

**12. Können mehrere, im Rang unmittelbar aufeinanderfolgende Hypotheken desselben Gläubigers in eine einheitliche Hypothek — Einheitshypothek — zusammengefaßt werden?**

**RGB. §§ 877, 1113.**

**V. Zivilsenat. Beschl. v. 27. Juni 1934 in einer Grundbuchsache.  
V B 13/34.**

- I. Amtsgericht Ebersberg.**
- II. Landgericht München II.**

**Den Sachverhalt und die Entscheidung ergeben die**

**Gründe:**

**Für die Darlehenskasse G., eingetr. Genossenschaft m. beschr. Haftpflicht in M. G., sind auf dem Anwesen Pl. Nr. 56 im Grundbuche an**

zweiter, dritter und vierter Rangstelle drei Sicherungshöchstbetrags-hypotheken zu 1000 *GM.*, 5000 *GM.* und 1371 *GM.* eingetragen; sie dienen zur Sicherung aller Forderungen, Rechte und Ansprüche, die der Darlehensklasse gegen den Eigentümer des Anwesens aus einem ihm gewährten Kredit oder aus welchem Rechtsgrunde nur immer bereits erwachsen sind oder noch erwachsen werden.

Zur Urkunde des Notariats Ebersberg vom 4. Oktober 1933 hat der Eigentümer bekannt, auf die bezeichneten Sicherungshöchstbetrags-hypotheken den zur Zahlung bereits fälligen Gesamtbetrag von 7371 *GM.* zu schulden; die Darlehensklasse hat dem Schuldbekennnis zugestimmt. Schuldner und Gläubigerin haben erklärt, daß sie die drei Sicherungshöchstbetrags-hypotheken in eine Grundschuld ohne Brief für die Darlehensklasse *G.* zu 7371 *GM.* umwandeln; das Kapital soll vom Tage der Eintragung der Umwandlung in das Grundbuch an mit 5% zu verzinsen sein; die Vertragsteile haben bewilligt und beantragt, die Umwandlung samt den Zins- und Zahlungsbestimmungen in das Grundbuch einzutragen. Das Grundbuchamt hat die Eintragung abgelehnt, da eine Umwandlung mehrerer Hypotheken in eine einzige Hypothek oder Grundschuld, in eine sogenannte „Einheitshypothek“ („Einheitsgrundschuld“) unzulässig sei. Die Beschwerde der Darlehensklasse hat das Landgericht zurückgewiesen. Der weiteren Beschwerde möchte das Bayerische Oberste Landesgericht stattgeben. Es sieht sich hieran aber gehindert durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 4. März 1907 (*Bab. Rechtspraxis* 1907 S. 248). Es hat deshalb die Sache dem Reichsgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Die Zuständigkeit des Reichsgerichts ist nach § 79 Abs. 3 *GBD.* begründet.

Die weitere Beschwerde ist mit dem Bayerischen Obersten Landesgericht für begründet zu erachten.

Die Zulässigkeit der Umwandlung einer Höchstbetrags-hypothek in eine Hypothek oder Grundschuld zum gleichen Nennbetrag bei Eintragung eines Zinssatzes bis zu 5 v. H. ist vom Reichsgericht anerkannt (*RGZ.* Bd. 60 S. 243).

In der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte wird die Unzulässigkeit der Vereinigung mehrerer, unmittelbar aufeinander folgender Hypotheken desselben Gläubigers zu einer einheitlichen Hypothek vom Oberlandesgericht Karlsruhe in einer weiteren Entscheidung

(RZA. Bd. 16 S. 309), vom Bayerischen Obersten Landesgericht in einer früheren Entscheidung (Bay. OLG. Bd. 7 S. 394 = RZG. Bd. 33 S. 330) und vom Kammergericht in wiederholten Entscheidungen (DRZ. 1927 Nr. 899, 1928 Nr. 697 und Nr. 789; JRBsch. 1927 Nr. 1396) angenommen. Im Schrifttum herrscht lebhafter Meinungsstreit.

Für die Vereinigung mehrerer unmittelbar aufeinander folgender Hypotheken desselben Gläubigers zu einer Einheitshypothek besteht im Hypothekenverkehr insofern ein Bedürfnis, als sie die Verwaltung und Verwertung der Hypotheken, namentlich solcher von Hypothekenbanken, wesentlich vereinfacht. Auch das Grundbuch wird übersichtlicher, wenn an Stelle einer Mehrzahl kleinerer Hypotheken eine einzige Hypothek eingetragen wird. Diesem Bedürfnis wird nicht dadurch abgeholfen, daß bei den mehreren Hypotheken dieselben Tilgungs- und Verzinsungsbedingungen eingetragen werden, da hierdurch die Selbständigkeit der einzelnen Belastungen nicht berührt wird. Die Aufhebung der einzelnen Hypotheken und die Begründung einer neuen Hypothek würden aber den Verlust des Ranges zur Folge haben, wenn naheingetragene Rechte vorhanden sind.

Die Zusammenfassung mehrerer Hypotheken zu einer Einheitshypothek ist allerdings im Bürgerlichen Gesetzbuch nicht ausdrücklich geregelt. Hieraus könnte aber ein Schluß gegen ihre Zulässigkeit nur dann gezogen werden, wenn bei dieser Rechtsgestaltung die Schranken überschritten würden, die auf dem Gebiete des Sachenrechts der freien Verfügungsmacht gesetzt sind. Das ist indessen nicht der Fall. Bei der Vereinigung mehrerer unmittelbar aufeinander folgenden Hypotheken werden nicht die einzelnen Hypotheken aufgehoben und wird kein vollständig neues Recht begründet. Vielmehr werden die bisher selbständigen Einzelrechte zusammengefaßt in der Weise, daß sie ihre Selbständigkeit aufgeben und in der Einheitshypothek aufgehen. Es handelt sich bei diesem Vorgang also lediglich um eine Änderung des Inhalts der bisher selbständigen Rechte im Sinne des § 877 BGB. Der Bestimmtheitsgrundsatz wird hierdurch nicht verletzt. Denn der Inhalt und Umfang des aus der Vereinigung der bisher selbständigen Hypotheken gebildeten Einheitsrechts ist genau bestimmt und kann bei der Eintragung im Grundbuch mit der erforderlichen Bestimmtheit zum Ausdruck gebracht werden. Es kann auch nicht gesagt werden, daß durch die

Bildung einer Einheitshypothek eine Rangstelle in unzulässiger Weise beseitigt wird. Nach § 880 BGB. ist es möglich, den Einzelhypotheken den gleichen Rang zu verschaffen. Dann steht aber auch nichts im Wege, der aus den drei Einzelhypotheken gebildeten Einheitshypothek diesen Rang beizulegen. Vom Kammergericht (RGZ. Bd. 46 S. 233) und im Schrifttum (RGRKomm. z. BGB. § 1151 Anm. 1) wird es mit Recht für zulässig gehalten, daß der Eigentümer mehrere auf Grund von Teilzahlungen für ihn entstandene Eigentümergrundschulden, obgleich sie verschiedenen Rang haben, zu einem einheitlichen Recht vereinigt, und daß diese Befugnis ebenfalls gegeben ist, wenn Teilhypotheken, die mit verschiedenem Rang abgetreten waren, wieder an einen Gläubiger zurückgelangen. Dem Umstand, daß in diesen Fällen ursprünglich eine einzige Hypothek unter einer Nummer im Grundbuch eingetragen war, kann unmöglich eine sachlich-rechtliche Bedeutung beigelegt werden. Denn die entstandenen Teilhypotheken waren durchaus selbständig geworden und hatten ihren eigenen Rang. Ebensovienig, wie bei ihrer Wiedervereinigung sachlich-rechtlich eine Rangstelle verschwindet, trifft dies dann zu, wenn mehrere von vornherein selbständige, unter verschiedenen Nummern gebuchte Rechte zu einem einheitlichen Rechte zusammengefaßt werden.

Weiter stehen auch die Vorschriften des formalen Grundbuchsrechts der Bildung der Einheitshypothek nicht entgegen. Das ergibt sich schon daraus, daß nach § 10 der Aufwertungs-Novelle vom 9. Juli 1927 unmittelbar aufeinander folgende Aufwertungshypotheken eines Gläubigers auf dessen Antrag als einheitliches Recht einzutragen sind, wenn der Eigentümer zustimmt, und daß sich diese Bestimmung auch auf Aufwertungshypotheken bezieht, die bereits wiedereingetragen sind (RG. in AufwMfpr. 1928 S. 269 = JW. 1928 S. 2866 Nr. 4, ferner in JW. 1929 S. 198 Nr. 4).

Aus der vorerwähnten Sonderbestimmung der Aufwertungs-Novelle kann schließlich nicht im Wege des Umkehrschlusses gefolgert werden, daß bei anderen Hypotheken die Zusammenfassung zu einer Einheitshypothek unzulässig wäre. Denn die Aufwertungs-Novelle verfolgte im § 10 lediglich den Zweck, angesichts der bisherigen Rechtsprechung durch eine Lösung der Zweifelsfrage im Wege der Gesetzgebung zahlreichen Beschwerden vorzubeugen (vgl. Schlegelberger-Sarmening AufwG. S. 729). Zudem aber die Gesetz-

gebung diesen Weg beschritten hat (vgl. auch § 19 des Gesetzes zur Regelung der landwirtschaftlichen Schuldverhältnisse vom 1. Juni 1933, RGBl. I S. 331, in Verbindung mit Art. 16 der 3. Verordnung zur Durchführung der landwirtschaftlichen Schuldenregelung vom 15. September 1933, RGBl. I S. 641), hat sie zugleich das Bedürfnis nach Zulassung der Einheitshypothek anerkannt.

Ob der Bildung einer Einheitshypothek im erörterten Sinn dann durchgreifende Bedenken sachlich-rechtlicher oder formal-grundbuchrechtlicher Natur entgegenstehen könnten, wenn bei einem Teil der zusammenzufassenden Einzelrechte Belastungen oder Löschungsvormerkungen eingetragen wären, bedarf hier nicht der Entscheidung, da ein solcher Fall nicht vorliegt.