

24. Ist es dem Alleineigentümer nach § 1114 B.G.B. verboten, eine auf einem Bruchteile des Grundstücks eingetragene Hypothek auf das ganze Grundstück zu erstrecken?

V. Zivilsenat. Beschl. v. 11. März 1908 in der Grundbuchsache betr. das R.'sche Grundbuchblatt. Beschw.-Rep. V. 20/08.

- I. Amtsgericht Dresden.
- II. Landgericht daselbst.

#### Gründe:

„Der Handelsgärtner R. ließ am 19. Januar 1900 auf seinem Anteil an dem ihm und dem Handelsgärtner F. gemeinschaftlich gehörigen Grundstücke für den Privatus W., den Erblasser der jetzigen Beschwerdeführerin, eine mit 5 Prozent verzinssliche Darlehenshypothek zu 30 000 M eintragen. Am 2. Oktober 1900 wurde R. grundbuchmäßiger Alleineigentümer des Grundstücks; dabei wurde auf Grund vorgängiger Vereinbarung der Beteiligten von der W.'schen Hypothek der Betrag von 16 000 M abgeschrieben, und gleichzeitig die Haftung des ganzen Grundstücks für den Hypothekenrest zu 14 000 M im Grundbuche eingetragen. Mittels Beschlusses vom 16. November 1907 stellte das Amtsgericht zu Dresden den Beteiligten die Löschung der letzt erwähnten Eintragung als einer ungeschehen in Aussicht, und die Beschwerde R.'s und der Frau W. hiergegen ist durch Beschluß des Landgerichts zu Dresden vom 10. Dezember 1907 zurückgewiesen worden. Der dagegen eingelegte Beschwerde der Frau W. möchte das Oberlandesgericht zu Dresden, wie es in seinem Beschlusse vom 21. Januar 1908 ausspricht, stattgeben, wenn es sich nicht durch die Entscheidungen des

preuß. Kammergerichts vom 6. Juli und 28. September 1903 (Entsch., zusammengest. im R.-Justizamte, Bd. 4 S. 39, 53) daran gehindert sähe. Es hat deshalb die Sache dem Reichsgerichte vorgelegt, das zu folgender rechtlicher Beurteilung gelangt.

Obwohl die beiden kammergerichtlichen Beschlüsse die Eintragung der Erstreckung von Hypotheken auf das ganze Grundstück verweigern, während es sich im gegebenen Falle um Löschung der schon geschehenen Eintragung handelt, so ist doch § 79 Abs. 2 G.B.O. anwendbar, weil in der gegenwärtigen Rechtsfrage und in dem Falle der Entsch., zusammengest. im R.-Justizamte, Bd. 4 S. 53, die ausschlaggebende Rechtsfrage die gleiche ist (vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 62 S. 140). Der Beschwerde kann auch nicht etwa ohne Entscheidung dieser Rechtsfrage abgeholfen werden, weil der Grundbuchrichter, wenn die fragliche Eintragung gesetzwidrig war, zu deren Löschung nach § 54 Abs. 1 Satz 2 G.B.O. unzweifelhaft berechtigt ist (vgl. Turnau u. Förster, Diegenenschaftsrecht II. § 54 Bem. II 1 S. 359).

Das Kammergericht stützt sich auf den Wortlaut des § 1114 B.G.B., wonach der Bruchteil eines Grundstücks mit einer Hypothek nur belastet werden kann, wenn er in dem Anteile eines Miteigentümers besteht. Es folgert daraus, daß der zum Alleineigentümer gewordene frühere Miteigentümer ebenfalls den bisher freien Grundstücksanteil nicht mehr belasten könne, weil er eben aufgehört habe, Miteigentümer zu sein.

Dieser Schlußfolgerung kann nicht allgemein beigetreten werden. Wie sich aus der Begründung zu dem nur seiner Fassung nach im jetzigen § 1114 geänderten § 1063 des 1. Entw. zum B.G.B. ergibt, war der gesetzgeberische Grund für diese Bestimmung der, daß zwar Miteigentümern zu Bruchteilen deren Sonderbelastung nicht verboten werden könne, daß aber ein Verkehrsbedürfnis für derartige Sonderbelastung durch den Alleineigentümer nicht anzuerkennen sei, und daß es andererseits dringend geboten erscheine, die Schwierigkeiten, welche die Hypothek auf dem Anteile eines Miteigentümers der Wachsung und der Zwangsversteigerung bereiten könne, nicht ohne Not zu vermehren. Nicht eine rechtsgrundfällige Erwägung, sondern reine Zweckmäßigkeitsgründe gaben hiernach (Motive Bd. 3 S. 638 fig.) Anlaß zu der Vorschrift des § 1114. Diese Gründe treffen aber auf Fälle der vorliegenden Art, in denen der frühere Miteigentümer Alleineigentum

erwirbt und nun die bisherige Bruchteilshypothek auf das ganze Grundstück erstrecken will, nicht durchaus zu. Im Gegenteil muß eine derartige Neuordnung der Belastung im allgemeinen auch für die Grundbuchführung und für die Zwangsversteigerung nur erwünscht sein, weil beide dadurch wesentlich vereinfacht werden. Das gilt insbesondere für Sachen, wie die jetzt vorliegende und wie die, die dem Kammergerichtlichen Beschlusse vom 28. November 1903 (Entsch., zusammengest. im R.-Justizamte Bd. 4 S. 53) zugrunde lag, nämlich dann, wenn dingliche Rechte, die der auf das ganze Grundstück zu erstreckenden Hypothek gleich- oder nachstehen, entweder nicht vorhanden sind oder wenn die Inhaber solcher sog. Zwischenrechte sofort ihre Zustimmung zu der Erstreckung, wo nötig unter entsprechender Rangeinräumung, in gesetzlicher Weise erklären. Solche Fälle werden weitaus die Mehrzahl bilden. Der von Grundbuchrichtern, Notaren, Anwälten belehrte spätere Alleineigentümer eines Grundstücks wird nur selten und etwa nur in Notlage beabsichtigen, eine nur auf dem Anteile stehende Hypothek ohne gleichzeitige Vereinigung des Grundbuchblattes auf das ganze Grundstück zu erstrecken.

Für die vorstehende Ansicht spricht auch folgende weitere Erwägung. In den Motiven Bd. 3 S. 640 heißt es nämlich weiter: „Fraglich möchte vielleicht sein, ob von dem Verbote der Fall auszunehmen ist, wenn der Eigentümer des Grundstückes die auf einem Bruchteile desselben haftende Hypothek auf das ganze Grundstück ausdehnen will. Die Ausnahme ist jedoch unnötig, weil, wenn sie sich nicht von selbst verstehen sollte, der Eigentümer seinen Zweck in einfacher Weise dadurch erreichen kann, daß er die Hypothek auf das Grundstück im ganzen eintragen läßt, ohne daß hierdurch die bereits bestehende Quotenhypothek in ihrer Wirksamkeit berührt wird.“

Aus diesen Sätzen ergibt sich, daß man sich bei den Gesetzgebungsvorarbeiten der Annahme, daß im Streitfalle eine Ausnahme von § 1114 vorliegt, zugeneigt, jedenfalls der Rechtswissenschaft und Rechtssprechung die endgültige Feststellung einer solchen Ausnahme überlassen hat.

Hält man hiermit die nach obigem auf den Streitfall nicht passenden Zweckmäßigkeitsgründe für § 1114 zusammen und berücksichtigt man ferner, daß der von den Motiven in zweiter Reihe vor-

geschlagene Ausweg einer teilweisen Doppelhypothek für die nämliche Forderung, wie schon die erste Beschwerde in gegenwärtiger Sache zutreffend bemerkt, zu Zweifeln und Verwickelungen Anlaß geben könnte, so muß man, mit dem Oberlandesgerichte Dresden und entgegen dem Kammergerichte, die Anwendbarkeit des § 1114 dann ausschließen, wenn in Fällen, wie den erwähnten, der zum Alleineigentümer Gewordene die Bruchteilshypotheken auf das Ganze erstrecken will.

Freilich ist ein Teil der Schriftsteller,

Planck, B.G.B. § 1114 Bem. 4; v. Staudinger, B.G.B. Bb. 3 § 1114 Bem. 2 c d S. 581; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bb. 1 S. 690; Männer, Sachenrecht S. 370 Anm. 6; Falkmann, J. Bl. Fr. G. Bb. 5 S. 303,

— unter meist nur kurzer Begründung — anderer Meinung; aber andere,

Predari, G.B.D. § 19 Anm. 37a S. 340; Turnau u. Förster, Liegenschaftsrecht, Bb. 1 S. 734 Fußnote; Förster, im Recht 1904 S. 91; Glüche, G.B.D. § 6 Anm. 6 S. 116; Kretschmar, Sachenrecht § 1114 Anm. 2 b,

sprechen sich mehr oder minder bestimmt für die hier von dem beschließenden Senate gewonnene Rechtsansicht aus. Wenn sich Falkmann besonders gegen Förster's Grund wendet, daß die Hypothekerstreckung auf das Ganze in Wirklichkeit nicht eine Belastung des freien Bruchteils, sondern eine Belastung des Ganzen bilde, so mag man diese Streitfrage hier auf sich beruhen lassen. Es genügt schon die obige Darlegung, daß die Hypothekerstreckung auf das ganze Grundstück bei Nichtvorhandensein oder Zustimmung von Zwischenberechtigten einen Ausnahmefall zu § 1114 B.G.B. bildet und dem Verbote dieser Gesetzesstelle nicht unterliegt. Ebensovienig ist der immerhin sehr beachtenswerte, vom Oberlandesgerichte zu Dresden herangezogene Hilfsgrund für die gegenwärtige Entscheidung nötig, daß das Bürgerliche Gesetzbuch in § 1131 sogar eine kraft Gesetzes eintretende Hypothekerstreckung dann kennt, wenn ein Grundstück einem anderen belasteten Grundstücke zugeschrieben wird. Dieser Vorgang ist ähnlich dem, wodurch die Bruchteilzuschreibung in Gestalt der Vereinigung des Eigentums aller Bruchteile in einer Hand erfolgt,

und es ist nicht abzusehen, warum in diesem Falle nicht wenigstens eine Hypothekerstreckung durch Rechtsgeschäft statthaft sein sollte.

Aus diesen Gründen mußte, entgegen der Rechtsanschauung des Kammergerichts, der des Oberlandesgerichts zu Dresden für den Fall, daß sog. Zwischenrechte nicht vorhanden sind oder daß deren Inhaber ihre Zustimmung mit notwendiger Rangeinräumung erklären, beigepflichtet werden. Hier auch eine Entscheidung für den Fall zu treffen, daß vorhandene Zwischenberechtigte Zustimmungserklärungen zu der Hypothekerstreckung auf das Ganze mit notwendigen Rangeinräumungen nicht abgeben, lag kein Anlaß vor.

Ausdrücklich sei noch bemerkt, daß auch der Rechtsfall, der dem kammergerichtlichen Beschlusse vom 6. Juli 1903 (Entsch., zusammengest. im R.-Justizamt Bd. 4 S. 39) zugrunde lag und wobei erbrechtliche Verfügungsbeschränkungen in Frage kamen, von der gegenwärtigen Entscheidung nicht getroffen wird.

Dagegen mußte obigen Ausführungen zufolge der die ungerechtfertigte Lösungsandrohung enthaltende Beschluß des Grundbuchamtes und der ihn billigende Beschluß des Landgerichts aufgehoben werden.“