

79. Kann der wirkliche Grundstückseigentümer vom buchmäßigen Eigentümer Befreiung einer von diesem bewilligten Hypothek gemäß § 1004 BGB. verlangen, oder finden die §§ 989, 990 BGB. entsprechende Anwendung?

BGB. §§ 894, 989, 990, 1004.

V. Zivilsenat. Ur. v. 27. Juni 1928 i. S. G. (Bekl.) w. R. (Rl.). V 543/27.

I. Landgericht Eberfeld.

II. Oberlandesgericht Düsseldorf.

Durch Vertrag vom 10. Oktober 1922 hat der Kläger ein Grundstück an den Beklagten verkauft und aufgelassen; der Kaufpreis ist mit 100000 M beurkundet. Am 5. März 1923 wurde der Beklagte als Eigentümer eingetragen. Am 17. Juli 1925 belastete er das Grundstück mit einer Hypothek von 60000 G \mathcal{M} für den Kaufmann B.

Der Kläger behauptet, der wirkliche Kaufpreis habe 150000 M betragen, und beantragte mit der Begründung, daß ein Eigentumsübergang auf den Beklagten mangels Genehmigung des wirklich vereinbarten Vertrags nicht stattgefunden habe, der Beklagte solle verurteilt werden, in die Grundbuchberichtigung durch Umschreibung

des Grundstücks auf den Namen des Klägers zu willigen und die Hypothek von 60000 *GM* zur Löschung zu bringen.

Während das Landgericht auf einen dem Kläger zugehobenen Eid erkannt hatte, legte das Oberlandesgericht auf die Berufung des Klägers diesem einen richterlichen Eid darüber auf, daß als Kaufpreis nicht 100000, sondern 150000 *M* vereinbart gewesen seien. Die Revision des Beklagten hatte teilweise Erfolg.

Aus den Gründen:

. . . Die Feststellungen des Berufungsrichters reichen nicht aus, um auch die für den Fall der Eidesleistung des Klägers ausgesprochene Verurteilung des Beklagten zur Beseitigung der Hypothek zu rechtfertigen. Eine nähere Begründung zu diesem Punkt läßt das Berufungsurteil vermissen. Es hat sich offenbar der Auffassung des Landgerichts angeschlossen, daß der Kläger, wenn seine Darstellung richtig sei, die Beeinträchtigung seines Eigentums durch Zwischenbelastungen nicht zu dulden brauche. Aus § 1004 BGB. läßt sich jedoch nach der Rechtsprechung des Senats der Anspruch auf Beseitigung der Hypothek nicht herleiten. Maßgebend sind vielmehr die §§ 989, 990 BGB. Denn die Belastung mit einer Hypothek stellt sich als eine Verschlechterung des Grundstücks im Sinne dieser Vorschriften dar (JW. 1928 S. 1387 Nr. 52; Komm. v. RGK. Anm. 2 zu § 989 BGB.). Es ist zwar richtig, daß der Beklagte die Hypothek nicht in seiner Eigenschaft als Besitzer des Grundstücks aufgenommen hat, sondern als buchmäßiger Eigentümer, der nicht Besitzer zu sein braucht. Weiter ist zuzugeben, daß durch die Belastung mit einer Hypothek das Grundstück in seiner Substanz nicht beeinträchtigt wird, sondern lediglich die rechtliche Verfügungsmöglichkeit des Eigentümers eine Einbuße erleidet. Allein die Stellung, in der sich der Bucheigentümer gegenüber dem wirklichen Eigentümer befindet, ist der Stellung des Besitzers gegenüber dem Eigentümer so wesensverwandt, daß die Anwendung der §§ 989, 990 BGB. auf Fälle solcher Art geboten ist, mit der Maßgabe, daß für die Frage der Rechtshängigkeit der Verchtigungsanspruch aus § 894 BGB. dem Herausgabeanspruch gleichzustellen ist. Da zur Zeit der Eintragung der Hypothek der Anspruch auf Verchtigung des Grundbuchs noch nicht rechtshängig war (§ 989 BGB.), so ist das Begehren des Klägers nur dann gerechtfertigt, wenn der Beklagte beim Erwerb des Bucheigentums oder wenigstens im Zeit-

punkt der Eintragung der Hypothek nicht in gutem Glauben war (§ 990 das.). In dieser Beziehung fehlt es bisher noch an den erforderlichen tatsächlichen Feststellungen.