

37. Mit welchem Betrag kann das Ablösungsrecht der §§ 1150, 268 BGB. gegenüber einer aufgewerteten Höchstbetragshypothek ausgeübt werden?

V. Zivilsenat. Urt. v. 19. Januar 1929 i. S. Gew. u. Landw.-Bank
(Bekl.) w. B. (Kl.). V 17/28.

I. Landgericht Erfurt.

II. Oberlandesgericht Raumburg.

Im Jahre 1921 hatte der Kaufmann B. in Bad L. der Beklagten auf dem damals ihm allein gehörigen Grundstück „Schwefelbad“ eine Höchstbetragshypothek von 30 000 M. zur Sicherung aller ihr aus der Geschäftsverbindung mit ihm entstehenden Forderungen bestellt. Als er später eine Bruchteilshälfte des Grundstücks veräußerte, ließ er für sich und seine Ehefrau in Abt. II des Grundbuchs ein lebenslangliches Wohnungsrecht am ganzen Grundstück eintragen. Mit dem Range nach diesem Wohnungsrecht folgen im Grundbuch, hinter weiteren Eintragungen der III. Abteilung, schließlich 5000 Goldmark Sicherungshypothek, die wiederum der Beklagten im Jahre 1925 auf der Hälfte des Ehemanns B. bewilligt wurde.

Im November 1926 wurde die Zwangsversteigerung des Grundstücks eingeleitet. Betreibende Gläubigerin war in erster Linie die Beklagte aus ihrer Sicherungshypothek von 1921. Im Laufe dieses Verfahrens wurde unter den Eheleuten B. und der Beklagten streitig, ob jenen auf Grund ihres Wohnungsrechts die Befugnis zustehe, die ihnen vorgehende Sicherungshypothek der Beklagten von 30 000 M. mit dem unstreitigen Aufwertungsbetrag von 441 G.M. nebst Zinsen abzulösen, oder ob sich die Beklagte diese Ablösung nur gegen Befriedigung wegen aller ihr gegen den Ehemann B. erwachsenen Forderungen gefallen zu lassen brauche. Zur Verbringung einer rechtskräftigen Entscheidung des Prozeßgerichts wurde den Eheleuten B. eine Frist gesetzt. Sie haben deshalb die vorliegende

Klage erhoben. Das Landgericht hat sie abgewiesen, und die Abweisung der Klage des Ehemanns ist rechtskräftig geworden. Dagegen hat die Berufung der Ehefrau Erfolg gehabt. Insoweit hat das Oberlandesgericht abändernd festgestellt, daß die Zwangsvollstreckung der Beklagten aus der Sicherungshypothek von 30000 M. unzulässig werde, sobald die Klägerin den Aufwertungsbetrag mit 441 RM. nebst den Aufwertungszinsen und gewissen Kosten an die Beklagte zahle oder für sie hinterlege. Die Revision der Beklagten wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

Ohne Rechtsirrtum legt das Berufungsgericht die §§ 1150, 268 BGB. dahin aus, daß der dinglich Berechtigte, der durch die Zwangsvollstreckung sein Recht am Grundstück zu verlieren Gefahr läuft, den betreibenden Gläubiger mit dem Betrag zu befriedigen befugt ist, für den ihm das Grundstück haftet. Das ist aber bei einer durch den Währungsverfall betroffenen Hypothek ihr gesetzlicher Aufwertungsbetrag. Diese Folge ergibt sich mit Notwendigkeit aus der in § 1150 vorgeschriebenen entsprechenden Anwendbarkeit des § 268 auf den Fall, daß der Gläubiger Befriedigung aus dem Grundstück verlangt. Die Befriedigung des Gläubigers, zu der hiernach der durch die Zwangsvollstreckung im Bestande seines Rechtes Bedrohte befugt ist, kann keine andere sein als die, welche der Gläubiger aus dem Grundstück, d. h. nach § 1147 BGB. im Wege der Zwangsvollstreckung zu verlangen berechtigt ist, die sich aber auf den Betrag der dinglichen Haftung beschränkt. Da das Ablösungsrecht gerade zur Abwendung der drohenden Zwangsvollstreckung gegeben ist, so kann hiergegen nicht eingewendet werden, daß die Befriedigung durch den ablösenden Berechtigten nicht im Zwangsweg, sondern freiwillig erfolge. Ebenso wenig kann für das selbständige Recht nach den §§ 1150, 268 BGB. maßgebend sein, welche Befugnisse dem Schuldner selbst zustehen würden. Nichts anderes kann aber für den besondern Fall der Höchstbetragshypothek gelten. Wollte man der von der Revision vertretenen Gegenmeinung folgen, so wäre das Ergebnis, daß im Verhältnis zu nachstehenden dinglich Berechtigten die geringste Höchstbetragshypothek, sofern sie nur für alle Forderungen aus einem bestimmten Rechtskreis bestellt wäre, zu einer dinglichen Sicherung für den größten Forderungsbetrag werden könnte, solange die Zwangsversteigerung nicht durch-

geführt ist. Auf diese Weise könnte jedoch der vom Gesetz mit der Gewährung des Ablösungsrechts bezweckte Schutz nachgehender, in ihrem Rechtsbestand durch die Nichtaufnahme in das geringste Gebot bedrohter Berechtigter wesentlich beeinträchtigt oder ganz bereitet werden. Daß der Beklagten die Rechtsprechung nicht zur Seite steht, hat schon das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt. Was aber im besonderen die Entscheidung des erkennenden Senats vom 20. Januar 1904 (RGZ. Bd. 56 S. 322) angeht, so ist dort, bei Feststellung ungeschmälerter Fortbestands einer Höchstbetragshypothek trotz geleisteter Zahlungen, ausdrücklich die Ausnahme gemacht, daß nicht die Umrechnung der Zahlungen auf den Höchstbetrag und insoweit eine Aufhebung der Hypothek vereinbart sei. Wie dort eine Vereinbarung, so ist es im vorliegenden Falle das vom Gesetz gewährte Ablösungsrecht, aus dem die Befugnis entspringt, den Gläubiger in bezug auf das Grundstück — ungeachtet höherer persönlicher Forderungen — mit dem Betrag der dinglichen Haftung abzufinden. Die wirtschaftlichen Erwägungen endlich, welche die Revision dahin anstellt, daß die Beklagte bei Durchführung der Zwangsversteigerung auf Grund ihrer Sicherungshypothek von 1921 — infolge der Ausbietung des Grundstücks ohne das Wohnungsrecht der Klägerin — weit größere Aussicht habe, mit ihrer jüngeren Sicherungshypothek von 1925 zur Hebung zu gelangen als im entgegengesetzten Falle, sprechen nicht für, sondern gegen die Beklagte. Sie lassen erkennen, daß die Anerkennung des Standpunkts der Beklagten dieser auf Kosten der Klägerin Deckungsaussichten über den Sicherungsumfang der der Klägerin allein vorgehenden Hypothek von 1921 hinaus gewähren würde. Eine Geltendmachung des Übergangs zum Nachteil des Gläubigers (§ 268 Abs. 3 S. 2 BGB.) kommt für die Hypothek von 1921 nicht in Betracht.