

54. 1. Gilt der Grundsatz der §§ 17. 34 Eig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872, daß die Rangordnung der auf demselben Grundstücke eingetragenen Hypotheken sich nach der Reihenfolge der Eintragungen richtet, auch für zusätzliche Eintragungen in der Spalte „Veränderungen“?

2. Kann der Gläubiger, dessen Antrag auf Eintragung einer Hypothek vom Grundbuchrichter abgelehnt war, nach der auf Anordnung des Beschwerdegerichtes erfolgten Eintragung von den inzwischen voreingetragenen Hypothekengläubigern Einräumung des Vorranges aus dem Rechtsgrunde der widerrechtlichen Bereicherung verlangen?

V. Civilsenat. Urtr. v. 28. Dezember 1898 i. S. der Preussischen Hypothekenaktienbank (Wekl.) w. M. Wwe. (Kl.). Rep. V. 224/98.

I. Landgericht Breslau.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Auf dem Grundstücke Breslau, R.'straße Nr. 2 stand für die Beklagte eine Hypothek von 220 000 *M* auf Grund der Obligation vom 29. November 1880 eingetragen. Die Eintragung war in Abtheilung III Nr. 34 am 10. Dezember 1880 erfolgt. In der Schuldburkunde verpflichtete sich der Schuldner unter anderem, das Kapital je nach Verlangen der Beklagten bar oder in 4 $\frac{1}{2}$ prozentigen Pfandbriefen Serie I zurückzuzahlen. Sodann hieß es in der Schuldburkunde:

„Zur Sicherheit . . . wegen aller von mir vorstehend eingegangenen

Verpflichtungen, insbesondere des Kapitals und der Jahreszahlung an Zinsen und Geschäftsunkostenbeiträgen, sowie auch wegen aller Nebenrechte, als der Kosten auch der Mandatskündigungsflage, der Mandatariengebühren, der Konventionalstrafe, der Provisionen und der Verpflichtung, die Rückzahlung in unkündbaren  $4\frac{1}{2}$ prozentigen Pfandbriefen . . . Serie I zum Nennwerte zu leisten, wegen der eben spezifizierten Nebenrechte jedoch nur in Höhe von 11000 *M*, verpfände ich“ . . .

Der auf diesen Passus bezügliche Teil des Eintragungsvermerkes vom 10. Dezember 1880 lautete:

„daß das Grundstück auch für alle Nebenleistungen, als Zinsen, Kosten, Geschäftsunkostenbeiträge, Konventionalstrafen, Provision etc, jedoch nur in Höhe von 11000 *M*, haftet.“

Die Eintragung der Verpflichtung zur Rückzahlung in Pfandbriefen wurde vom Grundbuchrichter abgelehnt. Auf Beschwerde der Beklagten wurde der Grundbuchrichter zur Eintragung jedoch angewiesen und kam dieser Anweisung dadurch nach, daß er in der Spalte „Veränderungen“ bei der Post Abteilung III Nr. 34 vermerkte:

„Zu den im vorstehenden Eintragungsvermerke enthaltenen Zahlungs- und Kündigungsbedingungen tritt noch folgende Bestimmung hinzu:

Alle Teil- oder Vollzahlungen sollen je nach Verlangen der Gläubigerin entweder bar, oder in deren unkündbaren  $4\frac{1}{2}$ prozentigen Pfandbriefen Serie I . . . zum Nennwerte geleistet werden, und haftet für die Verpflichtung zur Rückzahlung . . . in dergleichen Pfandbriefen mit den anderweit festgestellten Nebenrechten das Grundstück bis zum Höchstbetrage von 11000 *M*, wobei jedoch in betreff der . . . Zinsen bemerkt wird, daß wegen der Zinsen eine Beschränkung der Haftbarkeit des Grundstücks nicht eintritt.“

Dieser Vermerk trug das Datum des 13. April 1881. Inzwischen war, und zwar am 10. Februar 1881, für *S.* eine Darlehnshypothek von 80000 *M* eingetragen. Der über diese Post gebildete Hypothekenbrief enthielt den Vermerk:

„Eingetragen sind II. in Abteilung III Nr. 34 220000 *M*, verzinslich mit  $5\frac{1}{3}$  Prozent und 11000 *M* Raution.“

Von dieser Hypothek von 80000 *M* wurde der Klägerin der Betrag von 50000 *M* cediert.

Das Pfandgrundstück kam zur Subhastation. In der Kaufgeldebelegung liquidierte Beklagte an Kosten 337,75 *M*, an rückständigen Zinsen 9281,01 *M*, an Kapital 220000 *M* und an Kursdifferenz 11000 *M*. Letzteres Liquidat bestritt die Klägerin als erstausgefallene Gläubigerin. Infolgedessen wurden 11000 *M* als Streitmasse hinterlegt. Die Parteien stritten sodann darüber, wem von ihnen diese Masse gebühre.

Beide vorherigen Instanzen entschieden zu Gunsten der Klägerin.

Die Revision der Beklagten ist zurückgewiesen worden aus folgenden Gründen:

... „Nach § 30 Eig.-Erw.-Ges. haftet das Grundstück für das eingetragene Kapital, für die eingetragenen Zinsen und sonstigen Jahreszahlungen und für die Kosten der Eintragung, der Kündigung, der Klage und Beitreibung. Die Schuld- und Verpfändungsurkunde vom 29. November 1880 unterscheidet in irreführender Weise zwischen der Jahreszahlung an Zinsen und Geschäftskosten auf der einen und Nebenrechten, als Kosten der Klage, Mandatariengebühren, Konventionalstrafen, Provisionen, Verpflichtung zur Rückzahlung in Pfandbriefen, auf der anderen Seite, und es wird dann die Pfanderklärung wegen der Nebenrechte bis zum Maximalbetrage von 11000 *M* abgegeben. Da Zinsen auch zu den Nebenrechten oder Nebenleistungen gehören, hat der Grundbuchrichter jene Erklärung dahin verstehen zu müssen geglaubt, daß das Grundstück für alle Nebenleistungen, insbesondere auch für die Zinsen, nur bis zur Höhe von 11000 *M* haften solle, und demgemäß den Eintragungsvermerk gefaßt. Nach diesem ist die dingliche Haftung dem Gesetze gegenüber beschränkt, da schon die einjährigen  $5\frac{1}{2}$ prozentigen Zinsen des Kapitals von 220000 *M* den Betrag von 11000 *M* übersteigen. Die Verpflichtung zur Rückleistung in Pfandbriefen hat der Grundbuchrichter einzutragen abgelehnt. Eine völlig andere Bedeutung hat die Pfanderklärung nach der Auffassung des Beschwerdegerichtes, nämlich die, daß das Grundstück für das Kapital und die Zinsen nach dem Gesetze, für die übrigen Nebenleistungen, von denen die Kosten der Klage ebenfalls unter die gesetzliche Haftung fallen, bis zu einem Höchstbetrage von 11000 *M* haften solle. Danach sollte die Haftung über das Gesetz hinaus erweitert werden; es sollte für das Kapital nebst Zinsen und für die übrigen Nebenleistungen bis zu einem Betrage von 11000 *M*

gehaftet werden, und zwar sollte sich die letztere Haftung auch auf die zur Eintragung zugelassene Verpflichtung zur Rückleistung in Pfandbriefen erstrecken. Diese Auffassung hat ihren — auch nicht ganz vollkommenen — Ausdruck in der Eintragung vom 13. April 1881 gefunden. Die Eintragung ist, obwohl inzwischen die Eintragung der Hypothek erfolgt war, neben der Post von 220000 *M* in Spalte „Veränderungen“ erfolgt. Das war nach den Prinzipien des Eigentumsvererbungsgefehzes unzulässig; die Eintragung mußte hinter der inzwischen eingetragenen Hypothek erfolgen. Die dingliche Haftung wurde um den 11000 *M* übersteigenden Betrag rückständiger Zinsen und um die Differenz zwischen dem Nennwerte und dem Kurzwerte der Leistungen in Pfandbriefen bis zu einem Maximalbetrage von 11000 *M* erhöht. Es fragt sich, ob die nachträgliche Eintragung dieser Erhöhung an falscher Stelle den Rang der Hauptpost von 220000 *M* beanspruchen kann, wie die Revision annimmt. Diese Frage ist zu verneinen. Nach §§ 34. 17 Eig.-Erw.-Ges. bestimmt sich freilich die Rangordnung der auf demselben Grundstücke eingetragenen Hypotheken nach der räumlichen Reihenfolge der Eintragungen; aber diese Regel bezieht sich offenbar nur auf die in der Hauptspalte „Hypotheken und Grundschulden“ erfolgten Eintragungen. Deren Reihenfolge kann durch nachträgliche Eintragungen in der Spalte „Veränderungen“ ohne Zustimmung aller Beteiligten, welche in Form von Vorrechtseinräumungen zu erklären sein würde, nicht verschoben werden. Nur in Beziehung auf die Erhöhung des Zinssatzes bis auf 5 Prozent ist im § 25 Eig.-Erw.-Ges. eine Ausnahme von diesem Grundsatz gestattet. Eintragungen an falscher Stelle des Grundbuchs sind nicht wirkungslos;

vgl. Gruchot, Beiträge Bd. 41 S. 962;

aber wenn es sich um ihren Rang handelt, kann für sie nur die Stelle in Betracht kommen, welche sie bei ordnungsmäßiger Eintragung erhalten haben würden; d. h. es ist das Datum der Eintragung maßgebend. Es ist auch nicht richtig, daß die Eintragung vom 13. April 1881 der Hypothek von 80000 *M* räumlich vorgeht; sie steht vielmehr in einem Nebenraume.

Nicht richtig ist ferner die Ansicht der Revision, daß der Zusatzvermerk bei der Post von 220000 *M* deshalb denselben Rang zu beanspruchen habe, wie diese, weil beide Eintragungen auf derselben

Eintragungsbewilligung und demselben Eintragungsantrage beruhen. Dies würde nur zutreffen, wenn in der Zwischenzeit keine Eintragung erfolgt wäre. Die Eintragungsbewilligung und der Eintragungsantrag geben noch kein Hypothekenrecht. Hat der Grundbuchrichter einen Eintragungsantrag zu Unrecht abgelehnt, und sind inzwischen andere Eintragungen erfolgt, so kann die Eintragung auf Grund des früheren Antrages nur nach diesen erfolgen (§ 502 A.L.R. I. 20).

Vgl. Tuzna, Grundbuch-Ordnung II. 1 S. 148 Nr. 6.

Endlich macht die Revision noch geltend, daß die Beklagte ungerechtfertigt bereichert sein würde, wenn ihr die Streitmasse zugesprochen würde. Dieser Gesichtspunkt kann jedoch nicht zu einer Änderung des Berufungsurteils führen. Das Obertribunal hat für den Fall, daß mehreren Eintragungsgeſuchen stattgegeben, aber aus Versehen des Grundbuchrichters den Eintragungen eine dem Geſetze nicht entsprechende Reihenfolge gegeben ist, unter der Voraussetzung, daß die zu Unrecht voreingetragenen Poſten noch in denſelben Händen ſind, den Gläubigern der zu Unrecht naheingetragenen Poſten aus dem Geſichtspunkte der widerrechtlichen (§ 433 A.L.R. I. 20) Bereicherung in ausgiebigſtem Maße zu helfen geſucht, indem es ſchon in dem Vorgehen in der Reihenfolge eine ſolche erblickte.

Vgl. Striethorſt, Archiv Bd. 37 S. 267, Bd. 62 S. 30, Bd. 65 S. 364, Bd. 78 S. 309, Bd. 79 S. 1.

Dieſe Anſicht iſt von Roch (Kommentar zu § 502 a. a. D.) mit guten Gründen bekämpft, vom II. Hülfſenate des Reichsgerichtes,

Entſch. des R.G.'s in Civilſ. Bd. 4 S. 324,

gebilligt, vom V. Civilſenat,

ebenda Bd. 11 S. 328,

aber erheblich modifiziert, dahin, daß nicht ſchon das bloße Faktum der Eintragung in falſcher Reihenfolge eine widerrechtliche Bereicherung des Voreingetragenen begründe, daß dazu vielmehr anderweitige Umſtände erforderlich ſeien, z. B. daß Vereinbarungen getroffen ſeien, nach welchen die jezt nachſtehende Hypothek vorgehen, die jezt vorgehende nachſtehen ſolle. Anders iſt die Rechtslage, wenn — wie im gegenwärtigen Falle — nicht auf mehrere vorliegende Anträge die Reihenfolge der Eintragungen dem Geſetze entgegen (§ 17 Abſ. 1 Eig.-Erw.-Geſ.) feſtgeſetzt, ſondern ein Antrag auf Eintragung abgelehnt iſt. Mit einem ſolchen Falle beſchäftigt ſich das bei Gruchot (Beiträge Bd. 41

S. 1030 flg.) mitgeteilte Urteil des V. Civilsenates des Reichsgerichtes. Es war die Eintragung einer Hypothek bewilligt und beantragt, vom Grundbuchrichter abgelehnt, auf Beschwerde aber die Eintragung angeordnet. Inzwischen war für einen Anderen, mit der Sachlage Bekannten eine Hypothek eingetragen, hinter welcher die früher bewilligte Hypothek nun zu stehen kam. Die Klage auf Einräumung des Vorranges dieser vor jener wurde für unbegründet erklärt, weil die Kenntnis von entgegenstehenden Rechten zur Sache nach dem in §§ 4. 15 Eig.-Erw.-Ges. enthaltenen, auch auf Hypotheken anwendbaren Grundsatz den definitiven Erwerb dinglicher Rechte nicht hindere.

Danach würde von einer widerrechtlichen Bereicherung der Klägerin selbst dann nicht die Rede sein können, wenn ihr zur Zeit des Erwerbes der Teilhypothek volle Kenntnis der wahren Sachlage beigezogen hätte. Ebensovienig würde beim Vorhandensein derselben Voraussetzung eine widerrechtliche Bereicherung ihres Cedenten R. vorliegen.“ . . .