

# Die Teilhypothek des Grundstück-Eigentümers.

Von  
Geh. Justizrat Rothenberg-Wilmersdorf.

Der § 1176 BGB. stellt den Grundsatz auf: Die unter den Voraussetzungen der §§ 1163, 1164, 1168, 1172 bis 1175 (Unwirksamkeit, Erlöschen der Forderung, Befriedigung des Gläubigers) dem Eigentümer des belasteten Grundstücks oder dem persönlichen Schuldner zugefallene Teilhypothek (bzw. umgewandelte Teilgrundschuld) darf nicht zum Nachteil der dem Gläubiger verbleibenden Resthypothek geltend gemacht werden.

Das rechtliche Verhältnis zwischen den ohne den Willen des Gläubigers entstandenen Hypothekenteilen ist hier ein anderes als bei freiwilliger Abtretung eines Hypothekenteils, also durch den Willen des Gläubigers herbeigeführter Teilung der Hypothek. Im letzteren Falle stehen, sofern nicht abweichende Vereinbarungen getroffen worden sind, beide Hypothekenteile dem Range und Inhalte nach vollkommen gleichberechtigt nebeneinander; anders im ersten Falle.

Wiewohl nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen die tatsächlichen Voraussetzungen des Erlöschens eines Teiles der Hypothek vorliegen, hat doch der Gesetzgeber aus Zweckmäßigkeitsgründen den Uebergang dieses Hypothekenteiles auf den Eigentümer des belasteten Grundstücks oder persönlichen Schuldner angeordnet. Dieser im Gegensatz zu dem erlöschenden Charakter des betreffenden Rechtsvorganges, also gegen die Rechtskonsequenz, zum Vorteil des Eigentümers oder persönlichen Schuldners statuierte Rechtsübergang soll aber durch den Erwerb nicht zum Nachteil der dem Gläubiger verbleibenden Resthypothek ausgebeutet werden. Dies würde über das Ziel der dem Eigentümer oder persönlichen Schuldner zugeordneten Rechtswohlthat hinausführen. Der Gläubiger kann daher billigerweise verlangen, daß aus dem Rechtsübergange hinsichtlich der ihm verbliebenen Resthypothek nicht weitere Folgerungen gegen ihn gezogen werden als diejenigen, welche sich aus dem Erlöschen des übergegangenen Hypothekenteils ergeben würden. Gleiche Erwägungen haben auch für die analogen Fälle des Gesamtschuldverhältnisses und der Bürgschaft, soweit durch die Befriedigung des Gläubigers die Forderung auf den Gesamtschuldner bzw. Bürgen übergeht, zu den inhaltlich gleichen Vorschriften der §§ 426 Abs. 2, Satz 2, § 774 Abs. 1, Satz 2 BGB. geführt.

Aus dem im § 1176 enthaltenen Grundsatz folgt nun unzweifelhaft, daß der dem Gläubiger verbleibenden Resthypothek der Vorrang vor der auf den Eigentümer oder persönlichen Schuldner übergegangenen Teilhypothek zusteht. Damit ist aber die Wirksamkeit jenes Grundsatzes nicht erschöpft. Seine über diese Folgerung hinausreichende Tragweite geht aus dem praktisch bedeutsamen Urteil des Kammergerichts vom 2. Oktober 1915 hervor. Dem Urteil lag folgender Tatbestand zugrunde:

Ein Teil der für den Gläubiger A. eingetragenen Hypothek war in eine Grundschuld umgewandelt, auf den Eigentümer des belasteten Grundstücks übergegangen. Der Eigentümer trat die Grundschuld an B. ab. B. erwirkte auf Grund eines dinglichen Vollstreckungstitels die Pfändung und Ueberweisung von Mietzinsen des belasteten Grundstücks durch das Vollstreckungsgericht. A. erhob als Gläubiger der Resthypothek Widerspruchsklage gegen B. auf Aufhebung des Pfändungs- und Ueberweisungsbeschlusses. Das Kammergericht hat diese Klage für gerechtfertigt erachtet aus folgenden Gründen:

„Der Gläubiger der Eigentümergrundschuld gewordenen Teiles der Post muß sich im Verhältnis zu dem Gläubiger der Resthypothek so behandeln lassen, als ob sein dingliches Recht an dem Grundstück erloschen sei; er darf auf Grund seiner Grundschuld nichts tun, was das Recht des Gläubigers der Resthypothek, sich wegen dieser aus dem Grundstück und den übrigen der Hypothek verhafteten Gegenständen zu befriedigen, beeinträchtigt. Die Mietpfändung beeinträchtigt aber das Recht der Klägerin, sich aus den gepfändeten Mietzinsen wegen ihrer Hypothekenzinsen zu befriedigen; die Hypothek erstreckt sich auf die Mietzinsen, und die Klägerin hat unbestritten behauptet, daß sie ihre Hypothekenzinsen für diese Zeit noch erhalten habe und ohne Zugriffnahme auf die von der Beklagten gepfändeten Mieten nicht erlangen könne. Sie ist daher berechtigt, von der Beklagten zu verlangen, daß diese ihr die Mieten, soweit sie sie zu ihrer eigenen Befriedigung bedarf, überläßt und die dieser Befriedigung entgegenstehende Pfändung beseitigt. Da die Klägerin aber nach ihrer unbestrittenen Darstellung zu ihrer Befriedigung die gesamten gepfändeten Mieten nötig hat, ist die Beseitigung der Pfändung in vollem Umfange geboten.“

Der dingliche Vorrang der dem Gläubiger verbliebenen Resthypothek ist nun allein nicht ausreichend, um die Unwirksamkeit des auf Grund der Eigentümergrundschuld erworbenen Pfändungspfandrechts an den Mieten des belasteten Grundstücks herbeizuführen. Denn „erlangt ein dritter“ — sogar ein persönlicher Vollstreckungsgläubiger durch Pfändung und Ueberweisung — ein Pfändungspfand-Recht an der (Miet-)Forderung, so geht es der Hypothek im Range vor“. § 1124 Abs. 1 Satz 3 BGB. Danach muß auch das zugunsten der Eigentümerhypothek erworbene Pfändungspfandrecht an der Mietforderung ungeachtet des dinglichen Vorranges der Resthypothek des Gläubigers dieser vorgehen. Wenn nun trotzdem das Kammergericht, und zwar mit Recht angenommen hat, daß das zugunsten der Eigentümerhypothek erworbene Pfändungspfandrecht an den Mieten des belasteten Grundstücks, wenn und soweit dadurch die Resthypothek des Gläubigers beeinträchtigt wird, diesem gegenüber rechtsunwirksam ist, so erhellt daraus, daß der letztere Hypothekenteil nicht bloß dem Range nach vor dem ersteren bevorzugt, sondern auch seinem Inhalte und seiner Wirkung nach stärker ist als der erstere. Aus diesem Grunde ist es bei der Umschreibung des Hypothekenteils auf den Eigentümer oder persönlichen Schuldner auch geboten, einen dem § 1176 BGB. entsprechenden Vermerk, auch wenn nicht beantragt, einzutragen, da sonst beide Hypothekenteile grundbuchmäßig zu gleichen Rechten stehen würden, das Grundbuch somit unrichtig wäre. Und zwar genügt es nicht, bloß den Vorrang der dem Gläubiger verbliebenen Resthypothek einzutragen, sondern der Vermerk muß im Anschlusse an den § 1176 weitergehend dahin lauten: „Diese Hypothek (oder Eigentümergrundschuld) kann nicht zum Nachteil der dem Gläubiger A. verbliebenen Resthypothek von ... M geltend gemacht werden.“ Wenn bei dieser Rechtslage Geh. Justizrat Heinitz in seiner Besprechung der angezogenen Ent-

scheidung des Kammergerichts in Nr. 1/2 der „Deutschen Juristenztg.“ S. 116/117 zu dem Schlusse kommt, „daß der Gläubiger einer nur zum Teil durch Zahlung erlöschenden Hypothekenforderung ein durchaus berechtigtes Interesse haben kann, über den gezahlten Teilbetrag lediglich Quittung zu erteilen, nicht aber auf Wunsch des Eigentümers die Teilforderung, wenn auch mit dem Range hinter der ihm verbleibenden Hypothek, an einen anderen abzutreten“, — so läßt sich dies Bedenken dadurch beheben, daß der Gläubiger der Abtretung des Hypothekenteils gemäß § 1176 die Beschränkung hinzufügt: „Der abgetretene Hypothekenteil kann nicht zum Nachteil der dem Gläubiger verbleibenden Resthypothek geltend gemacht werden.“