

Fall 30: "Hypothekenübernahme"

S erwirbt ein Hausgrundstück. Zur Finanzierung des Kaufpreises erhält er von der G-Bank ein Darlehen. Zur Sicherung dieses Darlehens bestellt S an dem Grundstück eine Briefhypothek zugunsten der G-Bank. Kurze Zeit später stellt sich heraus, daß S aus beruflichen Gründen das Grundstück wieder verkaufen muß. S veräußert deshalb das Grundstück "unter Anrechnung der Hypothek" an D. Als S dies der G-Bank mitteilt, verweigert diese die Genehmigung der Schuldübernahme durch D. Als die Rückzahlung des Darlehens fällig wird, zahlt D einen entsprechenden Betrag an die G-Bank. Welche Rechtsfolgen hat diese Zahlung?

Übergang der gesicherten Forderung auf den Eigentümer gem. § 1143 I BGB?

Voraussetzungen:

1. Keine Identität zwischen Eigentümer und persönlichem Schuldner

Hier: Ursprünglich war S persönlicher Schuldner der gesicherten Forderung und Eigentümer des belasteten Grundstücks.

a) Wirksame Übertragung des Grundstückseigentums durch S an D gem. §§ 873, 925 BGB

=> D ist Eigentümer des belasteten Grundstücks geworden.

b) Übernahme der persönlichen Schuld des S durch D gem. § 415 BGB?

aa) Hier: Übernahme der Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis

=> Erwerber übernimmt Hypothek und damit Wertminderung des Grundstücks und zahlt dafür entsprechend reduzierten Kaufpreis.

=> Im Zweifel soll Erwerber damit auch die persönliche Schuld des Veräußerers übernehmen (BGH WM 1961, 503).

=> Vereinbarung einer Schuldübernahme zwischen S und D.

bb) Wirksamkeit der Schuldübernahme?

Vereinbarung der Schuldübernahme zwischen Schuldner und Übernehmer ist gem. § 415 I BGB abhängig von der Genehmigung des Gläubigers.

Hier: Verweigerung der Genehmigung der Schuldübernahme durch den Gläubiger, die G-Bank.

=> Keine wirksame Schuldübernahme durch E.

=> Keine persönliche Verpflichtung des E aus der gesicherten Forderung der G-Bank.

=> Keine Identität zwischen Eigentümer und persönlichem Schuldner

2. Befriedigung des Gläubigers durch den Eigentümer

Hier: (+), G-Bank ist Gläubiger des Darlehensrückzahlungsanspruchs und E ist Eigentümer des mit der Hypothek belasteten Grundstücks.

3. Zahlung des Eigentümers "auf die Hypothek"?

Erforderlich ist, daß der Eigentümer "als Eigentümer" leistet, d.h. zu dem alleinigen Zweck, sich von der dinglichen Haftung zu befreien (Münchener Kommentar/Eickmann, 2. Aufl. § 1143 Rn. 8).

I.d.R. ist die Zahlung des Eigentümers als Hypothekenablösung, also als Zahlung auf die Hypothek zu verstehen.

a) Bedenken gegenüber der Annahme einer Zahlung des E "auf die Hypothek"

Hier: Verpflichtung des E gegenüber S im Innenverhältnis gem. § 415 III BGB zur Tilgung der persönlichen Schuld des S.

Zahlung des Eigentümers, der im Innenverhältnis dem persönlichen Schuldner gegenüber zur Zahlung verpflichtet ist, so zahlt er *in der Regel* für den Schuldner (Münchener Kommentar/Eickmann, 2. Aufl., § 1143 Rn. 8; Erman/Räfle, 8. Aufl., § 1143 Rn. 3; Westermann, Immobiliarsachenrecht, 6. Aufl., § 119 III 2; RGZ 80, 317)

=> Keine Zahlung des E auf die Hypothek

=> Zahlung des führt grds. zum Erlöschen der gesicherten Forderung der G-Bank gegen S gem. § 362 BGB

(=> kein Übergang dieser Forderung auf E)

=> Entstehen einer Eigentümergrundschuld nach §§ 1163 I 2, 1177 I BGB

b) Denkbare Variante: *Ausdrückliche Zahlung* des Eigentümers zur Tilgung der Hypothek (vgl. Westermann, Immobiliarsachenrecht, 6. Aufl., § 119 III 2)

Umstrittene Beurteilung der ausdrücklichen Zahlung des Eigentümers auf die Hypothek trotz Verpflichtung im Innenverhältnis zur Tilgung der persönlichen Schuld:

aa) Teilweise vertretene Ansicht: Kein gesetzl. Übergang der Forderung gem. § 1143 BGB im Falle der Tilgungspflicht des Eigentümers im Innenverhältnis (Müller, Sachenrecht, 3. Aufl. Rn. 1811; Baur, Sachenrecht, 14. Aufl., § 40 IV 1 a)

Konsequenz: Auch bei ausdrücklicher Zahlung des Eigentümers auf die Hypothek erlischt die Forderung und es entsteht eine Eigentümergrundschuld.

bb) Wohl h.M.: Gesetzlicher Übergang der Forderung gem. § 1143 BGB auch im Falle der Tilgungspflicht des Eigentümers im Innenverhältnis, jedoch rechtsvernichtende Einwendung des Schuldners gegenüber der Forderung aufgrund der Befreiungspflicht des Eigentümers (RGZ 143, 278, 287; Palandt/Bassenge, § 1143 Rn. 4; Gottwald, Sachenrecht, Prüfe dein Wissen, 12. Aufl., Nr. 157, S. 205 f.; Westermann, Immobiliarsachenrecht, 6. Aufl., § 119 III 2).

Konsequenz: Übergang der gesicherten Forderung auf den Eigentümer, aber keine Durchsetzbarkeit gegenüber dem persönlichen Schuldner.