

40. 1. Betrifft § 4 Abs. 2 Satz 2 der Aufwertungs-Novelle auch Einreden des Eigentümers aus §§ 1137, 1169 BGB.?

2. Begründet bei einer hypothekarisch gesicherten Forderung die Vereinbarung zwischen dem Gläubiger und dem persönlichen Schuldner, daß sich jener nur an den Grundstückseigentümer halten dürfe, für den Eigentümer eine Einrede aus §§ 1137, 1169 BGB.?

V. Zivilsenat. Ur. v. 30. April 1930 i. S. L. (Bef.) w. R. (Rl.).  
V 84/29.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Auf einem Hause in Charlottenburg waren seit 1903 für die Beklagte zwei Darlehenshypotheken von 50 000 M. und 125 000 M. eingetragen. Im August 1909 erwarben die Brüder G. das Grundstück und wurden persönliche Schuldner der Darlehensforderungen

der Beklagten. Sie verkauften am 6. Oktober 1922 das Grundstück an K., mit dem die Klägerin damals verheiratet war. Der Erwerber übernahm die Hypotheken der Beklagten in Anrechnung auf den Kaufpreis, wurde am 23. Juni 1923 als Eigentümer eingetragen und zahlte die Hypotheken am 2. Juli 1923 zurück. Die Beklagte erteilte ihm löschungsfähige Quittung. Auf Antrag des Eigentümers wurden die Hypotheken am 28. März 1924 gelöscht.

Im Oktober 1925 meldete die Beklagte die gelöschten Hypotheken und die ihnen zugrunde liegenden Forderungen zur Aufwertung in Höhe von 25% an. Als dinglichen Schuldner nahm sie den Eigentümer K., als persönliche Schuldner die Brüder G. in Anspruch. Alle Anspruchsgegner erhoben Einspruch mit Abwertungsanträgen nach § 15 Satz 2 AufwG. Während das Verfahren bei der Aufwertungsstelle schwebte, teilten die Brüder G. der Beklagten die im Vertrag vom 6. Oktober 1922 vereinbarte Schuldübernahme des K. mit. Die Beklagte verweigerte die Genehmigung zum Schuldnerwechsel. Die Aufwertungsstelle setzte daraufhin die Aufwertung der persönlichen Forderungen auf 15% fest und begrenzte demgemäß (§ 4 AufwG.) auch die dingliche Aufwertung auf diesen Betrag, bemerkte aber in den Gründen, daß der Einspruch des Eigentümers K. an sich unbegründet sei. Die Beklagte legte sofortige Beschwerde ein. Während das Verfahren beim Landgericht schwebte, setzte sie sich mit den Brüdern G. in Verbindung, um sie zur Aufgabe ihrer Abwertungsanträge zu veranlassen, und schrieb ihnen am 14. Januar 1927: Sie sollten aus der persönlichen Schuldverpflichtung hinsichtlich der Hypotheken nicht in Anspruch genommen werden, sondern seien mit Rücksicht auf die Vorschriften des Aufwertungsgesetzes lediglich formell als persönliche Schuldner aufgeführt. Die Gläubigerin begnüge sich mit der Sicherheit des Pfandgrundstücks und werde die Empfänger des Briefes aus der persönlichen Schuldverpflichtung nicht in Anspruch nehmen, was praktisch der Genehmigung der Schuldübernahme gleich komme. Ein Bruder G. nahm daraufhin den Einspruch gegen die Anmeldeung der Beklagten zurück und erkannte die Aufwertung in Höhe von 25% als berechtigt an. Der Eigentümer K. machte aber nunmehr geltend, daß die Beklagte mit der Preisgabe der persönlichen Forderungen auch die dinglichen Ansprüche einer vernichtenden Einrede unterworfen habe (§ 1137 BGB.).

Das Landgericht setzte die Aufwertung der persönlichen Forderungen und der Hypotheken auf 25% fest, indem es in der Begründung ausführte, daß die Einrede des Eigentümers aus § 1137 BGB. nicht durchgreife. Das Kammergericht wies die sofortige weitere Beschwerde des K. zurück. Es betonte in den Gründen, daß das Landgericht als Beschwerdegericht mangels einer Zuständigkeitsvereinbarung aus § 71 AufwG. keine sachliche Entscheidung über die Einrede aus § 1137 BGB. habe treffen dürfen und daß die vom Gericht der weiteren Beschwerde erlassene Entscheidung über die Höhe der Aufwertung nicht das Recht des Eigentümers berühre, im Prozeßweg mit jener Einrede den Anspruch dem Grunde nach zu bekämpfen. Inzwischen hatte K., nachdem seine Ehe mit der Klägerin geschieden worden war, das Grundstück ihr als eingebrachtes Gut überwiesen und aufgelassen. Sie war am 19. Mai 1927 als Eigentümerin eingetragen worden. Unter Berufung auf den erwähnten Beschluß des Kammergerichts und auf § 4 AufwNov. beantragte die Beklagte im November 1927 die Wiedereintragung der gelöschten Hypotheken unter Umwandlung in Grundschulden in der vom Kammergericht festgesetzten Höhe. Diesem Antrag gemäß wurden am 17. Dezember 1927 für sie zwei Grundschulden von 12485 GM. und 31164 GM. eingetragen. Die Klägerin begehrt nunmehr, gestützt auf die bereits im Beschwerdeverfahren erhobene Einrede aus § 1137 BGB., die Verurteilung der Beklagten zur Löschung der Grundschulden. Der Klage wurde beim Landgericht teilweise, beim Kammergericht in vollem Umfang stattgegeben. Die Revision der Beklagten führte zur Abweisung der Klage aus folgenden Gründen:

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Beklagte mit den persönlichen Schuldnern G. im Januar 1927 folgenden Vertrag geschlossen hat: Die Beklagte sollte auf die Geltendmachung der persönlichen Forderungen gegen die Schuldner G. verzichten; diese sollten dafür im Aufwertungsverfahren ihre Abwertungsanträge fallen lassen und die Aufwertung in Höhe von 25% anerkennen; damit sollte unter Beseitigung der Klippe des § 4 AufwG. den dinglichen Aufwertungsansprüchen der Beklagten gegen den Grundstückseigentümer in Höhe von 25% freie Bahn geschaffen werden. Der in diesem Vertrag enthaltene Verzicht der Beklagten auf die Inanspruchnahme der persönlichen Schuldner begründe, so meint

das Berufungsgericht weiter, auch für den Grundstücks Eigentümer nach §§ 1137, 1169 BGB. eine die Aufwertungsansprüche aus den Hypotheken vernichtende Einrede, kraft deren die Klägerin den Verzicht der Beklagten auf die Hypotheken verlangen könne. Die Einrede wirke nach § 4 Abs. 2 Satz 2 AufwNov. auch gegen die jetzt für die Beklagte eingetragenen Grundschulden.

Die Revision rügt Verkennung der soeben erwähnten Vorschrift. Sie meint, diese Vorschrift finde keine Anwendung bei Einwendungen, die auf den „spezifisch aufwertungsrechtlichen“ Beziehungen zwischen dem Gläubiger und dem persönlichen Schuldner beruhen. Zweck der §§ 4 fsg. AufwNov. sei, die Unzuträglichkeiten zu beseitigen, die sich aus der Verknüpfung der dinglichen mit der persönlichen Aufwertung im § 4 AufwG. ergeben hätten; insbesondere wolle das neue Gesetz den zwangsläufigen Wirkungen begegnen, die bisher eine erfolgreiche Geltendmachung der Härteklauseln durch den persönlichen Schuldner für die Haftung des einer herabgesetzten Aufwertung nicht würdigen Eigentümers gezeitigt hätten. Das im Januar 1927 zwischen der Beklagten als Gläubigerin und den persönlichen Schuldnern G. getroffene Abkommen habe lediglich demselben Zweck gedient, könne also der Anwendung des § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 AufwNov. nicht entgegenstehen, zumal da nach § 6 das. der Gläubiger die gewöhnliche Aufwertung gegen den Eigentümer selbst dann noch durchsetzen könne, wenn der persönliche Schuldner die Herabsetzung bereits erzielt habe. Der § 4 Abs. 2 Satz 2 müsse deshalb dahin ausgelegt werden, daß die Klägerin der Beklagten nur solche Einreden entgegensetzen dürfe, die den persönlichen Schuldnern schon vor dem Abkommen vom Januar 1927 zugestanden hätten.

Es mag dahingestellt bleiben, ob der Zweck der Aufwertungs-novelle dem Gesetzgeber eine Beschränkung der Einreden des Eigentümers aus dem persönlichen Schuldverhältnis heraus hätte nahe legen können. Im Gesetz hat diese Beschränkung keinen Ausdruck gefunden. Sowohl § 4 Abs. 2 Satz 2 als auch § 6 Abs. 4 Satz 2 AufwNov. hält vielmehr dem Eigentümer alle Einreden offen, die er zur Zeit der Eintragung der Umwandlung gegen die aufgewertete Hypothek geltend machen konnte. Für die Einreden aus § 1137 BGB. ist keine Ausnahme gemacht. Die Gesetzesbegründung läßt diese Einreden ausdrücklich ausnahmslos bestehen. Dem folgt das Schrifttum

(Mügel S. 433; Quassowski S. 875; Schlegelberger-Harmaning S. 720 unter 6). Auch der erkennende Senat ist dieser Ansicht beigetreten. Die Klägerin darf hiernach den Grundschulden der Beklagten alle Einreden entgegensetzen, die etwa den persönlichen Schuldnern *U.* am 17. Dezember 1927 aus dem Abkommen mit der Beklagten gegen die Hypothekenforderungen zustanden, und könnte den Verzicht der Beklagten auf die Grundschulden verlangen, wenn jene Einreden die Geltendmachung der Hypotheken dauernd ausschlossen (§§ 1137, 1169 BGB.). Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt also von der Beurteilung der Rechtsfolgen des im Januar 1927 geschlossenen Abkommens ab. Hier konnte aber die Ansicht des Berufungsgerichts nicht gebilligt werden, daß durch das Abkommen für die Klägerin eine Einrede aus den §§ 1137, 1169 BGB. begründet worden sei.

Der Rechtsirrtum des angefochtenen Urteils liegt darin, daß es unter Verletzung der gesetzlichen Auslegungsregeln der §§ 133, 157 BGB. in dem zu würdigenden Abkommen einseitig die Erklärungen der Vertragsparteien über den Verzicht der Beklagten auf die Geltendmachung der Forderungen gegen die persönlichen Schuldner betont und die ebenso wichtigen, den eigentlichen Vertragszweck zum Vertragsinhalt erhebenden Erklärungen über die Aufrechterhaltung der Ansprüche gegen den dinglichen Schuldner vernachlässigt. Der Vertrag darf nur als Ganzes betrachtet werden und zeigt dann, daß sein Inhalt nicht etwa auf die Beseitigung der dinglich geschützten Forderungen gerichtet war, sondern nur auf die Beschränkung ihrer Befriedigung aus dem verpfändeten Grundstück. Ob eine solche Vereinbarung zwischen dem Gläubiger und dem persönlichen Schuldner bei einer Hypothek rechtlich zulässig ist, kann freilich zweifelhaft sein. Die Motive zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Bd. 3 S. 611) möchten sie ausschließen, um die klare Grenzziehung zwischen Hypothek und Grundschuld nicht zu verdunkeln und zu verwischen. Die Wissenschaft (vgl. *Planck-Stroeder* 4. Aufl. Bd. 3 S. 771 unter 5a) neigt aber zur entgegengesetzten Ansicht und hält eine Vereinbarung zwischen Gläubiger und Schuldner, wonach sich der Gläubiger nur an das belastete Grundstück halten darf, mit dem Bestehen einer hypothekarisch gesicherten Forderung und mit dem Wesen der Hypothek nicht für unvereinbar. In der Rechtsprechung — insbesondere der des Reichsgerichts — scheint die Frage bisher nicht zum Austrag gelangt zu

sein. Sie braucht auch hier nicht entschieden zu werden. Denn wenn das Abkommen zwischen der Beklagten und den persönlichen Schuldnern rechtlich zulässig und deshalb wirksam ist, so begründet es für die Schuldner doch keine Einrede, mit der sie der Geltendmachung der Forderungen schlechthin widersprechen könnten, sondern gibt ihnen nur das Recht, die Beklagte als Gläubigerin einreduweise auf die Rechtsverfolgung gegen die Klägerin zu verweisen. Eine Einrede dieses Inhalts nützt der Klägerin nichts; eine inhaltlich über das Einredurecht der Schuldner G. hinausgehende Einrede kann sie aus dem Vertrag zwischen den Schuldnern und der Beklagten nicht für sich herleiten. Wenn aber das Abkommen mit dem vereinbarten Inhalt rechtlich unzulässig ist, so begründet es für die Schuldner G. und damit auch für die Klägerin überhaupt kein Einredurecht. Es läuft dann auf den vergeblichen Versuch hinaus, den Hypotheken vertraglich einen Inhalt zu geben, den sie gesetzlich nicht haben können. Ein derartiger Vertrag ist auf eine unmögliche Leistung gerichtet und deshalb nichtig (§ 306 BGB.), kann also weder für die Vertragsparteien noch für den Grundstückseigentümer Rechtsfolgen haben. Aus ihm erwachsen für den Grundstückseigentümer keine Einreden nach §§ 1137, 1169 BGB. Hiernach kann die Klägerin, gleichviel ob das Abkommen der Beklagten mit den persönlichen Schuldnern gültig oder ungültig ist, aus ihm keine Einrede der soeben erwähnten Art gegen die beim Vertragsschluß noch als Hypotheken bestehenden, jetzt in Grundschulden umgewandelten Grundstücksrechte der Beklagten herleiten.