

21. 1. Zeilt die in der Spalte „Veränderungen“ des hamburgischen (und des preußischen) Grundbuchformulars eingetragene, mit Zustimmung der nachstehenden Berechtigten erfolgte Erhöhung des Zinssatzes einer in der Hauptspalte eingetragenen Hypothek über 5% hinaus ohne weiteres den Rang des Hauptrechts oder ist der Vorrang vor den dem Hauptrecht nachfolgenden Rechten durch besonderen Vermerk kenntlich zu machen?

2. über die Zulässigkeit „unnötiger“ Grundbucheintragungen.

BGB. §§ 879 ff., 1119.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 14. März 1931 in einer hamburgischen Grundbuchsache. V B 2/31.

I. Amtsgericht Hamburg.

II. Landgericht daselbst.

Der Sachverhalt und die Entscheidung ergeben sich aus den nachstehenden

Gründen:

Am 14. Mai 1928 wurde in Abteilung III unter Nr. 4 des Grundbuchs über ein hamburgisches Grundstück eine jährlich mit 8 $\frac{1}{4}$ % verzinsliche Darlehenshypothek in Höhe von 117000 G $\mathcal{M}$ . für das Areal der Stadt Hamburg auf Grund der Bewilligung der Eigentümer vom 28. März 1928 eingetragen, und zwar mit Vorrang vor der für dieselbe Gläubigerin unter Nr. 3 eingetragenen unverzinslichen Hypothek von 110000 G $\mathcal{M}$ . Am 8. Oktober 1928 bekannte die Finanzdeputation der Stadt Hamburg, daß die Grundeigentümer den Betrag der unter Nr. 4 eingetragenen Hypothek nebst den Zinsen gezahlt und dadurch die Hypothek als Grundschuld erworben hätten.

In der notariellen Urkunde vom 8. Oktober 1928 traten die Eigentümer von dieser Eigentümergrundschuld den Betrag von 113000  $\text{GM}$ . unter Umwandlung in eine Briefhypothek und unter Vorrang vor dem Rest an die hamburgische Baukasse AG. ab mit der Maßgabe, daß der Zinssatz auf  $8\frac{1}{2}\%$ , gegebenenfalls auf  $8\frac{3}{4}\%$  erhöht und daß weiter ein Verwaltungskostenbeitrag und eine Entschädigung für die Gläubigerin vereinbart wurden. Durch Urkunden vom 8. Oktober 1928 räumte die Finanzdeputation der an die Baukasse abgetretenen Hypothek von 113000  $\text{GM}$ . nebst den erhöhten Zinsen und den vereinbarten Nebenleistungen den Vorrang ein vor der für die Stadt Hamburg unter Nr. 3 eingetragenen Hypothek und vor den unter Nr. 8 und 9 in Abteilung II des Grundbuchs für dieselbe Stadt eingetragenen Rechten. Das Grundbuchamt trug die Abtretung in der Spalte „Veränderungen“ der Abteilung III unter Nr. 4a ein und vermerkte auch den Vorrang vor den in Abteilung II unter Nr. 8 und 9 eingetragenen Rechten. Dagegen trug es nicht ein den Vorrang vor der für die Stadt Hamburg unter Nr. 3 in Abteilung III eingetragenen Hypothek. Nachdem die Eigentümer die Baukasse wegen der der abgetretenen Hypothek von 113000  $\text{GM}$ . zugrunde liegenden Forderung befriedigt hatten, traten sie die Eigentümergrundschuld unter Umwandlung in eine Hypothek in notarieller Urkunde vom 5. Dezember 1928 an die Allgemeine Versicherungsaktiengesellschaft B. in B. ab, und zwar unter Erhöhung des Zinsfußes auf höchstens  $10\frac{1}{2}\%$  jährlich und unter Wegfall der für die Baukasse vereinbart gewesenen anderen Nebenleistungen. Laut Urkunde vom 19. Dezember 1928 räumte die Finanzdeputation dieser Hypothek auch in Ansehung der erhöhten Zinsen den Vorrang ein vor ihrer in Abteilung III Nr. 3 eingetragenen Hypothek und vor den zu ihren Gunsten in Abteilung II unter Nr. 8 und 9 eingetragenen Rechten. Die Eigentümer beantragten die Eintragung der Abtretung der Hypothek an die B. AG. unter Vermerkung der Vorrangseinräumungen. Das Grundbuchamt trug die Abtretung in der Spalte „Veränderungen“ der Abteilung III unter Nr. 4a ein, ohne jedoch die Vorrangseinräumungen zu vermerken. Einen Antrag der neuen Gläubigerin vom 14. März 1929, den Vorrang der erhöhten Zinsen sowohl bei der vortretenden Post in Abteilung III Nr. 4a als auch bei den zurücktretenden Posten in Abteilung III Nr. 3 und in Abteilung II Nr. 8 und 9 einzutragen, lehnte das Grundbuchamt ab. Die Beschwerde der Gläubigerin

hiergegen wurde vom Landgericht zurückgewiesen. Ihre weitere Beschwerde hat das Oberlandesgericht Hamburg dem Reichsgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Das Oberlandesgericht hält die weitere Beschwerde für begründet und möchte ihr abhelfen, sieht sich aber hieran gehindert durch die Rechtsprechung des Kammergerichts. (RÜJ. Bd. 43 S. 234), die dahin geht, daß die in der Spalte „Veränderungen“ eingetragenen Vermerke denselben Rang hätten wie das in der Hauptspalte eingetragene Recht, sodaß bei Eintragung der Erweiterung eines Nebenrechts in der Nebenspalte nicht vermerkt zu werden brauche, diese Erweiterung gehe den in der Hauptspalte dem Hauptrecht nachfolgend eingetragenen Rechten im Range vor.

In der Begründung des Vorlegungsbeschlusses führt das Oberlandesgericht aus: Die Ansicht des Kammergerichts stütze sich auf den Satz, unter Recht im Sinne des § 879 BGB. sei das Recht im ganzen, also die Zusammenfassung aller das Recht betreffenden Vermerke zu verstehen, gleichviel ob diese Vermerke sämtlich als einheitliche Eintragung in der Hauptspalte oder zum Teil in einer Nebenspalte ständen. Das sei aber gerade die Frage. Man könne auch umgekehrt sagen: Wenn unter den Rechten im Sinne des § 879 Abs. 1 BGB. nur die Rechte desjenigen Inhalts und Umfangs zu verstehen seien, wie sie zur Zeit der darauffolgenden Eintragung eines neuen Rechts beständen, so erhalte bei nachträglicher Erweiterung der Rechte der erweiterte Teil durch die bloße Eintragung in der Nebenspalte noch nicht den Rang des Hauptrechts. Die Vorschrift spreche nur von mehreren Rechten, mit denen ein Grundstück belastet sei. Sie befaße sich nicht mit der nach Eintragung der nachstehenden Rechte etwa stattfindenden Erweiterung der vorangehenden Rechte. Solche Erweiterungen seien aber notwendig mit einer Rangänderung für die nachstehenden Rechte verbunden; denn der Nachberechtigte müsse in demselben Umfang mit seinem Recht zurücktreten, wie das vorangehende Recht erweitert werde. Deshalb müßten die Erweiterungen eingetragen werden, um nach § 880 Abs. 2 BGB. wirksam zu sein. Die ohne Rangvermerk stattfindende Eintragung des erweiterten Nebenrechts in einer Nebenspalte zu dem im Range vorangehenden Hauptrecht könne schwerlich als eine ausreichende Eintragung der Rangänderung der nachstehenden Rechte angesehen werden. Gegen die Art, wie das Kammergericht den § 879 Abs. 1 BGB. auslege,

spreche auch dessen Unanwendbarkeit in den Ländern, wo, wie in Sachsen, Bayern, in der Pfalz, in Hessen und in Mecklenburg, das Grundbuchblatt nicht in Haupt- und Nebenspalten geteilt sei, sondern eine rein chronologische Buchführung stattfinde. Bei solcher Buchführung müsse, wie das Oberlandesgericht Dresden für das sächsische Grundbuch in SeuffArch. Bd. 67 Nr. 205 = Sächs. Annalen Bd. 33 S. 422 ausgesprochen habe, im Falle nachträglicher Erweiterung eines eingetragenen Rechts der Vorrang vor den Zwischenrechten besonders im Grundbuch vermerkt werden. Es sei nicht gerechtfertigt, unter den Rechten im Sinne des § 879 Abs. 1 die Rechte schlechthin in ihrer Gesamtheit, also ohne Rücksicht auf etwaige Inhaltsveränderungen zu verstehen; vielmehr dürfte die Einschränkung geboten sein, daß Rechte in ihrer Gesamtheit gemeint seien, soweit sie vor Eintragung neuer Rechte nach dem eingetragenen Inhalt beständen.

Die Zuständigkeit des Reichsgerichts ist nach § 79 Abs. 2 GBC. gegeben.

Sachlich ist der beschließende Senat bereits in dem nach Erlaß des Vorlegungsbeschlusses verkündeten Urteil vom 21. Februar 1931 V 72/30 dem Standpunkt des Kammergerichts beigetreten. Er hält an dieser Ansicht auch bei nochmaliger Prüfung fest.

Die Zinsen einer durch Hypothek gesicherten Forderung haben keinen selbständigen Charakter; sie sind vom Bestande der Hauptforderung abhängig und sind neben der Leistung zur Tilgung der Hauptforderung als Vergütung für die Hingabe des Kapitals zu entrichten. Sie werden daher nach § 1115 Abs. 1 BGB. bei Eintragung der Hypothek als Nebenleistung mit dieser an derselben Stelle im Grundbuch eingetragen. Die Erhöhung der Zinsen ist nichts anderes als die Erweiterung der Hypothek in Ansehung dieses Nebenrechts, nicht aber die Begründung einer neuen Hypothek. Hieraus folgt, daß die Erhöhung der Zinsen nicht als eine neue selbständige Belastung des Grundstücks einzutragen ist, sondern lediglich als Änderung einer Nebenleistung der bereits eingetragenen Hypothek (RGKomm. Anm. 4 zu § 1119 BGB.). An welcher Stelle diese Änderung im Grundbuch zu vermerken ist, darüber gibt das Reichsrecht keine Vorschriften, da es die Einrichtung der Grundbücher, abgesehen von einigen grundlegenden Vorschriften, dem Landesrecht überlassen hat. In Hamburg hat, ebenso wie in Preußen, sowohl die Abteilung II wie die Abteilung III des Grundbuchs eine

jog. Veränderungscolonne, in der die Veränderungen des in der Hauptcolonne vermerkten Rechts eingetragen werden, wie Änderung des Rangverhältnisses, Übertragung, Pfändung und Verpfändung des Rechts, Änderung in Ansehung der Verzinsung, der Zahlungszeit oder des Zahlungsorts (Hamburgische Geschäftsanweisung für Grundbuchämter Nr. 27, sowie das dort als Anlage befindliche Muster; Preuß. Allg. Verf. zur Ausführung der G.D. § 12).

Wie diese Aufzählung ergibt, sind nicht alle diese Vermerke, die in der Veränderungscolonne Aufnahme finden, eines Ranges fähig. Wohl aber stehen die Nebenleistungen aus einer Hypothek und demnach auch ihre in der Veränderungscolonne zum Ausdruck kommenden Erweiterungen in einem bestimmten Range zu anderen im Grundbuch eingetragenen Rechten. Wenngleich alle Teile einer Hypothek einschließlich der Nebenrechte regelmäßig denselben Rang gegenüber anderen Rechten haben (R.Gl. bei Gruch. Bd. 55 S. 1016), so kann doch das Rangverhältnis auch nur für ein Nebenrecht ein anderes sein als das des Hauptrechts. Namentlich kann durch nachträgliche Erweiterung eines Nebenrechts der Rang eines in- zwischen eingetragenen anderen Rechts nur mit Zustimmung des Inhabers dieses Rechts verschlechtert werden. Zu einer Erhöhung des Zinsfußes ist daher, falls diese Erhöhung über 5% hinausgeht (§ 1119 Abs. 1 B.G.B.) und an dem Range der Hypothek teilnehmen soll, sachlichrechtlich die Zustimmung der im Range gleich- und nachstehenden Berechtigten erforderlich. Denn im Verhältnis zu den im Range gleich- und nachstehenden Berechtigten handelt es sich insoweit um eine Rangänderung im Sinne des § 880 B.G.B., die zu ihrem Zustandekommen auch der Eintragung im Grundbuch bedarf. Wie diese Eintragung zu bewirken sei, ist ebenfalls nicht reichsgesetzlich geregelt, sondern hängt von der dem Landesrecht überlassenen Einrichtung des Grundbuchs ab. Diese Einrichtung muß allerdings dem in § 879 B.G.B. aufgestellten Grundsatz entsprechen, wonach sich das Rangverhältnis unter mehreren Rechten, wenn sie in derselben Grundbuchabteilung eingetragen sind, nach der Reihenfolge der Eintragungen, und wenn sie in verschiedenen Abteilungen eingetragen sind, nach dem Datum der Eintragung richtet. Da die Nebenspalten einer Grundbuchabteilung, wie sie sich im hamburgischen ebenso wie im preussischen Grundbuch finden, nicht als besondere Abteilung im Verhältnis zur Hauptcolonne anzusehen sind, so kann auch nicht für

das Rangverhältnis zwischen den in der Hauptspalte und den in der Nebenspalte vermerkten Rechten das Datum der Eintragung maßgebend sein, wie dies eine Anzahl von Schriftstellern lehrt und wie es für das preußische Gesetz über den Eigentumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke usw. vom 5. Mai 1872 in RGZ. Bd. 43 S. 215 = JW. 1899 S. 120 Nr. 93 angenommen worden ist. Es muß vielmehr, da es sich um Eintragungen in derselben Abteilung handelt, nach § 879 BGB. der Grundsatz der räumlichen Aufeinanderfolge Anwendung finden. Daß dieser Grundsatz für das Rangverhältnis von Eintragungen in Haupt- und Nebenspalten überhaupt nicht gelten könne, ist nicht richtig. Diese Ansicht müßte zu der Folgerung führen, daß die Einrichtung des hamburgischen und des preußischen Grundbuchs als dem § 879 BGB. und dem § 46 GBD. widersprechend anzusehen wäre.

Zwar ist den Ausführungen des Vorlegungsbeschlusses darin zuzustimmen, daß die hier streitige Frage noch nicht durch den Satz entschieden wird, auf den das Kammergericht seine Meinung hauptsächlich gründet (RGZ. Bd. 43 S. 234, vgl. auch Bd. 48 S. 217 und Recht 1912 Nr. 3253) und den auch Güt he in JW. 1912 S. 609 f. (619) zum Ausgangspunkt seiner Erörterungen macht: unter Recht im Sinne des § 879 BGB. sei nämlich das Recht im ganzen, also die Zusammenfassung aller das Recht betreffenden Vermerke zu verstehen. Denn da, wie schon erörtert, die zu einem Hauptrecht gehörenden Nebenrechte im Verhältnis zu anderen Rechten einen anderen Rang als das Hauptrecht haben können, so ist der vom Kammergericht ausgesprochene Satz dahin richtig zu stellen, daß als Recht im Sinne des § 879 alle an derselben Grundbuchstelle stehenden, das Recht betreffenden Vermerke zu verstehen sind. Ist ein das Recht betreffender Vermerk an einer späteren Stelle derselben Abteilung eingetragen, so kann er nach dem in § 879 Abs. 1 anerkannten Grundsatz der räumlichen Folge gegenüber den zwischen ihm und dem Hauptrecht eingetragenen Rechten nicht denselben Rang haben wie das Hauptrecht, falls nicht ein besonderer Rangvermerk eingetragen ist (OLG. Dresden in Geuff. Arch. Bd. 67 Nr. 205 = Sächs. Annalen Bd. 33 S. 422). Die Frage spitzt sich daher darauf zu, in welchem räumlichen Verhältnis die Eintragungen in der Veränderungspalte des hamburgischen und des preußischen Grundbuchs zu den Eintragungen in der Hauptspalte stehen. Hier ergibt nun aber Sinn und Zweck dieser Einrichtung, daß die in der Nebenspalte eingetragenen Vermerke mit der Ein-

tragung in der Hauptspalte, auf die sie sich beziehen, als eine einheitliche Eintragung anzusehen sind, also mit ihr die räumliche Stellung in der betreffenden Grundbuchabteilung teilen. Das ist auch äußerlich schon daraus zu ersehen, daß die Eintragungen in der Nebenspalte nicht unter besonderen, fortlaufenden Nummern erfolgen, sondern daß sie lediglich unter der Nummer vermerkt werden, unter der das Hauptrecht in der Hauptspalte eingetragen ist. Infolgedessen haben die in der Nebenspalte eingetragenen Vermerke über ein Nebenrecht kraft ihrer räumlichen Stellung im Grundbuch im Verhältnis zu anderen Rechten denselben Rang wie das in der Hauptspalte eingetragene Hauptrecht, falls nicht gemäß § 879 Abs. 3 ein abweichender Rang eingetragen ist. Die in der Nebenspalte eingetragene Erhöhung des Zinsfußes, auch soweit er 5% übersteigt, geht somit den dem Hauptrecht nachfolgenden Rechten im Range vor, ohne daß dieser Vorrang besonders kenntlich gemacht werden muß; vielmehr gilt die Eintragung der Erweiterung in der Nebenspalte zugleich als Eintragung der Rangänderung gegenüber den dem Hauptrecht nachstehenden Rechten. Umgekehrt bedarf es eines besonderen Vermerks, wenn die in der Nebenspalte eingetragene Zinserhöhung nicht den Rang des Hauptrechts teilen, also den dem Hauptrecht nachfolgenden Rechten im Range nachstehen soll, wie dies nach materiellem Recht der Fall ist, wenn die nachstehenden Berechtigten der Erhöhung des Zinsfußes über 5% nicht zugestimmt haben.

Es kann daher auch keine Rede davon sein, daß eine Frage des materiellen oder formellen Reichs-Liegenschaftsrechts je nach der Anwendung des einen oder anderen landesrechtlich eingeführten Grundbuchformulars verschieden beurteilt werde. Verschieden ist nur die Art, wie die reichsrechtlich vorgeschriebenen Eintragungen im Grundbuch zu bewirken sind. Diese Verschiedenheit ergibt sich aber daraus, daß das Reichsrecht für die Einrichtung der Grundbücher dem Landesrecht in weitem Umfang freien Spielraum gelassen hat.

Sind somit die von der Beschwerdeführerin beantragten Grundbuchvermerke unnötig, so hätte doch für die Vorinstanzen Anlaß zur Prüfung vorgelegen, ob nicht trotzdem die Eintragung hätte vorgenommen werden können. Denn der Grundsatz, daß das Grundbuch von überflüssigen Vermerken freizuhalten ist (RGZ. Bb. 119 S. 213), darf nicht überspannt werden. Er findet insbesondere da keine Anwendung, wo es sich nur um einen kurzen Zusatz handelt, der, wenn

---

auch nicht nötig, so doch geeignet ist, Zweifel zu verhüten. Solange das Reichsgericht zu der im Schrifttum umstrittenen Frage noch keine Stellung genommen hatte, war daher das Interesse der Beschwerdeführerin an der Eintragung der von ihr beantragten Vermerke und deren Zulässigkeit nicht ohne weiteres zu verneinen.