

86. Welche Bedeutung kommt dem Rangvorbehalt für den Eigentümer aus § 7 des Aufwertungsgesetzes zu?

V. Zivilsenat. Beschl. v. 7. Juli 1927 in der Grundbuchsache Charlottenburg Bd. 54 Bl. 2252 A. V B 14/27.

- I. Amtsgericht Charlottenburg.
- II. Landgericht III Berlin.

Der Sachverhalt ergibt sich aus folgenden

Gründen:

Im Grundbuch der Stadt Charlottenburg ist in Abteilung III zur ersten Stelle unter Nr. 2 eine auf 9618,75 G $\mathcal{M}$  aufgewertete Darlehenshypothek von 75000  $\mathcal{M}$  eingetragen. Ihr geht im Range nur die in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Post vor, die sich auf die Beitragspflicht der Grundstückseigentümerin zu den Kanalisationskosten bezieht. Bei der am 31. Juli 1926 erfolgten

Eintragung der Aufwertung der Hypothek Nr. 2 ist im Grundbuch in Abteilung III unter Nr. 9 vermerkt worden, daß die Grundstückseigentümerin gemäß § 7 AufwG. befugt sei, im Range vor den — der Hypothek Nr. 2 im Range nachstehenden — Posten Abteilung III Nr. 3, 6 und 7 und Abteilung II Nr. 2 eine Hypothek oder Grundschuld in Höhe von 25% des Goldmarkbetrags der Hypothek Nr. 2, d. i. in Höhe von 9618,75 G.M., mit den üblichen Zinsen einzutragen zu lassen. Zu gleicher Zeit ist unter derselben Nummer mit dem Range der darin bezeichneten Befugnis der Grundstückseigentümerin auf Grund ihrer Bewilligung eine Darlehenshypothek von 8000 G.M. für den Kaufmann G. in L. eingetragen worden. Dieser vertritt den Standpunkt, daß die Eintragung seiner Hypothek insofern der wirklichen Rechtslage nicht entspreche, als ihr zufolge § 7 AufwG. der Vorrang nicht nur gegenüber den in ihrer Eintragung angegebenen — bereits vor dem Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes eingetragenen — Posten, sondern auch gegenüber der unter Nr. 8 erst nachher (am 9. April 1926) eingetragenen Höchstbetragshypothek von 38280 G.M. zustehe. Er ist deshalb beim Grundbuchamt mit Eingabe vom 20. Oktober 1926 dahin vorstellig geworden, daß die Eintragung eines entsprechenden Widerspruchs von Amts wegen bewirkt werde. Das Grundbuchamt hat diesem Verlangen jedoch nicht stattgegeben, weil der Rangvorbehalt des § 7 AufwG. nur gegenüber den bei Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes bereits bestehenden Rechten am Grundstücke wirksam sei. Die vom Gesuchsteller hiergegen eingelegte Beschwerde, mit der er unter Wiederholung seines früheren Begehrens zugleich Eintragung entsprechender Rangvermerke bei den Hypotheken Nr. 8 und 9 beantragt hat, ist vom Landgericht als unbegründet zurückgewiesen worden. Das Kammergericht hält die weitere Beschwerde insofern, als mit ihr Grundbuchberichtigung beantragt ist, im Hinblick auf § 71 Abs. 2 G.B.D. für unzulässig, im übrigen dagegen für zulässig und begründet. Es erwägt, daß dem Grundstückseigentümer, wenn nicht schon — ungeachtet der Vorbelastung in Abteilung II Nr. 1 — nach § 7 Abs. 1 Satz 1 AufwG., so doch mit Rücksicht auf die sich aus dem berichtigten Mehrbeitragswert von 200000 G.M. ergebende Grenze für die Anlegung von Mündelgeld von 100000 G.M. nach § 7 Abs. 1 Satz 2 daselbst die Befugnis zustehe, im Range nach der Hypothek Abteilung III Nr. 2 und vor den ihr nachstehenden Rechten eine Hypo-

thes in der aus der Eintragung dieser Befugnis ersichtlichen Höhe eintragen zu lassen. Unter den nachstehenden Rechten seien aber im Gegensatz zu der Auffassung der Vorinstanzen nicht nur die bei Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes bestehenden (sei es eingetragenen, sei es nach dessen Vorschriften wieder einzutragenden) Rechte, sondern auch später neu eingetragene Rechte zu verstehen. Da dieser Rechtsauffassung aber die vom Bayerischen Obersten Landesgericht in einer Grundbuchsache erlassene Entscheidung vom 18. Dezember 1926 (AufwRspr. 1927 S. 161, JRBsch. 1927 Nr. 615, JW. 1927 S. 1021) entgegenstehe, so hat das Kammergericht die weitere Beschwerde gemäß § 79 GBD. dem Reichsgericht vorgelegt.

Die Voraussetzungen des § 79 GBD. sind gegeben. Denn die Entscheidung über die weitere Beschwerde hängt nach den Darlegungen des Kammergerichts, soweit die Beschwerde für zulässig erachtet wird, davon ab, ob die im § 7 AufwG. dem Eigentümer gewährte Befugnis auch gegenüber solchen Rechten Platz greift, die erst nach dem Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes entstanden sind. Da es sich bei der Beantwortung dieser Frage um die Auslegung einer das Grundbuchrecht betreffenden Vorschrift des Aufwertungsgesetzes handelt und das Kammergericht bei dieser Auslegung von der auf weitere Beschwerde ergangenen vorerwähnten Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts abweichen will, so ist das Reichsgericht zur Entscheidung berufen.

Dem Kammergericht ist auch darin beizutreten, daß die weitere Beschwerde, soweit sie auf Grundbuchberichtigung abzielt, gemäß § 71 Abs. 2 GBD. unzulässig ist; das ist im kammergerichtlichen Beschluß mit eingehender Begründung zutreffend dargelegt. Dagegen kann im übrigen der Rechtsauffassung des Kammergerichts nicht gefolgt werden. Zutreffend begründet ist allerdings seine Annahme, daß die Entscheidung über die weitere Beschwerde von der Beantwortung der vorerwähnten, auch im Schrifttum<sup>1)</sup> sowie in

<sup>1)</sup> Vgl. Michaelis § 7 AufwG. Anm. 6; Nadler, Grundbuch- und Aufwertungsfragen 3. Aufl. S. 261; Neukirch S. 141; Ritz JDMotB. 1926 S. 599; Ring, JW. 1925 S. 2571, Grundbuch- und Aufwertungsrichter Großberlins Beschl. Nr. 73 JDMotB. 1926 S. 610 im Gegensatz zu Mügel § 7 AufwG. Anm. 7 und 10, Erg.-Bd. § 7 Anm. 4b; Duassowski AufwG. 4. Aufl. S. 116; Jmberg JDMotB. 1926 S. 64; Levis, Aufwertung von Hypotheken S. 84; Cammerer, Bah. J. f. Rpf. 1926 S. 383. D. C.

der Rechtsprechung<sup>1)</sup> streitigen Rechtsfrage abhängt. Nicht beizupflichten ist aber seiner Annahme, daß diese Rechtsfrage zu bejahen sei.

Als ausschlaggebend hat das Kammergericht in seinem Vorlegungsbeschluß erwogen, das Gesetz enthalte trotz eingehender Regelung der in § 7 dem Eigentümer gewährten Befugnis keine ausdrückliche Vorschrift des Inhalts, daß den erst nach dem Inkrafttreten des Gesetzes entstandenen Rechten der Vorrang vor der bereits vorher entstandenen Eigentümerbefugnis zukommen solle; ein solcher Vorrang des später entstandenen Rechts könne aber nicht als selbstverständlich und daher beim Mangel ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung nicht als zu Recht bestehend angesehen werden. Dieser Erwägung vermag indes der Senat nicht zu folgen. Denn nach dem Wortlaute des Gesetzes ist es keineswegs ausgeschlossen, liegt vielmehr näher, unter „nachgehenden Rechten“, denen gegenüber die Eigentümerbefugnis den Vorrang genießen soll, nur solche zu verstehen, die bereits beim Inkrafttreten des Gesetzes zu Recht bestanden; sei es, daß sie noch eingetragen waren oder nach den Vorschriften des Gesetzes kraft Vorbehalts oder Rückwirkung wieder einzutragen sind. Gegen diese Auffassung läßt sich auch nicht § 7 Abs. 3 ins Feld führen. Nach dieser Vorschrift wird die Befugnis des Eigentümers, an der vorbehaltenen Rangstelle eine Hypothek oder Grundschuld eintragen zu lassen, auch solange diese Befugnis nicht eingetragen ist, dadurch nicht berührt, daß ein im Range nachgehendes Recht von einem Dritten erworben ist. Diese Vorschrift war aber auch von dem hier vertretenen Standpunkt aus erforderlich, damit eine Beeinträchtigung der Eigentümerbefugnis vermieden wird, welche durch die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs verursacht werden könnte. Denn diese Vorschriften hätten sonst in Fällen Platz greifen können, in denen die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes entstandenen Rechte nach dem Inkrafttreten auf einen gutgläubigen Dritten übertragen worden sind.

Die hier vertretene Gesetzesauslegung ist also mit dem Wortlaute des Gesetzes durchaus in Einklang zu bringen, und sie hat,

<sup>1)</sup> Vgl. die Beschlüsse des Oberlandesgerichts Braunschweig AufwRspr. 1926 S. 571 und des 1. Zivilsenats des Kammergerichts AufwRspr. 1927 S. 1013 im Gegensatz zu der Entscheidung des 8. Zivilsenats des Kammergerichts AufwRspr. 1926 S. 530. D. E.

wenn man den Wortlaut für sich allein nicht für unzweideutig hält, auch innere Gründe für sich.

Kein wesentliches Gewicht ist allerdings den Gründen zu entnehmen, die das Bayerische Oberste Landesgericht aus § 881 BGB. und aus den in seinem Beschluß erwähnten Anträgen der Abgeordneten Dr. West und Keil entnimmt. Denn die Vorschrift des § 881 BGB. hat einen durch Rechtsgeschäft zu Lasten eines bestimmten Rechts bestellten und der Eintragung in das Grundbuch bedürftigen Rangvorbehalt im Auge, während hier eine Eigentümerbefugnis in Frage kommt, die kraft Gesetzes entstanden ist, die der Eintragung in das Grundbuch nicht bedarf und deren Inhalt durch Auslegung des § 7 AufwG. bestimmt werden muß. Ebensowenig ist den Anträgen der Abgeordneten Dr. West und Keil eine maßgebliche Bedeutung beizumessen, da das Gesetz nicht auf ihnen, sondern auf den wesentlich von ihnen verschiedenen Anträgen der Kompromißparteien beruht.

Entscheidend für die hier vertretene Auffassung spricht dagegen der Zweck des Gesetzes. Denn dieser ging, wie seine Entstehungsgeschichte (vgl. Bericht des 18. Ausschusses S. 7) ergibt, dahin, dem Eigentümer an kreditfähiger Stelle einen kreditfreien Platz einzuräumen. Diesem Bedürfnis wird aber Genüge getan, wenn der Eigentümer gegenüber den beim Inkrafttreten des Gesetzes bereits bestehenden Rechten die in § 7 vorbehaltene Befugnis eingeräumt erhält. Hat er nach dem Inkrafttreten des Gesetzes Kredit aufgenommen, so ist nicht anzunehmen, daß ihm auch gegenüber einer für diesen Kredit bestellten Hypothek oder Grundschuld eine Rangstelle insoweit vorbehalten bleiben soll, als er nicht auf die Befugnis zur Einräumung eines Vorrangs ausdrücklich verzichtet hat. Denn diese Annahme würde in aller Regel dem mutmaßlichen Willen der Beteiligten zuwiderlaufen. Eine Befugnis des Eigentümers, an der ihm vorbehaltenen Rangstelle eine Hypothek oder Grundschuld eintragen zu lassen, könnte daher mit Wirkung gegenüber den nach dem Inkrafttreten des Gesetzes entstandenen Rechten nur dann angenommen werden, wenn der Wille des Gesetzes, eine solche Befugnis einzuräumen, klar und unzweideutig ersichtlich wäre. Dies ist nicht der Fall.

Dazu kommt, daß die vom Kammergericht in seinem Vorlegungsbeschluß vertretene Rechtsauffassung, wie es in seinem darin

erwähnten Beschluß vom 27. Januar 1927 (AufwRspr. 1927 S. 246, JRdsch. 1927 Nr. 723, JW. 1927 S. 1013) selbst zugibt, zu einem das Rechtsgefühl nicht befriedigenden Ergebnis führt. Denn da die Eigentümerbefugnis des § 7 AufwG., wie in Übereinstimmung mit der herrschenden Meinung anzunehmen ist, als ein dem jeweiligen Eigentümer zustehender Teil seines Eigentumsrechts, ebensowenig wie der Rangvorbehalt des § 881 BGB. abtretbar und deshalb auch nicht pfändbar ist<sup>1)</sup>, so würde die hier in Rede stehende Rechtsauffassung des Kammergerichts dem Eigentümer die Möglichkeit eröffnen, sein Grundstück zum Nachteil seiner Gläubiger mit einem ihnen auch im Falle der Eintragung einer Zwangshypothek vorgehenden Rechte zu belasten. Dieses Ergebnis, dem gegenüber die Beschlagnahme des Grundstücks nur in beschränktem Umfange Schutz gewähren könnte, muß aber als unannehmbar bezeichnet werden.

Der Senat kommt daher in Übereinstimmung mit dem Bayerischen Obersten Landesgericht und im Gegensatz zum Kammergericht zu dem Ergebnis, daß dem Rangvorbehalt für den Eigentümer nach § 7 AufwG. Wirkung nur gegenüber den beim Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes eingetragenen und den nach dessen Vorschriften wieder einzutragenden Rechten zukommt. Daraus ergibt sich aber, daß hier eine Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht vorliegt und daß mithin die weitere Beschwerde, soweit sie zulässig ist, als unbegründet zurückzuweisen war.

<sup>1)</sup> Vgl. dazu u. a. Stein-Jonas § 857 BPD. Anm. 12a; Mügel Erg.-Bd. S. 254; Schlegelberger-Harmening 4. Aufl. § 7 AufwG. Anm. 2; Quas-sowski 3. Aufl. S. 115; Lehmann-Boesebed S. 115; Emmerich § 7 AufwG. Anm. 3; Rabler 2. Aufl. S. 73; Levis S. 83; Metzfeld JW. 1925 S. 257; Max Wolff JW. 1926 S. 690; Enneccerus-Wolff Sachenrecht 7. Aufl. S. 117 und 569 im Gegensatz zu Abraham § 7 AufwG. Anm. 12a; Kronstein Bad. RPr. 1925 S. 109; Ring JW. 1925 S. 2570. D. G.