

53. Gebietet § 40 Abs. 1 der Grundbuchordnung vorab die Rückberichtigung des Grundbuchs auf den Verkäufer, wenn bei der Auflassung mehrerer Trennstücke eines Grundstücks an verschiedene Erwerber die Parzellennummern verwechselt und daraufhin die Erwerber zunächst auf falschen Grundbuchblättern als Eigentümer eingetragen worden sind, nunmehr aber auf den richtigen Blättern eingetragen werden sollen?

V. Zivilsenat. Beschl. v. 24. September 1931 in einer preußischen Grundbuchsache. V B 7/31.

I. Amtsgericht Berlin-Dichtenberg.

II. Landgericht III Berlin.

Der Sachverhalt und die Entscheidung ergeben sich aus den Gründen:

Die Geschwister G.-J. waren Eigentümer eines Grundstücks in M. Sie verkauften im April 1928 Teilstücke an Frau W. und an Frau W. Die Stücke waren bereits vermessen, aber noch nicht katastermäßig bezeichnet. Nach der Darstellung der Beteiligten hat später die für Frau W. bestimmte Fläche die Parzellennummern 7397 und 7398, die für Frau W. bestimmte Fläche die Parzellennummern 7399 bis 7402 erhalten. Bei den Auflassungen im Juli 1928 wurden die Flächen umgekehrt bezeichnet. Infolgedessen wurde in den abgezweigten Grundbuchblättern Frau W. auf Bl. 6236 als Eigentümerin der Parzellen 7399 bis 7402, Frau W. auf Bl. 6237 als Eigentümerin der Parzellen 7397 und 7398 eingetragen.

Unter Darlegung des Sachverhalts bewilligten und beantragten alle Beteiligten in einer notariellen Urkunde vom 17. Oktober 1930 die Berichtigung des Grundbuchs dahin, daß die Flächenangaben in den Bestandsverzeichnissen von Bl. 6236 und 6237 ausgetauscht würden. Das Grundbuchamt (Rechtspfleger) vertrat zunächst in einer Zwischenverfügung den Rechtsstandpunkt, daß Frau W. und Frau W. sich gegenseitig die für sie eingetragenen Flächen auflassen müßten, lehnte dann aber durch richterliche Verfügung den Berichtigungsantrag mit der Begründung ab, eine Berichtigung sei nur auf die Verkäufer, Geschwister G.-J., möglich; diese müßten die richtigen Parzellen erneut an die beiden Käuferinnen auflassen. Die Beschwerde der Beteiligten gegen diese Entscheidung

legte der Grundbuchrichter dem Landgericht mit dem Bemerken vor, die beantragte Berichtigung sei unzulässig; zulässig sei nur die nicht beantragte Berichtigung durch Eintragung der alten Eigentümer G.-F. und dann erst — gegebenenfalls auf Grund der Auflassungen vom Juli 1928 und der Verhandlung vom 17. Oktober 1930 — die Berichtigung auf die richtigen neuen Eigentümer.

Das Landgericht wies die Beschwerde zurück und führte in den Gründen aus: Die Auswechslung der Flächenangaben in den Bestandsverzeichnissen von Bl. 6236 und 6237 sei jedenfalls unzulässig. Möglich sei überhaupt nur die Auswechslung der Eigentumseintragung in der Abteilung I der Grundbücher. Auch wenn der Berichtigungsantrag so verstanden werde, müsse er aber zurückgewiesen werden, weil nach § 40 GBD. eine Berichtigung der Eigentumseintragungen in den Personen der Erwerber nicht statthaft sei ohne vorherige Eintragung der Veräußerer als der noch Eigentümer gebliebenen Berechtigten und der daher von den beantragten Eintragungen Betroffenen.

In ihrer weiteren Beschwerde erklärten die Beteiligten sich damit einverstanden, daß nicht die Angaben in den Bestandsverzeichnissen, sondern die Eintragungen in der Abteilung I der Grundbücher berichtigend ausgetauscht würden, bekämpften aber die Rechtsansicht, daß zuvor noch eine Grundbuchberichtigung auf die Veräußerer nötig sei. Das Kammergericht hält die weitere Beschwerde für unbegründet. Es sieht sich aber an ihrer Zurückweisung gehindert durch den in ROLG. Bd. 40 S. 260 veröffentlichten Beschluß des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 27. Februar 1920 und hat daher die Sache gemäß § 79 Abs. 2 GBD. dem Reichsgericht vorgelegt.

Der Fall dieser Gesetzesvorschrift ist gegeben. In der zwischen dem Bayerischen Obersten Landesgericht und dem Kammergericht streitigen Frage der Auslegung des § 40 Abs. 1 GBD. ist dem Kammergericht beizutreten.

Beide Gerichte gehen übereinstimmend und zutreffend davon aus, daß sich bei dem gegebenen Tatbestand die weitere Beschwerde nicht gegen die im Grundbuch vorhandenen Eintragungen, sondern gegen die Zurückweisung der auf Bewilligungen aller Beteiligten gestützten Berichtigungsanträge richtet, und daß deshalb gegen die formelle Zulässigkeit der Beschwerde Bedenken aus §§ 71, 78 GBD. nicht zu

erheben sind. Beide Gerichte sind ferner ohne Rechtsirrtum in der Beurteilung der materiellen Rechtslage dahin einig, daß bei Willensübereinstimmung aller Beteiligten über die aufgelassenen Grundstücksflächen deren irrtümlich falsche Bezeichnung in den Auflassungserklärungen diese Erklärungen nicht unwirksam macht, daß vielmehr trotz der falschen Bezeichnung wirksame Auflassungen zu den vom Willen der Beteiligten umfaßten Flächen vorliegen, und daß daher auf Grund dieser Auflassungen in Verbindung mit einer dem § 29 GBD. entsprechenden, die falsche Bezeichnung richtig stellenden Nachtragsklärung aller Beteiligten die Eintragungen der Erwerber auf den letztgenannten Flächen vorgenommen werden können. Schließlich ist aber das Bayerische Oberste Landesgericht (a. a. O. S. 261) auch noch einig mit der zutreffenden Ansicht des Kammergerichts, daß zur Vollendung des Eigentumsübergangs an den wirksam aufgelassenen Flächen die zunächst bewirkten Eintragungen der Erwerber auf den fälschlich angegebenen Flächen nicht genügen, sondern daß die Erwerber nur durch neue Eintragungen in den Grundbüchern der richtig bezeichneten Flächen das Eigentum daran erlangen können (vgl. RGRKomm. 6. Aufl. Anm. 10 zu § 873 BGB. und Anm. 6 Abs. 2 zu § 925 das.; Staudinger 9. Aufl. Anm. A III 3 b  $\alpha$ ) und  $\delta$ ) zu § 925 BGB.). Streit besteht mithin nur darüber, wie diese neuen Eintragungen herbeizuführen sind. Das Bayerische Oberste Landesgericht nimmt an, daß die Erwerber auf Grund der Auflassungen und der berichtigenden Nachtragsklärungen der Beteiligten ohne weiteres unter Beseitigung der zunächst bewirkten Eintragungen auf den falschen Blättern im Wege der Grundbuchberichtigung als Eigentümer auf den richtigen Blättern eingetragen werden könnten. Das Kammergericht meint dagegen, die Grundbücher müßten zunächst auf die Veräußerer als Eigentümer berichtigt und dann erst könne das Eigentum an den richtigen Blättern auf die Erwerber umgeschrieben werden.

Im Schrifttum teilen die Ansicht des Bayerischen Obersten Landesgerichts: Gütke-Triebel GBD. 5. Aufl. Bd. 1 S. 948 Anm. 11 zu § 40; der RGRKomm. a. a. O.; Förster im Recht 1904 S. 91 unter Nr. 3; Predari GBD. 2. Aufl. S. 613 Anm. 4. Dem Kammergericht sind beigetreten: Fuchs-Arnheim Grundbuchrecht Bd. 2 S. 429 Anm. 9 und Falkmann im Zentralbl. für freiw. Gerichtsbarkeit u. Notariat Bd. 5 S. 302 unter Nr. 3.

Die Ansicht des Bayerischen Obersten Landesgerichts hat unverkennbar den praktischen Vorzug, daß sie auf kurzem und einfachem Wege sogleich zum Endziel führt. Sie ist aber mit dem Gesetze nicht vereinbar. Wenn der Beschluß in R.D.G. Bd. 40 auf S. 262 flg. ausführt, durch die vom Kammergericht geforderte Vorabberichtigung auf die Veräußerer würde das Grundbuch unrichtig werden, weil schon gültige Auflassungen an die Erwerber vorlägen, so setzt er sich mit seiner eigenen Erkenntnis in Widerspruch, daß die Auflassungen allein das Eigentum an den richtigen Flächen nicht übertragen konnten und daß wirksame Eintragungen, die hinzukommen müssen, bisher fehlen. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern der Grundbuchrichter durch die berichtigende Wiedereintragung der Veräußerer „unmittelbar gegen die wirkliche Rechtslage verstoßen“ sollte. Richtig ist nur, daß es sich bei dieser Berichtigung um eine „Zwischenbuchung“ handelt, der die Eintragungen der Erwerber auf den richtigen Blättern alsbald folgen sollen. Die Frage, ob diese „Zwischenbuchung“ erforderlich ist, darf aber nicht allein nach Zweckmäßigkeitserwägungen, sondern muß zunächst aus dem Gesetze beantwortet werden. Sie ist in § 40 Abs. 1 G.B.D. im Sinne der Ansicht des Kammergerichts geregelt.

In seiner früheren Rechtsprechung (R.G.Z. Bd. 26 A S. 245, Bd. 37 A S. 262) und bei Begründung des Vorlegungsbeschlusses in der jetzt zu entscheidenden Sache hat das Kammergericht den nach den vorangehenden Ausführungen zutreffenden Standpunkt eingenommen, daß bei dem gegebenen Tatbestand die erstrebten Eintragungen der Erwerber als Eigentümer in den richtigen Grundbüchern rechtsändernde, nicht berichtigende Eintragungen darstellten, da erst durch sie das bisher bei den Veräußerern verbliebene Eigentum auf die Erwerber übertragen werde. Bei rechtsändernden Eintragungen ist nun aber, wie allgemein anerkannt wird (Gütthe-Triebel a. a. O. S. 945 Anm. 7), derjenige, dessen Recht durch die Eintragungen betroffen wird, der materiell Berechtigte, nicht — wie bei berichtigenden Eintragungen (Gütthe-Triebel a. a. O. S. 948 Anm. 11) — der Buchberechtigte. Mitthin folgt aus § 40 Abs. 1 G.B.D., daß die Eintragungen der Erwerber auf den richtigen Grundbuchblättern abhängig sind von der vorangehenden, im Grundbuch nicht mehr vorhandenen Eintragung der Veräußerer als Eigentümer. Diese Eintragung erfolgt im Wege der Grundbuchberichtigung, kann aber nicht unterbleiben, ohne daß § 40 G.B.D. verletzt würde. Wenn es sich dabei

auch nur um die Beachtung einer Ordnungsvorschrift handelt, so dürfen doch das Grundbuchamt und die Beschwerdegerichte nicht zu ihrer Verletzung die Hand bieten. Die Kritik Försters, daß die vom Kammergericht vertretene Ansicht der glatten Abwicklung der Verhältnisse unnötig ein überaus umständliches und zweckloses Verfahren in den Weg stelle, überschätzt wohl die Schwierigkeiten, die sich aus dem Erfordernis der Zwischeneintragung der Veräußerer ergeben, und wird jedenfalls dem Gesetz nicht gerecht. Zwar glaubt auch das Kammergericht in RGZ. Bd. 26 A S. 248 anerkennen zu müssen, daß jene Zwischeneintragung, die lediglich weitere Eintragungen vermitteln solle und sonst einer selbständigen Bedeutung entbehre, wie etwas Überflüssiges und Formalistisches erscheine. Indessen darf dabei der Zweck des § 40 GBD. nicht übersehen werden. Die Vorschrift dient dazu, den Rechtsstand des Grundbuchs und seiner Änderungen nicht bloß im Endziel richtig, sondern in allen Entwicklungsstufen klar und verständlich wiederzugeben (Gütthe-Triebel a. a. O. S. 938 Anm. 1). Zur Klarheit und Verständlichkeit gehört aber nicht zuletzt auch die Vollständigkeit der Eintragungen, die gerade bei verwickelten Verhältnissen erwünscht ist und durch das Gesetz gewährleistet werden soll. Betrachtet man den vorliegenden Sachverhalt in diesem Lichte, so wird man süglich bezweifeln dürfen, ob die Zwischeneintragung der Veräußerer, die für die Erwerber unbequem sein mag, vom Standpunkt des Gesetzgebers aus noch überflüssig und zwecklos genannt werden darf.

Da im gegenwärtigen Falle die Beteiligten der nach dem Gesetz erforderlichen berechtigenden Zwischeneintragung der Veräußerer sich widersetzen und ihren Antrag ausdrücklich auf die nicht statthafte sofortige Eintragung der Erwerber richten, ist die gegen die Ablehnung dieses Antrags eingewendete weitere Beschwerde zurückzuweisen.