

37. 1. Kann, wenn eine Hypothek oder Grundschuld ungeteilt auf mehreren Grundstücken haftet, der Gläubiger im Falle der Zwangsversteigerung eines dieser Grundstücke auf seine Befriedigung aus den Kaufgeldern verzichten, ohne dadurch sein Realrecht an den mitverhafteten Grundstücken zu verlieren?

2. Ist es dabei von Erheblichkeit, wenn der Gläubiger zugleich der Ersteher ist, der die Forderung nach dem Zuschlage durch Cession an sich gebracht und durch seinen Verzicht beabsichtigt und bewirkt hat, daß eine eigene nacheingetragene Hypothek, die sonst ausgefallen wäre, zur Hebung gelangt?

3. Zur Bedeutung des §. 86 A.L.R. I. 4.

Gesetz vom 5. Mai 1872 über den Eigentumserwerb 2c §. 42.

A.L.R. Einl. §. 94, I. 6 §§. 36. 37.

V. Civilsenat. Urth. v. 12. Mai 1886 i. S. B. (Kl.) w. S. (Bekl.)  
Rep. V. 104/86.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Aus den Gründen:

„Der Kläger hatte 1882 einen Teil eines ihm gehörigen Grundstückes veräußert.

Auf dem Gesamtgrundstücke stand für den Amtsvorsteher B. eine Hypothek eingetragen, welche ungeteilt auf die abgezweigte Parzelle übertragen wurde. Das Eigentum der letzteren ging demnächst durch Zuschlagsurteil in notwendiger Subhastation auf den Erblasser der Beklagten über, welcher sich darauf die Hypothek von dem genannten

Gläubiger gegen Zahlung der Baluta cedieren ließ. Im Kaufgeldebelegungsstermine verzichtete derselbe auf Befriedigung aus den Kaufgeldern und bewirkte dadurch, daß er mit eigenen nacheingetragenen Hypotheken, welche ohne diese Operation ausgefallen wären, teilweise zur Hebung gelangte.

Der Kläger verlangt mit der jetzigen Klage, daß die Beklagte zur Einwilligung in die Löschung der auf seinem Restgrundstücke noch eingetragenen Hypothek verurteilt werde, und zwar aus einem doppelten Grunde. Er ist der Ansicht, daß der erwähnte Verzicht auf Befriedigung aus den Kaufgeldern einer wirklichen Befriedigung gleichstehe, und daß deshalb sein Anspruch durch §. 42 Abs. 2 des Gesetzes vom 5. Mai 1872 über den Eigentumserwerb von Grundstücken begründet werde.

Außerdem aber beschuldigt er den Erblasser der Beklagten der Arglist. Der Cedent desselben, der mit ihm, dem Kläger, nahe befreundet gewesen, habe die Forderung aus den Kaufgeldern der subhaftierten Parzelle haben wollen und sie nur übertragen im Vertrauen auf die Versicherung des Cessionars, dieser werde ein gleiches thun und bezwecke durch die Cession nur Ersparung von Kosten. Der Cessionar habe zudem gewußt, daß der zahlungsunfähige Subhastat in dem Kaufvertrage mit dem Kläger die Hypothek auf den Kaufpreis übernommen gehabt habe und deshalb verpflichtet gewesen sei, dieselbe auf dem Grundstücke des Klägers zur Löschung zu bringen.

Beide Vorderrichter haben den Klagenanspruch durch die ihm gegebene Grundlage nicht für gerechtfertigt erachtet. Ihrer Ansicht mußte beigetreten werden.

§. 42 Abs. 2 a. a. D. bestimmt:

„Soweit der Gläubiger aus dem einen Grundstücke seine Befriedigung erhalten hat, erlischt die Hypothek oder Grundschuld auf dem mitverhafteten Grundstücke. Der Eigentümer desselben erlangt nicht das Recht, über diese Post zu verfügen oder sie für sich zu liquidieren.“

Das Reichsgericht hat bereits in dem, in den Entscheidungen in Civilsachen Bd. 3 S. 259 abgedruckten, Erkenntnisse entschieden, daß sich diese Vorschrift nur beziehe auf den Fall, in welchem eine Befriedigung aus den Kaufgeldern eines subhaftierten Grundstückes erfolgt ist. Auch in einem jüngeren, in Gruchot's Beiträgen Bd. 26 S. 1129 abgedruckten Urteile des V. Civilsenates des Reichsgerichtes vom

13. Juli 1883 i. S. Ca. und Gen. wider Si., Rep. V. 673/81 ist ausgeführt worden, es erlange der Eigentümer, welcher eine auf seinem Grundstücke eingetragene Korrealhypothek berichtige, durch Cession alle Rechte des früheren Gläubigers.

Im vorliegenden Falle steht aber die Kontroverse über den Bereich der mitgeteilten Gesetzesstelle nach dieser Richtung hin nicht in Frage. Denn als die Befriedigung des ursprünglichen Gläubigers W. durch den Erblasser der Beklagten erfolgte, war dieser mit dem Grundstücke, welches er erstanden hatte, nicht für die Korrealhypothek verhaftet. Als Ersterer erwarb er nach §. 47 a. a. D. das Eigentum frei von allen Hypotheken und Grundschulden und war den Gläubigern nur aus dem Kaufvertrage auf Zahlung des Kaufgelbes verpflichtet. War er also nicht Schuldner des Gläubigers, den er befriedigte, auch nicht mit seinem Grundstücke, und trat er als Eigentümer mit diesem nicht in den Korrealverband, so befriedigte er den Gläubiger aus eigenen Mitteln, und es kann auch im weitesten Begriffe nicht davon die Rede sein, daß aus dem Grundstücke die Befriedigung gewährt wurde. Trotz dieser blieb seine Verpflichtung zur Zahlung der Kaufgelber auch dem Umfange nach dieselbe, und die Möglichkeit, mit der erworbenen Forderung zu kompensieren, bestand nur in der Voraussetzung der Existenz jener Verpflichtung.

War sonach das Recht des früheren Gläubigers W. auf den Erblasser der Beklagten ungeschmälert durch die Cession übergegangen, so stand ihm das Recht zu, welches der Abs. 1 des angezogenen §. 42 giebt:

„Wenn eine Hypothek oder Grundschuld ungeteilt auf mehreren Grundstücken haftet, so ist der Gläubiger berechtigt, sich an jedes einzelne Grundstück wegen seiner ganzen Forderung zu halten.“

Aus diesem Rechte, nach Willkür das eine oder andere der verhafteten Grundstücke mit Übergang der übrigen anzugreifen und daraus volle Befriedigung zu entnehmen, folgt von selbst das Recht, auf das Pfandrecht bei einzelnen Grundstücken zu verzichten, ohne daß dagegen den Eigentümern der anderen Grundstücke ein Widerspruch zusteht. Das beneficium divisionis des Korrealschuldners gegen den Gläubiger ist dem preussischen Rechte unbekannt.

Daß dieses durch §. 42 Abs. 1 a. a. D. begründete Recht nicht ausgeübt werden dürfe im Falle der Subhastation eines der verpfän-

deten Grundstücke, kann der Revision nicht zugegeben werden. Es besteht kein ausdrückliches Gesetz, welches den Gläubiger zwingt, seine Befriedigung aus den Kaufgeldern zu nehmen, wenn er darauf verzichten und sich mit der Sicherheit begnügen will, die ihm der nicht zur Subhastation gestellte Rest des Pfandes bietet. Es läßt sich ein solcher Zwang auch aus der rechtlichen Natur der Zwangsversteigerung nicht ableiten. In die Stelle des Pfandes tritt dessen Erlös, der Verzicht auf diesen wirkt nicht anders, als der Verzicht auf jenes; seine Wirkung beschränkt sich in beiden Fällen darauf, daß der Verzichtende bezüglich der betreffenden Forderung als Realgläubiger nicht in Betracht kommt, soweit es sich um den von dem Verzichtete befaßten Teil des Gesamtpfandes handelt.

So hatte auch schon das frühere preussische Obertribunal in dem in dessen Entscheidungen Bd. 24 S. 100 flg. abgedruckten Erkenntnisse vom 1. Oktober 1852 für das damalige, dem jetzigen ähnliche Recht in einem dem gegenwärtigen analogen Falle befunden und das Präjudiz aufgestellt:

„Wenn einem Hypothekengläubiger mehrere Grundstücke konjunktiv verpfändet sind und derselbe auf Befriedigung aus der Kaufgeldermasse des einen mitverpfändeten Grundstückes verzichtet, demnächst aber seine ganze Forderung gegen den Besitzer eines anderen mitverpfändeten Grundstückes geltend macht, so kann der letztere dem Ansprüche nicht den Einwand entgegensetzen, daß er nur nach Verhältnis des Wertes seines Grundstückes zu dem Werte des subhastierten Grundstückes zur Zahlung verpflichtet sei. Es macht hierin keinen Unterschied, wenn auch der klagende Gläubiger das erstgedachte mitverpfändete Grundstück in der Subhastation erworben und die Kaufgelder auf postlozierte, auf dem subhastierten Grundstücke ausschließlich für ihn haftende Posten verrechnet hat.“

In dem bereits erwähnten (Gruchot, Bd. 26 S. 1129) abgedruckten reichsgerichtlichen Erkenntnisse findet sich nun zwar ein Satz, der in seiner Allgemeinheit Zweifel über seine Übereinstimmung mit der hier vertretenen Ansicht erwecken könnte. Es heißt dort:

„Anders stellt sich die Sache bei der Zwangsversteigerung eines der verhafteten Grundstücke, welche den Zweck und Erfolg hat, die Hypotheken aus den Kaufgeldern zu tilgen . . . ; soweit dies infolge der

Wahl des Korrealposteninhabers geschieht, kann derselbe von den mithaftenden Hypotheken nichts behalten, dieselben müssen erlöschen.“

Aber schon das hier gesperrte Wort „Wahl“ deutet daraufhin, daß dabei eine Befriedigung des Gläubigers aus den Kaufgeldern vorausgesetzt ist, und dies wird vollends klar durch die nachfolgende Bezugnahme auf das gleichfalls vorhin erwähnte, in den Entscheidungen des Reichsgerichtes in Civilsachen Bd. 3 S. 259 abgedruckte Erkenntnis, welches den Abs. 2 des §. 42 a. a. O. nur auf den Fall einer solchen Befriedigung Anwendung geben will.

Ebenso wenig liegt in der jetzigen Entscheidung ein Widerspruch vor mit dem, in den Entscheidungen des Reichsgerichtes in Civilsachen Bd. 6 S. 310 abgedruckten Urteile. Zwar läßt sich der Ausführung desselben mit dem Berufungsrichter nicht entgegentreten durch den Hinweis auf die a. a. O. Bd. 12 S. 210 abgedruckten Erwägungen. Denn diese stützen sich auf das gemeine Recht, während jene auf dem Boden des preussischen Rechtes steht. Aber das erstgedachte Urteil behandelt den Fall einer Prioritätseinräumung, der von dem hier gegebenen eines vollständigen Verzichtes auf Befriedigung wesentlich verschieden ist.

Sonach fällt die Klage, soweit sie die Vorschrift des mehrerwähnten Abs. 2 des §. 42 für sich verwerten will. Gegen das andere dem Anspruche gegebene Fundament, dem des arglistigen Verhaltens des Erblassers der Beklagten, sprechen folgende Erwägungen.

Es erhellt nach den Feststellungen des Berufungsrichters nicht, daß dieses Verhalten von der Absicht geleitet worden ist, unmittelbar und im eigentlichen Ziele den Schaden des Klägers herbeizuführen. Dafür aber, daß mit dem gewonnenen eigenen Vorteile sich für einen Anderen ein Schaden verbindet, kann niemand verantwortlich gemacht werden, soweit dabei nicht über die Schranken des zuständigen Rechtes hinausgegangen wird (§. 94 A.L.R. Einl., I. 6 §§. 36. 37).

Wenn der Erblasser der Beklagten seinen Cedenten durch unwahre Erklärungen zur Cession bewogen hat, so könnte, wenn überhaupt, nur diesem daraus gegen ihn ein Anspruch erwachsen. Zum Kläger stand er dabei und steht er auch jetzt in keinerlei Rechtsverhältnis. Nun bestimmt zwar der §. 86 A.L.R. I. 4:

„Nicht nur den Betrogenen, sondern auch andere, die bei einem solchen Irrtume Schaden leiden, muß der Betrüger entschädigen.“

Aber diese Vorschrift kann, mag man ihren Kreis für die Personen der Entschädigungsberechtigten noch soweit greifen und selbst eine Absicht des Betrügers, die anderen zu beschädigen dabei nicht für notwendig halten, doch jedenfalls nur dann Anwendung finden, wenn durch den Betrug, außer demjenigen, gegen welchen er verübt worden, noch ein anderer einen Schaden erleidet, d. i. etwas verliert, worauf er einen Rechtsanspruch hatte. Daß im gegebenen Falle der Kläger ein Recht gehabt habe, von seinem früheren Gläubiger, dem Cedenten des Erblassers der Beklagten, zu verlangen, Bezahlung aus den Kaufgeldern zu nehmen, hat Kläger nicht behauptet, sondern nur, daß dies wegen des freundschaftlichen Verhältnisses zwischen ihm und jenem mit Sicherheit voranzufehen gewesen wäre. Ein solcher von dem bloßen Wohlwollen eines Anderen, d. i. von einem willkürlichen, jederzeit veränderlichen Belieben abhängiger Vermögensvorteil, entzieht sich jeder Schätzung. Sein Wegfall bietet daher nach keiner Richtung die rechtliche Grundlage eines Schadensanspruches.“