

44. Bedarf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung auf einem Erbhof der Genehmigung des Anerbengerichts?

Reichserbhofgesetz vom 29. September 1933 (RGBl. I S. 685) § 37.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 27. Juni 1934 in einer Grundbuchsache.
V B 12/34.

- I. Amtsgericht (Grundbuchamt) Königsberg.
- II. Landgericht daselbst.

Die Frage ist verneint worden aus folgenden, den Sachverhalt ergebenden

Gründen:

Der Bauer S. und seine Frau sind in ehelicher Gütergemeinschaft Gesamteigentümer eines Erbhofs. Sie verkauften den Hof Anfang November 1933 an den Landwirt P. Im notariellen Kaufvertrag bewilligten und beantragten sie die Eintragung einer Vormerkung für den Käufer zur Sicherung seines Auflassungsanspruchs. Das Grundbuchamt lehnte den Antrag ab, weil zur Eintragung der Vormerkung die Genehmigung des Anerbengerichts erforderlich, aber nicht beigebracht sei. Das Landgericht wies die Beschwerde gegen diese Entscheidung zurück. Das Kammergericht möchte der weiteren Beschwerde stattgeben, sieht sich daran aber gehindert durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Darmstadt vom 3. Februar 1934 (JW. 1934 S. 496 Nr. 3) und hat deshalb die Sache gemäß § 79 Abs. 2 GBO. dem Reichsgericht vorgelegt. Dieses ist nach § 79 Abs. 3 GBO. zur Entscheidung berufen.

Der beschließende Senat ist der Ansicht des Kammergerichts beigetreten, wonach die Eintragung einer Auflassungsvormerkung auf dem Erbhof nicht der Genehmigung des Anerbengerichts nach § 37 RErbhG. bedarf. Der schuldrechtliche Kaufvertrag ist genehmigungsfrei; erst das dingliche Veräußerungsgeschäft ist genehmigungspflichtig (RGZ. Bd. 142 S. 312). Daß die Eintragung einer Auflassungsvormerkung als Sicherungsmittel für den schuldrechtlichen Übereignungsanspruch des Käufers noch keine „Veräußerung“ des Erbhofs darstellt, bedarf keiner näheren Darlegung. Es fragt sich also lediglich, ob diese Eintragung als eine „Belastung“ im Sinne des § 37 RErbhG. anzusehen ist. Zu dieser Frage führt das Kammergericht in seinem

Vorlegungsbeschlüsse zunächst zutreffend aus, daß nach gefestigter Rechtsanschauung die Eintragung einer Vormerkung keine „Belastung eines Grundstücks mit einem Rechte“ im Sinne von §§ 873 flg. BGB. bedeute, daß vielmehr die Vormerkung im Hinblick auf ihre dinglichen Wirkungen höchstens als eine Grundstückslast „im weiteren Sinne“ bezeichnet werden könne (RGZ. Bd. 134 S. 182). Ob nun § 37 RErbhG. den Begriff der „Belastung“ so weit gefaßt sehen will, daß auch die Auflassungsvormerkung mit darunter fällt, ist nach der Auslegungsregel des § 56 dem in den Einleitungsworten dargelegten Zweck des Gesetzes zu entnehmen. Das Oberlandesgericht Darmstadt meint, das Gesetz bezwecke die Fernhaltung aller dinglichen Rechte von dem Erbhof und die volle Wahrung des ungeschmälernten Eigentums des Bauern; dieser Zweck werde bereitet durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung, die eine Abschwächung des Eigentumsrechts herbeiführe, eine Minderung eines rechtlichen Könnens bewirke, also das Eigentum beschränke. Mit Recht führt das Kammergericht aus, daß in diesen Ausführungen der Gesetzeszweck überspannt sei. Ginge er wirklich so weit, so hätte nicht der Gesetzgeber selbst in seinen Durchführungsvorderordnungen eine Reihe von genehmigungsfreien Belastungen „im engeren Sinne“ ausdrücklich zugelassen (vgl. § 64 der Ersten Durchführungsvorderordnung zum Reichserbhofgesetz vom 19. Oktober 1933, RGBl. I S. 749, § 17 der Zweiten Durchführungsvorderordnung vom 19. Dezember 1933, RGBl. I S. 1096, und § 6 der Dritten Durchführungsvorderordnung vom 27. April 1934, RGBl. I S. 349). Der dem § 37 zugrundeliegende Zweckgedanke des Belastungsverbots ist begrenzter, als das Oberlandesgericht Darmstadt annimmt. Er ergibt sich aus der Einleitung des Gesetzes, insbesondere aus dem dort niedergelegten Willen der Reichsregierung, den Bauernhof vor Überschuldung zu schützen, um ihn dauernd als Erbe der Sippe in der Hand freier Bauern zu erhalten. Mit diesem Zweck, das unbeaufsichtigte Schuldenmachen des Bauern mit Wirkung gegen den Hof zu verhüten, ist aber die Eintragung einer Auflassungsvormerkung ohne die Genehmigung des Anerbengerichts durchaus vereinbar. Als bloßes Sicherungsmittel für einen schuldrechtlichen Anspruch auf Übereignung birgt sie keine Gefahr für den Bauern, den Hof und die Sippe in sich. Denn das Anerbengericht hat die Genehmigung des dinglichen Veräußerungsgeschäfts trotz der Vormerkung frei in der Hand. Verfaßt es die Genehmigung zur Übereignung, so ist der vor-

gemerkte schuldrechtliche Anspruch unerfüllbar. Damit wird die Vormerkung gegenstandslos und kann nach § 22 GBO. beseitigt werden. Genehmigt aber das Akerbengericht die dingliche Veräußerung, so steht fest, daß die schuldrechtlich übernommene Auflassungspflicht dem Willen des Gesetzgebers nicht zuwiderliefe, daß also auch kein Grund bestand, den Bauern gegen eine Sicherung des Käufers durch Auflassungsvormerkung zu schützen. Der Käufer hat aber seinerseits schon im Hinblick auf die erwähnten, kraft Gesetzes zugelassenen genehmigungsfreien Belastungen des Erbhofs ein schutzwürdiges Interesse daran, daß sein schuldrechtlicher Auflassungsanspruch während des Schwebezustands, der bis zur Beendigung des Verfahrens über die Genehmigung der dinglichen Veräußerung besteht, durch eine Vormerkung gesichert werde. Eine Auslegung des § 37 RErbhG. dahin, daß die Auflassungsvormerkung genehmigungsfrei eingetragen werden kann, wird somit nicht nur der Fassung und dem Zweck des Gesetzes, sondern auch einem praktischen Bedürfnis gerecht. Sie wird auch von dem Bayerischen Obersten Landesgericht vertreten (JW. 1934 S. 1250 Nr. 6) und im Schrifttum zum Reichserbhofgesetz, soweit es sich bereits mit dieser Frage beschäftigt hat, allgemein befürwortet (Vogels, 3. Aufl., S. 216 Anm. 2b zu § 37; Baumedler S. 155 Nr. 15; Jost in der Deutschen Notar-Zeitschrift 1934 S. 209; Cammerer das. S. 345).