

47. 1. Welche Anforderungen sind zu stellen an den Grundbuchvermerk, der die Umwandlung einer Höchstbetragshypothek für Forderungen des A. gegen B. in eine Verkehrshypothek für eine Forderung des A. gegen C. zum Ausdruck bringen soll?

2. Erwirbt der Abtretungsempfänger die umgewandelte Verkehrshypothek auch dann unter dem Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs, wenn sein Abtretungserwerb zusammenfällt mit dem Umwandlungserwerb des abtretenden Erstgläubigers und beide Rechtshandlungen in einem Grundbuchvermerk gleichzeitig vollzogen werden?

BGB. §§ 892, 1138, 1180, 1186.

V. Zivilsenat. Urf. v. 12. April 1935 i. S. G. (Bef.) w. D. (Rl.).
V 463/34.

- I. Landgericht Halle.
- II. Oberlandesgericht Naumburg a. S.

Der Kläger ist seit dem Jahre 1913 Eigentümer eines Grundstücks. Auf seine Bewilligung wurde am 31. März 1932 eine Höchstbetragshypothek von 10000 RM. für den Kaufmann F. zur Sicherung aller seiner Ansprüche gegen den Kaufmann K. eingetragen. In einer notariellen Verhandlung vom 16. April 1932, an der F. und die Parteien sich beteiligten, erklärten zunächst F. und der Kläger, daß sie die Höchstbetragshypothek in eine brieflose feste Hypothek von 10000 RM. für eine Darlehnsforderung des F. gegen den Kläger umwandeln und die Eintragung dieser Umwandlung bewilligten und beantragten; alsdann erklärte F., er trete die umgewandelte Hypothek nebst der ihr zugrunde liegenden Forderung an den Beklagten ab und bewillige die Umschreibung auf den neuen Gläubiger; schließlich erklärte der Beklagte, er nehme die Abtretung an und beantrage die Umschreibung. Die Urkunde wurde dem Grundbuchamt eingereicht. Am 30. Mai 1932 wurde bei der Hypothek eingetragen:

10000 RM. Sicherungshypothek umgewandelt in eine Darlehns-hypothek . . . Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16. 4. 1932 eingetragen ohne Brief und abgetreten an den Kaufmann G. (den Beklagten) . . .

Der Kläger hat auf die hypothekarisch gesicherte Darlehnsforderung von K. und F. nur 150 RM. ausgezahlt erhalten. Er nimmt die Hypothek als Eigentümergrundschuld für sich in Anspruch und verlangt die Verurteilung des Beklagten zur Löschungsabewilligung.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Es stellt den Hypothekenerwerb des Beklagten unter den Schutz der §§ 892, 1138 BGB. Das Oberlandesgericht hat dagegen dem Beklagten diesen Schutz verweigert und ihn verurteilt, die Löschung der Hypothek für einen Betrag von 9850 RM. zu bewilligen.

Die Revision des Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß der Kläger die streitige Post in Höhe des nicht forderungsbekleideten Teils als Eigentümergrundschuld (§ 1163 Abs. 1 Satz 1, § 1177 Abs. 1 Satz 1 BGB.) für sich in Anspruch nehmen und folglich gemäß § 894 BGB. — auch im Wege des Löschungsbegehrens (vgl. RGKRomm. z. BGB. 8. Aufl. Bd. 3 S. 162 unten) — die Grundbuchberichtigung verlangen

kann, sofern nicht der Beklagte die hypothekarisch gesicherte Forderung mit der Hypothek unter dem Schutz der §§ 892, 1138 BGB. erworben hat. Einen solchen Erwerb des Beklagten hält aber das Berufungsgericht bei dem gegebenen Sachverhalt für rechtlich unmöglich. Zur Begründung dieser Ansicht führt es aus:

An den Beklagten abgetreten sei die erst künftig mit der Eintragung der Umwandlung entstehende Darlehnshypothek. Zur Zeit des Erwerbs des Beklagten, der sich am 30. Mai 1932 durch die Umschreibung vollendet habe, sei nun aber eine unrichtige Eintragung im Grundbuch nicht vorhanden gewesen. Bei der Eintragung vom 30. Mai 1932 handle es sich nicht um zwei zeitlich kurz aufeinander folgende Buchungen — nämlich 1. die Eintragung der Umwandlung der Sicherungshypothek in die Darlehnshypothek, 2. die Umschreibung der Darlehnshypothek von F. auf den Beklagten —, sondern um eine einzige Eintragung, die beide Rechtsänderungen gleichzeitig umfaßt habe. Beide Rechtsänderungen wären also auch dann, wenn die Darlehnsforderung des F. gegen den Kläger in Höhe von 10000 RM. wirklich bestanden hätte, in demselben Augenblick eingetreten, d. h. die Umwandlung der Sicherungshypothek in die Verkehrshypothek wäre sofort in der Person des Beklagten vor sich gegangen. F. wäre niemals, auch nicht für einen Augenblick, Gläubiger der Verkehrshypothek gewesen. Auf nichts anderes weise die Grundbuchlage hin. Die Eintragung vom 30. Mai 1932 weise also den F. nicht als Gläubiger der Darlehnshypothek aus. Deshalb könne sich der Beklagte auch nicht auf die in RGZ. Bd. 140 S. 35 flg. entwickelten Rechtsgrundsätze stützen.

Die Revision hält die Auffassung des Berufungsgerichts, daß F. überhaupt nicht als Gläubiger der Verkehrshypothek eingetragen worden sei, für rechtsirrig und bemerkt: F. sei zunächst als Gläubiger der Sicherungshypothek eingetragen gewesen. Als dann am 30. Mai 1932 die Umwandlung der Sicherungshypothek in eine Darlehnshypothek eingetragen worden sei, sei damit F. grundbuchmäßig als erster Gläubiger der Darlehnshypothek ausgewiesen worden. Einer weiteren Eintragung habe es zur Begründung seiner Gläubigerstellung nicht bedurft. Hilfsweise sei aber auch noch darauf hinzuweisen, daß nach der Darstellung des Beklagten vor der Umwandlung der Sicherungshypothek in eine Darlehnshypothek F. gegen K. aus dem damals gesicherten Forderungskreise Ansprüche von insgesamt

7000 bis 8000 RM. gehabt habe und diese Ansprüche als von der Abtretung am 16. April 1932 mit umfaßt anzusehen seien.

Die Hilfsertwägung der Revision geht fehl. Seit der Umwandlung der Hypothek aus einer Höchstbetragshypothek in eine Verkehrshypothek dient die Post nur noch der Sicherung einer Darlehnsforderung gegen den Kläger, nicht mehr zur Deckung irgendwelcher Ansprüche gegen R. Auch die Abtretungsurkunde vom 16. April 1932 läßt eindeutig erkennen, daß nur der angebliche Darlehnsanspruch des F. gegen den Kläger, nicht wirkliche oder vermeintliche Ansprüche des F. gegen R. dem Beklagten abgetreten und unter den Hypothekenschutz gestellt werden sollten. Das ursprüngliche schuldrechtliche Verhältnis zwischen F. und R. ist also für den vorliegenden Rechtsstreit ohne Bedeutung. Die Entscheidung hängt lediglich davon ab, ob der Beklagte die Hypothek, die in Höhe von 9850 RM. tatsächlich nicht forderungsbekleidet ist, dennoch kraft eines gutgläubigen Erwerbs am 30. Mai 1932 gemäß den §§ 892, 1138 BGB. behalten darf. Insofern ist nun aber die Ansicht des Berufungsgerichts, das ohne Prüfung der Kenntnis oder Unkenntnis des Beklagten vom Nichtbestehen der abgetretenen Darlehnsforderung des F. gegen den Kläger die Klage hat durchbringen lassen, nicht zu billigen.

Was die an der Urkunde vom 16. April 1932 beteiligten Personen erreichen wollten, war — rechtlich betrachtet — dreierlei:

1. ein Forderungserfaß gemäß § 1180 Abs. 1 BGB. ohne Gläubiger-, aber mit Schuldnerwechsel,
2. eine Umwandlung der Sicherungshypothek in eine gewöhnliche Hypothek gemäß § 1186 BGB.,
3. eine Abtretung der gewöhnlichen Hypothek für die neu eingetretene Forderung vom alten an einen neuen Gläubiger gemäß § 1154 Abs. 3, § 873 BGB.

Alle drei Rechtsvorgänge sind rechtsgeschäftlich in eine Urkunde, grundbuchmäßig in einen Eintragungsvermerk zusammengefaßt worden. Daraus darf aber nicht gefolgert werden, daß der Beklagte als Abtretungsempfänger den Schutz der §§ 892, 1138 BGB. entbehren müßte. Es ist nicht richtig, wenn das Berufungsgericht meint, F. sei im Grundbuch als Gläubiger der Darlehnsforderung, die ersatzweise in die Hypothekendeckung eintrat, überhaupt nicht in die Erscheinung getreten, der Beklagte sei mithin als Erstgläubiger der umgewandelten Darlehnshypothek zu betrachten. Dem widerspricht nicht nur die

Urkunde vom 16. April, sondern auch der Eintragungsvermerk vom 30. Mai 1932. Beide lassen keinen Zweifel darüber aufkommen, daß der Beklagte nicht Erstgläubiger, sondern Abtretungsempfänger der Darlehnshypothek war. Abtretender konnte aber auch nach der Grundbuchlage niemand anders sein als F., der Gläubiger des alten, durch die Höchstbetragshypothek gesicherten Forderungskreises und der als vorhanden unterstellten neuen, ersatzweise eintretenden Darlehnsforderung. Wenn also auch anzuerkennen ist, daß bei der Eintragung des Forderungswechsels nach § 1180 BGB. der Gläubiger der neuen Forderung gemäß § 1115 BGB. im Grundbuch angegeben werden muß (vgl. RGRKomm. z. BGB. 8. Aufl. Bd. 3 § 1180 Anm. 3; Pland-Strecker BGB. 4. Aufl. Bd. III 2 § 1180 Anm. 4 b β zu § 1180), so kann doch bei dem hier gegebenen Sachverhalt die Angabe des F. als des ersten Gläubigers der neu in die Hypothek eintretenden Darlehnsforderung nicht schon deshalb vermißt werden, weil im ersten Satze des Eintragungsvermerks vom 30. Mai 1932 der Name des F. nicht ausdrücklich auftaucht. Seine Erstgläubigerschaft an dieser Darlehnsforderung ergibt sich vielmehr für jedermann ohne weiteres aus dem Zusammenhang der Eintragung vom 31. März 1932 mit dem Eingang der Eintragung vom 30. Mai 1932. Dann hat aber der Beklagte die Darlehnshypothek nicht als Erstberechtigter, sondern als Zweitgläubiger unter dem Schutze der §§ 892, 1138 BGB. erworben. Daß sein Erwerb zeitlich mit dem Ersterwerb des F. am 30. Mai 1932 zusammenfiel und räumlich im Grundbuch durch denselben Eintragungsvermerk zum Ausdruck gebracht wurde, steht der Anwendung jener Schutzvorschriften zu seinen Gunsten nicht entgegen. Denn in der Rechtsprechung des Reichsgerichts ist nunmehr anerkannt, daß der Zweitertwerber einer Hypothek, der sein Recht nicht unmittelbar vom Eigentümer des Grundstücks, sondern vom ersten Hypothekengläubiger ableitet, auch dann den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs in Ansehung der Rechtsbeständigkeit der hypothekarisch gesicherten Forderung und des dinglichen Hypothekenrechts genießt, wenn der zweite Erwerb dem ersten ohne Zwischenzeit folgt (RGZ. Bd. 140 S. 39; WarnRpr. 1935 Nr. 58; vgl. auch Pland-Strecker BGB. 5. Aufl. Bd. III 1 § 892 Anm. II 1 b Abs. 2).

Hiernach kommt es für den Ausgang des Rechtsstreits entscheidend darauf an, ob der Kläger den Beweis erbringen kann, daß dem Beklagten am 30. Mai 1932 das Nichtbestehen der ihm abgetretenen,

hypothekarisch gesicherten Darlehnsforderung des F. gegen den Kläger bekannt war. Das Landgericht hatte diesen Beweis als nicht erbracht angesehen. Das Berufungsgericht hat keine Feststellungen hierüber getroffen. Um sie nachzuholen und damit eine abschließende rechtliche Beurteilung des Streitstoffes zu ermöglichen, mußte die Sache gemäß § 565 Abs. 1 BPO. in die Vorinstanz zurückverwiesen werden.