

69. Bedarf es der Anlegung eines Grundbuchblatts auf den Namen des veräußernden bisherigen Eigentümers, wenn ein buchungsfreies Grundst.üd an einen vom Buchungszwang nicht befreiten Erwerber übergehen soll?

GBD. n. F. § 39 Abs. 1.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 19. August 1940 in einer Grundbuchsache.
V B 21/40.

- I. Amtsgericht Köthen.
- II. Landgericht Dessau.

Die Frage wurde bejaht aus den nachstehenden, zugleich den Sachverhalt ergebenden

Gründen:

Laut notarischem Vertrag vom 17. Juli 1939 hat die Gemeinde D. von ihrem im Grundbuch nicht eingetragenen Wege k ein vermessenens Trennst.üd von 51 qm an die Wittve Anna S. und die Erben des Bahnarbeiters August S. in D. überlassen und aufgelassen. Dem Antrage der Erwerber auf Zuschreibung dieses Trennst.üds zu dem für sie im Grundbuche bereits eingetragenen, anstoßenden Hausgrundst.üd hat das Grundbuchamt durch Verfügung vom 19. März 1940 entgegengehalten, daß vor der Zuschreibung für das bisher nicht buchungs-pflichtige Wegetrennst.üd ein Grundbuchblatt angelegt werden müsse, was unter Beifügung eines Besißezeugnisses zu beantragen sei. Die hiergegen gerichtete Beschwerde der Erwerber hat das Landgericht zurückgewiesen. Der weiteren Beschwerde möchte das Kammergericht stattgeben, sieht sich aber daran gehindert durch einen in der Württembergischen Zeitschrift für freiwillige Gerichtsbarkeit 1908 S. 200 abgedruckten, auf weitere Beschwerde ergangenen Beschl.uß des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 24. Februar 1908 und hat die Sache deshalb gemäß § 79 Abs. 2 GBD. dem Reichsgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Die Voraussetzungen für die Zuständigkeit des Reichsgerichts sind gegeben. In der grundbuchrechtlichen Frage, ob ein bisher buchungsfreies Grundst.üd, bevor es auf einen dem Buchungszwang unterliegenden Erwerber eingetragen werden könne, der Aufnahme in das Grundbuch durch Anlegung eines Grundbuchblatts auf den Namen des Veräußerers bedürfe, bestand bisher Streit. Sie war bejaht worden von der bisherigen Rechtsprechung des Kammergerichts (RGZ. Bd. 26 S. A 115 = DLGR. Bd. 9 S. 356; RGZ. Bd. 49 S. A 160), dem sich mit dem Oberlandesgericht Stuttgart (a. a.

D.) das Schrifttum angeschlossen hatte — f. neuerdings Gütthe-Triebel *GBD.* (6. Aufl.) Bem. 55 zu § 3, Bem. 20 zu § 39; Meißel-Finshof *GBD.* (4. Aufl.) Bem. V Anm. 241 zu § 3; von Rozhdin-von Hoevel *Das Grundbuchrecht* § 11 S. 22, 23; Hesse-Saage-Fischer *GBD.* (2. Aufl.) Bem. II 3 zu § 3; Henke-Mönch *GBD.* (2. Aufl.) Bem. 3 Bc zu § 3 —. Verneint hatte sie dagegen das Oberlandesgericht Colmar in einer Entscheidung vom 10. März 1908 (*DRSt.* Bd. 18 S. 195; vgl. auch Landgericht Frankenthal in *DRSt.*, bay. Beilage 1934 S. 240). Das Kammergericht möchte seine eigene frühere Rechtsprechung aufgeben, würde aber damit zu jenem Beschlusse des Oberlandesgerichts Stuttgart in Widerspruch treten. Aus dem sachlichen Recht folgert allerdings auch das Oberlandesgericht Stuttgart die Notwendigkeit einer vorgängigen Eintragung des Veräußerers im Grundbuche nicht; die Auflassung sei vor der Eintragung zulässig, und dem im § 873 *BGB.* bestimmten Erfordernisse der Eintragung von Rechtsänderungen, d. h. des neuen Rechtsbestandes, werde durch die Eintragung des Erwerbers genügt. Auch im § 19 *GBD.* werde nicht verlangt, daß der Betroffene eingetragen sei. Wohl aber sei die vorgängige Eintragung des Veräußerers geboten nach der Vorschrift des § 40 Abs. 1 — jetzt § 39 Abs. 1 — *GBD.*, die keine an sich bedeutungslose Förmlichkeit wolle, durch die vielmehr der Grundbuchbeamte in die Lage versetzt werde, ohne weiteres den eingetragenen Berechtigten als den sachlich Berechtigten im Sinne des § 19 *GBD.* anzusehen. Es ist demnach der (heutige) § 39 Abs. 1 *GBD.*, bei dessen Auslegung das Kammergericht nunmehr von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart abweichen will. Daß es sich früher um den § 40 Abs. 1 der Grundbuchordnung vom 24. März 1897 handelte, während jetzt der § 39 Abs. 1 der Grundbuchordnung nach der Fassung vom 5. August 1935 in Frage steht, begründet kein Bedenken gegen die Zuständigkeit des Reichsgerichts, weil es um ein und dieselbe Vorschrift geht, die inhaltlich und, von einer sachlich bedeutungslosen Änderung der Fassung abgesehen (statt „derjenige, dessen Recht“, heißt es jetzt: „die Person, deren Recht“), auch dem Wortlaute nach unverändert und ohne Unterbrechung in Geltung geblieben ist. Die Sache ist demnach zu Recht vorgelegt worden.

In der Sache selbst kann dagegen dem Kammergericht nicht beigetreten werden. Zwar sind keine Ausführungen darüber, daß dem sachlichen Grundbuchrecht (§ 873 *BGB.*) die Notwendigkeit

vorgängiger Eintragung des Veräußerers als Eigentümers auf einem für diesen erst noch anzulegenden Grundbuchblatt und mithin der Eintragung des Erwerbers im Wege der Umschreibung des Grundstücks auf ihn im Grundbuche nicht zu entnehmen sei, rechtlich bedenkenfrei, wie dies auch schon das Oberlandesgericht Stuttgart vertreten hatte. Dagegen, daß das Kammergericht insoweit seinen früheren Standpunkt verlassen hat, ist nichts zu erinnern.

Darin aber, daß auch das förmliche Grundbuchrecht — jetzt die Grundbuchordnung in der Fassung vom 5. August 1935 nebst ihren Ausführungsvorschriften — keine Bestimmung enthalte, woraus zwingend die Notwendigkeit vorheriger Eintragung des Veräußerers auf einem für ihn bereits bestehenden oder neu zu bildenden Grundbuchblatte gefolgert werden könnte, ist dem Kammergericht nicht beizupflichten. Es mag zwar zutreffen, daß technische Schwierigkeiten nicht entgegenstehen würden, indem bei dem — hier streitigen — Falle der Veräußerung eines bisher buchungsfreien Grundstücks an einen dem Buchungszwang unterworfenen Erwerber die zum Eigentumsübergang erforderliche Eintragung auch ohne Anlegung eines Grundbuchblattes für den Veräußerer durch bloße Buchung auf dem Blatte des Erwerbers hinreichend deutlich geschehen könnte. Die einem solchen Verfahren entgegenstehende, vom Kammergericht vermiste Vorschrift des förmlichen Grundbuchrechts liegt aber in § 39 Abs. 1 GBO. vor. Die Auslegung, womit das Kammergericht abweichend von seiner bisherigen, lange Jahre hindurch festgehaltenen Übung jetzt mit dem Oberlandesgericht Colmar über die Anwendbarkeit dieser Vorschrift auf den hier streitigen Fall hinwegkommen zu können glaubt, indem es sie auf den Regelfall einschränken will, daß das betroffene Recht ordnungsmäßig schon für den bisher Berechtigten eingetragen sein mußte, ist abzulehnen. Einer solchen Einschränkung steht der klare, uneingeschränkte Wortlaut der Vorschrift entgegen, und sie findet auch sonst keine Stütze. Allerdings stellt sich § 39 Abs. 1 als eine bloße Ordnungsvorschrift dar, deren Nichtbeachtung die sachliche Rechtslage an sich nicht beeinflusst. Aber auch bloße Ordnungsvorschriften dienen der Durchführung des sachlichen Rechts; auch sie sind verpflichtend, und im Gegenteil rechtfertigt die Eigenschaft des § 39 Abs. 1 als einer Vorschrift des Grundbuchverfahrens eher eine strenge, der Zulassung von Ausnahmen abgeneigte Auslegung, wenn nicht ihr Wert als einer verschiedene Deutung und damit Ungleichmäßigkeit der Handhabung oder sogar

Willkür ausschließenden Anweisung für die Grundbuchführung geschmälert werden soll. Ein Anhalt dafür, daß sie auch den hier streitigen Fall ergreift, läßt sich aber ferner sowohl den Vorarbeiten des Gesetzgebers wie den Ausführungsvorschriften entnehmen. In der Begründung zu Art. 27 des Preussischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 26 des Entwurfs; Stegemann Materialien zu den Preuß. AusfG. S. 25) — die als maßgeblich auch für die hier in Betracht kommende Anhaltische Vorschrift (Art. 47 des AusfG.z.BGB. vom 18. April 1899, GS. Nr. 1038) betrachtet werden darf — war gesagt: „Zur rechtsgeschäftlichen Übertragung des Eigentums ist auch bei einem vom Buchungszwange befreiten Grundstüd in allgemeinen Auflassung und Eintragung im Grundbuche, mithin die vorherige Anlegung eines Grundbuchblatts erforderlich.“ Die dann vorgeschlagene Ausnahme (Art. 27 Preuß., Art. 47 Anhalt.UG.z.BGB.) betraf nicht den hier streitigen Fall. Und im Hinblick auf das Wort „vorherige“ muß jener Satz der Begründung von der vorgängigen Anlegung eines Grundbuchblattes auf den Namen des Veräußerers verstanden werden. So hatte ihn früher auch das Kammergericht verstanden und verwertet (RGZ. Bd. 26 S. A 117), ohne daß es im Vorlegungsbeschluß etwas darüber sagt, weshalb es diesem früheren Erwägungsgrunde jetzt keine Bedeutung mehr beimißt. Wenn ferner in den das Anlegungsverfahren regelnden Vorschriften der Verordnung zur Ausführung der Grundbuchordnung vom 8. August 1935 (RGBl. I S. 1089) § 14 gesagt ist, als Eigentümer sei einzutragen: a) der ermittelte Eigentümer; b) sonst der Eigenbesitzer, dessen Eigentum glaubhaft gemacht sei; c) äußerstenfalls der, dessen Eigentum dem Grundbuchamt am wahrscheinlichsten sei, so weisen auch diese Bestimmungen darauf hin, daß Anlegung des Grundbuchblatts auf den Namen des bisherigen Eigentümers und Veräußerers, nicht des Erwerbers, gemeint ist. Denn der Erwerber erlangt in einem Falle der hier streitigen Art das Eigentum erst mit dem Augenblicke der Eintragung des Grundstücks im Grundbuch auf seinen Namen. Bis dahin ist er nicht Eigentümer, und wenn von der Anlegung des Grundbuchblatts durch Eintragung des Eigentümers gesprochen wird, kann folglich damit nur auf schon bestehendes Eigentum gezielt und deshalb für den vorliegenden Fall unter Anlegung des Grundbuchblatts nur eine solche auf den Namen des Veräußerers verstanden sein. Schließlich läßt sich der uneingeschränkten Auslegung des

§ 39 Abs. 1 BGB. im Sinne der früheren Meinung des Kammergerichts auch nicht entgegenhalten, daß die Verfahrensvorschriften der Grundbuchordnung nur für solche Grundstücke Geltung beanspruchten, welche schon ein Blatt im Grundbuche besäßen. Die Grundbuchordnung will vielmehr ihrer Herrschaft grundsätzlich alle Grundstücke ihres Geltungsbereichs unterwerfen, wie § 3 mit den darin ausdrücklich vorgesehenen, aber streng zu beurteilenden Ausnahmen ergibt. Es bedarf daher des besonderen Nachweises, wenn eine ihrer Vorschriften in einem Sonderfall als nicht anwendbar erkannt werden soll. An diesem Nachweise gebricht es für den hier streitigen Fall.

Das Kammergericht hat sich die Auffassung des Oberlandesgerichts Colmar zu eigen gemacht, daß die Aufrechterhaltung seiner früheren Meinung auf einen zwecklosen Formalismus hinauslaufe und den Verkehr durch umständliche und überflüssige Maßnahmen erschweren würde. Auch darin kann ihm nicht gefolgt werden. Auf die Notwendigkeit strenger und gleichmäßiger Beobachtung gerade von Formvorschriften ist schon oben hingewiesen worden. Es mag sein, daß davon in Sonderfällen der hier vorliegenden Art, wo es sich um den Übergang öffentlichen Wegeigentums von geringem Umfang auf Anlieger handelt, ohne erhebliche Gefahr abgewichen werden könnte. Aber auf den Einzelfall darf nicht abgestellt werden, wo es sich um die Auslegung einer Vorschrift handelt, deren Anwendungsbereich weit darüber hinausgreift. In diesem Zusammenhange darf darauf hingewiesen werden, daß sich ein wesentlicher Unterschied zwischen der Anlegung des Grundbuchs auf den Namen des Veräußerers und der auf den Namen des Erwerbers (oder der unmittelbaren Zuschreibung auf einem für diesen bereits bestehenden Grundbuchblatt) aus der Anwendbarkeit des § 892 BGB. ergibt. Denn nur in jenem Falle vollzieht sich der Erwerb unter dem Schutze des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs, wofür der Zeitpunkt der Vollendung des Erwerbs entscheidet und es daher nichts ausmacht, daß das dem Erwerbe zugrunde liegende Rechtsgeschäft vor der Anlegung des Grundbuchs abgeschlossen wurde (RGZ. Bd. 140 S. 35 [38/39], vgl. auch den Fall RGZ. Bd. 156 S. 122). Wird aber das Grundstüd in das Grundbuch unmittelbar auf den Namen des Erwerbers aufgenommen, so kann sich dieser auf keinen Schutz öffentlichen Glaubens berufen. Ist demnach die Stellungnahme der Vorinstanzen nicht zu beanstanden, so gebietet sich die Zurückweisung der weiteren Beschwerde.

Die Frage des demnächst vom Grundbuchamt zu beobachtenden weiteren Verfahrens greift an sich über den hiermit entschiedenen Zweifel hinaus. Da aber das Kammergericht auch dazu im Vorlegungsbeschlusse schon Stellung genommen hat, so bedarf es noch der folgenden Bemerkungen: Ein Anlegungsverfahren nach den Vorschriften der §§ 7 flg. Ausf. B. D. erachtet das Kammergericht mit Recht grundsätzlich auch bei unmittelbarer Eintragung des bisher ungebuchten Grundstücks auf den Namen des Erwerbers für erforderlich. Im vorliegenden Falle will es aber wegen der Offenkundigkeit des Eigentums der Veräußererin sowohl die Vorschrift über ein Aufgebot (§§ 10 flg.) wie über die öffentliche Bekanntmachung (§ 13) für unanwendbar erklären. Auch darin muß ihm widersprochen werden. Das Aufgebot allerdings steht im Ermessen des Grundbuchamts. Die öffentliche Bekanntmachung der bevorstehenden Anlegung in der Gemeinde ist dagegen im § 13 so bestimmt und ausnahmslos vorgeschrieben, daß nicht ersichtlich ist, mit welcher Begründung davon abgesehen werden könnte. Wenn sich aber demnach die ganze hier zu entscheidende Frage darauf zuspitzt, ob das unumgängliche Anlegungsverfahren noch auf den Namen des Veräußerers zu führen ist oder aber die Anlegung eines Grundbuchblattes auf dessen Namen entbehrt werden kann, so ist die Geringfügigkeit der allenfalls zu ersparenden Arbeit und Kosten ein weiterer Grund dafür, von der bisherigen, auf die frühere Rechtsprechung des Kammergerichts gegründeten, langjährigen Übung nicht abzuweichen.