

79. 1. Gehören zu den Kosten der die Befriedigung aus dem Grundstücke bezweckenden Rechtsverfolgung im Sinne des § 1118 BGB. auch Kosten, die durch eine auf Grund des § 1134 Abs. 2 BGB. gegen den Eigentümer des Grundstücks angeordnete Maßregel entstanden sind?

V. Zivilsenat. Urtr. v. 22. Dezember 1909 i. S. der M.'schen Nachlassmasse (Nl.) w. S. (Bekl.). Rep. V. 18/09.

I. Landgericht Altona.

II. Oberlandesgericht Kiel.

Das Reichsgericht hat die obige Frage verneint aus folgenden Gründen:

... „Sieht man zunächst auf den Wortlaut und Zusammenhang der in Betracht kommenden Gesetzesbestimmungen, so kann es keinem Zweifel unterliegen, daß in den §§ 1133, 1134 BGB. die beiden Fälle einer durch das gefährdende Verhalten des Grundstückseigentümers veranlaßten Rechtsverfolgung, mit der das eine Mal die vorzeitige Befriedigung des Gläubigers wegen seines hypothetischen Anspruchs, das andere Mal die Erhaltung des belasteten Grundstücks auf der bisherigen, die Sicherheit der Hypothek garantierenden Werthöhe erreicht werden soll, deutlich und klar voneinander unterschieden werden. Mittelbar bezweckt freilich auch das letztere Vorgehen des Gläubigers dessen spätere Befriedigung aus dem Grundstück; aber diese soll hier nur für die Zukunft gesichert, nicht für die Gegenwart unmittelbar herbeigeführt werden. Hätte der Gesetzgeber die Absicht gehabt, den Begriff der Befriedigung, wie er dem § 1118 BGB. zugrunde liegt, so weit zu fassen, daß darunter auch die in § 1134 Abs. 2 BGB. bezeichneten Maßnahmen fallen, so würde er dies bei der bekannten Schärfe, mit der die Technik der Gesetzesprache im Bürgerlichen Gesetzbuch und in dessen Nebengesetzen gehandhabt wird, in unzweideutiger Weise zum Ausdruck gebracht haben. Das ist indessen nicht geschehen. Vielmehr deuten andere Gesetzesstellen, an denen ebenfalls von der Befriedigung des Hypothekengläubigers die Rede ist, darauf hin, daß das Wort nur in dem auch der Auffassung des Verkehrslebens entsprechenden engeren Sinne der Berichtigung der

Hypothekenschuld gemeint ist. Dahin gehört § 1147 BGB., wonach die Befriedigung des Hypothekengläubigers im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgt; und hiermit übereinstimmend werden in § 10 Abs. 1 Nr. 1 BGB. die Kosten der Grundstücksverwaltung, zu denen gegebenenfalls auch die auf Grund des § 1134 Abs. 2 BGB. aufgewendeten Kosten gehören, gesondert behandelt von den Befriedigungskosten, von denen in dem wörtlich dem § 1118 BGB. nachgebildeten § 10 Abs. 2 BGB. die Rede ist. Charakteristisch ist auch die Vorschrift des § 7 Abs. 3 BGB. insofern, als hier in einem Falle, in dem die Behandlung aufgewendeter Kosten als Befriedigungskosten zweifelhaft sein konnte, der Gesetzgeber es für geboten erachtet hat, die Zugehörigkeit der Kosten zu den Kosten der Befriedigung aus dem Grundstücke bezweckenden Rechtsverfolgung ausdrücklich auszusprechen.

Unterstützt wird das in vorstehenden mittels Auslegung des Gesetzesworts gewonnene Ergebnis durch eine fernere Erwägung allgemeinerer Natur. Nach dem die Grundbucheinrichtung beherrschenden sog. Spezialitätsprinzip sollen grundsätzlich nur solche Ansprüche dinglichen Rechtsschutz genießen, deren ziffermäßige Höhe sich aus dem Grundbuch ergibt. Demgemäß verlangt einerseits § 1115 Abs. 1 BGB. die Eintragung des Geldbetrages der durch die Hypothet zu sichernden Forderung, und weist andererseits das Wort „auch“ in § 1118 BGB. darauf hin, daß es sich bei der hier angeordneten Erstreckung der dinglichen Grundstückshaftung auf nicht ziffermäßig feststehende Ansprüche um Ausnahmen von dem erwähnten Prinzip handelt. Der Gesetzgeber war dabei bestrebt, die Grenzen solcher Ausnahmefälle möglichst eng zu ziehen. Von diesem Standpunkt aus hat er es sogar in Abweichung von dem sonst vorbildlich gewesenem preussischen Grundbuchrecht abgelehnt, für die ihrem Betrage nach regelmäßig nicht bedeutenden Kosten der Eintragung eine Ausnahme zuzulassen.

Vgl. Motive zum 1. Entw. d. BGB. Bd. 3 S. 649.

Um so weniger läßt sich hiernach annehmen, daß es in seiner Absicht gelegen haben sollte, Sicherungskosten, die, wie der vorliegende Fall zeigt, unter Umständen eine recht beträchtliche Höhe erreichen können, in Ansehung der dinglichen Grundstückshaftung den Befriedigungskosten gleichzustellen. Dabei kann es, da der gegenwärtige Rechtsstreit

eine Entscheidung hierüber nicht erfordert, dahingestellt bleiben, ob für den Fall, daß der Gläubiger den Antrag auf Erlaß einer Maßregel der in § 1134 Abs. 2 B.G.B. bezeichneten Art nicht selbständig stellt, sondern ihn mit einer Klagerhebung auf vorzeitige Befriedigung aus dem Grundstück verbindet, die Kosten jener Maßregel abweichend zu behandeln und mit Rücksicht auf die Besonderheit einer solchen Sachlage unmittelbar den Befriedigungskosten hinzuzurechnen sind.

Schließlich mag noch darauf hingewiesen werden, daß der in der Literatur für die gegenteilige Rechtsauffassung geltend gemachte Billigkeitsgrund, wonach eine aus § 1134 Abs. 2 B.G.B. erwirkte Maßregel zugleich allen übrigen Realbeteiligten zugute komme, nur insoweit zutrifft, als es sich um Hypothetengläubiger oder sonstige dinglich Berechtigte handelt, deren Recht zur Zeit der Erwirkung der Maßregel bereits bestand. Gegenüber Personen, die das Eigentum oder ein Recht am Grundstück erst nach erfolgter Aufhebung der Maßregel ohne Kenntnis der bezüglichen Vorgänge erworben haben, würde es, wie der Vertreter des Revisionsbeklagten bei der mündlichen Verhandlung zutreffend hervorgehoben hat, eine durch nichts gerechtfertigte Härte enthalten, wenn sie sich die Haftung des Grundstücks für Kosten gefallen lassen müßten, deren Entstehen ihnen nicht erkennbar geworden war.“ . . .