

48. 1. Kann für ein Amortisationsdarlehen eine Rente, die Zinsen, Tilgungsbeiträge und Verwaltungskostenzuschlag umfasst, als Reallast eingetragen werden?

2. Darf im Zwangsversteigerungsverfahren an Stelle der Reallast neben der regelmäßigen vertragsmäßigen Ablösungssumme ein Zuschlag für vorzeitige Ablösung und an Stelle der Zinsen vom Tage des Zuschlags bis zum Verteilungstermine die volle Rente in Ansatz gebracht werden?

V. Zivilsenat. Urt. v. 11. Juli 1914 i. S. L. (Rl.) w. Mitteldeutsche Boden-Kreditanstalt A.-G. (Bekl.). Rep. V. 118/14.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Ein inzwischen verstorbener Bankier D. S., der ein größeres zur Bebauung bestimmtes Gelände in Briz bei Berlin besaß, hatte zur Deckung der Straßenbaukosten und der Erwerbskosten für den dazu erforderlichen Grund und Boden bei der Beklagten ein amortisierbares Kapital von 1540000 M aufgenommen. Der Versuch,

dieses Kapital als amortisierbare Rentenschuld eintragen zu lassen, war in letzter Instanz an der Entscheidung des Kammergerichts vom 9. Juli 1900 (Fohow, Jahrbuch Bd. 20 A S. 212) gescheitert, die eine solche Rentenschuld mit den Vorschriften der §§ 1199 ff. BGB. für unvereinbar erklärte. Darauf hatte S. mit der Beklagten den Rentenvertrag vom 15. Oktober 1900 geschlossen, demzufolge eine mit dem 1. Januar beginnende und bis zum 1. Juli 1956 in halbjährlichen Teilbeträgen zu entrichtende, zur Verzinsung und Tilgung der Schuldsomme bestimmte jährliche Rente von 77000 M als Reallast eingetragen werden sollte. Diese Reallast war in Abt. II unter Billigung des Kammergerichts (Fohow, Jahrbuch Bd. 21 A S. 312, Bd. 17 S. 70) mit dem Zusatz eingetragen worden, daß der Eigentümer berechtigt sei, die Reallast durch die aus der Verschreibung vom 15. Oktober 1900 ersichtlichen Kapitalbeträge abzulösen.

Von der Erbin des S. hatte dann ein Kaufmann N. L. aus M. einen Teil des Geländes von etwa 4660 Quadratruuten mit einer Rentenbelastung, die einem Kapital von 777500 M entsprach, durch notariellen Vertrag vom 28. Oktober 1905 gekauft und aufgelassen erhalten. Er teilte das Gelände in 56 einzelne Grundstücke und nahm eine entsprechende Unterverteilung der Rente vor, verzichtete dann aber, laut Eintragungsvermerk vom 15. August 1911, auf das Eigentum an den Grundstücken. Auf Antrag der Beklagten wurde wegen der rückständigen Rentenbeträge die Zwangsversteigerung eingeleitet und der Kläger, für den auf den Grundstücken in der III. Abteilung, mit dem Range hinter der Rente, zwei Darlehenshypotheken von 400000 und 50000 M hafteten, erstand sie insgesamt für 638000 M. Die Beklagte kam mit ihrer angemeldeten Forderung von zusammen 481194,30 M voll zur Hebung, während auf die Hypotheken des Klägers nur 150144,90 M entfielen. Der Kläger erhob deshalb in Höhe von zusammen 210000 M gegen das Liquidat der Beklagten Widerspruch, worauf zur Deckung des streitigen Betrages 240000 M 3½% ige preuß. Staatsschuldverschreibungen hinterlegt worden sind. Der Widerspruch erstreckte sich auf Teilbeträge (etwa die Hälfte) der liquidierten Ablösungssumme, 1% Zinsen für die Zeit vom Versteigerungsbis zum Kaufgelberbelegungsstermin, weil für diese Zeit die laufende 5% ige Rente angefaßt war, und auf die weiter liquidierten 2% Entschädigung für vorzeitige Ablösung.

Der Kläger hat geltend gemacht, die ganze Reallast sei nichtig, weil zur Befriedigung eines Kreditbedürfnisses nicht eine Reallast bestellt werden könne. Jedenfalls sei sie unzulässig gewesen, soweit das Kapital den Betrag von 535300 *M* überstiegen habe. Denn nur so hoch seien in der Taxe des Architekten B. vom 28. April 1900 die eigentlichen Straßenbaukosten veranschlagt gewesen. Die auf 868400 *M* bewertete Entschädigung für das Straßenland könne nicht zu den Straßenherstellungskosten gerechnet werden und ebenso wenig der in der Schuldsomme enthaltene Verwaltungskostenzuschlag von 140000 *M* (10%). Unzulässig sei ferner seit dem Zuschlag eine Verzinsung von mehr als 4%, sowie die Ablösungsentchädigung von 2%, die im Vertrage nur für den Fall der Kündigung vorgesehen sei. Der Kostenersparnis wegen hat jedoch der Kläger seinen Widerspruch nur bei drei Grundstücken, Bd. 30 Nr. 949, Bd. 31 Nr. 984 und Bd. 36 Nr. 1096, auch hier aber nur wegen dreier Teilbeträge von zusammen 10000 *M*, im Wege der Klage verfolgt. Der Kläger hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, einzumilligen, daß die in der L.'schen Zwangsversteigerungssache bei der königlichen Ministerial-, Militär- und Baukommission noch hinterlegten Wertpapiere, 3½%ige preußische Konsols im Nennbetrage von 12000 *M*, nebst den Zinsscheinen und Zinsscheinanweisungen dem Kläger ausgehändigt werden. Die Beklagte hat widerklagend beantragt, unter Abweisung der Klage den Kläger zu verurteilen, daß er die Herausgabe der hinterlegten Wertpapiere an die Beklagte bewillige.

Das Landgericht hat nach diesem Antrage der Beklagten erkannt, die Berufung des Klägers ist vom Kammergericht zurückgewiesen worden.

Der Revision des Klägers wurde der Erfolg versagt, aus folgenden

#### Gründen:

... „Unbegründet ist zunächst, wie der Berufungsrichter mit Recht angenommen hat, das gegen die Zulässigkeit der Reallast aus dem Umstande hergeleitete Bedenken, daß ihr ein Kreditgeschäft, ein Darlehn, zugrunde lag. Es besteht nirgends eine gesetzliche Vorschrift, die den Eigentümer zwänge, sein Kreditbedürfnis nur im Wege der Verpfändung, bei Grundstücken also durch Eintragung

einer Belastung in der III. Abteilung des Grundbuchs, zu befriedigen. Kann er seinen Zweck durch eine Belastung der II. Abteilung erreichen, so ist nicht einzusehen, warum ihm dies verwehrt sein sollte. Was insbesondere die Reallast anlangt, so stehen dem weder die Vorschriften der §§ 1105 fgg. BGB., noch die nach Art. 113, 115 EinfG. z. BGB. für den Inhalt und das Maß der Reallasten maßgebenden landesgesetzlichen Vorschriften im Wege. Danach ist die Reallast, ähnlich der Grundschuld, ein selbständiges von dem obligatorischen Grundgeschäft unabhängiges dingliches Recht, dessen dingliche Wirksamkeit nicht davon abhängig ist, ob dafür ein Gegenwert gegeben worden ist und ob gegebenenfalls dieser, wie beim Anteileil, in einem Kauf- oder Überlassungsvertrage, oder in einem Darlehn bestanden hat.

Ebenso wenig erfordert die Reallast begrifflich, daß sie auf ewige Dauer und nicht auf Zeit bestellt, insbesondere amortisiert wird. Die neuere Gesetzgebung, insbesondere das preussische Ablösungsgesetz vom 2. März 1850 (§§ 6, 91), wendet sich gerade gegen die beständigen (festen) Reallasten; und während beständige Naturallasten (im Gegensatz zu den vorübergehenden, insbesondere dem Anteileil, Art. 15 preuß. AusfG. z. BGB.) durch § 91 des Gesetzes vom 2. März 1850 ganz verboten worden sind, werden feste Geldrenten darin zwar für zulässig erklärt, aber der Ablösung unterworfen. Insbesondere ist die Amortisationsrente (als Reallast) eine in der neueren preussischen Gesetzgebung mehrfach wiederkehrende Erscheinung (§ 2 des preuß. Rentenbankgesetzes vom 2. März 1850, § 3 Abs. 2 des Rentengutgesetzes vom 7. Juli 1891). Demnach besteht über die Zulässigkeit solcher Reallasten kaum eine Meinungsverschiedenheit.

Vgl. Motive zum ersten Entw. eines BGB. Bd. 3 S. 574; Gruchots Beitr. Bd. 48 S. 351; Dernburg, Preuß. Privatrecht Bd. 1 § 305; Förster-Eccius Bd. 3 § 188 Anm. 14; Jädel, Komm. zum ZwB.G. § 92 Anm. 2; Gütke, GBD. Bd. 2 S. 1752; Bland § 1105 BGB. Anm. 2d; v. Staubinger § 1105 Anm. 1<sup>59</sup> und § 1107 Anm. 2i; Biermann, Vorbem. 2, Anm. zu § 1107 BGB.

Unbegründet sind aber auch die gegen die einzelnen Posten des Liquidats der Beklagten gerichteten Einwendungen. Wenn neben der aus dem Vertrage sich ergebenden regelmäßigen Ablösungssumme (§ 92

Abf. 3 ZwVG.) noch eine besondere Ablösungsschädigung von 2% für vorzeitige Ablösung angesetzt worden ist, so beruht auch dies nach der Feststellung des Berufungsrichters auf dem Vertrage, dessen Bestimmungen für den Betrag der Ablösungssumme maßgebend sind. Die fraglichen 2% bilden danach einen Teil der nach § 92 Abf. 3 ZwVG. auszufehenden Ablösungssumme. Der Umstand, daß der Fall der Zwangsversteigerung in dem Vertrage nicht besonders erwähnt, der Zuschlag vielmehr nur für den Fall der Kündigung des Eigentümers festgesetzt ist, steht nach der Auslegung, die der Berufungsrichter in dieser Beziehung dem Vertrage gegeben hat, dem Ansätze nicht entgegen. Diese Auslegung zu beanstanden, lag keine Veranlassung vor, denn es kann, wie der Berufungsrichter mit Recht geltend gemacht hat, keinen Unterschied machen, ob der Eigentümer kündigt oder durch Nichtzahlung der Renten den Reallastberechtigten zur Zwangsversteigerung nötigt.

Wenn sodann die Beklagte neben den rückständigen Renten auch die laufende Rente (zu 5%) vom Tage des Zuschlags bis zum Verteilungstermin und nicht 4% von der Ablösungssumme (§ 92 Abf. 3 ZwVG.) gefordert hat, so beruht auch dies auf dem Gesetze. Denn die Ablösungssumme wird erst im Verteilungstermine fällig, und bis dahin vertritt die Rente nach § 1107 BGB. die Stelle der Zinsen. Der Umstand, daß in der Rente ein Tilgungsbeitrag mitenthalten ist, ändert daran nichts, da diese Tilgung bei Feststellung der Ablösungssumme mit in Betracht kommt.

Vgl. auch § 197 BGB. und Pland, Anm. 2; v. Staudinger, Anm. 4; Biermann a. a. D.“