

**13. Steht die Eintragung des Ranges eines in den Eigentümergegenstand des § 7 AufwG. eingerückten Rechts unter dem Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs, wenn in ihr der Rang zwar unter Hinweis auf die erwähnte Vorschrift, ziffermäßig aber abweichend von ihr eingetragen ist?**

BGB. § 892. BGB. § 54. AufwG. § 7.

V. Zivilsenat. Ur. v. 4. Oktober 1930 i. S. L. (Rl.) w. R. (Wekl.).  
V 276/29.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Eheleute G. waren Eigentümer eines Hauses in Berlin. Darauf stand seit 1907 in Abt. III Nr. 2 des Grundbuchs eine erstfällige Bankhypothek von 135000 M. Am 23. Juli 1925 wurde in Abt. III Nr. 5 für Frau W. eine Grundschuld von 5000 RM. eingetragen. Am 6. November 1926 wurde bei der Post Nr. 2 ihr Aufwertungsbeitrag mit 32843,71 GM. und zugleich in Abt. III Nr. 6 gemäß § 7 AufwG. ein Eigentümergegenstand in gleicher Höhe mit dem „Rang nach den erstfälligen 32843,71 GM. der Post Abt. III Nr. 2

und vor den dieser Post nachgehenden Rechten" eingetragen. Am 11. Januar 1927 wurde in Abt. III Nr. 7 für die Eigentümer eine Grundschuld von 32843,71 G.M. mit dem Vermerk eingetragen: „Diese Post nimmt den Rang der dem Eigentümer gemäß § 7 AufwG. zustehenden, unter Nr. 6 eingetragenen Befugnis ein und geht der Post Nr. . . 5 im Range vor.“ Bei der Post Nr. 5 wurde gleichzeitig vermerkt: „Die Post Nr. 7, welche den Rang der dem Eigentümer gemäß § 7 AufwG. zustehenden, unter Nr. 6 eingetragenen Befugnis einnimmt, geht den Posten Nr. . . 5 im Range vor.“ Am 16. Mai 1927 wurde bei der Grundschuld Nr. 7 zunächst die Abtretung der ganzen Post an die R.-Aktiengesellschaft und sodann die Abtretung eines Teilbetrags an den Beklagten eingetragen. Am 27. September 1927 trug das Grundbuchamt von Amts wegen ein: zu Nr. 5 und 7 einen Widerspruch nach § 54 G.B.D. gegen den Vorrang der Nr. 7 vor der Nr. 5, zu Nr. 6 eine Ergänzung dahin, daß die Befugnis den der Post Abt. III Nr. 2 nachgehenden Rechten nur insoweit vorgehe, als diese zur Zeit des Inkrafttretens des Aufwertungsgesetzes eingetragen gewesen oder nach dessen Vorschriften wieder einzutragen seien. Am 19. Mai 1928 erwarb die Klägerin die Grundschuld Nr. 5 durch Abtretung von Frau B. Am 24. Mai 1928 wurde das Grundstück zwangsversteigert und dem Beklagten zugeschlagen. Die Grundschulden Nr. 5 und 7 standen außerhalb des geringsten Gebots und erloschen durch den Zuschlag. Im Verteilungstermin vom 21. Juni 1928 wurde der Verteilungsplan für den Erlös so aufgestellt, daß die Grundschuld Nr. 7 mit dem Range vor der Grundschuld Nr. 5 berücksichtigt wurde. Dabei fiel die Klägerin bei Nr. 5 aus, während der Beklagte bei Nr. 7 zur Hebung gelangte.

Die Klägerin erhob in Höhe ihres Ausfalls gegen das Liquidat des Beklagten Widerspruch und begehrt mit der Klage, daß dieser Widerspruch für begründet erklärt werde. Die Klage ist in allen Instanzen abgewiesen worden, vom Reichsgericht aus folgenden

#### Gründen:

Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß der Rangvorbehalt des § 7 AufwG. nur gegenüber solchen Rechten wirkt, die beim Inkrafttreten des Gesetzes eingetragen oder nach dessen Vorschriften wieder einzutragen waren, nicht aber gegenüber solchen Rechten, die erst nach dem 15. Juli 1925 neu begründet wurden (RGZ. Bb. 117 S. 426; AufwRspr. 1930 Nr. 168; vgl. jetzt auch § 17 des

Gesetzes über die Bereinigung der Grundbücher vom 18. Juli 1930). Hiernach gebührte an sich der Grundschuld Nr. 5, die erst am 23. Juli 1925 entstanden ist, der Vorrang vor der in den Vorbehalt Nr. 6 eingerückten Teilgrundschuld des Beklagten Nr. 7. Die Rängeintragungen des Grundbuchamts vom 11. Januar 1927, in denen der Nr. 7 der Vorrang vor der Nr. 5 beigelegt ist, entsprachen also nicht dem Gesetz. Ohne Rechtsirrtum nimmt der Berufungsrichter aber an, daß sich die Rangverhältnisse mit dem Erwerb der Post Nr. 7 durch die R.-Aktiengesellschaft geändert haben. Er stellt fest, daß die Gesellschaft bei der Vollenbung ihres Rechtserwerbs die Rangvermerke vom 11. Januar 1927 nicht für unrichtig gehalten hat, billigt ihr deshalb den Schutz des § 892 BGB. zu und folgert daraus, daß sie und ihr Rechtsnachfolger, der Beklagte, die Rechte aus der Post Nr. 7 mit dem Vorrang vor der Post Nr. 5 erworben haben.

Die Revision greift diese Begründung vergeblich an.

In Wissenschaft und Rechtsprechung ist anerkannt, daß der ziffermäßig bezeichnete Rang eines Rechts, das nach § 7 AufwG. in der dem Eigentümer vorbehaltenen Rangstelle kraft Ausübung des Eigentümervorbehalts eingetragen worden ist, unter dem Schutze des § 892 BGB. steht und daß deshalb das Recht von gutgläubigen Dritten mit dem eingetragenen Rang erworben wird (Mügel Aufwertungsrecht 5. Aufl. S. 567; AufwRspr. 1927 Nr. 192 S. 414 und 1929 Nr. 299 S. 739). Das Berufungsgericht hat daher mit Recht die Eintragungen vom 11. Januar 1927 dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs unterstellt. Die Revision glaubt indessen, der R.-Aktiengesellschaft und ihrem Rechtsnachfolger trotzdem den in jenen Eintragungen vermerkten Vorrang der Grundschuld Nr. 7 vor der Post Nr. 5 aus doppeltem Grunde streitig machen zu können:

1. Sie meint, die Rangvermerke vom 11. Januar 1927 seien innerlich widerspruchsvolle Eintragungen. Im ersten Teil besagten sie, der Rang bestimme sich nach § 7 AufwG., bei dessen richtiger Auslegung sich der Vorrang der Post Nr. 5 vor der Post Nr. 7 ergebe; im zweiten Teil besagten sie das Gegenteil, daß nämlich Nr. 7 der Nr. 5 vorgehe. Solche in sich widerspruchsvolle Eintragungen seien inhaltlich unzulässig (§ 54 Abs. 1 Satz 2 GBD.); sie ständen daher nicht unter dem Schutze des § 892 BGB.

2. Weiter wendet die Revision ein, die Rangvermerke vom 11. Januar 1927 hätten das Grundbuch nicht unrichtig gemacht. Denn ihr

erster, für den Gesamthalt wesentlicher Teil bezeichne den Rang der Rechte gemäß § 7 AufwG., also richtig dahin, daß die Post Nr. 5 der Post Nr. 7 vorgehe. Der zweite, weniger bedeutungsvolle Teil enthalte lediglich eine zwar rechtsirrtümliche, die Gesamteintragung aber nicht unrichtig machende Erläuterung des ersten Teils. Die Frage der Unrichtigkeit des Grundbuchs sei aber nicht nach der irrtümlichen Rechtsauffassung des Grundbuchrichters zur Zeit der Eintragung der Bemerkte, sondern nach der wirklichen, durch § 7 AufwG. geschaffenen Rechtslage zu beurteilen. Der Beklagte habe hiernach beim Erwerb der Post Nr. 7 das Grundbuch im Sinne der durch das Aufwertungsgesetz begründeten Rangverhältnisse als richtig gegen sich gelten lassen müssen.

Beide Angriffe können der Revision nicht zum Erfolg verhelfen:

Zu 1. Es ist richtig, daß Eintragungen im Grundbuch, die nach ihrem Inhalt sich als unzulässig erweisen und deshalb nach § 54 Abs. 1 Satz 2 GBO. von Amts wegen zu löschen sind, nicht unter dem Schutz des § 892 BGB. stehen (RGKRomm. 6. Aufl. Anm. 6 zu § 892). Solche inhaltlich unzulässige Eintragungen liegen auch dann vor, wenn Eintragungsbermerkete in einem wesentlichen Punkt einander widersprechende Angaben enthalten oder so unklar sind, daß nicht ersehen werden kann, was eigentlich eingetragen ist. Bloße Zweifel über den Inhalt einer Eintragung können ihre Unzulässigkeit aber nur dann begründen, wenn sie sich nicht im Wege der Auslegung beheben lassen (RGZ. Bd. 113 S. 229; Güthe-Triebe! Grundbuchordnung 5. Aufl. Bd. 1 Anm. 28 zu § 54 S. 1128). Nach diesen Grundsätzen stellen die Rangbermerkete vom 11. Januar 1927 keine inhaltlich unzulässigen Eintragungen dar. Als das Grundbuchamt die Bemerkete eintrug, war die Frage, ob der Rangvorbehalt des § 7 AufwG. auch solchen Rechten gegenüber wirke, die nach dem 15. Juli 1925 neu begründet worden waren, in Schrifttum und Rechtsprechung noch streitig. Erst der Beschluß des erkennenden Senats vom 7. Juli 1927 entschied den Streit im Sinne der sog. relativen Wirkung (RGZ. Bd. 117 S. 426). Das Grundbuchamt hat nun offensichtlich am 11. Januar 1927 die damals der ständigen Rechtsprechung des ihm übergeordneten Kammergerichts entsprechende gegenteilige Ansicht der sog. absoluten Wirkung vertreten und ist von ihr aus dazu gelangt, der Post Nr. 7 den Vorrang vor der Post Nr. 5 zu geben. Das ist der klare einheitliche Inhalt der Bemerkete vom

11. Januar 1927. Es geht nicht an, diesen einheitlichen Inhalt nachträglich in zwei selbständige Teile zu zerlegen und dann von einer zwar später zur Herrschaft gelangten, dem Grundbuchamt bei der Eintragung aber noch fern liegenden Rechtsansicht aus die Bemerkte für innerlich widerspruchsvoll oder für unklar zu erklären. Soweit überhaupt Zweifel am Inhalt der Eintragungen gegenwärtig möglich sind, lassen sie sich ohne weiteres durch Auslegung im soeben erörterten Sinne beseitigen. Der von der Klägerin unter Zugrundelegung der reichsgerichtlichen Rechtsprechung angenommene Widerspruch besteht also nur scheinbar. In Wirklichkeit löst er sich zur Einheitlichkeit und Klarheit auf, sobald der Betrachter die Verhältnisse zur Zeit der Eintragungen nicht aus den Augen verliert. Nur diese Betrachtungsweise wird dem rechtlichen Gehalt der Bemerkte gerecht. Sie ist nicht einseitig auf eine subjektive Auffassung des Grundbuchrichters eingestellt, sondern berücksichtigt die objektive Gesamtlage von damals und heute. Zudem ist auch, wie schon in RGZ. Bd. 113 S. 231 dargelegt wird, der Eintragungswille des Grundbuchrichters, sofern er nur im Eintragungsvermerk ersichtlichen Ausdruck gefunden hat, für die Beantwortung der Frage, ob eine inhaltlich unzulässige Eintragung vorliegt, keineswegs so unbeachtlich, wie die Revision annimmt. Die Rangvermerke vom 11. Januar 1927 sind daher zwar nach der später zur Herrschaft gelangten Rechtsauffassung sachlich unrichtige, aber nicht inhaltlich unzulässige Eintragungen.

Zu 2. Der Schwerpunkt der Rangvermerke vom 11. Januar 1927 liegt nicht in der Verweisung auf die zur Zeit der Eintragung noch ungeklärte Vorschrift des § 7 AufwG., sondern in der klar und eindeutig betonten Angabe des Vorrangs der einen vor der anderen Post. Jene Verweisung enthielt lediglich eine rechtliche Begründung für das Ergebnis, zu dem das Grundbuchamt in dieser Angabe gelangt ist. Ein späterer Rechtsverwerber, der im Vertrauen auf das Ergebnis das bevorzugte Recht erwarb, brauchte die Begründung nicht nachzuprüfen. Der Versuch der Revision, das Verhältnis umzukehren, geht fehl. Der Schwerpunkt der Rangvermerke, die positive Bestimmung des Rangs der beiden Rechte, darf nicht zu einer unmaßgeblichen „Erläuterung“ herabgedrückt werden. Wenn überhaupt davon gesprochen werden kann, daß in den einheitlichen Eintragungen die eine Hälfte die andere „erläuterte“, so darf das nur in dem Sinne geschehen, daß die Begründung das Ergebnis,

nicht das Ergebnis die Begründung des Grundbuchamts erläutert. Im übrigen gilt auch hier, daß die in den Vermerken niedergelegte Eintragungsabsicht des Grundbuchrichters nicht unbeachtlich ist. Sie ging, wie die Revision nicht verkennet, dahin, der Post Nr. 7 den Vorrang vor der Post Nr. 5 zu verschaffen. So gestaltet mußte die Gläubigerin der Post Nr. 5 seit dem 11. Januar 1927 das grundbuchmäßige, wenn auch unrichtige Rangverhältnis gegenüber gutgläubigen Erwerbern der Post Nr. 7 nach § 892 BGB. gegen sich gelten lassen. Seit dem Erwerb der R.-Aktiengesellschaft verlor daher die Post Nr. 5 auch materiell ihren Rang vor der Post Nr. 7. Die nachträglichen Eintragungen vom 27. September 1927 konnten daran nichts mehr ändern. Auch das Gesetz über die Vereinigung der Grundbücher vom 18. Juli 1930 würde die Rangverhältnisse nicht berührt haben, wenn es überhaupt auf bereits gelöschte Rechte Anwendung finden sollte (Schlegelberger-Harmening Aufwertungsschlußgesetz Abs. 4 des Beispiels S. 134 und Anm. 3 zu § 30 S. 167). Der Verteilungsplan des Versteigerungsgerichts ist also richtig, soweit er die Post Nr. 7 vor der Post Nr. 5 berücksichtigt hat. Der Widerspruch der Klägerin gegen das Liquidat des Beklagten ist unbegründet. Die Klage ist von den Vorinstanzen mit Recht abgewiesen worden.