

Gutachten des Deutschen Notarinstituts**Abruf-Nr.: 173410****letzte Aktualisierung: 13. Dezember 2019****BGB §§ 1115 Abs. 1, 1192 Abs. 2, 874****Zur Notwendigkeit einer Eintragung der Zeiteinheit von geschuldeten Grundschuldzinsen in das Grundbuch****I. Sachverhalt**

Es ist eine Buchgrundschuld bestellt und in das Grundbuch eingetragen worden. Die Bestellungsurkunde enthält die Bestimmung, dass die Grundschuld „nebst 15 % Jahreszinsen vom heutigen Tag an“ bestellt wird. Der Eintragungstext im Grundbuch lautet hinsichtlich der Zinsen lediglich: „15 % Zinsen“, der Bezugszeitraum („jährlich“ oder „Jahreszinsen“ oder dergleichen) fehlt.

II. Fragen

1. Muss bei Grundschuldzinsen der Bezugszeitraum (z. B. „jährlich“) unmittelbar in das Grundbuch eingetragen werden oder genügt insoweit eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung?
2. Falls die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung nicht genügt: Welche Auswirkung hat es, wenn der Bezugszeitraum hinsichtlich der Grundschuldzinsen nicht unmittelbar im Grundbuch eingetragen ist?

III. Rechtslage

1. Gem. § 874 BGB kann bei der Eintragung eines Rechts, mit dem ein Grundstück belastet wird, zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechts auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt. Eine solche abweichende Regelung findet sich in § 1115 Abs. 1 BGB für die Angabe des Zinssatzes einer Hypothek (vgl. BeckOGK-BGB/Enders, Std.: 1.7.2019, § 874 Rn. 12). Die wesentlichen Regelungsgehalte des § 1115 BGB beruhen nicht auf der Akzessorietät der Hypothek und sind schon deshalb gem. § 1192 Abs. 1 BGB auch auf die Grundschuld anzuwenden (BeckOGK-BGB/Kern, Std.: 1.7.2019, § 1115 Rn. 74). Insbes. sind gem. § 1192 Abs. 2 BGB für die Zinsen der Grundschuld die Vorschriften über die Zinsen einer Hypothekenforderung anzuwenden (BeckOGK-BGB/Kern, § 1115 Rn. 77).

Nach § 1115 Abs. 1 BGB ist bei der Eintragung einer Hypothek neben dem Gläubiger und dem Geldbetrag der Forderung bei einer verzinslichen Forderung auch der Zinssatz, wie ebenso der Geldbetrag etwaiger weiterer Nebenleistungen im Grundbuch selbst anzugeben; nur i. Ü. ist danach eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung zulässig.

Für die Eintragung von Zinsen soll es nach der jedenfalls wohl **ganz herrschenden Auffassung** ausreichend sein, dass allein der Prozentsatz unmittelbar im Grundbuch eingetragen wird, während insbes. bzgl. der Zeiteinheit jedenfalls dann keine Eintragung ins Grundbuch erforderlich ist, wenn es sich um Jahreszinsen handelt (OLG Frankfurt OLGZ 1980, 72; OLG Saarbrücken OLGZ 1979, 306; LG Frankenthal Rpfleger 1976, 246; LG Bielefeld Rpfleger 1981, 354; Palandt/Herrler, BGB, 78. Aufl. 2019, § 1115 Rn. 12; MünchKommBGB/Lieder, 7. Aufl. 2017, § 1115 Rn. 23; BeckOGK-BGB/Kern, § 1115 Rn. 43, 45; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 1956 je m. w. N.). Die von einzelnen Landgerichten in älteren Entscheidungen (LG Bielefeld JurBüro 1957, 967 – aufgegeben jedoch von LG Bielefeld Rpfleger 1981, 354; LG Marburg MDR 1979, 846) sowie **vereinzelt** Autoren (Österreich, MDR 1979, 13; Reggers, JurBüro 1975, 1034) vertretene **Gegenauffassung**, wonach eine Grundbucheintragung ohne die Zeiteinheit des Zinses wegen ihrer Auslegungsbedürftigkeit nicht hinreichend eindeutig sei, ist auch u. E. mit der h. M. abzulehnen; jedenfalls, soweit ein jährlich vereinbarter Zins in Rede steht. Mit der ganz h. M. kann bei einer Eintragung ohne Zeiteinheit davon ausgegangen werden, dass entsprechend dem absoluten Regelfall Jahreszinsen vereinbart sind und damit allenfalls eine hiervon abweichende Vereinbarung unmittelbar im Grundbuch verlautbart werden müsste.

Mithin ist davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Sachverhalt bereits die erfolgte Eintragung „15 % Zinsen“ eine ausreichende Eintragung darstellt, dass insoweit aber jedenfalls die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ausreichend ist, um die Grundsuld auch hinsichtlich der Zinsen wirksam entstehen zu lassen.

2. Hinsichtlich der weiteren Frage, auf deren Beantwortung es damit vorliegend nicht ankommt, ist darauf hinzuweisen, dass, sollte es gänzlich an der Eintragung eines Zinssatzes fehlen, nicht die gesamte Eintragung dadurch unwirksam wird, sondern die Haftung des Grundstücks sich lediglich nicht auch auf die Zinsen erstreckt (BeckOGK-BGB/Kern, § 1115 Rn. 41 m. w. N.).