

47. Kann der frühere Gläubiger einer abgetretenen Hypothek auf Grund von § 17 des Aufwertungsgesetzes gegen den Ersteher des belasteten Grundstücks Aufwertungsansprüche erheben, wenn dem Ersteher der Zuschlag vor Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes unter der Bedingung erteilt worden ist, daß die Hypothek bestehen bleibe, der Versteigerungserlös aber nicht zur Befriedigung aller Gläubiger ausgereicht hat?

AufwG. §§ 17, 21 Abs. 2. ZwG. § 91 Abs. 1.

V. Zivilsenat. Urf. v. 3. November 1928 i. S. L. (Wek.) w. F. (Rl.). V 595/27.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Auf einem zurzeit dem Beklagten gehörigen Grundstück waren an erster bis dritter Stelle für eine Rentenversicherungsanstalt drei Hypotheken eingetragen, die im November 1923 infolge Abtretung auf den Kaufmann G. umgeschrieben worden sind. Gesamtrechtsnachfolgerin der erwähnten Anstalt ist eine Versicherungsunternehmung geworden, für deren Aufwertungsstock der Kläger als Treuhänder gemäß § 17 AufwG. die Aufwertung der Hypotheken gegen den Beklagten als dinglichen Schuldner betreibt. Nachdem das Landgericht auf Abweisung der Klage erkannt hatte, stellte das Kammergericht fest, daß dem Kläger der dingliche Anspruch auf Aufwertung der drei Hypotheken zustehe. Auf die Revision des Beklagten wurde das erste Urteil wiederhergestellt.

Gründe:

Der Beklagte, der vor der Erteilung des Zuschlags Gläubiger einer unmittelbar hinter den streitigen drei Hypotheken eingetragenen Hypothek gewesen war, hat aus dieser Hypothek die Zwangsversteigerung in das belastete Grundstück betrieben und am 7. Juni 1925 den Zuschlag erhalten unter der Bedingung, daß die drei ersten Hypotheken bestehen bleiben sollten. Seine Hypothek wurde durch den Versteigerungserlös nur zu einem kleinen Teil gedeckt und fiel im übrigen aus. Er macht zu seiner Verteidigung in erster Linie geltend: nach den Versteigerungsbedingungen hätten nur die drei damals auf den Namen des Kaufmanns G. eingetragenen Hypotheken

bestehen bleiben sollen; Hypothekenansprüche der früheren Gläubigerin seien weder im Zwangsversteigerungsverfahren angemeldet gewesen, noch in den Versteigerungsbedingungen aufrecht erhalten worden, also gemäß § 91 Abs. 1 ZVG. erloschen.

Das Kammergericht hat diese Auffassung mit folgender Begründung zurückgewiesen: Aufwertungsansprüche der früheren Gläubigerin hätten zur Zeit des Zuschlags rechtlich noch nicht bestanden, sondern seien erst durch das später in Kraft getretene Aufwertungsgesetz geschaffen worden; sie hätten also auch nicht durch den Zuschlagsbeschluß berührt und zum Erlöschen gebracht werden können. Die drei streitigen Hypotheken seien im Zuschlagsbeschluß als Rechte von unbestimmter Höhe und ohne Nennung des Gläubigers aufrechterhalten worden. Der Anspruch des früheren Gläubigers aus § 17 AufwG. sei kein selbständiger Anspruch neben dem des letzten Gläubigers, sondern es liege nur ein einziges Recht vor mit der Maßgabe, daß der Aufwertungsanspruch mehreren Personen zustehe. Danach könne der Anspruch des früheren Gläubigers nicht durch den Zuschlag erlöschen sein, da er sich ja gerade aus dem bestehen gebliebenen Recht herleite. Dem ist im Ergebnis beizustimmen. Nach den Versteigerungsbedingungen sollten die drei damals noch als Papiermark-Hypotheken eingetragenen Rechte bestehen bleiben. Sie wurden damit vom Ersteher übernommen samt ihren Entwicklungsmöglichkeiten, und zwar gleichgültig, ob im Zuschlagsbeschluß der Name des damals eingetragenen Gläubigers §. genannt war oder nicht. Wenn nunmehr das Aufwertungsgesetz mit rückwirkender Kraft einen Teil des Aufwertungsanspruchs dem früheren Gläubiger zuwies (RGZ. Bd. 116 S. 183), so kann diese Rückwirkung nicht Halt machen vor einer Hypothek, die zwar durch ein Zwangsversteigerungsverfahren hindurchgegangen, in diesem aber durch den Zuschlagsbeschluß ausdrücklich aufrechterhalten worden ist. Wenn die Revision geltendmacht, die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Zuschlagserteilung seien maßgebend, im Zuschlagsbeschluß sei aber ein Anspruch des Klägers nicht als „bestehen bleibend“ angeführt, so verkennt sie die Tragweite der Rückwirkung, die sich das Aufwertungsgesetz beigelegt hat, und klammert sich unzulässigerweise rein äußerlich an den Wortlaut einerseits der Zuschlagsbedingungen und anderseits des § 91 Abs. 1 ZVG.

Mit Recht wendet sich die Revision jedoch gegen die Begründung, mit der das Berufungsgericht auch die weitere, auf § 21 Abs. 2 AufwG. gestützte Verteidigung des Beklagten zurückgewiesen hat. Diese Verteidigung ging dahin: Wenn das Aufwertungsgesetz zur Zeit des Versteigerungsverfahrens schon in Kraft gewesen wäre, so hätten die Ansprüche der früheren Gläubigerin nach § 21 Abs. 2 das. den Rang hinter der Hypothek des Beklagten gehabt; da schon diese in der Zwangsversteigerung nur zu einem geringen Teil Deckung gefunden habe, würden die hinter ihr stehenden Ansprüche aus § 17 AufwG. völlig ausgefallen sein. Hierzu sagt das Berufungsgericht: Tatsächlich sei die Hypothek des Beklagten ausgefallen und gelöscht, es sei somit nichts mehr da, dem gemäß § 21 Abs. 2 AufwG. der Anspruch der früheren Gläubigerin nachgehen könnte. Es sei auch zu bedenken, daß, wenn zur Zeit der Zwangsversteigerung die frühere Gläubigerin bereits einen Anspruch aus der von ihr abgetretenen Hypothek gehabt hätte, sie im Verfahren mitgeboten hätte, und daß so möglicherweise die Hypothek des Beklagten zum Zug gekommen wäre. Der Berufungsrichter zieht dabei die rückwirkende Kraft des Aufwertungsgesetzes nicht genügend in Rechnung. Wenn sich das Aufwertungsgesetz schon einmal solche Rückwirkung beigelegt hat, so muß auch die durch den Zuschlag geschaffene Rechtslage so betrachtet werden, als hätte das Aufwertungsgesetz schon bei Erlassung des Zuschlagsbeschlusses gegolten. Dann hätten aber die Zuschlagsbedingungen nur so lauten dürfen, daß die Aufwertungsansprüche der früheren Gläubigerin nicht bestehen blieben, da sie im Rang hinter der betreibenden Hypothek gestanden hätten. Bei dem tatsächlich erzielten Versteigerungserlös wäre sie dann notwendig ausgefallen. Wenn das Berufungsgericht darauf hinweist, daß in dem gedachten Fall die frühere Hypothekengläubigerin möglicherweise mitgeboten hätte und dadurch der Versteigerungserlös höher geworden wäre, so könnte das dem Kläger doch nur helfen, wenn man annehmen müßte, es wäre ein auch die Aufwertungsansprüche der früheren Gläubigerin deckendes Höchstgebot erzielt worden. Ein solches war aber von der früheren Gläubigerin selbst schwerlich zu erwarten, da sie bei sachgemäßem Vorgehen allenfalls die ihr vorgehenden, nicht aber ihre eigenen Ansprüche ausgeteilt hätte. Jedenfalls wäre dann auch dem Beklagten der Ausfall seiner Hypothek erspart geblieben. Auf alle Fälle muß sich der Kläger

damit abfinden, daß, weil das Aufwertungsgeſetz damals noch nicht in Kraft war und er oder die frühere Gläubigerin damals noch nicht an Ansprüche aus der abgetretenen Hypothek denken konnte, die Möglichkeit, zur Rettung ſolcher Ansprüche mitzubieten, nicht ausgenutzt werden konnte.

Sonach hat das Landgericht die Klage mit Recht abgewieſen.