

72. 1. Hat der Umstand, daß ein von dem Pfandbuchführer vorgenommener Pfandstrich ohne die gesetzlich erforderliche Pfandstrichsbewilligung des Gläubigers geschah, an sich die Unwirksamkeit des Pfandstriches im Verhältnisse zwischen dem nachfolgenden Erwerber des Grundstückes und dem Gläubiger zur Folge?

2. Kann auf einen solchen, ohne die gesetzliche Voraussetzung vorgenommenen Pfandstrich der nachfolgende Erwerber des Grundstückes sich gegenüber dem Gläubiger auch dann berufen, wenn der Inhalt des Pfandbuches die Nichtbelastung des Grundstückes mit einem Pfandrechte zweifelhaft läßt?

L.R.G. 2157.

II. Civilsenat. Ur. v. 17. September 1887 i. S. N. (Bekl.) w. Rhein.
Kreditbank (Kl.). Rep. II. 113/87.

I. Landgericht Konstanz.

II. Oberlandesgericht Karlsruhe.

M. St. verpfändete der Klägerin für einen von dieser eröffneten Kredit bis zur Höhe von 60 000 M sein Wohnhaus und einen Bauplatz, und es erfolgte hierüber am 26. März 1877 Eintrag zum Pfandbuche Konstanz. Bezüglich dieses Unterpfandrechtes schlossen die Klägerin und M. St. ein Übereinkommen ab, welches am 28. März 1884 dadurch zum Vollzuge kam, daß M. St. unter pfandfreiem Verkaufe seines Hauses an den Augenarzt T. von dem teilweise sofort erlegten Kaufpreise die Summe von 22 000 M an die Filiale der Klägerin in Konstanz bezahlte und von derselben eine notarielle Pfandstrichsbewilligung vom 28. März 1884 ausgefolgt erhielt. Auf Grund dieser Pfandstrichsbewilligung fertigte der Grund- und Pfandbuchführer der Stadt Konstanz am 29. März 1884, obgleich sie nach der thatsächlichen Feststellung des Gerichtes nur für das Wohnhaus erteilt wurde, zum ganzen Pfandeintrage vom 26. März 1877 Pfandstrich dahin:

„Auf Grund eingekommener Strichbewilligungsurkunde vom 28. d. M. wird nebenstehender Eintrag seinem ganzen Inhalte nach gelöscht.
Beilage Nr. 135.“

In der Folge — und zwar, wie jetzt feststeht, noch vor den nachher zu erwähnenden Akten vom 28. November 1885 und vom August 1886 — setzte der Grund- und Pfandbuchführer der Stadt Konstanz, in dessen Person inzwischen ein Wechsel eingetreten war, unter den bezeichneten Pfandstrich vom 29. März 1884: „Obiger Pfandstrich gilt nur bezüglich des an Dr. T. hier verkauften Wohnhauses am Bodanplage. (Vgl. Beilage Nr. 135.) Schmidt.“

Am 28. November 1885 merkte der Grund- und Pfandbuchführer zufolge der Anzeige des M. St., er habe am 20. November 1885 seinen oben erwähnten Bauplatz an die an diesem Tage errichtete Bankkommanditgesellschaft M. St., deren einziger persönlich haftender Gesellschafter M. St. ist, zu Eigentum abgetreten, diesen Eigentumsübergang zum Grundbuche Konstanz vor. Am 23. August 1886 beantragten M. St., dessen Ehefrau und C. A. bei dem Grund- und Pfandbuch-

führer den Eintrag eines zwischen der Bankkommanditgesellschaft M. St. und E. A. über mehrerwähnten Bauplatz am 4. August 1886 abgeschlossenen Kaufes zum Grundbuche. Der Grund- und Pfandbuchs-führer entsprach am 23. August 1886 dem Antrage, führte aber unter der Überschrift „Vorzugsrechte und Pfandlasten“ an, daß der Pfandbucheintrag vom 26. März 1877 zwar unterm 29. März 1884 gestrichen worden, daß dies jedoch irrtümlich geschehen sei, da die den Beilagen zum Pfandbuche Bd. 51 unter Nr. 135 anliegende öffentliche Urkunde nur das mitverpfändete Haus vom Pfandrechte freigebe, und fügte bei: „Zur Information des Käufers wurde dieser Sachverhalt hier vorgetragen.“ Gegen diese Auffassung des Grund- und Pfandbuchs-führers legte M. St. Verwahrung ein; mit dieser Erklärung St.'s wurde der Eintrag von den Beteiligten genehmigt und unterzeichnet.

Es erhob nun die Klägerin bei dem Landgerichte Konstanz Klage gegen M. St., ferner gegen die Bankkommanditgesellschaft M. St. und gegen E. A. mit verschiedenen, die Feststellung der Wirksamkeit des Pfandrechtes an dem Bauplatze betreffenden Begehren.

Das Landgericht verurteilte die Beklagten, „zu gestatten, daß der Eintrag zum Pfandbuche Konstanz vom 26. März 1877 . . . bezüglich des Bauplatzes — unter Aufhebung des Pfandstriches vom 29. März 1884, soweit derselbe dieses Grundstück zum Gegenstande hat — wiederhergestellt werde.“

Auf Berufung sämtlicher Beklagten und Anschließung der Klägerin wurde durch Urteil des Oberlandesgerichtes Karlsruhe die Klägerin gegenüber den Beklagten M. St. und der Bankkommanditgesellschaft M. St. abgewiesen, der Beklagte E. A. dagegen „verurteilt anzuerkennen“:

1. daß das durch Eintrag zum Pfandbuche der Stadt Konstanz unterm 26. März 1877 zu Gunsten der Klägerin begründete Unterpfandsrecht an dem Bauplatze noch zu Recht bestehe,
2. daß der Pfandstrich vom 29. März 1884 bezüglich dieses Bauplatzes nichtig sei.

Das Oberlandesgericht nahm hierbei, soweit es sich um den Anspruch gegenüber dem Beklagten A. handelt, an, es dürfe sich der Drittbefitzer trotz seines dem Pfandstriche nachfolgenden Erwerbes auf den Pfandstrich nicht berufen, weil er „auf ein Grundstück vollzogen worden sei, für welches Strichbewilligung nicht erteilt war, sonach diesem

Pfandstriche die gesetzliche Grundlage (Landrechtsatz 2157) fehle, derselbe nichtig sei“.

Gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes ergriff der Beklagte A. die Revision. Sie wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

„Was das Materielle der Sache betrifft, so stellt sich die angefochtene Entscheidung als richtig dar, jedoch aus anderen Gründen, als jenen des Berufungsgerichtes.

Der Umstand, daß der von dem Pfandbuchführer am 29. März 1884 vorgenommene Pfandstrich, soweit er den Bauplatz betraf, ohne die gesetzliche Voraussetzung, nämlich ohne Pfandstrichsbewilligung der Gläubigerin, geschah (Landrechtsatz 2157), hatte an sich noch nicht die Unwirksamkeit dieses Pfandstriches im Verhältnisse zwischen dem nachfolgenden Erwerber des Grundstückes und der Gläubigerin zur Folge. Das Pfandbuch ist bestimmt, durch seinen Inhalt bezüglich der Pfandrechte, deren Wirksamkeit gegen Dritte vom Eintrage in dasselbe abhängt, dem davon Einsicht Nehmenden Kenntnis von der Belastung einer Liegenschaft zu geben. Es muß daher, sofern ein Pfandeintrag im Pfandbuche gestrichen ist, derjenige, welcher die Liegenschaft erwirbt, berechtigt sein, diesem Inhalte des Pfandbuches zu vertrauen und ihn zu seinen Gunsten, und zwar selbst gegen den Gläubiger, der sein (so dann vom Pfandbuchführer gestrichenes) Pfandrecht hatte eintragen lassen, anzurufen, auch wenn der Pfandstrich von dem Pfandbuchführer ohne die gesetzlichen Voraussetzungen vorgenommen wurde. Wenn das Pfandbuch seine Aufgabe der Publizität erfüllen soll, so muß seinem Inhalte auch diese Wirkung zugeschrieben werden.

Im vorliegenden Falle kann jedoch nach den konkreten, dem Pfandstriche vom 29. März 1884 nachgefolgten Umständen der Erwerber des Bauplatzes, A., auf den Pfandstrich sich nicht berufen. Im Pfandbuche selbst ist unter dem Pfandstriche vom 29. März 1884 von einem späteren Pfandbuchführer (Schmidt) unter bezug auf eine Pfandbuchsbeilage eingetragen, daß der Pfandstrich nur bezüglich des an Dr. T. verkauften Wohnhauses am Bodanplaz gelte; diese Berichtigung ist nach dem Thatbestande des oberlandesgerichtlichen Urtheiles (inhaltlich dessen der Vertreter A.'s selbst diese Berichtigung als dem Grundbucheintrage A.'s vorausgegangen im September oder

Oktober 1885 bezeichnete) und nach den Entscheidungsgründen des Berufungsurtheiles (welche feststellen, es sei diese Berichtigung noch vor der durch Mandat vom 28. November 1885 bewirkten Abtretung des Bauplatzes seitens des M. St. an die Bankkommanditgesellschaft M. St. erfolgt) dem Kaufabschlusse zwischen der Bankkommanditgesellschaft M. St. & A. vom 4. August 1886 und dem Eintrage desselben zum Grundbuche vom 23. August 1886 vorausgegangen. Wenn nun auch dahingestellt bleiben kann, ob dieser von Amts wegen erfolgten und nicht mit Datum versehenen Eintragung des Pfandbuchführers die rechtliche Bedeutung eines förmlichen Aktes, wodurch der Pfandstrich, soweit er den Bauplatz begreift, als nicht bestehend erklärt und zurückgenommen wird, zukommen kann, so kann doch jedenfalls nur ein solcher Inhalt des Pfandbuches von dem Erwerber des Grundstückes für sich angerufen werden, welcher die Nichtbelastung desselben mit einem Pfandrechte unzweifelhaft darstellt. Nun war aber vermöge der erwähnten Bemerkung des Pfandbuchführers Schmidt unter dem Pfandstriche vom 29. März 1884 die Thatsache, ob der Pfandstrich auch den Bauplatz umfasse, durch den Inhalt des Pfandbuches selbst mindestens in Frage gestellt. Bei einer solchen Sachlage stand dem Erwerber des Bauplatzes, A., kein ihm zur Annahme der Pfandfreiheit berechtigender Inhalt des Pfandbuches zur Seite. Er muß daher das durch Eintrag zum Pfandbuche vom 26. März 1877 zu Gunsten der Klägerin begründete Unterpfandsrecht an dem Bauplatze mit der Wirkung einer bereits zur Zeit seines Erwerbes bestandenen und noch bestehenden Belastung gegen sich gelten lassen und ist der Pfandstrich vom 29. März 1884, soweit er sich auf die ebenbezeichnete Liegenschaft bezieht, als unwirksam zu erachten, und zwar mit der ebenbezeichneten Wirkung.

Nach dem Gefagten ist die Entscheidung unter 2. des oberlandesgerichtlichen Urtheiles, und zwar sowohl die dortige Bestimmung unter 1., wie jene unter 2. (welche übrigens nach den obigen Ausführungen sich als Ausspruch der Unwirksamkeit — nicht der Nichtigkeit — darstellt), gerechtfertigt.“
