

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 68/76

URTEIL

Verkündet am

24. September 1976

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Abteilungsleiters Dr. Karl Heinz K [REDACTED] ,
 2. der Ehefrau Ingeborg K [REDACTED] geb. F [REDACTED] ,
- beide Im M [REDACTED] , M [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

D [REDACTED] I [REDACTED] I [REDACTED] Aktiengesellschaft,
M [REDACTED] straße [REDACTED] , M [REDACTED] , vertreten durch den Vorstand,
Günter K [REDACTED] , Dipl.-Kaufmann Max S [REDACTED] und Dipl.-
Kaufmann Dr. Peter W [REDACTED] ,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. September 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Dr. Grell, von der Mühlen und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 12. März 1976 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin hat auf eigenen Grundstücken in M. Bauten mit mehreren hundert Wohnungen errichtet. Auf dem aus Flurstück 284/1 entstandenen Grundstück (hinfort: 284/1) befindet sich in dem Wohngebäude eine Wärmeenergiezentrale zur Versorgung sämtlicher Bauten.

Das aus dem Flurstück 283 entstandene Grundstück (hinfort: 283) teilte die Klägerin durch Erklärung vom 21. November 1968 in 24 Eigentumswohnungen mit Miteigentumsanteil am Grundstück. Die Beklagten haben durch Vertrag vom 19. März/ 16. April 1969 eine von den Eigentumswohnungen gekauft und sind am 9. September 1969 als Eigentümer im Wohnungsgrundbuch eingetragen worden.

- 3 -

In § 1 des Kaufvertrages hieß es:

"Die im Wohnungsgrundbuch in Abteilung II unter Nr. 1 ... eingetragenen Lasten, die vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen werden ..., sind dem Käufer bekannt."

In Abteilung II Nr. 1 des Wohnungsgrundbuchs war eingetragen:

"Reallast (Geldleistung für den Bezug von Wärmeenergie ... sowie für die diesen Bezug gewährleistenden Aufwendungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks ... (284/1)"

und

"Zu lfd. Nr. 1 ...: Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 8. Juli 1968 ... eingetragen am 29. Juli 1968."

In dieser bei den Grundakten liegenden Erklärung vom 8. Juli 1968 hieß es (II C 1, 2):

"Die D● (Klägerin) bewilligt und beantragt, auf dem Grundstück ... eine Reallast ... folgenden Inhalts einzutragen: Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, für den Bezug von Wärmeenergie ... aus der Wärmeenergieanlage an den jeweiligen Eigentümer dieses Grundstücks (284/1) Zahlungen für Betrieb, Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung der Anlage ... sowie für Abschreibung, Verzinsung und Tilgung des für die Herstellung der Anlage aufgewendeten Kapitals gemäß Teil II Buchstabe A der Eintragungsbe- willigung vom 8. Juli 1968 zu leisten.

Die D● bewilligt und beantragt, auf dem ... Grundstück (283) eine inhaltsgleiche Reallast für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks ... (284/1) einzutragen."



und (II A 12):

"Die Herstellungskosten der Wärmeenergieanlage ... trägt der Lieferer (Klägerin). Der Gegenwert für die Abschreibungen, für Verzinsung und Tilgung des aufgewendeten Kapitals sowie die Betriebs-, Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungskosten sind ... von den beteiligten Abnehmern und dem Lieferer in dem unter Ziffer 11 angegebenen Verhältnis (der innegehaltenen beheizten Flächen) zu tragen."

Die Klägerin hat von den Beklagten Zahlungen in Höhe einer Abschreibung von 3,5 %, einer Verzinsung von 6,5 % und einer Tilgung von 1 % auf die im Rechtsstreit noch nicht substantiiert bezifferten "Herstellungskosten" verlangt, und zwar nach Maßgabe der beheizten Gesamtfläche des Grundstücks 283. Für 1969 und 1970 hat sie ihren Anspruch mit 4 851,87 DM berechnet und davon 1 300 DM eingeklagt.

Die Beklagten beteiligen sich an den Betriebs- und Instandhaltungskosten der Anlage. Sie halten sich jedoch weder auf Grund der Reallast noch auf Grund des Kaufvertrages für verpflichtet, zu den Erstellungskosten (Verzinsung und Tilgung) oder den Wiederbeschaffungskosten (Abschreibung) beizutragen.

Das Landgericht hat die Beklagten zur Zahlung von 1 300 DM verurteilt. Das Oberlandesgericht hat das Bestehen einer Gesamtreallast auf den Eigentumswohnungen des Grundstücks 283 verneint und die Klage abgewiesen, soweit die Klägerin mehr verlangt, als der beheizten Fläche der Eigentumswohnung der Beklagten entspricht, nämlich in Höhe von 1 058,23 DM. Den weitergehenden Klageanspruch (241,77 DM) hat es dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Mit der im Berufungsurteil zugelassenen Revision erstreben die Beklagten die volle Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Der Berufungsrichter leitet die Zahlungspflicht der Beklagten aus der dinglichen Belastung ihres Wohneigentums her. Das findet seine Stütze in § 1108 Abs. 1 BGB, sofern eine Reallast mit dem von ihm vorausgesetzten Inhalt entstanden ist.

Dem Einwande der Beklagten, die eingetragene Reallast dieses Inhalts sei nicht entstanden, weil die Belastung durch das Grundbuch unzureichend bestimmt werde, begegnet der Berufungsrichter mit folgenden Erwägungen:

Für die Reallast genüge Bestimmbarkeit ihres Inhalts anhand der Grundbucheintragung und einer darin gemäß § 874 BGB in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung. Die "Umstände für die Bestimmung der Leistung" müßten grundbuchmäßig "verlautbart und nachprüfbar" sein. Im übrigen dürften aber außerhalb des Grundbuchs liegende Umstände zur Bestimmung der ("ziffernmäßigen") Höhe der Leistung herangezogen werden. Ein bestimmter Geldbetrag der einzelnen Leistung brauche zum Grundbuch nicht angegeben zu werden; trotz der allgemeinen Verweisung in § 1107 BGB gelte § 1115 BGB für die einzelnen Leistungen nicht.

Hier ergebe die Eintragungsbewilligung vom 8. Juli 1968 in Teil C in Verbindung mit Teil II A, daß der Eigentümer

des Wohneigentums Zahlungen an den Eigentümer des Grundstücks 284/1 zu leisten habe, deren rechnerische Größe nach Maßgabe der genannten Umstände - Abschreibung, Tilgung, Verzinsung, Kapitalkaufwand, Verteilungsmaßstab - aus den Finanzierungs- und Buchungsunterlagen der Klägerin zu ermitteln sei. Daß die sich aus diesen Unterlagen ergebenden Prozentsätze (unbillig oder) mit den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Betriebswirtschaft unvereinbar seien, behaupteten auch die Beklagten nicht.

Im Ausgangspunkt ist dieser Erwägung beizutreten. Gegenstand einer Reallast können nach allgemeiner Auffassung (auch) unregelmäßig wiederkehrende, nach Art und Wert im voraus nicht festzulegende Leistungen sein. Dieser Besonderheit gegenüber dinglichen Belastungen mit festumrissenen Rechten und Leistungen entspricht notwendig eine geringere Anforderung an die Erkennbarkeit des Belastungsumfangs aus dem Grundbuch. Der Senat hält daran fest (vgl. BGHZ 22, 54, 58), daß Bestimmbarkeit der Leistung nach Maßgabe der Umstände genügt, die nach dem Inhalt des Eintragungsvermerks und der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung maßgeblich sein sollen.

Zu Unrecht leitet die Revision aus den Senatsurteilen WM 1975, 488 und WM 1975, 596 her, daß der Bundesgerichtshof neuerdings einen strengeren Standpunkt hinsichtlich der Bestimmtheit des Grundbuchs vertrete, der vor der Reallast nicht Halt machen könne. Es sei darauf verwiesen, daß nach der letztgenannten Entscheidung dem "B e s t i m m t h e i t s g r u n d s a t z" genügt worden wäre, wenn das Grundbuch ersichtlich gemacht hätte, nach welchen Umständen außerhalb des Grundbuchs sich der jeweilige Zinsfuß bestimmen sollte.

Zutreffend unterscheidet der Berufungsrichter zwischen Umständen, nach deren Maßgabe sich die Leistungen aus der Reallast bestimmen und die grundbuchmäßig verlautbart sein müssen, und Umständen außerhalb des Grundbuchs, deren es zur Bestimmung der konkreten Leistung nach Art und Höhe bedarf. Es könnte zweckmäßig sein, die erste Gruppe von Umständen als die Merkmale zu bezeichnen, nach denen sich die Belastung bestimmt. Diese (rechtlichen oder tatsächlichen) Bestimmungsmerkmale müssen im Grundbuch eindeutig ersichtlich gemacht werden (vgl. auch BayObLG DNotZ 1954, 98). Die zur konkreten Leistungsbestimmung erforderlichen "Umstände außerhalb des Grundbuchs" müssen mit hinreichender Zuverlässigkeit feststellbar ("nachprüfbar") sein. Ob hierfür ausreicht, daß - wie der Berufungsrichter angenommen hat - die benötigten ausfüllenden Umstände sich aus Finanzierungs- und Buchungsunterlagen des Reallastgläubigers ergeben (so möglicherweise KG JbFG 51, 271), mag auf sich beruhen. Denn der Senat vermag dem Berufungsrichter nicht darin zu folgen, daß hier die Bestimmungsmerkmale der Leistung im Grundbuch eindeutig bezeichnet seien.

Entscheidend ist dafür das Verständnis der verwendeten Begriffe, das sich jedem Einseher des Grundbuchs anbietet. Zur Auslegung mehrdeutiger Begriffe dürfen nur solche zum Grundbuch nicht verlautbarten Umstände herangezogen werden, die jedem Einseher ohne weiteres zugänglich sind. Die Geschichte der Bestellung und die Vorstellungen des Bestellers spielen keine Rolle (vgl. das Senatsurteil WM 1975, 498). Bei dieser sogenannten objektiven Auslegung sind insbesondere die Begriffe des "für die Herstellung der Anlage aufgewendeten Kapitals" und der "Abschreibung" keine geeigneten Merkmale zur Leistungsbestimmung.

Nach der Auffassung der Klägerin handelt es sich bei der Zahlung des Gegenwerts für die Verzinsung und Tilgung des aufgewendeten Kapitals - für jedermann erkennbar - um eine ratenweise (Teil-)Abtragung der "Gesamtkosten" der Anlage durch die Reallastschuldner nach dem Schema der Amortisation. Ob sie für die "Verzinsung" ihres Aufwandes mit 6,5 % einen banküblichen Zinsfuß des Hypothekarkredits oder einen unter Rentabilitäts Gesichtspunkten angemessenen Ertrag des eingesetzten Kapitals gewählt hat, ist nicht ersichtlich. Es ist auch nicht zu erkennen, daß sich dieser Ansatz aus den Finanzierungs- und Buchungsunterlagen der Klägerin ergeben müßte, also "nachprüfbar" wäre. Hiervon abgesehen wäre die von den Reallastschuldnern geforderte Abtragung nicht nur nach dem Schema der Amortisation (gleiche Jahresbeträge bei zunehmendem Tilgungs- und abnehmendem Zinsanteil) möglich, sondern auch in der Form der meist kürzeren Abzahlung (sinkende Jahresbeträge bei gleichbleibenden Tilgungs- und abnehmendem Zinsbetrag). Der Unterschied in Leistungshöhe und Leistungsdauer ist für die Reallastschuldner nicht von vornherein unerheblich. Das Grundbuch enthält insoweit kein Merkmal zur Bestimmung ihrer Leistung.

Aus dem Grundbuch ist aber nicht einmal eindeutig zu ersehen, daß es sich um den Gesamtaufwand der Klägerin für die Anlage handelt. Der Verzinsung und Tilgung bedürfen an sich nur Fremdmittel. Eigenmittel werden nicht getilgt; der Ansatz einer Verzinsung für Eigenmittel dient der Entgeltkalkulation oder der Rentabilitätskontrolle. Die grundbuchliche Beschreibung der Belastung läßt daher für den Einseher auch die Deutung zu, daß die Reallastschuldner zur Amortisation des für die Anlage auf-

genommenen F r e m d k a p i t a l s herangezogen werden. Ergäbe die objektive Auslegung diesen Inhalt der Belastung, so wären die geschuldeten Leistungen möglicherweise bestimmbar: die Klägerin könnte die Darlehensverträge vorlegen, die unter Umständen nachprüfbar machen, welche Fremdmittel für die Erstellung der Anlage eingesetzt wurden und wie diese Mittel zurückzuzahlen sind.

Die Klägerin selbst vertritt eine andere Auslegung des von ihr verwendeten Kapitalbegriffs, die ebensowenig zwingend ist. Das Grundbuch enthält daher kein taugliches Bestimmungsmerkmal für den Gegenstand der Verzinsung und Tilgung.

Aber selbst wenn man den Gesamtaufwand der Klägerin für die Schaffung der Sammelheizung als Gegenstand der "Abtragung" ansieht, ist dem Grundbuch nicht zu entnehmen, wie sich dieser Aufwand bestimmt. Da die Klägerin keine Heizungsanlagen herstellt, kommen nur "Anschaffungskosten" in Betracht. Sie bestehen mutmaßlich überwiegend aus dem Kaufpreis der Anlage und Montagekosten. Betriebswirtschaftlich geboten wäre die Zurechnung aller Einzelkosten der Beschaffung und Eingliederung wie etwa Planungs-, Besichtigungs- und Vertragskosten und die Zurechnung eines Teils der Gemeinkosten der Klägerin, die beheizbare Wohnungen erstellt und verkauft. Betriebswirtschaftlich gehört auch die Finanzierung der Anschaffungskosten zum Aufwand der Klägerin. Betriebswirtschaftlich vertretbar wäre schließlich, der Erstellung der Anlage einen Teil der Baukosten des Wohngebäudes zuzurechnen, in welchem sie installiert ist, und möglicherweise auch einen Teil der Grunderwerbskosten, da die Anlage die anderweite rentierliche Ausnutzung des beanspruchten Raumes hindert.

Sollte die Betriebswirtschaftslehre eine einwandfreie und allgemein anerkannte Abgrenzung des Gesamtaufwandes für eine Energieanlage ermöglichen, die einem Wohngebäude fest eingebaut ist (§ 94 BGB), so wäre doch zu bedenken, daß es für die Abgrenzung von Herstellungs- und Anschaffungskosten näherliegende rechtlich konkretisierte Grundsätze im Steuer- und im Handelsrecht - die Klägerin ist eine Aktiengesellschaft - gibt.

Die Zurechnung von Aufwendungen zu einzelnen Wirtschaftsgütern spielt nach § 5 Abs. 1 KStG, § 6 EStG für deren Bewertung zum Zwecke der Feststellung des steuerpflichtigen Einkommens (§§ 4, 5 EStG) und nach § 153 AktG für die Aktivierung eine wichtige Rolle. Die Zurechnungsgrundsätze dieser Rechtsbereiche sind nicht identisch mit denen der Betriebswirtschaft. So zählen beispielsweise - sieht man einmal davon ab, daß steuerrechtlich die hier in Frage stehende Sammelheizung nicht als selbständiges Wirtschaftsgut bewertet werden darf, sondern mit der Bewertung des Gebäudes erfaßt wird (Littmann, Einkommensteuerrecht 10. Aufl. § 6 Rdn. 208) - die Kosten der Fremdmittel, die zur Anschaffungsfinanzierung eingesetzt wurden, nicht zu bewertungsmaßgeblichen Anschaffungskosten (Littmann aaO Rdn. 39). Die Zurechnung von Gemeinkosten wird nur in § 153 AktG bei Herstellung von Wirtschaftsgütern, nicht bei Anschaffung vorgesehen. Einkommenssteuerrechtlich darf der Anschaffung einer umfangreichen und kostspieligen Anlage, wie sie hier in Frage steht, nicht ein entsprechender Anteil der Gemeinkosten der Klägerin zugerechnet werden (Littmann aaO Rdn. 36).

Ob es genügt hätte, wenn grundbuchmäßig auf die betriebswirtschaftlichen, steuerrechtlichen oder handelsrechtlichen Grundsätze zur Ermittlung des "Herstellungsaufwandes" (= Anschaffungsaufwandes) verwiesen wäre, oder ob wegen der Abgrenzungszweifel in allen drei Gebieten die Bestimmbarkeit der Leistung nur durch Bezifferung des vorgestellten Gesamtaufwandes zum Grundbuch gewährleistet werden konnte, bedarf keiner Entscheidung, da es an einem Bestimmungsmerkmal für das "aufgewendete Kapital" überhaupt fehlt.

Hinsichtlich der "Abschreibung" liegt es ebenso. Bemessungsgrundlage für die Zahlung in Höhe des Gegenwerts der Abschreibung ist auch hier das "aufgewendete Kapital". Aus den dargelegten Gründen ist diese Leistung so wenig bestimmbar wie die Zahlung des Gegenwerts einer vorgestellten Amortisationsrate.

Hinzu kommt, daß der Begriff der Abschreibung als solcher kein festumrissenes, eindeutiges Bestimmungsmerkmal darstellt. Betriebswirtschaftlich handelt es sich um einen Bewertungsvorgang zum Zwecke der Vorsorge (Rücklagenbildung, Kapitalbeschaffungsvorbereitung) für den Zeitpunkt, in dem das Wirtschaftsgut infolge des Verschleißes oder der Unwirtschaftlichkeit weiterer Nutzung ersetzt werden muß. Der Berufungsrichter geht davon aus, daß die betriebswirtschaftlich erforderliche Abschreibung maßgeblich sei, wenn er den gewählten Abschreibungssatz von 3,5 % als im Einklang mit (der Billigkeit und) den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Betriebswirtschaft bezeichnet. Die Klägerin selbst bemißt ihre Forderung nach den Grundsätzen der steuerrechtlichen Absetzung für Abnutzung

(§ 5 Abs. 1 KStG, § 7 EStG) und beruft sich auf die offenbar von ihr gewählte degressive Absetzung für das Gebäude, dessen Bestandteil die Heizungsanlage ist (§ 7 Abs. 5 Satz 1 EStG). Anstelle dieser degressiven Abschreibung ohne Möglichkeit außergewöhnlicher Absetzungen hätte sie die lineare Absetzung mit der Möglichkeit außergewöhnlicher Absetzungen nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 oder, wenn und soweit das Wohngebäude Kaufeigentumswohnungen enthält, die erhöhte Absetzung nach § 7 b Abs. 6 Satz 3 wählen können. Selbst wenn im Grundbuch die Absetzung für Abnutzung bei Gebäuden als maßgeblich bezeichnet wäre, bliebe dieses Bestimmungsmerkmal mehrdeutig; es würde nicht genügen, daß die Steuerunterlagen der Klägerin ergeben, welche Absetzung sie gewählt h a t .

Unter diesen Umständen wäre die Bestimmbarkeit der unter dem Gesichtspunkt der Abschreibung zu erbringenden Leistungen nur gewährleistet, wenn neben einem Bestimmungsmerkmal für das Abschreibungsvolumen auch die Grundsätze und die Methode der Abschreibung aus dem Grundbuch ersichtlich wären.

Eine Reallast des hier streitigen Inhalts ist nach alledem nicht entstanden, weil die Beschreibung der dinglichen Belastung im Grundbuch dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht genügt und deshalb die aus der Reallast zu erbringenden Leistungen nicht bestimmbar sind.

Der Berufungsrichter hat nicht geprüft, ob und in welchem Umfang der Kaufvertrag die Beklagten verpflichtet, neben den umzulegenden Kosten des Betriebs (Materialien,

Bedienung, Instandhaltung) auch die Erstellungskosten mitzutragen und der Verkäuferin Rücklagen zur Ersatzbeschaffung zu ermöglichen. Zur Verhandlung und Entscheidung hierüber war der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hill	Die Richter Dr. Mattern und Dr. Grell sind aus dem Senat ausgeschieden.	von der Mühlen	Hagen
	Hill		