

6

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ : nein  
-----

BGB §§ 1115 Abs. 1, 1192

Die Eintragung nur des Höchstzinssatzes einer  
Grundsuld ohne jede weitere Verlautbarung  
über den Mindestzinssatz im Grundbucheintrag  
genügt dem das Sachenrecht beherrschenden  
Bestimmtheitsgrundsatz nicht.

BGH, Urt. v. 2. Mai 1975 - V ZR 131/73 - OLG Bamberg  
LG Bamberg

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 131/73

URTEIL

Verkündet am

2. Mai 1975

in dem Rechtsstreit

Werner,  
Justizhauptsekretär  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

des Kaufmanns Eugen S. [REDACTED] in S. [REDACTED], R. [REDACTED]-  
straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma Albert S. [REDACTED] GmbH & Co KG in W. [REDACTED],  
N. [REDACTED] Str. [REDACTED], vertreten durch die persönlich haftende  
Gesellschafterin, Firma Albert S. [REDACTED] GmbH, ebenda, diese  
vertreten durch ihren Geschäftsführer Jörg S. [REDACTED], W. [REDACTED]  
[REDACTED], K. [REDACTED]-L. [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Mai 1975 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Offterdinger, Dr. Grell und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 25. Januar 1973 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Bamberg vom 4. Februar 1972 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten beider Rechtsmittelzüge zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

-----

Der Kläger war seit 1960 im Grundbuch des Amtsgerichts Hofheim als Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 547, 548, 549, 550 (sämtl. Bd. 35, Bl. 2532) und 553 (Bd. 39, Bl. 2667) der Gemarkung K [REDACTED] in B [REDACTED] eingetragen.

Während des damals noch anhängigen, im Jahre 1962 über den genannten Grundbesitz eröffneten Zwangsversteigerungsverfahrens wurde am 28. Oktober 1963 für den Kläger an den



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)  
Kostenlos  
Über 200 Gesetze  
Über 100.000 Urteile  
[\(mobile App\)](#)



beiden bezeichneten Stellen des Grundbuchs eine Gesamteigentümergrundschuld mit Brief zu 25.000 DM "mit Jahreszinsen bis zu 11 % ab Eintragungstag", fällig und sofort vollstreckbar gegen den jeweiligen Eigentümer, Zinsen jeweils vierteljährlich am Ende des Kalendervierteljahres zu entrichten, eingetragen. Auf die Eintragungsbewilligung war nicht Bezug genommen.

Die Gesamtgrundschuld samt Zinsen wurde vom Kläger an eine Firma K [REDACTED] und Z [REDACTED] OHG, von dieser an die Kreissparkasse S [REDACTED] und von letzterer, nachdem sie dem Zwangsversteigerungsverfahren beigetreten war, mit Erklärung vom 12. Januar 1966 an die Beklagte abgetreten. Diese hatte als Arbeitgeberin des Klägers dessen Schulden bei der Kreissparkasse S [REDACTED] beglichen, desgleichen seine Verbindlichkeiten gegenüber der W [REDACTED]-GmbH und Co KG in Köln gegen Abtretung des hierfür bestellten dinglichen Rechts. Das gesamte Umschuldungsdarlehen, berechnet auf 48.671,88 DM, sollte der Kläger mit 8,5 % ab 13. Januar 1966 verzinsen.

Das hinsichtlich der Kreissparkasse S [REDACTED] aufgehobene Zwangsversteigerungsverfahren wurde auf Betreiben anderer Gläubiger fortgesetzt. Das Grundstück Fl.Nr. 553 wurde gegen ein Bargebot von 90.000 DM dem Kaufmann Albert S [REDACTED], Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der Beklagten, zugeschlagen. Durch den Zuschlag erloschen u.a. die erwähnten, von der Beklagten erworbenen dinglichen Rechte. Aus dem Versteigerungserlös erhielt sie nichts.

Die Grundstücke Fl.Nr. 547 - 550 wurden der Firma S [REDACTED] GmbH für den durch Zahlung zu berichtigenden Betrag von 12.882,29 DM zugeschlagen. Die Grundsschuld über 25.000 DM ist bestehen geblieben. Im Verteilungsplan ist die Beklagte mit einem Betrag von 10.583,06 DM (Rechtsverfolgungskosten 62,23 DM + 10 % Zinsen aus 25.000 DM vom 1.2.1966 bis 15.4.1970 = 10.520,83 DM) aufgeführt.

Gegen diese Zuteilung hat der Kläger Widerspruch erhoben, den er mit der vorliegenden Klage gemäß §§ 115 Abs. 3 ZVG, 767 ZPO weiterverfolgt.

Der Kläger ist der Auffassung, die Beklagte könne den ihr zugeteilten Zinsbetrag aus der Grundsschuld nicht beanspruchen, da die zugrunde liegende Zinsklausel unwirksam sei und die Beklagte außerdem schon durch die Versteigerung des Grundstücks Fl.Nr. 553 gemäß § 114 a ZVG als befriedigt zu gelten habe.

Die Beklagte hält die Zinsklausel für wirksam und die Voraussetzungen des § 114 a ZVG für nicht gegeben. Sie hat hilfsweise mit der nach ihrer Behauptung nach wie vor bestehenden Darlehensforderung über 48.671,88 DM aufgerechnet.

Das Landgericht hat die Zinsklausel für unwirksam erachtet und der Beklagten neben den Rechtsverfolgungskosten nur Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zuerkannt. Demgemäß hat es die Widerspruchsklage hinsichtlich 155,38 DM abgewiesen und ihr im übrigen stattgegeben.

Das Oberlandesgericht hat die Zinsklausel als wirksam angesehen, die Voraussetzungen des § 114 a ZVG verneint und die Klage ganz abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des ersten Urteils. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

#### Entscheidungsgründe

-----

##### A.

Das Berufungsgericht hat u.a. ausgeführt: Der Beklagten stehe der zugeteilte Zins- und Kostenbetrag über 10.583,06 DM aus der Grundsuld in voller Höhe zu. Entgegen der Auffassung des Landgerichts sei die Zinsklausel ("Jahreszinsen bis zu 11 % ab Eintragungstag") wirksam und genüge, obwohl sie ohne Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung nur die Höchstgrenze der Belastung angebe, dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz für die Zinsen nach § 1115 BGB. Diese Vorschrift bezwecke zum einen, das Höchstmaß der Zinsbelastung aus dem Eintragungsvermerk ersichtlich zu machen - wie vorliegend geschehen -. Der allgemeine Vertrauensschutz, insbesondere der Schutz nachrangiger Gläubiger, gebiete keine weitergehende Festlegung. Zum andern solle durch Eintragung des festen Zinssatzes oder der Grenzwerte im Falle variabler Zinsklauseln der Eigentümer des belasteten Grundstücks gegen Willkür des Gläubigers geschützt werden. Die Gefahr der Gläubigerwillkür aber sei von vornherein ausge-

schlossen, wenn die dingliche Belastung als Eigentümergrundschuld bestellt worden sei, der Eigentümer also selbst den Umfang der Zinsbelastung bestimmt habe.

B.

Die gegen diese Auffassung gerichteten Angriffe der Revision haben Erfolg.

1. 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. Auf die Grundschuld findet diese Vorschrift nach § 1192 BGB entsprechende Anwendung, soweit sich nicht daraus ein anderes ergibt, daß die Grundschuld nicht eine Forderung voraussetzt. Für Zinsen der Grundschuld gelten die Vorschriften über die Zinsen einer Hypothekenforderung. § 1115 Abs. 1 BGB behandelt die Frage, was im Grundbuch selbst einzutragen ist und in welchem Umfang die Eintragung durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ersetzt werden kann; die Vorschrift stellt daher eine Ergänzung des § 874 BGB dar. Ihr Zweck geht dahin, den Umfang der Belastung des Grundstücks aus dem Grundbuchvermerk ersichtlich zu machen. Es soll dadurch jeder Teilnehmer am Grundbuchverkehr in die Lage versetzt werden, aus dem Grundbuchvermerk selbst, also ohne Heranziehung der Eintragungsbewilligung, das größtmögliche Ausmaß der Zinsbelastung zu erkennen. Dem am Grundbuchinhalt Interessierten soll das Höchstmaß der Belastung

aus dem Grundbuchvermerk selbst ersichtlich werden, ohne daß er insoweit in die Eintragungsbewilligung Einblick zu nehmen braucht (vgl. BGHZ 47, 41, 44).

Wie der Senat in seiner BGHZ 35, 22, 24 abgedruckten Entscheidung ausgeführt hat, ist es zulässig, daß in den Eintragungsvermerk lediglich die Höchstbelastung (hier: "Jahreszinsen bis zu 11 %") aufgenommen wird. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts betrifft dies jedoch nur die Abgrenzung dessen, was im Eintragungsvermerk selbst enthalten sein muß, gegenüber dem, was durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung zum Grundbuchinhalt gemacht werden kann. Hiervon ist die Frage zu unterscheiden, ob die Eintragung nur eines Höchstzinssatzes ohne jede weitere Verlautbarung im Grundbucheintrag dem das Sachenrecht beherrschenden Bestimmtheitsgrundsatz genügt.

Dieser Grundsatz hat im wesentlichen den Zweck, die eingetragenen Rechte voneinander abzugrenzen und ihr Rangverhältnis sicherzustellen. Er soll für jeden Beteiligten, insbesondere für nachfolgende Gläubiger, das Ausmaß der Belastung des Grundstücks erkennbar machen (vgl. BGHZ 35, 22, 24). Jeder Interessent, vor allen Dingen derjenige, der das Grundstück beleihen oder erwerben will, soll in der Lage sein, möglichst genau zu berechnen, für welche Beträge das Grundstück hypothekarisch haftet. Weiter bezweckt der Bestimmtheitsgrundsatz, daß in der Zwangsversteigerung der jeweils in Geltung gewesene Zinssatz einwandfrei festgestellt werden kann. Die an die Eintragung geknüpften Gutglaubenswirkungen nach §§ 892, 893 BGB und die viel-

fältigen, häufig gegenläufigen Interessen der Beteiligten erfordern einen klaren und unmißverständlichen Inhalt des Grundbuchs.

Vom Boden dieser Rechtsauffassung her sind in der Rechtsprechung (noch) für wirksam erachtet worden eine Klausel, wonach sich die Zinsen im Fall des Verzuges des Schuldners mit Kapital- und (oder) Zinszahlung um einen bestimmten Prozentsatz erhöhen (KGJ 49, 211), ferner die automatische Anpassung des Zinssatzes an den Reichs- oder Bundesbankdiskontsatz oder an den Zinssatz einer öffentlichen Sparkasse (vgl. BGHZ 35, 22, 24). Weiterhin hat der Senat die Eintragung einer Hypothek mit einem Höchst- und Mindestzinssatz für zulässig erklärt, 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 (BGHZ 35, 22, 26). Nicht gebilligt hat dagegen der Senat den Versuch, die Veränderung des Zinssatzes innerhalb des bezeichneten Zinsrahmens nur noch von eigenen Willen des Gläubigers abhängig zu machen und jeden objektiven Anhaltspunkt, wie etwa die allgemeine Änderung des Zinssatzes am Kapitalmarkt, auszuschalten (vgl. BGH WM 1963, 29, 30).

Im Schrifttum wird teilweise eine andere Auffassung vertreten (vgl. BGB RGRK 11. Aufl. § 1115 Anm. 18; Ripfel, DNotZ 1955, 62 ff). Der vorliegende Fall zwingt aber nicht dazu, darauf näher einzugehen. Denn

wie immer auch die Bedingung beschaffen sein mag, bei deren Vorliegen der Zinssatz variiert, ist dem Bestimmtheitsgrundsatz stets nur dann genügt, wenn die Bedingung sich aus dem Eintragungsvermerk oder aus der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung ergibt. Dies ist jedoch vorliegend nicht der Fall. Hier ist die einzig maßgebende und verwertbare Eintragungsunterlage - mangels Bezugnahme auf die an sich vorhandene Eintragungsbewilligung, die als Normalzinssatz 10 % und bei näher umschriebenen Verzugs-voraussetzungen einen Zuschlag von 1 % vorgesehen hatte - der Eintragungsvermerk selbst. Infolgedessen ist weder ein Mindest- oder Normalzinssatz in grundbuchrechtlich zulässiger Weise verlautbart noch sind irgendwelche Umstände angegeben, unter welchen der aufgeführte Höchstzinssatz unterschritten oder erreicht wird. Eine solche Eintragung ist nach ihrem Inhalt weder bestimmt noch genügend bestimmbar. Da es sich bei Grundbucheintragungen nicht um Individualerklärungen handelt, dürfen für ihre Auslegung keine Umstände herangezogen werden, die nicht im Eintragungsvermerk selbst oder der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung ihren Niederschlag gefunden haben oder die doch für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. BGH WM 1958, 759; Senatsurteil vom 17. Januar 1975 - V ZR 116/73 - Seite 5).

Nach alledem ist die Eintragung nur eines Höchstzinssatzes ohne Hinweis auf einen in der Eintragungsbewilligung enthaltenen Mindest- oder Normalzinssatz und ohne Bezugnahme auf die Umstände der Änderung des Zinssatzes unwirksam.

2. Der Revision ist auch darin beizutreten, daß dem Kläger die Berufung auf die Unwirksamkeit der Zinsklausel nicht etwa deshalb verschlossen ist, weil er diese bei Begründung des Rechts als Eigentümergrundschild selbst aufgestellt hat. Durch die Geltendmachung der Unwirksamkeit setzt er sich nicht in unzulässiger Weise zu seinem früheren Verhalten in Widerspruch.

Dies ergibt sich schon daraus, daß die vom Kläger erteilte Eintragungsbewilligung das Zinsrecht ordnungsgemäß umschrieben hat, das Grundbuchamt jedoch eine gekürzte Fassung ohne Bezugnahme wählte. Ob und in welcher Weise von der Befugnis zur Bezugnahme Gebrauch gemacht wird, liegt im Ermessen des Grundbuchamts, welches hierbei an Anträge der Beteiligten nicht gebunden ist (Staudinger/Seufert, BGB 11. Aufl. § 874 Rdn. 12).

3. Ist die eingetragene Zinsklausel unwirksam und ist dem Kläger die Berufung auf die Unwirksamkeit nicht verwehrt, so kann die Beklagte auch nicht, wie von ihr im Berufungsverfahren geltend gemacht, Zinsen vom Erwerb der Grundschild an in gesetzlicher Höhe verlangen. Ist ein bestimmter Zinssatz - selbst wenn es der gesetzliche ist - in den Eintragungsunterlagen nicht angegeben oder ist der Zinseintrag unwirksam, so ist die Forderung aus dem Grundpfandrecht unverzinslich. Es besteht keine Vermutung für einen bestimmten Zinsfuß (vgl. Biermann, Sachenrecht 3. Aufl. § 1115 Anm. 4; Staudinger/Scherübl aaO § 1115 Rdn. 25 a).

Zinsen aus der persönlichen Darlehensforderung müssen im gegebenen Zusammenhang außer Betracht bleiben, da, wie vom Landgericht mit Recht ausgeführt, diese im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geltend gemacht wurden, für sie auch die Vollstreckungsvoraussetzungen nicht bestanden und sie gegebenenfalls mit anderem Rang zu berücksichtigen wären.

Da die Unwirksamkeit der Zinsklausel den Bestand der Grundschuld im übrigen nicht beeinträchtigt (RGZ 113, 223, 229; Staudinger/Scherübl aaO § 1115 Rdn. 25 a), kann die Beklagte aus der Grundschuld Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe verlangen. Die vom Landgericht insoweit angestellte Berechnung hat der Kläger hingenommen. Er verfolgt mit der Revision nur seinen früheren Antrag auf Zurückweisung der Berufung weiter.

4. Die von der Beklagten erklärte Aufrechnung mit Darlehensansprüchen ist unbeachtlich. Ansprüche aus § 115 ZVG und Geldansprüche sind nicht gleichartig im Sinn des § 387 BGB (BGH WM 1966, 575).

Auf die Ausführungen der Revision zu § 114 a ZVG kommt es hiernach nicht mehr an.

C.

Da die Sachlage im Sinn des § 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO zur Endentscheidung reif ist, muß das Berufungsurteil aufgehoben und die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 97 ZPO.

Hill

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell

Dr. Eckstein