

86. Ist zur Eintragung einer vom Gläubiger bewilligten Herabsetzung des Zinsfußes einer Hypothek die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich?

GBD. § 27.

BBB. §§ 875, 1183.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 19. Januar 1910 in Grundbuchsachen  
M. & Co. in F. Beschw.-Rep. V. 208/09.

- I. Amtsgericht Hamburg.
- II. Landgericht daselbst.

Die obige Frage war von dem Kammergericht wiederholt in bejahendem Sinne entschieden worden (Samml. d. Entsch. in Angel. d. freim. Gerichtsb. Bd. 4 S. 168, RG. Jahrb. Bd. 27 S. 48, OLGspr. Bd. 10 S. 89). Demzufolge legte das Oberlandesgericht in Hamburg, das die gegenteilige Rechtsauffassung vertrat, die in der vorliegenden Sache erhobene weitere Beschwerde gemäß § 79 Abs. 2 GBD. dem Reichsgericht vor. Dieses trat dem Kammergericht bei aus folgenden

#### Gründen:

... „Nach § 27 Abs. 1 GBD. darf eine Hypothek, eine Grundschuld oder eine Rentenschuld nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers gelöscht werden. Das Oberlandesgericht verneint die Anwendbarkeit dieser Vorschrift auf den gegebenen Fall deshalb, weil das Zinsrecht einer Hypothek nicht selbst eine „Hypothek“ sei, und weil ferner eine Herabsetzung des Zinssatzes nicht als „teilweise Aufhebung“ der Hypothek angesehen werden könne. In dieser Hinsicht ist zu bemerken, daß vorliegend an sich nicht darüber zu entscheiden ist, ob bereits durch die einseitige Erklärung der Beschwerdeführerin in der Urkunde vom . . ., daß sie den Zinssatz von 5 auf  $4\frac{1}{2}\%$  ermäßige, das Zinsrecht der fraglichen Hypothekforderung in Höhe von  $\frac{1}{2}\%$  nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches rechtswirksam aufgehoben ist. Vielmehr fragt es sich, ob der Grundbuchrichter nach den für ihn bei Vornahme von Eintragungen in erster Linie maßgebenden formellrechtlichen Vorschriften der Grundbuchordnung zur Eintragung der Zinsherabsetzung mit Recht erfordert hat, daß die Zustimmung des Grundstückseigentümers beigebracht werde, und also ob die Eintragung einer Zinsherabsetzung im Sinne des § 27 Abs. 1 GBD. eine „Löschung“ ist, und zwar eine solche, die eine „Hypothek“ betrifft. Da jedoch die Löschung begrifflich eine Eintragung ist, welche die Aufhebung eines eingetragenen Rechtes oder eine Veränderung des Rechtes zum Gegenstande hat, so können und müssen allerdings im Zweifelsfalle bei Beurteilung der Frage, ob eine zu bewirkende Eintragung eine Löschung ist, die materiellrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über Aufhebung eingetragener Rechte oder ihre Veränderung herangezogen werden. Ferner ist die Begriffsbestimmung hinsichtlich einer Hypothek aus den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches zu entnehmen, da sich die

Bezeichnung der dinglichen Rechte in der Grundbuchordnung auf die in dem Bürgerlichen Gesetzbuche gegebenen Begriffsbestimmungen gründet.

Von diesen Ausgangspunkten aus muß die Eintragung einer Zinsherabsetzung als Löschung einer Hypothek erachtet werden.

Einzelne Teilbeträge einer Hypothek sind im Rechtsinne ebenfalls Hypotheken, da die Rechtsverhältnisse der ganzen Hypothek auch für ihre einzelnen Teile gelten. Daher findet auf die Löschung eines Teilbetrages einer Hypothek § 27 Abs. 1 GBO. ebenso wie auf die Löschung einer ganzen Hypothek Anwendung. Das mit einer Hypothek verbundene Zinsrecht aber ist ein Teil des Hypothekenrechtes. Dies ist vom Reichsgericht bereits für das frühere preussische Recht,

vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 39 S. 210,

anerkannt worden, und auch nach dem jetzt geltenden Rechte kann ein begründeter Zweifel darüber nicht bestehen. Die Zinsen sind Nebenleistungen der Hypothekensforderung, die an allen Rechten dieser teilnehmen und die hypothekarische Belastung des Grundstückes erhöhen. Damit die Erhöhung und demgemäß der Umfang der Belastung aus dem Grundbuche ersichtlich ist, schreibt § 1115 BGB. vor, daß die Verzinslichkeit und der Zinssatz in den Eintragungsvormerkel aufzunehmen sind (Motive Bd. 3 S. 642). Nach § 1119 BGB. ferner wird die Hypothek erweitert, wenn die Verzinslichkeit eingeführt oder der Zinssatz erhöht wird. § 1145 BGB., der die Behandlung des Hypothekenbriefes im Falle einer teilweisen Befriedigung des Gläubigers durch den Eigentümer betrifft, geht davon aus, daß Tilgung von Zinsen teilweise Befriedigung des Hypothekenrechtes sei, und gibt nur eine Sonderbestimmung hinsichtlich gewisser Zinsen und anderer Nebenleistungen. Aus den §§ 1154, 1158, 1159 BGB. sodann folgt, daß Hypothekenzinsen, soweit nicht bezüglich ihrer in den §§ 1158, 1159 besondere Vorschriften gegeben sind, in der nämlichen Form wie das Hypothekenskapital übertragen werden. Weiter wird in § 1178 BGB., der eine Ausnahme von den Grundsätzen über die Entstehung von Eigentümerhypotheken enthält, „die Hypothek für Rückstände von Zinsen“ behandelt; diese Hypothek soll erlöschen, wenn sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt.

Aus diesen Gesetzesvorschriften erhellt deutlich, daß die Hypothek für die Zinsen den gleichen Regeln folgt wie die Hypothek für

das Hypothekenskapital, soweit nicht das Gesetz etwas anderes bestimmt hat.

Vgl. Samml. d. Entsch. in Angel. d. freiw. Gerichtsb. Bd. 7 S. 129. Daher ist, wenn die Verzinslichkeit einer Hypothek beseitigt und also die Hypothek für die Zinsen aufgehoben werden soll, zur Rechtswirksamkeit der Aufhebung zunächst gemäß der, wie für alle Rechte an Grundstücken, so auch für Hypotheken geltenden Vorschrift des § 875 BGB. die Erklärung des Gläubigers, daß er die Hypothek für die Zinsen aufgibt, und die Löschung des Zinsrechtes im Grundbuche erforderlich. Ferner aber bedarf es nach der für Hypotheken gegebenen Sondervorschrift des § 1183 BGB. der Zustimmung des Eigentümers zur Aufhebung der Zinshypothek. Gleiches hat zu gelten, wenn der Zinssatz herabgesetzt werden soll. Denn diese Herabsetzung enthält die Aufhebung eines Teiles der Hypothek für die Zinsen, die wiederum ein Teil des ganzen Hypothekenrechtes ist.

Der gesetzgeberische Grund für die Bestimmung, daß nicht, wie bei anderen Rechten am Grundstücke, die einseitige Aufgabeerklärung des Berechtigten zur Aufhebung eines Hypothekenrechtes genügen, sondern es noch der Zustimmung des Eigentümers bedürfen soll, ist allerdings, daß dem Eigentümer die Möglichkeit offen bleiben soll, die Hypothek zu erwerben (Mot. Bd. 3 S. 719). Dies kommt aber hinsichtlich der Aufhebung des Zinsrechtes oder der Herabsetzung des Zinssatzes ebensowohl in Betracht. Denn auch die Hypothek für die Zinsen oder für einen Teil davon kann der Eigentümer im Falle ihrer Vereinigung mit dem Eigentum in einer Person gemäß § 1177 BGB. für sich erwerben, sofern nicht die Ausnahmegvorschrift des § 1178 Platz greift.

Vgl. Samml. d. Entsch. in Angel. d. freiw. Gerichtsb. Bd. 7 S. 129. Nach § 397 Abs. 1 BGB. ist, wie auch das Oberlandesgericht anerkennt, zur Herabsetzung des Zinssatzes der einer Hypothek zugrunde liegenden persönlichen Forderung ein Vertrag zwischen dem Gläubiger und dem persönlichen Schuldner erforderlich. Umsoweniger kann es bedenklich sein, zur Ermäßigung des Zinsrechtes des dinglichen Hypothekenrechtes die Zustimmung des Eigentümers des belasteten Grundstückes, der gewöhnlich zugleich auch der persönliche Schuldner sein wird, für notwendig zu erachten.

Das Oberlandesgericht will auch nicht in Abrede stellen, daß

§ 1183 BGB. dann zur Anwendung zu bringen sein könnte, wenn ein mehr als 5% betragender Zinssatz ermäßigt werden sollte. Es meint aber, jedenfalls dürfe zur Herabsetzung eines nur 5% oder noch weniger betragenden Zinssatzes die Zustimmung des Eigentümers nicht erforderlich werden, weil er in einem solchen Falle nach Eintragung der Zinsherabsetzung gemäß § 1119 BGB. den Zinssatz ohne Zustimmung der gleich- und nachstehenden Berechtigten wieder bis auf 5% erhöhen dürfe, und er daher durch die Eintragung der Zinsherabsetzung nie betroffen werde. Die Vorschrift des § 1119 BGB. hat aber für die Frage, ob Herabsetzung des Zinssatzes Aufhebung einer Hypothek ist, keine Bedeutung, und es kann daraufhin nicht ein Unterschied zwischen einem 5% übersteigenden und einem niedrigeren Zinssatz gemacht werden. Auf Herabsetzung des Zinssatzes und deren Erfordernisse bezieht sich diese Vorschrift überhaupt nicht. Sie bestimmt bezüglich der Zinsen nur, daß es zur Erweiterung des Hypothekenrechtes durch nachträgliche Eintragung der Verzinsung oder der Erhöhung des Zinssatzes bis zu 5% der Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten, wiewohl die Rangverhältnisse dieser durch die Erweiterung betroffen werden, ausnahmsweise nicht bedürfen soll. Wenn man aus dieser Vorschrift etwa folgern wollte, es könne der Hypothekengläubiger nach rechtswirksamer Ermäßigung der Zinsen auf einen weniger als 5% betragenden Zinssatz ohne Einwilligung des Eigentümers den Zinssatz wieder bis zu 5% erhöhen, so wäre dies unzutreffend. Zu der Wiedererhöhung wäre vielmehr, da sie eine Änderung des Inhaltes des Hypothekenrechtes enthielte, nach §§ 877, 873 BGB. eine Einigung zwischen dem Gläubiger und dem Eigentümer erforderlich. Daher ist auch nicht etwa mit Rücksicht auf eine jederzeit mögliche Wiedererhöhung aus § 1119 der Schluß zu rechtfertigen, daß es sich bei Herabsetzung des Zinssatzes von 5% auf einen niedrigeren Prozentsatz nicht um eine „Aufhebung“ eines hypothekarischen Rechtes handle, und es deshalb für diesen Fall der Zustimmung des Eigentümers nicht bedürfe. Ist das Zinsrecht einer Hypothek, wie dargetan, selbst eine Hypothek, so kann die Herabsetzung des Zinssatzes nichts anderes sein als teilweise Aufhebung einer solchen Hypothek im Sinne der §§ 875, 1183 BGB., gleichviel ob der Zinssatz 5% übersteigt, oder ob er niedriger ist.

Wenn dies aber anzunehmen ist, so folgt daraus von selbst, daß die Eintragung einer Zinsherabsetzung Löschung einer Hypothek im Sinne des § 27 Abs. 1 GBD. ist. Denn die Eintragung hat danach die teilweise Aufhebung eines eingetragenen Rechtes zum Gegenstande, und durch sie wird, gleichviel an welcher Stelle und in welcher Weise sie nach den näheren Anordnungen der Landesjustizverwaltungen zu bewirken ist, ein Teil des eingetragenen Rechtes aus dem Grundbuche beseitigt; sie ist also eine Löschung. Und diese Löschung betrifft eine Hypothek, da eben das Zinsrecht einer Hypothek wiederum selbst eine Hypothek ist.

Wenn das Oberlandesgericht wiederholt betont, dem Eigentümer gereiche die Zinsherabsetzung nur zum Vorteil, und es sei nicht einzusehen, weshalb dazu noch seine Zustimmung erforderlich sein solle, so ist zunächst zu bemerken, daß es überhaupt bedenklich ist, bei Beurteilung der Anwendbarkeit gesetzlicher Vorschriften, namentlich aber solcher auf dem Gebiete des formellen Rechtes, aus vermeintlicher Unzweckmäßigkeit entscheidende Schlüsse zu ziehen. Der Erlaß beispielsweise gereicht dem Schuldner auch nur zum Vorteil, und doch erfordert das Gesetz zu seiner Wirksamkeit einen Vertrag des Gläubigers mit dem Schuldner. Es ist aber auch nicht zutreffend, daß der Eigentümer kein Interesse daran hat, bei der Löschung eines Teiles des Zinsrechtes mitzuwirken. Wie bereits bemerkt, trifft der gesetzgeberische Grund, aus dem in § 1183 BGB. zur Aufhebung einer Hypothek die Zustimmung des Eigentümers erfordert wird, nicht nur auf die Hypothek im ganzen, sondern auch auf die einzelnen Teile des Zinsrechtes zu. Überdies ist, was insbesondere § 27 Abs. 1 GBD. anlangt, hierzu ganz allgemein die Zustimmung des Eigentümers erforderlich. Es wird nicht unterschieden, ob die Entstehung einer Eigentümerhypothek in Frage kommen kann oder nicht (RG. Jahrb. Bd. 24 A. 137, Bd. 25 A. 318). Nach der Denkschrift zu § 27 GBD. (§ 26 Entw.) bedarf es der Zustimmung des Eigentümers selbst dann, wenn es sich nicht um Aufhebung der Hypothek durch Rechtsgeschäft (§ 1183 BGB.), sondern um Verichtigung des Grundbuches handelt, beispielsweise die Hypothekleintragung nichtig ist, und für die Unrichtigkeit des Grundbuches der sonst ausreichende Nachweis gemäß § 22 GBD. erbracht werden könnte. Dies ergibt sich auch aus § 27 Abs. 2 wonach besonders vor-

geschrieben ist, daß für die Löschung eines mit einer Hypothek usw. belasteten Rechtes, die zur Berichtigung des Grundbuchs erfolgen soll, die Zustimmung der Inhaber der belastenden Rechte nicht erforderlich ist, wenn die Unrichtigkeit nachgewiesen wird. Übrigens mag auch noch darauf hingewiesen werden, daß der Eigentümer auch insofern ein Interesse an der Mitwirkung bei Löschung eines Teiles des Zinsrechtes hat, als ihm, wenn er demnächst die Hypothek erwirbt und sie dann mit einem höheren Zinssatze auf einen anderen übertragen will, zufolge der Löschung und darauf der Wiedererhöhung größere Kosten als im Falle des Unterbleibens der Löschung entstehen können.

Demnach bedarf es zur Eintragung einer Zinsherabsetzung der Zustimmung des Eigentümers. Hierüber herrscht auch in der Rechtslehre Einmütigkeit. Eine abweichende Meinung ist dort, soviel bekannt ist, bisher nicht hervorgetreten.

Mit Recht haben sonach vorliegend die Grundbuchrichter und das Landgericht die Eintragung der Zinsherabsetzung von Verbringung der Zustimmung des Grundstückseigentümers abhängig gemacht.“ . . .