

49. Kann der Gläubiger einer Verkehrshypothek die Aushändigung des Hypothekenbriefes und der sonstigen zur Berichtigung des Grundbuchs oder zur Löschung der Hypothek erforderlichen Urkunden an den Eigentümer verweigern, wenn dieser zwar den Aufwertungsbetrag der Hypothek, nicht aber den höheren Aufwertungsbetrag der persönlichen Forderung zu zahlen bereit ist?

AufwG. §§ 10, 67. BGB. §§ 266, 366, 1141, 1144.

V. Zivilsenat. Ur. v. 1. Juni 1927 i. S. L. (Bekl.) w. G. (Gl.).  
V 184/26.

I. Landgericht Schwerin.

II. Oberlandesgericht Rostock.

Der Kläger ist Eigentümer des Hofes B. Auf dem Hofe ruhten u. a. Hypotheken im Betrage von insgesamt 88500 M., die für den Beklagten eingetragen waren. Der Kläger hat diese Belastungen dem Beklagten zur Auszahlung auf Johanni 1923 gekündigt.

Das Berufungsgericht verurteilte den Beklagten, Zug um Zug gegen Empfang des auf 25% des Goldmarkbetrags dieser Hypotheken berechneten Aufwertungsbetrags in Höhe von 2787,76 R.M. die Hypothekenbriefe an den Kläger herauszugeben und die Hypotheken nebst Zinsen vom 1. Juli 1923 ab an den Generaldirektor G. in gerichtlich oder notariell beglaubigter Form abzutreten. Mit der Revision hat der Beklagte um Abänderung dieser Entscheidung dahin gebeten, daß seine Verpflichtung zur Herausgabe der Hypo-

thefenbriefe von der Zahlung eines Aufwertungsbetrags von 8000 R.M. abhängig gemacht werde. Das Rechtsmittel hatte keinen Erfolg.

Auß den Gründen:

Die Revision beschwert sich darüber, daß das Berufungsgericht den vom Kläger Zug um Zug gegen Herausgabe der Hypothekenbriefe zu zahlenden Betrag nur auf 2787,75 R.M. berechnet hat. Das Berufungsgericht habe dabei — so wird geltend gemacht — zu Unrecht angenommen, daß die der Hypothek zugrunde liegende persönliche Forderung des Beklagten dem Kläger gegenüber nicht zu Recht bestehe. Ob die Bemänglung dieser Annahme des Berufungsgerichts gerechtfertigt ist, bedarf keiner Prüfung, weil der Beklagte, selbst wenn man das Bestehen einer solchen persönlichen Forderung unterstellt, die Herausgabe der Hypothekenbriefe wegen des den Aufwertungsbetrag der Hypothek übersteigenden Aufwertungsbetrags der persönlichen Forderung nicht verweigern kann. Die Frage, ob dem Gläubiger einer Hypothek aus diesem Grunde das Recht zusteht, die Herausgabe der in § 1144 BGB. genannten Urkunden und die Löschung der Hypothek zu verweigern, wird in der Rechtsprechung und im Schrifttum überwiegend verneint. Der erkennende Senat hat in seinem Urteil vom 11. November 1925 (RGZ. Bd. 111 S. 397) die Frage für die Sicherungshypothek bejaht, für die Verkehrshypothek dagegen offen gelassen. Für die Verkehrshypothek ist sie zu verneinen.

Allerdings hat sich der Senat im Urteil vom 28. November 1923 (RGZ. Bd. 107 S. 78 (93)) auch für die Verkehrshypothek auf den Standpunkt gestellt, daß der Grundstückseigentümer, der zugleich persönlicher Schuldner ist, die Löschungsbevollmächtigung und Herausgabe der in § 1144 BGB. bezeichneten Urkunden gegen Zahlung lediglich des Betrages der Hypothek nicht verlangen könne. Diese Ansicht ist damit begründet worden, daß sich der Kläger durch den schuldrechtlichen Vertrag seinerzeit verpflichtet habe, für die ganze Forderung des Beklagten Sicherheit durch Hypothek zu gewähren. Habe sich diese Forderung durch die notwendig gewordene Aufwertung ziffermäßig erweitert, so ergäben die Gebote von Treu und Glauben die persönliche Verpflichtung des Schuldners, die hypothekarische Belastung seines Grundstücks für diese Forderung so lange fortbestehen zu lassen, bis der Gläubiger

wegen seiner ganzen Forderung befriedigt sei. Mit diesen Geboten sei es nicht vereinbar, wenn er die Löschung der Hypothek lediglich gegen Zahlung des Nennbetrags in der eingetragenen Höhe beanspruche. Unter allen Umständen stehe aber auch dem Gläubiger das Recht zu, wegen seiner aufgewerteten persönlichen Forderung, die durch Kündigung fällig geworden und aus demselben rechtlichen Verhältnis (der Darlehenshingabe und des ihr zugrunde liegenden Vertrags) hervorgegangen sei, Löschungsbewilligung und Herausgabe des Hypothekenbriefs in Ausübung des Zurückbehaltungsrechts des § 273 BGB. zu verweigern.

Diese bereits vor dem Inkrafttreten der 3. Steuernotverordnung ergangene Entscheidung hat ihre Grundlage in der Vorschrift des § 242 BGB. Die Frage ist aber nunmehr nach dem Aufwertungsgesetz zu entscheiden. Dieses macht, wie schon die 3. Steuernotverordnung, einen scharfen Unterschied zwischen dem dinglichen Recht der Hypothek und der persönlichen Forderung, die der Hypothek zugrunde liegt. Für Hypotheken sind als Höchstbetrag der Aufwertung, der niemals überschritten werden kann, 25% des Goldmarkbetrags festgesetzt; dagegen darf die persönliche Forderung über diesen Satz hinaus aufgewertet werden (§ 10 AufwG.). Hieraus ergibt sich, daß nach dem Aufwertungsgesetz die persönliche Forderung stets nur bis zum Höchstbetrage von 25% des Goldmarkbetrags dinglich gesichert ist. Erlangt der Gläubiger für seine persönliche Forderung eine über diesen Satz hinausgehende Aufwertung, so haftet das Grundstück für den die 25% des Goldmarkbetrags übersteigenden Aufwertungsbetrag der persönlichen Forderung nicht mehr als Pfand. Es ist somit durch diese Regelung das zwischen dem dinglichen Recht und der persönlichen Forderung bestehende Band in bezug auf die Aufwertung jedenfalls insoweit gelöst worden, als der Aufwertungsbetrag der persönlichen Forderung den Aufwertungsbetrag der Hypothek übersteigt. Der die 25% des Goldmarkbetrags übersteigende Teil der persönlichen Forderung nimmt daher gegenüber der Hypothek und dem durch sie gesicherten Teil der persönlichen Forderung eine selbständige Stellung ein. Bei dieser durch das Aufwertungsgesetz herbeigeführten Gestaltung der Rechtslage kann nicht mehr die Rede davon sein, daß nach den Geboten von Treu und Glauben die hypothekarische Belastung des Grundstücks nach Tilgung des Aufwertungsbetrags der Hypothek

auch noch für den höheren Aufwertungsbetrag der persönlichen Forderung fortbestehen müsse. Dies geht im übrigen auch aus § 67 AufwG. hervor. Hätten die Parteien vor dem 15. Juni 1922 oder nach dem 14. Februar 1924 einen Vergleich des Inhalts geschlossen, daß auch die Hypothek über den Normsatz von 25% hinaus bis zum Betrag der höheren Aufwertungssumme der persönlichen Forderung aufgewertet werden solle, so würde nach § 67 Abs. 1 Satz 2 diese Vereinbarung als Begründung eines neuen Schuldverhältnisses gelten und der die 25% des Goldmarkbetrags übersteigende Betrag nicht etwa durch die bisherige auf 25% aufgewertete Hypothek mitgesichert sein, auch nicht in Form einer Erweiterung oder Änderung der bestehenden Hypothek; er könnte vielmehr nur als neue Hypothek an anderer Stelle im Grundbuch eingetragen werden (Mügel AufwG. Anm. 7 zu § 67; Quajsovski § 67 Anm. IVc; Beschluß des Kammergerichts in JfRch. 1926 Nr. 70). Hieraus folgt, daß die bisherige Hypothek selbst im Falle einer ausdrücklichen Vereinbarung nicht über den Aufwertungsbetrag von 25% hinaus für die höher aufzuwertende persönliche Forderung haften soll und daß daher der Eigentümer nach Treu und Glauben nicht mehr verpflichtet sein kann, die bisherige Hypothek bis zur Tilgung des die 25% übersteigenden Aufwertungsbetrags der persönlichen Forderung fortbestehen zu lassen. Eine solche Verpflichtung besteht vielmehr nach § 67 AufwG. nur für die neu einzutragende Hypothek, die allein für den höheren Aufwertungsbetrag der persönlichen Forderung haftet. Wenn aber sogar bei ausdrücklicher Vereinbarung der Erhöhung des Aufwertungsbetrags (über 25% hinaus bis zur Höhe des Aufwertungsbetrags der persönlichen Forderung) keine Verpflichtung des Grundstückseigentümers anzuerkennen ist, die auf 25% aufgewertete Hypothek bis zur Tilgung des höheren Aufwertungsbetrags der persönlichen Forderung fortbestehen zu lassen, so muß dies um so mehr gelten, wenn eine derartige Vereinbarung nicht getroffen worden ist, es vielmehr bei der gesetzlichen Aufwertung der Hypothek bis zu 25% des Goldmarkbetrags sein Bewenden hat.

Wollte man jedoch dem Gläubiger wegen der den Aufwertungsbetrag der Hypothek übersteigenden Aufwertungssumme der persönlichen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht an der Löschungs-

bewilligung und an den im § 1144 BGB. bezeichneten Urkunden zubilligen, so würde er auf diesem Umwege den Erfolg erreichen, den das Aufwertungsgesetz dem Gläubiger gerade versagen will: nämlich die Haftung des Grundstücks für den vollen, den Aufwertungsbetrag der Hypothek übersteigenden Aufwertungsbetrag der persönlichen Forderung. Dadurch würde der Gläubiger wirtschaftlich nahezu ebenso gestellt, wie wenn sein Aufwertungsanspruch auch zu der die 25% des Goldmarkbetrags übersteigenden Höhe im Grundbuch eingetragen wäre. Der Eigentümer ginge dann des Vorteils verlustig, der ihm durch die feste Begrenzung seiner dinglichen Haftung auf den Höchstbetrag von 25% gewährt worden ist. Die Folge wäre aber auch eine Schädigung des Realcredits. Denn der Eigentümer erhält möglicherweise so lange keinen neuen Kredit, als die Gefahr besteht, daß der Hypothekengläubiger wegen einer persönlichen Forderung, die den auf 25% des Goldmarkbetrags eingetragenen Aufwertungsbetrag der Hypothek übersteigt, die Löschung der Hypothek verweigert.

Mit dieser Auffassung steht nicht in Widerspruch das Urteil vom 11. November 1925 (RGZ. Bd. 111 S. 397), worin der erkennende Senat für die Sicherungshypothek den entgegengesetzten Standpunkt vertreten hat. Dort ist die Entscheidung darauf gegründet, daß bei der Sicherungshypothek der Eigentümer das Recht zur Auszahlung der Hypothek nur durch eine zwischen dem persönlichen Schuldner und dem Gläubiger erfolgende Kündigung erlangen könne, daß aber der persönliche Schuldner, da ihm § 25 Abs. 2 AufwG. kein Recht zu Teilzahlungen auf den Aufwertungsbetrag gebe und der Gläubiger nach § 266 BGB. zur Annahme von Teilzahlungen nicht verpflichtet sei, die ganze Forderung zu ihrem vollen Aufwertungsbetrag kündigen müsse. Erst eine derartige Kündigung der Forderung durch den persönlichen Schuldner führe die Fälligkeit der für einen Teil der Forderung fortbestehenden Sicherungshypothek herbei. Sei also der Eigentümer des Grundstücks zugleich persönlicher Schuldner, so könne er nur in dieser Eigenschaft das Kündigungsrecht ausüben und nach eingetretener Fälligkeit der Forderung und der Hypothek nur gegen Zahlung des vollen Aufwertungsbetrags der Forderung die Aushändigung der zur Löschung der Hypothek erforderlichen Urkunden verlangen. Diese Erwägungen treffen jedoch auf die Verkehrshypothek, wie sie

hier in Frage steht, nicht zu. Bei Verkehrshypotheken ist die Kündigung für die Hypothek nur wirksam, wenn sie — soweit sie nicht vom Gläubiger ausgeht — vom Eigentümer dem Gläubiger erklärt wird (§ 1141 BGB.). Ob der Eigentümer zugleich der persönliche Schuldner ist, hat für seine Befugnis zur Kündigung keine rechtliche Bedeutung. Selbst wenn er es ist, kündigt er nicht in seiner Eigenschaft als persönlicher Schuldner, sondern lediglich als Eigentümer des verhafteten Grundstücks. Kündigt aber der Eigentümer die Hypothek, so liegt, wenn er dem Gläubiger nur den Aufwertungsbeitrag der Hypothek anbietet und zahlt, insoweit keine unzulässige Teilzahlung im Sinne des § 266 BGB. vor. Denn da nach dem Aufbau des Aufwertungsgesetzes, wie dargelegt, die Hypothek und der durch sie nicht gedeckte höher aufgewertete Teil der persönlichen Forderung scharf voneinander getrennt sind und selbständigen Charakter haben, so entrichtet der Eigentümer keinen „Teil“, wenn er dem Gläubiger bloß den Aufwertungsbeitrag der Hypothek zahlt (so auch Marsson in DZ. 1926 Sp. 778). Es handelt sich bei der Hypothek und dem durch sie nicht gesicherten Teil der höher aufgewerteten persönlichen Forderung um zwei selbständige Forderungen, die auf dem gleichen Rechtsgrund beruhen. Auch auf solche Fälle bezieht sich nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts die Vorschrift des § 366 BGB. (RGU. vom 20. September 1915 VI 155/15 und vom 13. November 1923 III 730/22). Daher kann auch der Eigentümer, der zugleich der persönliche Schuldner ist, bestimmen, daß seine Zahlung nur auf das dingliche Recht und nicht auf die durch dieses nicht gesicherte persönliche Forderung erfolgen solle (Mügel a. a. O. S. 261; Schlegelberger-Harmening S. 142, 193). Der Gläubiger ist somit durch den Aufwertungsbeitrag für die Hypothek wegen seines dinglichen Rechts abgefunden und kann die Löschung der Hypothek und die Herausgabe der in § 1144 BGB. genannten Urkunden nicht verweigern, wenn der Eigentümer nur den Aufwertungsbeitrag der Hypothek und nicht den übersteigenden Aufwertungsbeitrag der persönlichen Forderung zu zahlen bereit ist. 25% des Aufwertungsbeitrags der Hypothek sind aber dem Beklagten durch das angefochtene Urteil zugesprochen worden. . . .