

79. 1. Über die Voraussetzungen einer wirksamen Auflassungserklärung vor dem Grundbuchamt.

2. Welche Gerichtsschreiberebeamte waren im Mai 1923 in Preußen zur Entgegennahme von Auflassungserklärungen zuständig? BGB. §§ 873, 925. Preuß. Gesetz v. 14. Dezember 1920 (GS. 1921 S. 75). Allgem. Verfügung des Preuß. Justizministers v. 25. Januar 1921 (JMBL. S. 75).

VI. Zivilsenat. Ur. v. 7. Mai 1931 i. S. D. (Rf.) w. F. (Bekl.).
VI 615/30.

I. Landgericht Olag.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Der Kläger war eingetragener Eigentümer eines Grundstücks in M. Am 12. Mai 1923 erschienen die Parteien mit einem privatschriftlichen Kaufvertrag über dieses Grundstück auf dem Grundbuchamt in N. Nach dem Inhalt dieses Vertrags verkaufte der Kläger sein Grundstück an den Beklagten für 11000000 M. § 3 lautet:

Die Übergabe, mit welcher Gefahren, Lasten, Abgaben, aber auch die Nutzungen auf den Käufer übergehen, erfolgt am 15. Mai 1923. Die Vertragsschließenden sind darüber einig, daß das Eigentum des erkauften Grundstücks an diesem Tage auf den Käufer übergeht. Dieser beantragt, ihn als neuen Eigentümer im Grundbuch einzutragen, was Verkäufer hiermit genehmigt.

Der Schlußsatz des Vertrags hat folgenden Wortlaut:

Die Vertragsschließenden sind darüber einig, diesen Vertrag dem Amtsgericht N. zur Eintragung der Eigentumsänderung einzureichen, und bekunden ihr Einverständnis mit diesem Vertrag durch ihre eigenhändige Unterschrift.

Der Grundbuchrichter war nicht an der Gerichtsstelle. Der inzwischen verstorbene Grundbuchführer, Justizobersekretär H., beglaubigte die Unterschriften der Parteien unter dem Kaufvertrag „nach erfolgter Anerkennung“. Ferner nahm H. von der Witwe L., die sich ebenfalls auf dem Grundbuchamt eingefunden hatte, die Bewilligung der Löschung von zwei für sie auf dem Kaufgrundstück eingetragenen Hypotheken und vom Kläger den Löschantrag zu Protokoll. H. legte den Kaufvertrag und die ebenfalls vom 12. Mai 1923 datierte Bescheinigung über die Sicherstellung der Grunderwerb-

steuer unter dem 12. Mai 1923 dem Grundbuchrichter mit folgendem Vermerk vor: „Mit dem heute zu den Akten überreichten Kaufvertrage nebst Grunderwerbsteuer-Bescheinigung vorgelegt.“ Er fügte folgenden Verfügungsentwurf bei:

1. Eingetragen auf . . . (folgt der Name des Beklagten), aufgelassen 12. und eingetragen am 14. Mai 1923.

2. . . .

Der Grundbuchrichter unterzeichnete die Verfügung unter dem 14. Mai 1923. Am gleichen Tage wurde der Beklagte als Eigentümer eingetragen. Ein Protokoll über die Auflassung befindet sich nicht bei den Grundakten.

Der Kläger verlangt vom Beklagten die Einwilligung, daß er wieder als Eigentümer des Grundstücks eingetragen und die Eintragung des Beklagten als Eigentümers gelöscht werde. Er behauptet, eine Auflassung des Grundstücks habe überhaupt nicht stattgefunden. Wenn die Auflassung erklärt worden sein sollte, so sei sie nichtig, weil sie nicht protokolliert worden sei. Zudem habe S. die Akten nicht zuvor dem Grundbuchrichter zur Entscheidung darüber vorgelegt, ob dieser sich die Bearbeitung der Sache vorbehalte oder ob sie durch den Grundbuchführer erledigt werden solle. Der Beklagte behauptet, die Parteien seien am 12. Mai 1923 nach ihrem ausdrücklich erklärten Willen zur Auflassung auf dem Grundbuchamt erschienen. Dort habe S. ihnen zunächst erklärt, der Grundbuchrichter sei nicht zugegen und komme auch nicht mehr auf das Gericht. Als sie daraufhin geäußert hätten, sie könnten in den nächsten Tagen nicht abkommen, habe S. erklärt, er sei auch ermächtigt, er werde die Sache machen. Die Parteien hätten vor S. unzweideutig zum Ausdruck gebracht, ihr Wille gehe dahin, daß der Beklagte Eigentümer des Grundstücks werden und als solcher bald eingetragen werden solle.

Der Kläger unterlag im ersten und im zweiten Rechtszuge. Seine Revision führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Ist im Grundbuch für jemand ein Recht eingetragen, so wird vermutet, daß ihm das Recht zustehe (§ 891 BGB.). Das Berufungsgericht nimmt daher mit Recht an, dem Kläger liege die Beweislast dafür ob, daß die Eintragung des Beklagten als Eigentümers unwirksam sei. Der Kläger leitet die Unwirksamkeit der Eintragung daraus her, daß die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach

§ 873 BGB. erforderliche Einigung über den Eintritt der Rechtsänderung nicht im Sinne des § 925 das. vor dem Grundbuchamt erklärt worden sei, meint aber in erster Linie, es komme darauf nicht an, weil nach der Feststellung des Berufungsgerichts kein Protokoll über die Auflassung aufgenommen worden sei. Die Revision verkennt nicht, daß der V. Zivilsenat des Reichsgerichts in RGZ. Bd. 99 S. 65 die Aufnahme eines Protokolls im Falle des § 925 nicht für notwendig erachtet hat; sie teilt diese Rechtsauffassung aber nicht und beruft sich für das Gegenteil auf Gütth-Exriebel Bem. 35 zu § 20 GBO. Die erneute Prüfung der Rechtslage gibt jedoch dem Senat keinen Anlaß, von der oben angeführten Entscheidung abzugehen, die auf den Wortlaut der §§ 925, 873 in Verbindung mit der Entstehungsgeschichte dieser Vorschriften gestützt ist und zutreffend annimmt, daß die Erklärungen der Beteiligten vor dem Grundbuchamt zum Zustandekommen des Rechtserfolgs ausreichen, ohne daß es noch ihrer Beurkundung bedürfe (vgl. auch Bland Bem. 3c und Staubinger Bem. II 2a zu § 925). Aber freilich ist nach dem Gesetz erforderlich, daß die Erklärungen „vor dem Grundbuchamt“ abgegeben werden. In dieser Beziehung sind die Ausführungen des Berufungsgerichts rechtlich zu beanstanden.

Die Feststellungen des angefochtenen Urteils ergeben folgenden Sachverhalt: Der Grundbuchrichter war am 12. Mai 1923 nicht an Gerichtsstelle. Die Parteien überreichten dem Grundbuchführer, einem Justizobersekretär, den privatschriftlichen Kaufvertrag, den jener beglaubigte. Der Vertrag ist mit Maschinenschrift hergestellt und am Schluß mit dem Datum des 12. Mai 1923 versehen; der Monatstag des in Maschinenschrift hergestellten Datums ist jedoch nicht mehr deutlich erkennbar, da die Zahl 2 mit Tinte darüber geschrieben ist. In § 3 des Vertrags erklären die Parteien, die Übergabe erfolge am 15. Mai und sie seien darüber einig, daß das Eigentum an diesem Tag auf den Käufer übergehen solle. An den Rand dieses Paragraphen schrieb der Grundbuchführer „Auflassung“ und legte den Vertrag und die Bescheinigung über die Grunderwerbsteuer dem Richter mit dem schriftlichen Vermerk vor: „Mit dem heute zu den Akten überreichten Kaufvertrage nebst Grunderwerbsteuer-Bescheinigung vorgelegt.“ Das Berufungsgericht führt zunächst aus: Aus der ganzen Sachlage ergebe sich zwingend, daß sich die Parteien nicht darauf beschränkt hätten, um die Beglaubigung ihrer

Unterschriften zu bitten und den Vertrag zu weiterer Veranlassung zu übergeben. Gegen eine solche Annahme spreche die Aussage der Zeugin T. Vielmehr müsse, zumal nach der Persönlichkeit des Grundbuchführers, wie sie sich aus der Aussage des Richters ergebe, angenommen werden, daß die Parteien auch über den Inhalt des Vertrags gesprochen und dabei das, was im § 3 stehe, nochmals als ihren übereinstimmenden Vertragswillen erklärt hätten, daß nämlich das Eigentum an dem Grundstück übergehen solle. Allerdings stehe im § 3 der Zusatz, daß dies am 15. Mai 1923 der Fall sein solle. Allein daraus, daß der Grundbuchführer alsbald die Verfügung mit dem sofortigen Eigentumsübergang entworfen habe, folge, daß die Parteien bei ihrer mündlichen Auflassungserklärung an dieser Bestimmung nicht festgehalten hätten. Jrgendein Interesse daran, daß das Eigentum erst am 15. Mai habe übergehen sollen, sei nicht ersichtlich. Wie bei dieser Sachlage ohne weiteres erhelle, sei S. auch bereit gewesen, die Erklärungen der Parteien entgegenzunehmen. Aus welchem Grunde die Aufnahme des Protokolls unterblieben sei, erscheine unerheblich. Selbst wenn der Grundbuchführer geglaubt habe, es genüge die Niederlegung der Auflassungserklärung in dem beglaubigten Kaufvertrag, so stehe das der Feststellung nicht entgegen, daß die Parteien die Auflassung mündlich vor ihm erklärt hätten und daß er zur Entgegennahme bereit gewesen sei.

Das Berufungsgericht verkennet hierbei die Bedeutung der Abgabe der Auflassungserklärung vor dem Grundbuchamt und verstößt auch gegen § 286 BPO., wie von der Revision mit Recht gerügt wird, weil es nicht alle zur Würdigung des Tatbestands zur Verfügung stehenden Umstände berücksichtigt hat. Der Grundbuchbeamte muß zunächst zur Entgegennahme der Willenserklärungen bereit gewesen sein; das ist unbedenklich. Ein Bedenken könnte nach der Richtung entstehen, daß für den Fall der Eheschließung, mit dem der Fall der Willenserklärungen nach § 925 BGB. verglichen werden kann (so auch RGZ. Bd. 99 S. 65 [68/69]), in § 1317 das ausdrücklich vorgesehen ist, der Standesbeamte müsse zur Entgegennahme der Erklärungen bereit sein. Das kann aber daraus erklärt werden, daß nach dem früheren Rechtszustand auf Grund des Personenstandsgesetzes vom 6. Februar 1875 (§ 52) der den Erklärungen der Verlobten folgende Auspruch des Standesbeamten, daß er sie nunmehr kraft Gesetzes für rechtmäßig verbundene Eheleute erkläre, für das

Zustandekommen der Eheschließung erforderlich war, während nach § 1317 BGB. die Ehe nunmehr durch die dahin gerichteten Erklärungen der Verlobten geschlossen wird und es ausreicht, daß der Standesbeamte zur Entgegennahme der Erklärungen bereit ist. Im Zusammenhang damit steht die Sollvorschrift des § 1318. Ebenso wie im Falle des § 1317 müssen aber auch nach § 925 die Willenserklärungen von dem Beamten entgegengenommen werden; die Wahrnehmung des Beamten muß also von dem Bewußtsein getragen werden, die Erklärungen würden vor ihm zu dem Zweck abgegeben, daß sie damit Rechtswirksamkeit erlangen. Hat der Grundbuchbeamte, wie das Verfassungsgericht unterstellt, geglaubt, es genüge zur Auflassungserklärung deren Niederlegung in dem überreichten privatschriftlichen Kaufvertrag, dessen Unterschriften vor ihm beglaubigt wurden, so ist nicht ersichtlich, wie er die Vorstellung gehabt haben kann, daß die Erklärungen vor ihm zu dem angegebenen Zweck abgegeben wurden. Er nahm dann ja eben an, daß die Erklärungen bereits anderweitig rechtswirksam beurkundet worden seien; es lag kein Anlaß mehr vor, Willenserklärungen entgegenzunehmen. Bei der Prüfung des Sachverhalts müssen aber die gesamten Umstände des Falles gewürdigt werden; vor allem, daß der Grundbuchführer dem Richter ausdrücklich den Kaufvertrag vorlegte, ohne die Auflassung im Sinne zweier vor ihm abgegebener Erklärungen überhaupt zu erwähnen. Ferner ist zu berücksichtigen, daß die Parteien im Schlußsatz des Vertrags erklärten, sie seien darüber einig, daß der Vertrag dem Amtsgericht N. zur Eintragung der Eigentumsänderung eingereicht werden sollte. Der Verfasser der Urkunde ging also davon aus, daß keine weiteren Willenserklärungen mehr abgegeben zu werden brauchten, um den Eintritt der Eigentumsänderung herbeizuführen. Von diesem Gesichtspunkt aus würde es auch verständlich sein, daß der Grundbuchbeamte die Unterschriften beglaubigte. Da andere Willenserklärungen, auf Grund deren eine Eintragung im Grundbuch vorzunehmen gewesen wäre, in dem Vertrag nicht enthalten sind — es sind auch keine weiteren Eintragungen auf Grund des Vertrags erfolgt —, so kann sich die Beglaubigung auch im Sinne des Urkundsbeamten sehr wohl auf die im Vertrag enthaltene Auflassungserklärung bezogen haben. Es ist sogar nicht ersichtlich, welchem Zwecke die Beglaubigung sonst gedient haben sollte; einer zu Protokoll genommenen

Auflassungsverhandlung hätte die Urkunde ohne Nachteil in unbeglaubigter Form beigelegt werden können. Die Tatsache der Nichtaufnahme eines Protokolls über die Auflassungserklärung kann aber für die Frage, ob eine solche überhaupt erfolgt ist, um so mehr Bedeutung haben, als derselbe Beamte an demselben Tage eine sorgfältige Verhandlung über die Bewilligung der Löschung zweier auf dem Grundstück eingetragener Hypotheken und den Löschantrag des jetzigen Klägers aufgenommen hat. Es würde sich bei dieser Sachlage die Frage erheben, warum denn die Aufnahme eines Protokolls über die Auflassungsverhandlung unterblieben ist, wenn die letztere wirklich stattgefunden hätte. Dazu kommt, daß der Beamte einen deutlichen Vermerk „Auflassung“ neben die in § 3 ausgedrückte Einigung der Parteien über den Eigentumsübergang gesetzt hat. Es wird sich fragen, ob darin nicht unter den vorliegenden Umständen die Auffassung des Beamten zum Ausdruck gekommen ist, daß die Erklärung der Parteien in dieser Urkunde unter Hinzutreten der Übergabe an Gerichtsstelle zur rechtswirksamen Erklärung der Einigung über den Eigentumsübergang ausreiche. Falls es noch für erforderlich erachtet werden sollte, dürfte an der Würdigung des Umstands nicht vorübergegangen werden, daß das Datum des 12. Mai in die Urkunde in einer Weise eingefügt worden ist, die die Frage entstehen läßt, ob die Änderung nicht vom Grundbuchbeamten selbst vorgenommen worden ist. Das könnte in Verbindung mit dem Umstand, daß in der von diesem entworfenen Eintragungsverfügung auf die Auflassung vom 12. Mai hingewiesen ist, und in Verbindung mit dem Vermerk „Auflassung“ zu § 3 des Vertrags die Annahme verstärken, daß die in der Urkunde abgegebene Erklärung auch nach der Auffassung des Beamten die für den Eintritt der Rechtsänderung maßgebende Erklärung sein sollte. Der Beklagte hat übrigens selbst den Entwurf der Vertragsurkunde vorgelegt, der das Datum des 11. Mai 1923 trägt.

Schlüssiger Begründung entbehrt endlich zur Zeit die Erwägung des Berufungsgerichts, daß zwar nach § 3 des Vertrags das Eigentum am 15. Mai 1923 habe übergehen sollen, daß aber die Parteien bei ihrer mündlichen Auflassungserklärung an dieser Bestimmung nicht festgehalten haben müßten; denn der Grundbuchführer habe die Verfügung der Eintragung so entworfen, daß diese schon am 14. Mai erfolgt sei, und es sei irgendetwas besonderes Interesse daran nicht

ersichtlich, daß der Eigentumsübergang nicht schon am 14. Mai, sondern erst am 15. eintrete. Hierbei ist nicht berücksichtigt, daß nach dem Vertrag die Übergabe, mit erheblichen Rechtswirkungen verbunden, am 15. Mai erfolgen sollte und daß deshalb nach der Auflassung der Parteien ein Zusammenhang zwischen Eigentumsübergang und Übergabe bestanden haben kann. Bisher ist nicht festgestellt, wann die Übergabe stattgefunden hat.

Da es sich bei der erörterten Frage nicht nur um die Abgabe der Auflassungserklärung, sondern auch um ihre Entgegennahme durch den Grundbuchbeamten handelt, kann auch die Erwägung des Berufungsgerichts nicht durchgreifen, es sei nicht erwiesen, daß die Parteien keine Auflassungserklärung abgegeben hätten.

Die Revision ist aber auch insoweit begründet, als sie die Erwägungen des Berufungsgerichts über die Zuständigkeit des Obersekretärs §. bemängelt. Nach § 1 des preussischen Gesetzes vom 14. Dezember 1920 (GS. 1921 S. 75) können Gerichtsschreiber nach näherer Anordnung des Justizministers mit der selbständigen Erledigung bestimmter richterlicher Geschäfte in Grundbuchsachen beauftragt werden. In der zur Ausführung dieses Gesetzes erlassenen Allgemeinen Verfügung des Preussischen Justizministers vom 25. Januar 1921 (JMBl. S. 75) wurde unter I zunächst bestimmt, daß bisher vom Richter wahrgenommene Geschäfte in Grundbuchsachen nach näherer Maßgabe der Bestimmungen unter II von dem mit der Führung des Grundbuchs beauftragten Gerichtsschreibereibeamten (Grundbuchführer) wahrzunehmen sind, falls dieser ein Justizoberinspektor ist. Sodann wurde für den Fall, daß der Grundbuchführer ein anderer Gerichtsschreibereibeamter ist (dieser Fall liegt hier vor), angeordnet, daß der Landgerichtspräsident zu bestimmen hat, ob der Beamte zur Wahrnehmung der unter Nr. II bezeichneten Geschäfte ganz oder teilweise zu ermächtigen ist. In Nr. II heißt es fobann:

Soweit der Grundbuchführer zur selbständigen Wahrnehmung von Geschäften nach Nr. I befugt ist, gelten die folgenden Bestimmungen:

1. Das Protokoll über eine Erklärung, die der in § 29 der Grundbuchordnung vorgeschriebenen Form bedarf und vor dem Grundbuchamt abgegeben wird, kann auch von dem Grundbuchführer aufgenommen werden (Art. 5 des Ausführungsgesetzes zur GBD. vom 26. September. 1899). . . .

4. Die Bearbeitung von Eintragungsanträgen . . . kann dergestalt dem Grundbuchführer übertragen werden, daß dieser auch die erforderlich werdende Verfügung selbständig zu erlassen und zu zeichnen hat.

Es heißt dann in der Verfügung weiter, die Übertragung könne durch eine allgemeine Anordnung des Landgerichtspräsidenten oder durch eine Verfügung des Richters im einzelnen Falle erfolgen. . . .

6. In gleicher Weise wie zu 4) kann dem Grundbuchführer auch die Entgegennahme einer Auflassung übertragen werden.

Zu den Bedenken, welche der Revisionsbeklagte dagegen erhebt, daß der hierauf sich beziehende Teil der oberlandesgerichtlichen Entscheidungsgründe vom Revisionsgericht nachzuprüfen sei, ist folgendes zu bemerken: Die Allgemeinen Verfügungen, welche der Preussische Justizminister im Rahmen des Gesetzes vom 14. Dezember 1920 zur Ausführung dieses Gesetzes erlassen hat, sind als Rechtsnormen im Sinne des § 550 BPD. anzusehen (RGZ. Bd. 79 S. 154, 156). Ob und inwieweit das gleiche auch für die auf Grund dieser Ausführungsbestimmungen erlassenen Verfügungen des Landgerichtspräsidenten gelten könnte, bedarf keiner Erörterung. Denn im vorliegenden Falle handelt es sich insoweit lediglich um die Frage, ob einem bestimmten Beamten bestimmte richterliche Geschäfte übertragen worden sind, also um die Feststellung tatsächlicher Vorgänge und um die Auslegung von Urkunden. Ob hierbei ein Rechtsverstoß des Berufungsgerichts vorgekommen ist, bedarf der Nachprüfung durch das Revisionsgericht.

Das Berufungsgericht stellt in rechtlich bedenkenfreier Weise fest, daß der Richter das hier in Frage kommende Geschäft — Entgegennahme der Auflassung — dem Grundbuchführer H. nicht übertragen hat. Es kann also nur in Betracht kommen, ob eine allgemeine Übertragung solcher Geschäfte auf den Grundbuchführer durch den Landgerichtspräsidenten ausgesprochen worden ist. Denn der Vorderrichter geht trotz gewisser Zweifel, die er äußert, mit Recht davon aus, daß aus Art. II 1 der Allgemeinen Verfügung vom 25. Januar 1921 für die hier zu entscheidende Frage nichts zu entnehmen sei. Diese Vorschrift bezieht sich vielmehr auf folgendes: Nach Art. 5 des preuß. Ausführungsgesetzes zur Grundbuchordnung vom 26. September 1899 (GS. S. 307) ist, falls eine der Form des § 29 GBD. bedürftige Erklärung vor dem Grundbuchamt abgegeben wird, das Protokoll vom

Richter aufzunehmen. Die Vorschrift in II 1 der Verfügung will nun lediglich allgemein bestimmen, daß ein solches Protokoll im Rahmen der Eingangsworte von Nr. II auch vom Grundbuchführer aufgenommen werden darf. Über die Entgegennahme einer Auflassung ist dort nichts gesagt; sie ist vielmehr Gegenstand der Regelung in Nr. II 6 in Verbindung mit Nr. II 4 der Verfügung.

Der Vorderrichter nimmt an, der Landgerichtspräsident habe dem Grundbuchführer S. die Entgegennahme von Auflassungen allgemein übertragen. Zunächst ist die in Nr. I der Verfügung geregelte „Ermächtigung“ zur Wahrnehmung von Geschäften unbedenklich zu unterscheiden von der „Übertragung“ von Geschäften, die in Nr. II 4 und in Nr. II 6 behandelt wird. Das ergibt nicht nur der Wortlaut der genannten Bestimmungen, sondern auch die Einleitung zu Nr. II, welche die nachfolgenden Vorschriften erläßt, soweit der Grundbuchführer zur selbständigen Wahrnehmung von Geschäften nach Nr. I befugt ist. Diese Befugnis hat derjenige Grundbuchführer, welcher Justizoberinspektor oder Justizinspektor ist, ohne weiteres auf Grund der Ministerialverfügung. Für andere Grundbuchführer, zu denen der hier in Rede stehende Justizobersekretär S. gehörte, kann diese Befugnis nur in der Ermächtigung durch den Landgerichtspräsidenten ihre Grundlage haben. Und diese Ermächtigung kann zur Wahrnehmung der unter Nr. II bezeichneten Geschäfte „ganz oder teilweise“ erfolgen. Im Sinne der Verfügung kann das nur bedeuten, daß einzelne der in Nr. II aufgeführten Gattungen von Geschäften oder alle diese Gattungen Gegenstand der Ermächtigung sein können. Auf Grund dieser Ermächtigung kann nun die „Übertragung“ der Geschäfte in Nr. II 6 in Verbindung mit Nr. II 4 entweder durch allgemeine „Anordnung“ des Landgerichtspräsidenten oder durch eine „Verfügung“ des Richters im einzelnen Falle geschehen. Diese Unterscheidung wird auch in der Allgemeinen Verfügung vom 7. Juni 1921 (JMBI. S. 341) festgehalten. Zu welchem Ergebnis die weiteren Unterscheidungen unter Nr. II 4 durch die Übertragung der dortigen Vorschriften auf Nr. II 6 im einzelnen führen können, bedarf hier keiner Erörterung. Denn es handelt sich nach dem bisher festgestellten Sachverhalt nur darum, ob eine Übertragung der hier fraglichen Geschäfte an S. durch allgemeine Anordnung des Landgerichtspräsidenten stattgefunden hat. Die Verfügung des Landgerichtspräsidenten vom 7. November 1921 „ermächtigte“ drei Beamte,

darunter den Justizobersekretär S., zur selbständigen Wahrnehmung der in der Verfügung vom 25. Januar 1921 unter Nr. II 1, 2 und 3 bezeichneten Grundbuchsachen. Dann fährt die Verfügung vom 7. November 1921 fort: „Hinsichtlich der Übertragung der in der Allgemeinen Verfügung vom 25. Januar 1921 unter II 4, 5, 6 bezeichneten Grundbuchsachen an die Grundbuchführer wird später besondere Verfügung ergehen“. In einer auch an das Amtsgericht N. gerichteten Verfügung vom 19. Dezember 1921 machte der Landgerichtspräsident im Anschluß an die Verfügung vom 7. November 1921 aus Anlaß eines Einzelfalls darauf aufmerksam, daß die Aufsichtsrichter nicht berechtigt seien, die „Ausführung“ seiner Anordnungen hinauszuschieben oder gar zu unterlassen. Am 7. Februar 1922 berichtete das Amtsgericht N. auf eine Verfügung des Landgerichtspräsidenten, daß die Durchführung der Justizreform als beendet anzusehen sei, soweit namentlich bezeichnete Justizobersekretäre — darunter S. — zur selbständigen Wahrnehmung der unter Nr. II 1, 2 und 3 . . . genannten Sachen ermächtigt seien. Am 2. Juni 1922 ermächtigte der Landgerichtspräsident die erwähnten Beamten — darunter den S. — zur selbständigen Wahrnehmung der in der Allgemeinen Verfügung vom 25. Januar 1921 unter Nr. II 1, 2, 3, 4 flg. bezeichneten Grundbuchsachen. Die Annahme des Berufungsgerichts, daß der Landgerichtspräsident in dieser Verfügung vom 2. Juni 1922 die Begriffe Ermächtigung und Übertragung „offensichtlich“ nicht auseinandergehalten habe, entbehrt in dieser Allgemeinheit gegenüber dem klaren Wortlaut der Verfügung der schlüssigen Begründung; der Hinweis auf den Vorbehalt in der Verfügung vom 7. November 1921 berücksichtigt nicht, daß nur „hinsichtlich“ der Übertragung anderer Grundbuchsachen später eine besondere Verfügung ergehen sollte. Die Übertragung der weiteren Geschäfte auch durch das Amtsgericht setzte voraus, daß die in Betracht kommenden Beamten zur Wahrnehmung der Geschäfte durch den Landgerichtspräsidenten ermächtigt worden waren. Es wird sich fragen, ob zur Auslegung der Verfügung vom 2. Juni 1922 anderes Material, etwa eine Auskunft des Landgerichtspräsidenten, herangezogen werden kann, insbesondere auch nach der Richtung, wie denn die „Ausführung“ der Verfügung vom 7. November 1921 gedacht war, von der in der Verfügung vom 19. Dezember 1921 die Rede ist. Es würde dabei auch zu prüfen sein, ob der Landgerichts-

präsident eine so weitgehende Entscheidung treffen wollte, durch die eine andertweitige Maßnahme des Amtsgerichts ausgeschlossen worden wäre.

Die Allgemeine Verfügung vom 28. Mai 1923 (SMBL. S. 401), die nach der Erledigung des hier zu beurteilenden Vorgangs auch zur Ausführung des Gesetzes vom 14. Dezember 1920 erging, regelt die selbständige Wahrnehmung einfacherer Geschäfte des Richters durch Beamte des mittleren Dienstes als Rechtspfleger. Sie bestimmt in § 13 Abs. 3, daß ein von einem Rechtspfleger selbständig wahrgenommenes Geschäft nur dann die Wirksamkeit eines richterlichen Geschäfts habe, wenn es zur Zeit der Vornahme ihm übertragen gewesen sei. Diese Vorschrift gibt nur einem allgemeinen Rechtsgedanken besonderen Ausdruck. Dieselbe Erwägung muß bereits auf den früheren Rechtszustand bezogen werden; denn die Rechtssicherheit des Verkehrs wäre stark gefährdet, wenn die Wirksamkeit eines von einem unzuständigen Beamten vorgenommenen Rechtsgeschäfts davon abhinge, ob seine Zuständigkeit nachträglich geschaffen wird.