

50. Macht die hypothekarische Eintragung eines Pfandbriefdarlehens, unter Bezugnahme auf die für die Amortisation desselben gegebenen Bestimmungen, erkennbar, daß das verpfändete Grundstück auch für ein dem Schuldner zur Ausgleichung der Kursdifferenz bewilligtes Zuschußdarlehn haftet?

V. Civilsenat. Urth. v. 16. November 1887 i. S. H. (Kl.) w. das kur- u. neumärkische ritterschaftliche Kreditinstitut (Bekl.). Rep. V. 203/87.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Revision des Klägers ist zurückgewiesen.

Aus den Gründen.

„Nach den Thatbeständen der beiden Vorderurtheile liegt folgender Sachverhalt vor.

Der frühere Eigentümer des im Arnswalder Kreise belegenen Rittergutes Neustüdnicz — Rittergutsbesitzer R. — hat von dem Beklagten bezw. der Centrallandschaft Pfandbriefdarlehen bis zum Gesamtbetrage von 107 100 M erhalten. In den betreffenden Schuldverschreibungen vom 26. Mai 1873 und 9. November 1874 hat der R. bekannt, daß ihm die Darlehen auf Grund des Regulatives des kur- und neumärkischen ritterschaftlichen Kreditinstitutes vom 15. März 1858 (G.S. S. 73 flg.) bezw. des Statutes der Centrallandschaft für die preussischen Staaten vom 21. Mai 1873 (G.S. S. 309 flg.) bewilligt sind, und sich den darin getroffenen Bestimmungen unterworfen. Er hat sein Rittergut Neustüdnicz für die Hauptschuld, sowie für

Jahreszahlungen von  $4\frac{1}{2}\%$  an Zinsen und Amortisationsbeiträgen, und zur Abbürdung des auf das vierte Sechstel der Taxe bewilligten Betrages von noch  $1\%$  verpfändet. Er bekennt ferner, daß ihm zur Ausgleihung der Differenz zwischen dem Kurs und dem Nennwerte der für die Darlehen auszugebenden Pfandbriefe Zuschußdarlehen bewilligt sind, und verpflichtet sich, an seinen Gläubiger noch  $\frac{1}{2}\%$  von dem Betrage der Pfandbriefdarlehen alljährlich zu zahlen, bis die Zuschüsse aus dem Amortisationsbestande vollständig getilgt sind. Eine Abtragung der Pfandbriefdarlehen vor der Erstattung der Zuschüsse sollte ausgeschlossen sein.

Die Pfandbriefdarlehen sind im Grundbuche von Neustüdnicz Abteilung III Nr. 21, 22 eingetragen. Die Eintragungsvermerke besagen, daß die Pfandbriefdarlehen nebst 5 und teilweise  $6\%$  Zinsen und Amortisationszahlung für den Beklagten als eine dem Regulativ vom 15. März 1858 bezw. dem Statut vom 21. Mai 1873 unterworfenen Darlehnsforderung eingetragen sind.

Das Rittergut Neustüdnicz ist sodann im Jahre 1878 zur notwendigen Subhastation gelangt und vom Kläger für 116 500 *M* erstanden. In der Lizitationsverhandlung vom 29 August 1878 wurde ausgemacht, daß der Ersteher diejenige Pfandbriefschuld, welche die erste Hälfte des Taxwertes des Gutes nicht übersteigt, mit 79 800 *M* zu übernehmen, und die bedungenen Zins- und Amortisationszahlungen von der Publikation des Zuschlagsbescheides zu entrichten habe. Dabei wurde bekannt gemacht, daß zu den gesetzlichen Verbindlichkeiten des Erstehers auch diejenigen gehören, welche sich aus den allgemeinen Vorschriften betreffend die Bewilligung von Pfandbriefdarlehen ergeben. Es sind namentlich die §§. 3, 18, 23, 25 des Regulatives vom 15. März 1858 und die §§. 28—30 des Centrallandschaftsstatutes vom 21. Mai 1873 verlesen. Ferner ist darauf hingewiesen, daß zufolge der maßgebenden Bestimmungen der nach Anzeige des Beklagten 4568,35 *M* betragende Amortisationsfonds als gesetzliches Zubehör des subhastierten Grundstückes auf den Ersteher übergehe. In dem Zuschlagsbescheide vom 2. September 1878 ist die Verpflichtung des Klägers als Erstehers, die gedachten 79 800 *M* auf den Kaufpreis zu übernehmen, ebenfalls zum Ausdrucke gebracht. Hiernach hatte der Kläger diese Schuld zu übernehmen, dagegen denjenigen Betrag seines Meistgebotes, welcher die übernommene Schuld überstieg, bar zu entrichten. Auf

weiteren Antrag genehmigte jedoch der Beklagte, daß der Restbetrag von 27 300 *M* auf dem Gute während fernerer drei Jahre stehen bleiben dürfe, wenn Kläger 1. 6000 *M* zur Verstärkung des damals 4568,35 *M* betragenden Amortisationsfonds einzahle, und 2. in einer besonderen Urkunde alle diejenigen persönlichen Verbindlichkeiten übernehme, welche der frühere Besitzer des Gutes dem Beklagten gegenüber übernommen hatte. Der Kläger hat sich diesen Bedingungen gefügt und am 1. Oktober 1878 die 6000 *M* eingezahlt, sowie in der notariellen Verhandlung vom 23. September 1878 die verlangte Erklärung abgegeben. Dem Abkommen gemäß ist dem Kläger bei der Kaufgeldebelegung die gesamte Forderung des Beklagten auf das Kaufgeld überwiesen.

Seitens des Beklagten sind sodann in den Jahren 1878 und 1881 von dem Amortisationsfonds zusammen 8145 *M* abgeschrieben, und ist dem Kläger hiervon mit dem Bemerken Nachricht gegeben, daß die Abschreibung zum Zwecke der Rückerstattung der dem K. bewilligten baren Zuschüsse erfolgt sei.

Der Kläger hält diese Verrechnung auf die Zuschußdarlehen nicht für zulässig. Er will von denselben überall keine Kenntnis gehabt haben, und führt näher aus, daß das Gut Neustüdnicz für sie nicht dinglich hafte, sowie ferner, daß bei der Subhastation und den Verhandlungen vor der Kaufgeldebelegung diese Verpflichtungen des K. von ihm — Kläger — nicht übernommen seien. Bei dem Verkaufe des Gutes hat er den ihm vermeintlich zustehenden Anspruch gegen den Beklagten sich vorbehalten und den Antrag gestellt, den Beklagten zu verurteilen, daß er den Betrag von 8145 *M* und Zinsen ihm — dem Kläger — gutschreibe.

Seitens des Beklagten ist dem Antrage widersprochen. Der erste Richter hat den Beklagten dem Antrage gemäß verurteilt, der zweite Richter dagegen die Klage abgewiesen. Die Begründung des Berufungsurteiles geht zunächst davon aus, daß der Beklagte dem K. gegenüber nach dem Regulativ von 1858 und den Statuten von 1873 berechtigt war, die gesamten Amortisationszahlungen vorerst zur Tilgung der Zuschußdarlehen zu verwenden. Sodann wird weiter entschieden, daß dieses Recht auch dinglich auf dem Gute Neustüdnicz versichert worden sei. Der Berufungsrichter erachtet eine „indirekte hypothekarische Sicherstellung“ der Zuschußdarlehen in der Weise, daß dieselben

als Kapital nicht unmittelbar zur Eintragung gelangen, sondern daß nach dem statutenmäßigen Amortisationsystem die zu zahlenden, festbestimmten Raten vorweg zur Rückerstattung jener Darlehen bestimmt sind, nicht für unzulässig. Die Entscheidung darüber, ob der Kläger als Ersteher ohne Schuldübernahme nur zur Zahlung des eingetragenen Schuldbetrages verpflichtet gewesen wäre, hält er nicht für geboten, weil hier eine Verpflichtung, „welche der dinglichen Sicherheit nicht entbehrt,“ übernommen sei. Die Frage, ob auch ohne die Annahme einer dinglichen Versicherung der Beklagte zu der von ihm vorgenommenen Berechnung befugt war, wird im zweiten Urteile nicht entschieden.

Die von dem Kläger hiergegen eingelegte Revision kann keinen Erfolg haben, wenn auch der Grund, auf welchen der Berufungsrichter seine Entscheidung stützt, für rechtsirrtümlich zu erachten ist.

Nach §. 23 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 muß die Eintragungsbewilligung eine bestimmte Summe angeben. Ist die Größe des Anspruches noch unbestimmt, so muß der höchste Betrag, bis zu welchem das Grundstück haften soll, eingetragen werden (§. 24 a. a. O.) Gemäß §. 30 haftet das Grundstück

für das eingetragene Kapital,

also für das Kapital, soweit es eingetragen ist. Von dem in diesen Vorschriften zum Ausdruck gebrachten Grundsatz der Spezialisierung der Pfandschulden finden sich nur zwei Ausnahmen in den Grundbuchgesetzen. Nach §. 76 der Grundbuchordnung kann bei der Eintragung von Anteilen der Eintragungsvermerk auf die bei den Grundakten befindliche Festsetzung des Anteiles verweisen, und nach §. 77 daselbst genügt die Eintragung der Rentenpflichtigkeit. In diesen beiden Fällen wird also die Spezialisierung der einzelnen Leistungen, für welche das Grundstück haftet, nicht erfordert. Abgesehen von diesen Ausnahmen gilt für die unter der Herrschaft der Grundbuchgesetze von 1872 erfolgten Eintragungen von Hypotheken und Grundschulden die Regel, daß das verpfändete Grundstück für eine Kapitalforderung nur dann haftet, wenn sie im Grundbuche eingetragen ist, und das Kapital gilt nur dann als eingetragen, wenn die Eintragung zu einem bestimmten Betrage erfolgt ist. Die Verweisung auf vertragmäßige oder gesetzliche Bestimmungen in dem Eintragungsvermerke entspricht nicht dem Grundsatz der Spezialisierung und ersetzt nicht das im §. 23 des Eigentumserwerbsgesetzes für die Eintragung vorgeschriebene Erfordernis.

Der Berufungsrichter rechtfertigt seine entgegenstehende Entscheidung durch den Hinweis darauf, daß die Zinsen und Amortisationszahlungen zu den mit Rücksicht auf die Zuschußdarlehen erhöhten Sätzen eingetragen sind. Daraus kann aber nur gefolgert werden, daß das Grundstück für diese Leistungen, nicht auch, daß es für die Zuschußdarlehen selbst haftet. Eine indirekte hypothekarische Sicherstellung, von welcher in dem Berufungsurteile geredet wird, kennt das Recht nicht. — Der Berufungsrichter macht ferner für seine Ansicht geltend, daß ein Vermerk eingetragen ist, wonach das eingetragene Kapital nebst Zinsen und Amortisationszahlungen dem Regulativ von 1858 bezw. dem Statut von 1873 untersteht. Die Frage, ob durch eine derartige Bezugnahme (welche in Abtheilung III, nicht wie die obengedachten Ausnahmen in Abtheilung II einzutragen ist) die in dem Regulativ enthaltenen Bestimmungen hinsichtlich der Amortisation, Kündigung und Rückzahlung der eingetragenen Pfandbriefdarlehen für miteingetragen gelten können, ist streitig und braucht hier nicht entschieden zu werden.

Vgl. Achilles, Kommentar 3. Aufl. §. 76 Note 3 zur Grundbuchordnung S. 419; Dernburg und Hinrichs, Preussisches Hypothekenrecht Bd. 1 S. 431. 437; Striethorst, Archiv Bd. 35 S. 317. Denn das Zuschußdarlehn ist ein selbständiges, von der Pfandbriefschuld unabhängiges Darlehn; es steht rein auf dem Boden des Darlehensvertrages, ohne von der Tendenz der Kreditvermittlung beeinflusst zu sein.

Vgl. v. Brünneck in Gruchot, Beiträge Bd. 29 S. 35 flg. 518. Dieser rechtlichen Natur des Zuschußdarlehens entspricht es, daß einzelne Kreditinstitute (z. B. die pommersche und schlesische Landschaft) sich wegen ihrer Forderung aus demselben durch eine besondere, hinter der Pfandbriefschuld einzutragende Hypothek decken.

Vgl. v. Brünneck, a. a. O. S. 36. 37.

Für das kur- und neumärkische ritterschaftliche Kreditinstitut bestimmt §. 8 des Regulativs vom 15. März 1858, daß dem Darlehensnehmer, wenn der Kurs der Pfandbriefe unter pari steht, zur völligen oder teilweisen Ausgleichung der Differenz zwischen dem Kurs und Nennwerte einbarer Zuschuß gegeben werden kann. (Ebenso §. 15 des Statutes vom 21. Mai 1873.) Diese Bestimmung beweist, daß das Pfandbriefdarlehn den etwa gegebenen Zuschuß nicht mitumfaßt, und daß die Eintragung des ersteren unter Bezugnahme auf das Regulativ oder

das Statut es nicht erkennbar macht, daß das Grundstück für ein Zuschußdarlehn haftet.

Wenn endlich der Berufungsrichter für seine Entscheidung den §. 47 der Grundbuchordnung heranzieht, nach welchem die für die Kreditvereine ergangenen statutenmäßigen Vorschriften über die Aufnahme, Eintragung und Löschung der Pfandbriefdarlehen unberührt bleiben, so erledigt sich dieser Grund dadurch, daß die Vorschrift nur das Verfahren bei der Eintragung und Löschung von Pfandbriefdarlehen betrifft, keineswegs aber die etwa in den einzelnen Reglements getroffenen, von den Bestimmungen der Grundbuchgesetze über den Umfang und die rechtliche Wirkung der Eintragungen abweichenden Bestimmungen aufrechterhält.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 2 S. 286.

Hiernach ist der vom Berufungsrichter gegebene Entscheidungsgrund nicht haltbar, sondern es ist davon auszugehen, daß die Zuschußdarlehen als dingliche Schuld auf dem Gute Neustüdnieß nicht lasteten und also beim Erwerb desselben durch den Zuschlagsbescheid auf den Kläger nicht mitübergehen.“

(Es wird dann ausgeführt, daß der Kläger in Folge der Verhandlungen bei der Subhastation die Verwendung des Amortisationsfonds zur Tilgung des Zuschußdarlehens nicht beanstanden könne.)