

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB §§ 1105, 1108 Abs. 1

Zulässiger Inhalt einer Rentenreallast kann eine Wertsicherungsklausel auch dann sein, wenn eine Erhöhung der Renten in dem sich aus der Klausel ergebenden Umfang nur auf Verlangen des Gläubigers eintritt.

BGH, Urt. v. 1. Juni 1990 - V ZR 84/89 - OLG Schleswig
LG Flensburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 84/89

URTEIL

Verkündet am:
1. Juni 1990
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

A V , M straße , H ,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr.
und Dr. -

g e g e n

1. H Volksbank eG, vertreten durch den Vorstand,
N straße , H ,

2. H A , W. straße 10, H ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Juni 1990 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang und Tropf

für Recht erkannt:

- I. Auf die Revision der Klägerin wird unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels das Urteil des 5. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 16. Februar 1989 teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefaßt:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Flensburg vom 27. April 1988 abgeändert:

1. Die Beklagte zu 1 wird verurteilt, an die Klägerin 521,15 DM zu zahlen (restliche Rente für Februar 1988).
2. Der Beklagte zu 2 wird verurteilt, an die Klägerin 521,15 DM zu zahlen (restliche Rente für März 1988).
3. Es wird festgestellt, daß der Beklagte zu 2 verpflichtet ist, an die Klägerin ab April 1988 auf die in Abt. II Nr. 8 des Grundbuches von H Blatt 3119 eingetragene Reallast diejeni-



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



gen Rentenbeträge zu zahlen, die sich während der Dauer seines Eigentums an dem belasteten Grundstück aus der Wertsicherungsklausel in dem notariellen Vertrag vom 26. September 1966 (UR-Nr. 850/66 des Notars Dr. H , H) ergeben.

4. Im übrigen wird die Klage abgewiesen und die Berufung zurückgewiesen.

5. Von den Kosten der ersten Instanz und der Berufungsinstanz tragen die Beklagte zu 1 0,9 % und der Beklagte zu 2 99,1 %.

II. Von den Kosten des Revisionsverfahrens tragen die Beklagte zu 1 0,9 %, der Beklagte zu 2 99,1 %.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der verstorbene Ehemann der Klägerin war Eigentümer eines Grundstücks, das er durch notariellen Vertrag vom 26. September 1966 an die Eheleute P verkaufte. In dem Vertrag verpflichteten sich die Käufer, dem Verkäufer als Teil des Kaufpreises eine Rente von monatlich 500 DM, jeweils zum 1. eines Monats im voraus und beginnend am 1. Januar 1967, und nach dessen Tode der Klägerin auf deren Lebensdauer eine Rente von 300 DM zu zahlen. Zugleich wurde folgende, durch die Landeszentralbank genehmigte Wertsicherungsklausel beurkundet:

"... Die Renten sollen ... stets im gleichen Verhältnis zu einem am 1. Januar 1967 gleichhohen Grundgehaltsteil eines Schleswig-Holsteinischen Landesbeamten der ersten Dienstaltersstufe ohne Zuschläge stehen. Jede Partei kann jederzeit mit 14-tägiger vorheriger Ankündigung die Anpassung der Rente an diesen veränderten Maßstab für den nächsten Monatsersten beanspruchen. Bei der Festlegung des Maßstabes per 1.1.1967 bezüglich des gleichhohen Beamtengehaltsteiles soll derjenige Anteil des Grundgehalts in der näher beschriebenen Form eines Landesbeamten der Besoldungsgruppe A 9 zugrundegelegt werden, der zum Stichtag 500 DM entspricht. Vorstehende Anpassungen an den veränderten Maßstab können beiderseits erst verlangt werden, wenn die jeweilige Änderung mindestens 5 % der zuletzt gezahlten Rente ausmacht."

In dem Vertrag bewilligten die Käufer die Grundbucheintragung der "Leibrenten" zugunsten des Verkäufers und der Klägerin. Unter Bezugnahme auf diese Bewilligung wurde in Abt. II Nr. 7 des Grundbuches eine Rentenreallast für den Verkäufer und unter Nr. 8 eine aufschiebend bedingte Rentenreallast für die Klägerin eingetragen.

Die Beklagte zu 1 betrieb gegen einen späteren Erwerber des Grundstücks die Zwangsversteigerung und erhielt am 10. September 1986 den Zuschlag. Dabei blieb das für die Klägerin in Abt. II Nr. 8 eingetragene Recht als Teil des geringsten Gebots bestehen. Die Beklagte zu 1 veräußerte das Grundstück an den Beklagten zu 2, der am 2. Februar 1988 als Eigentümer eingetragen worden ist.

Die Beklagte zu 1 zahlte bis Januar 1988 die von der Klägerin entsprechend der Wertsicherungsklausel zunächst auf 767,29 DM und später auf 821,15 DM erhöhten Monatsrenten.

Seit Februar 1988 erhielt die Klägerin die Renten nur noch in einer Höhe von monatlich 300 DM, da sich die Beklagte zu 1 und nach seinem Eigentumserwerb auch der Beklagte zu 2 auf den Standpunkt stellten, die Wertsicherungsklausel sei nicht Inhalt der Reallast.

Die Klägerin hat zuletzt beantragt, 1. die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung restlicher 521,15 DM für Februar 1988 nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Februar 1988, 2. den Beklagten zu 2 zur Zahlung restlicher 521,15 DM für März 1988 zu verurteilen, 3. festzustellen, daß der Beklagte zu 2 verpflichtet sei, an sie - die Klägerin - anstelle freiwillig gezahlter 300 DM mit Wirkung ab April 1988 diejenigen Beträge zu zahlen, die sich aus der in dem Vertrag vom 26. September 1966 und in einer Nachtragsurkunde vom 28. Oktober 1966 enthaltenen Wertsicherungsklausel ergeben.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre vorinstanzlichen Anträge weiter. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat im wesentlichen Erfolg.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, die Reallast begründe trotz Bezugnahme der Eintragung auf die Bewilligung vom 26. September 1966 und auf die davon erfaßte Wertsicherungsvereinbarung keinen ihr entsprechenden erhöhten Renten-

anspruch. Denn diese Klausel mache die Anpassung der Renten nicht nur von einer bestimmten prozentualen Veränderung der in Vergleich gesetzten Beamtenbesoldung, sondern auch von der weiteren Voraussetzung abhängig, daß der Berechtigte Anpassung verlangt. Das aber sei ein nicht hinreichend bestimmbarer Umstand und daher die Bezugnahme auf die Klausel inhaltlich unzulässig.

Diese Ausführungen halten rechtlicher Prüfung nicht stand.

1. Eine vereinbarte Wertsicherung der Reallast ist bei genügender Bestimmbarkeit des Leistungsumfanges als Inhalt des dinglichen Rechts zulässig und mithin eintragungsfähig (BGHZ 22, 54, 58; Senatsurt. v. 17. Februar 1989, V ZR 160/87, WM 1989, 956, 957). Dem Erfordernis der Bestimmbarkeit ist genügt, wenn die Grundbucheintragung - wie hier - gemäß § 874 BGB auf die Bewilligung Bezug nimmt und sich diese auf eine nachprüfbare Wertsicherungsklausel erstreckt, sofern sich daraus die Höhe der Leistungsanpassung ermitteln läßt (Senatsurt. v. 17. Februar 1989 aaO). Dies verkennt auch das Berufungsgericht nicht. Es legt jedoch, was uneingeschränkter revisionsgerichtlicher Prüfung unterliegt (Senatsurt. v. 28. September 1984, V ZR 135/83, NJW 1985, 1464, 1465 m.w.N.), an das Erfordernis der Bestimmbarkeit einen zu engen Maßstab an.

Nach der von der Eintragungsbewilligung gedeckten Wertsicherungsklausel ist Voraussetzung der Rentenerhöhung eine bestimmte prozentuale Steigerung der in der Klausel angegebenen Beamtenbezüge im Zeitraum seit dem 1. Januar 1967 oder

seit der jeweils letzten Anpassung. Die Renten erhöhen sich sodann im gleichen Umfang wie die Bezüge. Diese Erhöhung tritt zwar nur auf Verlangen des Gläubigers ein und erst zu einem hierauf bezogenen Stichtag; dieser Umstand steht jedoch der Einbeziehung der Klausel in die Reallast nicht entgegen.

Wie der Senat in BGHZ 35, 22, 24 ff für den gleichartigen Fall eines gleitenden, an die Entwicklung der Kapitalzinsen öffentlicher Sparkassen gebundenen Hypothekenzinssatzes entschieden hat, ist auch bei Abhängigkeit der Anpassung von einer Erklärung des Gläubigers der Bestimmtheitsgrundsatz gewahrt, wenn der Höchstzinssatz im Grundbuch eingetragen ist und der Mindestzinssatz sowie die Gleitklausel aus der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung hervorgehen. Für eine Rentenreallast kann im Ergebnis nichts anderes gelten. Da diese nur Bestimmbarkeit der Leistungen erfordert, genügt es, daß sich der Mindest- und der Höchstumfang der Belastung sowie Voraussetzung und Umfang der Anpassung aus der Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung und aus der davon gedeckten Wertsicherungsklausel erschließen. Das ist gewährleistet. Dann aber ist auch hier unerheblich, daß sich die Renten nur erhöhen, wenn der Gläubiger deren Anpassung beansprucht. Denn bei einem Anpassungsverlangen ergibt sich der zulässige Umfang der Erhöhung unmittelbar aus dem in der Klausel enthaltenen Wertmesser, so daß die daraus bestimmbare Belastungsgrenze nicht überschritten werden kann. Vom Willen des Gläubigers ist nur abhängig, ob er Anpassung verlangt. Indessen ist auch das ein feststellbarer objektiver Umstand (BGHZ 35, 22, 27). Der Gläubiger muß nämlich, wenn er die Anpassung der

Renten geltend gemacht hat, diese Tatsache einem späteren Eigentümer, der die Erhöhung bestreitet, nachweisen, weil darüber das Grundbuch und die in Bezug genommene Eintragungsbewilligung nichts verlautbaren. Der Eigentümer ist daher in keiner ungünstigeren Lage als bei der ebenfalls als dinglicher Inhalt einer Hypothek anerkannten und ebenso erst feststellungsbedürftigen Bedingung, daß sich die Zinsen im Falle des Verzuges des Schuldners mit Kapital- und (oder) Zinszahlung um einen bestimmten Prozentsatz erhöhen (BGHZ 35, 22, 26; KGJ 49, 211; vgl. auch BGHZ 88, 62).

Soweit das Berufungsgericht seinen gegenteiligen Standpunkt auf Rechtsprechung des Senats zum Erbbauzins stützt (Beschl. v. 13. Juli 1973, V ZB 8/73, DNotZ 1974, 90 = BGHZ 61, 209, 211; Urt. v. 26. Mai 1978, V ZR 82/76, DNotZ 1979, 19 = WM 1978, 1133), verkennt es den Unterschied zwischen der Erbbauzinsreallast (§ 9 ErbbauVO) und der gewöhnlichen Reallast (§ 1105 ff BGB). Der dingliche Erbbauzins muß gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO der Höhe nach im voraus für die ganze Dauer des Erbbaurechts bestimmt sein, so daß eine Anpassungsklausel nur auf schuldrechtlicher Grundlage vereinbart und dingliche Wirkung nur durch Eintragung einer Vormerkung erreicht werden kann (st. Rechtspr. seit BGHZ 22, 220). Andererseits ergibt sich aber gerade aus der für die Vormerkung genügenden Bestimmbarkeit, daß die dem gleichen Maßstab unterliegende normale Reallast den Anpassungsanspruch aus einer Wertsicherungsklausel des hier vereinbarten Inhalts erfassen kann. Die im Berufungsurteil angeführten Entscheidungen der Oberlandesgerichte Celle (DNotZ 1977, 548, 549) und Hamm (OLGZ 1988, 260, 263) befassen sich mit der Frage der Bestimmbarkeit des Erhöhungsumfanges bei Klau-

seln, die erst noch eine Anpassungsvereinbarung nötig machen. Darum geht es hier nicht.

2. Somit ist die Beklagte zu 1 als Ersteherin des Grundstücks aus der nach § 52 Abs. 1 ZVG bestehen gebliebenen Reallast gemäß § 1108 Abs. 1 BGB verpflichtet, den am 1. Februar 1988 fällig gewordenen Rentenbetrag in der noch offenen Höhe von 521,15 DM an die Klägerin zu zahlen. Der Beklagte zu 2 hingegen, der erst am 2. Februar 1988 Eigentümer geworden ist, haftet für diesen Rückstand nicht persönlich, sondern nur mit dem Grundstück (BGB-RGRK/Rothe 12. Aufl. § 1108 Rdn. 4; Palandt/Bassenge, BGB 49. Aufl. § 1108 Anm. 2). Insoweit ist deshalb der Zahlungsanspruch abzuweisen. Unbegründet ist auch die gegen die Beklagte zu 1 geltend gemachte Zinsforderung. Nach § 1107 BGB sind auf die Einzelleistungen der Reallast die für die Zinsen einer Hypothekenforderung geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden. Infolgedessen sind die Einzelleistungen gemäß § 289 Satz 1 BGB unverzinslich (BGH, Urt. v. 27. Oktober 1969, III ZR 135/66, NJW 1970, 243). Damit kommen auch Prozeßzinsen nach § 291 BGB nicht in Betracht (Senatsurt. v. 30. April 1982, V ZR 31/81, WM 1982, 765, 767). Hiervon unberührt bleibt zwar das Recht des Gläubigers, einen etwaigen Verzugsschaden geltend zu machen (§§ 289 Satz 2, 286 Abs. 1 BGB); ein solcher Anspruch bedarf jedoch auch dann der Darlegung, wenn der Gläubiger, wie hier, nur den Mindestschaden von 4 % Zinsen nach § 288 Abs. 1 Satz 1 BGB ersetzt verlangt (Senatsurt. v. 23. Februar 1979, V ZR 106/76, WM 1979, 728). Diese Darlegung fehlt.

Der Beklagte zu 2 ist gemäß § 1108 Abs. 1 BGB verpflichtet, die für März 1988 - also nach Eigentumserwerb - noch geschuldete restliche Rente von 521,15 DM zu zahlen. Ebenso ist der nach § 256 Abs. 1 ZPO zulässige Antrag auf Feststellung begründet, daß der Beklagte ab April 1988 - über die freiwillig geleisteten 300 DM monatlich hinaus - zur Zahlung derjenigen Rentenbeträge verpflichtet ist, die sich aus der Wertsicherungsklausel in dem notariellen Vertrag vom 26. September 1966 ergeben. Die Bezugnahme auf die ihn ergänzende Urkunde vom 28. Oktober 1966 ist überflüssig, weil die darin getroffene Abrede eines Rentenbezugsrechts der Erben durch Zeitablauf gegenstandslos geworden ist. Geboten ist jedoch die - im Antrag erster Instanz enthaltene - Einschränkung der Feststellung dahin, daß sich die Zahlungspflicht des Beklagten zu 2 nur auf die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Renten erstreckt (§ 1108 Abs. 1 BGB).

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92 Abs. 2, 100 Abs. 2 ZPO.

Hagen

Linden

Räfle

Lambert-Lang

Tropf