

30. Fällt unter die Belastungsbeschränkung gemäß § 77 des Reichsverforgungsgesetzes auch die Vormerkung einer Bauhypothek nach §§ 648, 885 BGB.?

V. Zivilsenat. Beschl. v. 21. November 1931 in einer Münchener Grundbuchsache. VB 23/31.

I. Amtsgericht (Grundbuchamt) München.

II. Landgericht München I.

Der Sachverhalt und die Entscheidung ergeben sich aus den  
Gründen:

Der Gläubiger und Beschwerdeführer hat gegen den Schuldner und Beschwerdegegner eine einstweilige Verfügung des Amtsgerichts München vom 10. Juni 1931 erwirkt, wodurch in Anwendung der §§ 648, 885 BGB. die Vormerkung des Anspruchs auf eine Sicherungshypothek für eine Restbauforderung des Gläubigers von 5329,33 RM. auf dem Baugrundstück des Schuldners an nächstoffener Stelle angeordnet wurde. Das Grundbuchamt München und auf Beschwerde des Gläubigers das Landgericht I daselbst haben jedoch die Eintragung der Vormerkung abgelehnt, weil in Abt. II des Grundbuchs seit dem 18. Juli 1930 eine Verfügungsbeschränkung gemäß § 77 des Reichsverforgungsgesetzes (Fassung vom 22. Dezember 1927, RGBl. I S. 515) eingetragen und die hiernach zur Eintragung der Vormerkung erforderliche Genehmigung des Hauptversorgungsamtes Bayern nicht nachgewiesen sei. Der hiergegen gerichteten weiteren Beschwerde des Gläubigers möchte das Bayerische Oberste Landesgericht abhelfen; es sieht sich aber hieran gehindert durch die ebenfalls auf weitere Beschwerde ergangene Entscheidung des Kammergerichts vom 30. Januar 1930 (1 X 818/29, abgedr. JFG. Bd. 7 S. 389) und hat die Sache deshalb nach § 79 Abs. 2 GBO. dem Reichsgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Die Voraussetzungen der Zuständigkeit des Reichsgerichts sind gegeben. Auch in dem Falle des Kammergerichts handelte es sich um die Frage, ob Vormerkungen zur Sicherung des Anspruchs auf eine Bauforderungshypothek (§§ 648, 885 BGB.) unter die Belastungsbeschränkung des § 77 RVerfOrgG. fallen. Das Kammergericht hat in bejahendem Sinne entschieden und dem ist beizutreten. In Übereinstimmung mit dem Kammergericht und im Einklang mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 113 S. 403, Bd. 118 S. 230 [234], Bd. 129 S. 184, Bd. 132 S. 419) erkennt zwar das Bayerische Oberste Landesgericht die Anspruchsvormerkung als eine Belastung des Grundstücks im weiteren Sinne an. Es glaubt aber, für Vormerkungen aus § 648 BGB. zugunsten solcher Personen, die für das zu bebauende Grundstück des Versorgungsempfängers

Leistungen gemacht und Arbeiten verrichtet haben, eine besondere Rechtsstellung in Anspruch nehmen zu sollen. Aus dem Zweckgedanken der §§ 77, 78 RVerfOrgG., daß nämlich die „bestimmungsgemäße“ Verwendung des dem Versorgungsberechtigten zum Erwerb oder zur wirtschaftlichen Stärkung eigenen Grundbesitzes (§ 72 das.) ausgezahlten Abfindungskapitals habe gesichert werden sollen, leitet das Bayerische Oberste Landesgericht her, daß die Vormerkung einer Sicherungshypothek für den Baumeister, der den Hausbau für einen früheren Angehörigen der deutschen Wehrmacht ausgeführt habe, nicht in den Rahmen jener Handlungen fallen könne, gegen welche die §§ 77, 78 a. a. O. sichern wollten. Denn die Arbeits- und Auslagenleistung des Baumeisters habe ja zur bestimmungsgemäßen Verwendung des Kapitals mitgedient, und der Bauhandwerker dürfe nicht eine wirtschaftliche Einbuße gleichsam zur Strafe dafür erleiden, daß er gerade zur richtigen Verwendung des Kapitals mitgewirkt habe.

Hiergegen ist zunächst zu sagen, daß die vom Bayerischen Obersten Landesgericht beabsichtigte Rechtsprechung eine Ausnahme von der nach § 77 RVerfOrgG. angeordneten und eingetragenen Belastungsbeschränkung anerkennen würde, für die es im Wortlaut des Gesetzes selbst an der Grundlage fehlt. Daß an sich die dort zugelassene Beschränkung auch Belastungen betrifft, die im Zwangsweg, wie hier kraft einstweiliger Verfügung, gegen den Eigentümer durchgeführt werden sollen (vgl. für Zwangshypotheken RGZ. Bd. 105 S. 77), will offensichtlich auch das Oberste Landesgericht nicht in Abrede stellen. Die von ihm vorgeschlagene Ausnahme findet aber auch im Zweck und in der Begründung der Vorschrift des § 77 RVerfOrgG. keine genügende Rechtfertigung. In der Form einer nicht nur den Schuß bestimmter Personen, etwa des Reichsfiskus, bezweckenden, sondern das allgemeine Interesse wahren und deshalb entgegenstehende Verfügungen allgemein unzulässig machenden Beschränkung (vgl. darüber RGZ. Bd. 105 S. 71; RGZ. Bd. 52 S. 126) hat das Reichsversorgungsgesetz der zuständigen Behörde (dem Hauptversorgungsamt) die Handhabe zur Erfüllung ihrer Aufgabe gegeben, den Grundbesitz in der Hand des Versorgungsberechtigten zu erhalten. Jedoch wird auch dann, wenn die Anordnung, wie im vorliegenden Falle, nach § 77 Satz 2 erlassen und nach Satz 3 das. durch Eintragung im Grundbuch wirksam geworden ist, dadurch die Sicherung von Baugläubigern des Ver-

versorgungsberechtigten im Wege der §§ 648, 885 BGB. keineswegs grundsätzlich ausgeschlossen. Sie wird nur an das Erfordernis der Eintragungsgenehmigung derjenigen Behörde gebunden, die über die Erfüllung des gesetzlichen Zweckes möglicher Erhaltung des Grundbesitzes in der Hand des Versorgungsberechtigten zu wachen hat. Daß von der hiernach im Einzelfall erforderlichen Prüfung durch die zuständige Behörde zugunsten der Bauhandwerker-Forderungen eine (allgemeine) Ausnahme zugelassen werden sollte, kann weder dem Zweck noch der Begründung des Gesetzes entnommen werden. Wenn das Oberste Landesgericht darauf hinweist, daß doch gerade der Bauhandwerker zur richtigen Verwendung des Kapitals mitgewirkt und daß die Arbeits- und Auslagenleistung des Baumeisters zur bestimmungsmäßigen Verwendung des Kapitals mitgedient habe, so trifft dies augenscheinlich nicht zu bei dem Teil ihrer Forderungen, der noch jetzt der dinglichen Sicherung bedarf, also aus dem Abfindungskapital keine Befriedigung gefunden hat. Es läßt sich sehr wohl der Fall denken, daß die nach § 77 RVerföG. zuständige Behörde ihre Genehmigung zur Eintragung einer Belastung zugunsten von Baumeistern oder Bauhandwerkern in Beachtung des Gesetzeszweckes gerade deshalb versagt, weil durch eine den wirtschaftlichen Verhältnissen des Versorgungsberechtigten nicht entsprechende Art der Bauausführung die Erhaltung des Besitzes in seiner Hand schon während der Sperrfrist gefährdet wird. Wenn weiter der vom Obersten Landesgericht angezogene Aufsatz von Wezzel (WahJ. 1930 S. 317) unter rechtspolitischen Gesichtspunkt auf die Gefahr aufmerksam macht, daß der Eigentümer die Genehmigung des Hauptversorgungsamtes zugunsten bestimmter Gläubiger und zum Schaden anderer erschleiche, so ist dem entgegenzuhalten, daß es nicht Aufgabe der Rechtsprechung ist, in die den Hauptversorgungsämtern vom Gesetz anvertraute Prüfung durch Anerkennung allgemeiner Befreiungen vom Genehmigungserfordernis einzugreifen, wie es auch sachlich gerechtfertigt erscheint, daß die Entscheidung im Einzelfall einer den Verhältnissen nahestehenden Behörde vorbehalten bleibt. Zwischen Vormerkung und endgültiger Belastung aber etwa dahin zu unterscheiden, daß die Eintragung der Vormerkung ohne Genehmigung zugelassen werde, die endgültige Eintragung der Bauhypothek dagegen dennoch dem Genehmigungserfordernis unterworfen bleibe, hat das Kammergericht mit Grund abgelehnt im Hinblick auf die

---

Rechtsnatur der Vormerkung als einer die endgültige Belastung vorbereitenden, schon mit dinglichen Sicherungswirkungen ausgestatteten und deshalb wegen der durch sie begründeten Erwartungen mehr oder minder der Entschließungsfreiheit der Versorgungsbehörde voreilenden Eintragung.

Hiernach war die Beschwerde zurückzuweisen.