

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 426, 759, 1108; ZVG § 56

Zur Frage des Ausgleichs zwischen persönlichem Schuldner und Grundstückseigentümer (Ersteher), wenn eine zur Sicherung eines Leibrentenversprechens eingetragene Reallast nach Weiterveräußerung des belasteten Grundstücks bei dessen späterer Zwangsversteigerung bestehen bleibt.

BGH, Urt. v. 25. Februar 1972 - V ZR 27/70 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 27/70

URTEIL

Verkündet am

25. Februar 1972
Scheibl,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Ehefrau Alice S [REDACTED] geb. B [REDACTED] in H [REDACTED] Bezirk K [REDACTED]
D [REDACTED] straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Kaufmann Mathias K [REDACTED] ,
2. die Ehefrau Helma K [REDACTED] geb. D [REDACTED],
beide in B [REDACTED], S [REDACTED] weg [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Februar 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Hill und Offerdinger

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden im Kostenpunkt und insoweit, als zu ihrem Nachteil erkannt worden ist, das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 19. September 1969 teilweise aufgehoben und das Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 14. Oktober 1968 teilweise abgeändert.

Unter Zurückweisung der Rechtsmittel im übrigen wird die Entscheidung wie folgt neu gefaßt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 7 550 DM zu zahlen nebst 4 % Zinsen aus

3 090,80 DM vom 5. bis 31. Mai 1967,
3 255,07 DM vom 1. bis 30. Juni 1967,
3 419,34 DM vom 1. bis 31. Juli 1967,
3 583,61 DM vom 1. bis 31. August 1967,
3 747,88 DM vom 1. bis 30. September 1967,
3 912,15 DM vom 1. bis 31. Oktober 1967,
4 076,42 DM vom 1. bis 30. November 1967,
4 240,69 DM vom 1. bis 31. Dezember 1967,



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

4 404,96 DM vom 1. bis 31. Januar 1968,
4 569,23 DM vom 1. bis 29. Februar 1968,
4 733,50 DM vom 1. bis 31. März 1968,
4 897,77 DM vom 1. bis 30. April 1968,
5 062,04 DM vom 1. bis 31. Mai 1968,
5 226,31 DM vom 1. bis 30. Juni 1968,
5 392,31 DM vom 1. bis 31. Juli 1968,
5 558,31 DM vom 1. bis 31. August 1968,
5 724,31 DM vom 1. bis 30. September 1968,
5 890,31 DM vom 1. bis 31. Oktober 1968,
6 056,31 DM vom 1. bis 30. November 1968,
6 222,31 DM vom 1. bis 31. Dezember 1968,
6 388,31 DM vom 1. bis 31. Januar 1969,
6 554,31 DM vom 1. bis 28. Februar 1969,
6 720,31 DM vom 1. bis 31. März 1969,
6 886,31 DM vom 1. bis 30. April 1969,
7 052,31 DM vom 1. bis 31. Mai 1969,
7 218,31 DM vom 1. bis 30. Juni 1969,
7 384,31 DM vom 1. bis 31. Juli 1969 und
7 550,00 DM ab 1. August 1969.

Auf die Widerklage wird festgestellt, daß die Beklagte nicht verpflichtet ist, über den mit der Klage geltend gemachten Betrag hinaus Zahlungen von mehr als der Hälfte auf die streitige Reallast an die Kläger zu leisten.

Im übrigen werden Klage und Widerklage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem "Leibrentenvertrag" vom 26. Februar 1962 übertrug der Bahnarbeiter Peter L. ein 1593 qm großes Baugrundstück in Hürth den klagenden Eheleuten zu Eigentum. Als Gegenleistung zahlten die Kläger 5 000 DM in bar und verpflichteten sich gesamtschuldnerisch, an L., der damals 59 Jahre alt war, eine lebenslängliche Leibrente von 250 DM monatlich zu entrichten; laut einer gleichzeitig vereinbarten, später von der Landeszentralbank genehmigten Wertsicherungsklausel sollte die Höhe der Rente sich in Zukunft nach dem Grundgehalt eines Landesbeamten mit näher bezeichneter Besoldungs- und Dienstaltersstufe bestimmen und im gleichen Prozentsatz wie dieses Gehalt steigen oder fallen. Die Erwerber unterwarfen sich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Vertragsurkunde und bewilligten zugunsten des Veräußerers die Eintragung einer Reallast in Höhe der Leibrente einschließlich Wertsicherungsklausel. Der Eigentumswechsel und die Reallast wurden im Grundbuch eingetragen.

Am 6. Juli 1963 verkauften die Kläger das Grundstück gegen Zahlung von 35 000 DM und Übernahme der Leibrentenverbindlichkeit an die Eheleute St.. Diese verpflichteten sich,

"zur Entlastung der Verkäufer die lebenslängliche Rente an Herrn Peter L. ... vom 1. August 1963 an gerechnet zu zahlen, und zwar derart, daß Herr L. einen unmittelbaren Anspruch gegen die Käufer ... erwirbt, gleichviel ob Herr L. die Verkäufer ... aus der Schuldhafte freigibt oder nicht ... Die Käufer haften wegen entstehender Zahlungsverpflichtungen sowohl den Verkäufern als auch dem Gläubiger der übernom-

menen Forderung, Herrn Peter L.".

Die Eheleute St. wurden als neue Grundstücks-eigentümer eingetragen, wobei die Reallast bestehen blieb. L. genehmigte die Schuldübernahme nicht; er nahm die Kläger weiterhin auf Zahlung der monatlichen Leibrentenbeträge in Anspruch.

In der Folgezeit gerieten die Eheleute St. in Vermögensverfall. Das Grundstück, das inzwischen mit zwei Wohnhäusern bebaut worden war, kam zur Zwangsversteigerung und wurde am 10. September 1965 der Beklagten gegen ein Meistgebot von etwas über 190 000 DM zugeschlagen. Die Reallast fiel in das geringste Gebot, wo sie mit einem Ersatzwert von 50 000 DM eingesetzt wurde; sie blieb bestehen.

Die Kläger verlangen die Geldbeträge, die sie ab Oktober 1965 bis einschließlich August 1969 als Leibrente an L. gezahlt haben, von der Beklagten erstattet. In Höhe dieser Zahlungen haben sie sich L. Ansprüche aus der Reallast abtreten lassen. Sie haben, nachdem sie vor dem Landgericht einen niedrigeren Betrag eingeklagt hatten, ihre Forderung im Lauf des Rechtsstreits erhöht und zuletzt 15 100 DM nebst Zinsen gefordert. Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt und im zweiten Rechtszug Widerklage erhoben auf Feststellung, daß sie auch über den angegebenen Betrag hinaus zu keinen Zahlungen auf die Reallast an die Kläger verpflichtet sei.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage unter Abweisung weitergehender Zinsforderungen

stattgegeben; die Widerklage ist abgewiesen worden. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihre bisherigen Anträge weiter. Die Kläger beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Der Streit geht um die Frage, wer die Leibrentenbeträge, die seit dem Eigentumserwerb der Beklagten an dem mit der Reallast belasteten Grundstück fällig geworden sind (§§ 759, 1105 BGB), letzten Endes aufbringen muß. Die dingliche Haftung aus der Reallast ist gemäß § 56 ZVG mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung auf die Beklagte übergegangen, und sie haftet nach § 1108 Abs. 1 BGB für die während der Dauer ihres Eigentums fällig werdenden wiederkehrenden Leistungen auch persönlich. Andererseits sind die Kläger auf Grund ihres Leibrentenversprechens weiterhin zur Zahlung verpflichtet geblieben, da die zwischen ihnen und den Eheleuten St. vereinbarte Schuldübernahme mangels Genehmigung durch den Gläubiger L. nicht wirksam geworden ist (§ 415 BGB). L. hat also mehrere Schuldner; es steht bei ihm, ob er die Rente von den Klägern oder von der Beklagten einfordern will. Bislang hat er sich an die Kläger gehalten. Diese haben gezahlt, sind aber der Ansicht, nicht sie treffen im Innenverhältnis der Parteien die Zahlungspflicht, sondern die Beklagte. Deshalb verlangen sie von ihr die aufgewendeten Beträge zurück.

2. Dieses Verlangen läßt sich, wie das angefochtene Urteil zutreffend ausführt, nicht damit begründen, daß L. den Klägern, soweit sie an ihn gezahlt haben,

seine Ansprüche aus der Reallast abgetreten hat (§ 398 BGB); die Abtretung ging ins Leere, da die Ansprüche gemäß § 362 Abs. 1 BGB bereits mit der Zahlung erloschen waren. Ebenso wenig kommt Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677, 683, 670 BGB) oder ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff BGB) als Klagegrundlage in Betracht. Dahinstehen mag, ob dies, wie das Berufungsgericht meint, daraus folgt, daß die Kläger aus anderen Gründen Aufwendungsersatz von der Beklagten verlangen könnten (unter Bezugnahme auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 4. Juli 1963, VII ZR 41/62, NJW 1963, 2067, 2068). Denn eine Inanspruchnahme der Beklagten aus § 683 BGB scheitert jedenfalls an dem Fehlen der gesetzlichen Voraussetzungen: selbst wenn die Kläger, als sie an Löhner zahlten, die Absicht gehabt haben sollten, damit nicht bloß ein eigenes, sondern zugleich ein fremdes Geschäft zu besorgen, hätte eine solche Geschäftsführung unter den vom Tatrichter festgestellten Umständen weder dem tatsächlichen noch dem mutmaßlichen Willen der Beklagten entsprochen, da diese von vornherein - gleichgültig, ob berechtigterweise oder nicht - jegliche Zahlungspflicht ihrerseits in Abrede stellte; der Ausnahmefall des § 679 BGB (öffentliches Interesse oder gesetzliche Unterhaltspflicht) lag nicht vor. Und ein Bereicherungsanspruch entfällt deshalb, weil die Zahlungen der Kläger in Erfüllung des Leibrentenvertrages vom 26. Februar 1962 und daher nicht ohne rechtlichen Grund (§ 812 BGB) geleistet wurden.

Als mögliche Anspruchsgrundlage bleibt aber § 426 BGB übrig, wonach der Beklagten aus dem Gesichtspunkt

des Gesamtschuldverhältnisses eine Ausgleichspflicht (Abs. 1) erwachsen sein und, soweit dies der Fall ist, zugunsten der Kläger ein gesetzlicher Forderungsübergang (Abs. 2) stattgefunden haben kann. Daß die Parteien dem Leibrenten- und Reallastgläubiger L. gegenüber hinsichtlich der Rentenbeträge, die während der Eigentumszeit der Beklagten fällig werden, Gesamtschuldner im Sinne von § 421 BGB sind, d. h. daß jede Partei die ganze Leistung zu bewirken verpflichtet, L. aber diese Leistung nur einmal zu fordern berechtigt ist, hat das Berufungsgericht mit Recht bejaht. Es stellt ab auf die zwischen ihnen bestehende Zweckgemeinschaft (RGZ 77, 317, 323; BGH Urteil vom 3. November 1958, III ZR 139/57, NJW 1959, 334, 335) sowie auf den im vorliegenden Fall eindeutigen Sicherungscharakter der Reallast. In der Unterschiedlichkeit der beiderseitigen Haftungsgrundlagen erblickt es keinen der Annahme eines Gesamtschuldverhältnisses entgegenstehenden Umstand (BGHZ 6, 3, 24 f = NJW 1952, 1087, 1089; von Lübtow, Festschrift für Heinrich Lehmann 1956 Band 1 S. 328, 367). Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Auch die Revision erhebt insoweit keine Einwände.

3. Gesamtschuldner sind laut § 426 Abs. 1 Satz 1 BGB im Verhältnis zueinander, "soweit nicht ein anderes bestimmt ist", zu gleichen Anteilen verpflichtet. Das Oberlandesgericht geht davon aus, daß im vorliegenden Fall eine anderweitige Bestimmung Platz greife, also im Innenverhältnis zwischen den Klägern und der Beklagten kein hälftiger Ausgleich stattefinde. Das ergebe sich zwar weder aus einer vertraglichen Vereinbarung, noch könne dafür auf gesetzliche Vorschriften - etwa § 1164 BGB, § 103 BGB oder § 53 ZVG - zurückgegriffen werden. Aber

Inhalt und Zweck der hier in Frage stehenden Rechtsbeziehungen geböten eine abweichende Regelung: Die "Ausgestaltung des tatsächlichen Geschehens" lasse es nicht zu, die Parteien gleichanteilig für die streitigen Rentenbeträge haften zu lassen; vielmehr müsse nach der Natur der Sache und bei Abwägung nach den Grundsätzen von Treu und Glauben ein anderer Maßstab angelegt werden (unter Bezugnahme auf RGZ 61, 56, 60; 75, 251, 256; BGH NJW 1959, 334, 335; 1963, 2067, 2068).

Diese Betrachtungsweise hat den Berufungsrichter zu dem Ergebnis geführt, daß die Haftung für die nach der Zwangsversteigerung des Grundstücks fällig gewordenen Leibrentenbeträge im Verhältnis der Parteien zueinander allein die Beklagte treffe. Denn sie habe für die Reallast, deren Wert (50 000 DM) bei dem Zuschlag außer Ansatz geblieben sei, keine Barleistung zu erbringen brauchen. Für die Kläger dagegen habe die Rentenverpflichtung einen Teil des von ihnen an L. zu erlegenden Kaufpreises gebildet, den sie dann bei der Weiterveräußerung des Grundstücks auf die Eheleute St. abzuwälzen versucht hätten. Diese Abwälzung habe ihnen jedoch, wirtschaftlich gesehen, keine Gegenleistung gebracht, da die mit den Erwerbern St. vereinbarte Schuldübernahme vom Rentenberechtigten L. nicht genehmigt worden sei und der ihnen hiernach verbliebene Anspruch aus Erfüllungsübernahme (§ 415 Abs. 3 BGB) sich wegen Vermögenslosigkeit der Erwerber nicht verwirklichen lasse. Wenn unter diesen Umständen die Kläger weiterhin von L. auf Zahlung in Anspruch genommen würden, gingen sie praktisch

eines Teiles des ihnen gebührenden Kaufpreises verlustig. Das sei unbillig.

Eine Bestätigung seiner Ansicht, wonach die Beklagte den Klägern die gesamten an L. [REDACTED] gezahlten Rentenbeiträge zurückerstatten muß, erblickt das Berufungsgericht in der von den meisten Erläuterungsbüchern zum Zwangsversteigerungsgesetz vertretenen Rechtsmeinung, daß bei Bestehenbleiben einer Reallast im Innenverhältnis zwischen Versteigerungsschuldner und Ersteher der letztere für die nach dem Zuschlag fällig werdenden Leistungen allein hafte (vgl. - jeweils zu § 53 ZVG - Fischer/Schaefer 2. Aufl. Anm. 4; Reinhard/Müller 3. u. 4. Aufl. Anm. VI 2; Daßler/Schiffhauer 10. Aufl. Anm. 7; Jaeckel/Güthe 7. Aufl. Anm. 2; Steiner/Riedel 7. Aufl. Anm. 2 a aa; Korintenberg/Wenz 6. Aufl. Anm. 5; Zeller 8. Aufl. Anm. 4). Schließlich könne die Beklagte auch die Kläger nicht auf den Anspruch gegen die Eheleute St. [REDACTED] verweisen, weil diese, falls sie an die Kläger zahlten, nach jener Rechtsmeinung das Gezahlte alsbald wieder von der Beklagten als Ersteherin erstattet verlangen könnten.

4. Dem vermag der Senat indessen nicht zu folgen. Er erachtet die Nichtanwendung des in § 426 Abs. 1 BGB ausgesprochenen Grundsatzes gleichanteiliger Haftung im vorliegenden Falle für verfehlt. Richtig ist allerdings, daß die dortige Hauptregel, der zufolge Gesamtschuldner im Verhältnis zueinander nach Kopfteilen verpflichtet sind, sich in der Praxis als Ausnahme erwiesen hat. Sie kommt, weil in den meisten Fällen eine abweichende Bestimmung der Ausgleichspflicht vorliegt, nur selten zum Zuge, nämlich da, wo es an einem besonderen, in den Umständen des Einzelfalles begründeten Verteilungsmaßstab fehlt (RGZ 92, 143, 147; Soergel/Schmidt, BGB 10. Aufl.

§ 426 Anm. 9). Auf den ersten Blick scheint auch der hier zur Entscheidung stehende Sachverhalt gegen eine Gleichbehandlung der Parteien zu sprechen. Denn obwohl beide nach außen, dem Gläubiger L. gegenüber, die streitigen Rentenbeträge persönlich schulden, also mit ihrem gesamten Vermögen dafür einstehen müssen, sind ihre Verbindlichkeiten nach Ursprung und Wesen insofern voneinander verschieden, als die Zahlungsverpflichtung der Kläger durch Vertrag begründet wurde (Leibrentenversprechen) und schuldrechtlicher Art ist, während die Beklagte dem Rentenberechtigten kraft Gesetzes haftet (§§ 1105, 1108 BGB) und ihre Schuld ausschließlich dem Eigentum an dem ersteigerten Grundstück entspringt (§ 56 ZVG). Trotz dieser Unterschiede fehlt es jedoch an einer hinreichenden Grundlage für die Annahme, hinsichtlich des Ausgleichs zwischen ihnen sei im Sinne von § 426 Abs. 1 BGB "ein anderes bestimmt" mit der Folge, daß eine Partei gegenüber der anderen in erhöhtem Umfange oder gar ganz allein für die Rentenzahlungen einstehen müsse.

a) Die zugunsten der Kläger aufgezählten Erwägungen rechtfertigen entgegen der Meinung des Berufungsgerichts eine solche Annahme nicht. Daß die Eheleute St. aus wirtschaftlichen Gründen außerstande sind, ihrer Verpflichtung gemäß § 415 Abs. 3 BGB nachzukommen und den Gläubiger L. zu befriedigen, ist ein Umstand, der im Risikobereich der Kläger liegt. Sie haben es sich selbst zuzuschreiben, wenn sich die Erfüllungsübernahme, die sie mit ihren Käufern vereinbart haben, als wertlos erwies. Wollten sie dieser Gefahr entgehen, so hätte es ihnen freigestanden, den Weiter-

verkauf des Grundstücks davon abhängig zu machen (§ 158 BGB), daß die ursprünglich vorgesehene Schuldübernahme vom Rentenberechtigten genehmigt wurde. Im Falle der Genehmigung wären sie dann von ihrer Zahlungspflicht freigeworden (§§ 415 Abs. 1, 414 BGB), im gegenteiligen Falle hätten sie das Grundstück behalten. Wenn sie es stattdessen weiterveräußerten und sich mit einer nichtbefreienden Erfüllungsübernahme begnügten, gingen sie ein Wagnis ein, dessen nachteilige Folgen sie nicht ohne weiteres der Beklagten anlasten dürfen, die an der Weiterveräußerung des Grundstücks nicht beteiligt war und auf die dabei getroffene Abreden keinen Einfluß hatte.

Daß die Beklagte in Höhe der Reallast, weil diese in das geringste Gebot fiel und bestehen blieb (§ 52 ZVG), keine entsprechende Barzahlung für das ersteigerte Grundstück entrichtet hat, gibt ebenfalls keinen Anlaß, ihr im Verhältnis zu den Klägern die gesamten Rentenleistungen aufzuerlegen. Denn sie trägt, worauf die Revision zutreffend hinweist, sowohl die dingliche Haftung aus der Reallast als auch das Risiko, jederzeit von L. persönlich auf Zahlung in Anspruch genommen zu werden. Wenn nach § 1108 Abs. 1 BGB der Grundstückseigentümer für die während seines Eigentums fällig werdenden Leistungen zugleich persönlich haftet, so bedeutet das keineswegs, daß er mit dem Erwerb des Grundstücks in das der Reallastbestellung zugrunde liegende Schuldverhältnis eingetreten wäre. Nicht in diesem Schuldverhältnis, sondern in der Reallast als solcher wurzelt die persönliche Haftung des Eigentümers; sie ist Ausfluß allein des dinglichen Rechts (Wolff/Raiser, Sachenrecht 10. Bearbeitung § 128 II 2 b; Staudinger/Dittmann, BGB 11. Aufl. § 1108 Anm. 1 und 2) und begründet ein

neues, zur weiteren Sicherung des Reallastgläubigers dienendes gesetzliches Schuldverhältnis (von Lübtow, Festschrift für Heinrich Lehmann 1956 Band 1 S. 328, 363). Hierdurch will das Gesetz den Eigentümer, indem es ihn auch mit seinem sonstigen Vermögen haften läßt, daran hindern, wegen der in seiner Eigentumszeit fällig werdenden Leistungen den Berechtigten auf den beschwerlichen Weg der Immobilizarzwangsvollstreckung zu verweisen (RGZ 108, 292, 295). Für die Absicht dagegen, einen vom Grundstückseigentümer verschiedenen persönlichen Schuldner zu begünstigen, bietet der § 1108 BGB keinen Anhaltspunkt.

Die im Schrifttum zum Zwangsversteigerungsgesetz vertretene Rechtsauffassung, der das angefochtene Urteil beigetreten ist, betrifft einen anderen Sachverhalt als den zur Entscheidung stehenden. Hier geht es nicht um das Verhältnis zwischen Versteigerungsschuldner und Ersteher; die Kläger stehen außerhalb solcher Beziehungen, denn sie hatten mit der Versteigerung des Grundstücks nichts zu tun. Ob die Eheleute St., wie das Berufungsgericht meint, von der Beklagten Ausgleich verlangen könnten, wenn sie ihrerseits an den Rentengläubiger L. gezahlt hätten, ist für den Streit der Parteien ohne Belang. Sollten die genannten Eheleute aber, was im Urteil ebenfalls erwogen wird, wider Erwarten an die Kläger zahlen, so täten sie das auf Grund der Erfüllungsübernahme (§ 415 Abs. 3 BGB) und nicht in ihrer Eigenschaft als Versteigerungsschuldner; ein Ausgleichsanspruch gegen die Beklagte stünde ihnen daher weder nach jener Rechtsmeinung noch, da ihre Zahlung nicht

ohne rechtlichen Grund erfolgt wäre, aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung zu.

b) Erweisen sich mithin die Gründe, aus denen das Berufungsgericht eine alleinige Haftung der Beklagten im Innenverhältnis der Parteien bejaht hat, als nicht stichhaltig, so läßt sich andererseits nach Auffassung des Senats das Problem auch nicht im gegenteiligen Sinne, d. h. durch eine völlige Freistellung der Beklagten von den während ihrer Eigentumszeit fällig werdenden Rentenleistungen lösen.

Freilich könnte man hierfür den Zweck der Reallastbestellung ins Feld führen. Wie im angefochtenen Urteil festgestellt wird und auch unter den Parteien unstreitig ist, haben die Kläger die Reallast seinerzeit eintragen lassen, um auf diese Weise den Leibrentenanspruch Löhrrers zu sichern. Für die Hypothek und das Pfandrecht an beweglichen Sachen sieht das Gesetz vor, daß, wenn der Grundstückseigentümer bzw. Verpfänder nicht der persönliche Schuldner ist, die Forderung auf ihn übergeht, soweit er den Gläubiger befriedigt (§§ 1143, 1225 BGB). In gleicher Weise ist das Verhältnis zwischen dem Bürgen und dem Hauptschuldner geregelt (§ 774 BGB). Wenn auch das Recht der Reallast keinen solchen Forderungsübergang kraft Gesetzes kennt, wäre hier gleichwohl eine entsprechende Handhabung angesichts der Ähnlichkeit der Interessenlage zu erwägen. Dann könnte es aber naheliegen, bei Verschiedenheit des persönlichen und des Sicherungsschuldners den Ausgleich im Innenverhältnis zu Lasten des ersteren vorzunehmen. Im Schrifttum wird in der Tat für die Sicherungs-Reallast der Standpunkt vertreten, bei Vorhandensein mehrerer,

aus unterschiedlichen Rechtsgründen haftender Schuldner falle, was das Innenverhältnis angeht, die Last im Zweifel dem Vertragsgegner des Reallastgläubigers zu (Wolff/Raiser, aaO § 128 II 2 c Fußn. 28; Staudinger/Dittmann, aaO § 1105 Anm. 26; Westermann, Sachenrecht 5. Aufl. § 124 III 3; Palandt/Degenhart, BGB 31. Aufl. § 1103 Anm. 1 c).

Indessen hat schon das Reichsgericht (RGZ 143, 278, 291) ausgesprochen, die Erwägung, der persönliche Schuldner hafte grundsätzlich dem Gläubiger näher und umfassender als der nur dinglich haftende Eigentümer, der persönliche Schuldner müsse sich daher auch wohl eher gefallen lassen, endgültig auf der Schuld sitzen zu bleiben, überschätze die Folgerungen, die aus der rechtlichen Natur des dinglichen Sicherungsmittels für eine persönliche Schuld gezogen werden dürften. Der Rechtsverkehr sehe im allgemeinen im Sicherungsmittel eine Belastung, der gegenüber die persönliche Schuld an Bedeutung zurücktrete. Bei den Sondertatbeständen der §§ 1143, 1164 BGB jedenfalls stünden sich Eigentümer und persönlicher Schuldner nicht mehr in ihren alten Rollen als Verpflichtete eines Dritten gegenüber, sondern jeder nehme das kraft Gesetzes übergehende Recht des Dritten für sich in Anspruch. Die Schwierigkeit, die sich bei Anwendung dieser Vorschriften ergebe, lasse sich nicht mehr aus der Betrachtung des ursprünglichen Verhältnisses einer verschiedenartigen Mitschuldnerschaft lösen.

Der Senat ist aus der gleichen Erwägung heraus der Auffassung, daß sich der Ausgleich im Innenverhältnis zwischen Schuldner und Eigentümer auch bei der Reallast

nicht aus der Verschiedenheit der ursprünglichen Mitschuldnerhaftung gegenüber dem Gläubiger bestimmen läßt. Das ist nicht anders, wenn, wie im vorliegenden Falle, die Verschiedenheit zwischen persönlichem und dinglichem Schuldner nicht von Anfang an bestand; beide Haftungsarten waren ursprünglich in der Person der Kläger als Übernehmer der Leibrentenverpflichtung und Besteller der Real-last vereinigt.

c) Von Bedeutung ist schließlich, daß die Beklagte das mit der Reallast belastete Grundstück nicht durch Rechtsgeschäft, sondern im Wege der Zwangsversteigerung erworben hat.

Waren von vornherein persönlicher Schuldner und dinglich Haftender verschiedene Personen, so wird sich meist aus dem zwischen beiden bestehenden Rechtsverhältnis ergeben, wer von ihnen im Innenverhältnis "endgültig auf der Schuld sitzen bleiben" soll. Geht dann das Eigentum an dem belasteten Grundstück kraft Rechtsgeschäfts (Kauf, Schenkung etc.) über, so kann sich nach der Sachlage eine etwaige Verpflichtung des bisherigen Eigentümers zum inneren Ausgleich gegenüber dem Schuldner nunmehr auf den neuen Eigentümer erstrecken. Der Erstehende in einem Zwangsversteigerungsverfahren dagegen erwirbt das Grundstück nach den Versteigerungsbedingungen des Einzelfalles. Sie enthalten im vorliegenden Falle die Verpflichtung zur Übernahme der dinglichen Last, aber nichts über den Übergang einer zwischen dem persönlichen Schuldner und dem Vollstreckungsschuldner (Grundstückseigentümer) bestehenden Regelung der Ausgleichspflicht.

d) Die Gesamtschau von Inhalt und Zweck des zwischen den Gesamtschuldnern bestehenden Rechtsverhältnisses läßt hier mithin einen besonderen, in den Umständen des Einzelfalles begründeten Verteilungsmaßstab nicht erkennen (vgl. RGZ 92, 143, 147), wonach im Sinne des § 426 Abs. 1 BGB "ein anderes bestimmt" wäre. Infolgedessen muß es bei der gesetzlichen Regel sein Bewenden behalten. Die Parteien haften also im Verhältnis zueinander für die nach dem Zuschlag fällig werdenden Rentenbeträge zu gleichen Anteilen. Dieses Ergebnis entspricht auch etwa dem Umfang des beiderseitigen Risikos, wie es von den Klägern durch Übernahme der Leibrentenverpflichtung und von der Beklagten durch Ersteigerung des mit der Reallast belasteten Grundstücks eingegangen wurde.

5. Das angefochtene Urteil kann daher, soweit es zum Nachteil der Beklagten ergangen ist, nicht aufrechterhalten werden, sondern unterliegt gemäß § 564 ZPO der Aufhebung. Da der Sachverhalt keiner weiteren Aufklärung mehr bedarf, hat das Revisionsgericht nach § 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO abschließend in der Sache selbst zu entscheiden. Die Entscheidung muß dahin ergehen, daß die Klage nur zur Hälfte der an

L[REDACTED] geleisteten Zahlungen, deren Höhe unstreitig ist, Erfolg hat und daß in entsprechendem Umfang auch der Widerklage teilweise stattgegeben wird. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO.

Dr. Augustin

Rothe

Mattern

Hill

Offterdinger