

27. 1. Kann das Grundbuchamt durch einstweilige Verfügung zur Vornahme oder Unterlassung einer Amtshandlung angehalten werden?

2. Welche rechtliche Bedeutung hat eine einstweilige Verfügung, durch die dem Käufer eines Grundstücks verboten wird, die zu seinem Eigentumserwerb erforderliche Eintragung im Grundbuch herbeizuführen?

3. Findet § 878 BGB. auf ein durch einstweilige Verfügung begründetes Erwerbsserbot Anwendung?

BGB. §§ 135, 136, 878. ZPO. §§ 935, 938.

V. Zivilsenat. Ur. v. 4. Februar 1928 i. S. Sp. (M.) w. St. (Befl.). V 117/27.

I. Landgericht Koblenz.

II. Oberlandesgericht Köln.

Durch notariellen Vertrag vom 26. September 1922 verkaufte der Kläger an den Beklagten seine in A. gelegenen, im dortigen Grundbuch eingetragenen Grundstücke. Die Parteien hatten mündlich einen Kaufpreis von 1250000 M vereinbart, es wurde aber nur ein solcher in Höhe von 900000 M beurkundet. Die Auflassung der Grundstücke erfolgte am 9. Oktober 1922 vor demselben Notar. Dieser reichte die beiden Urkunden mit dem Antrag auf Eintragung des Beklagten als Eigentümer am 13. Dezember 1922 dem Grundbuchamt ein. Am 14. Dezember ging beim Grundbuchamt eine einstweilige Verfügung des Amtsgerichts A. ein, die dem Beklagten untersagte, den Antrag auf Umschreibung der Grundstücke zu stellen, und worin das Grundbuchamt ersucht wurde, einem Umschreibungsantrag nicht stattzugeben. Diese einstweilige Verfügung wurde dem Beklagten am 25. Dezember 1922 zugestellt. Das Grundbuchamt leistete dem weiteren Ersuchen des Amtsgerichts um Eintragung der einstweiligen Verfügung Folge. Es löschte jedoch am 13. März 1923 den Eintrag von Amts wegen insoweit, als zum Ausdruck gebracht war, daß dem Antrag auf Umschreibung der Grundstücke nicht stattgegeben werden dürfe. Am 20. April 1923 wurde sodann der Beklagte als Eigentümer eingetragen.

Der Kläger klagte auf Rückauflassung. Das Landgericht verurteilte den Beklagten hierzu Zug um Zug gegen Erstattung von

5000 *M.* und gegen Freistellung von den im notariellen Kaufvertrag übernommenen Hypotheken; das Oberlandesgericht dagegen wies die Klage ab. Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

Dem Berufungsgericht ist zwar darin zuzustimmen, daß die Vornahme oder Unterlassung einer Amtshandlung dem Grundbuchamt durch eine einstweilige Verfügung nicht zur Pflicht gemacht werden kann (JW. 1927 S. 2204 Nr. 22). Vielmehr hat der Grundbuchbeamte aus eigener Machtvollkommenheit und unter eigener Verantwortlichkeit darüber zu befinden, ob eine zu seiner Kenntnis gebrachte, inhaltlich nicht unter § 941 ZPO. fallende einstweilige Verfügung, die gegen einen von den Streitteilen ergangen ist, eine von diesem beantragte Eintragung hindert. Der Auslegung, die der Berufungsrichter der zugunsten des Klägers ergangenen einstweiligen Verfügung im übrigen gegeben hat, kann jedoch nicht beigetreten werden. Da es sich um eine richterliche Anordnung handelt, ist das Revisionsgericht zur selbständigen Prüfung ihrer Bedeutung befugt. Nicht zu billigen ist die Ansicht des Vorderrichters, daß an den Beklagten ergangene Verbot, den Umschreibungsantrag zu stellen, könne als lästige Anordnung nicht ausdehnend ausgelegt werden, die einstweilige Verfügung sei daher gegenstandslos, weil zur Zeit ihrer Zustellung an den Beklagten der Antrag auf Eintragung schon gestellt gewesen sei. Anordnungen einer Behörde, auch wenn sie eine für den Empfänger lästige Auflage enthalten, sind nicht nach ihrem bloßen Wortlaut, sondern nach ihrem Sinn und Zweck auszulegen. Eine einstweilige Verfügung, die dem Käufer verbietet, beim Grundbuchamt den Antrag auf Umschreibung des Eigentums zu stellen, kann aber ihrem Sinn und Zweck nach nur dahin gedeutet werden, daß dem Käufer zugleich verboten werden soll, einen etwa schon gestellten Antrag auf Umschreibung aufrechtzuerhalten und so die zu seinem Rechtswerb erforderliche Eintragung herbeizuführen. In der Frage der Zulässigkeit und Wirkung einer derartigen einstweiligen Verfügung tritt der Senat den Ausführungen des III. Zivilsenats im Urteil RGZ. Bd. 117 S. 287 bei. Hiernach ist die Zulässigkeit einer solchen auf Grund der §§ 935, 938 Abs. 2 ZPO. erlassenen einstweiligen Verfügung nicht zu bezweifeln. Die letztere Vorschrift

spricht allerdings ausdrücklich nur von einem Veräußerungsverbot; die dortige Aufzählung ist jedoch nicht erschöpfend. Wenn zur Erreichung des Zweckes der einstweiligen Verfügung ein Erwerbsverbot erforderlich ist, so muß dieses nach § 938 Abs. 1 das. ebenfalls zulässig sein. Bejaht man dies, so ist ein solches Erwerbsverbot auch in seiner bürgerlichrechtlichen Wirkung einem Veräußerungsverbot gleichzustellen. Diese geht dahin, daß sie die Befugnis des Erwerbers, sich das Eigentum zu verschaffen, zugunsten des Veräußerers beschränkt und zugleich ein vom Grundbuchrichter zu beachtendes Hindernis für die Eintragung begründet. Eine dem Erwerbsverbot zuwider getroffene Verfügung ist daher nach den entsprechend anwendbaren §§ 135, 136 BGB. demjenigen gegenüber unwirksam, zu dessen Gunsten das Verbot erlassen ist. Als Verfügung kommt hier die Stellung des Antrags in Betracht, den vom Vertragsgegner bewilligten Eigentumswechsel durch Eintragung im Grundbuch zu vollziehen. Läßt sich das Grundbuchamt trotz Kenntnis des Erwerbsverbots herbei, einem dadurch betroffenen Umschreibungsantrag stattzugeben, so müssen innerhalb des Wirkungsfreies des Verbots die Rechtsfolgen entfallen, die eine widersprechende Eintragung sonst mit sich bringen würde, hier insbesondere die ihr durch § 313 S. 2 BGB. verliehene Straft, im Verein mit der Auflassung die Nichtigkeit eines formwidrigen Rechtsgeschäfts zu heilen.

Der Wirksamkeit der einstweiligen Verfügung steht im vorliegenden Falle der Umstand nicht entgegen, daß der Antrag auf Eintragung beim Grundbuchamt bereits eingegangen war, als die einstweilige Verfügung zugestellt wurde. Denn wie § 878 BGB. sich nicht auf absolute Erwerbsbeschränkungen im Sinne der Art. 86 bis 88 GG. z. BGB. bezieht, so kann er auch auf ein relatives Erwerbsverbot der hier fraglichen Art keine Anwendung finden. Dazu kommt, daß die einstweilige Verfügung gerade den Zweck hatte, den Anspruch des Veräußerers auf Kondition der Auflassung zu sichern. Sie hat daher auch die rechtliche Bedeutung, daß die in § 878 BGB. neben dem Eingang des Antrags auf Eintragung vorausgesetzte Bindung der Parteien ebenso wie der gestellte Antrag selbst vorläufig außer Kraft gesetzt wird (vgl. RWRKomm. 6. Aufl. § 878 Anm. 3 Abs. 1 a. E.; RW. JB. Bd. 1 S. 335; Rosenberg Sachenrecht Anm. II 4 zu § 878 BGB.). . . .