

erforderlichen Kapitaleinsatz, der dem Grundeigentümer etwa selbst nicht möglich ist, bereitzustellen. Für das vom Hypothekar gewährte Kapital muß der Grundeigentümer Zinsen zahlen, eben die Grundrente, die durch den Kapitaleinsatz des Hypothekars zum Fließen gekommen ist, oder zumindest einen Teil derselben.

Die Hypothek ist somit im kapitalistischen Staat ihrem Wesen nach der juristische Titel auf den Bezug von Grundrente; sie ist eine „bloße Anweisung auf die künftige Bodenrente“<sup>6)</sup>. Sie unterscheidet sich insoweit in nichts von dem Eigentumsrecht des kapitalistischen Grundeigentümers, das ökonomisch gesehen in dem Recht auf den Bezug von Grundrente besteht. Dieses Recht steht bei hypothekarischer Belastung eines Grundstücks dem Hypothekar in dem Umfange zu, in welchem das Grundstück im Verhältnis zu seinem Gesamtwert „belastet“ ist und macht insoweit den Hypothekar zum ökonomischen Eigentümer des Grundstücks. Der „Wert“ des Grundstücks, der Bodenpreis, aber ist, da der Boden an sich keinen Wert hat, die kapitalisierte Rente. Der Bodenpreis (Grundstückswert) drückt somit den Kaufpreis aus für das Recht zum Bezug der (vollen) Grundrente.

3. Hieraus sind hinsichtlich der Hypothek und der ihr zugrunde liegenden Forderung die Folgerungen zu ziehen. Schon in der bürgerlichen Volkswirtschaftslehre hat man erkannt, daß die verzinsliche Darlehenshingabe in Wahrheit ein Kaufvertrag ist. „Der Darlehensnehmer kauft 1000 Mark, die ihm sofort übergeben werden, und zahlt dafür 1050 Mark, aber erst nach einem Jahr“<sup>9)</sup>. Auch die Hingabe der Hypothekensumme ist Kaufpreis, und zwar, wenn man von reinen Sicherungshypotheken und den seltenen unverzinslichen Hypotheken absieht. Kaufpreis für das Recht auf Aneignung bzw. Bezug von Grundrente. Deren nachhaltigen Bezug will sich der Hypothekar in Form der Hypothekenzinsen sichern; zu diesem Zweck entschließt er sich zu dem Kapitaleinsatz. Die persönliche Forderung auf die Kapitalrückzahlung tritt demgegenüber praktisch und in der Vorstellung der Beteiligten völlig in den Hintergrund. Das gleiche gilt von dem dinglichen Befriedigungsrecht (§§ 1113, 1147 BGB); das ergibt sich nicht zuletzt auch daraus, daß eine auf Grund von Beeinträchtigungen im Rentenbezug versuchte Zwangsweise verwirklichung des Befriedigungsrechts oft nicht — bei „Ruinenhypotheken“ mit Bestimmtheit nicht — zu der vom Hypothekar erstrebten „Mobilisierung“ des investierten Kapitals zum Zwecke seiner Überführung in andere, störungsfreie Bereiche führt, sondern bestenfalls zu der vom Hypothekar in der Regel nicht beabsichtigten Übernahme des Grundstücks. Damit wird der Hypothekar — meist wider Willen — vom ökonomischen zum juristischen Eigentümer des Grundstücks, wodurch der Zusammenhang zwischen Eigentum und Grundpfandrecht besonders evident wird.

Die untergeordnete Bedeutung der Forderung geht auch aus dem BGB hervor, insofern nach ihm die Hypothek beliebig, ohne daß die Gleich- oder Nachberechtigten zustimmen müßten, rechtsgeschäftlich in eine von einer persönlichen Forderung unabhängige Grundschuld oder Rentenschuld umgewandelt werden kann (§§ 1198, 1203 EGB); ebenso kann sich kraft Gesetzes eine Hypothek in eine Grundschuld verwandeln (§§ 1163, 1177 BGB). Selbst die bürgerliche Rechtslehre kann nicht umhin, zuzugestehen, daß „Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld drei Arten eines einheitlichen Belastungstypus sind“ und „eine innerliche Gleichheit aller hier erörterten Belastungen“ besteht<sup>10)</sup>, die darum im BGB oft zusammen genannt werden (z. B. in §§ 232, 439 Abs. 2, 880 Abs. 2 Satz 2, 1551 Abs. 2, 2114, 2165 Abs. 2 BGB). Auch in anderen Beziehungen zeigt bereits das geltende Gesetz die Selbständigkeit und überragende Stellung der Hypothek gegenüber der persönlichen Forderung. In § 1138 BGB wird die gar nicht bestehende Forderung zugunsten redlicher Dritter als bestehend fingiert, dies gleichwohl aber nur die Verkehrshypothek als solche erwerben und nicht zugleich die lediglich fingierte per-

sönliche Forderung. Gemäß §§ 1161, 1160 BGB kann auch die persönliche Forderung nur der Hypothekengläubiger geltend machen. Bei der Abtretung liegt das Schwergewicht auf der Hypothek; die Abtretung untersteht sachenrechtlichen Grundsätzen (§ 1154 BGB). Die Selbständigkeit der Hypothek zeigt sich weiter in der durch § 1180 BGB gegebenen Möglichkeit des Austausches der persönlichen Forderung gegen eine andere.

Verhalten sich die Dinge aber so, dann kann der zugrunde liegenden, dem Gläubiger „zustehenden Forderung“ (§ 1113 BGB), von der Grundschuld und Rentenschuld ja völlig unabhängig sind, und auch dem dinglichen Befriedigungsrecht des § 1147 BGB, das bei Störungen im Grundrentenbezug ohnehin kaum mit dem erstrebten Ertoig zu verwaicnen ist, keine selbständige Bedeutung zukommen gegenüber dem für die Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld in gleicher Weise bestehenden eigentlichen Leistungsgegenstand, dem Recht auf nachhaltigen Bezug der Grundrente, persönliche Forderung und dingliches Befriedigungsrecht erscheinen abhängig von dem Rentenbezugsrecht und bilden sowohl realökonomisch als auch im Bewußtsein der Beteiligten ein einheitliches Rechtsverhältnis, dessen rechtlich einheitliche Beurteilung auch durch das geltende Gesetz nicht ausgeschlossen wird. Im Mittelpunkt dieses einheitlichen Rechtsverhältnisses steht das Rentenbezugsrecht; sein Schicksal ist somit auch das des gesamten Rechtsverhältnisses<sup>11)</sup>. Die bezifferte Forderung ist demgegenüber nur ein technisches Hilfsmittel zur Größendarstellung des Rentenbezugsrechts<sup>12)</sup>.

Dies muß auch gelten in besonderen Fällen der sog. Restkaufgeld- und Auseinandersetzungshypotheken, in denen das Wesen der Hypothek als Bezugsrecht auf Grundrente — ebenso wie bei der Grundschuld und Rentenschuld — womöglich noch deutlicher zutage tritt als in der eigentlichen Verkehrshypothek; denn auch den Restkaufgeld- und Auseinandersetzungshypotheken fehlt regelmäßig das Moment der Geldhingabe, welches die reale Erfassung des Wesens der Hypothek bisher so erschwert hat. Sie manifestieren sich deutlich als lediglich juristische Zuordnungen und gegebenenfalls Aufteilungen des dem Grundeigentum und Grundpfandrecht bisher in gleicher Weise eigenen Wesensmerkmals, d. h. des Rechts auf Aneignung bzw. Bezug von Grundrente<sup>13)</sup>. Lediglich von der Sicherungshypothek gilt dies nicht; bei dieser steht die persönliche Forderung im Mittelpunkt, und die hypothekarische Belastung hatte tatsächlich auch bisher schon nur Sicherungsfunktion und damit untergeordnete Bedeutung.

4. Das geschilderte Wesen der Grundpfandrechte konnte und kann in der bewußt auf Verschleierung der realen Verhältnisse abgestellten formalen Betrachtungsweise der bürgerlichen Gesetzgebung keinen Ausdruck finden<sup>14</sup> \* \*). Die Rechtsprechung unseres sozialistischen Staates aber hat die Lebensverhältnisse real zu beurteilen und damit das Wesen des bisherigen Grundpfandrechts aufzudecken sowie daraus — hier in der Frage der „Ruinenhypotheken“ — die erforderlichen rechtlichen Schlüsse zu ziehen.

Es ist richtig, daß in der antifaschistisch-demokratischen Ordnung das Grundeigentum wesentliche Verän-

11) „Beim Realkredit ist die Hypothek das Entscheidende, während die in der juristischen Systematik im Vordergrund stehende persönliche Forderung im Bewußtsein der Beteiligten völlig zurücktritt“ (so zutreffend Nathan, NJ 1950 S. 302).

12) Selbst in der bürgerlichen Rechtslehre findet sich die Erkenntnis, daß die Forderung in den Tatbestand der Hypothek „nur mit aufgenommen ist, um ihr ziffernmäßig Bestimmtheit zu verleihen“ (so Tietz in NJW 1948 S. 167).

13) Auch für die sog. Amortisations- oder Tilgungshypothek sind keine von der hier vertretenen Auffassung abweichenden Besonderheiten ersichtlich.

ii) Zwar findet sich auch in der zahlreichen westdeutschen Literatur zum Problem der „Ruinenhypotheken“ gelegentlich die Auffassung, daß es sich beim Hypothekendarlehn in Wahrheit um einen Kaufvertrag handle. Wenn allerdings das mit einer Hypothek verbundene Darlehn als „Kauf einer Sicherheit“ bezeichnet wird (Gotthardt in DRZ 1946 S. 9), so beweist das einmal mehr, daß die bürgerliche Rechtslehre auf Grund ihrer im Formal-Gesetzestechischen steckenbleibenden Rechtsauffassung zu einer Erkenntnis des realen Wesens eines Rechtsinstituts nicht zu gelangen vermag.

s) Marx, a. a. O. S. 500.

9) v. Philippovich. Grundriß der polit. Ökonomie, Bd. I, 19. Aufl., Tübingen 1926, S. 361.

10) M. Wolff, Sachenrecht, 8. Aufl. 1929, § 130 IT 1.