derungen erfahren hat¹⁵⁾, daß die Grundrente infolge dieser Veränderungen nur noch sehr beschränkt wirken kann und diese Veränderungen der Eigentumsstruktur notwendig auch einen Funktionswandel der Hypothek zur Folge haben, so daß bei dieser nunmehr die Sicherungsfunktion in den Vordergrund tritt¹⁵⁾. Das kann jedoch nicht für die durchweg bis zum 8. Mai 1945 bestellten „Ruinenhypotheken“ gelten, soweit diese als Belastungen von Volkseigentum und Neubauerigentum nicht ohnehin erloschen sind. Diese Hypotheken sind unter Verhältnissen und Bedingungen entstanden, in denen die Grundrente noch voll wirkend war, so daß die Kapitalhingabe auch bei ihnen der Kaufpreis für den nachhaltigen Rentenbezug war; ebenso stand bei den bis 8. Mai 1945 bestellten Grundschulden und Rentenschulden das Rentenbezugsrecht im Vordergrund. Dem steht nicht entgegen, daß, entsprechend der theoretischen Klarstellung in Stalins Lehre von Basis und Überbau¹⁷⁾, trotz des Vorhandenseins verschiedener sozialökonomischer Formationen in der Deutschen Demokratischen Republik diese nur eine einheitliche, mit Schwerpunkt auf das Volkseigentum gerichtete Basis haben kann, der ein einheitlicher Überbau entspricht^{18 19)}. Aber da in dieser einheitlichen Basis verschiedene Eigentumsformen an Grund und Boden eingeschlossen sind, das Grundpfandrecht aber nur in Zusammenhang mit dem Wesen des Grundeigentums erfaßt werden kann, so muß ein unter den Bedingungen und Verhältnissen der Zeit bis 1945 bestelltes Grundpfandrecht auch jetzt noch als Rentenbezugsrecht aufgefaßt werden, soweit die ökonomische Kategorie der Grundrente überhaupt bestehen geblieben ist, d. h. im Bereich des privaten Grundeigentums¹⁰⁾.

5. Ist das Grundstück total- oder teilzerstört, so wirft der an und für sich wertlose Grund und Boden keine oder nur eine unzureichende Grundrente ab, die „aus dem Grundstück“ (§§ 1113, 1147 BGB) den Grundpfandgläubigern zufließen kann. Gleichwohl wird man nicht sagen können, daß damit die Gewährung des Rechts auf Bezug bzw. Aneignung von Grundrente gemäß § 275 BGB unmöglich geworden wäre. Denn es handelt sich hier um ein auf Dauer berechnetes Bezugsrecht, bei dem die eingetretene Behinderung in der Geltendmachung naturgemäß nur so lange und insoweit besteht, als infolge der noch andauernden Wertlosigkeit oder Wertminderung des Grundstücks die erforderlichen Leistungen „aus dem Grundstück“ selbst nicht erbracht werden können. Eine zeitweilige Unmöglichkeit ist aber genau genommen keine Unmöglichkeit²⁰⁾; sie könnte nur dann als Unmöglichkeitsgrund angesehen werden, „wenn in Anbetracht seiner Natur sich auch nach seiner Beseitigung der vorgestellte Leistungszusammenhang des Vertrages nicht mehr als durchführbar und die einzelne Leistung, wenn schon erbringbar, so doch nicht mehr als angemessen erhoffen läßt“²¹⁾. Im Falle der „Ruinenhypotheken“ ist man zunächst versucht, die derzeitige Behinderung in der Erbringung »der erforderlichen Leistungen „aus dem Grundstück“ als Dauerunmöglichkeit im Sinne der vorstehenden Ausführungen anzusehen; denn eine erneute Grundrente wird aus dem Grundstück erst ausreichend zur Hebung gelangen, wenn ein Wiederaufbau vorgenommen worden ist, dessen Durchführung bestehenbleibende Rechte der alten Grundpfandgläubiger nur erschweren, aber in keiner Weise erleichtern können. Gleichwohl wird man anzunehmen haben, daß der „Risikokauf“ des Dauerbezugsrechts auf Grundrente den Grundpfandgläubigern

¹⁵⁾ z. B. durch die Schaffung des lastenfreien und unbelastbaren Volkseigentums und Neubaueigentums sowie die Einführung der Genehmigungspflicht bei Belastungen sonstigen landwirtschaftlichen Grundeigentums (vgl. KRG Nr. 45) und bei Grundstücksveräußerungen (vgl. z. B. das sächsische Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken vom 1. Juli 1949, GVOB1. S. 433).

¹⁶⁾ so zutreffend der bereits erwähnte Kollektiv-Aufsatz NJ 1951 S. 351 ff. (358); vgl. ferner Kleine, Das Wesen des Grundeigentumsrecht, NJ 1951 S. 489.

ID vgl. oben Anm. 1.

¹⁸⁾ Kröger, NJ 1952 S. 256; Artzt NJ 1952 S. 262.

¹⁹⁾ Der Kollektiv-Aufsatz, NJ 1951 S. 351 ff. (358) stellt demgegenüber m. E. unzutreffend den Funktionswandel sowohl bei den von früher her bestehenden als auch bei den seit 1945 neu begründeten Hypotheken fest.

²⁰⁾ Enneccerus-Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse, 11. Aufl. 1930 § 46 I; Hedemann, Schuldrecht des BGB, 3. Aufl. 3949 S. 105; Esser, Lehrbuch des Schuldrechts, 1949, S. 146.

²¹⁾ Esser, a. a. O. S. 146.

— genau wie dem Grundeigentümer — nicht nur das Risiko des zeitweiligen Ausfalls des Grundrentenbezuges aufbürdet, sondern ihnen auch — ebenso wie dem Eigentümer — andererseits in gleicher Weise die Chance gibt, bei wieder fließender Grundrente nach Maßgabe der zur Hebung gelangenden Grundrentenbeträge erneut zum Zuge zu kommen. Das gleiche muß auch von der persönlichen Forderung gelten, die — wie oben ausgeführt — ein lediglich technisches Hilfsmittel zur Größendarstellung des Rentenbezugsrechts ist und deshalb dessen Schicksal teilt. Zinsen und Kapital können also für die Dauer einer Totalzerstörung weder „aus dem Grundstück“ (§§ 1113, 1147 BGB) noch gegen den Schuldner persönlich mit Erfolg geltend gemacht werden bzw. für die Dauer einer Teilerstörung nur entsprechend dem Restwert des Grundstücks, in dem — kapitalisiert — das Absinken der Grundrente deutlich wird. Ob und inwieweit ein solches Aussetzen oder Absinken der Grundrente vorliegt, dies geltend zu machen und notfalls zu beweisen, kann und muß dem Grundeigentümer bzw. Schuldner überlassen bleiben. Demgemäß führt ein zeitweiliges Aussetzen oder Absinken der Grundrente nicht zu völligem oder teilweisem Verlust des Rentenbezugsrechts und der aus ihm fließenden Einzelbezüge; es kann aber der Geltendmachung mit einem bei der Grundpfandbestellung auf Grund der Natur des Grundpfandrechts in den Geschäftswillen der Beteiligten notwendig eingeschlossenen Leistungsverweigerungsrecht begegnet werden, und zwar auch durch den persönlichen Schuldner (vgl. § 202 Abs. 1 BGB)²²⁾ 2B).

Hierbei ist, entgegen der Auffassung des OGL Dresden (NJ 1950 S. 319) ausschließlich auf die Wertminderung des Grundstücks abzustellen und die auf § 242 BGB beruhende Berücksichtigung der „wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse der Vertragsteile nach Arbeitsfähigkeit, Alter, Kriegsverlusten usw.“ nicht vorzunehmen. Denn nach dem vorstehend geschilderten Wesen der Grundpfandrechte im kapitalistischen Staat — und die bis 1945 bestellten, jetzigen „Ruinenhypotheken“ beruhen durchweg auf diesen Verhältnissen und Bedingungen — steilem sie Rechte auf Aneignung bzw. Bezug von Grundrente aus einem bestimmten Grundstück dar.

Auf der m. E. hier nicht angängigen Anwendung des § 242 BGB dürfte auch die den Entscheidungen des AG Leipzig (NJ 1950 S. 317) und des OLG Dresden (NJ 1950 S. 319) zugrunde liegende Auffassung beruhen, daß gegebenenfalls eine Herabsetzung aller durch Hypothek gesicherten Forderungen einschließlich der Zinsen entsprechend dem Zerstörungsgrad des Grundstücks ohne Rücksicht auf die Rangverhältnisse zu erfolgen habe. Ist das Wesen der Grundpfandrechte das Recht auf Aneignung bzw. Bezug von Grundrente, so kann auch die Rangordnung der Grundpfandrechte bei einem Absinken der Grundrente nicht ohne Bedeutung bleiben, zumal regelmäßig bereits bei der „Beileihung“ des Grundstücks das größere Risiko der nachrangigen Grundpfandrechte in den vereinbarten „Bedingungen“ Berücksichtigung findet oder zumindest in der Vorstellung der Beteiligten lebendig ist. Ist der Grundstückspreis die kapitalisierte Grundrente und das Hypothekenrechtsgeschäft der Kauf des Rentenbezugsrechts, dann müssen Störungen in diesem Bezugsrecht in erster Linie diejenigen treffen, die das Recht von vornherein mit dem größeren Risiko erworben haben, d. h. die nachrangigen Grundpfandgläubiger, an welche Leistungen „aus dem Grundstück“ auf Grund der Wert- bzw. Ertragsminderung nicht mehr erbracht werden können. Das ist auch

²²⁾ Das bedeutet kein Zurückgehen auf § 242 BGB und die daraus hergeleitete *exceptio doli generalis*. Die Zurückweisung einer Rechtsbehauptung als unbegründet ergibt sich vielmehr nach dem richtig verstandenen Recht ohne weiteres und bedarf nicht der *exceptio doli generalis* zur Begründung einer zutreffenden Entscheidung (so mit Recht bereits Hellwig, Lehrbuch des Deutschen Zivilprozessrechts Bd. II, 1907, S. 161 Anm. 8). Auch eine gerichtliche Vertragshilfe nach der StundungsVO vom 4. Juli 1946 mit ihrer Berücksichtigung aller persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten erscheint weder erforderlich noch angängig.

²³⁾ Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß bei einem auf unabsehbare Zeit hin andauernden Zustand ungenügenden Grundstücksertrags aus einem vorübergehenden zumindest im praktischen Ergebnis ein dauerndes Leistungsverweigerungsrecht werden kann; ein solches aber kommt dann im Ergebnis einer völligen oder teilweisen Rechtsaufhebung gleich.