

84. Kann der Grundstückseigentümer, welcher persönlicher Schuldner der durch eine Sicherungshypothek gesicherten, über 25 v. H. aufzuwertenden Restkaufgeldforderung ist, Erteilung der Löschungsbewilligung Zug um Zug gegen Zahlung des Aufwertungsbetrags der Hypothek verlangen? Macht es einen Unterschied, wenn der Schuldner nach dem Vertrage berechtigt war, auf die Forderung jederzeit beliebige Teilzahlungen zu leisten?

Aufwertungsgezet v. 16. Juli 1925 §§ 10, 25.

BGB. §§ 266, 1142, 1144, 1185.

V. Zivilsenat. Ur. v. 11. November 1925 i. S. W. (Bekl.) w.
E. (Kl.). V 22/25.

I. Landgericht Karlsruhe.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger ist eingetragener Eigentümer des Grundstücks Karlsruhe Band 17 Heft 7, auf dem für den Beklagten als Erben seiner verstorbenen Mutter eine Sicherungshypothek von 21640 M

wegen einer gleich hohen Restkaufgeldforderung aus dem notariellen Kaufvertrag vom 27. September 1919 haftet. Das Kapital war für den Gläubiger bis zum 1. Oktober 1924 unkündbar, dem Schuldner war jedoch gestattet, es jederzeit ganz oder teilweise ab-zuzahlen. Persönlicher Schuldner ist der Kläger geworden, der beim Erwerb des Grundstücks die persönliche Schuld und die Hypothek übernommen hat. Am 13. Januar 1924 bot der Kläger dem Be-klagten die Rückzahlung der Hypothek mit 25 v. H. Aufwertung an. Da der Beklagte die Annahme der Zahlung und die Ausstellung der Lösungsbewilligung ablehnte, ist der Kläger mit dem Antrag klagbar geworden, den Beklagten zu verurteilen, in die Löschung der Hypothek von 21640 *M* Zug um Zug gegen Zahlung von 649,20 Goldmark zu willigen. Der Beklagte widersprach diesem Antrag aus verschiedenen Gründen, unter anderem, weil er eine höhere Aufwertung auf Grund der allgemeinen Vorschriften be-anpruchte und nur gegen Zahlung des vollen Aufwertungsbetrags seiner Forderung sich zur Erteilung einer Lösungsbewilligung bereit erklärte. Das Landgericht verurteilte den Beklagten nach dem Klage-antrag, das Oberlandesgericht wies seine Berufung zurück.

Auf die Revision des Beklagten wurde das Berufungsurteil aufgehoben.

Gründe:

Das Berufungsgericht hat den Einwand des Beklagten, daß er die Löschung der Hypothek bis zur Bezahlung des vollen, nach den allgemeinen Vorschriften zu bestimmenden Aufwertungsbetrags seiner Forderung verweigern könne, als unbegründet angesehen. Es führt aus: Die 3. Steuernotverordnung unterscheidet zwischen der Aufwertung des dinglichen und der des persönlichen Anspruchs; der Aufwertungsbetrag habe den dinglichen Rang des aufgewerteten Rechts und sei auf Antrag im Grundbuch einzutragen. Daraus ergebe sich die Unabhängigkeit des dinglichen Anspruchs von dem persönlichen Anspruch, soweit der aufgewertete persönliche Anspruch den aufgewerteten dinglichen Anspruch übersteige. Mit der Zahlung des Aufwertungsbetrags des dinglichen Anspruchs sei der Gläubiger im Sinne des § 1144 BGB. als befriedigt anzusehen und zur Be-willigung der Löschung der Hypothek verpflichtet. Die Hypothek sei nach § 2 der 3. StNB. auf 15 v. H. des Goldmarkbetrags auf-

zuwerten, die vom Kläger angebotene Summe übersteige den sich hiernach ergebenden Aufwertungsbetrag der Hypothek. Der Streit über den Aufwertungsbetrag der persönlichen Forderung berühre den gegenwärtigen Rechtsstreit nicht; ein Anlaß, das Verfahren dem Antrag des Beklagten gemäß nach § 10 der 3. StMO. auszusetzen, bestehe nicht.

Das Reichsgericht hat in dem Urteil vom 28. November 1923 (RGZ. Bd. 107 S. 93) ausgesprochen, daß das Verlangen des Grundstückseigentümers, der zugleich persönlicher Schuldner ist, nach Bewilligung der Löschung und nach Herausgabe der im § 1144 BGB. bezeichneten Urkunden gegen Zahlung lediglich des Betrages der Hypothek ungerechtfertigt sei, weil durch den den Rechtsbeziehungen zugrunde liegenden schuldrechtlichen Vertrag der Eigentümer sich verpflichtet habe, für die ganze Forderung des Gläubigers Sicherheit zu gewähren, und weil, wenn sich diese Forderung durch Aufwertung ziffermäßig erweitere, die Gebote von Treu und Glauben die persönliche Verpflichtung des Eigentümers ergäben, die hypothekarische Belastung des Grundstücks für diese Forderung so lange fortbestehen zu lassen, bis der Gläubiger wegen seiner ganzen Forderung befriedigt sei: unter allen Umständen sei aber dem Gläubiger das Recht zuzugestehen, wegen seiner fälligen und aus demselben rechtlichen Verhältnis hervorgegangenen aufgewerteten persönlichen Forderung die Löschungsbewilligung und die Herausgabe der sonstigen Urkunden in Ausübung des Zurückbehaltungsrechts gemäß § 273 BGB. zu verweigern. Ob dieser auch in dem Urteil vom 16. Januar 1924 (Warn. 1923/24 Nr. 80) eingenommene Standpunkt gegenüber der Regelung der Aufwertung der Hypothek einerseits und der persönlichen Forderung andererseits, wie sie zunächst durch die 3. Steuernotverordnung und jetzt durch das Aufwertungsgesetz vom 16. Juli 1925 festgesetzt ist, aufrechterhalten werden kann, mag zweifelhaft sein. Im Schrifttum (Schlegelberger-Harmening, AufwGesetz, Anm. 3 zu § 4; Mügel, Aufw.Recht, Anm. 18 zu § 10 AufwG.) und in der Rechtsprechung (OLG. Dresden, JW. 1924 S. 1621; OLG. Hamburg, Hanf.Ger.Z. 1924 Beibl. S. 227; OLG. Karlsruhe, Bad. Rechtspraxis 1924 S. 94) wird zur Begründung der gegenteiligen Ansicht angeführt: Aus der gesetzlichen Regelung der Aufwertung des dinglichen Rechts und aus der Zulassung einer verschieden hohen Auf-

wertung des dinglichen Rechts und der persönlichen Forderung ergebe sich, daß der Gläubiger die Löschung der Hypothek nicht verweigern dürfe, wenn er in Höhe der dinglichen Sicherheit wegen seiner Forderung befriedigt werde; einem Zurückbehaltungsrecht stehe die gesetzliche Regelung des Schuldverhältnisses durch die genannten Vorschriften gemäß § 273 Abs. 1 BGB. entgegen; die Aufwertungs-gesetzgebung habe der Forderung zu dem Betrage, um den ihr Aufwertungsbeitrag den der Hypothek übersteige, die dingliche Sicherheit entzogen; die Anerkennung eines Zurückbehaltungsrechts würde auf einem Umwege dazu führen, das Grundstückspfand entgegen dem Willen des Gesetzes für den vollen Forderungsbetrag hafsten zu lassen. Andererseits findet sich die Ansicht vertreten, daß auch nach der gesetzlichen Regelung der Aufwertung der Gläubiger dem Grundstückseigentümer gegenüber, der zugleich persönlicher Schuldner sei, zur Bewilligung der Löschung der Hypothek nur gegen Befriedigung wegen des Aufwertungsbeitrags der persönlichen Forderung verpflichtet sei (Wagemann, S. 19; Kleinschmidt, JW. 1924 S. 856; Hafkes-bring, JW. 1925 S. 220).

Einer grundsätzlichen Stellungnahme zu dieser Frage bedarf es zurzeit nicht, weil nach der Besonderheit des vorliegenden Falles das Recht des Klägers, die Löschung der Hypothek gegen Zahlung ihres Aufwertungsbeitrags zu verlangen, aus einem anderen Grunde zu verneinen ist.

Der Kläger betreibt mit der Klage die Löschung der auf seinem Grundstück eingetragenen Sicherungshypothek für eine Restkaufgeldforderung des Beklagten, deren persönlicher Schuldner er ist. Der Beklagte hat die Annahme der ihm als Aufwertungsbeitrag der Hypothek angebotenen Summe von 649,20 Goldmark abgelehnt, indem er für die persönliche Forderung eine über 25 v. H. des Goldmarkbetrags hinausgehende Aufwertung auf Grund der allgemeinen Vorschriften beansprucht und Zahlung des ihm hiernach zustehenden vollen Forderungsbetrags verlangt hat. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 5 AufwG., dessen Vorschriften jetzt der Beurteilung des Rechtsverhältnisses zwischen den Parteien zugrunde zu legen sind, würde eine höhere Aufwertung der Forderung des Beklagten nach allgemeinen Vorschriften unter Abweichung von dem normalen Höchstsatze von 25 v. H. zulässig sein. Für die Revisionsinstanz ist daher eine den Auf-

wertungsbetrag der Hypothek übersteigende Aufwertung der persönlichen Forderung zu unterstellen.

Nach § 1144 BGB. kann der Eigentümer gegen Befriedigung des Gläubigers die Auskhändigung des Hypothekenbriefs und der zur Berichtigung des Grundbuchs oder zur Löschung der Hypothek erforderlichen Urkunden verlangen. Berechtigter zur Befriedigung des Gläubigers ist der Eigentümer nach § 1142 BGB., wenn die Forderung ihm gegenüber fällig geworden oder wenn der persönliche Schuldner zur Leistung berechtigt ist. Nach dem Kaufvertrag vom 27. September 1919 ist der Schuldner berechtigt, das Restkaufgeld jederzeit ganz oder teilweise abzuführen, die Forderung würde also ohne Kündigung fällig und demgemäß der Eigentümer jederzeit zur Befriedigung des Gläubigers berechtigt gewesen sein. In dieser Rechtslage ist mit dem Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes insofern eine Änderung eingetreten, als nach § 25 Abs. 2 der Eigentümer und der Schuldner nur berechtigt sind, den Aufwertungsbetrag nebst den fälligen Zinsen drei Monate nach Kündigung zu zahlen. Die Fälligkeit der Forderung hängt also jetzt von einer Kündigung ab. Bei einer Verkehrshypothek würde die Kündigung für die Hypothek nach § 1141 BGB. nur wirksam sein, wenn sie vom Eigentümer dem Gläubiger erklärt wird, bei einer Sicherungshypothek findet die Vorschrift des § 1141 nach § 1185 Abs. 2 BGB. keine Anwendung, der Eigentümer kann also hier das Recht zur Auszahlung der Hypothek nur durch eine zwischen dem persönlichen Schuldner und dem Gläubiger erfolgende Kündigung erlangen (vgl. Fuchs-Urnheim, Grundbuchrecht Bd. 1 Anm. 7 zu §§ 1184, 1185; Turnau-Foerster, Bd. 1 Anm. 3 zu § 1185, insbesondere die dort mitgeteilte Stelle aus den Materialien zum BGB. [Prot. Bd. 3 S. 683b; Mot. Bd. 3 S. 765]; Mügel, AufwRecht, Anm. 3 letzter Absatz zu § 25). Der persönliche Schuldner ist aber, da ihm § 25 Abs. 2 AufwG. nicht das Recht zu Teilzahlungen auf den Aufwertungsbetrag zugesprochen hat und der Gläubiger daher gemäß der allgemeinen Regelvorschrift des § 266 BGB. zur Annahme von Teilleistungen nicht verpflichtet ist, nicht berechtigt, die Kündigung nur in Höhe des durch die Hypothek gesicherten Teilbetrags der Forderung auszusprechen, sondern muß, wenn er von dem Kündigungsrecht des § 25 Abs. 2 AufwG. Gebrauch machen will, die ganze Forderung zu ihrem vollen Auf-

wertungsbetrag kündigen. Erst durch eine derartige Kündigung der Forderung durch den persönlichen Schuldner wird die Fälligkeit der für einen Teil der Forderung fortbestehenden Sicherungshypothek herbeigeführt. Ist also der Eigentümer des Grundstücks zugleich persönlicher Schuldner, wie es im gegenwärtigen Falle beim Kläger zutrifft, so kann er nur in dieser letzten Eigenschaft das Kündigungsrecht ausüben und nach eingetretener Fälligkeit der Forderung und der Hypothek, da der Gläubiger von ihm keine Teilleistung anzunehmen braucht, nur gegen Zahlung des vollen Aufwertungsbetrags der Forderung die Aushändigung der zur Löschung der Hypothek erforderlichen Urkunden verlangen (Schlegelberger-Harmering, Anm. 4 zu § 25 AufwG.).

Wie die Rechtslage beim Vorliegen einer Verkehrshypothek zu beurteilen wäre, ob insbesondere die im Urteil des Reichsgerichts vom 3. Dezember 1924 V 574/23 (SeuffArch. Bd. 79 Nr. 37) zu § 1144 BGB. gemachten Ausführungen dazu führen könnten, gegenüber einer gemäß § 1141 BGB. vom Eigentümer erfolgten, auf den Aufwertungsbetrag der Hypothek beschränkten Kündigung der Forderung, falls der Eigentümer zugleich persönlicher Schuldner ist, dem Gläubiger auf Grund des persönlichen Schuldverhältnisses eine Einrede aus § 266 BGB. zuzugestehen, steht gegenwärtig nicht zur Entscheidung und kann dahingestellt bleiben.

Ob eine Kündigung der Restkaufgeldforderung des Beklagten durch den Kläger stattgefunden hat, steht nicht fest. In der nach dem Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes geschehenen Fortsetzung des Rechtsstreits durch den Kläger könnte, da die Klage auf Löschung der Hypothek gegen Zahlung ihres Aufwertungsbetrags geht, eine wirksame Kündigung der Forderung nur gefunden werden, wenn das Verlangen des Beklagten (nach einer den Normalsatz übersteigenden Aufwertung seiner Forderung unbegründet wäre, was ebenfalls nicht feststeht und bei Aufrechterhaltung des vom Beklagten in der Vorinstanz auf Grund des § 10 3. StWB. gestellten Aussetzungsantrags gemäß §§ 69, 77 AufwG. durch die Aufwertungsstelle zu entscheiden wäre. Im übrigen würde aber, da der Beklagte auf die Einhaltung der Kündigungsfrist des § 25 Abs. 2 AufwG. verzichtet kann und anscheinend zur Löschung der Hypothek gegen Zahlung des vollen Aufwertungsbetrags seiner Forderung sofort bereit ist, die

Sache zur Endentscheidung reif sein, wenn der Aufwertungsbetrag der Forderung feststände. Da das nicht der Fall ist, muß die Sache unter Aufhebung des Berufungsurteils zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung in die Vorinstanz zurückverwiesen werden, die die Einhaltung des im § 12 AufwG. aufgestellten Erfordernisses für eine den Normalfall übersteigende Aufwertung zu prüfen und demgemäß der Sachlage entsprechend weiter zu verfahren haben wird (vgl. Mügel, Anm. 3; Schlegelberger-Harmening, Anm. 4 zu § 77 AufwG.).