

## Praktische Folgerungen aus der Erkenntnis der realen Natur der Grundpfandrechte

Von Dr. jur. Rudolph Gähler, Ostritz O-L.

1. Rechtsprechung und Schrifttum der Nachkriegszeit beschäftigen sich immer wieder mit der Frage des Schicksals der Hypotheken und Hypothekenzinsen bei völlig oder teilweise kriegszerstörten Grundstücken. In dieser Zeitschrift ist die Frage zuletzt durch die Veröffentlichung von drei Entscheidungen sächsischer Gerichte (AG Leipzig, LG Dresden und OLG Dresden) in NJ 1950 S. 317 ff. und in den Kommentaren zu diesen Entscheidungen von Nathan und Grimm (NJ 1950 S. 301 ff.) eingehend erörtert worden. Danach ist man sich einig darüber, daß eine Aussetzung des Verfahrens nicht angängig sei und auch in dem für eine solche Aussetzung allein in Betracht kommenden § 148 ZPO keine gesetzliche Stütze finde, da diese Bestimmung die Verhütung von Doppelentscheidungen entweder verschiedener Gerichte oder eines Gerichts und einer Verwaltungsbehörde in einer Sache bezweckt. „Hier handelt es sich aber“, wie das LG Dresden (NJ 1950 S. 318) zutreffend feststellt, „darum, ob der gegenwärtige Stand der Gesetzgebung der durch die Tatsachen geschaffenen Lage gerecht wird oder nicht, also um eine ausgesprochene Aufgabe der Rechtsprechung.“ Dieser Aufgabe der Rechtsprechung können sich die Gerichte nicht entziehen mit dem Hinweis auf ein fehlendes Gesetz oder eine Lücke im bestehenden Gesetz. Das LG Dresden hat dem Schuldner einen allgemeinen Zahlungsaufschub gewährt und die Klage des Gläubigers bis zur gesetzlichen Regelung als „zur Zeit unbegründet“ abgewiesen. Die Entscheidung des OLG Dresden (NJ 1950 S. 319), die — ebenso wie die des LG Dresden — von dem „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ ausgeht, kommt demgegenüber zu dem Ergebnis, es sei nicht angängig, die Klagen aus Hypotheken an zerstörten Grundstücken als „zur Zeit unbegründet“ abzuweisen, vielmehr sei unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Gesichtspunkte allgemeiner und persönlicher Art über den Anspruch endgültig zu entscheiden. Das AG Leipzig (NJ 1950 S. 317) endlich hat unter Berufung auf die Lehre vom „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ die Hypothekenzinsen entsprechend der Wertminderung des Grundstücks herabgesetzt und wegen der Restforderung die Klage bis zu einer gesetzlichen Regelung als zur Zeit unbegründet abgewiesen.

Die Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles ist ein Kriterium der Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB), aus dem auch die Lehre vom „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ abgeleitet ist. So gewiß es ist, daß in Zeiten der Umformung und Neugestaltung der Gesellschaftsordnung die Anwendung eines auf andere Verhältnisse zugeschnittenen Gesetzes nur über die — im BGB hinreichend vorhandenen — Generalklauseln in Übereinstimmung mit der neuen Ordnung gebracht werden kann, so sicher ist es andererseits auch, daß mit der Festigung der neuen Ordnung auch die Anwendung und Auslegung alten Rechts in steigendem Maße ohne Rückbeziehung auf die alten Generalklauseln aus den auf Grund der realen Strukturveränderungen neu gewonnenen theoretischen Erkenntnissen erfolgen kann und erfolgen muß. So wirkt die Veränderung der Basis auf den Überbau, zu dem auch die Anschauungen der Menschen gehören; und das neue theoretische Bewußtsein gegenüber dem veränder-

ten gesellschaftlichen Sein muß in der hier zu erörternden Frage der „Ruinenhypotheken“ mittels der Rechtsprechung zu einem weiteren Gestaltungsfaktor der neuen Ordnung werden \*).

2. In dem Aufsatz des Zivilrechtskollektivs über „Das Wesen der Grundpfandrechte und ihre gesellschaftliche Funktion“ (NJ 1951 S. 351 ff.) wird in bezug auf die deutschen Verhältnisse der formalistische Schleier hinweggezogen, den die bürgerliche Rechtslehre über das Wesen der Grundpfandrechte und insbesondere der Hypothek gelegt hatte. Die formale Definition des § 1113 BGB hat den verschiedensten Konstruktionen über die Rechtsnatur der Hypothek Raum gegeben, die alle der farblosen Legaldefinition adäquat sind und adäquat sein müssen, weil es gerade das Wesensmerkmal des sog. bürgerlichen Rechtsstaates ist, die Realitäten des Lebens im Interesse der leichteren Befestigung der bürgerlichen Klassenherrschaft mit formalen, äußerlich wertneutralen Gesetzen zu umkleiden. So wird die Hauptaufgabe der Grundpfandrechte in der Sicherung einer auf die Dauer berechneten Kapitalanlage erblickt<sup>2)</sup>, während in Wahrheit die Sicherungsfunktion von völlig untergeordneter Bedeutung ist. Denn „das Wesen der Hypothek ist“, wie in dem genannten Aufsatz treffend dargelegt wird, „nicht zu begreifen, ohne das Wesen des Grundeigentums klarzulegen.“ Dieses Grundeigentum aber verschafft unter den Verhältnissen und Bedingungen des kapitalistischen Staates seinem Herrn eine Rente: die Grundrente. Die Grundrente entsteht einmal als absolute Rente auf Grund des Monopols der Grundeigentümer, „über bestimmte Portionen des Erdkörpers als ausschließlichen Sphären ihres Privatwillens mit Ausschluß aller anderen zu verfügen“<sup>3)</sup> und enthält weiter eine Differentialrente, die dadurch entsteht, daß der Produktionspreis der landwirtschaftlichen Produkte<sup>4)</sup> bestimmt wird durch die Produktionsbedingungen „auf den schlechtesten Bodenstücken, da das Produkt der guten Bodenstücke allein nicht ausreicht, um die Nachfrage zu decken. Der Unterschied zwischen dem individuellen Produktionspreis und dem höchsten Produktionspreis macht eben die Differentialrente aus“<sup>5)</sup>.

Aber „das bloße juristische Eigentum am Boden schafft dem Eigentümer keine Grundrente“<sup>6)</sup>. Der kapitalistische Grundeigentümer muß also danach trachten, den Boden einer Verwertung zuzuführen, die eine Grundrente<sup>7)</sup> abwirft. Die Hypothek ist das Mittel, den hierfür

ü vgl. dazu grundsätzlich Stalin, *Der Marxismus und die Fragen der Sprachwissenschaft*, Dietz Verlag, Berlin 1951, S. 5 ff.

2) Heck, *Sachenrecht*, Tübingen 1930, S. 335.

3) Marx, *Kapital*, Bd. III, Berlin 1949, S. 663.

4) Bei städtischem Grundbesitz ist die Differentialrente ein Ergebnis des Standorts.

5) Lenin, *Das Agrarprogramm der Sozialdemokratie in der ersten russ. Revolution von 1905—1907*, Berlin 1950, S. 96.

6) Marx, a. a. O. S. 806.

7) Dabei mag im vorliegenden Zusammenhang unter Grundrente der Gesamtbetrag des Grund- und Bodens verstanden werden, der neben dem „Überschuß über den Durchschnittsprofit“ (Marx a. a. O. S. 847), der eigentlichen Grundrente, auch die Vergütung für Arbeitsaufwand und Kapitaleinsatz enthält.