

27. Wird durch die hypothekarische Eintragung eines Pfandbriefdarlehns auch die Haftung des Grundstücks für ein zur Ausgleichung der Kursdifferenz bewilligtes Zuschußdarlehn begründet? Bedeutung der Bestimmung, daß die Abtragung des Pfandbriefdarlehns nur erfolgen darf, sofern auch das Zuschußdarlehn zurückgezahlt wird?
BGB. § 1115.

II. Zivilsenat. Ur. v. 22. März 1912 i. S. St. (Kl.) w. Witwe F.
(Bekl.). Rep. II. 392/11.

I. Landgericht Kiel.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Auf Grund eines von der Beklagten gestellten, vom Kläger angenommenen, notariell beurkundeten Angebots kam im März 1909 ein Kaufvertrag zwischen den Parteien zustande, inhaltlich dessen der Kläger von der Beklagten deren Gut Chr. für 575 000 \mathcal{M} kaufte mit der Bestimmung, daß der Kläger in Anrechnung auf den Kaufpreis die auf dem gekauften Gute lastenden Hypotheken von insgesamt 350 000 \mathcal{M} als eigene Schuld übernahm. Unter diesen Hypotheken war an erster Stelle eingetragen eine solche von 309 800 \mathcal{M} zugunsten der Landbank. Von dieser ist ein Teil an die Schleswig-Holsteinsche Landschaft abgetreten. Der hierauf bezügliche Eintragungsvormerk im Grundbuche lautet: „280 000 \mathcal{M} mit den Zinsen vom 1. Januar 1907 und mit dem Vorrang vor dem Rest von 29 800 \mathcal{M} abgetreten an die Schleswig-Holsteinsche Landschaft und umgewandelt in ein dem Statut für die Schleswig-Holsteinsche Landschaft und dem Statut der Zentrallandschaft für die preussischen Staaten unterworfenen Darlehn in $3\frac{1}{2}$ v. H. landschaftlichen Zentralpfandbriefen für die Schleswig-Holsteinsche Landschaft nebst $3\frac{1}{2}$ v. H. Jahreszinsen und Nebenleistungen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 2. Februar 1907, eingetragen am 20. Februar 1907.“ Außer den gewährten Pfandbriefen in Höhe von 280 000 \mathcal{M} hatte die Landschaft dem früheren Eigentümer des Gutes, dem Ehemann und Rechtsvorgänger der Beklagten, zum Ausgleich des Unterschieds zwischen dem Nennwerte der Pfandbriefe und deren geringerem Kurswerte einen baren Kursdifferenzzuschuß von 22 528,84 \mathcal{M} . verzinslich mit 5 v. H. jährlich gezahlt, gemäß der ihr in § 43 ihrer Satzung ge-

gebenen Befugnis. Nach § 45 der Satzung hat der Darlehnsnehmer jährlich zu zahlen, außer den Pfandbriefzinsen, $\frac{1}{2}$ v. H. der Pfandbriefschuld zu deren Tilgung und weiter im Falle der Bewilligung eines baren Zuschusses bis zu seiner Tilgung ein weiteres $\frac{1}{2}$ v. H. von dem Pfandbriefdarlehn. Nach § 60 daselbst darf, wenn ein nach § 43 gewährterbarer Zuschuß noch ungetilgt ist, die völlige Abtragung des Darlehns, die im übrigen dem Schuldner jederzeit freisteht, nur erfolgen, sofern auch dieser Zuschuß nebst den Zinsen bis zum Zahlungstage bar gezahlt wird.

Der Kläger verkaufte das Gut an den Landmann Pr. Dieser hat demnächst, wie Kläger behauptet, nachdem er das Gut auch seinerseits weiter verkauft und im April 1910 aufgelassen hatte, das Zuschußdarlehn der Landschaft zurückgezahlt, da die letztere die Löschung der zu ihren Gunsten bestehenden Hypothekenbelastung, wozu Pr. seinem Käufer gegenüber verpflichtet gewesen sei, von der gleichzeitigen Rückzahlung des Zuschußdarlehns abhängig gemacht habe. Da nun Pr. dieserhalb Ersatz vom Kläger verlange, begehrte Kläger von der Beklagten den Ersatz des Schadens, der ihm durch die Haftung des Gutes für das Zuschußdarlehn entstanden sei. Diesen Schaden berechnet er auf 17920 M, weil nach dem Kurswerte vom 1. Juni 1909, dem vereinbarten Auflassungstage, der Betrag von 262080 M zur Tilgung des Pfandbriefdarlehns von 280000 M bei Nichtvorhandensein des Zuschußdarlehns ausgereicht hätte. Die Beklagte sei ihm auf Grund des mit ihr abgeschlossenen Kaufvertrags für diesen Schaden ersatzpflichtig, weil ihr Bevollmächtigter St. unter Verschweigung des Zuschußdarlehns ihm gesagt habe, das Gut sei an erster Stelle mit 280000 M in $3\frac{1}{2}$ v. H. landschaftlichen Pfandbriefen belastet und komme ihm beim Ankaufe die Kursdifferenz zugute. Er habe in Gegenwart des Bevollmächtigten sich ausgerechnet, daß er bei Erwerb des Gutes nach dem Kurse vom März 1909 nur reichlich 280000 M statt des Nennwerts von 280000 M auf das Pfandbriefdarlehn schuldig würde. Er habe also mit einem zu übernehmenden Betrage von nur 330000 M, nicht 350000 M, gerechnet und nur deshalb den Kaufpreis von 575000 M bewilligt.

Der Kläger ist mit seinem Anspruch in den Vorinstanzen abgewiesen, seine Revision ist zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

„Zunächst ist, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, durch den Eintragungsvermerk im Grundbuch eine dingliche Haftung des dem Kläger verkauften Gutes weder für das dem Ehemanne der Beklagten von der Landschaft gewährte Kurzdifferenzzuschußkapital nebst Zinsen begründet, noch für die nach § 45 der Satzung der Landschaft zur allmählichen Tilgung des Kurzdifferenzzuschusses bestimmten Jahreszahlungen. Das Zuschußkapital nebst Zinsen stellt nicht einen Teil des allein im Grundbuch eingetragenen Pfandbriefdarlehns, vielmehr neben diesem ein zweites selbständiges, von dem Pfandbriefdarlehn unabhängiges Darlehn dar. Es wird daher von der hypothekarischen Eintragung des Pfandbriefdarlehns nicht mit umfaßt, kann vielmehr nur durch Eintragung an besonderer Stelle im Grundbuche hypothekarisch gesichert werden.

Vgl. Entsch. des RG. in Zivils. Bd. 20 S. 224; Jahrb. der Entsch. des Kammerger. Bd. 16 S. 137, Bd. 33A S. 246, 247 und die gesamte Literatur.

Eingetragen ist zwar der Nominalbetrag der Pfandbriefe und es werden, da der Kurzdifferenzzuschuß gewährt wird zur Ausgleichung der Differenz zwischen dem Nennbetrage der Pfandbriefe und deren geringerem Kurzwerte, zur Zeit der Gewährung des Zuschusses dieser und das Pfandbriefdarlehn zusammen den eingetragenen Geldebetrag nicht übersteigen. Indes ist der Kurzwert der Pfandbriefe seiner Natur nach fortwährender Veränderung unterworfen. Es ist mit der Möglichkeit zu rechnen, daß er in Zukunft den Nennwert erreicht oder gar übersteigt.

Für diesen, nach dem Wesen der als Darlehn gegebenen, dem Börsenkurs unterworfenen Pfandbriefe als möglich gegebenen und daher bei der dinglichen Sicherung des Pfandbriefdarlehns zu berücksichtigenden Fall deckt der eingetragene Nennbetrag der Pfandbriefe höchstens das Pfandbriefdarlehn und kann für die Deckung des Zuschußkapitals nebst Zinsen gar nicht in Betracht kommen. Nach derselben Richtung ist von wesentlicher Bedeutung auch die Bestimmung in § 60 der Satzung der Landschaft, wonach der Schuldner das Recht hat, das Darlehn in Pfandbriefen oder in barem Gelde, also durch Zahlung des Nennbetrags der Pfandbriefe abzutragen. Es ergibt sich somit, daß das Pfandbriefdarlehn für sich allein seiner

Natur nach zu seiner vollen Sicherung der Eintragung einer Hypothek in Höhe des Nennbetrags der Pfandbriefe bedarf, daß also die Eintragung dieses Nennbetrags selbst dann nicht zur Sicherung des Zuschußdarlehns bestimmt ist, wenn in einem gegebenen Zeitpunkte der Kurswert der Pfandbriefe deren Nennwert nicht erreicht.

So wenig, wie mangels Eintragung an einer besonderen Stelle im Grundbuche das dem Kläger verkaufte Gut für das Zuschußkapital nebst Zinsen dinglich haftete, ebensowenig haftete es für die dem Schuldner des Pfandbriefdarlehns nach § 45 der Satzung im Falle der Bewilligung eines Kursdifferenzzuschusses bis zu dessen Tilgung obliegenden Jahreszahlungen von $\frac{1}{2}$ v. H. des Pfandbriefdarlehns. Es kann dahingestellt bleiben, ob diese Jahreszahlungen als Nebenleistungen des Pfandbriefdarlehns angesehen werden können (Jahrb. der Entsch. des Kammerger. Bd. 33 A S. 248, 249). Denn auch wenn sie als solche angesehen werden, so bedarf es doch zu ihrer hypothetarischen Sicherung gemäß § 1115 Abs. 1 BGB. der Eintragung ihres Geldbetrags in das Grundbuch. Die Bezugnahme auf die Satzung der Landschaft gemäß Abs. 2 § 1115 BGB. genügt hier, wo lediglich ein Pfandbriefdarlehn eingetragen ist, nicht, weil die hier fraglichen Jahreszahlungen nicht für jedes Pfandbriefdarlehn festgesetzt sind, sondern lediglich für den Fall, daß die nach der Satzung nur zulässige Gewährung eines Kursdifferenzzuschusses tatsächlich erfolgt ist, so daß jene Jahreszahlungen sich nicht aus der Satzung als solcher als Leistungen des Schuldners des Pfandbriefdarlehns ergeben.

Unbegründet ist aber auch das fernere Vorbringen des Klägers, daß sein Käufer Pr. wegen der Gewährung des Kursdifferenzzuschusses an den Ehemann und Rechtsvorgänger der Beklagten genötigt gewesen sei, auch diesen Zuschuß bei Abtragung des Pfandbriefdarlehns zurückzuzahlen.

Allerdings bestimmt Abs. 3 § 60 der Satzung der Landschaft, daß, solange der gewährte bare Zuschuß noch ungetilgt ist, „die völlige Abtragung des Pfandbriefdarlehns nur erfolgen darf, sofern auch dieser Zuschuß nebst den Zinsen bis zum Zahlungstage bar gezahlt wird.“ Diese Bestimmung ist aber nicht, wie die Revision meint, infolge der Eintragung des Pfandbriefdarlehns gegen jeden Grundstückseigentümer wirksam geworden. Sie enthält nicht eine bloße

Rückzahlungsbedingung des Pfandbriefdarlehns, die schon durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung dingliche Wirksamkeit erlangen könnte. Sie legt vielmehr dem Schuldner des Pfandbriefdarlehns, der dieses Darlehn abtragen will, eine Mehrleistungspflicht auf, durch die ihm das aus dem Wesen jenes Darlehns an sich folgende Recht, es durch Rückzahlung lediglich des seinen Gegenstand bildenden Betrags zum Erlöschen zu bringen, beschränkt wird. Seine Mehrleistung besteht darin, daß seine Befreiung von der Haftung für das Pfandbriefdarlehn durch dessen Abtragung abhängig gemacht wird davon, daß er auch den Betrag des Zuschußkapitals nebst Zinsen, also ein zweites selbständiges Darlehn, der Landschaft zurückzahlt.

Wäre jeder Eigentümer eines lediglich mit dem Pfandbriefdarlehn belasteten Grundstücks zu jener Mehrleistung verpflichtet, so käme dies einer bedingten Haftung des Grundstücks für das Zuschußkapital nebst Zinsen gleich. Eine solche Haftung kann aber, wie bereits erwähnt, nur durch hypothekarische Eintragung des Zuschußdarlehns an besonderer Stelle im Grundbuche herbeigeführt werden. Als satzungsgemäß zu entrichtende Nebenleistung des Pfandbriefdarlehns, die nach Abs. 2 § 1115 WGB. durch bloße Bezugnahme auf die Satzung der Landschaft schon durch die Eintragung des Pfandbriefdarlehns dinglich gesichert werden könnte, kann die Zurückzahlung eines weiteren Darlehnskapitals nebst Zinsen keinesfalls angesehen werden, wenn sie, wie hier, nicht allmählich in Prozenten des Pfandbriefdarlehns, sondern auf einmal erfolgen soll (Jahrb. der Entsch. des Kammerger. Bd. 16 S. 136, 137; Rechtspr. der OLG. Bd. 5 S. 157). War demnach der Käufer des Klägers Pr. infolge der Gewährung des Zuschußkapitals an den Ehemann und Rechtsvorgänger der Beklagten auch nicht auf Grund des Abs. 3 § 60 der Satzung der Landschaft verpflichtet, bei Abtragung des Pfandbriefdarlehns der Landschaft den Zuschuß zu zahlen, so ist der aus dem Kaufvertrage der Parteien erhobene Anspruch des Klägers gegen die Beklagte auch dann unbegründet, wenn der Kläger nur das Pfandbriefdarlehn, nicht auch das Zuschußdarlehn übernommen hat.⁴