

25. 1. Folgt aus der Rückwirkung einer behördlichen Genehmigung des Erwerbs von Grundeigentum, daß eine vom Erwerber vorher ausgesprochene Kündigung und ein vorher (nach Ablauf der Kündigungsfrist) von ihm gemachtes Angebot der Rückzahlung einer Grundschuld trotz der Ablehnung durch den Gläubiger als für diesen verbindlich gelten?

2. Hat der Verzug des Aufwertungshypothetengläubigers mit der Annahme des Aufwertungsbetrags Einfluß auf die Berechnung des Barwerts?

3. Kann der Nießbraucher eines Grundstücks die Zahlung von Zinsen der für ihn darauf eingetragenen Grundschulden verlangen, wenn die Ausübung des Nießbrauches gemäß §§ 1052, 1054 BGB. einem gerichtlichen Verwalter übertragen worden ist?

4. Kann der Nießbraucher beim Erlöschen seines Rechts mit der Erteilung der Löschungsbewilligung zurückhalten?

BGB. §§ 184, 273, 301, 1044, 1047, 1052, 1054, 1142, 1144. AufwG. § 88. Durchf. v. zum AufwG. v. 29. November 1925 Art. 21.

V. Zivilsenat. Ur. v. 21. Juni 1933 i. S. Witwe F. u. Eheleute Fr. (Befl.) m. Eheleute Sch. (Bl.). V 419/32.

I. Landgericht Mainz.

II. Oberlandesgericht Darmstadt.

Die klagende Ehefrau kaufte im Jahre 1921 ein Hausgrundstück in Mainz und wurde auf Grund der Auflassung alsbald als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Im August 1925 kündigten

die Kläger den Beklagten die für diese auf dem Grundstück eingetragenen Grundschulden von 20500 M., und nach drei Monaten verlangten sie gegen eine von ihnen angebotene Zahlung von 25% des Goldmarkbetrages und der bis dahin erwachsenen Zinsen die Löschung der Grundschulden und eines Nießbrauches, der ferner für die Beklagten eingetragen war, jedoch laut Bewilligung und Eintragung bei gänzlicher Bezahlung der Grundschulden erlöschen sollte. Die Beklagten, denen das letztere Schreiben der Kläger am 24. November 1925 zugegangen war, wiesen die Kündigung und das Angebot zurück, weil der Nießbrauch durch diese Zahlungen nicht aufgehoben werden könne. Als die Kläger unter Wiederholung des um die Zwischenzinsen verkürzten Angebots die Lösungsklage erhoben, wurden sie damit abgewiesen, und zwar letztlich durch Urteil des V. Zivilsenats des Reichsgerichts vom 22. Februar 1928 (RGZ. Bd. 120 S. 198). Das Reichsgericht nahm an, die klagende Ehefrau sei durch den Versailler Vertrag staatenlos geworden und bedürfe zum Eigentumsertworbe nach heftischem Recht der Genehmigung des Landesministeriums. Nachdem die Genehmigung am 30. Juli 1928 erteilt worden war, erneuerten die Kläger ihr Lösungsbegehren. Sie sind mit dieser zweiten Klage in den Vorinstanzen durchgedrungen, und der von ihnen zu zahlende Betrag ist dabei vom Oberlandesgericht unter Abzug der für den 24. November 1925 berechneten Zwischenzinsen bestimmt worden. Die Revision der Beklagten wurde zurückgewiesen.

#### Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht führt aus: Die Genehmigung habe rückwirkende Kraft und mache auch die inzwischen getroffenen Verfügungen, mit alleiniger Ausnahme der im § 184 Abs. 2 BGB. gedachten, wirksam; die Kündigung sei eine Verfügung, zudem durch die Klage genehmigt und damit, ganz abgesehen von der staatlichen Genehmigung, auf Grund des § 185 BGB. seit dem 24. November 1925 wirksam. Die Klägerin sei an diesem Tage also berechtigt gewesen, die Aufwertungsbeträge den Beklagten anzubieten. Die Feststellung des Vorprozesses über den Bestand des Nießbrauchs könne sich nicht auf spätere Vorgänge erstrecken. Diese Erwägungen sind unbedeutlich, soweit sie sich gegen die Einrede der Rechtskraft richten. Auf Grund eines nach dem Erlaß des Erkenntnisses eingetretenen Er-

eignisses wäre eine abweichende Beurteilung der dinglichen Rechtsverhältnisse nicht ausgeschlossen. Außerdem hat sich der erkennende Senat im Vorprozeß-Urteil vom 22. Februar 1928 nicht über den Bestand des Nießbrauches ausgesprochen, sondern die Entscheidung nur darauf gegründet, daß die Kläger weder zur Klage noch zur Widerklage legitimiert seien. Ferner kann die rückwirkende Kraft der Genehmigung, welche die Klägerin erhalten hat, nicht in Zweifel gezogen werden, schon deshalb nicht, weil sie auf Grund des irreversiblen Art. 15 des hessischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch anerkannt worden ist, der sie durch entsprechende Anwendung des § 184 BGB. vorschreibt. Unrichtig ist aber die Folgerung der Revisionsbelegten, dem Revisionsgericht sei damit auch die Nachprüfung der Beurteilung entzogen, welche die Wirkungen der Kündigung und des Tilgungsangebots vom Jahre 1925 im angefochtenen Urteil erfahren haben. Hierbei handelt es sich um eine andere Rechtsfrage, nämlich darum: Kann der Erwerber von Grundeigentum zu einer Zeit, wo sein Eigentum sich noch nicht vollendet hat und wo es noch unentschieden ist, ob es zur Vollendung des Erwerbs kommen wird, von den Grundstütsgläubigern verlangen, daß sie ihn als Eigentümer behandeln? Oder (was nur die Rehrseite dieser Frage ist): Regelt sich, sobald dem Erwerber das Eigentum durch Erteilung der behördlichen Genehmigung mit rückwirkender Kraft zugefallen ist, sein Rechtsverhältnis zu den Grundstütsgläubigern so, als wenn sie seine während jenes Schwebezustandes ihnen gegenüber vorgenommenen und damals zurückgewiesenen Eigentümerhandlungen seinerzeit hätten anerkennen müssen? Diese Fragen sind mit der Revision unbedenklich zu verneinen. Im einzelnen ist dazu Folgendes zu sagen:

Die Kündigung eines Kapitals hat den Zweck, den Tag zu bestimmen, an dem die Zahlung bewirkt und angenommen werden muß. Deshalb kann die Kündigung nur dann rechtswirksam erfolgen, wenn die Befugnis des Kündigenden zu ihrer Erklärung, hier sein Eigentum, schon in diesem Augenblick besteht. Daß sie später für diesen Zeitpunkt fingiert wird, genügt nicht. Denn solange der Erwerb nicht stattgefunden hat, sondern vom Eintritt eines ungewissen Ereignisses wie der Erteilung einer behördlichen Genehmigung abhängt, kann die Kündigung nicht die ihrer Aufgabe entsprechende Gewißheit schaffen, und es kann deshalb dem anderen Teile nicht zugemutet werden, die

wirtschaftlichen Vorbereitungen zu treffen, denen die Kündigungsfrist dienen soll. Wegen der dem Kündigungsempfänger sonst drohenden unbilligen Verletzung seiner Belange wird denn auch, was das Berufungsgericht freilich verkennet, die Anwendbarkeit des § 185 Abs. 2 BGB. auf die Kündigung allgemein verneint (vgl. RGUrt. v. 18. Juni 1924 III 139/24).

Das Ergebnis wäre aber kein anderes, wenn man von der Kündigung absähe und etwa zu Gunsten der Kläger unterstellte, daß die Grundschulden der Beklagten jederzeit rückzahlbar gewesen seien. Denn die Beklagten durften es am 24. November 1925 jedenfalls ablehnen, das Verlangen der Kläger nach Rücknahme des Kapitals und Erteilung der Löschungsurkunden zu befolgen, weil die klagende Ehefrau damals noch nicht Eigentümerin des Grundstücks war. Hätten die Beklagten das Geld angenommen, so würde die Zahlung allerdings auf Grund des später mit rückwirkender Kraft eingetretenen Eigentumswechsels ihre dinglichen Rechtsfolgen gemäß §§ 1143, 412, 401, 1153, 1192 BGB. mit Wirkung vom Zahlungstage geäußert haben. Diese Rückwirkung von Verfügungen ist es, die das Berufungsgericht zu seiner Entscheidung geführt hat. Entscheidend ist aber, ob die Beklagten zur Vermeidung des Gläubigerverzuges genötigt waren, die Zahlung von den Klägern anzunehmen und ihnen dabei zur Vermeidung des Schuldnerverzuges die Löschungsbewilligung zu erteilen. Davon kann keine Rede sein, weil diese Rechtsfolgen zum Nachteil der Beklagten nur dann eintreten konnten, wenn sie durch die damals vorhandene Rechtslage begründet waren. Auf eine Einwilligung der Voreigentümer ist das Urteil nicht gestützt; die Klage ist auch nicht damit begründet worden, daß die Kündigung und das Angebot mit solcher Einwilligung geschehen und den Beklagten gegenüber gerechtfertigt worden wären. Aus dem Gesagten folgt schließlich, daß die vor dem Eigentumswechsel von den Klägern abgegebenen Erklärungen nicht durch nachher abgegebene — wie ihre Klagen — rückwirkend Geltung erlangt haben, sondern daß dadurch Rechtsfolgen nur für die Zeit ihrer Abgabe eingetreten sein können. Mit der bisherigen Begründung, die Beklagten seien am 24. November 1925 in Annahmeverzug geraten und hätten daher nur noch die unverzinslichen Aufwertungsbeiträge zu erhalten, die sich gesetzlich für die Grundschulden nach Abzug des für jenen Tag berechneten Zwischenzinses ergeben, kann das angefochtene Urteil mithin nicht aufrechterhalten werden.

Zu prüfen bleibt, ob die Entscheidung im Ergebnisse aus anderen Gründen richtig ist (§ 563 ZPO.). Das ist anzunehmen.

Bei der Beurteilung der Frage, ob und gegen welchen Betrag die Klägerin die Löschung der Grundschulden und des Nießbrauches verlangen kann, ist mit dem Berufungsgericht davon auszugehen, daß die vorliegende, am 4. September 1928 eingereichte Klage als eine wiederholte Kündigung aufzufassen ist. Diese Annahme wird weder durch den Rechtsstandpunkt der Kläger, die Fälligkeit sei längst eingetreten, noch dadurch ausgeschlossen, daß sie, wie die Beklagten betonen, den Aufwertungsbeitrag zu niedrig berechneten und zugleich seine Zahlung wegen der dabei erklärten Aufrechnung ganz ablehnten. Das Verlangen nach baldigster Rücknahme der Grundschuldkapitalien fand in der Klage deutlichen Ausdruck und war weder zu der Berechnung ihrer Höhe noch zu der Aufrechnungserklärung in ein Bedingungsverhältnis gesetzt. Die Grundschulden sind also seit dem Dezember 1928 oder Januar 1929 fällig; genauer läßt sich das nicht sagen, weil der Tag der Klagezustellung nicht festgestellt ist. . . .

Eine Tilgung des Aufwertungsbeitrages durch Aufrechnung behaupten die Kläger jetzt nicht mehr. Ihr Zahlungsangebot vom 21. Dezember 1928 scheidet aus, weil es sich nur auf den für Ende 1925 berechneten Aufwertungsbeitrag bezog. Dagegen erreichen die am 13. Februar 1929 zwar nur vorläufig, jedoch unbedingt angebotenen Summen die gemäß Art. 21 Durchf. Vo. z. AufwG. um den Zwischenzins gekürzten Aufwertungsbeiträge, gleichviel ob man jenen für Dezember 1928 berechnet, wo die Fälligkeit bereits eingetreten sein kann, oder für Ende Januar 1929, wo das Angebot erfolgte. Bei diesen Abzügen würde es auf Grund entsprechender Anwendung des § 301 BGB. sein Bewenden haben, wenn das Angebot sonst ordnungsmäßig gewesen wäre und die Beklagten in Annahmeverzug gesetzt hätte.

Die Revision beanstandet insoweit zunächst, daß die Kläger weder damals noch später die Zinsen gemäß § 28 AufwG. angeboten hätten, und das trifft wenigstens für die Zinsen seit 1926 zu. Aber der Nießbraucher hat nach § 1047 BGB. im Verhältnis zum Eigentümer die Zinsen der bei der Begründung des Nießbrauches vorhandenen Grundschulden zu tragen. Aus dieser Bestimmung ist mit den Erläuterungswerken (vgl. auch OGRspr. Bd. 31 S. 338) zu folgern, daß der Nießbraucher, der selbst eine solche Hypothek oder Grundschuld hat, neben

den Nutzungen, die er aus dem Grundstück zieht, aus diesem keine Zinsen für das Recht beanspruchen kann. Eine Vereinbarung des Gegenteils wäre nicht unzulässig und bei gehöriger Eintragung gegen den jeweiligen Eigentümer wirksam, wird aber aus praktischen Gründen selten vorkommen und läßt sich hier in der Bedingung, der Nießbrauch erlösche nach Zahlung der Grundschulden „nebst Zinsen“, nicht finden; denn dieser Zusatz erklärt sich bereits durch die bei der Bestellung etwa rückständigen Zinsen. In diesem Sinne haben die Beklagten selbst vorgetragen, der Nießbrauch sei auch dazu bestimmt gewesen, dem Nießbraucher die ordnungsmäßige Verzinsung der Grundschulden zu gewährleisten, die sie ja selbst zu beanspruchen gehabt hätten. Es könnte sich nur noch fragen, ob eine andere Beurteilung deshalb geboten ist, weil den Beklagten durch eine auf Antrag der Kläger am 26. November 1925 erlassene und am 19. September 1928 aufrechterhaltene einstweilige Verfügung gemäß § 1054 BGB. die Ausübung des Nießbrauches entzogen und für Rechnung der Beklagten einem gerichtlichen Verwalter übertragen worden ist. Die Frage muß verneint werden. Die Befugnis, den Nießbrauch selbst auszuüben, ist zwar ein Bestandteil des Rechts von wirtschaftlichem Wert. Auch bei ihrer Entziehung behält indes der Nießbraucher den wichtigsten Inhalt seines Rechts, nämlich den Anspruch auf die Nutzungen. § 1047 BGB. ist aber wesentlich ein Ausdruck des Gedankens, daß derjenige die Lasten tragen muß, dem die Nutzungen gebühren. Wenn das Gesetz selbst unter gewissen Voraussetzungen die hier angeordnete Entziehung der Rechtsausübung für zulässig erklärt (§§ 1054, 1052 BGB.), ohne daraus Folgerungen für die Anwendung des § 1047 BGB. zu ziehen, so erkennt es damit an, daß die Veränderung nicht ausreicht, um den Nießbraucher von den Verpflichtungen des § 1047 zu befreien.

Die Kläger machten die Zahlung davon abhängig, daß sie zugleich die Urkunden über die Löschung des Nießbrauches erhielten. Diesen Standpunkt haben sie auch in der Folgezeit festgehalten. Es fragt sich deshalb, ob die Beklagten sich mit den Grundschuldaufmerkungsbeträgen begnügen müssen oder aber für den Nießbrauch eine besondere Zahlung zu verlangen haben... (Letzteres wird verneint.)

Die Beklagten wollen weiter wegen Forderungen zurückhalten, welche sie auf Grund des Nießbrauches und aus den zwischen den Parteien ausgebrochenen Streitigkeiten gegen die Kläger erheben zu können glauben... (Wird näher dargelegt.) Das Berufungsgericht



tragung dahin aus, daß die Beklagten gegen die Zahlung der Grundschuldbeträge den Nießbrauch unbedingt zur Löschung bringen müßten und diese von der Befriedigung anderer Forderungen gegen den Eigentümer nicht abhängig machen dürften; letzterer habe die Sicherheit haben sollen, daß er bei Zahlung der Grundschulden das Grundstück ungehindert veräußern könne, was bei Bestehenbleiben der Eintragung des Nießbrauches nicht möglich sei. Diese Auslegung ist nicht zu beanstanden. Es ist auch zulässig, das Rechtsverhältnis so mit dinglicher Wirkung zu regeln, und die Sache liegt nicht derart, daß die Regelung etwa der Arglisteinrede weichen müßte. . . .