

52. Unter welchen Bedingungen kann eine voreingetragene Grundschuld von einem später eingetragenen Hypothekengläubiger als nicht rechtswirksam angefochten werden?

V. Civilsenat. Urth. v. 14. Mai 1890 i. S. Geschwister P. (Bekl.) w. die ländliche Parzellierungs-Gesellschaft zu M. (Kl.) Rep. V. 16/90.

I. Landgericht Bartenstein.

II. Oberlandesgericht Königsberg i./Pr.

Das Reichsgericht hat das zweite Urtheil aufgehoben und die Klage abgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Es liegt folgender Sachverhalt vor.

Das Grundstück Budwischen Nr. 2 gehörte früher dem Wirthe Karl P. Er hat, und zwar nach seiner Behauptung am 12. August 1885, in dem Grundbuche desselben Abt. III Nr. 15 für seinen Vater, den Altbefizer P., eine Grundschuld im Betrage von 3000 M eintragen lassen. Diese Grundschuld ist später von dem Altfizer P. an seine Enkel, die Beklagten, unentgeltlich abgetreten. Am 14. Ok-

tober 1886 sind sodann auf Grund eines rechtskräftigen Urtheiles gegen den Wirt Karl P. für die Klägerin Abt. III Nr. 16. 17 des Grundbuchs zwei Hypotheken von je 3000 *M* eingetragen worden. Das Grundstück ist demnächst zur Zwangsversteigerung gelangt und von der Klägerin erstanden. Bei der Kaufgelberbelegung ist die Grundschuld Nr. 15 zur Hebung gelangt, dagegen sind die Hypotheken Nr. 16 und 17 mit 2960,75 *M* und 3018,30 *M* ausgefallen. Die Klägerin hat die Grundschuld mit der Maßgabe auf den Kaufpreis übernommen, daß, falls sie in diesem Prozesse obsiege, an Stelle derselben ein entsprechender Teil ihrer ausgefallenen Hypothekenforderungen trete. Sie beantragt, die Beklagten zu der Einwilligung zu verurtheilen, daß sie — Klägerin — wegen ihres Ausfalles durch den auf die Grundschuld fallenden Teil des Kaufgeldes befriedigt werde. Die Klage ist, wie das erste Urteil ausdrücklich hervorhebt, nur darauf gestützt, daß die Eintragung der Grundschuld zum Scheine erfolgt sei, ohne daß der Gläubiger, Altstizer P., eine Valuta dafür bezahlt habe. Die Beklagten behaupten in dieser Beziehung, der P. sen. sei von seinem Sohne wegen eines erheblichen Antetheiles nicht befriedigt, und die Forderung des ersteren wegen zehnjähriger Rückstände sei bei einer gegenseitigen Berechnung auf 3000 *M* festgestellt. Zur Sicherung des Altstizers habe sein Sohn Karl P. jun. die Grundschuld für ihn eintragen lassen. Die Klägerin bestreitet diese Behauptungen und beruft sich auf mehrere Äußerungen des P. jun., welche dessen Absicht ergeben sollen, ihr wegen des drohenden Anspruches den Zugriff auf das Grundstück ihres Schuldners zu erschweren. — Beide Instanzrichter haben die Beklagten nach dem Klageantrage verurtheilt, weil die Eintragung der Grundschuld nur zum Scheine erfolgt sei. Der Berufungsrichter führt für seine Entscheidung eine Reihe von Thatsachen an, aus welchen er den Schluß zieht, daß die Forderung des P. sen., zu deren Sicherung die Grundschuld dienen sollte, nicht bestand. Dahin gehören namentlich die Feststellungen, daß P. sen. sich bei der Nichtgewährung des Antetheiles jahrelang beruhigt habe, daß der Antrag zur Sicherung der Forderung von dem Schuldner ausgegangen, daß die Vereinbarung über die Höhe des Rückstandes erst kurz vor der Eintragung, als der größte Teil der einzelnen Leistungen verjährt war, getroffen sei, daß der P. sen. die Grundschuld seinen Enkeln geschenkt habe, und daß endlich von mehreren Zeugen

Äußerungen des B. jun. bekundet sind, wonach er sich durch Eintragung der Grundschuld der Klägerin gegenüber decken wollte.

Nach dieser Begründung der Entscheidung kann kein Zweifel darüber bestehen, daß der Berufungsrichter in Übereinstimmung mit dem ersten Richter davon ausgegangen ist, die Eintragung der Grundschuld habe für den Gläubiger kein Realrecht erzeugt, weil die Forderung, zu deren Sicherung sie bestimmt war, nicht bestehe. Diese Ansicht muß als rechtsirrtümlich bezeichnet werden.

Das Reichsgericht hat bereits in einem früheren Urteile, vgl. Entsch. des R.G.'s in Civill. Bd. 15 S. 221, näher dargelegt, daß nach dem Gesetze vom 13. Juli 1883 (entsprechend den §§. 70. 71 der Subhastationsordnung vom 15. März 1869) ein später eingetragener Realgläubiger das voreingetragene Realrecht eines anderen Gläubigers anfechten kann, wenn es sich um den rechtlichen Bestand desselben handelt und nicht bloß die Legitimation des Gläubigers bestritten wird. An diesem Rechtsgrundsatz ist festzuhalten, bei der Anwendung desselben jedoch zwischen der Anfechtung einer voreingetragenen Hypothek und einer Grundschuld zu unterscheiden.

Nach §. 1 U.L.R. I. 20 ist die Hypothek das dingliche Recht an einer fremden Sache zur Sicherung einer Forderung. §. 12 daselbst lautet:

„Ist der Anspruch (die Forderung) in sich ungültig, so ist auch die dafür bestellte Sicherung ohne Wirkung.“

Diese Vorschriften sind durch das Eigentumserwerbsgesetz vom 5. Mai 1872 nicht geändert. Aus ihnen folgt, daß der später eingetragene Realgläubiger einer voreingetragenen, noch nicht in die Hand eines redlichen Dritten gelangten Hypothek die Einrede der Ungültigkeit wegen Nichtbestehens der persönlichen Forderung entgegensetzen kann. Die Frage, ob ihm auch die Einrede der Simulation zusteht, bedarf hier keiner Erörterung.

Anders liegt die Sache in betreff der Grundschuld. Sie entsteht durch die Eintragung im Grundbuche. Die Bewilligung der Eintragung erfolgt ohne Angabe eines Schuldgrundes (§§. 18. 19 des Eigentumserwerbsgesetzes). Wie die Motive des Gesetzes besagen,

vgl. Werner, Preuß. Hypothekengesetze Bd. 1 S. 21 fig., ist durch diese Bestimmungen beabsichtigt, mit der Auffassung des

römischen Rechtes und des Allgemeinen Landrechtes in betreff der Abhängigkeit des dinglichen Rechtes von der Forderung zu brechen. Es hat die Rechtsgültigkeit des ersteren von der Existenz der letzteren nicht mehr abhängen, der Grundschuld vielmehr die Macht gegeben werden sollen, selbst eine ungültige Forderung nach sich zu ziehen. Die Grundschuld hat dadurch, wie Förster (Grundbuchrecht S. 139) sagt, den Charakter eines Formalrechtes angenommen, eines durch den Wert des Grundstückes gesicherten Summenversprechens ohne Rücksicht auf eine persönliche Forderung. Entsprechend diesem Zwecke gestattet der §. 27 des Eigentumserwerbsgesetzes dem Eigentümer des Grundstückes, Grundschulden auf seinen Namen eintragen zu lassen. Mit Recht wird bei dieser Lage der Gesetzgebung von der Doktrin die Konsequenz gezogen, daß aus der Ungültigkeit des persönlichen Schuldverhältnisses nicht auch die Ungültigkeit der Grundschuld gefolgert werden dürfe.

Vgl. Eccius, Preuß. Privatrecht 5. Aufl. Bd. 3 §. 199b S. 556; Dernburg, Preuß. Privatrecht Bd. 1 §. 335; Turnau, Grundbuchordnung 4. Aufl. Bd. 1 S. 718 u.

Es ist zwar richtig, daß die Grundschuld, ebenso wie die Hypothek, dem Zwecke dienen kann, eine persönliche Forderung zu sichern. Aber auch in diesem Falle erscheint sie,

vgl. Kühnast, Untersuchung des Grundschuldbegriffes 2. Aufl. S. 88, von ihrem faktischen Bestande losgelöst als ein abstraktes, rein dingliches Recht, welches, obwohl mit Rücksicht auf ein obligatorisches Recht entstanden und zu dessen Sicherung bestimmt, in sich aus selbständigem Grunde erwachsen ist. Für diese Auffassung der Grundschuld spricht auch, wie Achilles bei Widerlegung einer entgegenstehenden Ansicht zutreffend bemerkt,

vgl. Koch, Kommentar zum A.L.R. §. 410 Zus. 15 Anm. 35b, 8. Aufl. Bd. 2 S. 822,

die Vorschrift des §. 52 Abs. 2 des Eigentumserwerbsgesetzes, welche erkennbar auf der Vorstellung beruht, daß die Beteiligten zwar miteinander verabreden können, die Grundschuld solle zur Sicherung einer persönlichen Verbindlichkeit dienen, daß aber, wenn eine solche Verabredung nicht getroffen ist, die Grundschuld lediglich in dem durch die Eintragungsbewilligung bekundeten Willen des Eigentümers ihre Stütze findet. Hieraus ergibt sich, daß die Entscheidung des Be-

rufungsrichters, welche die Ungültigkeit der Grundschuld der Beklagten aus der Ungültigkeit der Forderung des P. sen. folgert, selbst dann nicht aufrechterhalten werden kann, wenn man der Klägerin das Recht beilegen wollte, die Einrede der Simulation aus einem von ihr nicht mitgethätigten Rechtsgeschäfte zu erheben.

Die Frage, ob schon jetzt eine definitive Entscheidung in der Sache getroffen werden kann, hängt davon ab, ob die Bedingungen für die vom Gesetze zugelassene Anfechtung der Grundschuld von der Klägerin als vorliegend behauptet sind. Dabei muß von der Feststellung der Instanzrichter ausgegangen werden, daß die Anfechtung nur auf Grund der vor der Klägerin behaupteten Simulation, also nicht auch des Reichsgesetzes vom 21. Juli 1879 erfolgt ist. Die Regierungsvorlage zu dem Gesetze vom 5. Mai 1872 wollte mit Rücksicht darauf, daß die Gültigkeit oder Ungültigkeit des Schuldgrundes für die nach eingetragenen Gläubiger indifferent sei, diese vielmehr durch die Thatsache, daß vor ihrer Forderung eine Grundschuld eingetragen stehe, von der Hebung ausgeschlossen werden, den später eingetragenen Gläubigern die Anfechtung der Grundschuld gänzlich versagen.

Vgl. Werner, Preuß. Hypothekengesetze Bd. 1 S. 21, Bd. 2 S. 26. Diese Ansicht ist bei den legislatorischen Verhandlungen nicht durchgedrungen. Der §. 40 des geltenden Gesetzes bestimmt vielmehr:

„Gleich- oder nacheintragene Gläubiger können Grundschulden nur dann anfechten, wenn sie im Wege der Zwangsvollstreckung die Eintragung erlangt haben.“

Die formelle Bedingung zur Anwendung dieses Gesetzes — Eintragung der Hypotheken der Klägerin im Wege der Zwangsvollstreckung — liegt nach dem oben bei der Sachdarstellung Gesagten hier vor. Materiell kann die Anfechtung nur dann für zulässig erachtet werden, wenn eines derjenigen Erfordernisse fehlt, von welchen die Begründung der Grundschuld abhängt. Das sind nach den §§. 18. 19 des Eigentumswerbsgesetzes die Eintragung derselben und die Bewilligung der Eintragung seitens des Eigentümers des Grundstückes. Die Einreden müssen, wie das Reichsgericht in einem früheren Urteile,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 23 S. 275, sagt, den dinglichen Bestand des Realrechtes betreffen, also dahin gehen, daß das eingetragene Recht nur eine Scheineristenz besitze.

Wenn z. B. die Eintragung auf ein anderes als das verpfändete Grundstück erfolgt, wenn es ferner an der Bewilligung des Schuldners fehlt oder die Bewilligung von einer handlungsunfähigen Person erteilt ist, so kann der später eingetragene Gläubiger geltend machen, daß eine Belastung des Grundstückes, welche seiner Befriedigung aus den Kaufgeldern entgegenstehe, überhaupt nicht vorliege. Sind derartige Mängel nicht vorhanden, so kann der später eingetragene Gläubiger der vorzugsweißen Befriedigung des Dritten, für welchen eine Grundschuld voreingetragen ist, ebensowenig widersprechen, als er den Schuldner nach dem §. 27 Abs. 2 des Eigentümerswerbgesetzes zu hindern vermag, die für ihn — also ohne persönlichen Schuldgrund — eingetragene Grundschuld geltend zu machen.

Diese Ansicht entspricht auch der Gestaltung, welche die Grundschuld in dem Entwurfe eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich erlangt hat. Der §. 1135 desselben bestimmt, ein Grundstück könne in der Weise belastet werden, daß eine bestimmte Person (Grundschuldgläubiger) berechtigt ist, zu verlangen, daß für sie eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstücke im Wege der Zwangsverwaltung und der Zwangsversteigerung beigetrieben werde (Grundschuld). Die Motive (Bd. 3 S. 786) bemerken hierzu, daß die Einwendungen, durch welche das Bestehen der Grundschuld verneint wird, den bezüglichen Einwendungen gegen den hypothekarischen Anspruch mit der Einschränkung entsprechen, daß das Bestehen der Grundschuld von der Existenz der bei der Bestellung vorausgesetzten Forderung keinesfalls abhängt. In betreff der Einreden gegen den hypothekarischen Anspruch sagen die Motive (Bd. 3 S. 608), daß ungünstige Eintragungen nur für die seltenen Fälle denkbar sind, in welchen dem dinglichen Vertrage ein Mangel anhaftet.

Da in der hier vorliegenden Sache Einreden, welche den dinglichen Bestand der angefochtenen Grundschuld betreffen, welche also Mängel der Eintragung oder der Eintragungsbewilligung rügen, nicht erhoben sind, und da die Klägerin in keiner Weise angedeutet hat, daß sie mit ihrer Einrede der Simulation einen Mangel des dinglichen Bestandes der Grundschuld hat rügen wollen, so ist die Sache zur Endentscheidung gemäß §. 528 C.P.O. reif, und es konnte, ohne daß es auf eine Erörterung der weiteren Beschwerden ankommt, die Abweisung der unbegründeten Klage ausgesprochen werden.“