

42. 1. Ist im Sinne des § 7 Abs. 4 AufwG. die Hypothekenvormerkung einem Recht am Grundstück gleichzuachten?

2. Darf der Grundstückseigentümer, der gegen Bewilligung einer Hypothekenvormerkung Kredit aufgenommen hatte, einen Rangvorbehalt, in dessen Stelle die Vormerkung eingerückt war, noch einmal für sich ausnützen, wenn die Vormerkung nach Zurückzahlung des durch sie gesicherten Darlehens gelöscht wurde, ohne daß Umschreibung in das endgültige Recht erfolgt war?

V. Zivilsenat. Beschl. v. 2. Mai 1929 in einer Grundbuchsache.
VB 2/29.

I. Amtsgericht Köln.

II. Landgericht Baselstf.

Der Sachverhalt und die Entscheidung ergeben sich aus folgenden Gründen:

Auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin hatte an erster Stelle eine Darlehens-Gesamthypothek von 4100 M. gehaftet, die nach Auszahlung in Papiermark am 21. Februar 1923 gelöscht worden war. Bei der Wiedereintragung dieser Hypothek mit ihrem Aufwertungsbetrag — in Abt. III Nr. 8 — wurde am 11. September 1926 gleichzeitig unter Nr. 9 daselbst der Rangvorbehalt für die Eigentümerin gemäß § 7 AufwG. in Höhe von 1025 Goldmark vermerkt. Damals war in Abt. III Nr. 7 seit dem 20. April 1925 eine Sicherungshypothek von 650 Goldmark für die Stadtgemeinde R. vorgemerkt. Als nun am 25. Februar 1928 die Grundstückseigentümerin von dem Rangvorbehalt Nr. 9 zugunsten einer von ihr einem anderen Gläubiger zugesagten Darlehenshypothek von 700 Goldmark Gebrauch machen wollte, wurde ihr vom Grundbuchamt eröffnet, die Rangstelle Nr. 9 werde durch die Vormerkung Nr. 7 in Höhe von 650 Goldmark in Anspruch genommen, so daß dem Eigentümer nur für den Betrag von 375 Goldmark eine Befugnis verbleibe. Zur Entschließung darüber, ob die neue Hypothek an bereiter Stelle und nur in Höhe des noch offenen Betrags an der Rangstelle eingetragen werden solle, wurde eine Frist von drei Wochen gesetzt. Zugleich wurde im Grundbuch das Einrücken der Post Nr. 7 in die Rangstelle Abt. III Nr. 9 vermerkt. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist wurde der Eintragungsantrag zurückgewiesen. Inzwischen hatte die Eigentümerin Löschungsbewilligung der Stadtgemeinde R. erwirkt, worin die Zurückzahlung des Darlehens bescheinigt und auf Grund deren die Vormerkung Abt. III Nr. 7 gelöscht wurde. Die Eigentümerin wiederholte nunmehr ihren Antrag vom 25. Februar 1928. Das Grundbuchamt verharrte jedoch bei der Ablehnung, da der Rangvorbehalt zu dem Betrag, den die Vormerkung beansprucht habe, verbraucht sei. Die Beschwerde der Eigentümerin blieb erfolglos. Ihre weitere Beschwerde möchte das Kammergericht als unbegründet zurückweisen; es sieht sich aber daran gehindert durch einen Beschluß des Oberlandesgerichts Dresden vom 12. Juli 1926 (AufwRspr. 1926 S. 581), wonach bloßen Hypothekenvormerkungen die Anerkennung als Recht am Grundstück im Sinne des § 7 Abs. 4 AufwG. verweigert wird. Das Kammergericht hat deshalb die weitere Beschwerde dem Reichsgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Die Voraussetzungen der Vorlegung nach § 79 BGB. sind gegeben; die Zuständigkeit des Reichsgerichts zur Entscheidung auf die weitere Beschwerde ist daher begründet. Sachlich mußte der Beschwerde der Erfolg versagt bleiben, weil in der streitigen Rechtsfrage, jedenfalls für einen Fall von der besonderen Gestaltung des vorliegenden, der Ansicht des Kammergerichts vor der des Oberlandesgerichts Dresden der Vorzug gebührt. Im Zusammenhang mit der Durchführung der Aufwertung wird dem Grundstückseigentümer durch § 7 AufwG. die Möglichkeit einer Befriedigung seines Kreditbedürfnisses gewährt. Sie wird jedoch durch Abs. 4 daselbst insoweit eingeschränkt, als das Grundstück seinem Kreditbedürfnis durch Belastung mit Rechten, die auf Reichsmark, auf eine ausländische Währung, auf Feingold, auf Roggen oder auf einen anderen wertbeständigen Maßstab lauten, bereits dienstbar gemacht ist. Diese Einschränkung wird in der Weise verwirklicht, daß die vorbezeichneten Rechte in der Reihenfolge ihres Ranges die für den Eigentümer vorbehaltene Rangstelle einnehmen. Es handelt sich demnach bei den Vorschriften des § 7 um eine unmittelbar kraft Gesetzes wirksam werdende Ordnung des Ranges bestimmter Rechte am Grundstück. Die Vormerkung ist nun zwar nicht selbst ein Recht am Grundstück und es ist ihr die Anerkennung als solches Recht gerade auch auf dem Gebiete des Aufwertungsrechts vor der Rechtsprechung des erkennenden Senats namentlich in dem Sinne abgesprochen worden, daß sie nicht geeignet ist, die Anrufung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs nach § 22 Abs. 2 AufwG. zu begründen (RGZ. Bd. 116 S. 238, Bd. 120 S. 13). Andererseits ist aber immer unbezweifelt geblieben und auch in der Entscheidung des Senats vom 1. Juni 1927 (RGZ. Bd. 116 S. 238 [239]) ausdrücklich ausgesprochen worden, daß die Wirkungen der Vormerkung in bestimmter Richtung denen eines dinglichen Rechtes gleichartig sind (vgl. auch wegen der Anwendbarkeit der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs auf Vormerkungen außerhalb des Aufwertungsrechts das Urteil des Senats vom 19. Oktober 1927, RGZ. Bd. 118 S. 230). Nach § 883 Abs. 3 BGB. besteht einer der vornehmsten Zwecke der Vormerkung und eine ihrer hauptsächlichsten Wirkungen darin, daß sie dem Recht, auf dessen Einräumung der ihr zugrundeliegende Anspruch gerichtet ist, den Rang gemäß ihrer Eintragung sichert. Daraus ergibt sich unmittelbar die Rechtfertigung dafür, sie im Bereich der Vorschriften,

die eine Rangordnung bestimmen, den Rechten am Grundstück in ihren Wirkungen auch dort gleichzustellen, wo dies vom Gesetz nicht ausdrücklich angeordnet ist. Demnach ist es unbedenklich zu billigen, wenn das Kammergericht die von den Rechten am Grundstück handelnden Vorschriften des § 7 Abs. 4 AufwG. auf Vormerkungen gleicher Rechte ausdehnend angewandt hat (Beschluß vom 24. Juni 1926 in AufwRspr. 1926 S. 456, vgl. auch RGZ. Bd. 116 S. 240).

Der abweichenden Meinung des Oberlandesgerichts Dresden kann hiernach nicht beigeplichtet werden. Freilich will auch dieses nicht soweit gehen, im Falle des § 7 Abs. 4 AufwG. der Vormerkung ihre rangsichernde Wirkung selbst dann abzuspochen, wenn es nachträglich, d. h. nach Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes, zur endgültigen Eintragung des vorgemerkten Rechtes gekommen ist. Dem hält jedoch das Kammergericht mit Recht entgegen, die Erhaltung der Einrückungsmöglichkeit für Rechte am Grundstück, die erst nach Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes vermöge der Vormerkung entstanden sind, sei notwendig dadurch bedingt, daß der Vormerkung schon beim Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes die rangsichernde Wirkung im Sinne des § 7 Abs. 4 AufwG. zukam, mit anderen Worten, daß auf sie die Vorschriften des § 7 Abs. 4 entsprechend anzuwenden sind. Unterläge danach die Geltung des § 7 Abs. 4 auch für bloße Vormerkungen keinem Bedenken in allen Fällen, wo die endgültige Eintragung des vorgemerkten Rechtes nachgefolgt oder wenigstens noch in der Schwebe ist, so konnte sie doch auch vom Standpunkt des Kammergerichts zweifelhaft erscheinen, wenn die Vormerkung sich anders als durch die nachfolgende endgültige Eintragung des Rechtes erlebigt hatte. Im vorliegenden Fall war die Vormerkung ohne vorgängige Umschreibung in das endgültige Recht auf Bewilligung des Gläubigers wieder gelöst worden, nachdem das gesicherte Darlehen zurückgezahlt worden war. Während ihr vom Standpunkt des Oberlandesgerichts bei dieser Sachlage jede Wirkung im Sinne des § 7 Abs. 4 AufwG. zu versagen gemessen wäre, hat das Kammergericht sie trotzdem der endgültig eingetragenen Hypothek völlig gleichgestellt, insbesondere in bezug auf die Ausschließung einer nochmaligen Geltendmachung des Rangvorbehalts durch den Eigentümer in ihrem Bereich. Beizutreten ist dem in der Rechtsprechung des Kammergerichts ausgebildeten Grundsatz, daß der Rangvorbehalt des Eigentümers nur einmal geltendgemacht werden kann, sei es

vom Eigentümer selbst durch Gebrauch nach § 7 Abs. 1 AufwG., sei es durch Einrücken nach § 7 Abs. 4 baselst. Ob dieser Grundsatz auf jede Vormerkung Anwendung leidet, sofern sie nur einmal rechtswirksam entstanden ist und gleichviel, welches ihre späteren Schicksale waren, bedarf hier in dieser Allgemeinheit nicht der Entscheidung. Jedenfalls muß der Grundsatz mit dem Kammergericht nach dem Zweck der Vorschriften des § 7 für anwendbar erachtet werden auf einen Fall, in dem, wie hier, schon die Vormerkung der Befriedigung eines Kreditbedürfnisses des Eigentümers in wertbeständiger Form gebietet und demnach ihrerseits die dem endgültigen Recht zugebachte Aufgabe bereits voll erfüllt hatte.

Hiernach ist das Verlangen der Beschwerdeführerin, den Rangvorbehalt nochmals für ihren Kredit ausnützen zu dürfen, unberechtigt, soweit jener schon durch die Hypothekenvormerkung in Abt. III Nr. 7 in Anspruch genommen gewesen war. Die Beschwerde gegen den ablehnenden Bescheid des Grundbuchamts ist daher mit Recht zurückgewiesen worden, und die weitere Beschwerde mußte dem gleichen Schicksal verfallen. Die Zurückweisung der Beschwerde erübrigte ein Eingehen auf die Sonderfrage der Gestaltung des Rangvorbehalts nach einer Gesamthypothek, da der Beschwerdeführerin der beanspruchte Rangvorbehalt im Umfang der ehemaligen Hypothekenvormerkung überhaupt zu versagen war.