

18. Welche Rechte stehen einem Hypothekengläubiger, wenn seine Hypothek gelöscht ist, aber die Voraussetzungen der Aufwertung kraft Rückwirkung vorliegen, in dem Falle zu, daß die Wiedereintragung der Hypothek hinsichtlich eines nach ihrer Löschung veräußerten Eigentumsbruchteils wegen der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs ausgeschlossen ist?

BGB. § 1132.

V. Zivilsenat. Ur. v. 19. Dezember 1928 i. S. R. (Bekl.) w. R. (Kl.). V 693/27.

I. Landgericht Hamburg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Zugunsten des verstorbenen Ehemanns der Klägerin waren im Grundbuch Hypotheken von 18500 und 30000 M. eingetragen. Der Beklagte, der das belastete Grundstück am 9. Mai 1923 erworben hatte, zahlte die Hypotheken am 1. Oktober 1923 in Papiermark zum Nennbetrag zurück, worauf sie am 31. Januar 1924 gelöscht wurden. Am 25. August 1924 wurde B. auf Grund der Auflassungserklärung des Beklagten als Miteigentümer des Grundstücks zur ideellen Hälfte eingetragen. Die Klägerin, welche Alleinerbin ihres Mannes geworden ist, hat die Hypotheken rechtzeitig zur Aufwertung kraft Rückwirkung bei der Aufwertungsstelle angemeldet und den Beklagten wegen der vollen Hypothekenbeträge als persönlichen und dinglichen Schuldner in Anspruch genommen. Der Beklagte hat Einspruch eingelegt und seine persönliche Haftung gänzlich, seine dingliche Haftung dagegen in Höhe des seinen Eigentumsbruchteil übersteigenden Bruchteils bestritten. Die Klägerin hat daher Feststellungsklage dahin erhoben, daß der Beklagte zur persönlichen und dinglichen Aufwertung und zur Bewilligung der Wiedereintragung der Hypotheken in ihrem vollen Betrag verpflichtet sei.

Das Landgericht wies die Klage ab, soweit sie auf die Feststellung der persönlichen Aufwertungspflicht gerichtet war, gab ihr dagegen im übrigen statt. Das Oberlandesgericht wies die Berufung des Beklagten zurück. Auch seine Revision hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Das Berufungsgericht nimmt an, es ergebe sich, wenn nicht aus entsprechender Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs

buchs über die Gesamthypothek, so doch aus den Rechtsfolgen, die im Falle der realen Teilung eines Grundstücks eintreten, daß die Klägerin aus der dem Beklagten verbliebenen Eigentumshälfte Befriedigung wegen ihrer ganzen Hypothekenforderung beanspruchen könne.

Die Revision weist demgegenüber darauf hin, daß es sich hier um Hypotheken handle, die an einem einzigen, im Alleineigentum eines Eigentümers stehenden Grundstück bestellt worden seien und die nur infolge der Veräußerung einer ideellen Eigentumshälfte an einen gutgläubigen Dritten zu Hypotheken an dem dem früheren Alleineigentümer verbliebenen Restbruchteil geworden seien. Sie meint, auf solche Hypotheken seien die Vorschriften über Gesamthypotheken auch nicht entsprechend anwendbar: ihre Anwendung entspreche auch nicht der Billigkeit.

Die Rüge ist nicht begründet. Zwar liegt nach dem Wortlaut des § 1132 BGB. eine Gesamthypothek nur vor, wenn für eine Forderung eine Hypothek an mehreren Grundstücken besteht, und diese Voraussetzung trifft hier nicht zu, weil die Hypotheken nur an einem Grundstück bestellt worden sind, das auch jetzt noch in der bisherigen Weise fortbesteht. Indes ist diese Vorschrift nach der im Schrifttum herrschenden und auch in der Rechtsprechung des Reichsgerichts anerkannten Meinung auf Grundstücksbruchteile, soweit sie nach § 1114 BGB. mit Hypotheken belastet werden können, mindestens entsprechend anzuwenden: es sind die Bruchstücke in Ansehung des Umfangs ihrer Haftung (§ 1132 Abs. 1 Satz 2 BGB.) den Grundstücken gleichzustellen und es kann hiernach ein Hypothekengläubiger, dem für seine Forderung eine Hypothek an mehreren Eigentumsbruchteilen zusteht, aus jedem dieser Bruchteile nach seinem Belieben Befriedigung für seine Forderung ganz oder zu einem Teile suchen (vgl. JW. 1910 S. 473 Nr. 12, sowie Pand.-Strecke 4. Aufl. § 1132 BGB. Anm. 17 und die daselbst weiter angeführten Schriftsteller und Urteile). Nun sind freilich im vorliegenden Falle, wie der Revision zuzugeben ist, infolge der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs die Hypotheken an dem vom früheren Alleineigentümer veräußerten Eigentumsbruchteil erloschen, also Hypotheken an mehreren Eigentumsbruchteilen nicht entstanden. Vielmehr sind die Hypotheken aus Einzelhypotheken an einem Grundstück Hypotheken geworden, die

nur auf einem Eigentumsbruchteil haften. Inbes kann dieser Umstand nicht von entscheidender Bedeutung für die Frage sein, in welchem Umfang der Eigentumsbruchteil für die Hypothekensforderungen haftet. Es muß vielmehr auch insoweit die Vorschrift des § 1132 Abs. 1 Satz 2 BGB. sinngemäß zur Anwendung kommen. Überdies weist der Berufungsrichter mit Recht darauf hin, daß die Haftung für die ganze Hypothekensforderung dann nicht in Zweifel zu ziehen ist, wenn der Alleineigentümer des belasteten Grundstücks einen realen Teil dieses Grundstücks an einen Dritten veräußert, und zwar auch dann nicht, wenn insolge dieser Veräußerung die Hypothek am veräußerten Teile wegen der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs erlischt. Es ist aber kein Grund ersichtlich, weshalb im Falle der Veräußerung eines ideellen Eigentumsbruchteils der Umfang der Haftung anders beurteilt werden sollte. Daß dieses Ergebnis bei Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Hypothekengläubigers nicht der Billigkeit entspreche, ist nicht anzuerkennen.