

**19. Ist eine ohne Einwilligung der Landeszentralbehore in das Grundbuch eingetragene Inhaltsänderung bei einer Hypothek in ausländischer Währung sachlich-rechtlich unwirksam?**

Verordnung über die Eintragung von Hypotheken in ausländischer Währung vom 13. Februar 1920 (RGBl. S. 231) § 3.

V. Zivilsenat. Urf. v. 28. Februar 1938 i. S. R. (Bekl.) w. B. LebensversicherungsAG. (Rl.). V 157/37.

I. Landgericht Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Für die Klägerin, eine schweizerische Aktiengesellschaft, lasteten auf einem Grundstück, als dessen Eigentümer nach dem Verzicht des früheren Eigentümers F. seit dem 31. März 1936 der Beklagte eingetragen ist, zwei zu  $4\frac{5}{8}\%$  verzinssliche Darlehenshypotheken, die sich Ende 1914 auf zusammen noch 485 000 M. beliefen. Beide Hypotheken waren am 19. Oktober 1923 gelöst worden; gleichzeitig mit der Lösung war für die Klägerin eine Grundschuld von 598 732,50 Schweizer Franken nach Maßgabe der deutsch-schweizerischen Goldhypotheken-Abkommen vom 6. Dezember 1920 (HauptA.) und 25. März 1923 (ZusA.) eingetragen worden. Der Zinssatz dieser Grundschuld wurde gemäß Art. 19b, 20, 21 ZusA. festgesetzt und im Grundbuche vermerkt.

In einer Vereinbarung vom 28. November/5. Dezember 1930 waren die Klägerin und der damalige Eigentümer J. dahin übereingekommen, daß die Grundschuld vom 1. Januar 1931 ab nicht mehr nach den Vorschriften der Art. 19 flg. Zuzl., sondern zum festen Satz von  $4\frac{5}{8}\%$ , unabhängig vom Reinertrage des Grundstücks, verzinst werden sollte; zugleich waren die Falligkeitsbedingungen für die Zinsen und das Kapital neu geregelt worden; im übrigen sollte die Grundschuld weiter den Staatsverträgen vom 6. Dezember 1920 und 25. März 1923 unterliegen. Der Inhalt dieser Vereinbarung war bewilligungs- und antragsgemäß am 16. Dezember 1930 in das Grundbuch eingetragen worden.

Auf eine Anregung des Beklagten vom 27. April 1936 wurde am 6. Mai 1936 gegen die Eintragung vom 16. Dezember 1930 gemäß § 53 Abs. 1 Satz 1 GBD. von Amts wegen ein Widerspruch im Grundbuch bemerkt, weil diese Eintragung ohne die im § 3 der Verordnung vom 13. Februar 1920 über die Eintragung von Hypotheken in ausländischer Währung erforderliche Einwilligung der Landeszentralbehorde erfolgt war. Die auf Löschung des Widerspruchs gerichtete Beschwerde der Klägerin wurde vom Landgericht am 25. Juni 1936 zurückgewiesen. Die weitere Beschwerde der Klägerin hatte Erfolg. Das Kammergericht ordnete durch Beschluß vom 15. Oktober 1936 (abgedruckt unter dem Datum des 29. Oktober 1936 in JZG. Bd. 14 S. 365 Nr. 99 und in JW. 1937 S. 641 Nr. 30) die Löschung des Widerspruchs an. Die Löschung erfolgte am 7. November 1936.

Die Klägerin verlangt nunmehr mit der dinglichen Grundschuldklage, daß der Beklagte ihr für die Jahre 1933 bis 1935 aus dem Grundstück  $4\frac{5}{8}\%$  Zinsen des inzwischen auf 524662,50 Schweizer Franken ermäßigten Grundschuldkapitals zahle. Nach ihrer Berechnung hat sie unter Abzug bereits empfangener 17320,79 Schweizer Franken für die genannte Zeit noch eine Restzinsforderung von 55074,80 Schweizer Franken.

Beide Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Die Revision des Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung an das Berufungsgericht.

#### Gründe:

Beide Vorinstanzen gehen, dem kammergerichtlichen Beschluß vom 15. Oktober 1936 beitreten, davon aus, daß die Vereinbarung vom 28. November/5. Dezember 1930 zwischen der Klägerin und J.

verbindlich war. Sie bezahen aber auch die dingliche Bindung des Beklagten an diese Vereinbarung kraft ihrer Eintragung in das Grundbuch vom 16. Dezember 1930. Sie führen zwar aus, daß die Eintragung nicht durch die Art. 5, 13 Zuzf. der Genehmigungspflicht nach § 3 Bo. vom 13. Februar 1920 entrückt gewesen sei, meinen aber, der Mangel der Genehmigung habe lediglich eine Ordnungswidrigkeit dargestellt, die der Rechtswirksamkeit der Eintragung nicht entgegenstehe.

Diese Begründung hält der von der Revision erbetenen Nachprüfung nicht stand. Richtig ist, daß die Zinsvereinbarung vom Jahre 1930 rechtlich eine Inhaltsänderung der in ausländischer Währung eingetragenen Grundschuld herbeiführen sollte, gleichviel ob sie wirtschaftlich auf eine wesentliche Neubelastung des Grundstücks abzielte oder nicht. Richtig ist ferner, daß die zu dieser Inhaltsänderung erforderliche Eintragung nicht unter die Art. 5, 13 Zuzf. fiel, sondern der Einwilligung der Landeszentralbehorde gemäß § 3 Abs. 1 Bo. vom 13. Februar 1920 bedurfte (vgl. Geiler-Pfefferle Die Schweizerischen Goldhypotheken in Deutschland S. 193 unter f, auch S. 194 oben). Nicht beizupflichten ist aber der Ansicht, daß der Mangel der behördlichen Einwilligung auf die Gültigkeit der Eintragung keinen Einfluß gehabt habe.

Die Frage, wie eine ohne die behördliche Zustimmung nach den §§ 1, 3 Bo. vom 13. Februar 1920 vorgenommene Grundbucheintragung rechtlich zu beurteilen sei, ist höchststrichterlich bis zu dem vorliegenden Einzelfall noch nicht entschieden worden. Drei Lösungsmöglichkeiten sind denkbar. Alle drei werden im Schrifttum vertreten:

1. Die erste Ansicht nimmt an, die ohne behördliche Zustimmung erfolgte Eintragung sei sachlich-rechtlich nichtig, weil sie nach ihrem Inhalt unzulässig sei; sie müsse daher gemäß § 53 (§ 54) Abs. 1 Satz 2 BGB. von Amts wegen gelöst werden. Diese Ansicht vertritt der in JW. 1923 S. 193 Nr. 2 abgedruckte Beschluß des Landgerichts Dortmund, dem das Erluterungsbuch zu den wirtschaftlichen Nebengesetzen des BGB. von Warnerer-Buchwald beipflichtet (S. 180).

2. Die zweite Meinung geht dahin, die ohne behördliche Einwilligung vorgenommene Eintragung sei zwar nicht inhaltlich unzulässig, aber sachlich-rechtlich unwirksam, weil der Hypothek ein materielles Entstehungserfordernis fehle. Das Grundbuchamt habe

also unter Gesetzesverletzung eine Eintragung vorgenommen, durch die das Grundbuch unrichtig geworden sei, indem es eine in Wirklichkeit nicht bestehende Hypothek als vorhanden ausweise. Folglich müsse ein Amtswiderspruch nach § 53 (§ 54) Abs. 1 Satz 1 GBD. eingetragen werden. Von dieser Meinung scheint das Erluterungsbuch von Staudinger-Rohrer (BGB. 10. Aufl. Bd. III 2 § 1115 Anm. 22 S. 1070) auszugehen, wenn es der nachträglich erteilten staatlichen Zustimmung „heilende Kraft“ zuspricht. Auf denselben Rechtsboden haben sich bei der Bearbeitung des vorliegenden Falles gestellt das Grundbuchamt bei seiner Eintragung vom 6. Mai 1936 und das Landgericht im Beschlusse vom 25. Juni 1936.

3. Die dritte Ansicht hält die ohne behördliche Zustimmung bewirkte Eintragung zwar für ordnungswidrig, aber weder für inhaltlich unzulässig noch für sachlich unwirksam. Sie mist der Eintragung trotz des Genehmigungsmangels volle materielle Wirkung bei und schaltet demgemäß den § 53 (§ 54) GBD. gänzlich aus. Diese Auffassung vertritt Predari (bei Gruch. Bd. 67 S. 226 flg.). Ihm sind beigetreten Cammerer (in der Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern 1924 S. 1) und die Erluterungsbucher von Pland-Strecker (BGB. 5. Aufl. Bd. III 2 § 1115 Anm. 3b S. 995), Guthe-Triebe1 (GBD. 6. Aufl. Bd. I § 28 Anm. 16) und Hesse-Saage-Fischer (GBD. § 28 Anm. IV 5). Bei der Bearbeitung des vorliegenden Falles haben sich auf diesen Standpunkt gestellt der kammergerichtliche Beschluß vom 15. Oktober 1936 und die Urteile der beiden Vorinstanzen.

Der erkennende Senat hat sich der zweiten Ansicht angeschlossen, und zwar aus folgenden Erwägungen:

Die erste Meinung geht zu weit. Sie beruht auf dem Gedanken, daß die Eintragung einer Hypothek in ausländischer Währung bis zum Erlass der Verordnung vom 13. Februar 1920 nicht nur gegen formelles Grundbuchrecht (§ 28 Satz 2 GBD.), sondern auch gegen das materielle Niegenenschaftsrecht, nämlich den Bestimmtheitsgrundsatz der §§ 1113, 1115 BGB. verstoßen habe. Ob dieser Gedanke richtig ist, mag zweifelhaft sein. Er wird abgelehnt von Pland-Strecker (a. a. O. S. 994) und Hesse-Saage-Fischer (a. a. O.), die meinen, daß das Recht des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wenn es für die Hypothek einen bestimmten Geldbetrag vorschreibe, zwischen inländischem und ausländischem Geld nicht unterscheide. Die Gegenmeinung vertritt z. B. Schlegelberger (bei Gruch. Bd. 71 S. 466 flg.), der in

der Zulassung der Valutahypothek durch die Verordnung vom 13. Februar 1920 nicht nur einen Einbruch in das formale Grundbuchsrecht, sondern begrifflich auch die Preisgabe des im materiellen Liegenschaftsrecht (§ 1113 BGB.) festgelegten Bestimmtheitsgrundsatzes in Ansehung des Erfordernisses der Eintragung eines festen Geldbetrages erblickt. Dieser grundsatlichen Frage braucht jedoch hier nicht näher nachgegangen zu werden. Denn auch wenn man der ersten Ansicht insoweit folgen und bis zum Februar 1920 die Eintragung einer Hypothek in ausländischer Währung an den zwingenden Vorschriften des sachlichen Liegenschaftsrechts scheitern lassen wollte, so hat sich doch jedenfalls mit der Verordnung vom 13. Februar 1920 die Gesetzeslage so verändert, daß fortan unter der Geltung dieser Verordnung von einer sachlich-rechtlichen Unzulässigkeit der Valutahypothek nicht mehr gesprochen werden konnte. Eine solche Hypothek war vielmehr nunmehr grundsatlich zulässig geworden, und wenn der Gesetzgeber ihre Eintragung an eine behördliche Zustimmung knüpfte, so durfte daraus nicht gefolgert werden, daß die ohne Zustimmung erfolgte Eintragung nach materiellem Recht inhaltlich unzulässig und deshalb nach formellem Recht ohne weiteres von Amts wegen zu löschen sei. Das Landgericht Dortmund hat in JW. 1923 S. 193 Nr. 2 den Begriff der „inhaltlich unzulässigen“ Eintragungen überspannt. Die Verordnung vom 13. Februar 1920 hat nicht die Valutahypothek für grundsatlich unzulässig geblieben und für nur ausnahmsweise (nämlich bei staatlicher Einwilligung) eintragungsfähig erklärt, sondern sie hat einer solchen Hypothek grundsatlich die Eintragungsfähigkeit zugesprochen und nur die Eintragung im Einzelfall an gewisse sonst nicht vorgeschriebene Voraussetzungen, insbesondere die Staatszustimmung, gebunden. Der Mangel dieser Voraussetzungen darf aber nicht zu dem Schlusse führen, die eingetragene Hypothek sei überhaupt nicht „eintragungsfähig“ gewesen.

uberschagt somit die erste Ansicht die Folgen des Fehlens der behördlichen Zustimmung, so werden sie von der dritten unterschagt. Es geht nicht an, in dem Mangel der gesetzlich vorgeschriebenen Einwilligung der Landeszentralbehorde zur Eintragung einer Hypothek in ausländischer Währung oder einer Inhaltsänderung bei einer solchen Hypothek nur eine für die sachliche Wirksamkeit der Eintragung belanglose bloße Ordnungswidrigkeit zu sehen. Die Vertreter der dritten Meinung nehmen zum Ausgangspunkt ihrer

Betrachtung die Vorschrift des § 28 Satz 2 GBD. Sie betonen, daß diese Vorschrift (trotz ihrer für das Gegenteil sprechenden Fassung) keine zwingende Rechtsnorm, sondern nur eine Ordnungsvorschrift darstelle. Das ist richtig und allgemein anerkannt (Guthe-Triebel a. a. O. § 28 Anm. 2; Komm. von RGR. 8. Aufl. Bd. 3 § 1115 Anm. 4 S. 512; Pland-Strecker a. a. O. § 1115 Anm. 3 S. 987). Nicht bestreiten läst sich ferner, daß die Verordnung vom 13. Februar 1920 in ihren §§ 1, 3 den Grundsatz des § 28 Satz 2 GBD. durchbrochen hat. Damit ist aber noch keineswegs gesagt, daß diese Durchbrechung den Gehalt der §§ 1, 3 der Verordnung erschöpfe und daß insbesondere die Aufstellung des staatlichen Einwilligungszwangs keine neue sachlich-rechtliche Begrundungsvoraussetzung für die Valutahypothek geschaffen habe. Die Frage, ob die Staatszustimmung vom Gesetzgeber nur als formelles, sachlich belangloses Erfordernis für das Grundbuchverfahren oder aber als materielles Erfordernis für die gültige Entstehung der Hypothek gedacht war, läst sich nicht allein vom § 28 Satz 2 GBD. und von seiner Rechtsnatur her lösen, sondern nur durch erschöpfende Betrachtung der Fassung, des Sinnes und des Zwecks der Verordnung vom 13. Februar 1920 selbst beantworten. Eine solche Betrachtung ergibt nun aber, daß der Gesetzgeber von 1920 das Erfordernis der staatlichen Einwilligung als sachlich-rechtliche Voraussetzung für die wirksame Begründung einer Hypothek in ausländischer Währung und für eine Inhaltsanderung bei ihr angesehen hat.

Die Fassung des § 3 Abs. 1 Wo. („ist . . . erforderlich“) spricht auf den ersten Blick für eine sachlich-rechtliche Norm. Bloe Ordnungsvorschriften pflegt der Gesetzgeber anders zu fassen. Weniger deutlich ist die Fassung des § 1. Nun wäre es allerdings, wie das Kammergericht mit Recht ausgeführt hat, ein kaum annehmbares Ergebnis, wenn man die staatliche Einwilligung im § 1 geringer bewerten wollte als im § 3, wenn man also den Mangel dieser Einwilligung bei der Begründung der Hypothek nur als Verletzung einer Ordnungsvorschrift, bei der Inhaltsanderung aber als Verletzung einer sachlich-rechtlichen Norm ansahe. Dieses Ergebnis wird aber gerade dann zwanglos vermieden, wenn man sagt: Spricht schon die klare Fassung des § 3 bei einer Inhaltsanderung für den sachlich-rechtlichen Charakter der Staatszustimmung, so liegt es um so näher, die insoweit undeutliche Fassung des § 1 bei der Begründung der Hypothek erst recht

ebenjo auszulegen. Der Schluß vom klar gefaßten § 3 auf den unklar gefaßten § 1 scheint jedenfalls empfehlenswerter als der Schluß vom unklar gefaßten § 1 auf den klar gefaßten § 3, dessen Wortlaut sich wohl nur mit einigem Zwang zur Ordnungsvorschrift würde verpflichtigen lassen. Doch mag dem Kammergericht zugegeben werden, daß über solche Fassungsbedenken hinwegzukommen wäre, wenn Sinn und Zweck der Verordnung dafür sprächen, die Staatszustimmung im § 1 und folglich erst recht im § 3 als reines Formalerfordernis für die Eintragung anzusehen. Sinn und Zweck der Verordnung sprechen aber für das Gegenteil. Insbesondere zeigt das die amtliche Begründung, die der Verordnung beigegeben worden ist. Der Gesetzgeber, der im Jahre 1897 die Grundbuchordnung schuf, konnte der Wahrungsfrage verhältnismäßig kühl gegenüberstehen und sich ohne Nachteil für das Volksganze damit begnügen, die ihm unerwünschten Grundbucheinträge in ausländischer Währung durch eine bloße Ordnungsvorschrift (§ 28 Satz 2) zu bekämpfen. Die deutsche Währung stand damals fest und ließ auf unabsehbare Zeit hinaus keine nennenswerte Schwankung befürchten. Die deutschen Grundbuchämter boten Gemahr dafür, daß auch die Ordnungsvorschrift beachtet wurde. Und wenn schon einmal eine Hypothek in ausländischer Währung ordnungswidrig ins Grundbuch hineingeschlupft wäre, so brauchte man keine Gefahr für den einzelnen und für das Ganze zu befürchten, wenn man sie wirksam sein ließ. Einer völlig veränderten Lage stand aber der Gesetzgeber des Jahres 1920 gegenüber. Die deutsche Währung war bereits zerrüttet. Die deutsche Wirtschaft konnte ohne ausländische Rohstoffe und Gelder nicht in Gang gehalten werden. Der Ausländer aber wollte nur liefern und borgen, wenn seine Forderung in seiner heimischen Währung begründet und gesichert wurde. Nur schweren Herzens entschloß sich die Reichsregierung, dem Druck der Wirtschaft nachzugeben und der Valutahypothek das Grundbuch zu öffnen. Sie erkannte deutlich die Gefahren, die dem deutschen Grundbesitz und damit der Volksgemeinschaft aus solchen Hypotheken drohten. Wenn sie trotzdem ihre „ernsten rechts-, wirtschafts- und allgemeinpolitischen Bedenken grundsätzlich zurückstellte“, so tat sie es nur, weil sie gleichzeitig den staatlichen Einwilligungszwang für jede derartige Eintragung einführte. „Bei der Tragweite, die einer Verschuldung deutschen Grundbesitzes in ausländischer Währung für unser ganzes Wirtschaftsleben notwendig innewohnen wird, kann

die Aufnahme von Hypotheken und Grundschulden fremder Währung nicht schlechthin freigegeben werden. Die Eintragung kann vielmehr nur da zugelassen werden, wo das allgemeine Interesse sie rechtfertigt; sie muß also an eine Genehmigung im Einzelfalle geknüpft werden . . . Das Interesse der Allgemeinheit erheischt es auch, daß die Bedingungen und Voraussetzungen, unter denen Eintragungen in fremder Währung zugelassen worden sind, nicht hinterher willkürlich und zum Nachteil der Gesamtwirtschaft geändert werden.“ Das sind die Leitfae, mit denen die amtliche Begründung der Verordnung den Genehmigungszwang der §§ 1, 3 rechtfertigt. So spricht aber nicht ein Gesetzgeber, der mit dem Genehmigungszwang nur eine Ordnungsvorschrift aufstellen will, deren Übertretung sachlich bedeutungslos wäre. Die starke Betonung des zu schtzenden Gemeinwohls verbietet es, die Schunorm als eine sachlich belanglose Ordnungsvorschrift auszudeuten. Und daß der Gesetzgeber von der sachlich-rechtlichen Bedeutung der staatlichen Zustimmung ausgegangen sein muß, ergibt auch einerseits der Hinweis auf § 183 BGB. in der Begründung zu § 1 Wo., andererseits die unmittelbar darauf folgende Bemerkung, daß die staatliche Einwilligung „wegen der besonderen Rechtswirkungen“ der genehmigten Eintragung im Grundbuche mit zu vermerken sei (§ 1 Satz 3 Wo.). Für den Sonderfall des § 3 Wo. wäre es schließlich nicht verständlich, wenn der vom Gesetzgeber in den Vordergrund gestellten (Abs. 1) Einwilligung der Landeszentralbehrde eine schwächere Wirkung beizumessen sein sollte als der erst in zweiter Linie (Abs. 2) unter Umständen verlangten Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten. Gelangt man aus allen diesen Erwägungen dazu, der Einwilligung der Landeszentralbehrde nach §§ 1, 3 Wo. vom 13. Februar 1920 die Bedeutung einer sachlich-rechtlichen Wirksamkeitsvoraussetzung für die Grundbucheintragungen beizulegen, so reiht man diese Einwilligung auch organisch ein in den Kreis anderer behördlicher Zustimmungserklärungen, die für ähnliche Lebensvorgänge und zu demselben Zweck, nämlich zum Schutze der Volksgemeinschaft gegen berfremdungsgefahr, in anderen Gesetzen der Kriegs- und Nachkriegszeit eingeführt worden sind und deren sachlich-rechtliche Bedeutung für die Wirksamkeit der mit ihnen verknüpften Rechtsverhältnisse ausdrücklich vorgesehen ist und schon deshalb nicht in Zweifel gezogen werden kann. Man denke z. B. an die Genehmigungen nach der Verordnung vom 15. März



1918 ber den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken und nach dem Preussischen Gesetz vom 10. Februar 1923 über den Verkehr mit Grundstücken. Diese Genehmigungen können sachlich keine größere Bedeutung haben als die Einwilligung nach §§ 1, 3 Vo. vom 13. Februar 1920. Dafür spricht schon die Tatsache, daß der Gesetzgeber jene Genehmigungen in die Hand der örtlichen Verwaltungsbehörde gelegt, diese Einwilligung aber der Landeszentralbehrde vorbehalten hat. Der Reichsgesetzgeber hat sicher nicht daran gedacht, eine Entscheidung des Preussischen Staatsministeriums nach §§ 1, 3 Vo. vom 13. Februar 1920 sachlich-rechtlich geringer zu bewerten als die Entscheidung eines preussischen Landrats nach § 1 Vo. vom 15. März 1918. Beide Entscheidungen genügen nicht nur Ordnungsvorschriften, sondern sie schaffen mitwirkend die materielle Rechtsgrundlage für die genehmigten Grundbuchvorgange.

Nach alledem ergibt sich: Mangels staatlicher Zustimmung hat die am 16. Dezember 1930 in das Grundbuch aufgenommene Vereinbarung vom 28. November/5. Dezember 1930 nicht zu einer wirksamen Inhaltsänderung bei der Grundschuld geführt. Die Vereinbarung mag zwischen der Klägerin und J. Bindungen herbeigeführt haben; dingliche Wirkungen gegen den Beklagten hat sie nicht. Das Grundbuch ist unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften unrichtig geworden (§ 53 Abs. 1 Satz 1 GBD.). Der Beklagte braucht die Vermutung des § 891 BGB. für die Eintragung vom 16. Dezember 1930 nicht gegen sich gelten zu lassen, weil sie widerlegt ist; er kann insoweit die Berichtigung des Grundbuchs verlangen. Zu verzinsen braucht er die Grundschuld nur nach Maßgabe der ursprünglichen Eintragung vom 19. Oktober 1923, also nach Maßgabe der Goldhypotheken-Abkommen vom 6. Dezember 1920 und 25. März 1923. Ob durch die Leistungen von insgesamt 17320,79 Schweizer Franken die Zinspflicht für die Jahre 1933 bis 1935 auf der Grundlage der Eintragung vom 19. Oktober 1923 bereits voll erfüllt oder ob der Klagenanspruch auch von dieser Grundlage aus noch in mehr oder weniger erheblichem Umfange berechtigt ist, darüber fehlen bisher tatsächliche Feststellungen (insbesondere zum Reinertrag des Grundstücks). Damit sie getroffen werden und hierdurch der Rechtsstreit einwandfreie Erledigung finde, mußte die Sache gemäß § 565 Abs. 1 Satz 1 ZBD. an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.