

60. Kann eine Höchstbetrag-Hypothel ungeteilt für verschiedene Gläubiger und zur Sicherung von Forderungen gegen verschiedene Schuldner ins Grundbuch eingetragen werden? Sind vorläufige Eigentümer-Grundschulden oder Verfügungen darüber eintragungsfähig?

BGB. §§ 1113, 1115, 1163, 1177, 1190.

GBD. § 40.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 1. März 1911 in der Grundbuchsache N.-Sch. Bl. 28. Beschw.-Rep. V. 120/10.

I. Amtsgericht Schubin.

II. Landgericht Bromberg.

Im Grundbuche von N.-Sch. Blatt 6 und Blatt 28 wurde am 21. Juni 1906 je unter Nr. 11 der Abteilung III für die Deutsche Mittelstandsklasse in P. eine Gesamtsicherungshypothel zum Höchstbetrage von 3900 *M* unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung der damaligen Eigentümer, der in Gütergemeinschaft lebenden Eheleute M., vom 11. Mai 1906 eingetragen. Nach der Eintragungsbewilligung sollten die Ansprüche der Mittelstandsklasse wegen aller Schäden gesichert werden, die ihr aus der Nichterfüllung der von den Eheleuten M. übernommenen Verpflichtungen etwa erwachsen würden. Am 31. August 1907 gelangte auf Blatt 28 gleichzeitig mit der Löschung eines Teilbetrages von 2600 *M* und der Löschung der Mithaftung des Grundstücks Blatt 6 folgende Veränderung bei der Hypothel zur Eintragung:

„Soweit diese Hypothel von der Mittelstandsklasse nicht in Anspruch genommen wird, dient sie auch zur Sicherung aller Ansprüche, die dem Spar- und Darlehnskassenverein in P. gegen die Eheleute M. und deren Rechtsnachfolger im Grundbuch erwachsen werden, insbesondere aus der Gewährung von Darlehen.“

Das Grundstück Blatt 28 wurde sodann am 6. Januar 1910 auf die in Gütergemeinschaft lebenden Eheleute H. umgeschrieben, und bei der Hypothek wurde an demselben Tage vermerkt:

„Die Hypothek dient auch zur Sicherung aller Forderungen, die der Mittelstandskasse gegen die H.'schen Eheleute erwachsen sind oder gegen sie oder ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks noch erwachsen werden.“

Mittels gerichtlich beglaubigter Urkunde vom 4. März 1910 bewilligte und beantragte die Mittelstandskasse in eigenem Namen und im Namen der Eheleute H.,

„die Sicherungshypothek dahin abzuändern, daß sie in erster Linie ihre Ansprüche gegen die Eheleute M. und die Eheleute H. und deren Rechtsnachfolger im Besitz oder Eigentum des Grundstücks, die bereits entstanden seien und noch entstehen werden, sichere und der Spar- und Darlehnskassenverein in B. wegen seiner eingetragenen Forderung nur insoweit berechtigt sei, als sie die Sicherungshypothek nicht in Anspruch nehme.“

Der B.-Verein bewilligte seinerseits diese Eintragung in der gerichtlich beglaubigten Urkunde vom 11./15. März 1910. Beide Urkunden überreichte die Mittelstandskasse nebst der ihr von den Eheleuten H. unter dem 5. Januar 1910 in gerichtlich beglaubigter Form erteilten Vollmacht dem zuständigen Grundbuchamte. Dieses lehnte die beantragte Eintragung ab, weil sie nur eine Wiederholung der Eintragung vom 31. August 1907 sein würde. Die Beschwerde der Mittelstandskasse wurde vom Landgerichte mit der gleichen Begründung zurückgewiesen. Das Kammergericht hielt die Beschlüsse für unrichtig, weil der vorliegende Antrag eine noch nicht eingetragene Rangänderung bezwecke. Es würde der von der Mittelstandskasse erhobenen weiteren Beschwerde stattgegeben haben, glaubte jedoch hieran durch die Auffassung gehindert zu sein, die das Reichsgericht in einer Reihe von Urteilen (Entsch. in Zivilf. Bd. 51 S. 115, Bd. 55 S. 217, Bd. 61 S. 37; Gruchot, Beiträge, Bd. 48 S. 606, Bd. 52 S. 1067) hinsichtlich des Zeitpunktes des Erwerbes der Höchstbetrags-Hypothek durch den Eigentümer vertreten habe, und legte deshalb die weitere Beschwerde unter Begründung seiner Rechtsauffassung dem Reichsgerichte vor.

In Wirklichkeit wollte das Kammergericht die Entscheidung über

die weitere Beschwerde von der Beantwortung der Frage abhängig machen, ob es zulässig sei, daß bei der Höchstbetrags-Hypothek eine Verfügung des Eigentümers über seine etwaige Eigentümer-Grundschuld im Grundbuche eingetragen werde, solange nicht die Höhe des durch die Hypothek gesicherten Forderungsbetrages endgültig feststehe. Da das Reichsgericht die Frage wiederholt verneint hat (Entsch. in Zivilf. Bd. 61 S. 374, Bd. 72 S. 274), während das Kammergericht der Ansicht war, daß die Auslegung der das Grundbuchrecht betreffenden Vorschriften der §§ 1113, 1163, 1177, 1190 BGB. zur Bejahung führen müsse, so waren die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 79 Absf. 2, 3 BGB. gegeben. Die weitere Beschwerde wurde aber zurückgewiesen.

#### Gründe:

(Es wird zunächst ausgeführt, daß die Einbeziehung neuer Forderungen in die Höchstbetrags-Hypothek nur mit Bewilligung der Eheleute M. zulässig wäre, und sodann fortgefahren:)

„Das Gesetz geht davon aus, daß jeder Hypothek nur eine einzelne, bestimmte (wenn auch bedingte oder künftige) Forderung zugrunde liegt (§§ 1113, 1115 BGB.). Damit ist allerdings die Sicherung mehrerer Forderungen durch dieselbe Hypothek nicht schlechthin ausgeschlossen; sie bildet bei der Höchstbetrags-Hypothek, die ja vorzugsweise dem wechselnden Kreditverkehre zu dienen bestimmt ist, sogar die Regel. Immerhin muß jedoch die Einheitlichkeit des Forderungsverhältnisses wenigstens insofern gewahrt bleiben, als durch eine und dieselbe, ungeteilte Hypothek mehrere Forderungen grundsätzlich nur dann gesichert werden können, wenn sie demselben Gläubiger gegen denselben Schuldner zustehen. Es mag deshalb für zulässig zu erachten sein, daß eine Höchstbetrags-Hypothek einem Gläubiger für alle seine gegenwärtigen und künftigen Forderungen gegen den nämlichen Schuldner eingeräumt wird (vgl. Urteil vom 22. Juni 1907, Rep. V. 558/06, Jur. Wochenschr. 1907 S. 513 Nr. 13). Dagegen findet die Bestellung einer ungeteilten Hypothek für verschiedene Forderungen, die je einem anderen Gläubiger zustehen, oder für mehrere Forderungen gegen verschiedene, nicht in einer Verpflichtungsgemeinschaft stehende Schuldner im Gesetze keine Stütze. Durch eine solche Bestellung würden auch unklare Verhältnisse geschaffen werden, zumal wenn, wie im vorliegenden Falle, die Per-

sönlichkeiten der nicht namentlich bezeichneten Schuldner noch nicht feststehen, ihre Feststellung vielmehr von ihrem Eintritte in ein gewisses Verhältnis, wie das Eigentum am Grundstücke oder gar dessen Besitz, abhängig gemacht wird.

Das Kammergericht hat aus der Mehrheit der Schuldner ein Bedenken anscheinend nicht entnommen, obgleich ein solches gerade hier besonders hervortritt. Dagegen glaubt es die Zweifel, die sich gegen die Richtigkeit des in seinem Beschlusse vom 17. Juni 1901 (Jahrb. Bd. 22 S. A 160) ausgesprochenen Rechtsgrundsatzes daraus ergeben, daß dieselbe ungeteilte Höchstbetrags-Hypothek zur Sicherung mehrerer, je einem anderen Gläubiger zustehender Forderungen dienen soll, durch folgende Ausführungen beseitigen zu können. Daß Grundbuch müsse zwar grundsätzlich eine bestimmte Person nachweisen, die aus der Hypothek berechtigt sei. Dieser Grundsatz werde jedoch durch Ausnahmen erheblich abgeschwächt. Innerhalb einer Hypothek könne eine Mehrheit nicht in Rechtsgemeinschaft stehender Gläubiger zusammentreffen, wenn eine Teilabtretung oder die Ersetzung eines Teiles der Forderung durch die Forderung eines anderen Gläubigers (§ 1180 Abs. 2 BGB.) erfolge. Teilabtretung und Teilersetzung seien, da hierfür eine dem § 925 Abs. 2 BGB. entsprechende Vorschrift nicht bestehe, nach der allgemeinen Regel des § 158 auch unter einer aufschiebenden oder auflösenden Bedingung möglich. Es könne also der Fall eintreten, daß neben den ursprünglichen ein anderer Gläubiger trete, ohne daß aus dem Grundbuche ersichtlich sei, wem das Recht später zustehen werde. In diesen Fällen sei allerdings immer noch bestimmt, welcher Teilbetrag der Hypothek von dem Rechte des bedingt eingetretenen neuen Teilgläubigers betroffen werde; auch diese Bestimmtheit könne jedoch durch die Grundsätze der Eigentümerhypothek beseitigt werden. In allen Fällen nämlich, in denen von vornherein nicht feststehe, in welcher Höhe der Gläubiger die Hypothek erwerben oder behalten werde, d. h. in den Fällen der Hypothek für eine künftige oder bedingte Forderung (§ 1113 Abs. 2) und der Höchstbetrags-Hypothek (§ 1190), sei aus dem Grundbuche nicht zu ersehen, zu welchem Teilbetrage der Eigentümer und zu welchem der Gläubiger an der Hypothek berechtigt sei. Sei diese Ungewißheit aber erst einmal durch die gesetzlichen Vorschriften über die Eigentümerhypothek geschaffen, so sei nicht ersichtlich, warum der Eigen-

tümer in solchen Fällen nicht ebenso, wie in anderen Fällen über seine Eigentümer-Grundschuld sollte verfügen können. Daß er dadurch in die Lage versetzt werde, die ungewisse Rechtsstellung, die er selbst habe, auf andere zu übertragen, stehe dem nicht entgegen. Denn für die Bestimmtheit der Grundbuch-Eintragungen sei es unerheblich, ob sich der Eigentümer oder ein Dritter in der angegebenen ungewissen Rechtslage zu dem Gläubiger befänden.

Diese Erwägungen gehen in ihrem ersten Teile deshalb fehl, weil mit der Teilabtretung oder der Ersetzung eines Teiles der Forderung durch die Forderung eines neuen Gläubigers die bis dahin einheitliche Hypothek als solche zu bestehen aufhört. An ihre Stelle treten die mehreren Teilhypotheken, die nunmehr je die gleiche rechtliche Selbständigkeit haben, wie sie vorher ihr eigen war. Es kann also nicht davon die Rede sein, daß in derartigen Fällen durch eine einheitliche Hypothek die Forderungen verschiedener, nicht in einer Rechtsgemeinschaft stehender Gläubiger gesichert würden.

Die Zulässigkeit der Bestellung einer Höchstbetrags-Hypothek zur Sicherung der Forderungen verschiedener Gläubiger in der Weise, daß die Hypothek zunächst für die Forderungen des einen Gläubigers, und soweit diese den Höchstbetrag nicht ausfüllen sollten, für die Forderungen eines anderen Gläubigers haftet,<sup>1</sup> läßt sich aber ebensowenig mit den Grundsätzen über die Eigentümer-Grundschuld rechtfertigen. Es mag zugegeben werden, daß der in mehreren Entscheidungen des Reichsgerichts (Biv. Bd. 51 S. 117, Bd. 61 S. 41, Gruchot, Beiträge, Bd. 48 S. 608, Bd. 52 S. 1070; vgl. anderseits Biv. Bd. 49 S. 165, Bd. 55 S. 220 flg.) ausgesprochene

<sup>1</sup> Für die Zulässigkeit außer R.-G.-Jahrb. Bd. 22 S. A 160, Bd. 28 S. A 143 u. a. Fuchs, zu § 1180 BGB. Anm. 2, zu § 1190 Anm. 6; Güthe, Grundbuchordnung, zu § 48 Anm. 4; Klumpp, Grundbuchrecht, § 227 unter I, 2. Aufl. S. 817; Meißel, Grundbuchordnung S. 818; Oberned, Grundbuchrecht, 4. Aufl. Bd. 2 S. 78 Anm. 20; Rids, Grundbuchpraxis S. 139; Turnau-Förster, Liegenschaftsrecht, 3. Aufl., zu § 1190 BGB. Anm. I, 2. Dagegen namentlich Eccius in der D. J.-Z. 1902 S. 62/63; Brud, Eigentümerhypothek, S. 180 Anm. 16; Biermann, Sachenrecht, 2. Aufl. zu § 1190 Anm. 5a; Staudinger-Rober zu § 1180 Anm. 2b, zu § 1190 Anm. 2c; Kreßschmar, Grundbuchrecht, Bd. 1 S. 120 flg., Sachenrecht zu § 1180 Anm. 5; Kommentar von R.G.R. zu § 1113 Anm. 3; Pland zu § 1113 Anm. 4; Predari, Grundbuchordnung S. 302.

Grundsatz, die Höchstbetrags-Hypothek sei, auch wenn sie für künftige, d. h. zur Zeit der Einigung und Eintragung noch nicht entstandene, Forderungen bestellt worden, von vornherein Gläubigerhypothek und sie werde erst Eigentümergrundschuld, wenn und soweit feststehe, daß Forderungen nicht entstanden seien und nicht mehr entstehen könnten, einer erneuten Prüfung nicht standhält, daß vielmehr hinsichtlich des Zeitpunktes der Entstehung der Eigentümergrundschuld (vgl. §§ 1163 Abs. 1, 1177 BGB.) zwischen einer solchen Höchstbetrags-Hypothek und einer anderen Hypothek für eine künftige Forderung (§ 1113 Abs. 2 BGB., Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 51 S. 44) ein Unterschied nicht gemacht werden darf. Allein aus dem Umstande, daß auch bei der Höchstbetrags-Hypothek für eine künftige (zur Zeit der Einigung und Eintragung noch nicht vorhandene) Forderung sofort eine Eigentümergrundschuld entsteht, folgt keineswegs, daß diese, ihrer Natur nach nur vorläufige, Eigentümergrundschuld der Eintragung ins Grundbuch fähig wäre und daß demgemäß auch etwaige über sie getroffene Verfügungen eingetragen werden könnten. Gegen die Zulässigkeit derartiger Eintragungen spricht, wie in den Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 61 S. 374 eingehend dargelegt worden ist, das Wesen und der Zweck der Grundbuchgesetzgebung überhaupt und die Vorschrift des § 40 G.B. insbesondere. Dieser Beschluß des Reichsgerichts beruht nicht etwa, wie das Kammergericht anzunehmen scheint, auf der Auffassung, daß der Eigentümer erst mit der Feststellung (dem Feststehen) der durch die Höchstbetrags-Hypothek gesicherten Forderungen eine Eigentümer-Grundschuld erlange und daß er bis dahin über sein bloß künftiges Recht dinglich nicht verfügen könne. Das Reichsgericht läßt es vielmehr ausdrücklich dahingestellt, ob nicht schon während der Schwebezeit ein der dinglichen Verfügung des Eigentümers unterworfenenes Recht bestehe. Es verneint trotz des etwaigen Bestehens eines solchen Rechts die Zulässigkeit der Eintragung, weil neben dem Vermerke der Hypothek, die dazu bestimmt ist, mit der Entstehung der Forderung eine vollwertige Gläubigerhypothek zu werden, für die mit der Eintragung entstandene Eigentümer-Grundschuld, deren Bestimmung dahin geht, mit der Entstehung der Forderung zu erlöschen, im Grundbuche kein Raum ist.

Von dieser, auch dem Beschlusse vom 11. Dezember 1909 (Entsch.

des R.G.'s in Zivils. Bd. 72 S. 274) zugrunde liegenden Rechtsauffassung abzugehen, besteht kein Anlaß. Indem das Gesetz die Bestellung einer Hypothek für eine künftige Forderung vorsieht und mit der Eintragung des Vermerks dieser Hypothek eine durch die Entstehung der Forderung auflösend bedingte Eigentümer-Grundschild ins Leben treten läßt, bringt es gleichzeitig zum Ausdruck, daß während des Schwebens der Bedingung die Eigentümer-Grundschild im Grundbuche nicht zur Darstellung zu kommen hat. Aus der Nichteintragbarkeit der Eigentümer-Grundschild während des Schwebestandes folgt aber ohne weiteres, und dies stellt § 40 G.B. noch besonders klar, die Nichteintragbarkeit einer etwa zulässigen Abtretung oder sonstigen dinglichen Verfügung.“