

16. Bestehen Eigentümergrundschulden, soweit eingetragene Strafzinsen zugunsten des Hypothekengläubigers nicht verfallen oder eingetragene Entschädigungen für vorzeitiges Fälligwerden des Kapitals dem Gläubiger nicht erwachsen?

BGB. § 1163 Abs. 1 Satz 1, § 1177 Abs. 1 Satz 1, § 1178 Abs. 1 Satz 1.

V. Zivilsenat. Urt. v. 13. April 1932 i. S. M. als Verwalter im Konkurse über das Vermögen der Firma Ma. & Co. Nachf. (Kl.) w. G. u. Pr.Bank AG. (Bekl.). V 338/31.

I. Landgericht I Berlin.
II. Kammergericht daselbst.

Auf zwei Grundstücken der Gemeinschuldnerin standen vor Hypotheken der Beklagten solche einer Versicherungsaktiengesellschaft. Diese brachte die Grundstücke zur Zwangsversteigerung. Während die vorgehende Gläubigerin voll befriedigt wurde, kamen auf die Hypotheken der Beklagten nur Teilbeträge zur Hebung, auch dies jedoch nur unter Widersprüchen gegen den Teilungsplan, welche die Grundstückseigentümerin darauf gründete, daß an der Stelle der vorgehenden Hypotheken Eigentümergrundschulden erwachsen seien, die Anspruch hätten auf Befriedigung vor den Hypotheken der Beklagten. Hierbei handelte es sich um folgendes:

Die vorgehenden Hypotheken waren mit einem Zinssatz von „7½, unter Umständen bis zu 10½% jährlich“ eingetragen. In den Eintragungen hieß es dann weiter:

Wird die Hypothek aus irgendeinem Grunde vor dem 31. März 1933 fällig, so ist für jedes Jahr der dadurch entstehenden Verkürzung der vereinbarten Darlehnsdauer eine Entschädigung von 2% des Hypothekenskapitals zu zahlen. Außerdem ist unter Umständen eine Bereitstellungsprovision von 2% des Darlehnskapitals zu entrichten.

Soweit nun die Strafzinsen von $(10\frac{1}{2} - 7\frac{1}{2} =)$ 3% im Zwangsversteigerungsverfahren von der Gläubigerin nicht geltend gemacht worden waren, und soweit die Gläubigerin auch auf die Vorfälligkeitsentschädigung und auf die Bereitstellungsvergütung keinen Anspruch erhoben hatte, nahm die Eigentümerin und demnächst für sie der klagende Konkursverwalter entsprechende Eigentümergrundschulden in Anspruch. Das Landgericht hat die Klage in Ansehung der Bereitstellungsvergütung rechtskräftig abgewiesen, sodaß diese hier nicht mehr in Betracht kommt. In Ansehung der Strafzinsen und der Vorfälligkeitsentschädigung hat dagegen das Landgericht den Klagenspruch für begründet erachtet, jedoch nur für die letzten beiden Jahre vor Beschlagnahme der Grundstücke, und hat demgemäß die Beklagte verurteilt, dem Kläger die entsprechenden Auszahlungen aus dem hinterlegten Versteigerungserlöse zu bewilligen. Mit der Mehrforderung hat es den Kläger abgewiesen. Auf die nur von der Beklagten eingelegte Berufung hat das Kammergericht die Klage auch insoweit abgewiesen, als dies nicht schon im ersten Rechtsgang geschehen war. Die Revision des Klägers wurde zurückgewiesen.

Gründe:

Der Revision konnte schon deshalb kein Erfolg zuteil werden, weil in einem Fall der vorliegenden Art nicht nur die hypothekarisch gesicherte Forderung an Mehrzinsen und an Entschädigung für vorzeitiges Fälligwerden, sondern auch die dingliche Sicherung, die Hypothek selbst, regelmäßig als nur unter aufschiebender Bedingung begründet erachtet werden muß. Das Berufungsgericht hat zwar geglaubt, eine dahingehende Feststellung nicht treffen zu können. In seinem Beschlusse vom 13. Mai 1931 (JW. 1931 S. 1761 Nr. 1), auf den es im angefochtenen Urteil bezug nimmt, hat es als im Gutachten der Berliner Zwangsversteigerungsrichter vom Herbst 1930 sowie im Schrifttum vertreten (Thiele JW. 1931 S. 563; Goldschmidt daselbst S. 785, der sich wiederum auf Martin Wolff beruft) die Möglichkeit erwähnt, die Strafzinshypothek als aufschiebend bedingte Hypothek aufzufassen; es hat auch als zulässig anerkannt, daß die Hypothek für Hauptrecht und Zinsen sowie Nebenleistungen nicht einheitlich entweder als unbedingte oder als bedingte Hypothek bestellt, sondern daß eine unbedingte Hypothek für Hauptrecht und gewöhnliche Zinsen und daneben eine bedingte Hypothek für die Nebenleistung begründet werde. Ob aber tatsächlich eine bedingte Nebenleistungshypothek vorliege, sei, so wird in dem genannten Beschlusse ausgeführt, nach dem Inhalt der Eintragung im Grundbuch oder der in bezug genommenen Eintragungsbewilligung zu beurteilen. In jenem früheren Falle, der in erster Reihe Strafzinsen zum Gegenstande hatte, hat das Berufungsgericht (damals als Gericht der weiteren Beschwerde im Zwangsversteigerungsverfahren) der Eintragung im Grundbuch und den daselbst in bezug genommenen Bewilligungsurkunden keinen Anhalt dafür entnehmen können, daß für die Nebenleistung eine bedingte Hypothek bestellt sein sollte. In der vorliegenden Sache geht es davon aus, daß sich kein Anlaß zu verschiedener rechtlicher Behandlung der Strafzinsen und der Entschädigung für vorzeitiges Fälligwerden ergebe, entscheidet sich aber wiederum bei beiden Nebenleistungen für die Annahme unbedingter Hypothek neben bedingter Forderung. Insoweit kann ihm jedoch nicht beigetreten werden.

Es handelt sich um Grundbucheintragungen häufig wiederkehrender Art, deren Auslegung auch dem Revisionsgericht ohne Bindung an Feststellungen der Vorinstanzen zusteht. Ausschlag-

gebendes Gewicht kommt dabei dem grundsätzlichen Unterschiede zu, der zwischen dem Hauptrecht und den gewöhnlichen, festen Zinsen einerseits, Nebenleistungen von der Art der Strafzinsen und der Vorfalligkeitsentschädigung anderseits besteht. Darin, daß das Berufungsgericht diese beiden Arten von Nebenleistungen in der hier in Betracht kommenden Richtung nicht unterschiedlich beurteilen und behandeln will, ist ihm allerdings zuzustimmen. Denn auch die sog. Strafzinsen sind ihrem Wesen nach nicht Zinsen, d. h. Gebrauchsvergütung, sondern, selbst wenn in Hundertteilen des Hauptgelbes festgesetzt, eine vertragsmäßig bestimmte Sonderentschädigung, wie nach anfänglichem Schwanken auch in der Rechtsprechung des 1. Zivilsenats des Kammergerichts feststeht (RGZ. Bd. 20 S. 198, Bd. 32 S. 252, Bd. 52 S. 199). Die Stammschuld aber und die gewöhnlichen Zinsen als das Entgelt für den Gebrauch des Kapitals sind die regelmäßig feststehenden unbedingten Verbindlichkeiten des Schuldners, deren ebenso unbedingte dingliche Sicherung der eigentliche, wesentliche Zweck und Inhalt der Hypothekbestellung ist. Die Mehrzinsen dagegen, die bloß für den Fall der Säumnis mit Zins- oder Hauptgeld versprochen werden, und die für den Fall vorzeitigen Fälligwerdens des Kapitals übernommene Entschädigung stellen nur bedingte Verpflichtungen dar, mit deren möglichem Eintritt zwar gerechnet wird, jedoch nur in dem Sinn unwillkommener Ausnahmererscheinungen. Bei ihrer Sicherung erscheint daher der Wille nur bedingter Belastung des Grundstücks als das aus der Natur der Sache Folgende, als das Nächstliegende und ist daher im Regelfall anzunehmen. Im Grunde bestätigt dies auch der Vorderrichter selbst, wenn er seine Auffassung schließlich dahin kundgibt, daß die Beteiligten im vorliegenden Fall bei der Bestellung der Hypotheken die etwaige Entstehung von Eigentümergrundschulden nicht im Auge gehabt hätten. Eine unbedingte Hypothek ist, wenn die Forderung, wofür sie bestellt ist, nicht zur Entstehung gelangt, kraft Gesetzes Eigentümergrundschuld (§ 1163 Abs. 1 Satz 1, § 1177 Abs. 1 Satz 1 BGB.). Haben aber die Beteiligten, wie das Berufungsgericht für den vorliegenden Fall letztlich annimmt, die gesetzliche Folge des Entstehens von Eigentümergrundschulden bei Nichtentstehung der aufschiebend bedingten Forderungen nicht gewollt, so ergibt sich daraus, daß ihr Wille nicht auf unbedingte Hypothek gerichtet war, sondern nur auf bedingte hypothekarische Sicherung, die sich beim

Nichtentstehen der gesicherten Forderungen erledigte, ohne eine Eigentümergrundschuld zu hinterlassen.

Wenn aber das Berufungsgericht auch hier, wie in dem Falle seines früheren Beschlusses vom 13. Mai 1931, Bedenken gehabt haben sollte, die Bedingtheit der Hypothek in dem Grundbuchvermerk oder dessen in bezug genommenen Grundlagen genügend ausgedrückt zu finden, so würde auch diesem Bedenken die Berechtigung abgesprochen werden müssen. Die Strafzinsen sind durch die in die Grundbucheintragung aufgenommenen Worte „unter Umständen“ sowohl in Ansehung der persönlichen Schuld wie der dinglichen Sicherung als nur bedingte Verpflichtung hinlänglich gekennzeichnet, indem sich die nähere Bestimmung der Umstände, von denen der Eintritt der Haftung aufschiebend bedingt abhängig gemacht wurde, aus der zulässigen Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ergab. Was aber die Vorfälligkeitsentschädigung anlangt, so ist hier die Bedingung mit den Worten: „Wird die Hypothek aus irgendeinem Grunde vor dem 31. März 1933 fällig, so . . .“ noch deutlicher und ausführlicher in den Eintragungsvermerk selbst übernommen. Es mag dahingestellt bleiben, ob nicht mit diesen Fassungen auch die Annahme einer Unbedingtheit der Hypothek neben allein bedingter persönlicher Schuld an sich vereinbar wäre. Als das Nächstliegende muß aber gelten, daß durch die Aufnahme der bedingenden Worte in den Eintragungsvermerk auch die Bedingtheit der Hypothek selbst zum Ausdruck gebracht werden sollte. Daß endlich in der Verbindung einer unbedingten Hypothek für Hauptgeld und feste Zinsen mit einer nur bedingten Hypothek für aufschiebend bedingte Nebenleistungen nichts Unmögliches oder Unzulässiges erblickt werden kann, wird auch vom Berufungsgericht angenommen und findet in der schon dargelegten grundsätzlichen Verschiedenheit der den Gegenstand der Sicherung bildenden, in der einheitlichen Eintragung zusammengefaßten Forderungen seine Rechtfertigung.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts erweist sich aber auch dann als begründet, wenn man mit ihm annehmen wollte, daß für aufschiebend bedingte Nebenleistungen eine unbedingte Hypothek bestellt sei. In diesem Falle würde zu demselben Ergebnis die gebotene entsprechende Anwendung der Vorschrift des § 1178 Abs. 1 Satz 1 BGB. führen, wonach die Hypothek für Rückstände von Zinsen und anderen Nebenleistungen (sowie für Kosten, die dem

Gläubiger zu erstatten sind) erlischt, wenn sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt. Der Grundgedanke dieser Vorschrift, die auf innerlich begründeter Unterscheidung zwischen dem Hauptgeld einerseits, den Zinsen sowie sonstigen Nebenleistungen andererseits beruht und daher im Schrifttum (vgl. Hoeniger in *NotW.* 1917 S. 6 [22]) als „eigentlich selbstverständlich“ bezeichnet wird, geht dahin, zu verhindern, daß sich zwischen die mehreren ein Grundstück belastenden Hypotheken Eigentümergrundschulden aus bezahlten Zinsen oder anderen Nebenleistungen einschleichen, deren Entstehung zwar nach § 1163 Abs. 1 BGB. an sich anerkannt werden müßte, aber durch den Grundsatz der Rangwahrung für den Grundstücks-eigentümer, wie er jener Bestimmung zugrunde liegt, nicht gefordert wird. Die Ausdehnung dieses Grundsatzes, der für das Hauptgeld seine Berechtigung hat, auf die Hypothek für Zinsen und Kosten würde eine Überspannung bedeuten und im End-ergebnis durch die Entwertung der zweiten und weiteren Hypotheken eine Gefährdung des Realredits zum Schaden des Eigentümers bewirken, also dem mit den Vorschriften des § 1163 Abs. 1 verfolgten Zweck gerade zuwiderlaufen. Ganz die gleichen Erwägungen, die gegen die Eigentümerhypothek aus getilgten Zinsen und Kosten sprechen, treffen aber auch auf die Eigentümergrundschulden zu, in die sich bei Unbedingtheit der Belastung die Hypotheken für bedingte, aber nicht verfallene Strafzinsen und für nicht erwachsene Fälligkeitsentschädigungen verwandeln würden. Zwar handelt es sich hier nicht eigentlich um „Rückstände“ von Nebenleistungen, da das Fälligwerden zugunsten des Gläubigers, die begriffliche Voraussetzung des Rückstandes, hier gerade nicht eingetreten, die aufschiebende Bedingung der Forderung vielmehr ausgefallen ist. Es kann deshalb von unmittelbarer Anwendung der Vorschrift des § 1178 Abs. 1 Satz 1 BGB. keine Rede sein. Dagegen würde sich die entsprechende Anwendung durch die Rechtsähnlichkeit der Lage und das Zutreffen der gleichen gesetzgeberischen Erwägungen gebieten. Ihr kann auch der Gesetzeswortlaut nicht entgegengehalten werden. Denn den Gegensatz von Rückständen, auf den die Vorschrift auszudehnen sich allerdings verbieten würde, bilden erst in Zukunft fällig werdende Raten der Zinsen und anderen Nebenleistungen, nicht aber solche Beträge aufschiebend bedingter Nebenleistungen, für die, wie bei den hier in Betracht kommenden, wegen Ausfalls der Bedingung

eine Gläubigerhypothek nicht entstehen und daher bei Unbedingtheit der dinglichen Belastung die Entstehung einer Eigentümergrundschuld anzuerkennen sein würde. Soweit also in der bisherigen Rechtsprechung, namentlich des Kammergerichts, die ausdehnende Anwendung der Vorschrift des § 1178 Abs. 1 Satz 1 BGB. in solchen Fällen abgelehnt worden ist (vgl. RÖZ. Bd. 49 S. 214; RÖLÖ. Bd. 39 S. 245; Recht 1931 Nr. 161), würde ihr nicht beigetreten werden können.