

26. 1. Unterliegen die privatrechtlichen Bestimmungen der Satzung einer nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs entstandenen preussischen öffentlich-rechtlichen Kreditanstalt (Stadtschaft) der Auslegung durch das Revisionsgericht, wenn bei der Eintragung einer Hypothek für die Stadtschaft auf die Satzung Bezug genommen ist?

2. Kann die Vorschrift des § 1163 Abs. 1 Satz 2 BGB. durch die Satzung einer Kreditanstalt der unter 1 genannten Art außer Kraft gesetzt werden?

3. Über die Auslegung und rechtliche Bedeutung einer Satzungsbestimmung, wonach das Guthaben des Eigentümers an der Tilgungsmasse unter gewissen Voraussetzungen verfällt.

4. Kann eine solche Bestimmung gegenüber dem Konkursverwalter geltend gemacht werden, wenn über das Vermögen des Eigentümers der Konkurs eröffnet ist?

GG. 3. BGB. Art. 167. BGB. § 158 Abs. 2, § 1163. ZPO. § 549.

V. Zivilsenat. Ur. v. 25. Oktober 1933 i. S. Berliner Hypothekenbankverein — Stadtschaft — (Bell.) w. S. als Verwalter im Konkurs über das Vermögen des M. (Ml.). V 149/33.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Für den Beklagten, eine Körperschaft öffentlichen Rechts, deren Satzung durch Erlass des Preussischen Staatsministeriums vom 14. September 1923 genehmigt worden ist, bestellte der Fabrikant M. in B. in der notariellen Urkunde vom 7. Juli 1925 auf dem ihm gehörigen Grundstück R.-Straße 32 daselbst eine zweitstellige, zu 11% verzinsliche Darlehenshypothek von 35 842 g Feingold (= 100 000 G.M.). Außer den Zinsen waren als laufender Betrag zur Sicherheitsmasse jährlich $\frac{1}{4}\%$ und zur Tilgung des Darlehens jährlich 1% zu entrichten. Beide Zuschläge wurden von dem als Hypothek eingetragenen Darlehensbetrag berechnet. Dazu trat ein weiterer zur Tilgung des Darlehens dienender Zuschlag von $\frac{1}{4}\%$, solange und soweit die vorgehenden Hypotheken und Grundschulden nicht mit jährlich mindestens $\frac{1}{4}\%$ zu tilgen und seitens des Gläubigers grundsätzlich unkündbar waren; dieser Zuschlag war von dem jeweils eingetragenen Betrag

der vorgehenden Hypotheken und Grundschulden zu berechnen. Zinsen und Zuschläge waren halbjährlich im voraus, erstmalig am 15. März zu zahlen. M. trat dem Beklagten als Mitglied bei und übernahm die jahungsmäßigen Verpflichtungen. Die Hypothek wurde am 16. Juli 1925 in Wbt. III Nr. 12 unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 7. Juli 1925 und auf die Satzung des Gläubigers eingetragen. Außer dem Zinssatz von 11%, unter Umständen 13% war im Grundbuch vermerkt, daß als laufender Beitrag zur Sicherheitsmasse jährlich $\frac{1}{4}\%$ zu zahlen sei.

Über das Vermögen des M. wurde am 6. Mai 1931 das Konkursverfahren eröffnet und der Kläger zum Konkursverwalter bestellt. Dieser zeigte am 25. Juni 1931 dem Konkursgericht an, daß er das Grundstück R.-Straße 32 aus der Masse entlassen, die Eigentümergrundschulden aber nicht freigegeben habe. Am 10. Februar 1931 war die Zwangsversteigerung des vorgenannten Grundstücks angeordnet worden. Gemäß Antrag vom 9. wurde durch Beschluß vom 20. Februar 1931 der Beitritt des Beklagten zugelassen auf Grund einer am 29. Oktober 1930 zugestellten vollstreckbaren Ausfertigung der Urkunde vom 7. Juli 1925, die wegen rückständiger Zinsen und Beiträge für die Zeit vom 1. Oktober 1930 bis 31. März 1931 am 24. Oktober 1930 erteilt worden war. Am 2. Juli 1931, am 22. Oktober 1931 und am 3. Dezember 1931 meldete der Beklagte das Kapital von 100 000 G.M. an. Im Versteigerungstermin vom 17. November 1931 erhielt er den Zuschlag. Der Kläger hat am 16. Dezember 1931 eine Eigentümergrundschuld von 7500 G.M. angemeldet, die dadurch entstanden sei, daß mindestens für 6 Jahre Tilgungsraten, nämlich als laufender Beitrag zur Sicherheitsmasse jährlich $\frac{1}{4}\%$ und zur Tilgung des Darlehens jährlich 1%, auf die Hypothek Wbt. III Nr. 12 gezahlt seien.

Im Verteilungstermin vom 21. Dezember 1931 kam die Post Nr. 12 voll zur Hebung. Der Kläger widersprach der Zuteilung an den Beklagten in Höhe von 7500 RM. Der Beklagte (als Erstehrer) zahlte diesen Betrag nicht. Die Forderung wurde dem Beklagten übertragen, für den Fall der Berechtigung des Widerspruchs jedoch dem Kläger. Dieser erhob Widerspruchsklage mit der Begründung, daß die Leistungen des Gemeinschuldners zur Sicherheits- und zur Tilgungsmasse gemäß § 1163 Abs. 1 Satz 2 BGB. das Entstehen einer Eigentümergrundschuld bewirkt hätten. Auf den Verfall des

Tilgungsguthabens (§ 29 Abs. 1 der Satzung) könne sich der Beklagte nicht berufen, weil der Schuldner nicht zur Rückzahlung des Darlehns angehalten sei. Die Verfallabrede wirke nicht dinglich und binde daher den Konkursverwalter nicht; es käme höchstens eine Konkursforderung in Betracht.

Landgericht und Kammergericht haben den Widerspruch des Klägers im wesentlichen für begründet erklärt. Die Revision des Beklagten führte zur Abweisung der Klage.

Gründe:

Die Revision vertritt im Gegensatz zum Berufungsurteil in erster Linie den Standpunkt, daß durch die Leistung der vertraglich bedungenen Tilgungsraten eine Eigentümergrundschuld nicht entstanden sei. Wenn demgegenüber die Revisionsbeantwortung geltend macht, die Satzung des Beklagten unterliege nicht der Auslegung durch das Revisionsgericht, da sie eine objektive Rechtsnorm darstelle, deren Geltungsbereich sich nicht über den Bezirk des Kammergerichts hinaus erstrecke, so kann dem nicht beigetreten werden. Wäre allerdings die Satzung des Beklagten eine der Revision entzogene Rechtsnorm, so könnte die Möglichkeit ihrer selbständigen Auslegung durch das Revisionsgericht nicht daraus hergeleitet werden, daß sie durch die Bezugnahme in der Grundbucheintragung deren Bestandteil geworden ist. Allein der Satzung des Beklagten kann, soweit sie privatrechtliche Bestimmungen enthält, die Bedeutung einer objektiven Rechtsnorm nicht zuerkannt werden. Denn die Befugnis der Landesgesetzgebung zur Schaffung privatrechtlicher Rechtsnormen auf dem hier fraglichen Gebiet ist durch Art. 167 GG. z. BGB. begrenzt (vgl. auch Art. 3 und Art. 55 daf.). Art. 167 läßt aber die landesgesetzliche Regelung nur insoweit zu, als sie sich auf solche Kreditanstalten bezieht, die zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs bereits bestanden haben (vgl. RGZ. Bd. 64 S. 212 [214]). Auch die übrigen Entscheidungen des Reichsgerichts über die Kreditfähigkeit der Statuten derartiger Kreditanstalten beziehen sich immer nur auf solche Körperschaften, die beim Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs bereits entstanden waren (RGZ. Bd. 74 S. 401; Warn. Rpfr. 1915 Nr. 196; JW. 1930 S. 831 Nr. 24). Im vorliegenden Fall ist die Errichtung der verklagten Stadtschaft erst durch Erlass des Preussischen Staatsministeriums vom 14. September 1923 genehmigt worden. Wenn daher auch der Beklagte eine

Körperschaft des öffentlichen Rechts darstellt, deren Satzung, soweit sie öffentlich-rechtliche Bestimmungen enthält, objektives Recht ist, so können doch deren privatrechtliche Bestimmungen nur als vertragliche Vereinbarungen gewertet werden. Als solche unterliegen sie aber, soweit sie in der Grundbucheintragung in Bezug genommen sind, der selbständigen Auslegung durch das Revisionsgericht. Die von der Revisionsbeantwortung angeführten Entscheidungen des Reichsgerichts stehen hiermit nicht in Widerspruch. Die Entscheidung in RGZ. Bd. 76 S. 204 betrifft die Satzungen der Knappschaften, deren Regelung durch Art. 67 GG. z. BGB. ausdrücklich der Landesgesetzgebung vorbehalten ist. Die Entscheidung in RGZ. Bd. 78 S. 19 aber behandelt nur öffentlich-rechtliche Bestimmungen der Satzung von Krankenkassenverbänden.

Soweit hiernach die Satzung des Beklagten nur die Bedeutung einer vertraglichen Vereinbarung beanspruchen kann, kommen ihr gegenüber die unabänderlichen dinglichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs voll zur Anwendung, insbesondere die Bestimmung des § 1163 Abs. 1 Satz 2, wonach der Eigentümer die Hypothek erwirbt, soweit die durch sie gesicherte Forderung erlischt. Wie der erkennende Senat in RGZ. Bd. 104 S. 68 ausgesprochen hat, kann diese Bestimmung auch nicht außer Kraft gesetzt werden durch eine Abrede dahin, daß die Zahlung von Tilgungsbeiträgen nicht sofort zur Tilgung der Forderung diene, sondern die Beiträge als besonderes Guthaben bis zur Erreichung eines bestimmten Kapitalbetrags aufzusammeln seien. Ob eine andere Beurteilung dann Platz greifen könnte, wenn die Zahlungen nicht zum Zweck der Tilgung, sondern zur Ansammlung eines Guthabens dienen sollen, das neben der Hypothek als Sicherheit für die Schuld haften soll (vgl. Güthe-Triebel Grundbuchordnung Bd. 2 S. 1752; RGZ. Bd. 53 S. 181), kann dahingestellt bleiben. Denn im vorliegenden Fall ergibt sich schon aus der Bezeichnung der hier fraglichen Zahlungen „als Zuschläge zur Tilgung des Darlehns“ im Gegensatz zu dem zur Sicherheitsmasse zu leistenden Beitrag, daß es sich um Leistungen zur Abtragung der Kapitalschuld handelt. Zu diesem Zweck hat auch der Gemeinschuldner, wie das Kammergericht zutreffend darlegt, die Leistungen gemacht. Wenn die Satzung im § 28 die Tilgungswirkung einschränken oder aufchieben will, so handelt es sich hierbei um den Versuch, die Vorschrift des § 1163 Abs. 1 Satz 2 zu umgehen, dem

aber der Erfolg versagt bleiben muß. Die Tilgungsbeiträge sind zudem keineswegs, wie die Revision auszuführen sucht, in § 28 Abs. 1 Buchst. a und b in Gegensatz zu den Darlehnsrückzahlungen (Buchst. c dort) gesetzt, sondern sie teilen mit diesen das gleiche Schicksal, indem sowohl Tilgungsbeiträge wie Darlehnsrückzahlungen zur Bildung der Tilgungsmasse dienen. Daß aber die Darlehnsrückzahlungen zur Tilgung der Hypothekenforderung geleistet sind, kann unmöglich verneint werden. Daselbe muß von den Tilgungsbeiträgen gelten. Die Bestimmung der Satzung, daß der Eigentümer in der Verfügung über sein Guthaben an der Tilgungsmasse beschränkt ist und daß er löschungsfähige Quittung erst verlangen kann, wenn sein Guthaben ein Drittel der im Grundbuch eingetragenen Darlehnssumme erreicht (§ 15 Abs. 2), hindert daher nicht die Entstehung einer Eigentümergrundschuld nach § 1163 Abs. 1 Satz 2 BGB, sondern gibt dem Gläubiger nur eine Einrede gegenüber Ansprüchen, die der Eigentümer aus der Eigentümergrundschuld herleitet. Mit zutreffender Begründung hat das Kammergericht auch die vom Beklagten versuchte Auslegung abgelehnt, daß der Eigentümer durch die Anerkennung der Satzung die künftig durch Leistung der Tilgungsbeiträge entstehende Eigentümergrundschuld an den Beklagten abgetreten habe.

Ob und mit welchem Erfolg die vorerwähnte Einrede dem Konkursverwalter gegenüber geltend gemacht werden könnte, bedarf keiner Erörterung, da sich der Beklagte mit Recht auf die Bestimmung des § 29 Abs. 1 der Satzung beruft, wonach das Guthaben des Eigentümers an der Tilgungsmasse ganz oder verhältnismäßig zu Gunsten der Sicherheitsmasse verfällt, wenn der Schuldner angehalten wird, das Darlehen ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Das Kammergericht meint, der Sinn dieser Bestimmung sei der, daß der Eigentümer beim Vorliegen ihrer Voraussetzungen schuldrechtlich verpflichtet sei, die Eigentümergrundschuld oder — im Fall ihres Erlöschens durch den Zuschlag — den Anspruch auf den ihr zufallenden Anteil am Versteigerungserlös an den Gläubiger abzutreten. Es handle sich hierbei um eine rein persönliche Verpflichtung des Eigentümers, die dem Konkursverwalter gegenüber nicht geltend gemacht werden könne. Diese Ansicht des Kammergerichts wird von der Revision mit Recht bekämpft. In § 29 der Satzung ist keine schuldrechtliche Verpflichtung des Eigentümers begründet, sondern es ist ausgesprochen,

daß das Guthaben „verfällt“, daß also der Eigentümer beim Eintritt der in dieser Bestimmung vorgesehenen Bedingung seiner Rechte ohne weiteres verlustig gehen soll. Das kann nicht anders aufgefaßt werden, als daß die von dem Eigentümer geleisteten Tilgungsbeiträge den Erfüllungserfolg nur auflösend bedingt herbeiführen sollen, daß also der Erfüllungserfolg und demnach die Entstehung der Eigentümergrundschuld entfallen soll, wenn die in § 29 Abs. 1 gesetzte auflösende Bedingung eintritt. Die Möglichkeit einer Parteivereinbarung dahin, daß eine Leistung nur bedingt als zur Erfüllung des Schuldverhältnisses bewirkt gelten soll, ist nicht zu bezweifeln, da auf dem Gebiet der Schuldverhältnisse Vertragsfreiheit herrscht. Fällt aber die Erfüllung der Hypothekensforderung mit Eintritt der auflösenden Bedingung fort und tritt der frühere Rechtszustand, das Bestehen der Forderung, wieder ein (§ 158 Abs. 2 BGB.), so verwandelt sich die nach § 1163 Abs. 1 Satz 2 BGB. entstandene Eigentümergrundschuld wieder in die ursprüngliche Fremdhypothek. Da es sich hierbei um eine dingliche Rechtswirkung handelt, so muß sie auch der Konkursverwalter gegen sich gelten lassen.

Ebenso hat das Kammergericht den Eintritt der Bedingung des § 29 Abs. 1 der Satzung zu Unrecht verneint. Nach dieser Bestimmung verfällt das Guthaben an der Tilgungsmasse, wenn der Schuldner „angehalten“ wird, das Darlehen ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Hierbei ist auf die § 10 Abs. 8e, §§ 12 und 14 Abs. 1 der Satzung verwiesen. Das Kammergericht meint, es könne im vorliegenden Fall nur eine Kündigung im Sinne des § 14 Abs. 1 der Satzung in Frage kommen. Es faßt hierbei aber den Sinn der Verfallklausel zu eng auf. Wie die Revision mit Recht hervorhebt, hat diese den Zweck, etwaige Verluste an der Hypothek bei notleidenden Grundstücken auszugleichen. Demnach muß die Bestimmung des § 29 der Satzung auf alle Fälle angewandt werden, in denen die vorzeitige Rückzahlung des Kapitals von dem Gläubiger verlangt werden kann und verlangt wird, ohne daß es darauf ankommt, ob eine förmliche Kündigung ausgesprochen wurde. Nun hat aber der Beklagte die Zwangsversteigerung wegen der Zinsen betrieben, wodurch ohne weiteres auch die Berücksichtigung des Kapitals im Verteilungstermin geboten war. Die Kapitalforderung hat er außerdem, ohne daß dies gesetzlich erforderlich war, im Zwangsversteigerungsverfahren noch besonders angemeldet. Dieses Gesamtverhalten des Beklagten kann nicht anders

als im Sinn eines „Anhaltens“ des Eigentümers zur Rückzahlung des Kapitals angesehen werden. Daß der Beklagte wegen der eingeleiteten Zwangsversteigerung gemäß § 14 Abs. 1 d der Satzung die vorzeitige Rückzahlung des Darlehns verlangen konnte, hat das Kammergericht zutreffend ausgeführt. Ist hiernach aber die Verfallklausel wirksam geworden, so ist der Klagenanspruch in vollem Umfang unbegründet.