

86. Bezieht sich der Grundsatz des §. 39 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 nur auf cedirte Zinsrückstände oder auch auf die erst nach der Cession fällig gewordenen Zinsen?

II. Hilfssenat. Urth. v. 28. März 1881 i. S. F. (Rl.) w. A. (Bekl.)  
Rep. Va. 795/80.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Aus den Gründen:

„Der Grundsatz des A.L.R.'s I 11. §. 407 und I 16. §. 313, daß der Schuldner dem Cessionar alle Gegenforderungen entgegensetzen könne, welche ihm zur Zeit der Bekanntmachung der Cession gegen den Cedenten zustanden, gleichviel ob ihre Existenz dem Cessionar bei der Erwerbung der Forderung bekannt war oder nicht, findet auf Hypothekenforderungen keine Anwendung. Für diese ist vielmehr der allgemeine Grundsatz entscheidend, daß jeder, der sich über ein aus dem Hypothekenbuch erhellendes Recht im guten Glauben mit dem Berechtigten in Verhandlungen eingelassen hat, in dem erworbenen Recht geschützt werden muß. Wenn daher der Gläubiger eine eingetragene Forderung, welche bereits getilgt, aber noch nicht gelöscht ist, weiter cediert, so kann nach A.L.R. I 20. §. 423 und 522 der Schuldner dem Cessionar, der von der Tilgung nichts wußte und die gesetzlichen Vorschriften beobachtet hat, den Einwand der Tilgung nicht entgegensetzen. Da nun durch die bloße Existenz einer Gegenforderung die Hypothekenforderung noch gar nicht berührt wird — vergl. Entsch. des Obertribunals Bd. 4 S. 208 — so kann, wenn nicht eine ausdrückliche Abrechnung stattgefunden hat und diese dem Cessionar bei dem Erwerb der Forderung bekannt war, der Schuldner demselben eine solche Forderung selbst dann nicht entgegensetzen, wenn ihm bei dem

Erwerb deren Existenz bekannt war. — Anh. §. 53 zu §. 511 A.L.R. I. 20. — Entsch. des Obertribunals Bd. 13 S. 278.

Dieser Grundsatz konnte aber selbstverständlich auch schon nach dem vor dem Eigentumserwerbsgesetz vom 5. Mai 1872 geltenden Recht auf die Cession von Rückständen an Zinsen eingetragener Forderungen oder anderer Jahresleistungen keine Anwendung finden, obgleich dieselben, so lange sie nicht getilgt waren, die Natur eines objektiv dinglichen Rechts hatten. — Vergl. Striethorst, Arch. Bd. 2 S. 61. — Denn da durch die Tilgung solcher fälligen Raten das dingliche Recht erlischt, ohne daß es einer Löschung im Grundbuche bedarf, der Inhalt des Grundbuches also keine Garantie dafür bietet, daß bereits fällige Zinsraten nicht schon getilgt sind, so kann für die Cession solcher Raten nicht der vorgedachte Grundsatz über den öffentlichen Glauben des Grundbuches maßgebend sein, sondern es gelten für dergleichen Cessionen in betreff der Frage, welche Einreden sich der Cessionar entgegensetzen lassen müsse, die allgemeinen für nicht eingetragene Forderungen gegebenen Vorschriften des A.L.R.'s I. 11. §. 407 und I. 16. §. 313.

Ganz anders dagegen verhält sich die Sache in betreff der erst nach der Cession fällig werdenden Raten, also in betreff des Zinsrechts. Denn die Existenz dieses Rechts geht, wenn die Forderung als eine verzinsliche eingetragen ist, allerdings aus dem Grundbuche hervor, der Erwerber eines solchen vertraut dem öffentlichen Glauben desselben, und der vom Obertribunal in betreff der Hypothekenforderungen — Entsch. Bd. 13 S. 278 — aufgestellte Grundsatz muß daher unzweifelhaft nicht bloß für das Kapital, sondern auch für die erst nach der Cession fällig werdenden Zinsen gelten. In der That würde auch die Sicherheit, welche der öffentliche Glaube des Grundbuches dem Erwerber einer Hypothekenforderung gewähren soll, vollkommen illusorisch werden, wenn, namentlich bei längere Zeit unkündbaren Forderungen, der Schuldner dem Anspruch des Cessionars auf die erst nach der Cession fälligen Zinsraten alle Forderungen kompensationsweise entgegensetzen könnte, welche ihm zur Zeit der Bekanntmachung der Cession gegen den Cedenten zustanden und von deren Dasein dieser nichts wußte. Wenn der Appellationsrichter diesem Bedenken mit der Bemerkung begegnet, der Cessionar könne sich an seinen Cedenten halten, so übersieht er, daß ein Streit über das Kompen-

sationsrecht regelmäßig nur in solchen Fällen entstehen wird, wenn der Cedent zahlungsunfähig ist. Unrichtig ist die Behauptung des Appellationsrichters, der Schuldner habe weder die Verpflichtung, getilgte Zinsen im Grundbuche löschen zu lassen, noch zweimal zu zahlen. Dies trifft nur zu in betreff cedierter Zinsrückstände, nicht aber in betreff des cedierten Zinsrechtes. Wenn das als ein verzinsliches eingetragene Kapital in ein unverzinsliches umgewandelt wird, oder erst künftig fällige Zinsraten vorausbezahlt werden, so muß das allerdings entweder im Grundbuche vermerkt oder dem Cessionar bekannt gemacht werden, widrigenfalls ihm die Zinsen bezahlt werden müssen.

Diese nach Allgemeinem Landrecht geltenden Grundsätze sollen nun nach der Ansicht des Appellationsrichters durch §. 39 des Eigentums-erwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 eine wesentliche Modification dahin erfahren haben, daß der dinglichen Klage des Cessionars auf Zinsen Gegenforderungen des Schuldners gegen den Cedenten, falls sie nur zur Zeit der Bekanntmachung der Cession bereits bestanden, unbedingt sollen entgegengesetzt werden können, gleichviel ob es sich um Zinsen handle, welche vor der Cession bereits fällig waren, oder um solche, die erst nachher fällig geworden sind, und ob der Cessionar von der Existenz der Gegenforderungen etwas gewußt habe oder nicht. Diese Ansicht findet indessen in dem Wortlaut des §. 39, welcher dahin lautet:

Gegen die dingliche Klage auf Rückstände an Zinsen oder sonstige Jahresleistungen ist die Einrede der Tilgung unbedingt zulässig, trotz der allgemeinen Fassung keine Unterstützung. Denn da die Tilgung, welche dem Cessionar entgegengesetzt werden soll, vor der Cession erfolgt sein muß, die zur Zeit der Cession noch nicht fälligen Zinsraten aber nach dem Grundsätze des A.L.R.'s I. 16. §. 352 durch das bloße Bestehen einer Gegenforderung zu jener Zeit nicht getilgt sein können, so hätte es, wie im A.L.R. I. 11. §. 407, einer besonderen Erwähnung der Gegenforderungen und einer ausdrücklichen Aufhebung des bisher bestandenen wesentlichen Unterschiedes zwischen der Cession bereits fälliger und erst künftig fällig werdender Zinsraten bedurft. Davon enthält der §. 39 a. a. O. aber nichts, und ebensowenig ergeben die Materialien, daß in irgend einem Stadium der Berathung des Gesetzes von der Absicht einer so wesentlichen Abänderung des bisherigen Rechtes die Rede gewesen ist. Die klar ausgesprochene Tendenz des neuen Gesetzes, den Realcredit zu heben und die Zuverlässigkeit des öffentlichen Glaubens

des Grundbuches noch mehr als bisher zu sichern, läßt vielmehr die Absicht einer Neuerung, durch welche der Erwerber von Hypothekensforderungen der Gefahr ausgesetzt werden würde, ohne alle seine Schuld erhebliche Verluste zu erleiden, als nicht wohl denkbar erscheinen.

Von wesentlichem Gewicht für die Auslegung des §. 39 ist das, was Förster, der bei der Redaktion des Gesetzes hauptsächlich thätig gewesen ist, Theorie und Praxis Bd. 3 S. 839 sagt:

„Der Satz des §. 39 ist, wie Bahlmann mit Recht hervorhebt, im Gesetz entbehrlich, weil er selbstverständlich ist. Denn das Grundstück ergiebt nichts über die Zinsrückstände, sondern enthält nur die Zinspflicht; — werden also Zinsrückstände cediert, obwohl sie schon bezahlt sind, so kann der Eigentümer hier so wenig wie bei der Cession einer persönlichen Forderung die Zahlungseinrede verlieren.“  
Hiernach kann es nicht zweifelhaft sein, daß der §. 39 nur den Satz ausdrücken soll, daß der §. 38 Abs. 2 auf cedierte Rückstände von Zinsen oder von sonstigen Jahresleistungen keine Anwendung finde.“ . .