

71. 1. Ist das Reichsgericht nach § 79 der Grundbuchordnung zur Entscheidung berufen, wenn ein Oberlandesgericht in einer Grundbuchsache von der im Aufwertungsverfahren ergangenen Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts abweichen will?

2. Ist die Beschwerde gegen die Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch zulässig?

3. Genügt zur Wahrung des Aufwertungsanspruchs die Anmeldung bei einer örtlich unzuständigen Aufwertungsstelle?

BGB. § 892. GBO. § 71 Abs. 2, § 79. AufwG. § 16.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 29. Juni 1927 i. S. Sparkasse L. w. S.  
VB 7/27.

I. Grundbuchamt Leuchtern.  
II. Landgericht Raumburg a. S.

Der Sachverhalt ergibt sich aus folgenden

Gründen:

Die für die städtische Sparkasse in L. auf einem Grundstück in D. in Abteilung III unter Nr. 2 und 7 seit 1889 und 1907 eingetragenen beiden Hypotheken von je 20000 M sind am 29. November 1922 zurückgezahlt und auf Grund der Lösungsbewilligung vom 21. Oktober 1923 am 6. November 1923 gelöst worden. Die

Gläubigerin hat die beiden Hypotheken zur Aufwertung angemeldet und zwar innerhalb einer Sammelforderung vom 29. Dezember 1925, die an das Amtsgericht Zeitz gerichtet war und dort am 30. Dezember 1925 eintraf. Obgleich das Grundbuch über D. vom Amtsgerichte Teuchern geführt wird, trug das Amtsgericht Zeitz die Anmeldung der beiden Hypotheken in das Aufwertungsregister ein und stellte sie auch dem in D. wohnenden Eigentümer S. am 24. Juni 1926 zu. Erst nachdem dieser durch Schreiben vom 7. Juli 1926 mit der Begründung Einspruch erhoben hatte, daß die Anmeldung beim zuständigen Amtsgericht Teuchern nicht rechtzeitig erfolgt sei, gab das Amtsgericht Zeitz die Anmeldung an das Amtsgericht Teuchern zuständigkeithalber ab. Am 30. Juli 1926 ging die Anmeldung beim Amtsgericht Teuchern ein. Nun trug das Grundbuchamt Teuchern am 25. September 1926 die schon mit der Anmeldung beantragten Widersprüche gegen die Löschung der Hypotheken Nr. 2 und 7 gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 AufwG. zugunsten der Gläubigerin ein. Gegen diese Eintragung hat der zum Konkursverwalter über das Vermögen des Eigentümers S. bestellte Rechtsanwalt G. Beschwerde eingelegt, mit der er Löschung der Widersprüche begehrt. Das Landgericht Naumburg hielt die Anmeldung für wirksam und wies deshalb die Beschwerde durch Beschluß vom 18. Dezember 1926 zurück.

Das Kammergericht möchte der vom Rechtsanwalt G. eingelegten weiteren Beschwerde stattgeben, sieht sich aber daran gehindert durch die auf weitere Beschwerde im Aufwertungsverfahren ergangenen Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 26. Februar, 23. und 24. April 1926, abgedruckt AufwRechtspr. 1 S. 131, BayerZRpfl. 1926 S. 183 und JRdsch. 1926 Nr. 1161. Das Kammergericht will von diesen Entscheidungen, durch welche die Anmeldung bei einer unzuständigen Aufwertungsstelle für wirksam erklärt worden ist, abweichen und legt deshalb die Sache dem Reichsgericht zur Entscheidung vor.

Zur Begründung führt das Kammergericht im wesentlichen folgendes aus. Die Beschwerde gegen die Eintragung des Widerspruchs sei zulässig. Eine solche dürfe nur erfolgen, wenn die rechtzeitige Anmeldung des Anspruchs auf Aufwertung der Hypothek nachgewiesen sei. Die Entscheidung über die weitere Beschwerde

hänge danach von der Beantwortung der Frage ab, ob die rechtzeitig bei der örtlich-unzuständigen, aber verspätet bei der zuständigen Aufwertungsstelle eingegangene Anmeldung als rechtswirksam zu gelten habe oder nicht. Diese Streitfrage werde in den angeführten Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts sowie vom Landgericht Halle JW. 1926 S. 1854, anscheinend auch vom Oberlandesgericht Dresden AufwRechtspr. 1 S. 150, JW. 1926 S. 2693 bejaht, dagegen verneint vom Landgericht III Berlin JW. 1926 S. 872, sowie von Mügel, Erg.-Bd. § 16 A. 1 S. 270, Lehmann-Bösebeck, § 16 A. 1, 2, Emmerich, S. 190, 192, Cammerer, BayZfPfl. 1926 S. 55, Josef, JW. 1927 S. 63 A. zu 10. Eine Mittelmeinung wolle die Anmeldung in entsprechender Anwendung der Grundsätze, die das Reichsgericht in RGZ. Bd. 71 S. 380 für den Fall der Erbschaftsausschlagung gegenüber einem örtlich unzuständigen Gericht aufgestellt hat, für wirksam erachten, wenn die örtlich unzuständige Aufwertungsstelle gerichtliche Handlungen im Sinne des § 7 ZGB. vorgenommen, also bereits Obliegenheiten der zuständigen Aufwertungsstelle wahrgenommen habe (RG. 9. ZS. AufwRechtspr. 1 S. 486; Nadler, Grundbuch- und Aufw. Fragen 2 S. 18; Duajonowski S. 198; Neukirch S. 258). Die Anmeldung sei aber im vorliegenden Falle unwirksam. Nach dem Wortlaut des § 16 Abs. 1 Satz 1 AufwG. habe die Anmeldung nicht bei irgendeiner, sondern bei der bestimmten im Art. 118 DurchfVo. als örtlich zuständig bezeichneten Aufwertungsstelle zu erfolgen. Die Anmeldepflicht des Gläubigers einer zurückgezahlten Hypothek sei auf Antrag der Kompromißparteien in das Gesetz eingefügt worden, um die Durchführung der Aufwertung zu beschleunigen und in absehbarer Zeit wieder übersichtliche Grundbuchverhältnisse zu schaffen (Bericht des 18. Ausschusses des Reichstages S. 18, Neukirch S. 256). Wieweit aus der Fassung des § 16 Abs. 1 Satz 1 („findet nur statt“) und der Überschrift „Anmeldepflicht“ ergebe, sei die Frist als Ausschlussfrist anzusehen. Weber die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen den Ablauf der Frist noch deren Verlängerung in den Fällen der §§ 203, 204, 206, 207 BGB. sei im Gesetze zugelassen. Alle diese Erwägungen nötigten zu einer engen Auslegung des § 16 Abs. 1 Satz 1. Allerdings wolle das Bayerische Oberste Landesgericht die Vorschriften des Gesetzes, wenn irgend angängig, so auslegen, daß die Geltendmachung der dem Gläubiger verbliebenen

Rechte nicht unnötig erschwert oder gar bereitet werde. Allein solche allgemeine Billigkeitserwägungen könnten gegenüber dem positiven Inhalt des Gesetzes keine Beachtung finden. Auch die Berufung auf Art. 124 DurchfVo., wonach die sofortige Beschwerde und die sofortige weitere Beschwerde zum Protokoll des Gerichtsschreibers des zuständigen Gerichts oder „eines“ Amtsgerichts erklärt werden könne, sei verfehlt. Denn diese Ausnahmsvorschrift lasse eine rechtsähnliche Anwendung auf die Anordnung des § 16 Abs. 1 Satz 1 AufwG. nicht zu und rechtfertige eher einen Schluß aus dem Gegenteil. Nach § 7 FFG., dessen Anwendbarkeit aus § 73 AufwG. folge, seien gerichtliche Handlungen nicht aus dem Grunde unwirksam, weil ein örtlich unzuständiges Gericht sie vorgenommen habe. Diese Vorschrift könne aber nicht auf Parteierklärungen ausgedehnt werden, die gegenüber dem Gericht abzugeben seien. Die Entscheidung RGZ. Bd. 71 S. 380 werde im Schrifttum lebhaft bekämpft (Josef bei Gruch. Bd. 54 S. 588, Wolf, DZJ. 1909 S. 1488) und im Kommentar von RGR. zu § 1945 A. 2 als bedenklich bezeichnet (vgl. auch RGZ. Bd. 71 S. 104). Ihr sei nicht beizutreten, weil sie zu einem nicht zu billigenden Ergebnis führe. Es könne nicht angenommen werden, daß eine unwirksame Anmeldung unwirksam bleibe, falls das unzuständige Gericht die Sache alsbald dem zuständigen Gericht übermittle, dagegen wirksam werde durch ein gesetzwidriges Verfahren des Gerichts, das ihm an sich nicht zukommende Verfügungen treffe. Die einzelne Aufwertungsstelle solle die Zentralstelle für alle das gleiche Grundstück betreffenden Aufwertungsfachen sein. Eine zuverlässige Bescheinigung der im Art. 126 DurchfVo. vorgesehenen Art könnte nur erteilt werden, wenn nicht zu befürchten sei, daß noch nach Monaten wirksame Anmeldungen übersandt würden, die bei einer unzuständigen Aufwertungsstelle eingegangen seien. Die erwähnten Bescheinigungen könnten aber zu erheblichen wirtschaftlichen Maßnahmen der Beteiligten Anlaß geben. Die entsprechende Anwendung des § 7 FFG. auf solche bei einer unzuständigen Aufwertungsstelle eingegangenen Anmeldungen würde die Rechtssicherheit gefährden. Andererseits werde nicht verkannt, daß die vertretene Ansicht im einzelnen Falle zu Härten und Unbilligkeiten führen könne. Solche Nachteile seien aber bei Versäumung einer Ausschlußfrist unvermeidlich. Im übrigen wäre die die Gläubigerin vertretende städtische

Behörde wohl imstande gewesen, auf Grund der in ihren Händen befindlichen Nachweise die richtige Aufwertungsstelle rechtzeitig festzustellen.

Die Vorlegungspflicht nach § 79 GBD. bestehe auch dann, wenn die Entscheidungen, von denen das Oberlandesgericht abweichen wolle, auf weitere Beschwerde im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (§ 28 Abs. 2 FGG.) ergangen seien (Gütke-Triebel GBD. § 79 N. 13). Nach § 73 AufwG. seien aber die Vorschriften des Reichsgesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf das Verfahren der Aufwertungsstelle grundsätzlich anzuwenden. Insbesondere seien die Bestimmungen des § 28 Abs. 2, 3 und des § 199 FGG. durch § 74 Abs. 1 Schlusssatz AufwG. für entsprechend anwendbar erklärt.

1. Die Zuständigkeit des Reichsgerichts ist nach § 79 GBD. gegeben. Zwar sind die drei Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts, von denen das Kammergericht abweichen will, nicht im Grundbuchverfahren, sondern auf weitere Beschwerde gegen Verfügungen der Aufwertungsstelle ergangen. Nach § 73 AufwG. finden jedoch auf das Verfahren der Aufwertungsstellen im allgemeinen die Vorschriften des Reichsgesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit sinngemäße Anwendung und ebenso sollen die Vorschriften der § 28 Abs. 2, 3, § 199 FGG. über die Pflicht, die weitere Beschwerde dem Reichsgericht vorzulegen, Geltung haben (§ 74 Abs. 1 Schlusssatz des AufwG.). Ob § 79 Abs. 2 und 3 der Grundbuchordnung auch Platz greifen, wenn von einer gemäß § 28 Abs. 2 FGG. erlassenen Entscheidung abgewichen werden soll, ist streitig. Die Frage wird von Gütke-Triebel N. 13 und Fuchs N. 9 zu § 79 GBD. bejaht während Arnheim N. 8a zu § 79 GBD. und das bei Gütke-Triebel a. a. O. angeführte Schrifttum den entgegengesetzten Standpunkt vertreten. Der Entscheidung der allgemeinen Streitfrage bedarf es im vorliegenden Falle nicht, weil lediglich das Verhältnis der Grundbuchordnung und des Aufwertungsgesetzes in Betracht kommt. Die Vorschriften des Gesetzes über die Aufwertung von Hypotheken haben neben der Feststellung des Aufwertungsbetrags zugleich die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch zum Gegenstand und stellen sich deshalb als reichsgesetzliche, das Grundbuch betreffende Vorschriften im Sinne des § 79 Abs. 2 GBD. dar. Es ist in dieser

Richtung namentlich auf folgendes hinzuweisen. Die Aufwertungsstelle hat im wesentlichen den Aufwertungsbetrag nach den näheren Gesetzesvorschriften zu ermitteln und zu bestimmen (§§ 69, 70 AufwG.), der demnächst nach § 6 im Grundbuch einzutragen ist; daneben kommen die Sondervorschriften der §§ 7, 20 bis 23 über den Grundbuchverkehr und für die Eintragung eines Widerspruchs § 8 Absf. 2 und § 16 Absf. 2, 3 AufwG. in Betracht. Die Vorschriften des Gesetzes über die Aufwertung der Hypotheken und die dadurch veranlaßten Eintragungen im Grundbuch greifen ineinander. Die Tätigkeit der Aufwertungsstelle bei der Aufwertung von Hypotheken gründet sich auf noch in Geltung befindliche oder frühere Eintragungen im Grundbuch und hat andererseits unmittelbar oder mittelbar neue Eintragungen im Grundbuch zum Ziele oder dient doch ihrer Vorbereitung. Dieser wechselseitige Zusammenhang zwischen den Amtskreisen der Aufwertungsstelle und des Grundbuchamts hat eine Bestätigung gefunden im Artikel 118 DurchfVo., wonach als Aufwertungsstelle für die Aufwertung der Hypotheken und der gesicherten persönlichen Forderungen regelmäßig das Amtsgericht örtlich zuständig ist, in dessen Bezirk das Grundbuch geführt wird. Aus § 74 Absf. 1 Schlusssatz AufwG. folgt, daß das Reichsgericht zur Wahrung der Rechtseinheit auf dem Gebiet des gesetzlichen Aufwertungsrechts berufen sein soll. Die Erreichung dieses Zweckes ist aber bei der gesetzlichen Regelung der Hypothekenaufwertung nur gewährleistet, wenn bei Uneinigkeit verschiedener Oberlandesgerichte über die Gesetzesauslegung die Zuständigkeit des Reichsgerichts zur Entscheidung über die weitere Beschwerde in jedem Falle begründet ist, mag die erstinstanzliche Entscheidung, sei es in der früheren, sei es in der zur Entscheidung stehenden Sache, von einer Aufwertungsstelle oder von einem Grundbuchamt erlassen sein. Das zeigt sich besonders im vorliegenden Falle, da von der Auslegung des § 16 Absf. 1 Satz 1 über den Anmeldezwang das amtliche Einschreiten der Aufwertungsstelle und des Grundbuchamts gleichermaßen abhängt.

2. Mit Recht hält das Kammergericht im Vorlegungsbeschluß die Beschwerde gegen die Eintragung der Widersprüche mit dem Ziele ihrer Beseitigung für zulässig. Durch die Eintragung des Widerspruchs entsteht ebensowenig wie durch eine Vormerkung ein dingliches Recht. Auch die Verfügung über das eingetragene Recht,

gegen das sich der Widerspruch richtet, wird an sich nicht beschränkt. Vielmehr soll durch die Eintragung des Widerspruchs ein Recht für den Fall, daß es außerhalb des Grundbuchs besteht und nachgewiesen werden kann, gegen spätere rechtsgeschäftliche Verfügungen gesichert werden (§ 892 Satz 1 BGB.). Der Inhalt des Grundbuchs weist das Bestehen des durch den Widerspruch gesicherten Rechts nicht aus. Deshalb können die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs zugunsten des dem Widerspruchsberechtigten etwa zustehenden Rechts keine Anwendung finden (Komm. vom RGR. Bem. 1 zu § 899 BGB.). Bei der beschränkten rechtlichen Bedeutung des Widerspruchs, durch den nicht ein selbständiges Recht verbrieft wird, gehört er nicht zu den Eintragungen im Sinne des § 71 Abs. 2 GBO., wie auch ein Widerspruch gegen einen Widerspruch nicht zulässig ist. Es entspricht der allgemeinen Meinung, daß die Beschwerde gegen die Eintragung eines Widerspruchs durch § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO. nicht ausgeschlossen ist (Güthe-Triebel II Bem. 9 zu § 7 GBO. mit Nachweisen; Arnheim Anm. 18; Predari Anm. 14 zu § 71 GBO.).

3. Zutreffend geht das Kammergericht davon aus, daß die Entscheidung über die weitere Beschwerde davon abhängt, ob die Anmeldung des Anspruchs auf Aufwertung der gelöschten Hypotheken als rechtswirksam anzusehen ist oder nicht. Im ersteren Falle ist die Eintragung des Widerspruchs gegen die Löschung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 AufwG. an sich gerechtfertigt und die weitere Beschwerde unbegründet, da die Hypotheken innerhalb der im § 15 AufwG. bestimmten Frist zurückgezahlt sind und der Aufwertung kraft Rückwirkung unterliegen, wie wenigstens für das Widerspruchsverfahren zu unterstellen ist. Erweist sich dagegen die Anmeldung aus Rechtsgründen als unwirksam, so würde bereits das Erlöschen des Aufwertungsanspruchs nach § 16 Abs. 1 AufwG. feststehen und daher für die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Löschung der Hypotheken kein Raum mehr sein.

In der Sachentscheidung ist den zutreffenden Gründen des Kammergerichts beizutreten. Zunächst kann es nicht zweifelhaft sein, daß nach § 16 AufwG. in Verbindung mit den Artikeln 117, 118 der Durchführungsverordnung vom 29. November 1925 nicht jede beliebige, sondern die nach diesen Vorschriften berufene Aufwertungs-

stelle für die Entgegennahme der Anmeldung örtlich zuständig ist. Die außerordentliche Tragweite der Hypothekenaufwertung für den Grundstückshandel und den Realkredit nötigt zu einer strengen Auslegung der Grundsätze über den Anmeldungszwang. Durch § 22 Abs. 2 AufwG. ist der öffentliche Glaube des Grundbuchs seit dem 1. Juli 1925 bis auf weiteres zugunsten der Aufwertungsansprüche ausgeschaltet. Steht die Veräußerung oder Belastung eines Grundstücks nach dem 1. Januar 1926 in Frage, so sind der Eigentümer und die Beteiligten darauf angewiesen, Erkundigungen über den Umfang der angemeldeten Rechte bei der zuständigen Aufwertungsstelle einzuholen, und diese ist auf Antrag verpflichtet, die im Artikel 126 Durchf. Vo. vorgesehenen Bescheinigungen über die erfolgten Anmeldungen auszustellen. Ließe man alle Anmeldungen bei einer örtlich nicht zuständigen Aufwertungsstelle als rechtswirksam gelten, so würde die Zuverlässigkeit der von der Aufwertungsstelle über die eingelaufenen Anmeldungen zu erteilenden Auskunft wesentlich beeinträchtigt werden. Die einzige vom Gesetz gebotene amtliche Grundlage, um während des Schwebens des Aufwertungsverfahrens die Hypothekenlast des einzelnen Grundstücks mit einiger Sicherheit berechnen zu können, würde damit erschüttert. Dieses Ergebnis ist aber mit der vom Gesetz durch den Anmeldungszwang erstrebten möglichen Sicherung des Grundbuchverkehrs nicht vereinbar. Gegenüber den an die Rechtssicherheit auf dem Gebiete des Liegenschaftsrechts zu stellenden allgemeinen Anforderungen müssen die aus dem Gesetz nicht unmittelbar zu entnehmenden Willigkeitsgründe zurücktreten, die im einzelnen Falle dem Hypothekengläubiger gegen den Verlust seines Aufwertungsanspruchs an sich zur Seite stehen möchten. Die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen den Ablauf der Anmeldungsfrist ist nicht zugelassen<sup>1)</sup>, so daß es der Gläubiger zu tragen hat, wenn er selbst ohne eigene Schuld, z. B. durch ein Versehen der Post, die rechtzeitige Anmeldung bei der zuständigen Aufwertungsstelle verjäumt hat.

Der hier vertretenen Ansicht steht die Entscheidung des Reichsgerichts vom 15. Juli 1909 (RGZ. Bd. 71 S. 380) nicht entgegen. Diese Entscheidung knüpft an den ersten Halbjahr im § 7 FOG. an, welcher vorschreibt, daß gerichtliche Handlungen nicht aus dem

<sup>1)</sup> Vgl. jetzt § 16 des Ges. vom 9. Juli 1927, RGBl. I S. 171. D. C. Entsch. in Bllst. 117.

Grunde unwirksam sind, weil sie von einem örtlich unzuständigen Gericht vorgenommen sind. Es wird dort eine gegenüber einem örtlich unzuständigen Nachlaßgericht abgegebene Erklärung über die Ausschlagung einer Erbschaft dann für wirksam erklärt, wenn das Nachlaßgericht sich für zuständig gehalten hat und tätig geworden ist, und so dazu beigetragen hat, daß die rechtzeitige Ausschlagungserklärung beim zuständigen Nachlaßgericht unterblieben ist. Eine dem angeführten § 7 FGG. ähnliche Vorschrift findet sich in der Grundbuchordnung nicht (vgl. die beschränkte Vorschrift im § 10 daselbst), und es entspricht auch der Natur der Sache, daß eine Eintragung im Grundbuch auf dem Blatte eines bestimmten Grundstücks nur dort erfolgen kann, wo das Grundbuch geführt wird. Man findet zwar auf das Verfahren der Aufwertungsstellen im allgemeinen die Vorschriften über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit sinngemäße Anwendung. Allein die Vorschriften des Aufwertungsgesetzes über die Aufwertung der Hypotheken stehen, wie oben ausgeführt ist, im engen Zusammenhang mit dem Grundbuchrecht. Das tritt auch in diesem Falle hervor, da gleichzeitig mit der Anmeldung zur Aufwertung die Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch gegen die Löschung der Hypotheken beantragt worden ist. Aus diesem Grunde passen die in der Entscheidung RGZ. Bd. 71 S. 380 aufgestellten Rechtsätze nicht auf den gegenwärtigen Fall.

Nach alledem war der weiteren Beschwerde stattzugeben.