

48. 1. Zur Auslegung von Grundbucheintragungen.

2. Kam bei der Eintragung einer verzinslichen Grundschuld im Grundbuch mangels eines sonstigen Vermerks der Eintragungstag als Angabe des Verzinsungsbeginns gelten?

BGB. § 1115 Abs. 1, § 1192.

V. Zivilsenat. Urf. v. 23. April 1932 i. S. S. (Rf.) w. M. (Befl.).
V 3/32.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Im Grundbuch der Stadt Ch. war bei dem Grundstück des Beklagten in Abteilung III unter Nr. 35 eingetragen:

150000 RM. Grundschuld mit 12 vom Hundert jährlich verzinslich, für Dr. W. in B. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6./8. Mai 1930 eingetragen am 13. Mai 1930.

Durch Abtretungserklärungen vom 27. Mai und vom 4. Juni 1930 ist die Grundschuld „nebst den Zinsen vom 13. Mai 1930 an“ vom Gläubiger W. an einen Kaufmann B. und von diesem an den Kläger abgetreten worden. Nach der Eintragungsbewilligung des Beklagten vom 6. Mai 1930 sollte die Grundschuld am 15. Mai 1935 rückzahlbar und mit 12% jährlich in halbjährlichen Teilen nachträglich zu verzinsen sein; der Beginn des Zinsenslaufs war in der Urkunde nicht ausdrücklich angegeben. In der zweiten im Grundbuch

in Bezug genommenen Urkunde vom 8. Mai 1930 hatte der Beklagte die ursprüngliche Eintragungsbewilligung, wie folgt, ergänzt:

Falls die Zinsen nicht rechtzeitig, d. h. innerhalb 14 Tagen nach Fälligkeit, gezahlt werden, soll die Grundschuld fällig sein...

Der Beklagte hat Zinsen nicht gezahlt. Nach Ansicht des Klägers soll deshalb das Kapital der Grundschuld vorzeitig fällig geworden sein. Seine Klage auf Zahlung eines Teilbetrags des Grundschuldkapitals wurde in beiden Vorinstanzen abgewiesen. Die Revision führte zur Aufhebung und Zurückverweisung aus folgenden

Gründen:

Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, es sei Voraussetzung für den vom Kläger darzulegenden Eintritt vorzeitiger Fälligkeit des sonst erst am 15. Mai 1935 zahlbaren Grundschuldkapitals, daß der Beklagte überhaupt Zinsen der Grundschuld schulde. Es hat dann weiter ausgeführt: Der Beginn der Verzinsung einer durch Hypothek gesicherten Forderung sei wesentlich für den Umfang der Belastung des Grundstücks durch die Zinsen. Er bedürfe daher der Eintragung im Grundbuch, wobei freilich eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung zulässig und eine kalendermäßige Bezeichnung nicht notwendig, vielmehr jede Angabe genügend sei, woraus der Zeitbeginn zweifellos hervorgehe. Das gleiche müsse auch für die Grundschuld gelten. Im vorliegenden Fall fehle die Angabe des Anfangspunkts der Verzinsung der eingetragenen Grundschuld. Daher sei die Zinseintragung nichtig, der verklagte Grundstückseigentümer schulde keine Grundschuldzinsen.

Hierbei hat das Berufungsgericht nicht näher untersucht, ob es wirklich zutrifft, daß die Angabe des Anfangs der Verzinsung in der Eintragung fehlt, sondern es nimmt ohne besondere Prüfung stillschweigend an, daß der Verzinsungsbeginn durch besondere Bezeichnung eines Zeitpunkts ausdrücklich angegeben werden müsse. Diese Annahme, auf der seine weitere Schlußfolgerung aufgebaut ist, enthält einen Rechtsirrtum. Denn den Inhalt einer Grundbucheintragung bildet nicht lediglich der Wortlaut oder der Wortsinne der Eintragungsvermerks und gegebenenfalls der dabei in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung, sondern es sind auch Eintragungen im Grundbuch der Feststellung ihrer Bedeutung durch Auslegung zugänglich (oben S. 80). Es mußte also geprüft werden, ob

sich nicht die vermifste Angabe des Verzinsungsbeginns im Wege der Auslegung aus der Eintragung entnehmen lasse. Das Revisionsgericht ist in der Lage, diese vom Berufungsrichter unterlassene Prüfung selbst nachzuholen. Denn ebenso wie Entscheidungen der Gerichte und Verwaltungsbehörden (RGZ. Bd. 58 S. 243, Bd. 74 S. 205, Bd. 102 S. 3) unterliegen der Auslegung durch das Revisionsgericht auch die Eintragungen, die vom Grundbuchamt im Grundbuch zur Kenntnisnahme für jedermann vorgenommen sind, der ein berechtigtes Interesse an der Kenntnis darzulegen vermag.

Bei dieser Auslegung mußten freilich — im Gegensatz zur Ansicht der Revision — der Brief des Rechtsanwalts N. an Dr. W. vom 6. Juni 1930 und die dienstliche Äußerung des Notars S. vom 8. Dezember 1930 unberücksichtigt bleiben. Denn bei der Bestimmung des Grundbuchs zur Unterrichtung der durch den Umfang des rechtlichen Interesses begrenzten Öffentlichkeit kann zur Auslegung des Inhalts einer Grundbucheintragung nichts herangezogen werden, was außerhalb der Eintragung liegt und nicht allgemein bekannt sein kann (vgl. RG. in LZ. 1927 Sp. 1540 Nr. 7). Zulässig und geboten ist es aber, zur Erkenntnis des Sinns einer Grundbucheintragung — nicht anders als bei Auslegung anderer amtlicher Äußerungen oder privater Willenserklärungen — zu berücksichtigen, was sich der unbefangenen Auffassung eines jeden als nächstliegende Bedeutung der Eintragung darstellt. Von dieser nächstliegenden Bedeutung ist auszugehen, und sie ist als maßgebend anzusehen, solange sich nicht ein Bedenken gegen sie ergibt. Daß einem jeden Nächstliegende bedarf keiner Hervorhebung durch einen besonderen Ausdruck; einer besonderen ausdrücklichen Klarstellung bedarf es nur, wenn im Einzelfall nicht das Nächstliegende, sondern etwas anderes gelten soll (vgl. auch hierzu oben S. 80).

Bei der Eintragung der Grundschuld des Klägers ist es nun keineswegs das Nächstliegende, daß über den Beginn der Verzinsung nichts bemerkt sein sollte. Die ständige Rechtsprechung des Kammergerichts, welche die Eintragung des Verzinsungsbeginns schlechthin erfordert, spricht dagegen, daß das Grundbuchamt diese Eintragung unterlassen habe. Und auch wenn dieser Rechtsprechung, der sich der Berufungsrichter anschließt, nicht beizutreten sein sollte, wäre es nicht naheliegend, sondern auffallend, daß die Eintragung der Grundschuld mit Bezug auf den Anfang der Verzinsung eine Unvollständigkeit bei Bezeichnung des Umfangs der Grundstücksbelastung enthalten

solte. Am nächsten liegt vielmehr bei der hier auszulegenden Eintragung für den Beginn des Zinsenslaufs die Bedeutung, daß dieser Beginn mangels einer ausdrücklichen anderen Angabe mit dem Eintragungstag zusammenfalle.

Allerdings ist es keineswegs notwendig, daß sich die Zeitpunkte von Verzinsungsbeginn und Eintragung decken. Es ist zulässig, den Anfang der Grundschuldbverzinsung auf einen vor der Eintragung liegenden Zeitpunkt festzusetzen. In einer solchen Zurückdatierung des Beginns der Verzinsungspflicht vor den Zeitpunkt der Entstehung der Hauptschuld liegt jedoch etwas Ungewöhnliches. Daher bedarf es eines besonderen Ausdrucks in der Eintragung der Grundschuld, wenn eine solche Zurückdatierung erfolgen soll. Andererseits ist es möglich, den Anfang der Grundschuldbverzinsung auf einen nach der Eintragung liegenden Zeitpunkt hinauszurücken. Aber auch eine solche Gestaltung der Grundschuld, die sich in diesem Fall als zunächst unverzinslich, erst später verzinslich darstellt, ist nicht die nächstliegende natürliche Form einer verzinslichen Grundschuld und bedarf daher, wenn sie geschaffen werden soll, ebenfalls eines besonderen Ausdrucks in der Eintragung. Dagegen weist der Mangel jeder besonderen Angabe eines Anfangspunkts der Verzinsung mit ausreichender Deutlichkeit darauf hin, daß die Zinsen von demselben Tage an laufen sollen, an welchem auch die Hauptschuld in Erscheinung tritt, also vom Tage der Eintragung in das Grundbuch an. Weder aus dem Inhalt der Eintragung oder der darin in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung noch aus allgemein bekannten Erfahrungstatsachen ergibt sich ein Gegengrund gegen diese Auslegung. In diesem Sinn ist daher die vorliegende Eintragung zu verstehen.

Nicht zutreffend ist es, wenn das Berufungsgericht ein Hindernis für diese Auslegung darin findet, daß häufig Grundschulden zur Sicherung persönlicher Forderungen der Grundschuldgläubiger verwendet werden, wobei der Beginn der im Einzelfall gesicherten persönlichen Forderung nicht ohne weiteres mit dem Zeitpunkt der Eintragung der Grundschuld zusammenfallen mag. Denn ein solcher Verwendungszweck läßt den Bestand und den Inhalt der Grundschuld unberührt (vgl. RGZ. Bd. 78 S. 60).

Mit dem so gewonnenen Ergebnis, daß eine ausreichende Angabe des Anfangs der Zinspflicht in der Grundbucheintragung enthalten ist, entfällt die Grundlage für alle Folgerungen, die das Berufungs-

gericht aus dem vermeintlichen Mangel der Eintragung gezogen hat. Es kann daher unentschieden bleiben, ob nicht etwa im Gegensatz zu der auch im Schrifttum überwiegend vertretenen Ansicht des Berufungsgerichts die Angabe des Verzinsungsbeginns im Grundbuch überhaupt entbehrlich ist, wie in einer älteren Entscheidung des erkennenden Senats (RGZ. Bd. 62 S. 375 [379]) beiläufig für eine verzinsliche Hypothek angenommen worden ist. Es bedarf auch keiner Entscheidung darüber, ob die hier in Betracht kommenden Verhältnisse bei Hypotheken und Grundschulden gleich liegen. . . Aus der bestehenden Grundbucheintragung ergibt sich bei richtiger Auslegung in Verbindung mit den vorgelegten Urkunden über die Nötretung der Grundschuld, daß der Beklagte dem Kläger Grundschuldzinsen seit dem Eintragungstage halbjährlich nachträglich zu zahlen hatte, erstmals also am 13. November 1930, dann am 13. Mai und am 13. November 1931. Die Klage erweist sich daher im Gegensatz zur Auffassung des Berufungsrichters als begründet, sofern ihr nicht der Beklagte einen Einwand auf Grund seines vom Berufungsrichter bisher nicht geprüften weiteren Vorbringens entgegenhalten kann. . .