

25. 1. Kann das Absehen vom Erlaß einer Zwischenberfügung nach § 18 der Grundbuchordnung allgemein damit begründet werden, daß dem Antragsteller der seinem Antrag anhaftende Mangel bekannt gewesen sei?

2. Ist das Grundbuchamt zum Erlaß einer Zwischenberfügung verpflichtet, wenn nur ein leicht und schnell zu behebender Mangel in Frage kommt?

V. Zivilsenat. Beschl. v. 23. Oktober 1919 in einer bremtischen Grundbuchsache. V B 25/29.

I. Amtsgericht (Grundbuchamt) Bremen.

II. Landgericht daselbst.

Der Sachverhalt und die Entscheidung ergeben sich aus den Gründen:

Unter Überreichung eines Kaufvertrags nebst Auflassungsverhandlung und Erbschein beantragte der beschwerdeführende Notar beim Amtsgericht (Grundbuchamt) Bremen am 1./2. Mai 1929 die Umschreibung des verkauften Grundstücks auf den Käufer, indem er hinzufügte: „Steuerbescheinigung wird nachgeliefert“. Durch Beschluß vom 3. Mai 1929 wies das Grundbuchamt den Antrag zurück, weil die Bescheinigung nach § 24 des Grunderwerbsteuergesetzes fehle. In der Begründung wurde ausgeführt: Für den Erlaß eines Zwischenbeschlusses gemäß § 18 GBO. sei dann kein Raum, wenn der Antragsteller einen dem Antrag anhaftenden Mangel kenne, dessenungeachtet aber den Antrag doch an das Grundbuchamt leite; denn durch den Erlaß eines Zwischenbeschlusses sollten Härten vermieden werden, die sich ergeben würden bei sofortiger Zurückweisung eines Antrags, dem auf Rechtsunkenntnis, abweichender Rechtsauffassung, Unachtsamkeit oder dergleichen beruhende Mängel anhafteten. Alles das liege aber hier nicht vor, da dem Antragsteller bei Stellung des

Antrags bekannt gewesen sei, daß diesem nicht entsprochen werden könne, solange die Steuerbescheinigung fehle.

Die hiergegen gerichtete Beschwerde des Antragstellers blieb erfolglos. Seiner weiteren Beschwerde, womit er bat, das Grundbuchamt zu einer Fristbestimmung gemäß § 18 GBD. anzuweisen, wollte das Oberlandesgericht Hamburg stattgeben; es sah sich aber durch abweichende Entscheidungen des Kammergerichts hieran gehindert und legte die Sache deshalb gemäß § 79 Abs. 2 GBD. dem Reichsgericht zur Entscheidung vor.

Die Vorlegung ist zu Recht erfolgt. Nach § 18 GBD. hat das Grundbuchamt dann, wenn einer beantragten Eintragung ein Hindernis entgegensteht, entweder den Antrag unter Angabe der Gründe zurückzuweisen oder dem Antragsteller eine angemessene Frist zur Hebung des Hindernisses zu bestimmen. Als leitenden Gesichtspunkt für die hiernach in das Ermessen des Grundbuchamts gegebene Wahl zwischen alsbaldiger Zurückweisung eines mangelhaften Antrags und Erlass einer Zwischenverfügung mit Fristbestimmung will das Oberlandesgericht Hamburg ausschließlich anerkennen, ob es sich um einen leicht und schnell zu behebenden Mangel handle, und es will im Fehlen der Bescheinigung gemäß § 24 des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. September 1919 (RGBl. S. 1617) regelmäßig nur einen solchen, leicht und schnell zu behebenden Mangel erblicken. Da der vorliegende Fall für die gegenteilige Annahme keinen Anhalt biete, so möchte es von dem früher auch vom Kammergericht vertretenen Standpunkt aus für notwendig erklären, daß der Grundbuchrichter zur Nachlieferung der fehlenden Bescheinigung nach § 18 GBD. eine Frist setze. Das Kammergericht (1. Zivilsenat) stellt dagegen neuerdings nicht darauf ab, ob es sich um einen leicht und schnell zu behebenden Mangel handelt. Im Anschluß an eine ältere, für den Fall des Fehlens eines Erbscheins getroffene Entscheidung (RGZ. Bd. 50 S. 136) hat es vielmehr jetzt auch beim Mangel der Grunderwerbsteuer-Bescheinigung die alsbaldige Zurückweisung des Eintragungsantrags durch die Vorinstanzen gebilligt, indem es (Recht 1924 Nr. 1265, vgl. auch Raumb. Anwfz. 1925/26 S. 68) grundsätzlich ausführt: Wer bewußt einen mangelhaften Antrag stelle, werde nicht unbillig getroffen, wenn sein Antrag grundbuchrechtlich so behandelt werde, wie es die Sicherheit des Grundbuchverkehrs und das schutzwürdige Interesse gewissenhafter verfahrennder anderer Beteiligter

erfordere. Die bisherige Erfahrung habe gezeigt, daß bei Zulassung von Anträgen ohne die erforderlichen behördlichen Belege bei den häufig vorkommenden mehrfachen Veräußerungen an verschiedene Personen ein späterer Käufer, der seinen Antrag vor Beschaffung der Belege einreiche, gegenüber dem früheren Käufer, der sich erst die Belege besorge, ungerechtfertigterweise der Vorteile des § 18 Abs. 2 GBD. zum Nachteil des gewissenhafteren ersten Käufers teilhaftig werde. Auch bestche, seit die Vorschrift des § 24 Grunderwerbsteuergesetzes als überall bekannt vorausgesetzt werden dürfe, kein Anlaß mehr, das in öffentlichrechtlichen Rücksichten begründete Eintragungshindernis grundbuchrechtlich anders zu behandeln als die auf privatrechtlichen Vorschriften beruhenden. Im vorliegenden Fall erachtet das Landgericht zwar nicht ausnahmslos, wie anscheinend das Grundbuchamt, aber doch regelmäßig die alsbaldige Zurückweisung dann für geboten, wenn der Antragsteller bewußt einen unvollständigen Antrag eingereicht habe. Von dem neueren Standpunkt des Kammergerichts aus würde daher die Beschwerde der Begründung entbehren.

Die Zulässigkeit der Beschwerden begegnet keinem Bedenken. Stellt auch § 18 GBD. die Wahl zwischen alsbaldiger Zurückweisung und Zwischenverfügung in das Ermessen des Grundbuchamts, so unterliegt doch die Ausübung des Ermessens der Nachprüfung, und grundsätzliche, nicht den Umständen des Einzelfalls entnommene Gesichtspunkte für seine Anwendung können im Wege der weiteren Beschwerde nochmaliger Untersuchung daraufhin zugeführt werden, ob sie nicht eine Verletzung des Gesetzes enthalten. Die hiernach gebotene Prüfung ergibt, daß keinem der beiden Gerichte der weiteren Beschwerde völlig beigetreten werden kann. Mit dem Grundgedanken des § 18 GBD. vereinbar erscheint weder eine allgemeine Richtlinie, wie sie das Kammergericht aufstellt (dahin, daß die bewußte Einreichung eines unvollständigen Antrags das Grundbuchamt schlechthin zu dessen alsbaldiger Zurückweisung berechtige), noch auch die Annahme des Oberlandesgerichts Hamburg, es komme nur darauf an, ob der Mangel des Antrags leicht und schnell zu beheben sei.

Das Gesetz selbst sagt nichts darüber, wann das Grundbuchamt die alsbaldige Zurückweisung eines mangelhaften Antrags und wann es den Weg der Zwischenverfügung zu wählen habe. Abgesehen von Fällen, wo sich die Unstatthaftigkeit einer Zwischenverfügung aus

der Natur der Sache ergibt, wie etwa bei Unzuständigkeit der angegangenen Amtsstelle, bei Unzulässigkeit der begehrten Eintragung, bei offensichtlicher Zweckwidrigkeit einer Fristbestimmung u. dgl., soll das Ermessen des Grundbuchamts entscheiden. Daß dieses Ermessen nicht als freies Belieben oder Willkür gedeutet werden darf, folgt aus der Amtspflicht des Grundbuchrichters von selbst. Aber anderseits zeigt schon das Schweigen des Gesetzes, daß eine Einengung des pflichtmäßigen Ermessens des Grundbuchamts durch Aufstellung bestimmter Richtlinien für dessen Ausübung nicht in seinem Sinne liegt. Dies findet Bestätigung in seiner Entstehungsgeschichte. Die Übung der preussischen Gerichte hatte Zwischenverfügungen zugelassen, ohne jedoch eine Verpflichtung des Grundbuchrichters anzuerkennen, in bestimmten Fällen davon Gebrauch zu machen. Der erste Entwurf einer Reichsgrundbuchordnung wollte strenger sein, indem er vorschrieb, daß ein nicht gerechtfertigter Antrag mit Angabe der Gründe zurückzuweisen, im Falle nachträglicher Beibringung der fehlenden Erfordernisse aber der Antrag als erst zur Zeit dieser Beibringung gestellt anzusehen sei (§ 48). Demgegenüber hat sich der zweite Entwurf (§ 17) auf den milderen Standpunkt gestellt, indem er den Grundbuchrichter in jedem Falle für berechtigt erklärte, eine Zwischenverfügung zu erlassen. In der Denkschrift ist dazu ausgeführt, daß, wenn ein Antrag sich als ungerechtfertigt darstelle, dies nach dem Entwurf nicht ohne weiteres zu seiner sofortigen Zurückweisung führe; eine solche Zurückweisung würde empfindliche Härten mit sich bringen in Fällen, wo der Antrag an einem leicht zu behebenden Mangel der Begründung leide. Das praktische Bedürfnis erfordere keine so strenge Behandlung; auch gegenwärtig werde es nach der Übung der Buchbehörden in den meisten Rechtsgebieten für statthaft erachtet, vor der endgültigen Zurückweisung eines Antrags Zwischenverfügungen zu erlassen. In den Verhandlungen des Reichstagsausschusses wurden wieder Bedenken laut. Daraufhin hob ein Regierungsvertreter hervor, es gehe zu weit, dem Grundbuchamt die Befugnis der Zurückweisung eines mangelhaften Antrags nur dann beizulegen, wenn das Hindernis nach dem Ermessen des Grundbuchamts nicht zu beseitigen sei; auch wenn die Beseitigung nur längere Zeit erfordere, müsse das Grundbuchamt mit Rücksicht auf die Erledigung späterer Anträge zur (alsbaldigen) Zurückweisung des zuerst gestellten mangelhaften Antrags in der Lage sein. Dem Bedürfnis

werde dadurch genügt, daß nach dem Entwurf das Grundbuchamt zwar berechtigt, aber nicht verpflichtet sei, eine Zwischenverfügung zu erlassen. Es dürfe darauf vertraut werden, daß das Grundbuchamt von der Befugnis, eine Frist zur Hebung des Hindernisses zu bestimmen, unter Berücksichtigung der Umstände des einzelnen Falles und unter Abwägung der verschiedenen in Betracht kommenden Interessen nur insoweit Gebrauch machen werde, als es die Billigkeit und die Abwendung unnötiger Härten erfordere, wie dies auch der vom Reichsgericht gebilligten Handhabung des Kammergerichts entspreche.

Als Absicht des Gesetzes läßt sich hiernach erkennen, daß es die Entscheidung dem pflichtmäßigen verständigen Ermessen des Grundbuchamts im einzelnen Fall anheimstellen, die Entschließung des Grundbuchamts aber durch allgemeine, beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen stets zu befolgende Richtlinien möglichst nicht gebunden sehen will. In der Denkschrift war zwar anerkannt, daß die alsbaldige Zurückweisung dann als empfindliche Härte wirke, wenn der Antrag an einem leicht zu behebbenden Mangel der Begründung leide. Aber ein Grundsatz dahin, daß nun leichte Behebbarkeit des Mangels stets zum Erlaß einer Zwischenverfügung führen müsse und die Härte einer alsbaldigen Zurückweisung für den Antragsteller nicht im einzelnen Fall durch überwiegende andere Interessen gefordert sein könne, war auch dort keineswegs aufgestellt. In den Ausführungen des Regierungsvertreters im Reichstagsausschuß ist die Grenze zutreffend gezogen, indem die Entscheidung zwischen alsbaldiger Zurückweisung und Zwischenverfügung darauf abgestellt wird, was bei Berücksichtigung der Umstände des einzelnen Falles und bei Abwägung der verschiedenen in Betracht kommenden Interessen die Billigkeit und die Abwendung unnötiger Härten erfordern. Zugrunde lag dabei die Auffassung, daß bei Mangelhaftigkeit des Antrags die alsbaldige Zurückweisung die Regel sei. Dementsprechend wird auch die Befugnis (nicht Verpflichtung) des Grundbuchrichters zum Erlaß einer Zwischenverfügung betont. Im Einklang damit steht es, wenn das Gesetz selbst die Zurückweisung voranstellt. Als Regel muß festgehalten werden, daß der dem Grundbuchamt eingereichte Antrag, mängelfrei und vollständig, die begehrte Eintragung alsbald rechtfertigen soll. Dem pflichtmäßigen Ermessen des Grundbuchamts wird jedoch anheimgegeben, von der

alsbaldigen Zurückweisung mangelhafter Anträge dort abzuweichen, wo die Vermeidung der sich daraus ergebenden Härten möglich und billig erscheint. Danach kann es auf der einen Seite nicht für richtig erachtet werden, wenn als Grund, der den Grundbuchrichter zu alsbaldiger Zurückweisung berechtige, schlechthin die Feststellung genügen soll, daß der Antragsteller bei Einreichung seines Antrags dessen Mangelhaftigkeit oder Unvollständigkeit gekannt habe. Es läßt sich nicht anerkennen, daß in solchem Falle der Gesichtspunkt billiger Vermeidung unnötiger Härten grundsätzlich verjage, zumal wenn der Antragsteller selbst auf die Unvollständigkeit seines Antrags hinweist, zugleich aber die Nachlieferung des Fehlenden ankündigt. Die Grenze ist auch hier flüchtig. Andererseits ist es ebenso unberechtigt, das Fehlen der Grunderwerbsteuer-Bescheinigung allgemein für einen Mangel zu erklären, der, weil er regelmäßig leicht und schnell behebbar sei, den Grundbuchrichter zum Erlaß einer Zwischenverfügung verpflichte. Hierfür den besonderen Charakter des § 24 des Grunderwerbsteuergesetzes als einer nur im Steuerinteresse gegebenen Vorschrift heranzuziehen, ist nicht angängig; denn das öffentlichrechtliche Eintragungserfordernis hat, solange es besteht, Anspruch auf Beachtung wie ein privatrechtliches. Ebenso wenig kann dem Antragsteller beigegeben werden, wenn er aus dem Wortlaut des § 24 folgern will, daß nur die Eintragung des Erwerbers im Grundbuch, nicht aber die Einreichung des Umschreibungsantrags an das Grundbuchamt von der Beibringung der Steuerbescheinigung abhängig gemacht worden sei. Eintragungserfordernissen muß grundsätzlich bei Stellung des Eintragungsantrags genügt sein. Der Fassung des § 24 ist Gegenteiliges nicht zu entnehmen. Darauf, daß dem Antragsteller der § 17 des bremischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch nicht zur Seite steht, hat schon das Landgericht mit zutreffender Begründung hingewiesen.

Als Grundsatz läßt sich hiernach nur aufstellen, daß das Grundbuchamt die Wahl zwischen der alsbaldigen Zurückweisung des mangelhaften Antrags und der Fristgewährung zur Nachbesserung in jedem einzelnen Falle unter Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen nach verständigem Ermessen zu treffen hat. Je nach Lage der Umstände wird das Grundbuchamt im Hinblick darauf, daß das Gesetz unnötige Härte vermieden wissen will, das private, gegenüber dem Entwurf I vom Gesetz als beachtenswert anerkannte Interesse des

Antragstellers an alsbaldiger Einreichung seines (ob schon als noch unvollständig oder sonst mangelhaft erkannten) Antrags berücksichtigen dürfen oder aber entgegengesetzten Interessen durch alsbaldige Zurückweisung den Vorrang zuerkennen müssen, sei es den besonderen schon bekannter oder zu erwartender anderer Antragsteller, sei es dem allgemeinen Interesse, das an der schnellen Abwicklung des Grundbuchverkehrs und an der Zuverlässigkeit der Grundbucheinsicht besteht.

Geht man hiervon aus, so kann man im vorliegenden Falle zur Zeit weder mit dem Landgericht schon zur Zurückweisung der Beschwerde gelangen, noch die vom Oberlandesgericht beabsichtigte Anweisung zum Erlass einer Zwischenverfügung ohne weiteres als berechtigt erkennen. Nur so viel läßt sich von hier aus sagen, daß die bisherige allgemeine Begründung, die das Grundbuchamt der alsbaldigen Zurückweisung des Antrags gegeben hat, seine Entscheidung nicht trägt. Dies um so weniger, als es sich damit, wie es selbst ausspricht, zu seiner eigenen bisherigen Handhabung in scharfen Gegensatz gestellt hat. Denn nach der Absicht des Gesetzes ist die Kenntnis des Antragstellers von einem seinem Antrag noch anhaftenden Mangel kein Umstand, der für sich allein grundsätzlich die alsbaldige Zurückweisung rechtfertigen könnte. Auf der anderen Seite ist nicht ausgeschlossen, daß hier besondere Verhältnisse das Absehen vom Erlass einer Zwischenverfügung zu begründen vermöchten. Es würde nichts im Wege stehen, hierbei auch Umstände und Erfahrungen zu berücksichtigen, die außerhalb des einzelnen, gerade zu prüfenden Antrags liegen. So könnten etwa gerichtsbekannte Nachlässigkeit oder Säumigkeit der Antragsteller in der Verrichtung der Grunderwerbsteuer-Beschreibung und daraus für den Grundbuchverkehr entstehende Schwierigkeiten zur Ausübung des pflichtmäßigen Ermessens durch Verfassung der Zwischenverfügung berechtigte Veranlassung geben. Derartige dem Einzelfall entnommene Erwägungen sind aber in den Beschlüssen der Vorinstanzen nicht zugrunde gelegt.

Die hiernach gebotene anderweite Prüfung nötigte zur Zurückweisung der Sache an das Grundbuchamt.