

**23. Erwirbt der Gläubiger die für sein künftiges Darlehen eingetragene Buchhypothek mit der Hingabe des Darlehens auch dann unmittelbar, wenn in der Zeit zwischen der Bestellung der Hypothek und der Hingabe des Darlehens ein Wechsel im Eigentum des belasteten Grundstücks stattgefunden hatte?**

BGB. §§ 1113, 1163, 1177.

V. Zivilsenat. Urt. v. 18. Dezember 1936 i. S. Reichsversicherungsanstalt für Angestellte (Wefl.) w. Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungs-AG. (Rf.). V 190/36.

I. Landgericht Berlin.

Die Klägerin war Eigentümerin eines im Grundbuch von L. eingetragenen zusammenhängenden Geländes von 28—29000 qm. Dieses war in 51 Teilflächen aufgeteilt, die einzeln verkauft und bebaut werden sollten, und zwar in zwei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt umfaßte 27 Teilstücke. Das zu seiner Durchführung erforderliche Kapital sollte die Beklagte zur Verfügung stellen gegen Eintragung einer ersten Hypothek von insgesamt 167550 G.M. und einer zweiten Hypothek von insgesamt 122700 G.M. Über die Hypotheken sollten Briefe nicht erteilt werden. Für die zweite Hypothek übernahm das Deutsche Reich gegenüber der Beklagten gemäß Urkunde vom 11. Januar 1934 die Bürgschaft, die jedoch erst in Kraft treten sollte mit der Auflassung des fertig bebauten Grundstücks an die einzelnen Käufer und nach Bezahlung des Kaufpreises. Die Hypotheken wurden, verteilt auf die einzelnen Teilgrundstücke, bereits zu einer Zeit eingetragen, als die Klägerin noch Eigentümerin war; ebenso wurde zu dieser Zeit auch das durch die erste Hypothek gesicherte Darlehen ausgezahlt. Da jedoch die Beklagte das durch die zweite Hypothek gesicherte Darlehen erst geben wollte, nachdem die Bürgschaft des Reichs wirksam geworden war, so übereignete die Klägerin zunächst die einzelnen bebauten Teilgrundstücke an die Siedler. U. a. wurden gemäß den Kaufverträgen vom 8. November 1933 und 2. Dezember 1933 nebst Anlagen und den Auflassungsverhandlungen vom 30. August 1934 und 22. August 1934 die Käuferinnen, Fräulein B. und Frau J., als Eigentümerinnen der von ihnen gekauften Grundstücke im Grundbuch eingetragen. Auf jedem Grundstück war von der ersten Hypothek der Beklagten ein Betrag von 5800 G.M. und von der zweiten Hypothek ein Betrag von 4200 G.M. eingetragen. Diese Hypotheken waren von den Käuferinnen in den Kaufverträgen als Selbstschuldnerinnen übernommen worden. Erst nach der Umschreibung des Eigentums auf die Käuferinnen zahlte die Beklagte das durch die zweite Hypothek gesicherte Darlehen aus. Sie forderte alsdann die Klägerin auf, ihr an den Grundstücken der Käuferinnen B. und J. die zweiten Hypotheken von je 4200 G.M. zu verschaffen. Gegenüber dem Hinweis der Klägerin, daß die Beklagte nach der Zahlung der Darlehenssumme ohne weiteres Gläubigerin der für sie bereits eingetragenen Hypotheken geworden sei, beharrte die Beklagte auf dem Standpunkt, daß es noch einer besonderen Einigung und Eintragung im

Grundbuch gemäß den §§ 1198, 877, 873 BGB. bedürfe, weil die Klägerin zur Zeit der Auszahlung des Darlehens nicht mehr Grundstücksseigentümerin gewesen sei.

Die Klägerin hat darauf geklagt mit dem Antrag auf Feststellung, daß die Beklagte Hypothekengläubigerin der im Grundbuch von L. Blatt Nr. 1902 und 1913 in Abt. III für sie bereits eingetragenen Hypotheken in Höhe von je 4200 GM. sei. Dieser Klage hat das Landgericht entsprochen. Die dagegen unmittelbar eingelegte Revision der Beklagten blieb ohne Erfolg.

#### Gründe:

Die Voraussetzungen der Feststellungsklage gemäß § 256 ZPO. sind gegeben.

Die sachliche Entscheidung des Landgerichts wird durch die Angriffe der Revision nicht erschüttert. Zutreffend nimmt das angefochtene Urteil an, daß die von der Beklagten für ihren Rechtsstandpunkt in Anspruch genommene Vorschrift des § 1198 BGB. auf den gegebenen Fall nicht zutrifft, weil eine rechtsgeschäftliche Umwandlung einer Grundschuld in eine Hypothek nicht in Frage steht. Wenn für ein erst in Aussicht genommenes Darlehen auf Grund der Einigung zwischen dem Eigentümer und dem künftigen Darlehensgeber eine Hypothek eingetragen wird, so entsteht, wie in der Rechtsprechung feststeht, zunächst gemäß § 1163 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 1177 Abs. 1 BGB. eine Eigentümergrundschuld unter der auflösenden Bedingung, daß die Hingabe des Darlehens erfolge. Mit dem Eintritt der auflösenden Bedingung, also mit der Entstehung der Darlehensforderung, verwandelt sich die Eigentümergrundschuld kraft Gesetzes in eine Hypothek für den eingetragenen Gläubiger (vgl. RGRKomm. z. BGB. 8. Aufl. § 1113 BGB. Anm. 7, § 1163 Anm. 4, § 1198 Anm. 1 mit den dort angeführten Entscheidungen). In dieser gesetzlichen Folge wird auch dadurch nichts geändert, daß in der Zeit zwischen der Eintragung der Hypothek und der Entstehung der Forderung ein Wechsel im Eigentum des Grundstücks stattgefunden hat. Die Grundschuld war von dem Eigentumswechsel nur insoweit berührt worden, als sie Fremgrundschuld des früheren Eigentümers geworden war. Im übrigen war aber ihr Inhalt derselbe geblieben. Insbesondere ist ein rechtlicher Grund dafür, daß mit dem Eigentumswechsel die auflösende Bedingung

weggefallen sei, nicht einzusehen. Der neue Grundstückserwerber wird in seinen Rechten nicht geschmälert, selbst wenn ihm unbekannt ist, daß die Forderung, für welche die Hypothek eingetragen ist, noch nicht entstanden ist. Denn ihm selbst steht keinesfalls ein Anspruch auf das bereits wirksam entstandene Grundstückspfandrecht zu. Ihn berührt es auch nicht, ob als Gläubiger dieses Rechts der frühere Eigentümer oder der eingetragene Gläubiger in Betracht kommt. Andererseits kann es nicht dem Willen des Gesetzes entsprechen, daß die Rechtsstellung, die der eingetragene Gläubiger durch die Einigung mit dem Eigentümer und die Eintragung im Grundbuch erlangt hatte, gegen seinen Willen dadurch beeinträchtigt werden könnte, daß der Eigentümer das Grundstück veräußert. Wenn die Revision meint, das Gesetz kenne nur eine vorläufige Eigentümergrundschuld, die sich in eine Fremdhypothek umwandeln könne, nicht aber eine vorläufige Fremdgrundschuld, die ohne weiteres Fremdhypothek eines anderen werden könne, so ist darauf zu erwidern, daß dem Gesetze der Ausdruck „vorläufige Eigentümergrundschuld“ überhaupt fremd ist. Er wird nur in der Rechtslehre für die Zwischenform der auflösend bedingten Grundschuld gebraucht, die für den Eigentümer bis zur Begründung der Forderung des eingetragenen Gläubigers nach § 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB. und bis zur Übergabe des Hypothekenbriefes nach Abs. 2 das. entsteht. Wenn hierbei durchweg nur von der vorläufigen Eigentümergrundschuld gesprochen wird, so rührt dies daher, weil dieses vorläufige Recht nur in der Form der Eigentümergrundschuld zur Entstehung gelangen kann. Damit ist aber nicht gesagt, daß es seine vorläufige Art dadurch verlieren müsse, daß es Fremdgrundschuld wird. Vielmehr verwandelt sich die vorläufige Grundschuld erst dann in eine endgültige, wenn die auflösende Bedingung ausgefallen ist, wenn also im Falle des § 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB. feststeht, daß die Forderung nicht zur Entstehung gelangt, oder wenn im Wege der Grundbuchberichtigung die Grundschuld als solche auf ihren Inhaber umgeschrieben ist. Solange die auflösende Bedingung noch besteht, kann jedoch eine solche Berichtigung gegen den Willen des eingetragenen Hypothekengläubigers nicht stattfinden.

Die gegenteilige Ansicht in RPR. Komm. z. BGB. § 1163 Anm. 2 findet in dem dort angeführten RG.-Urteil JW. 1911 S. 277 Nr. 4 keine Stütze. Denn in dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden

Falle handelte es sich nicht um eine durch Rechtsgeschäft begründete Hypothek, sondern um eine im Wege der Zwangsvollstreckung gemäß § 866 B.P.D. eingetragene Sicherungshypothek, die nach der Veräußerung des Grundstücks infolge der Sondervorschrift des § 868 das. dem neuen Eigentümer als Eigentümergrundschuld zugefallen war.

Da somit die Beklagte mit der Entstehung der Darlehnsforderung kraft Gesetzes Gläubigerin der für sie eingetragenen Hypothek geworden war, so hat das Landgericht der Klage mit Recht stattgegeben.