

80. Hypothek; Begriff der Befriedigung aus dem Grundstücke. Voraussetzungen für die Umwandlung der Höchstbetragshypothek in eine Eigentümergrundschuld.

B.G.B. §§ 1181. 1113 Abs. 1. 1190. 1163 Abs. 1.

V. Zivilsenat. Urt. v. 20. Januar 1904 i. S. M. (Bekl.) w. Ehefrau Gr. (Kl.). Rep. V. 305/03.

- I. Landgericht Elberfeld.
- II. Oberlandesgericht Köln.

Zur Sicherung des Beklagten für dessen Forderungen an Kapital, Zinsen, Kosten und Schäden aus einem übernommenen Hausbau für die Eheleute Gr. hatte die Ehefrau Gr. ihm 1899 eine Rationshypothek von 23500 *M* an ihren Grundstücken in K. bestellt. Nach der Fertigstellung brannte das Haus ab, und der Beklagte erhielt darauf am 4. Dezember 1900 die Versicherungssumme von 19900 *M* ausbezahlt. Er behauptete aber, daß er aus dem Hausbau noch weitere 4294,40 *M* nebst 6 Prozent Zinsen von 3100 *M* seit dem 1. Dezember 1900 zu fordern habe, und klagte diese Summe gegen die Eheleute Gr. im August 1901 ein. Dieser Prozeß schwebte noch, als im Mai 1902 die Frau Gr. gegen den Beklagten die hier zur Frage stehende Klage erhob mit dem Antrage, ihn zur Löschung von 19900 *M* zu verurteilen. Sie berief sich darauf, daß das zwischen ihr und dem Beklagten bestehende Rechnungsverhältnis mit Fertigstellung des Hauses seinen Abschluß gefunden habe, und behauptete, dem Beklagten mehr als 19900 *M* nicht schuldig geworden zu sein. In der Berufungsinstanz wies sie noch darauf hin, daß dem Beklagten immer noch eine Sicherung von 3600 *M* verbleiben würde; eventuell beantragte sie, ihn zur Löschung der Hypothek abzüglich der von ihm noch geforderten 4294,40 *M* und eines angemessenen Betrages für Zinsen und Kosten zu verurteilen. Der Beklagte war dagegen der Ansicht, daß er bis zur vollständigen Abwicklung des Rechnungsverhältnisses eine Verminderung der Hypothek nicht zuzulassen brauche.

In erster Instanz wurde die Klage abgewiesen, in zweiter Instanz jedoch der Beklagte zur Bewilligung der Löschung von 19900 *M* verurteilt. Seine Revision hatte zum Teil Erfolg.

Aus den Gründen:

„Der Berufungsrichter geht mit Recht davon aus, daß die dem Beklagten von der Klägerin eingeräumte Kautionshypothek seit dem 1. Januar 1900 nach den Vorschriften zu beurteilen ist, die das Bürgerliche Gesetzbuch über die Sicherungshypothek, und zwar insbesondere über die sogenannte Höchstbetragshypothek, aufgestellt hat.

Vgl. Art. 192 Einf.-Ges. und § 1190 B.G.B.

Das Wesen der Höchstbetragshypothek bringt es mit sich, wie der Berufungsrichter zutreffend und in Übereinstimmung mit dem Reichsgericht,

Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 51 S. 117/8, ausführt, daß sie so lange zur Verfügung des Gläubigers bleibt, bis das Rechtsverhältnis, zu dessen Sicherung sie bestimmt ist, seinen endgültigen Abschluß gefunden hat, so daß weitere Forderungen aus demselben nicht mehr entstehen können. Daraus folgt, daß Zahlungen, die dem Gläubiger während des Weiterbestehens des Rechtsverhältnisses gemacht werden, nicht schon an sich den Fortbestand der Hypothek berühren, weil das Grundstück — wenn auch nur bis zu dem eingetragenen Höchstbetrage, so doch — für alle Forderungen aus dem bezüglichen Rechtsverhältnisse haftet. Durch solche Zahlungen kann die Haftung des Grundstücks nur auf dem Wege verringert werden, daß entweder im Sinne des § 1113 Abs. 1 B.G.B. aus dem Grundstück gezahlt wird, wodurch die Hypothek nach § 1181 zu dem gezahlten Betrage erlischt, oder daß die Anrechnung der Zahlung auf den Höchstbetrag und insoweit eine Aufhebung der Hypothek (§ 1183) vereinbart wird. Daß eine derartige Vereinbarung bei der in Frage stehenden Zahlung von 19 900 *M* getroffen wäre, ist nicht festgestellt und von den Parteien auch gar nicht behauptet worden; dagegen nimmt der Berufungsrichter an, daß der Beklagte damit aus dem Grundstück befriedigt worden sei, und gründet darauf dessen Verurteilung zur Löschungsbewilligung in diesem Betrage. Diese Annahme ist indessen unrichtig.

Nach der ausdrücklichen Bestimmung in § 1147 B.G.B. erfolgt die Befriedigung aus dem Grundstück und den Gegenständen, auf die sich die Hypothek erstreckt, im Wege der Zwangsvollstreckung. Daburch sollte, wie die Motive zum ersten Entwurf (Bd. 3 S. 676 zu § 1075) ergeben, in Konsequenz des in § 1062 des Entwurfs

(vgl. § 1113 B.G.B.) festgestellten Begriffs der Hypothek als des Rechts, wegen einer bestimmten Geldsumme Befriedigung aus dem Grundstück zu verlangen, und im Anschluß an die geschichtliche Entwicklung des Hypothekenrechts in Deutschland zum Ausdruck gebracht werden, daß der Gläubiger mit der Verwirklichung seines Hypothekenrechts lediglich auf den Weg der Zwangsvollstreckung verwiesen werde.

Vgl. dazu über das frühere, in dieser Beziehung nicht geänderte preussische Recht Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 47 Nr. 66 S. 267 flg.

Von einer Befriedigung aus dem Grundstück kann demnach nicht geredet werden, wenn ohne Zwangsvollstreckung gezahlt wird, sei es auch mit Geldern, die der Schuldner durch den Verkauf des Grundstücks oder eines Teils desselben oder solcher Gegenstände, auf die sich die Hypothek erstreckt, erlangt hat. Im vorliegenden Fall ist die Zahlung aus den Versicherungsgeldern für das abgebrannte Haus geleistet worden. Nach § 1127 B.G.B. erstreckte sich die Hypothek des Beklagten auf die Forderung der Klägerin gegen den Versicherer; es würde daher nach § 1147 eine Befriedigung aus dem Grundstück vorliegen, wenn der Beklagte sich im Wege der Zwangsvollstreckung aus dieser Forderung befriedigt hätte, was zufolge § 865 Abs. 2 C.P.O. auch durch Pfändung hätte bewerkstelligt werden können. Dies ist aber nicht geschehen. Im Tatbestande des Urteils erster Instanz ist nur überhaupt von einer Zahlung der 19900 *M* durch die Klägerin die Rede; erst im Tatbestande des Berufungsurteils wird erwähnt, daß Beklagter die Summe von der Versicherungsgesellschaft ausbezahlt erhalten habe, und in den Gründen gesagt, dies sei mit Rücksicht darauf geschehen, daß diese Forderung dem Beklagten zufolge seines Hypothekenrechts kraft Gesetzes zugestanden habe, wofür der § 1282 B.G.B. in Bezug genommen wird. Von einer Zwangsvollstreckung in die Versicherungsforderung ist also keine Rede; es kann vielmehr nur angenommen werden, entweder daß die Versicherungsgesellschaft auf Anweisung der Klägerin an den Beklagten gezahlt, oder daß der Beklagte unter Berufung auf sein Pfandrecht an der Forderung nach § 1282 B.G.B. die Versicherungssumme von der Versicherungsgesellschaft gefordert und bezahlt erhalten hat; aber auch in letzterem Falle läge keine Zwangsvollstreckung, also keine Befriedigung aus dem Grundstücke, sondern nur eine Berichtigung der

Forderung des Beklagten durch den Gläubiger der eingezogenen Forderung, die Klägerin, vor (§ 1288 Abs. 2 B.G.B.). Der Umstand, daß die Versicherungsgelder ohne Zutun des Eigentümers an die Stelle eines Teils des der Hypothek haftenden Grundstücks getreten sind, worauf der Berufungsrichter Gewicht legt, begründet also nicht den von ihm daraus gezogenen Schluß: daß ihre Auszahlung an den Beklagten die gleiche Wirkung haben müsse, als wenn der Beklagte durch Zwangsvollstreckung diesen Grundstücksteil zu Gelde gemacht hätte. Auf das Zugeldmachen der von der Hypothek ergriffenen Gegenstände kommt es nicht an, sondern nur auf deren Zugeldmachen durch Zwangsvollstreckung. Es liegt also in diesem Fall so wenig, wie in jedem anderen Fall, wo der Hypothekenschuldner sich Geld, wenn auch durch Verkauf der verhypothekierten Gegenstände, verschafft und damit die Hypothek bezahlt, eine Befriedigung aus dem Grundstück vor mit der Wirkung, daß die Hypothek erlösche (§ 1181), sondern nur eine Bezahlung der Forderung mit der Wirkung, daß diese zu dem gezahlten Betrage getilgt wird.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 47 Nr. 66 S. 270; Turnau u. Förster, Liegenschaftsrecht Bd. 1 zu § 1181 Bem. II 2 (2. Aufl. S. 795 unten).

Handelte es sich um eine Verkehrshypothek, so würde solche Tilgung der zugrunde liegenden Forderung zur Folge gehabt haben, daß die Hypothek in dem gezahlten Betrage kraft Gesetzes auf die Klägerin als die Grundstückseigentümerin übergegangen wäre (§ 1163 Abs. 1). Solchenfalls würde also der mit der Klage verfolgte Anspruch der Klägerin, daß ihr nunmehr die Hypothek im Betrage von 19900 *M* zur Verfügung gestellt und, wie sie beantragt, gelöscht werde, wenn auch aus einem anderen als dem vom Berufungsrichter angeführten Grunde als berechtigt anzuerkennen sein. Um eine Verkehrshypothek handelt es sich aber nicht, und bei der hier vorliegenden Höchstbetrags-Sicherungshypothek können Zahlungen während des Fortbestehens des durch die Hypothek zu sichernden Rechtsverhältnisses nicht ohne weiteres einen Übergang der Hypothek zu dem gezahlten Betrage auf den Eigentümer zur Folge haben. Solange noch neue Ansprüche aus dem Rechtsverhältnisse entstehen können, haben Zwischenzahlungen nicht die Wirkung, daß die der Hypothek zugrunde liegende Forderung im Sinne des § 1163 Abs. 1 Satz 2 B.G.B. zum Erlöschen gebracht

würde. Dagegen können sie allerdings bewirken, daß der andere in Satz 1 daselbst angeordnete Fall der Verwandlung der Hypothek in eine Eigentümergrundschuld eintritt, der Fall nämlich, daß zu einem bestimmten Betrage die Forderung, für welche die Hypothek bestellt ist, nicht zur Entstehung gelangt. Stände also jetzt schon fest, daß der Beklagte in den empfangenen 19900 *M* alles bezahlt erhalten habe, was er aus dem übernommenen Hausbau an Kapital, Zinsen, Kosten und Schäden zu fordern hatte und jemals zu fordern haben wird, so würde mit dieser Zahlung das ganze Forderungsverhältnis zum Erlöschen gebracht worden sein, und der Fall des § 1163 Abs. 1 Satz 2 vorliegen. Wenn aber auch nur feststände, daß die nach einer Löschung von 19900 *M* noch stehen bleibenden 3600 *M* ausreichen, um den Beklagten wegen noch möglicher neuer Ansprüche aus dem Rechtsverhältnisse zu sichern, so würde damit erwiesen sein, daß Forderungen, zu deren Sicherung die Hypothek bestellt ist, in einem die Summe von 3600 *M* übersteigenden Betrage nicht mehr zur Entstehung gelangen werden, und damit die Voraussetzung gegeben sein, unter welcher nach § 1163 Abs. 1 Satz 1 die Hypothek zum Betrage von 19900 *M*, auf dessen Löschung sich der Klageantrag beschränkt, in eine Eigentümergrundschuld umgewandelt wäre. Die Klägerin behauptet nun freilich, dem Beklagten außer den bezahlten 19900 *M* nichts weiter schuldig zu sein; der Beklagte bestreitet das aber und will noch mehr als 3600 *M* aus dem Rechtsverhältnisse zu fordern haben, nämlich, abgesehen von Prozeßkosten und etwaigen Schadenersatzansprüchen, 4294,40 *M* nebst 6 Prozent Zinsen von 3100 *M* seit dem 1. Dezember 1900. Legt man nun jedoch diese eigenen Angaben des Beklagten zugrunde, so muß als ausgemacht angesehen werden, daß der Beklagte wegen aller denkbaren Ansprüche, die ihm noch aus dem Rechtsverhältnisse zustehen und künftig erwachsen könnten, vollauf gesichert ist, wenn die Sicherungshypothek nur in einem Betrage von 6500 *M* bestehen bleibt, daß darüber hinaus aber keine neuen Forderungen, die durch die Hypothek zu sichern wären, zur Entstehung gelangen werden. Es erscheint daher unbedenklich, die streitige Hypothek zum Betrage von 17000 *M* als Eigentümergrundschuld der Klägerin zu behandeln, was auch dem von der Klägerin in der Berufungsinstanz gestellten eventuellen Antrage entspricht: den Beklagten zur Löschung der Hypothek abzüglich der von ihm noch

geforderten Summe und eines angemessenen Betrages für Kosten und Schäden zu verurteilen. Insofern war demnach die vom Berufungsgericht ausgesprochene Verurteilung aufrecht zu erhalten, und die Revision zurückzuweisen. Freilich entspricht diese Verurteilung, indem sie, wie der Klageantrag, auf Löschungsbewilligung lautet, insofern nicht genau der Sachlage, als im Falle des Überganges einer Hypothek auf den Eigentümer nach § 1163 B.G.B., da sich der Übergang kraft Gesetzes vollzieht, der frühere Hypothekengläubiger nur verpflichtet ist, den Eigentümer durch Ausstellung einer den Anforderungen des § 29 B.G.B. entsprechenden Quittung in den Stand zu setzen, die erforderlich gewordene Berichtigung des Grundbuchs selber beantragen zu können.

Vgl. Turnau u. Förster, a. a. O. Bem. II 4 zu § 1163 S. 748. Allein es ist nicht ersichtlich und vom Beklagten auch nicht geltend gemacht, daß er ein Interesse daran hätte, zur Ausstellung einer solchen Quittung an Stelle der beantragten Löschungsbewilligung verurteilt zu werden.

Im übrigen, also soweit der Beklagte verurteilt worden ist, die Löschung von mehr als 17000 *M* zu bewilligen, war das Berufungsgericht aufzuheben, und die Sache in die Berufungsinstanz zurückzuweisen, damit über den weitergehenden Antrag der Klägerin neu verhandelt und entschieden werde.“ . . .