

Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts.

Jg. 43 = 6.F. Jg. 3, 1899, S. 998 - 999

Kann der Hypothekengläubiger unbeschadet seiner persönlichen Forderung auf sein Pfandrecht ganz oder durch Vorrechtseinräumung verzichten?

Digitale Bibliothek des

Max-Planck-Instituts für Europäische Rechtsgeschichte

2010-09-05T15:29:20Z

Stundung oder Erlaß des Pachtzinses einwirken. Das Recht der Aufhebung des Pachtvertrages in Folge Verzuges des Pächters steht aber nur dem Verpächter zu, wie dies vom Reichsgerichte auch bereits in dem Urtheile vom 13. Juli 1887 — abgedruckt in Seuffert, Arch. Bd. 43 Nr. 13 — ausgesprochen ist.

Nr. 52.

Kann der Hypothekengläubiger unbeschadet seiner persönlichen Forderung auf sein Pfandrecht ganz oder durch Vorrechtseinräumung verzichten?

(Urtheil des Reichsgerichts (V. Civilsenat) vom 9. Juli 1898 in Sachen S., Beklagten, wider St., Kläger. V. 47/98.)

Die Revision des Klägers wider das Urtheil des preuß. Kammergerichts zu Berlin ist zurückgewiesen.

Thatbestand:

Unterm 30. Dezember 1892 schlossen die Parteien einen Kaufvertrag, durch welchen der Kläger sein Grundstück in Charlottenburg (Bd. 93 Nr. 3537 des Grundbuchs) an den Beklagten für den Preis von 98080 M. verkaufte. Der Kaufpreis wurde in Höhe von 3000 M. baar bezahlt, in Höhe von 49000 M. kreditirt und auf dem Grundstück eingetragen. Im § 3 verpflichtete sich der Verkäufer (Kläger), für den Fall der projektirten Bebauung des Grundstücks der aufzunehmenden Baugelderhypothek die Priorität vor seiner Kaufgeldhypothek zu gewähren u. A. unter der Bedingung, daß die Baugelderhypothek den Betrag von 240 M. pro qm bebauter Hochbaufläche nicht übersteige.

Die Auflassung des verkauften Grundstücks geschah laut Verhandlung vom 27. März 1893 nicht an den Käufer (Beklagten) sondern an dessen Zessionar H., an den durch Vertrag vom 6. März 1893 der Beklagte alle seine Rechte aus dem Vertrage abgetreten hatte. In dessen Hand kam das Grundstück zur Subhastation und wurde vom Beklagten erstanden, wobei Kläger mit seiner Kaufgeldhypothek, soweit sie nicht schon vorher getilgt war, bis auf einen kleinen Betrag ausfiel. Für den nicht getilgten Rest in Höhe von 16080 M. nimmt der Kläger den Beklagten als persönlichen Schuldner in Anspruch.

Der Beklagte hat gegen die (an sich nicht streitige) Klageforderung folgende Einrede erhoben: — — —

der Kläger habe dem § 3 des Vertrages zuwider gehandelt, indem er den Baugeldern nicht in Höhe von 240 M. sondern in

Höhe von 251 M. auf den qm bebauter Fläche die Priorität eingeräumt, hierdurch die Sicherheit seiner Kaufgelderhypothek um 9365,60 M. geschmälert und seinen Ausfall in dieser Höhe selbst verschuldet habe.

Der Beklagte ist in II. Instanz zur Zahlung der vom Kläger verlangten Summe verurtheilt.

Aus den Entscheidungsgründen:

Der Revision konnte Erfolg nicht gewährt werden. — — —

Der dritte Einwand, der dahin geht, der Kläger habe dadurch, daß er über das im Vertrage festgesetzte Maß hinaus der Baugelderhypothek die Priorität eingeräumt, seinen Verlust selbst herbeigeführt, ist — — — mit Recht verworfen worden.

Es ist eine in der Theorie (vergl. Eccius bei Gruchot Bd. 36 S. 642 ff., Dernburg, Preuß. Privatr. Bd. I § 314 unter 8, Preuß. Hypothekenr. II. Abth. S. 65) streitige Rechtsfrage, ob der Hypothekengläubiger unbeschadet seiner persönlichen Forderung auf sein Pfandrecht ganz verzichten, auch dasselbe durch Vorrechtseinräumungen schmälern kann, oder ob vielmehr der persönliche Schuldner in Folge der Aufgabe des Pfandrechts von seiner Schuld ganz oder (im Falle der Vorrechtseinräumung) insoweit befreit wird, als dadurch der Ausfall der Hypothek herbeigeführt worden ist. Dieser Kontroverse gegenüber ist von der Rechtsprechung des Reichsgerichts daran festgehalten worden, daß der Hypothekengläubiger durch Verzicht auf die Hypothek oder auf das derselben beimohnende Vorrecht seine persönliche Forderung nicht verliert. (Vergl. u. A. Reichsgerichts-Entsch. Bd. 16 S. 244, Gruchot Bd. 35 S. 1022). Von dieser konstanten Rechtsprechung abzugehen, liegt kein Grund vor. Auch aus dem Vertrage kann der Beklagte seinen Einwand nicht begründen. Zutreffend hebt der Berufungsrichter hervor, daß § 3 des Kaufvertrages nur bestimme, unter welchen Bedingungen der Kläger zur Prioritätseinräumung verpflichtet sei, ohne daß dem Recht des Klägers zu weiterer Prioritätseinräumung Schranken gezogen wären. Daß die Absicht der Kontrahenten entgegen dem Wortlaute des Vertrages eine andere gewesen, dafür ist nach dem Inhalt des Thatbestandes vom Beklagten nichts beigebracht worden. Hiernach bedarf es keines Eingehens auf den ferneren Grund des Berufungsrichters, der ein Einverständnis des Beklagten mit der Prioritätseinräumung des Klägers daraus folgert, daß gleichzeitig und vor demselben Notar