

66. Kann die Löschung von Hypotheken mit der Eigentumsfreiheitsklage verlangt werden?

V. Civilsenat. Urt. v. 7. Oktober 1896 i. S. R. (Kl.) w. K. (Bekl.).
Rep. V. 85/96.

I. Landgericht Memel.

II. Oberlandesgericht Königsberg i. Pr.

Die Witwe M. war Eigentümerin der mit zwei Korrealhypotheken im Gesamtbetrage von 10500 \mathcal{M} belasteten Grundstücke Rinten Nr. 7, 12, 13 und 172. Im Jahre 1887 veräußerte sie verschiedene Parzellen, unter anderen an die Beklagte K. drei Parzellen, welche das neue Grundbuchblatt Rinten Nr. 171 erhielten. Die Witwe M. hat sich der Beklagten und den Käufern anderer Parzellen gegenüber verpflichtet, die 10500 \mathcal{M} , für welche sie als persönliche Schuldnerin haftete, auf deren Grundstücken löschen zu lassen. Die Beklagte hat ein rechtskräftiges Urteil erwirkt, durch welches der Witwe M. aufgegeben worden ist, ihr die zur Löschung der 10500 \mathcal{M} erforderlichen Urkunden zu beschaffen. Diesem Urteile ist bisher nicht genügt worden.

Am 18. April 1888 erteilte die Witwe M. dem Alexander R., einem Bruder des inzwischen verstorbenen und von der Klägerin allein beerbten Samuel R., Vollmacht, ihre Restgrundstücke zu parzellieren. Durch notarielle Verträge vom 19. April 1888 verkaufte Alexander R. auf Grund jener Vollmacht mehrere Parzellen an verschiedene Personen mit der Vereinbarung, daß die nicht bar bezahlten Kaufgelderreste für Samuel R. eingetragen werden sollten. Demnächst erwarb Samuel R. die mehrerwähnten beiden Hypotheken im Gesamtbetrage von 10 500 M. Zur Auflassung der durch Alexander R. im Auftrage der Witwe M. verkauften Parzellen kam es nicht; vielmehr wurden die Restgrundstücke im Wege der Zwangsvollstreckung versteigert und dem Alexander R. für das Meistgebot von 4050 M und Übernahme eines Altenteiles am 4. Juli 1889 zugeschlagen. Bei der Kaufgelderbelegung vom 9. August 1889 liquidierte Samuel R. die beiden Hypotheken, kam mit 2143,10 M zur Hebung und fiel mit 8356,90 M aus. Alexander R. wurde als Eigentümer der subhastierten Grundstücke eingetragen, auf welchen die beiden Hypotheken gelöscht wurden. Wegen des Ausfalles von 8356,90 M ließ Samuel R. andere mitverhaftete, von der Witwe M. im Jahre 1887 abveräußerte, Grundstücke im Wege der Zwangsvollstreckung versteigern und gelangte in dieser Subhastation mit weiteren 2141,18 M zur Hebung, sodaß sein Ausfall nur noch 6215,77 M betrug. Diese Resthypothek haftet zur Zeit nur auf dem der Beklagten gehörigen Grundstücke Rinten Nr. 171 und auf einem anderen, der Witwe M. ebenfalls nicht mehr gehörigen Parzellengrundstücke. Die Klägerin, als Erbin des Samuel R., verlangt gegenwärtig mit der dinglichen Klage Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 6215,77 M nebst Zinsen, während die Beklagte Abweisung der Klage und widerklagend beantragt, die Klägerin zu verurteilen, in die Löschung der beiden Hypotheken zu willigen und die über dieselben gebildeten Hypothekenbriefe herauszugeben. Die Beklagte behauptet, daß Samuel R. wegen der 10 500 M und Zinsen volle Befriedigung erlangt habe, und zwar durch Zahlungen der Erwerber früher mitverhafteter Parzellen, welche Alexander R. zu diesen Zahlungen angewiesen habe.

Es hat nämlich Alexander R., nachdem er die Grundstücke in der Subhastation erstanden, am 19. Dezember 1889 unter Über-

reichung der Verträge vom 19. April 1888 die in diesen bezeichneten Teilstücke den daselbst benannten Käufern und den Rest in Parzellen an andere Personen aufgelassen. Die Kaufpreise betragen insgesamt 13175 *M*, von welchen 8040 *M* zum Teil in hypothekarisch gesicherten Beträgen dem Samuel K. auf Anweisung des Alexander K. seitens der Käufer überwiesen worden sind. Auf diese überwiesenen Beträge hat Samuel K. 6894,90 *M*, also mehr als den Ausfall seiner beiden Hypotheken, durch Zahlung erhalten, und zwar nach den Behauptungen der Beklagten auf jenen Ausfall, nach den Behauptungen der Klägerin dagegen auf eine persönliche Forderung an Alexander K.

Der erste Richter hat die Beklagte nach dem Klagantrage verurteilt und ihre Widerklage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat dagegen nach umfangreichen Beweiserhebungen die Klage abgewiesen und die Klägerin nach dem Widerklagantrage verurteilt.

Klägerin hat Revision eingelegt. Dieselbe ist zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

... „Der Berufungsrichter stellt in thatsächlicher und von Rechtsirrtum freier Erwägung fest, daß die auf Anweisung des Alexander K. von den Erwerbem der Parzellen der Restgrundstücke Rinten Nr. 7. 12. 13 und 172 an die Klägerin und ihren Rechtsvorfahren Samuel K. geleisteten Zahlungen nicht zur Tilgung einer Buchschuld des Alexander K., sondern zur Deckung der beiden Resthypotheken, deren Betrag mit der Klage verlangt wird, erfolgt sind, und daß diese Zahlungen den Betrag der Resthypotheken übersteigen. Schon damit rechtfertigt sich die Abweisung der Klage, da durch jene Feststellung die Aktiolegitimation der Klägerin zerstört ist. ... Der Berufungsrichter geht aber weiter, indem er annimmt, daß durch die Zahlungen nicht ein Rechtserwerb (für Alexander K. oder irgend einen Dritten) vermittelt, sondern die den Resthypotheken zu Grunde liegende Forderung völlig aus der Welt geschafft sei, sodaß auch die Hypotheken eine materielle Existenzberechtigung nicht mehr hätten.“ ...

(Es folgt die Ausführung, daß nach den thatsächlichen Feststellungen des Berufungsrichters die Annahme begründet sei, daß Alexander K. die Parzellierung auf Grund der Vollmacht der Witwe M. weiter geführt, und daß er die Zahlungen an Samuel K.

in Erfüllung der seiner Auftraggeberin ihren Parzellenkäufern und also auch der Beklagten gegenüber obliegenden Verbindlichkeit zur Beschaffung reiner Hypothek geleistet hat oder hat leisten lassen.)

„Die Witwe M. konnte aber mit den Zahlungen einen Rechts-erwerb (sei es auf Grund des § 46 A.L.R. I. 16, sei es auf Grund der §§ 63. 64 Eig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872) nicht beabsichtigen und erreichen, weil sie selbst die persönliche Schuldnerin und nicht mehr eingetragene Eigentümerin irgend eines mitverpfändeten Grundstückes war. Auch wenn man annehmen wollte, daß Alexander R. die Grundstücke Rinten Nr. 7. 12. 13 und 172 in der Subhastation für sie wieder erworben hätte, würde sie zur Zeit der Zahlungen immer nicht eingetragene Eigentümerin gewesen sein, und wenn sie selbst einer solchen gleichzustellen sein sollte, so würde sie jedenfalls nicht mehr Eigentümerin eines oder mehrerer für jene Hypotheken haftenden Grundstücke gewesen sein, und es also an einer der Voraussetzungen der §§ 63. 64 Eig.-Erw.-Ges. fehlen; denn zur Zeit der Zahlungen waren die Resthypotheken auf den bezeichneten Grundstücken, als deren Eigentümerin die M. noch in Betracht kommen könnte, bereits gelöscht, also die M. nur noch persönlich verhaftet. Der bloß persönlich haftende Schuldner aber erwirbt nach dem jetzt geltenden Rechte durch Zahlung der Schuld die dieser korrespondierende Forderung dann nicht, wenn er — wie im vorliegenden Falle — keine Mitschuldner hat, an die er nach Gesetz oder Vertrag Regreß nehmen könnte. Seine Zahlung hat dann nur die Wirkung der vollständigen Beseitigung der Schuld und der Forderung. Eine Folge davon ist, daß auch die Hypothek an den nicht oder nicht mehr im eingetragenen Eigentume des zahlenden persönlichen Schuldners befindlichen Grundstücken wegen ihres accessorischen Charakters ihren materiellen Bestand verliert. Im vorliegenden Falle kommt noch hinzu, daß auch nicht einmal anzunehmen ist, die M. habe beabsichtigt, durch die in ihrem Auftrage geleisteten Zahlungen die auf dem Grundstücke der Beklagten lastende Hypothek zu erwerben, weil sie ja gerade zur Beseitigung dieser Hypothek rechtskräftig verurteilt war. Demgemäß hat der Berufungsrichter die vorliegende Klage mit Recht nicht bloß wegen mangelnder Aktivlegitimation, sondern deshalb abgewiesen, weil die Resthypotheken materiell nicht mehr bestehen, vielmehr nur noch eine unberechtigte formale Existenz führen.

Aus obigen Ausführungen ergibt sich aber zugleich, daß auch die vom Berufungsrichter auf die Widerklage getroffene Entscheidung richtig ist. Obligatorische Beziehungen bestehen zwischen den Parteien nicht. Daher kann die Widerklage, mit dem Berufungsrichter, nur als eine dingliche, nämlich als die Eigentumsfreiheitsklage, aufgefaßt werden. Daß nach preussischem Rechte die Beseitigung von Hypotheken, welche nur formal existieren, durch diese Scheinexistenz aber den Eigentümer belästigen, ihm die Veräußerung und anderweitige Verpfändung erschweren, mit der Eigentumsfreiheitsklage verlangt werden kann, ist in Lehre und Rechtsprechung nicht streitig.

Vgl. Turnau, Grundbuchordnung 5. Aufl. Bd. 1 S. 387 Anm. 9, S. 412 Anm. 4, S. 518 Anm. 1; Förster-Eccius, Preussisches Privatrecht 6. Aufl. Bd. 3 S. 300 flg. 589 Anm. 18; Dernburg, Hypothekenrecht Bd. 2 S. 312 flg.; Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 18 S. 265 flg.

Natürlich ist die Eigentumsfreiheitsklage dann unzulässig, wenn durch die Löschung der Hypothek die Rechte Dritter beeinträchtigt werden würden, also insbesondere wenn durch die Bezahlung der Hypothekenforderung nicht das Erlöschen, sondern der Erwerb der Forderung bewirkt werden soll und bewirkt wird (wie in den oben erwähnten Fällen der §§ 63, 64 Eig.-Erw.-Ges. und §§ 46 flg. A.L.R. I. 16). Ein solcher Fall liegt aber nicht vor; vielmehr haben die an Klägerin und deren Rechtsvorgänger geleisteten Zahlungen — wie oben gezeigt worden — das völlige Erlöschen der Forderungen herbeigeführt. Die Hypotheken sind durch die im Auftrage der W. erfolgte Bezahlung der Forderungen ungültig geworden, und daher kann die Eigentümerin des mitbelasteten Grundstückes die Löschung mit der dinglichen Klage verlangen. Der Fall liegt für die rechtliche Beurteilung nicht anders als die Fälle, in denen die Hypothek von Anbeginn an nichtig war. Für letztere Fälle aber ist die Zulässigkeit der Eigentumsfreiheitsklage im Gebiete des preussischen Rechtes allgemein anerkannt.“ . . .