

27. Müssen bei der Eintragung von Hypotheken über amortisierbare Darlehen die in Gestalt von Zuschlägen zu den Zinsen zum Zwecke allmählicher Tilgung des Kapitals zu entrichtenden Beträge auf Antrag in das Grundbuch eingetragen werden?

V. Zivilsenat. Beschl. v. 4. März 1903 in der Grundbuchsache S. Beschw.-Rep. V. 37/03.

- I. Amtsgericht Karlsruhe.
- II. Landgericht Baselst.

Die Frage ist verneint worden aus folgenden Gründen:

„Die Eheleute B. haben am 26. November 1902 mit der Rheinischen Hypothekenbank in Mannheim einen Darlehnsvertrag geschlossen, durch welchen sie sich verpflichteten, für ein von dieser empfangenes Darlehn von 6000 M., verzinslich zu 4 Prozent und gegen eine 5prozentige Annuität in 41 Jahren amortisierbar, mit ihren drei Grundstücken Hypothek zu bestellen. Sie bewilligten und beantragten die Eintragung des Kapitals nebst Zinsen und folgenden Zusages:

„Das Kapital wird vom 1. Juni 1903 an, einschließlich Zinsen und Tilgungsquote, durch eine 5prozentige Annuität in 41 Jahren durch 82 halbjährliche je auf den 1. Juni und 1. Dezember, erstmals am 1. Dezember 1903 zu leistende Zahlungen getilgt. Hiervon betragen die 81 ersten Zahlungen je 150 M., die letzte, also 82. Zahlung, jedoch nur 41,99 M.“

Das Grundbuchamt hat Kapital und Zinssatz eingetragen, im übrigen unter Ablehnung der Eintragung des beantragten Zusages auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen. Die Beschwerde der Rheinischen Hypothekenbank ist vom Landgericht in Karlsruhe zurückgewiesen. Die Bank hat weitere Beschwerde eingelegt, und das Oberlandesgericht in Karlsruhe möchte der Beschwerde abhelfen, sieht sich aber daran gehindert durch je einen Beschluß des Kammergerichts (Entsch. zusammengestellt im Reichsjustizamte Bd. 3 S. 137) und des Obersten Landesgerichts für Bayern (Das Recht 1902 S. 508) und hat daher gemäß § 79 Abs. 2 G.V.D. die weitere Beschwerde dem Reichsgerichte vorgelegt. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet.

In den Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 50 S. 152 ist des

näheren dargelegt, daß nach dem Standpunkte des Bürgerlichen Gesetzbuchs, welcher sich insbesondere aus dem § 874 ergibt, von der Eintragung in das Grundbuch fern gehalten werden soll, was durch die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung als eingetragen gelten kann, und daß es nicht in dem Belieben der Beteiligten liegt, das Grundbuch mit Eintragungen, deren Umfang über das Maß des Notwendigen hinausgeht, zu überfüllen. Den Inhalt des Vermerks über die Eintragung einer Hypothek bestimmt § 1115 B.G.B. Es müssen angegeben werden der Zinssatz, wenn andere Nebenleistungen zu entrichten sind, ihr Gelbbetrag; im übrigen kann zur Bezeichnung der Forderung auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Es herrscht Streit darüber, ob die in Gestalt von Zuschlägen zu den Zinsen zum Zwecke allmählicher Tilgung des Kapitals zu entrichtenden Beträge zu den Nebenleistungen im Sinne des § 1115 gehören. Das Kammergericht hat zunächst (vgl. Mugdan-Falkmann, Rechtsprechung Bd. 4 S. 70) die Streitfrage im bejahenden, dann aber durch den oben angeführten Beschluß im verneinenden Sinne entschieden. Im letzteren Sinne hat sich auch das Bayerische Oberste Landesgericht (a. a. D.) ausgesprochen. Die Gründe, welche diese beiden Gerichte geleitet haben, gehen im wesentlichen dahin:

Die Nebenleistung stehe im begrifflichen Gegensatz zur Hauptleistung, also bei einer Hypothek zum Kapitale. Nur solche Leistungen, welche neben und außer dem Kapitale zu entrichten seien, könnten zu den Nebenleistungen im Sinne des § 1115 B.G.B. gerechnet werden, so z. B. Zinsen, Vertragsstrafen für unpünktliche Entrichtung der Zinsen u. Die Amortisationsbeiträge seien, auch wenn sie in Gestalt von Zuschlägen zu den Zinsen zu entrichten seien, nicht Erweiterungen der Hauptschuld, sondern Abzahlungen auf diese. Das Grundstück hafte für das eingetragene Hypothekenskapital, also jedenfalls auch für den Betrag der Tilgungsraten. Freilich seien im § 197 B.G.B. die Tilgungszuschläge in Ansehung der Verjährung den Zinsen gleichgestellt, aber dies sei hinsichtlich aller regelmäßig wiederkehrenden Leistungen geschehen, ohne Rücksicht darauf, ob sie den Charakter von Haupt- oder Nebenleistungen haben. Auch in § 10 Nr. 4 des Zwangsvollstreckungsgesetzes würden diese Zuschläge hinsichtlich der Rangordnung den Ansprüchen auf wiederkehrende Leistungen gleichgestellt, und in § 12 Nr. 2 heiße

es „die Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen und andere Nebenleistungen“, so daß die Meinung entstehen könne, es seien alle wiederkehrenden Leistungen Nebenleistungen, aber es handle sich in § 12 Nr. 2 nur um eine Ungenauigkeit im Ausdruck; denn es gebe unzweifelhaft wiederkehrende Leistungen, welche nicht Nebenleistungen seien, z. B. Leistungen aus einer Reallast und Renten aus einer Rentenschuld. Man habe nur beabsichtigt, in den §§ 10 Nr. 4 und 12 Nr. 2 den wiederkehrenden Leistungen, welche größtenteils Nebenleistungen seien, die Nebenleistungen gleichzustellen, welche nicht in wiederkehrenden Leistungen bestehen.

Das Kammergericht hat noch einen besonderen Grund aus dem Reichshypothekenbankgesetz vom 13. Juli 1899 (R.G.Bl. S. 375) entnommen. Nach § 1178 Abs. 1 Satz 1 B.G.B. erlischt nämlich die Hypothek für Rückstände von Zinsen und anderen Nebenleistungen, wenn sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt. Wären die Tilgungszuschläge zu den Zinsen als Nebenleistungen aufzufassen, so würden sie nicht Gegenstand einer Eigentümergrundschuld sein können. Nun bestimmt aber § 21 Abs. 2 des Hypothekenbankgesetzes, daß die Bank sich von der Verpflichtung, in Ansehung des amortisierten Betrages die ihr behufs Berichtigung des Grundbuchs, der Löschung der Hypothek oder der Herstellung eines Teilhypothekenbriefs nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts obliegenden Handlungen vorzunehmen, im voraus nicht befreien dürfe. Aus dieser Bestimmung und den Vorarbeiten wird gefolgert, daß das Gesetz von der Zulässigkeit der Eigentümergrundschuld an den getilgten Hypothekenteilen ausgeht.

Das Oberlandesgericht in Karlsruhe hat seine abweichende Rechtsansicht dahin begründet:

„Aus den §§ 197. 902. 1107. 1115. 1191 Abs. 2. 1200 B.G.B., aus den §§ 10 Nr. 4 und 8. 12 Nr. 2 des Zwangsvollstreckungsgesetzes und den Motiven zu § 1115 B.G.B. ergebe sich, daß die Annuitäten „andere Nebenleistungen“ im Sinne des § 1115 seien. Dies sei auch die Auffassung der Beteiligten und des Verkehrs. Diese Auffassung rechtfertigte sich dadurch, daß der Darlehensempfänger beim Annuitätendarlehen den Leistungsbetrag (gemeint ist wohl das Kapital) nicht bis zur einmaligen, erst in geraumer Zeit erfolgenden Abzahlung (gemeint ist wohl Rückzahlung) für sich

nutze, sondern durch frühere Teilzahlungen dem Geldinstitute diese Nutzung zuwenden, so daß dieses bei seiner Geschäftsgebarung aus demselben Betrage doppelt Zinsen und noch dazu einen Kapitalbetrag erhalte. Es liege nicht lediglich Kapitalabzahlung vor, sondern Kapital und Zinsen würden getilgt. Der § 21 Abs. 2 des Hypothekendarlehensgesetzes treffe nicht zu."

Das Reichsgericht schließt sich der vom Kammergericht (neuerlich) und vom Obersten Bayerischen Landesgericht vertretenen Rechtsauffassung an.¹

Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält keine Bestimmung des Begriffs der Nebenleistungen. Es muß daher in jedem einzelnen Falle untersucht werden, was die gerade in Betracht kommende Bestimmung, die sich über Nebenleistungen verhält, darunter versteht. Freilich werden dabei anderweite Bestimmungen über Nebenleistungen für die Frage, ob eine konkrete Leistung als solche anzusehen ist, nicht unberücksichtigt bleiben dürfen. Im vorliegenden Falle handelt es sich um eine Hypothek und daher um Auslegung des § 1115 B.G.B. Dieser enthält eine Beschränkung des im § 874 B.G.B. ausgesprochenen allgemeinen Grundsatzes, daß zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechts bei der Eintragung auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden kann. Bei der Eintragung einer Hypothek müssen der Geldbetrag der Forderung, der Zinssatz und der Geldbetrag anderer Nebenleistungen im Grundbuch angegeben werden. Es ist ohne weiteres klar, daß hier die anderen Nebenleistungen ebenso, wie die Zinsen, in Gegensatz zu dem Kapitale (der Hauptleistung) gestellt werden. Nicht minder klar ist der Zweck der Vorschrift. Der Umfang der Belastung soll sich aus dem Grundbuche selbst ergeben. Zinsen, Vertragsstrafen, Provisionen u. dgl. erhöhen den Betrag der Forderung (vgl. Motive zum I. Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs Bd. 3 S. 642); daher müssen sie eingetragen werden. Bestimmungen über die Zahlungsbedingungen berühren den Umfang der

¹ In der Literatur wird diese Ansicht vertreten von Pland, Bd. 3 S. 459; Turnau-Förster, 2. Aufl. Bd. 1 S. 786; Prebani, Grundbuchrecht S. 252; Männer, Das Recht des Grundstücks S. 297; Kreyßmar, Grundbuchrecht S. 327; Dronke, in der D. Jur.-Ztg. 1902 S. 243. Gegner dieser Ansicht sind Oberneck, Grundbuchrecht S. 492; F. Hs., Grundbuchrecht Bd. 1 S. 397 Anm. 6, S. 572 Anm. 3 und Biermann, Sachenrecht 2. Aufl. S. 305 Anm. 5. D. E.

Forderung nicht, sondern bestimmen nur ihren Inhalt. Bestimmungen über die Tilgung eines Darlehens durch Zuschläge zu den Zinsen sind aber Rückzahlungsbedingungen. Die Zuschläge sind nicht neben dem Kapitale, sondern als Kapitalteile zu dessen allmählicher Tilgung zu entrichten. Diesen Erwägungen gegenüber würden etwaige abweichende Verkehrsanschauungen nicht in Betracht kommen können; am allerwenigsten trifft aber zu, was das Oberlandesgericht in Karlsruhe zur Rechtfertigung solcher Anschauungen anführt. Es ist nicht richtig, daß das Geldinstitut aus demselben Betrage Zinsen und noch dazu einen Kapitalbetrag erhält. Freilich sind die Zinsen während des ganzen Laufes der Amortisationsperiode von dem ganzen ursprünglichen Kapitalbetrage zu entrichten; aber der Vorteil kommt nicht dem Geldinstitute zu gute, vielmehr werden die auf den bereits amortisierten Kapitalteil entfallenden Zinsen von dem Institute ebenso wie der Zuschlag zur allmählichen Tilgung des Restkapitals, also im Interesse des Eigentümers verwendet. Daß durch Abzahlungen auf das Kapital mit diesem auch der Zinsbetrag sich mindert, ist eine richtige Auffassung, die aber mit der Frage nach dem Charakter der Tilgungszuschläge nicht das mindeste zu tun hat. Zu bezweifeln ist endlich nicht, daß der § 21 Abs. 2 des Hypothekenbankgesetzes vom Kammergericht für die von ihm vertretene Ansicht mit Recht herangezogen worden ist.

Ebenso wenig, wie aus dem § 1115 B.G.B. selbst, läßt sich aus den Vorarbeiten zum Bürgerlichen Gesetzbuch die Ansicht des Oberlandesgerichts in Karlsruhe herleiten. In den angerufenen Stellen der Motive (Bd. 3 S. 643—645) findet sich weder das Wort „Nebenleistung“, noch ist daselbst der Tilgungszuschläge gedacht. An einer anderen Stelle (das. S. 650) wird aber direkt gesagt, daß Jahreszahlungen regelmäßig entweder auf das Kapital oder auf die Zinsen geleistet würden, und daher für sie die Hypothek ohne weiteres hafte, sowie daß, wenn Jahreszahlungen eine besondere Forderung zum Gegenstande haben sollten, eine besondere Hypothek dafür bestellt werden könne. Auch in der zweiten Kommission ist bei Beratung des § 1115 der Tilgungszuschläge keine Erwähnung geschehen, während als Nebenleistungen, auf welche die Hypothek sich erstrecken solle, bezeichnet wurden Zinsen für rückständig gebliebene von der Anstalt vorgeschossene Hypothekenzinsen und Vertragsstrafen für unpünktliche

Zinszahlung, also Leistungen, welche über den Betrag des Kapitals hinausgehen.

Was endlich die vom Oberlandesgericht in Karlsruhe angerufenen anderweiten gesetzlichen Bestimmungen anlangt, so sind die Tilgungszuschläge nur in dem § 197 B.G.B. und in dem § 10 Nr. 4 und 8 des Zwangsvollstreckungsgesetzes erwähnt. In beiden Stellen werden sie aber als eine Art der regelmäßig wiederkehrenden Leistungen behandelt, und es werden für die ganze Kategorie der letzteren Bestimmungen getroffen, ohne daß unterschieden wird, ob diese Leistungen sich (wie z. B. Reallastleistungen) als Haupt- oder (wie Zinsen) als Nebenleistungen darstellen. Aus diesen Stellen läßt sich also für die Nebenleistungs-eigenschaft der Zuschläge nichts herleiten. Das Gleiche gilt für § 902 Abs. 1 Satz 2 B.G.B., welcher eine Bestimmung für alle Arten von wiederkehrenden Leistungen trifft. Der § 12 Nr. 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes ist in den Beschlüssen, welche zur Vorlegung dieser Beschwerde an das Reichsgericht Anlaß gegeben haben, richtig gedeutet. Man würde am Buchstaben haften, wenn man lediglich aus den Worten „wiederkehrende Leistungen und andere Nebenleistungen“ auf einen Gesetzeswillen schließen wollte, der sonst keinen Ausdruck gefunden hat. Der § 1191 Abs. 2 B.G.B. handelt von Zinsen und anderen Nebenleistungen, welche bei der Grundschuldbaus dem Grundstücke zu entrichten sind, ist also für die Entscheidung der vorliegenden Streitfrage nicht verwertbar. Etwas mehr Berechtigung hat anscheinend die Berufung auf die §§ 1107 und 1200 Abs. 1 B.G.B., nach welchen die für die Zinsen einer Hypothekensforderung geltenden Vorschriften auf die einzelnen Leistungen einer Reallast oder Rentenschuld entsprechende Anwendung finden, also auf Leistungen, welche unzweifelhaft nicht Nebenleistungen sind. Aber damit ist nicht gesagt, daß alle Bestimmungen über Hypothekenzinsen auf diese Leistungen Anwendung finden sollen. Zutreffend hat das Kammergericht bereits ausgesprochen, daß der § 1115 B.G.B. auf die einzelnen Reallastleistungen nicht anwendbar ist (Mugdan-Falkmann, Rechtsprechung Bd. 3 S. 360), weil die Ausnahmebestimmung in § 1115 Abs. 1 Halbsatz 1 lediglich für die Eintragung der Hypothek gilt, während die Eintragung der Reallast sich nach § 874 B.G.B. und nach § 50 G.B.O. richtet. Für die Eintragung der Rentenschuld sind aber im § 1199 B.G.B. besondere Bestimmungen getroffen.

Es wird die wiederkehrende Leistung (Geldsumme) und die Ablösungssumme eingetragen, so daß also auch hier die Anwendung jener Bestimmung des § 1115 nicht in Frage kommt. Wenn aber auch für einzelne bestimmte Arten wiederkehrender Leistungen, welche sich nicht als Nebenleistungen darstellen, selbst hinsichtlich der Eintragung dieselben Bestimmungen, wie für die Eintragung von Zinsen aufgestellt wären, so würde daraus nicht folgen, daß diese Bestimmungen für alle anderen Arten wiederkehrender Leistungen gelten sollen, vielmehr würde eher die Folgerung gerechtfertigt sein, daß, weil die Bestimmungen nur für einzelne Arten getroffen worden sind, sie auf die anderen Arten keine Anwendung finden sollen. Für die Tilgungszuschläge fehlt es an einer dem § 1107 entsprechenden Bestimmung, und wenn sie hinsichtlich der Verjährung und der Rangordnung bei der Zwangsversteigerung den Zinsen gleichgestellt sind, so folgt daraus nicht, daß sie ihnen auch in allen anderen Beziehungen gleichgestellt sein sollen.

Hiernach war die weitere Beschwerde als unbegründet zurückzuweisen. Die Eintragung der Tilgungszuschläge ist nach dem Gesetze nicht nötig, und daher kann sie gemäß dem im Eingange dieser Begründung aufgestellten Grundsatz im Wege der Beschwerde nicht erzwungen werden.“ . . .