

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: ja

BGB § 1115 Abs. 1

Die Eintragung einer Hypothek mit einem Höchst- und Mindestzinssatz ist zulässig, wenn nach der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung der Gläubiger berechtigt ist, im Falle einer künftig eintretenden Änderung der von den öffentlichen Sparkassen für Hypothekendarlehen allgemein in Ansatz gebrachten Zinsen durch Erklärung gegenüber dem Schuldner den Zinssatz im Rahmen des Höchst- und Mindestsatzes zu ändern.

BGH, Beschl. v. 7. April 1961 - V ZB 2/61 - OLG Hamm
LG Dortmund
AG Dortmund

B e s c h l u ß

In der Grundbuchsache

des Amtsgerichts Dortmund betreffend die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch von D [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED]

Beteiligter:

Kaufmann Josef R [REDACTED] jun. in W [REDACTED] - [REDACTED], B [REDACTED] straße [REDACTED],

Antragsteller und Beschwerdeführer (auch für die weitere Beschwerde),

- vertreten durch Rechtsanwalt und Notar Dr. Rolf H [REDACTED]
in W [REDACTED] - [REDACTED] -

wegen Eintragung einer Hypothek

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung vom 7. April 1961 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Schuster, Dr. Piepenbrock und Dr. Freitag

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde des Antragstellers werden die Beschlüsse der Ferienzivilkammer D des Landgerichts in Dortmund vom 8. September 1960 und des Amtsgerichts in Dortmund vom 24. Juni 1960 sowie die Zwischenverfügung des Rechtspflegers vom 12. Mai 1960 aufgehoben. Das Amtsgericht (Grundbuchamt) wird angewiesen, von den Bedenken gegen die Eintragung der Hypothek gemäß Antrag vom 14. November 1959 Abstand zu nehmen.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Der Antragsteller ist Eigentümer des im Grundbuch von D [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] verzeichneten Grundstücks. Er hat in notariell beglaubigter Urkunde vom 14. November 1959 zur Sicherung einer Darlehensforderung von 2 000 DM nebst Zinsen von 8 v.H., mindestens 6 v.H., höchstens 8 v.H., zuzüglich eines im Falle des Verzuges zu entrichtenden Zinszuschlags von 1/2 v.H. die Eintragung einer Hypothek zugunsten der Stadtparkasse W [REDACTED] unter den in der Urkunde unter I genannten Bedingungen bewilligt und beantragt. In Teil I Nr. 2 der Urkunde ist folgendes vereinbart:

"Der Schuldner verpflichtet sich, das Darlehen vom Tag der Auszahlung ab zu einem Zinssatz von 6 v.H. jährlich zu verzinsen. Die Gläubigerin ist berechtigt, im Falle einer künftig eintretenden Änderung der von den öffentlichen Sparkassen für Hypothekendarlehen allgemein in Ansatz gebrachten Zinsen den Zinssatz mit sofortiger Wirkung durch Erklärung gegenüber dem Schuldner zu senken oder zu erhöhen. Der Mindestzinssatz beträgt 6 v.H. jährlich, der Höchstzinssatz 8 v.H. jährlich. Der Schuldner stimmt einer etwaigen Zinsänderung im voraus unwiderruflich zu."

Der Rechtspfleger hat durch Zwischenverfügung den Eintragungsantrag beanstandet, weil die in der Eintragungsbewilligung in Bezug genommene Zinsregelung gegen den Bestimmtheitsgrundsatz verstoße. Der Grundbuchrichter hat die Erinnerung des Antragstellers zurückgewiesen. Gegen diesen Beschluß hat der Antrag-



steller Beschwerde eingelegt, die das Landgericht durch Beschluß vom 8. September 1960 zurückgewiesen hat. Hiergegen richtet sich die weitere Beschwerde.

Das Oberlandesgericht Hamm möchte die weitere Beschwerde zurückweisen, sieht sich hieran jedoch durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 8. September 1954 (NJW 1954, 1646 = DNotZ 1955, 80) gehindert und hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

II.

1. Die Voraussetzungen des § 79 Abs. 2 GBO liegen vor, weil, wie die nachfolgenden Ausführungen ergeben, das Oberlandesgericht mit der beabsichtigten Entscheidung von dem vorbezeichneten auf weitere Beschwerde ergangenen Beschluß des Oberlandesgerichts Stuttgart abweichen würde.

2. Die weitere Beschwerde ist zulässig und auch begründet.

Gegenstand des Verfahrens ist die Frage, ob eine Hypothek mit einem Höchst- und Mindestzinssatz eingetragen werden kann, wenn der Gläubigerin die Befugnis eingeräumt ist, im Falle einer Änderung der von den öffentlichen Sparkassen für Hypothekendarlehen allgemein in Ansatz gebrachten Zinsen durch Erklärung gegenüber dem Schuldner den Zinssatz innerhalb des bestimmten Rahmens zu senken oder zu erhöhen.

a) Das Landgericht hält die Eintragung der vereinbarten Zinsklausel für unzulässig, weil sie nicht so klar und eindeutig gefaßt sei, daß aus ihr jederzeit die Feststellung

des jeweils geltenden Zinssatzes und damit die Berechnung der zu zahlenden Zinsen erfolgen könne. Die Rechtsprechung habe zwar unter Durchbrechung des Bestimmtheitsgrundsatzes die Eintragung eines veränderlichen Zinssatzes im Rahmen eines Höchst- und Mindestsatzes zugelassen, wenn der Zinsänderung ein verbindlicher Zinssatz zu Grunde gelegt werde. Bei der vom Sparkassenverband vorgeschlagenen Zinsfestsetzung handele es sich jedoch nur um eine unverbindliche Aufstellung von Richtlinien, die den Sparkassen die Gestaltung ihrer eigenen Kreditpolitik erleichtern sollten. Aus der Eintragungsbewilligung sei ein bestimmter oder wenigstens bestimmbarer Zinssatz nicht zu entnehmen. Zudem sei die Möglichkeit einer Benachteiligung des Schuldners und der Schutz vor Willkürhandlungen seitens der Gläubigerin nicht ausgeschlossen; denn die Gläubigerin sei bei einer allgemeinen Zinsänderung nur berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Zinssatz nach einer Erhöhung auch wieder zu vermindern. Die Zinsklausel verstoße aber auch deshalb gegen den Bestimmtheitsgrundsatz, weil die Zinserhöhung im Belieben der Gläubigerin stehe. Die Gläubigerin könne zwar nicht völlig willkürlich eine Zinserhöhung vornehmen, weil sie eine allgemeine Erhöhung der Hypothekenzinsen abwarten müsse. Die Einschränkung ändere jedoch nichts daran, daß die Gläubigerin praktisch nach ihrem Belieben und Ermessen handeln könne.

b) Das Oberlandesgericht Hamm ist entgegen der Auffassung des Landgerichts der Ansicht, daß "eine künftig eintretende Änderung der von den öffentlichen Sparkassen für Hypotheken allgemein in Ansatz gebrachten Zinsen" noch als eine hinreichend bestimmte objektive Voraussetzung für eine Zinsänderung angesehen werden könne. Wenn auch eine solche allgemeine Zinsänderung nicht so offen liege und ohne weiteres feststellbar sei wie etwa eine Änderung des Diskontsatzes

der Bank Deutscher Länder, so lasse sich doch im Einzelfall durch Rückfrage bei einer Sparkasse des betreffenden Gebietes ohne die Notwendigkeit besonderer Ermittlungen eine tatsächlich im Anschluß an die Kapitalmarktlage erfolgte Änderung des allgemeinen Zinssatzes feststellen. Das Oberlandesgericht hat jedoch gegen die Eintragungsfähigkeit der vereinbarten Zinsklausel insoweit Bedenken, als es sich darum handelt, daß die Höhe der jeweils zu zahlenden Zinsen nicht allein von einer Änderung der von den öffentlichen Sparkassen allgemein berechneten Hypothekenzinsen, sondern außerdem von einer Willenserklärung der Gläubigerin abhängig gemacht werde, so daß es der Gläubigerin frei stehe, ob und inwieweit sie eine allgemein bei den Sparkassen eingetretene Änderung der Hypothekenzinsen zum Anlaß nehmen wolle, auch den Zinssatz ihres Rechts innerhalb des gezogenen Rahmens zu ändern. Die getroffene Regelung möge wirtschaftlich vernünftig sein. Es sei jedoch zu bezweifeln, ob es gegenüber den möglicherweise nur zeitbedingten Tendenzen angezeigt sei, den Bestimmtheitsgrundsatz auf Kosten der Klarheit des Grundbuchinhalts in zu weitgehender Weise auszuhöhlen. Während der für den Fall des Verzugs vereinbarte Zuschlag bereits im Zeitpunkt der Eintragung eine fest bestimmte Höhe habe und damit dem Erfordernis der Bestimmtheit genüge, sei der nach einer Klausel der vorliegenden Art bedingt zu zahlende Zins seiner Höhe nach nicht bestimmt und auch nicht im grundbuchlichen Sinne bestimmbar.

Mit dieser Auffassung würde das vorliegende Oberlandesgericht von dem oben erwähnten Beschluß des Oberlandesgerichts Stuttgart abweichen. Die Entscheidung betraf die Frage der Eintragung eines Amtswiderspruchs bei Hypotheken, die mit dem Vermerk "verzinslich zu 7 bis 10 %" im Grundbuch eingetragen waren. Wegen der Zinsbestimmungen im einzelnen war auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen, die als

Normalzinssatz 7 % bezeichnete, für den Fall des Zinszahlungs- und Kapitalrückzahlungsverzugs eine Erhöhung von 1 % vorsah und der Gläubigerin "im Falle einer künftig eintretenden allgemeinen Änderung der Kapitalszinsen (infolge Änderung des Diskonts usw)" frei stellte, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Schuldner den Zinssatz mit sofortiger Wirkung zu ändern. Das Oberlandesgericht Stuttgart hat die Eintragung dieser Zinsklausel für zulässig erklärt und dazu ausgeführt: Die Zinsvereinbarung sei dahin zu verstehen, daß die Gläubigerin eine allgemein eingetretene Änderung des Zinssatzes am Kapitalmarkt solle zum Anlaß nehmen dürfen, ihrerseits dieser Änderung zu folgen. Der Gläubigerin bleibe zwar freigestellt, ob und inwieweit sie entsprechend der allgemeinen Zinsänderung den Zinssatz ihres Rechts ändern wolle. Eine solche Änderung hänge aber nicht ausschließlich vom Willen der Gläubigerin ab. Vielmehr müsse ein objektives Ereignis, nämlich die allgemeine Änderung der Kapitalzinsen, hinzukommen. Es handele sich somit um eine gemischte Bedingung, die nicht einem Bedürfnis der Gläubigerin nach willkürlicher Zinsfestsetzung, sondern gerade dem Bedürfnis nach Bestimmtheit, vor allem dem Interesse des Schuldners, entspreche. Es könne der Gläubigerin, einer im wesentlichen von der Sparkassenorganisation getragenen Rechtspersönlichkeit, nicht verwehrt sein, innerhalb der Grenzen einer allgemeinen Kapitalzinsänderung den Zinssatz ihres Rechts selbst zu ändern. Von Willkür und Gefahr des Mißbrauchs könne dabei nicht die Rede sein. Die getroffene Regelung sei wirtschaftlich vernünftig und widerspreche nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz.

c) Die Bedenken des Oberlandesgerichts Hamm gegen die Eintragungsfähigkeit der vereinbarten Zinsklausel sind nicht begründet.

Nach § 1115 Abs. 1 BGB muß bei der Eintragung der Hypothek, wenn die Forderung verzinslich ist, der Zinssatz, wenn andere Nebenleistungen zu entrichten sind, ihr Geldbetrag im Grundbuch eingetragen werden; im übrigen kann zur Bezeichnung der Forderung auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Die Zulässigkeit der Eintragung eines sogenannten gleitenden oder veränderlichen Zinssatzes bei einer Hypothek ist allgemein anerkannt. Der das Grundbuchrecht beherrschende Bestimmtheitsgrundsatz verlangt jedoch, daß für jeden Beteiligten, insbesondere für nachfolgende Gläubiger, der Umfang der Belastung des Grundstücks erkennbar ist. Diesem Erfordernis wird nach der überwiegend in der Rechtsprechung und im Schrifttum (vgl. z.B. die Übersichten bei Erwig, Das Hypothekenrecht am Scheidewege S. 62 ff; Meikel/Imhof/Riedel, Grundbuchrecht 5. Aufl. GBO § 3 Randn. 325; Soergel/Siebert/Baur, BGB 9. Aufl. § 1115 Randn. 17) vertretenen und auch vom Senat gebilligten Auffassung genügt, wenn außer der Eintragung des Höchstzinssatzes in der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung der regelmäßige oder Mindestzinssatz und die Voraussetzungen für die Entstehung der Verpflichtung zur Zahlung eines höheren Zinssatzes angegeben sind und die Höhe der hiernach geschuldeten Zinsen sicher bestimmbar ist.

Im vorliegenden Fall ist eine Änderung des Zinssatzes im Rahmen des festgesetzten Höchst- und Mindestsatzes abhängig von einer künftigen Änderung der von den öffentlichen Sparkassen für Hypothekendarlehen allgemein in Ansatz gebrachten Zinsen und weiter von einer Erklärung der Gläubigerin, daß der Zinssatz entsprechend dieser Änderung erhöht oder gesenkt werde. Der Auffassung des Beschwerdegerichts, daß eine Änderung des Zinssatzes nur in Anlehnung an einen verbindlichen Zinssatz erfolgen dürfe, vermag der Senat nicht zu folgen. Das gleiche gilt für die Auffassung von Westermann (Sachenrecht 4. Aufl. § 96 A II 2 a ee

sowie Erman/Westermann, BGB 2. Aufl. § 1115 Anm. 6), daß nur auf Berechnungsgrundlagen Bezug genommen werden dürfe, die der Öffentlichkeit bekannt seien. Diese Auffassung läßt sich mit dem Hinweis auf den Beschluß des Kammergerichts vom 17. März 1938 (JW 1938, 1257) nicht rechtfertigen. Das Kammergericht hat in dieser Entscheidung lediglich ausgeführt, daß eine Regelung, bei welcher der Kapitalzinssatz einer öffentlichen Kreditanstalt als Maßstab für die Berechnung der Zinsen dienen solle, ausreichend sei, weil der maßgebliche Zinssatz jederzeit sicher bestimmbar sei, dem Erfordernis der grundbuchlichen Erkennbarkeit der Haftung des Grundstücks für die Zinsen durch Eintragung eines Höchst- und Mindestsatzes genügt werde und die Bestimmung des Leistungsumfangs nicht in das willkürliche Ermessen eines Dritten gestellt sei. Dem Oberlandesgericht Hamm ist darin zuzustimmen, daß eine allgemeine Änderung der Hypothekenzinsen bei den öffentlichen Sparkassen als eine hinreichend bestimmte objektive Voraussetzung für eine Zinsänderung anzusehen ist. Bedenken gegen die Eintragungsfähigkeit der vereinbarten Zinsklausel könnten lediglich daraus hergeleitet werden, daß eine Änderung des Zinssatzes an eine Erklärung der Gläubigerin geknüpft ist. Die Willensentschließung der Gläubigerin, von der die Zinsänderung abhängt, stellt jedoch keine Bedingung dar, deren Eintritt allein vom Willen der Gläubigerin abhängig wäre. Vielmehr handelt es sich, wie auch das Oberlandesgericht Stuttgart ausführt, um eine sogenannte gemischte Bedingung. Eine Zinsvereinbarung der vorliegenden Art verletzt nicht deshalb den Bestimmtheitsgrundsatz, weil die Zinsänderung - abgesehen von der allgemeinen Änderung der Kapitalzinsen - von einer Bestimmung der Gläubigerin abhängt. Es ist zwar richtig, daß es der Gläubigerin freisteht, ob sie eine Zinsänderung vornehmen will oder nicht. Das freie Belieben der Gläubigerin ist jedoch durch einen objektiven Umstand, die allgemeine Änderung

der Hypothekenzinsen bei den öffentlichen Sparkassen, und weiter durch den festgelegten Zinsrahmen eingeschränkt. Die Zinsklausel ist nach ihrem Inhalt klar. Das Ermessen der Gläubigerin ist begrenzt und die Bestimmbarkeit der Belastung des Grundstücks durch objektive Umstände gewährleistet. Der Senat hält deshalb die Zinsklausel für eintragungsfähig (vgl. dazu Riedel, DNotZ 1954, 562, 568 sowie Planck, BGB 5. Aufl. § 1115 Anm. 4 a). Die Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart wird im Schrifttum, soweit ersichtlich, nur von Erwig und Westermann (aaO) abgelehnt, während sie im übrigen Zustimmung gefunden hat (vgl. Brand/Schnitzler, Die Grundbuchsachen in der amtsgerichtlichen Praxis 9. Aufl. § 91 S. 283; Haegele, Handbuch der amtsgerichtlichen Praxis Band IV Grundbuchrecht 2. Aufl. S. 171 unter 1 sowie Rpfleger 1961, 123; Meikel/Imhof/Riedel aaO; Palandt, BGB 20. Aufl. § 1115 Anm. 5 a; Ripfel, Grundbuchrecht S. 36 sowie DNotZ 1955, 62; Soergel/Siebert/Baur aaO; zweifelnd Baur, Lehrbuch des Sachenrechts § 37 III 2 S. 305; zustimmend offenbar auch: Henke/Mönch/Horber, GBO 6. Aufl. § 44 Anhang 6 a und Wolff/Raiser, Sachenrecht 10. Bearb. § 133 IV 2 c Fußn. 17).

Die Bedenken des Oberlandesgerichts Hamm geben zu einer anderen Beurteilung keinen Anlaß. Die höchstmögliche Belastung des Grundstücks ist durch die Eintragung des Höchstzinssatzes erkennbar. Der Bestimmtheitsgrundsatz bedeutet nicht, daß auch der Umfang der tatsächlichen Belastung in einem bestimmten Zeitpunkt aus der Eintragung selbst oder in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung allein ohne weiteres ersichtlich sein müsse. Vielmehr genügt es, wenn die tatsächliche Haftung des Grundstücks auf Grund jederzeit feststellbarer objektiver Umstände bestimmbar ist. Es ist allgemein anerkannt, daß die Vereinbarung eines Zinszuschlags wegen Verzugs des Schuld-

ners dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht entgegensteht, obwohl auch in diesem Fall ein Dritter die jeweilige tatsächliche Belastung des Grundstücks ohne eine Prüfung außerhalb des Grundbuchs liegender Umstände nicht feststellen und möglicherweise überhaupt nicht klarstellen kann, wenn, was nicht selten der Fall ist, die Voraussetzungen des Verzuges (z.B. infolge Streites über eine Stundung) erst einer richterlichen Entscheidung bedürfen. Es ist zwar richtig, daß, wie das Oberlandesgericht ausführt, die Vereinbarung eines Zinszuschlags für den Verzugsfall von einer Zinsklausel der hier vorliegenden Art sich insofern unterscheidet, als der Verzugszuschlag eine festbestimmte Höhe hat, wobei lediglich ungewiß ist, ob und von wann ab er zu zahlen ist, während der nach der vereinbarten Klausel zu zahlende Zins der Höhe nach nicht für jeden Zeitpunkt von vornherein bestimmt ist. Dieser Gesichtspunkt vermag jedoch eine andere Beurteilung nicht zu rechtfertigen. Beiden Fällen ist gemeinsam, daß die höchstmögliche Belastung des Grundstücks für jeden Dritten klar erkennbar ist und daß der Umfang der tatsächlichen Haftung in einem bestimmten Zeitpunkt auf Grund der in der Eintragungsbewilligung enthaltenen Voraussetzungen bestimmt werden kann. Ob eine Erklärung der Gläubigerin über eine Senkung oder Erhöhung der Zinsen vorliegt, ist ebenfalls ein objektiver Umstand, dessen Feststellung durch die in der Regel vorhandene schriftliche Erklärung der Gläubigerin erleichtert wird.

Gegen die Eintragung der Hypothek mit der vereinbarten Zinsklausel sind danach rechtliche Bedenken nicht zu erheben.

3. Die Vorentscheidungen mußten deshalb aufgehoben werden. Das Grundbuchamt wird nunmehr nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen erneut über den Eintragungsantrag zu befinden haben.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Schuster

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag