

58. Entsteht, wenn Miteigentümer (nach Bruchteilen) gemeinschaftlich eine Hypothek an dem ganzen Grundstück bestellen, an den einzelnen Grundstücksbruchteilen eine Gesamthypothek, auf die insbesondere § 1173 BGB. anzuwenden ist?

BGB. §§ 1114, 1132, 1173.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 25. Januar 1935 i. S. B. (Bl.) w. D. u. Gen. (Besl.). V 307/34.

I. Landgericht Wiesbaden.

II. Oberlandesgericht Frankfurt a. M.

Die vorstehende Frage ist bejaht worden aus folgenden

Gründen:

Bei der Entscheidung sind alle bis dahin mit der Sache befaßt gewesenem Gerichte davon ausgegangen, daß die streitige Hypothek nach den Regeln der Gesamthypothek zu behandeln und daß namentlich § 1173 BGB. — mindestens entsprechend — anzuwenden sei. Nun war zwar die Hypothek von Anfang an insofern eine Gesamthypothek, als sie auf zwei im Grundbuch unter je einer besonderen Nummer verzeichneten Grundstücken ruhte. Aber diese Seite der Sache ist für die Entscheidung des Rechtsstreits ohne Bedeutung; denn das rechtliche Schicksal beider Grundstücke ist sich in allen hier maßgeblichen Beziehungen (Eigentum, dingliche Belastung, persönliche Schuld) auch beim Wechsel späterer Rechtsvorgänge immer völlig

gleich geblieben. Die Anwendbarkeit des § 1173 BGB. hängt hier davon ab, ob die Hypothek auch insofern eine Gesamthypothek war, als das Eigentum an den belasteten Grundstücken mehreren nach Bruchteilen zustand. Die Miteigentümer haben im Jahre 1924 nicht die einzelnen Eigentumsanteile, sondern die ganzen Grundstücke mit der Hypothek belastet. Ob in einem solchen Fall eine Gesamthypothek entsteht, ist eine im Schrifttum (Nachweise bei Staudinger BGB. § 1132 Anm. I 4) und in der Rechtsprechung (vgl. RÖF. Bd. 41 S. 243) streitige, vom Reichsgericht bisher noch nicht abschließend beantwortete Frage. In dem Urteil vom 16. März 1910 (JW. 1910 S. 473 Nr. 12) hat der erkennende Senat für einen Fall gemeinschaftlicher hypothekarischer Belastung eines Grundstücks durch die Miteigentümer auf § 1008 BGB. verwiesen, der von einem mehreren nach Bruchteilen zustehenden Eigentum an einer Sache spreche, woraus sich ergebe, daß das Bürgerliche Gesetzbuch das Recht des einzelnen Miteigentümers als Eigentum ansehe und deshalb auf den Miteigentumsanteil alle Vorschriften über das Alleineigentum angewendet wissen wolle. Aus dieser Selbständigkeit des Anteils ist damals gefolgert worden, daß dann, wenn auf Grund gemeinschaftlicher Verfügung der Miteigentümer eine Hypothek auf das ganze gemeinschaftliche Grundstück eingetragen werde, die Hypothek jeden Anteil selbständig belaste. Jeder Anteil hafte für die ganze Forderung und im Fall der Zwangsversteigerung auch nur eines Anteils könne der Gläubiger in voller Höhe der Hypothek Befriedigung aus diesem Anteil verlangen. In wirtschaftlicher Beziehung hat deshalb der Senat die Belastung, welche die Eintragung einer Hypothek auf dem ganzen Grundstück für den einzelnen Miteigentumsanteil mit sich bringt, im wesentlichen der Belastung gleich erachtet, die eintritt, wenn die Hypothek auf den Anteil allein eingetragen wird. Dagegen ist damals für die rechtliche Seite des Falles dieselbe Folgerung nicht gezogen worden. Vielmehr hat das genannte Urteil den Ausdruck über die selbständige Belastung jedes einzelnen Miteigentumsanteils dahin eingeschränkt, daß im Rechtsinn eine Gesamthypothek an den mehreren Anteilen nicht entstehe. Zur Begründung ist lediglich gesagt, daß die Hypothek, wenn auch jeder der Anteile für sich einem Grundstück gleichgesetzt werden müsse, doch nicht gemäß § 1132 BGB. an mehreren Grundstücken bestellt, sondern als Einzelhypothek an dem einen Grundstück geschaffen worden sei.

Der damals zur Entscheidung stehende Fall gab keine Veranlassung, aus dem Wesen der hypothekarischen Belastung — Einzelhypothek oder Gesamthypothek — Folgerungen von der Art zu ziehen, wie sie in dem vorliegenden Streitfall gezogen werden müssen. Schon deshalb war eine Nachprüfung der Rechtslage geboten. Sie mußte zu Gunsten der Annahme einer Gesamthypothek ausfallen. Daß eine Gesamthypothek entsteht, wenn mehrere Eigentümer je ihren Anteil besonders, sei es gleichzeitig oder nacheinander, mit einer Hypothek für dieselbe Forderung belasten, ist herrschende Meinung. Das gleiche muß für den Fall gelten, daß das Eigentum an einem von dem bisherigen Alleineigentümer mit einer Hypothek belasteten Grundstück auf mehrere zu Bruchteilen berechnigte Miteigentümer übertragen wird. Nach § 1114 BGB. stehen Miteigentumsanteile an Grundstücken für die hypothekarische Belastung selbständigen Grundstücken gleich. Eine unterschiedliche Behandlung der bisherigen Einzelhypothek, je nachdem ob das belastete Grundstück im Wege wirklicher (realer) oder bloß gedachter (ideeller) Teilung in das Eigentum mehrerer übergeht, wäre deshalb innerlich nicht berechtigt. Wie im Fall wirklicher Teilung wird auch bei Umwandlung von Alleineigentum in Miteigentum nach Bruchteilen die Einzelhypothek zur Gesamthypothek, indem sie dort auf den neu gebildeten selbständigen Grundstücken und hier auf den mehreren Miteigentumsanteilen insgesamt lastet. Das ist auch die in dem Kommentar von Reichsgerichtsräten zum BGB. (§ 1132 Anm. 1) vertretene Meinung. Dann aber erscheint es folgerichtiger, abweichend von der in demselben Erläuterungswerk an anderer Stelle (§ 1132 Anm. 4) geäußerten Rechtsansicht, die Entstehung einer Gesamthypothek auch dann zu bejahen, wenn die mehreren Bruchteilseigentümer an dem Grundstück von vornherein durch gemeinschaftliches Handeln eine Hypothek bestellen. Eine solche Hypothek belastet, mag sie auch in der Form der Einzelhypothek geschaffen sein, ihrem Wesen nach die Miteigentumsanteile nicht anders als die erst durch Verwandlung von Alleineigentum in Miteigentum nach Bruchteilen an diesen zur Gesamthypothek gewordene Einzelhypothek. Dem Kammergericht (RG. Bd. 41 S. 243) ist darin recht zu geben, daß sich die Unterscheidung zwischen Belastung einzelner Miteigentumsanteile und Belastung des ganzen Grundstücks durch die Miteigentümer rechtstheoretisch nicht einleuchtend begründen läßt und daß diese Unterscheidung praktisch zu Ergebnissen

---

führt, die nicht für sie einnehmen können. Das Reichsgericht lehnt diese Unterscheidung deshalb ab und läßt auch für den Fall gemeinschaftlicher Belastung eines Grundstücks durch die bruchtheilsberechtigten Miteigentümer die entstehende Hypothek als Gesamthypothek an den einzelnen Miteigentumsanteilen gelten. . .