens vom 14. September 1954 und meint, es könne bei richtiger Würdigung nur dahin verstanden werden, daß der Kläger bereits damals seine Willenserklärung habe anfechten wollen.

Die Rüge ist unbegründet. Der Berufungsrichter hat sich mit Wortlaut und Sinn des genannten Schreibens auseinandergesetzt. Nach seiner Auffassung enthält es den Vorschlag, die Beklagte möge sich mit einer bestimmten Auslegung der notariellen Urkunde (keine Kostentragungspflicht des Klägers) einverstanden erklären; es besage aber nicht, daß der Kläger bei Ablehnung dieses Vorschlages an seiner Willenserklärung nicht mehr festhalten wolle und könne. Diese Auffassung erscheint möglich und ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Was die Revision hiergegen ins Feld führt, bewegt sich auf dem ihr verschlossenen Gebiet der Tatsachenwürdigung. Das gilt insbesondere von ihrem Einwand, der Kläger habe doch ausdrücklich betont, nur für den reinen Grundschuldbetrag eintreten zu wollen, während sämtliche mit der Grundschuldbestellung verbundenen Kosten von Hopke zu übernehmen seien. Der Umstand, daß er sich früher vor dem Prüfungsausschuß des Lastenausgleichsamts in diesem Sinne geäußert haben mag (Schriftsatz des Klägers vom 25. September 1957), zwingt nicht zu der von der Revision gewünschten Auslegung des Schreibens vom 14. September 1954. Ob aus dessen Schlußworten ("da insoweit der Kreditnehmer H. haftet") zu entnehmen ist, daß der Kläger sich im Irrtum über die Person des "Schuldners" im Sinne von Abschnitt III der notariellen Urkunde befunden habe, kann dahinstehen, da es hier lediglich auf die Wahrung der Anfechtungsfrist (§ 121 BGB) ankommt. Wenn schließlich die Revision das Schreiben dahin auszulegen versucht, der Kläger habe die angebliche Anfechtungserklärung von einer Ablehnung seines Vorschlages, die Notariatsurkunde zu berichtigen, durch die Beklagte abhängig machen wollen, so übersieht sie, daß eine bedingte Anfechtung unstatthaft ist (RGZ 66, 153; 146, 234, 238).

Soweit der Kläger die Anfechtung damit begründet hat, er sei von der Beklagten arglistig getäuscht und widerrechtlich durch Drohung zur Bestellung der Grundschuld veranlaßt worden, hat das Berufungsgericht sein tatsächliches Vorbringen nicht für ausreichend und seine Behauptungen im übrigen für widerlegt erachtet. Die Beklagte habe - so wird im Urteil ausgeführt - neben der Grundschuldbestellung noch von H. Sicherungsübereig-

nung des Tischlerei-Inventars verlangen dürfen und sei dazu sogar verpflichtet gewesen, da das Ausgleichsamt die Darlehnsgewährung von der Einräumung dieser Sicherheiten abhängig gemacht habe. Der Kläger habe auch gewußt, daß H. das von ihm gekaufte Inventar sicherungshalber an die Beklagte übereignen mußte; denn er sei bei der Besichtigung der Gegenstände am 1. September 1954 durch einen von der Beklagten mit ihrer Schätzung beauftragten Sachverständigen zugegen gewesen; außerdem habe er den Mietvertrag mit H. unterschrieben, aus dessen § 10 sich die Sicherungsübereignung des gesamten Betriebes an den Lastenausgleichsfonds ergebe. Eine Täuschung liege daher nicht vor. Ebensowenig sei der Kläger bedroht worden, vielmehr habe die Beklagte, wenn sie sich zur Darlehnsauszahlung erst nach Abgabe der Eintragungsbewilligung für die Grundschild bereit fand, nur etwas verlangt, wozu sie berechtigt gewesen sei; auch habe sie nicht die Absicht gehabt, bei dem Kläger Furcht vor einem künftigen Übel zu erregen. Diese Feststellungen und Erwägungen des Berufungsgerichts werden von der Revision nicht im einzelnen beanstandet. Sie bittet nur allgemein um Nachprüfung. Die mitgeteilten Urteilsausführungen lassen indessen keinen Rechtsverstoß erkennen.

c) Sittenwidrigkeit, auf die sich der Kläger zur Rechtfertigung seiner Ansicht, daß die Grundschildbestellung nichtig sei, weiterhin berufen hatte, ist vom Kammergericht ebenfalls verneint worden. Es hält weder den Tatbestand des § 138 Abs. 1 BGB für gegeben, weil die im Zusammenhang mit der Anfechtung (vgl. oben zu b) getroffenen Feststellungen keinen Anhaltspunkt dafür böten, daß die Abmachungen der Parteien nach In-

halt, Zweck oder Beweggründen gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstoßen hätten, noch liegen nach Auffassung des Berufungsrichters die Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB vor. Im angefochtenen Urteil wird zu letzterem Punkt ausgeführt: Zwar möge der Kläger sich damals in einer finanziellen Bedrängnis befunden haben; ob aber seine Lage - die er in Kenntnis der Tatsache, daß er das für die Reise nach Übersee benötigte Geld nur über das Aufbaudarlehen nach Bewilligung der Grundschuld eintragung erhalten würde, im wesentlichen selbst herbeigeführt habe - existenzbedrohend gewesen sei, könne dahingestellt bleiben, da sie sich jedenfalls nicht als Zwang zum Abschluß eines wucherischen Geschäfts ausgewirkt habe; ein solches sei nämlich zwischen den Parteien nicht abgeschlossen worden, denn es fehle an einem auffälligen Mißverhältnis zwischen der Leistung des Klägers (Grundschuldbestellung) und der Gegenleistung der Beklagten (Gewährung des Aufbaudarlehens an Hopke).

Die Revision räumt ein, daß gegen diese Ausführungen, soweit die Bestellung der Grundschuld allein in Frage steht, keine begründeten Einwendungen erhoben werden könnten. Sie meint jedoch, das Berufungsgericht hätte prüfen müssen, ob nicht die Sicherungsübereignung der gesamten Tischlereimaschinen durch H. in Verbindung mit der weiterhin seitens der Beklagten verlangten Grundschuldbestellung durch einen Dritten (Kläger) eine "wirtschaftliche Sicherungseinheit" und angesichts der Höhe der zu sichernden Darlehnsforderung eine unzulässige Übersicherung gewesen sei.

Der Rüge ist der Erfolg zu versagen. Daß die verschiedenen Sicherungsmaßnahmen, von deren Durchführung die Beklagte die Gewährung des Aufbaudarlehens abhängig machte, miteinander im engen Zusammenhang standen und wirtschaftlich betrachtet eine Einheit bildeten, kann nach dem Bescheid des Ausgleichsamts vom 28. August 1954, der Gegenstand der mündlichen Verhandlung in den Tatsacheninstanzen gewesen ist, als richtig unterstellt werden und ist ersichtlich auch vom Berufungsgericht nicht verkannt worden. Daraus folgt indessen keineswegs, daß es sich bei der Darlehensgewährung unter gleichzeitiger Einräumung der erwähnten Sicherheiten um ein gegen die guten Sitten verstößendes und daher nach § 138 BGB nichtiges Rechtsgeschäft gehandelt hat.

Die von der Revision angeführten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (LM BGB § 138 (Cb) Nr. 6, 7 und 11) betrafen besonders geartete Sachverhalte, bei denen es vor allem darum ging, ob ein Schuldner durch Sicherungsmaßnahmen seiner wirtschaftlichen Freiheit beraubt und die übrigen Gläubiger über die Kreditwürdigkeit des Schuldners getäuscht worden seien; etwas Derartiges ist im vorliegenden Fall nicht behauptet worden. Von einer "Übersicherung" kann hier, entgegen der Meinung der Revision, ebenfalls nicht gesprochen werden. Sie ergibt sich insbesondere nicht daraus, daß die zahlenmäßige Höhe der Sicherheiten den Darlehensbetrag von 15 000 DM um 75 % überstiegen haben mag. Denn die damalige Schätzung des Tischlerei-Inventars auf 15 480 DM bot keine Gewähr dafür, daß dieser Preis im Falle einer späteren Verwertung auch wirklich erzielt werden würde, zumal da, wie das Berufungsurteil in anderem

Zusammenhang zutreffend ausführt, bei Versteigerung solcher gebrauchter Gegenstände erfahrungsgemäß nur geringe Gebote abgegeben zu werden pflegen; diese Erfahrung hat sich vorliegendenfalls durchaus bestätigt mit der Folge, daß die Beklagte nicht einmal in voller Höhe ihrer jetzigen Forderung gegen H. [REDACTED] gesichert ist.

d) Nicht stichhaltig ist der Einwand der Revision, die Beklagte hätte, da das Lastenausgleichsgesetz die Bestellung von Sicherheiten durch Dritte nicht ausdrücklich erwähne, solche nur von dem Darlehnsschuldner H. [REDACTED] fordern dürfen, während ihr Verlangen nach Grundschuldbestellung durch den Kläger unberechtigt gewesen sei (§ 134 BGB). Zu diesem Einwand, den der Kläger bereits in den Vorinstanzen erhoben hatte, hat das Berufungsgericht Stellung genommen und dabei mit Recht auch auf die gemäß §§ 319 Abs. 2 Satz 1, 346 LAG ergangenen Weisungen und Anordnungen des Präsidenten des Bundesausgleichsamts und des Hauptamts für Soforthilfe verwiesen, aus denen sich Art und Umfang der für Aufbaudarlehen zu leistenden Sicherheiten im einzelnen ergibt (Lastenausgleich-Textsammlung Beck'sche Verlagsbuchhandlung, Bd. III Nr. 1001 ff). Einschränkungen hinsichtlich des Kreises der Personen, die als Sicherungsgeber in Betracht kommen, enthalten diese Vorschriften nicht. Wenn beispielsweise in Abschnitt 4 der Anordnung über die Leistung, Festsetzung und Bewertung von Sicherheiten bei Aufbaudarlehen für die gewerbliche Wirtschaft und die freien Berufe vom 21. November 1952 (aaO Nr. 1001 a) von "selbtschuldnerischen Bürgschaften Dritter" die Rede ist, so spricht das gegen die Ansicht der Revision, es dürfe nur dem Schuldner selbst Sicherheit abverlangt werden.

e) Die Wirksamkeit der Grundschuldbestellung wird auch nicht durch die Erwägung in Frage gestellt, daß die Gesamtheit der von der Beklagten verlangten Sicherungsmaßnahmen den Mietzinsanspruch des Klägers gegen H. gefährdet und sein Vermieterpfandrecht (§ 559 BGB) "ausgehöhlt" habe. Wenn die Revision behauptet, der Kläger habe die Eintragung der Grundschuld am 2. September 1954 nur deshalb bewilligt, weil er seinerseits auf Grund des Vermieterpfandrechts seine Forderungen gegen den Mieter einigermaßen gesichert gewußt habe, so setzt sie sich in Widerspruch mit dem Inhalt des Mietvertrages, der bereits am 13. August 1954, also etwa drei Wochen vor der Grundschuldbestellung, abgeschlossen wurde und in seinem § 10 den ausdrücklichen Hinweis auf die Sicherungsübereignung des gesamten Tischlerei-Inventars "an den Lastenausgleich" enthielt; dem Kläger war daher bekannt, daß er kein Vermieterpfandrecht hatte. Auf den Inhalt dessen, was er ausweislich seines Schriftsatzes vom 25. September 1957 in der letzten Augustwoche 1954 vor dem Prüfungsausschuß des Ausgleichsamts erklärt haben will, kam es bei dieser Sachlage nicht an.

2. Der Kläger begründet sein Verlangen nach Löschung der Grundschuld, hilfsweise Zahlung des Grundschuldbetrages ferner damit, daß ihm seinerseits Ansprüche auf Schadensersatz gegen die Beklagte zustünden. Dieses Vorbringen ist, soweit der Hauptantrag der Klage in Betracht kommt, nicht etwa aus dem Grunde erheblich, weil die Beklagte, wie das Berufungsgericht anzunehmen scheint, bei Vorhandensein solcher Gegenansprüche wegen ihrer Darlehnsforderung befriedigt wäre und nach § 812 BGB die dafür gewährte Sicherheit her-

ausgeben müßte; denn Schuldner der Darlehnsforderung ist Hopke, und der Kläger wäre mangels Gegenseitigkeit (§ 387 BGB) nicht berechtigt, gegen sie mit eigenen Ansprüchen aufzurechnen. Jedoch hätte er, falls ihm aus dem der Grundschuldbestellung zugrunde liegenden Rechtsverhältnis der Parteien ein Schadensersatzanspruch erwachsen sein sollte, in Höhe dieses Anspruchs eine dauernde Einrede gegen die Geltendmachung der Grundschuld und könnte gemäß §§ 1169, 1192 Abs. 1 BGB von der Beklagten verlangen, daß sie insoweit auf das eingetragene Recht verzichtet.

Den Schaden, der ihm durch das Verhalten der Beklagten entstanden sein soll, erblickt der Kläger darin, daß er mit seinen Mietzinsforderungen gegen Hopke in Höhe von 6 000 DM leer ausgegangen sei. Er macht der Beklagten zum Vorwurf, sie habe entgegen ihrer Verpflichtung denjenigen Teil des Aufbaudarlehens, der als "Betriebsmittelkredit" gewährt worden sei, nicht zur Tilgung der Mietrückstände verwendet; außerdem habe sie ihm durch die Versteigerung des Tischlerei-Inventars, bei der die einzelnen Gegenstände weit unter ihrem Wert weggegeben worden seien, die Möglichkeit genommen, sich daraus wegen seiner Mietzinsforderungen bezahlt zu machen. Das Berufungsgericht hat diese Vorwürfe nicht für begründet erachtet und ist mit eingehenden Erwägungen zu dem Ergebnis gelangt, daß die Beklagte keinerlei Ersatzpflicht treffe. Hiergegen wendet sich die Revision. Ihre Rügen erweisen sich teilweise als stichhaltig.

a) Frei von Rechtsirrtum sind allerdings die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht dargetan hat,

daß durch den Darlehnsvertrag zwischen der Beklagten und H. sowie durch den Sicherungsübereignungsvertrag vom 2. September 1954 keine Pflicht der Beklagten begründet worden sei, die Mietschulden H. durch unmittelbare Zahlungen an den Kläger zu tilgen, und daß ihr eine dahin gehende Verpflichtung auch nicht aus dem Gesichtspunkt der Vermögensübernahme (§ 419 BGB) obgelegen habe. Ebenso ist eine Haftung der Beklagten auf Grund entsprechender Anwendung der Vorschriften über die Bürgschaft (§ 776 BGB) oder wegen ungerechtfertigter Bereicherung (Nutzungsent-schädigung für das Aufstellen der sicherungsübereig-neten Gegenstände in den gemieteten Räumen) mit Recht verneint worden. Zutreffend hat das Berufungsgericht dem Kläger auch einen Schadensersatzanspruch wegen Verletzung seines vermeintlichen Eigentums an den Inventar-Gegenständen versagt. Gegen diese Ausführungen werden von der Revision keine ins einzelne gehenden Beanstandungen erhoben.

Soweit sie solche dagegen erhebt, daß das Kammergericht eine Beeinträchtigung des Vermieterpfandrechts in Abrede gestellt hat, ist ihr der Erfolg zu versagen. Die Klausel im § 10 des Mietvertrages, wonach "der gesamte Betrieb bis zur Abwicklung des Härte-fonds an den Lastenausgleich übereignet" sein sollte, wird vom angefochtenen Urteil dahin gewürdigt, daß der Kläger das Tischlerei-Inventar von dem an sich darauf lastenden Vermieterpfandrecht freigestellt habe. Es handelt sich hier um die Auslegung eines Individual-vertrages, die in der Revisionsinstanz nur beschränkt nachprüfbar ist. Verstöße gegen die Vorschriften der §§ 133, 157 BGB oder gegen sonstige Auslegungsgrund-sätze sind nicht ersichtlich. Die von der Revision an-

gegriffenen Urteilsausführungen darüber, daß jene Vertragsauslegung durch das nachträgliche Verhalten des Klägers "erhärtet" werde - dieser versuchte im Frühjahr und Sommer 1955, Mietzahlungen aus dem Betriebsmittelkredit zu erhalten, wozu er nach Ansicht des Berufungsgerichts, wenn ihm das Vermieterpfandrecht am Tischlerei-Inventar verblieben wäre, keinen Anlaß gehabt hätte -, stellen Hilferwägungen dar, auf denen die Entscheidung nicht beruht. Außerdem werden sie durch den Hinweis der Revision auf die angebliche mündliche Zusage der Beklagten, die Miete zu zahlen, nicht widerlegt; denn diese Zusage könnte gerade wegen des Verzichts des Klägers auf das Vermieterpfandrecht (als eine Art Gegenleistung für den Verzicht) erteilt worden sein. Gegen die Vertragsauslegung des Berufungsgerichts spricht endlich auch nicht der unter Beweis gestellte Vortrag des Klägers im Schriftsatz vom 25. September 1957, seine Grundstücksverwalterin Gerda K. [REDACTED] habe vor der Inventar-Versteigerung im Januar 1956 versucht, "Eigentum und Vermieterpfandrecht des Klägers geltend zu machen", zumal da aus dem Schriftsatz nicht hervorgeht, ob Frau K. [REDACTED] dies aus eigenem Antrieb getan hat oder ob sie zuvor von dem in Australien weilenden Kläger mit entsprechenden Weisungen versehen worden war.

b) Mit Recht rügt jedoch die Revision, daß das Kammergericht der Behauptung des Klägers, die Beklagte habe ihm mündlich die Bezahlung seiner Mietzinsforderungen aus dem Betriebsmittelkredit von 5 000 DM zugesagt, nicht nachgegangen ist und es unterlassen hat, den dafür angebotenen Beweis zu erheben. Im angefochtenen Urteil wird hierzu ausgeführt: Diese Behauptung reiche nicht aus, um einen Anspruch des Klägers zu begründen, letzterer hätte vielmehr behaupten und unter Beweis stellen müssen,

daß die Beklagte in Abweichung von ihrer vertraglichen schriftlichen Verpflichtung gegenüber H. auf Leistung der 5 000 DM noch zusätzlich die gleiche Verpflichtung in mündlicher Form ihm (Kläger) gegenüber übernommen habe; die Übernahme einer solchen doppelten Verpflichtung in verschiedenen Formen, zumal von einem Kreditinstitut, sei als eine solche Ausnahme anzusehen, daß sowohl an die Darlegung als auch an den Beweis sehr hohe Anforderungen zu stellen seien; die einfachen Angaben des Klägers, die Beklagte habe sich zu der behaupteten Maßnahme bereit erklärt, genügten für sich allein nicht.

Darin liegt ein Verstoß gegen § 286 ZPO. Wie die Revision zutreffend hervorhebt, hatte der Kläger sich für die Richtigkeit seiner Sachdarstellung auf das Zeugnis des Mieters H. berufen, und zwar wiederholt (Schriftsätze vom 25. September 1957, Seite 6, und vom 11. November 1957, Seite 4; vgl. auch Schlußabsatz seiner Berufungsbegründung vom 5. Juni 1958). Das war ein eindeutiger Beweisantritt nach Maßgabe von § 373 ZPO, so daß die Bemerkung des angefochtenen Urteils, an den Beweis seien "sehr hohe Anforderungen zu stellen", nicht ohne weiteres verständlich ist; falls das Berufungsgericht etwa zum Ausdruck bringen wollte, daß es dem Zeugen, auch wenn er die Behauptung des Klägers bestätige, keinen Glauben schenken würde, läge darin eine verfahrensrechtlich unzulässige Vorauswürdigung des Beweisergebnisses (RGZ 95, 188, 191).

Die unter Beweis gestellte Behauptung war auch nicht, wie das Berufungsgericht anzunehmen scheint ("einfache Angaben"), unbestimmt und zu allgemein gehalten.

ten. Vielmehr hatte der Kläger konkret behauptet, daß die Beklagte sich Ende August 1954 - also in der Zeit zwischen dem Abschluß seines Mietvertrages mit H. [REDACTED] und der Grundschuldbestellung - bereit erklärt habe, die Mieten aus dem bei ihr befindlichen Konto H. [REDACTED] an ihn, den Kläger, zu zahlen; aus dem Zusammenhang der Darstellung - H. [REDACTED] sei "bei dieser Zusage dabei" gewesen - ergab sich zugleich, daß die Erklärung nicht H. [REDACTED], sondern dem Kläger gegenüber abgegeben worden sei. Außerdem hatte der Kläger, worauf die Revision ebenfalls mit Recht hinweist, noch vorgetragen, die Beklagte habe sich in der Folgezeit tatsächlich andert-halb Monate lang an die gegebene Zusage gehalten, indem sie die Miete für die Zeit vom 16. September bis 31. Oktober 1954 auf sein Bankkonto überwiesen habe (Schriftsätze vom 11. September 1957, S. 9, und vom 25. September 1957, S. 6 f); durch diese Behauptung, für die mehrfach Beweis angetreten war und die zudem, soweit ersichtlich, von der Beklagten nicht bestritten worden ist, wurde der Sachvortrag des Klägers vervollständigt und abgerundet; das Berufungsgericht hätte sie daher nicht unberücksichtigt lassen dürfen (§ 286 ZPO). Wenn das angefochtene Urteil die behauptete Zusage der Beklagten gegenüber dem Kläger als "Abweichung von ihrer vertraglichen schriftlichen Verpflichtung gegenüber dem Schuldner H. [REDACTED] auf Leistung der 5 000 DM" bezeichnet, so wird dabei übersehen, daß nach dem Darlehnsvertrag diese Summe für "Betriebsmittel" bestimmt und daß das Darlehen "zweckgebunden" war; dem Darlehnsnehmer "zur Verfügung gestellt" - so der Wortlaut des Vertrages - wurden also die 5 000 DM auch dann, wenn die Zahlung nicht an ihn selbst, sondern in seinem Interesse unmittelbar an den Vermieter der Betriebsräume

erfolgte. Der Umstand schließlich, daß Zusagen in mündlicher Form von Kreditinstituten nur ausnahmsweise gegeben zu werden pflegen, rechtfertigte die Nichtbeachtung des fraglichen Sachvortrages schon aus dem Grunde nicht, weil im vorliegenden Falle auch das, was dem Kläger seitens der Beklagten angesonnen wurde, über das sonst übliche Maß hinausging: er mußte sich, um die 9 994 DM Kaufpreis für den Tischlereibetrieb in die Hand zu bekommen, nicht nur seines Vermieterpfandrechts begeben, sondern außerdem noch als Sicherheit für das einem Dritten gewährte Darlehen eine dingliche Belastung von 10 000 DM auf sich nehmen; bei dieser Sachlage erscheint es nicht von vornherein ausgeschlossen, daß man ihm, um seine mündlich geäußerten Bedenken zu zerstreuen, in der gleichen Form Zusicherungen gemacht hat.

Wie zu entscheiden wäre, wenn eine solche Zusicherung in der Tat stattgefunden haben sollte, hat das angefochtene Urteil offen gelassen. Auch das Revisionsgericht vermag diese Frage im gegenwärtigen Stande des Verfahrens nicht abschließend zu beantworten, da weitere Sachaufklärung erforderlich ist. Geklärt werden müßte insbesondere, wer die behauptete Zusage gegeben hat und ob der Betreffende Vertretungsmacht für die Beklagte besaß; sollte letzteres nicht der Fall gewesen sein, so wäre weiter zu prüfen, ob nicht die Beklagte angesichts der besonderen Umstände, unter denen hier der Kläger zur Sicherheitsgewährung für fremde Verbindlichkeiten herangezogen worden ist, die Erklärung trotzdem nach Treu und Glauben gegen sich gelten lassen muß. Falls der Kläger eine rechtsverbindliche Zusage des Inhalts, daß seine Mietzinsforderungen aus dem Betriebsmittel-

kredit abgedeckt würden, in der Tat erhalten hat, wäre sein Klagebegehren auf Löschung der Grundschild oder - nach seiner Wahl - Schadensersatzleistung in Geld mindestens insoweit berechtigt, als die Beklagte schuldhaft dieser Verpflichtung zuwidergehandelt hat.

Nach dem bisherigen Sach- und Streitstand könnten dem Kläger unter diesem Gesichtspunkt Ersatzansprüche in Höhe von 5 000 DM abzüglich der für die Zeit von Mitte September bis Ende Oktober 1954 erhaltenen Mietzinsbeträge von 525 DM, also in Höhe von 4 475 DM zustehen. Das Berufungsgericht wird indessen zu prüfen haben, ob die Beklagte darüber hinaus nicht dem Kläger seinen gesamten Mietausfall, den er mit 6 000 DM beziffert (Schriftsatz vom 25. September 1957, S. 7), ersetzen muß, weil sie es unterlassen hat, ihn rechtzeitig von der Versteigerung des Tischlerei-Inventars zu benachrichtigen. Der Kläger hat vorgetragen und unter Beweis gestellt (aaO S. 11), daß er im Falle rechtzeitiger Benachrichtigung in der Lage gewesen wäre, das Inventar für 9 000 DM zurückzukaufen und sich dadurch wegen seiner ganzen rückständigen Mietzinsforderungen bezahlt zu machen. Eine Pflicht, bei Durchführung der Versteigerung auch die Interessen des Klägers zu berücksichtigen, ergab sich für die Beklagte allerdings, entgegen der Ansicht der Revision, nicht ohne weiteres aus dem Inhalt der schriftlichen Verträge; sie kann insbesondere nicht mit dem Gedanken einer angeblich zwischen den Parteien bestehenden "Gläubigergemeinschaft" begründet werden oder damit, daß die Beklagte als Darlehnsgeberin ein eigenes Interesse an einem Fortbestand des Mietverhältnisses zwischen dem Kläger und H. gehabt habe. Sollte jedoch die Beweisaufnahme ergeben,

daß die Beklagte dem Kläger mündliche Zusagen hinsichtlich der Bezahlung des Mietzinses gemacht und ihn dadurch veranlaßt hat, unter Verzicht auf sein Vermietpfandrecht weitgehend für fremde Verbindlichkeiten einzustehen, so erscheint es nicht ausgeschlossen, auch eine über das sonst übliche Maß hinausgehende Sorgfaltspflicht der Beklagten gegenüber ihrem "Mitgläubiger", dem Kläger, zu bejahen.

3. Nach allem mußte das die Revision zurückweisende Versäumnisurteil aufgehoben werden (§ 343 ZPO). Die Entscheidung des Berufungsgerichts konnte nur insoweit bestehen bleiben, als die Klage in Höhe von 4 000 DM abgewiesen worden ist. Im übrigen, nämlich soweit der Kläger Löschung der Grundschild hinsichtlich eines letztstelligen Teilbetrages von 6 000 DM, hilfsweise Zahlung von 6 000 DM nebst Zinsen begehrt, sowie hinsichtlich des Kostenpunktes war das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache in diesem Umfange gemäß § 565 Abs. 1 ZPO an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Über die Kosten des Rechtsstreits vermag der Senat insoweit abschließend zu entscheiden, als die Klage rechtskräftig abgewiesen worden ist, d.h. in Höhe von zwei Fünftel. Zu diesem Bruchteil muß der Kläger gemäß §§ 92, 97 Abs. 1 ZPO die Kosten sämtlicher drei Rechtszüge tragen. Außerdem treffen ihn laut § 344 ZPO die durch sein Versäumnis veranlaßten Kosten. Im übrigen

war die Kostenentscheidung, da sie von dem endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängt, dem Berufungsgericht zu überlassen.

Dr. Augustin	Schuster	Rothe
Dr. Piepenbrock	Dr. Freitag	