

52. Ist der Hypothekenschuldner, dem der Gläubiger nachträglich durch Vertrag günstigere Zahlungsbedingungen, als im Grundbuche eingetragen sind, zugestanden hat, ohne sich ausdrücklich zur Eintragungsbewilligung zu verpflichten, berechtigt, zu verlangen, daß die Abänderung der Zahlungsmodalitäten im Grundbuche vermerkt werde? und steht ihm dieses Recht auch gegen den Cessionar zu, wenn dieser bei dem Erwerbe der Hypothek von der Abänderung Kenntnis hatte?

Fig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872 § 23.

A.L.R. I. 11 § 402.

V. Civilsenat. Ur. v. 6. Februar 1897 i. S. S. (Rl.) w. St. (Bekl.).  
Rep. V. 259/96.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Auf dem Grundstücke des Klägers zu B. F.-straße Nr. 8 stand für die Frau P. eine Darlehnshypothek von 60 000 M nebst 5 Prozent Zinsen mit der Bestimmung eingetragen, daß das Kapital bei pünktlicher — d. i. binnen 8 Tagen nach der Fälligkeit erfolgender — Zinszahlung am 1. Oktober 1899 nach vorausgegangener sechsmonatlicher Kündigung, bei nicht pünktlicher Zinszahlung aber auf Verlangen der Gläubigerin sofort zurückzuzahlen sei. Von dieser Hypothek wurde ein Teilbetrag von 48 000 M an den Beklagten abgetreten und unterm 15. Februar 1895 im Grundbuche auf diesen umgeschrieben. Vorher, nämlich am 31. Mai 1894, war zwischen dem mit Vollmacht seiner Frau versehenen Ehemanne der Hypothekengläubigerin und dem Kläger ein Vertrag (Vergleich) abgeschlossen worden, in welchem es (§ 4) heißt:

„Die auf dem Grundstück des Herrn S. zu B. F.-straße Nr. 8 eingetragene Hypothek von 60 000 M verpflichten sich die P.'schen

Eheleute unter der Bedingung drei Jahr länger, als im Grundbuch verzeichnet ist, stehen zu lassen, daß die Hypothekenzinsen stets pünktlich bis zum 15. jedes Quartals entrichtet werden.“

Von dieser Vereinbarung erhielt der Beklagte bei dem Erwerb der Teilhypothek Kenntnis.

Auf die (im persönlichen Gerichtsstande erhobene) Klage des Hypothekenschuldners wurde Beklagter in erster Instanz verurteilt, die Eintragung der veränderten Zahlungsbedingungen bei der ihm abgetretenen Teilhypothek zu bewilligen. Dagegen hat das Berufungsgericht die Klage abgewiesen.

Das Reichsgericht hat dieses Urteil aufgehoben und das Urteil erster Instanz wiederhergestellt aus folgenden

Gründen:

... „Der erste Richter stellt als den Willen der Kontrahenten des Vergleiches vom 31. Mai 1894 fest, daß dieselben „eine direkte Abänderung der im Grundbuch eingetragenen Zahlungsmodalitäten festzusetzen beabsichtigten, und daß dem Kläger aus § 4 des Vertrages sofort ein unentziehbares absolutes, d. h. auch gegen jeden späteren Erwerber zustehendes, Recht erwachsen sollte“.

Der Berufungsrichter weicht von dieser tatsächlichen Feststellung des Vertragswillens nicht ab. Auch er nimmt an, daß die P.'schen Eheleute nach § 4 des Vertrages vom 31. Mai 1894 verpflichtet sind, die auf dem Grundstücke des Klägers eingetragene Hypothek von 60 000 M bei pünktlicher Zinszahlung drei Jahre länger, als im Grundbuch vermerkt ist, stehen zu lassen, und nimmt ebenso an, daß diese Verpflichtung auf den Beklagten, der dieselbe bei dem Erwerbe der Teilhypothek gekannt hat, übergegangen ist.

Nur der weiteren Folgerung tritt der Berufungsrichter entgegen, der Folgerung nämlich, daß die P.'schen Eheleute und demnach auch der Beklagte zur Einwilligung in die Eintragung der fraglichen Abänderung ins Grundbuch verpflichtet seien. Der Berufungsrichter meint: es sei nirgends vorgeschrieben, daß derartige Verpflichtungen im Grundbuch vermerkt werden müßten; es hätte daher, wenn die Absicht der Kontrahenten auf Eintragung im Grundbuch gerichtet gewesen wäre, dies im Vertrage zum Ausdruck gebracht werden müssen. Diese Ansicht ist rechtirrtümlich.

Die Gültigkeit einer Hypothek ist bedingt durch die Existenz der

ihr zu Grunde liegenden Forderung, und nur insoweit besteht die Hypothek materiell zu Recht, als sie mit der durch sie gesicherten Forderung sich deckt. Jede Verminderung der letzteren, z. B. durch Erlaß von Kapital oder durch dauernde (nicht an die Person des Gläubigers oder Schuldners geknüpfte) Herabsetzung des Zinsfußes, vgl. Turnau, Grundbuchordnung 5. Aufl. Bd. 1 S. 396 Anm. 8, vermindert auch die hypothekarische Haftung, also das Hypothekenrecht, sofern dieses nicht infolge eines dazwischentretenden redlichen und entgeltlichen Erwerbes in Kraft bleibt. Nicht wesentlich anders aber liegt die Sache, wenn die mit dem Schuldgrunde der Hypothek zu Gunsten des Schuldners vorgenommene Veränderung nicht die Substanz der Forderung oder das Zinsrecht, sondern, wie im vorliegenden Fall, die Bedingungen der Rückzahlung betrifft; denn nach § 23 Eig.-Erw.-Ges. (§ 43 G.B.O.) gehören auch diese zum wesentlichen Inhalt der Eintragungsbewilligung und des Eintragungsvermerkes einer Hypothek oder Grundschuld, wenn auch bei der Hypothek die etwa fehlende Angabe aus dem Gesetz ergänzt werden kann.

Vgl. Turnau, a. a. O. S. 377.

Auch in diesem Fall also deckt sich die Eintragung in einem wesentlichen Punkte nicht mehr mit dem Inhalte der zu Grunde liegenden Forderung. In allen diesen Fällen ist der Hypothekenschuldner schon kraft seines Eigentums am Pfandgrundstücke befugt, negatorisch auf Beseitigung oder Berichtigung der eine höhere Belastung seines Grundstückes, als sie noch besteht, kundmachenden Eintragung zu klagen.

Nun ist allerdings die vorliegende Klage nicht als dingliche Klage und auch nicht im dinglichen Gerichtsstande erhoben. Sie gründet sich vielmehr unmittelbar auf die Vereinbarung in § 4 des Vergleichs vom 31. Mai 1894. Hat aber in dieser Vereinbarung, wie sich aus den Feststellungen der Instanzrichter ergibt, die damalige Hypothekengläubigerin nicht etwa bloß für ihre Person dem Kläger eine Stundung gewähren wollen, ist vielmehr der beiderseitige Vertragswille auf eine definitive Abänderung der Rückzahlungsbedingungen gegangen, so folgt hieraus zunächst, auch ohne ausdrückliche Zusage, die Vertragspflicht der damaligen Gläubigerin, ihre Einwilligung in die zur vollen Verwirklichung des dem Kläger zugestandenen Rechtes notwendige Berichtigung des Grundbuches zu geben.

Steht nun auch dem Kläger gegen den Beklagten selbst ein Klagerrecht auf Erfüllung aus dem mit der verehelichten P. abgeschlossenen Vertrage unmittelbar nicht zu, so ist doch dieser Vertrag, wie auch der Berufungsrichter annimmt, auch für den Cessionar, der nicht durch den Glauben des Grundbuches (§ 38 Eig.-Erw.-Ges.) gedeckt wird, insofern bindend, als er das Gläubigerrecht nur unter den ihm bekannt gewordenen Modalitäten erwerben konnte und erworben hat, wie sie in dem Vertrage vom 31. Mai 1894 festgesetzt sind. Hieraus folgt aber weiter, daß der Beklagte sich den Konsequenzen unterwerfen muß, die sich aus dem Rechtsverhältnisse ergeben, wie dasselbe durch die Cession auf ihn übergegangen ist (§ 402 A.L.R. I. 11). Der Beklagte kann daher dem Kläger die Einwilligung in die Berichtigung der mit dem persönlichen Schulverhältnisse nicht mehr übereinstimmenden Eintragung nicht versagen. Seine grundlose Weigerung verletzt das dem Kläger als Schuldner aus § 4 des Vertrages vom 31. Mai 1894 erwachsene Recht, das der Beklagte als Cessionar der Gläubigerin anerkennen muß.

Hiernach erscheint die erhobene Klage auch als persönliche Klage begründet.“ . . .