

58. Entwertung einer auf mehreren Grundstücken zur Gesamtheit eingetragenen Sicherungshypothek, auf die der zahlende Eigentümer eines Einzelgrundstücks nach § 1173 Abs. 2 BGB. Anspruch hat, durch Vorrechtseinräumungen auf den anderen Grundstücken. Kann die Zahlung nach § 1165 BGB. verweigert und Löschung nach § 1169 BGB. auch gegenüber einem gutgläubigen Erwerber der Sicherungshypothek verlangt werden?

BGB. §§ 1184 ffg., 1157.

V. Zivilsenat. Ur. v. 12. Oktober 1910 i. S. M. (Rl. u. Wiberbfl.)
m. S. (Bekl. u. Wiberkl.). Rep. V. 565/09.

I. Landgericht Koblenz.

II. Oberlandesgericht Köln.

Die Beklagten waren Eigentümer des Grundstücks Augusta-Ring Nr. 1 in K., das sie durch notariellen Vertrag vom 6. Mai 1905 von dem Bauunternehmer H. für 61000 M gekauft hatten. In Anrechnung auf den Kaufpreis hatten sie eine auf dem Grundstücke für die deutsche Grundkreditbank in G. haftende Darlehnsforderung von 43000 M übernommen, während der Rest von 18000 M gestundet wurde und eingetragen werden sollte. Auf dem Grundstücke war ferner auf Grund eines notariellen Schulbversprechens H.'s vom 21. September 1904 für den Bauunternehmer D. eine Sicherungs-

hypothek von 60280 *M* eingetragen. Sie sollte zur Sicherung D.'s für den von ihm gewährten Bankredit dienen und haftete gleichzeitig auf zwei anderen H. gehörigen Grundstücken, Augusta-Ring Nr. 3 und Nr. 5, die mit Nr. 1 einen Baublock gebildet hatten. Davon wurden später 15280 *M* und in der Folgezeit noch 11000 *M* gelöscht, so daß die Hypothek nur noch in Höhe von 34000 *M* bestand. Am 4. November 1905 räumte D. mit Zustimmung H.'s einer auf dem Grundstücke Augusta-Ring Nr. 3 haftenden Hypothek von 55000 *M* und einer auf Augusta-Ring Nr. 5 eingetragenen Hypothek von 50000 *M* den Vorrang vor seiner erwähnten Gesamt-Sicherungshypothek ein und trat dann durch notariellen Akt vom 24. November 1906 diese Hypothek dem Kläger ab. Das Grundstück Augusta-Ring Nr. 3 wurde später von H., ebenso wie Augusta-Ring Nr. 5, veräußert.

Als im März 1907 der Kläger dingliche Klage gegen die Beklagten erhob, verlangten diese Abweisung der Klage und stellten widerklagend den Antrag, den Kläger zu verurteilen, daß er die Löschung der Sicherungshypothek von 34000 *M* bewillige, eventuell daß er darauf verzichte. Das Landgericht erkannte nach diesen Anträgen; die Berufung des Klägers und Widerbeklagten wurde zurückgewiesen. Seine Revision hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

... „Von den Einwendungen, mit denen die Beklagten ihren Antrag auf Abweisung der Klage und ihre Widerklage begründet haben, kam nur noch die vom Berufungsgerichte für durchgreifend erachtete in Betracht. Die Beklagten hatten geltend gemacht, sie hätten, da sie im Kaufvertrage mit H. die streitige Hypothek nicht übernommen hätten, im Falle der Befriedigung des Gläubigers nach § 1173 Abs. 2 BGB. in Höhe ihres Ersatzanspruchs an H. Anspruch auf die Gesamthypothek auf Augusta-Ring Nr. 3 und Nr. 5 gehabt. Diesen Anspruch habe D. dadurch, daß er Hypotheken von 55000 *M* und 50000 *M* den Vorrang auf diesen Grundstücken ohne Zustimmung der Beklagten eingeräumt habe, völlig entwertet. Infolgedessen seien die Beklagten, nach dem analog anzuwendenden § 1165 BGB., von ihrer dinglichen Haftung frei geworden und könnten Löschung der Hypothek oder nach § 1169 BGB. Verzicht verlangen.“

Der Berufungsrichter hat nach Vernehmung eines . . . Sachverständigen festgestellt, daß die Hypothek durch die Vorrechtseinräumung auf Augusta-Ring Nr. 3 und Nr. 5 in der Tat dort jeden Wert verloren hat. Er hat unter Berufung auf die Ausführung in den Protokollen Bd. 3 S. 636 und in den Kommentaren von Pland (Bd. 3 § 1173 Bem. 4e) und Turnau-Förster (Bd. 1 § 1173 Bem. II 9) den § 1165 BGB. für anwendbar erachtet. . . .

Tritt man aber auch den Ausführungen des Berufungsrichters, betreffend die Anwendbarkeit des § 1165 BGB. auf die hier in Rede stehenden, aus § 1173 Abs. 2 BGB. sich ergebenden Rechtsbeziehungen zu P. und D. (vgl. Pland a. a. O. Bem. 4, Turnau-Förster, Bem. II 7, auch Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 58 S. 425), bei, so folgt doch daraus nicht ohne weiteres, daß der aus §§ 1165, 1169 BGB. entnommene Einwand auch gegenüber dem Kläger geltend gemacht werden kann. Der Einwand betrifft nicht die durch die Hypothek gesicherte Forderung (§§ 1184, 1185 Abs. 2 BGB.), deren Bestehen nicht im geringsten streitig ist, vielmehr die dinglichen Rechtsbeziehungen und fällt unter § 1157 BGB. Er kann demnach, auch bei der Sicherungshypothek (vgl. Pland Bem. 4 zu § 1157, Bem. 1a b zu § 1184; Turnau-Förster Bem. 7 zu § 1157, Bem. II 1 zu § 1185 BGB.) einem neuen Gläubiger nur dann entgegengesetzt werden, wenn dieser schlechtgläubig ist. Ob dies beim Kläger der Fall war, hat der Berufungsrichter überhaupt nicht erörtert. . . .