

62. Ist während des Zwangsversteigerungsverfahrens
1. die Umwandlung einer Rentenschuld in eine Hypothek dem Ersteher gegenüber wirksam, wenn nach den Versteigerungsbedingungen das Recht als Rentenschuld bestehen bleiben soll?
  2. die vom Vollstreckungsschuldner erklärte Kündigung einer Rentenschuld dem Ersteher gegenüber wirksam, wenn die Rentenschuld dem Rechte des betreibenden Gläubigers im Range vorging und der Gläubiger gegen die Kündigung Widerspruch erhoben hatte?

ZwZG. §§ 20, 23, 44, 52, 54, 82, 90, 91, 92, 100.

BGB. §§ 135, 136, 1201, 1202.

V. Zivilsenat. Ur. v. 24. Februar 1915 i. S. G. (Bekl. u. Widerkl.)  
w. S. (Kl. u. Wiederbekl.). Rep. V. 454/14.

I. Landgericht Hamburg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Auf den im Grundbuche von G. Bl. Nr. 2170 und 2171 verzeichneten Grundstücken des F. waren in Abt. III Nr. 8 für den Kläger Hypotheken eingetragen. Auf Antrag des Klägers wurde am 14. März 1913 die Zwangsversteigerung der Grundstücke angeordnet. Der Versteigerungstermin wurde auf den 10. Juli 1913 anberaumt. Auf den Grundstücken stand in Abt. III Nr. 1 je eine jährliche, durch Zahlung von 2812,50 M. ablösbare Rentenschuld für N. Testament seit dem 27. März 1912 eingetragen. In zwei notariell beglaubigten Urkunden vom 4. Juli 1913 traten die N.'schen Testamentvollstrecker die beiden Rentenschulden unter Bewilligung der Umschreibung mit der laufenden Rente seit 1. Juli 1913 an M. ab. Ferner bewilligten und beantragten M. und der Grundstückseigentümer F. in zwei notariell beglaubigten Urkunden, daß die beiden Rentenschulden in Grundschulden von je 2812,50 M., diese Grundschulden weiter in Hypotheken für Darlehne von je 2812,50 M., mit 5% vom 1. Juli 1913 ab verzinslich, umgewandelt und daß diese Umwandlungen mit Zinsvermerken in das Grundbuch eingetragen würden. Auch wurde erklärt, daß die Hypotheken ohne weitere Kündigung am 1. Oktober 1913 zur Rückzahlung fällig seien. Sodann trat M. in zwei notariell beglaubigten Urkunden vom 5. Juli 1913 die beiden Hypotheken nebst den 5% Zinsen seit dem 1. Juli 1913 unter Bewilligung der Umschreibung an den Beklagten ab. Auf Grund dieser zu den Grundakten eingereichten Urkunden wurden am 7./8. Juli 1913 zunächst die Abtretungen der Rentenschulden an M. nebst den Umwandlungen der Rentenschulden in Grundschulden und dieser Grundschulden in Hypotheken und sodann die Abtretungen an den Beklagten in das Grundbuch eingetragen.

Im Versteigerungstermine meldete M. zu den Zwangsversteigerungsakten an: die Rente sei ihm seit dem 1. Juli 1913 abgetreten und in eine mit 5% verzinsliche Hypothek von 2812,50 M. umgewandelt, der Schuldner habe die Rente auf den 1. Oktober 1913 gekündigt, die Hypothek sei ebenfalls am 1. Oktober 1913 fällig. Der Kläger erhob gegen die Umwandlung der Rente und gegen die Kündigung Widerspruch. Er erstand dann die beiden Grundstücke. Sie wurden ihm am 24. Juli 1913 zugeschlagen. In den beiden

Zuschlagsbeschlüssen war unter den Zuschlagsbedingungen gemäß der Feststellung des geringsten Gebots als bestehen bleibend außer anderen Rechten aufgeführt:

Abt. III Nr. 1: Zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks *M* 75 jährliche, mit *M* 2812,50 zu lösende Rente.

Auf sofortige Beschwerde des Klägers wurden durch Beschluß des Beschwerdegerichts vom 21. August 1913 in beiden Zuschlagsbeschlüssen die Worte „zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks“ gestrichen, weil das Vollstreckungsgericht zu der Frage, ob es das Grundstück mit einer Rentenschuld oder mit einer Hypothek zugeschlagen, keine Stellung genommen habe, in den Versteigerungsbedingungen aber das Recht als Rentenschuld berücksichtigt sei.

Der Kläger erhob dann Klage mit dem Antrage, den Beklagten zu verurteilen, darin zu willigen, daß die auf den beiden Grundstücken in Abt. III Nr. 1 eingetragenen, mit 5% verzinslichen Hypotheken von je 2812,50 *M* in die ursprünglichen Renten von je 75 *M* mit 2812,50 *M* Ablösungswert wieder umgewandelt würden. Er machte geltend: die Umwandlung der Renten in Hypotheken sei ihm gegenüber als dem betreibenden Gläubiger unwirksam, ebenso die Kündigung der Renten; jedenfalls seien ihm die Grundstücke mit bestehenden Renten zugeschlagen worden. Der Beklagte erhob Widerklage mit dem Antrage, den Kläger zu verurteilen, wegen je 2812,50 *M* nebst 5% Zinsen seit 24. Juli 1913 die Zwangsvollstreckung in die beiden Grundstücke zu dulden. Er trug vor: die durch die Anordnung der Zwangsversteigerung erfolgte Beschlagnahme habe nicht die Rentenschuld ergriffen und nicht die Umwandlung der Rentenschuld unwirksam gemacht; der Grundstückseigentümer F. habe die Renten am 6. Juli 1913 zur Auszahlung auf den 1. Oktober 1913 gekündigt, und die Kündigung sei wirksam.

Der erste Richter verurteilte den Beklagten nach dem Klageantrage und wies die Widerklage ab. Die Berufung des Beklagten hatte keinen Erfolg. Auch die Revision des Beklagten wurde zurückgewiesen aus folgenden

#### Gründen:

„Der Kläger war in den Verfahren auf Zwangsversteigerung der beiden früher dem F. gehörigen Grundstücke betreibender Gläubiger

und ist zugleich Ersteher der Grundstücke. Jedoch sind seine Rechte als betreibender Gläubiger von seinen Rechten als Ersteher zu scheiden. Der Kläger hat nicht bezwogen, weil er auch betreibender Gläubiger war, als Ersteher mehr oder weniger Rechte wie ein Dritter, wenn diesem die Grundstücke zugeschlagen wären. Durch die Anordnung der Zwangsversteigerung wurden die Grundstücke und, soweit nicht § 21 ZwVG. Ausnahmen bestimmt, auch diejenigen Gegenstände, auf welche sich bei einem Grundstücke die Hypothek erstreckt, gemäß §§ 20, 23 ZwVG. mit der Wirkung eines Veräußerungsverbots zugunsten des Klägers als betreibenden Gläubigers beschlagnahmt. Daher war nach §§ 135, 136 WGB. eine Verfügung über einen der von der Beschlagnahme betroffenen Gegenstände, die gegen das Veräußerungsverbot verstieß, zwar nicht nichtig, aber dem Kläger als betreibendem Gläubiger gegenüber unwirksam. Hier steht in Frage, ob die angeblich von dem Grundstückseigentümer und Vollstreckungsschuldner F. erklärte Kündigung der auf den Grundstücken eingetragenen Rentenschulden und die Umwandlung der Rentenschulden in Hypotheken Verfügungen waren, die gegen das Veräußerungsverbot verstießen.

Jedoch kann in Übereinstimmung mit dem Berufungsrichter davon abgesehen werden, ob die Umwandlung, deren Unwirksamkeit mit der Klage geltend gemacht wird, für sich allein oder in Verbindung mit der Kündigung, insbesondere auch soweit nicht damit die Festsetzung einer Verzinsung zu 5% verknüpft war, eine solche Verfügung darstellt. Wie der Berufungsrichter mit Recht annimmt, hatte die Umwandlung, gleichviel ob sie gegenüber dem Kläger als betreibendem Gläubiger unwirksam war oder nicht, dem Kläger als Ersteher gegenüber keine Wirkung. Denn nach den auf die Beschwerde des Klägers durch den Beschluß vom 21. August 1913 geänderten Zuschlagsbeschlüssen vom 24. Juli 1913 ist hinsichtlich der in Abt. III Nr. 1 eingetragenen Belastungen gemäß § 82 ZwVG. als Versteigerungsbedingung bezeichnet, daß 75 *M* jährliche, mit 2812,50 *M* abzulösende Rente bestehen bleibe. Damit sollte nach dem Beschlusse vom 21. August, der die Worte in den Zuschlagsbeschlüssen „zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks“ strich, zum Ausdruck gebracht werden, daß die Belastung nicht als Hypothek, sondern als Rentenschuld bestehen bleibe. Der Beklagte

hat den Beschluß vom 21. August nicht gemäß § 100 ZwVG. mit der weiteren Beschwerde angefochten. Daher steht rechtskräftig fest, daß die im Wege der Umwandlung aus den Rentenschulden für den Beklagten eingetragenen beiden Hypotheken nach den Versteigerungsbedingungen nicht bestehen bleiben sollten. Gemäß §§ 90 Abs. 1, 91 Abs. 1 ZwVG. sind deshalb die hypothekarischen Rechte des Beklagten erloschen. Daraus folgt, daß die Klage auf Bewilligung, die auf den beiden Grundstücken für den Beklagten eingetragenen, mit 5% verzinslichen beiden Hypotheken wieder in die ursprünglichen Renten umzuwandeln, als Klage auf Bewilligung der Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB. begründet und die Widerklage, soweit sie sich auf die hypothekarischen Eintragungen stützt und die Zinsansprüche von 5% seit dem 24. Juli 1913 verfolgt, unbegründet ist.

Die Widerklage ist aber auch insoweit, als sie sich auf die angebliche Kündigung der Rentenschulden durch den Grundstückseigentümer und Vollstreckungsschuldner F. gründet, ungerechtfertigt. Die Kündigung hätte, wenn sie wirksam gewesen wäre, zum Erfolge gehabt, daß der Rechtszustand der beiden Grundstücke hinsichtlich des Umfangs ihrer Belastung zum Nachteil des Klägers als betreibenden Gläubigers, dessen Hypotheken den Rentenschulden im Range nachstanden, verändert wurde. Dem Gläubiger der Rentenschulden stand ein Recht zur Kündigung und ein Anspruch auf Ablösung nicht zu (§ 1201 Abs. 2 BGB.). Er konnte daher die Zahlung der Ablösungssummen aus den Grundstücken nicht verlangen. Dies galt auch, nachdem die Zwangsversteigerung der Grundstücke angeordnet war. Zwar schreibt § 92 Abs. 3 ZwVG. vor, daß bei ablösbaren Rechten sich der Betrag der Ersatzleistung durch die Ablösungssumme bestimmt. Diese Vorschrift findet aber nur dann Anwendung, wenn die ablösbaren Rechte durch den Zuschlag erloschen und aus dem Bargebote zu decken sind. Nur unter dieser Voraussetzung hätte der Gläubiger der Rentenschulden Zahlung der Ablösungssummen aus den haren Versteigerungserlösen verlangen können. Da jedoch die Rentenschulden den Hypotheken des Klägers als betreibenden Gläubigers im Range vorgingen und sie also nach §§ 44, 52 ZwVG. bestehen bleiben mußten, erlangte der Gläubiger auch durch die Anordnung der Zwangsversteigerung keinen Anspruch auf Zahlung der Ablösungs-

summen. Vielmehr war er auch nach der Durchführung der Zwangsversteigerung auf den Bezug der jährlichen Renten beschränkt. Die Kündigung der Rentenschulden durch den Grundstückseigentümer aber verschaffte ihm nach § 1202 Abs. 3 BGB. das Recht, nach dem Ablaufe der Kündigungsfrist die Zahlung der Ablösungssummen aus den Grundstücken zu verlangen. Die Höhe der Ablösungssumme unterliegt der freien Festsetzung der Beteiligten bei der Bestellung der Rentenschuld. Ein bestimmtes Verhältnis zwischen Rente und Ablösungssumme ist im Gesetze nicht vorgeschrieben. Die Ablösungssumme kann auch den bei einer Kapitalisierung der Jahresrente sich ergebenden Betrag oder den sonstigen Wert des Rentenbezugsrechts übersteigen. Letzteres ist bei den in Rede stehenden Rentenschulden, wie der Berufungsrichter annimmt, der Fall. Mithin würden hier dadurch, daß zufolge der Kündigung die Ablösungssummen nach Ablauf der Kündigungsfrist fällig wurden, die Ansprüche des Gläubigers aus den Rentenschulden auf Zahlung aus dem Grundstück erhöht worden sein. Dies konnte diejenigen, die im Versteigerungstermin auf die Grundstücke bieten wollten, vom Mitbieten abhalten oder zur Abgabe geringerer Gebote veranlassen, da sie damit rechnen mußten, daß sie nach Ablauf der Kündigungsfrist statt der Renten die hohen Ablösungssummen zu zahlen hätten. Deshalb gereichte die während des Zwangsversteigerungsverfahrens von dem Grundstückseigentümer und Vollstreckungsschuldner erklärte Kündigung der Rentenschulden dem Kläger als dem betreibenden Gläubiger, der wegen seiner Hypotheken Befriedigung aus dem zu erzielenden baren Versteigerungserlöse suchte, zum Nachteil. Daraus folgt, daß die Kündigung der Rentenschulden mit Rücksicht auf ihren wirtschaftlichen Erfolg eine Verfügung über das beschlagnahmte Grundstück enthielt, durch die der Vollstreckungsschuldner gegen das zugunsten des Klägers bestehende Veräußerungsverbot verstieß, und daß daher die Kündigung dem Kläger als betreibendem Gläubiger gegenüber unwirksam war. Der Kläger hat die Unwirksamkeit im Versteigerungstermine nach der Anmeldung des M. geltend gemacht, indem er gegen die Kündigung der Rentenschulden und die Umwandlung in Hypotheken Widerspruch erhob. Deshalb kann er auch als Erstehet und jetziger Eigentümer der Grundstücke sich auf Unwirksamkeit der Kündigung berufen.

Dieser Rechtsauffassung, die im wesentlichen mit der des Berufungsrichters übereinstimmt, sucht die Revision durch den Hinweis auf § 54 Abs. 1 ZwZG. entgegenzutreten, wonach die von dem Gläubiger dem Eigentümer oder von diesem dem Gläubiger erklärte Kündigung einer Hypothek, einer Grundschuld oder einer Rentenschuld dem Ersteher gegenüber nur wirksam ist, wenn sie spätestens in dem Versteigerungstermine vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten erfolgt und bei dem Gericht angemeldet worden ist. Die Revision meint, damit sei ausgesprochen, daß die Kündigung einer Rentenschuld auch noch bis zur Aufforderung zur Abgabe von Geboten im Versteigerungstermin erfolgen könne, und sei die allgemeine Wirksamkeit einer solchen Kündigung anerkannt; nur dem Ersteher gegenüber sei dadurch die Wirksamkeit ausgeschlossen, falls die Kündigung nicht rechtzeitig erfolgt oder angemeldet sei. Allein die Vorschrift des § 54 Abs. 1 a. a. D. trifft die Frage der Zulässigkeit und Wirksamkeit der Kündigung einer Hypothek, einer Grundschuld oder einer Rentenschuld überhaupt nicht. Diese Vorschrift setzt vielmehr eine an sich wirksame Kündigung voraus und schränkt nur zugunsten des Erstehers die Wirksamkeit ein, indem sie die Wirksamkeit gegenüber dem Ersteher davon abhängig macht, daß die Kündigung spätestens bis zu dem genannten Zeitpunkt erfolgt und bei dem Gericht angemeldet worden ist. Wenn eine Kündigung überhaupt nicht rechtswirksam ist, hat sie schon nach allgemeinen Vorschriften auch dem Ersteher gegenüber keine Wirkung und bedarf es dann der Anwendung des § 54 Abs. 1 gar nicht. Auch der Einwand läßt sich der dargelegten Rechtsauffassung nicht entgegensetzen, daß, wenn sie richtig wäre, die Vorschrift des § 54 Abs. 1 wenigstens hinsichtlich einer Rentenschuld überflüssig sein würde, weil dann eine jede Kündigung einer Rentenschuld schon an sich dem Ersteher gegenüber unwirksam wäre. Beispielsweise kann die Kündigung einer Rentenschuld an sich wirksam erfolgt und unter den Voraussetzungen des § 54 Abs. 1 auch dem Ersteher gegenüber wirksam sein, wenn sie vor Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens bewirkt worden ist oder wenn der betreibende Gläubiger seine Einwilligung dazu erteilt hat.“ . . .