

77. Bezieht sich die Ausnahme vom Eintragungszwange, die in § 41 Abs. 1 G.B.O. für den „Erben des eingetragenen Berechtigten“ gemacht wird, auch auf Erbsuchen?

V. Civilsenat. Beschl. v. 17. Januar 1903 in der Grundbuchsache betr. das Grundstücksb. 1097 Mittweida. Beschw.-Rep. V. 255/02.

I. Amtsgericht Mittweida.

II. Landgericht Chemnitz.

Gründe:

„Der als Eigentümer des Grundstückes Bl. 1097 des Grundbuchs für M. eingetragene E. G. M. in M. ist laut Erbscheins des dortigen Amtsgerichts vom 3. Juli 1901 am 24. Juni 1901 verstorben und von seiner Witwe und drei Kindern beerbt worden. Nach demselben Erbschein ist die Witwe am 28. Juni 1901 ebenfalls verstorben und von den erwähnten drei Kindern beerbt worden. Diese ließen am 25. Juni 1902 ein Trennstück des Grundstückes Bl. 1097 an K. in M. auf und beantragten beim Grundbuchamte die Abschreibung des Trennstückes und dessen Übertragung auf ein für den Erwerber anzulegendes neues Grundbuchblatt. Das Grundbuchamt machte die Erledigung dieses Antrages u. a. von der vorherigen Eintragung der Antragsteller als Eigentümer abhängig. Darüber beschwerte sich einer

derselben, C. E. M., die Beschwerde wurde jedoch vom Landgericht Th., unter Bezugnahme auf eine Entscheidung des Kammergerichts in Berlin (I. Sen.) vom 21. Januar 1901,

abgedruckt in der Zusammenstellung des Reichsjustizamts von Entsch. in Ang. d. freiw. Gerichtsbl. Bd. 2 S. 46,

mit der Ausführung als unbegründet zurückgewiesen, daß die Ausnahmevorschrift des § 41 Abs. 1 G.B.D. sich nur auf den unmittelbaren Erben, nicht auf Erbeserben des eingetragenen Berechtigten beziehe. Der hiergegen eingelegten weiteren Beschwerde wollte das Oberlandesgericht Dresden stattgeben, fand sich aber daran im Hinblick auf die Vorschrift in § 79 Abs. 2 G.B.D. durch die erwähnte Entscheidung des Kammergerichts gehindert. Es hat demgemäß die weitere Beschwerde dem Reichsgericht vorgelegt.

In dem vom Kammergericht entschiedenen Falle handelte es sich um die Umschreibung einer von dem dormaligen Gläubiger weiter abgetretenen Hypothekforderung, die im Grundbuche noch auf den Namen von drei Schwestern eingetragen stand; von diesen war eine gestorben und von ihrer Mutter beerbt worden, die Mutter war dann auch gestorben und von den zwei noch lebenden eingetragenen Schwestern beerbt worden, bei der Erbteilung hatte eine dieser Schwestern die ganze Forderung erworben und sie dann an den Gläubiger abgetreten, der nun den Antrag auf Umschreibung gestellt hatte. Der Antrag war abgelehnt, die dagegen erhobene Beschwerde zurückgewiesen worden, und das Kammergericht hielt auf weitere Beschwerde die Ablehnung aufrecht mit der Begründung, daß der in Erbgang geratene Anteil der Forderung nicht von der unmittelbaren Erbin der eingetragenen Gläubigerin, nämlich deren Mutter, sondern erst von einer Erbin der Mutter, welche letztere nicht eingetragen sei, an den Antragsteller abgetreten worden sei, daß jedoch die Vorschrift des § 41 Abs. 1 G.B.D. als Ausnahme von der Regel bloß auf den unmittelbaren Rechtsnachfolger des eingetragenen Berechtigten Anwendung finde, und eine analoge Auslegung oder eine ausdehnende Auslegung dieser Gesetzesbestimmung unzulässig sei.

Es handelte sich also damals um Auslegung derselben Vorschrift der G.B.D. wie bei der jetzt vorliegenden weiteren Beschwerde; demnach ist die Voraussetzung gegeben, unter welcher nach § 79 Absf. 2 u. 3 G.B.D. die Beschwerde dem Reichsgericht zur Entscheidung vorzulegen war.

Die in Betracht kommenden Bestimmungen der G.B.O. sind in den §§ 40 und 41 enthalten. Die Regel lautet (§ 40 Abs. 1):

„Eine Eintragung soll nur erfolgen, wenn derjenige, dessen Recht durch sie betroffen wird, als der Berechtigte eingetragen ist.“

Von den von dieser Regel gemachten Ausnahmen ist die hier interessierende in § 41 Abs. 1 dahin gefaßt:

„Ist derjenige, dessen Recht durch eine Eintragung betroffen wird, Erbe des eingetragenen Berechtigten, so findet die Vorschrift des § 40 Abs. 1 keine Anwendung, wenn die Übertragung oder die Aufhebung des Rechtes eingetragen werden soll.“

Zur Frage steht, ob gemäß dieser Ausnahmerebestimmung nur der unmittelbare Erbe des eingetragenen Berechtigten davon befreit sei, zunächst sich selbst nach § 40 Abs. 1 eintragen zu lassen, wenn er das Recht übertragen oder löschen lassen will, oder ob diese Befreiung auch einem Erbeserben des eingetragenen Berechtigten und überhaupt allen Personen zu statten komme, auf die das Recht durch weitere Erbgänge übergegangen ist.

Das Oberlandesgericht Dresden hat seine Rechtsauffassung in folgender Weise begründet:

Die vom Kammergericht zur Begründung seiner Ansicht angerufene Auslegungsregel bei Ausnahmerebestimmungen bedeute bloß, daß die Anwendung einer Ausnahme auf das Gebiet der Regelvorschrift beschränkt bleiben müsse; aber die Grenze innerhalb dieses Gebietes sei nach den allgemeinen Auslegungsvorschriften festzustellen; dabei finde also auch der Satz Anwendung, daß nicht am Wortlaut gehaftet, sondern dem Grundgedanken des Gesetzes Geltung verschafft werden solle. Die Ausnahme reiche im Zweifel so weit wie die Gründe ihrer Zulassung. Die hier in Frage stehende Ausnahme sei nur ein bloßer Folgesatz des materiellrechtlichen Grundsatzes, daß der Erbe ohne weiteres in die Vermögensrechte des Erblassers eintrete, reiche also im Zweifel ebensoweit wie dieser Grundsatz selbst, bei welchem zwischen Erben und Erbeserben kein Unterschied bestehe.

Die Gründe, welche in der Denkschrift zum Entwurfe der Grundbuchordnung an den Reichstag einerseits für die Aufstellung der Regelvorschrift im jetzigen § 40 Abs. 1, andererseits für die Zulassung der in Frage stehenden Ausnahme in § 41 Abs. 1 an-

geführt würden, träfen in demselben Grade zu, wenn der Erbeserbe, wie wenn der unmittelbare Erbe das Recht übertragen oder aufheben wolle. Auch in jenem Falle hätten Dritte kein Interesse an der vorherigen Eintragung der verfügenden Person, und werde die dem Grundbuchamte obliegende Legitimationsprüfung durch solche Eintragung nicht erleichtert, vielmehr die Arbeit des Grundbuchamtes durch Zwischeneintragungen nur erschwert.

Daher sei davon auszugehen, daß der Gesetzgeber mit dem Wort Erbe alle Personen treffen wollte, die sich dem Grundbuchamte darüber auswiesen, daß sie als Rechtsnachfolger des Eingetragenen kraft Erbrechts ohne weiteres befugt seien, über dessen Vermögensrechte wirksam zu verfügen, deren Eintragung also eine leere Form sein würde. Es sei die Annahme gerechtfertigt, daß der Gesetzgeber, wenn er an die Möglichkeit eines Mißverständnisses gedacht hätte, eine ausdrückliche Bestimmung in dem hier vertretenen Sinne getroffen haben würde.

Das Kammergericht hat sich schon wiederholt in entgegengesetztem Sinne ausgesprochen.

Vgl. außer dem schon angeführten Beschlusse noch die Beschlüsse des I. Senats vom 1. Oktober 1900 (Zusammenstellung des Reichsjustizamtes Bd. 1 S. 175), vom 15. April und 23. Dezember 1901 (Rechtspr. der D.R.G. Bd. 3 S. 307/8, Bd. 5 S. 191) und des Ferien senats vom 26. Juli 1901 (Rechtspr. der D.R.G. Bd. 3 S. 177).

In der Begründung dieser Beschlüsse wird einmal der Wortlaut des § 41 Abs. 1 als unzweideutig für die Ansicht des Kammergerichts in Anspruch genommen, ein anderes Mal zur Rechtfertigung einer strengen Auslegung noch darauf Gewicht gelegt, daß es sich um Formvorschriften handle, und in dem Beschlusse des Ferien senats versucht, aus der Entstehungsgeschichte nachzuweisen, daß der Gesetzgeber selbst bei dem Erben des eingetragenen Berechtigten nur an unmittelbare Erben gedacht habe. In dieser Beziehung wird hervorgehoben, daß die Bestimmung zunächst, im § 869 des 1. Entwurfs zum B.G.B., dahin gelautet habe:

„Ist der eingetragene Eigentümer verstorben, so ist zur Auflassung die vorgängige Eintragung seines Erben als Eigentümer nicht erforderlich.“

daß sie dann zwar in der Grundbuchordnung, in die sie bei der

zweiten Lesung verwiesen wurde, auf alle eingetragenen Rechte ausgedehnt worden sei, aber die Beschränkung auf den Fall der Übertragung oder Aufhebung des eingetragenen Rechtes beibehalten habe, und daß sich daraus, in Verbindung mit den Motiven zum § 869 des 1. Entwurfs zum B.G.B. (Bd. 3 S. 317), deutlich als der rechtspolitische Grund dieser Ausnahmebestimmung der ergebe: nur den unmittelbaren Erben eine Erleichterung bei der Nachlaßregulierung und Erbaueinandersetzung zu gewähren. Bei einer Ausdehnung dieser Erleichterung auf Erbeserben würde die Absicht der Reichsgesetzgebung, aus dem Grundbuch die wirklichen Berechtigten ersichtlich zu machen, bedenklich in Frage gestellt werden, da dann oft jeder Antriebe zur Berichtigung des Grundbuchs fehlen würde.

Dieser Ansicht und ihrer Begründung kann jedoch nicht beigetreten werden, es war vielmehr der vom Dresdener Oberlandesgericht vertretenen Ansicht der Vorzug zu geben.

Es kann zugestanden werden, daß der Wortlaut für die Ansicht des Kammergerichts zu sprechen scheint. Wenn der § 41 Abs. 1 G.B.D. von den Erben „des eingetragenen Berechtigten“ spricht, und wenn, damit in der Wortbedeutung übereinstimmend, die ursprüngliche Fassung in § 869 des 1. Entwurfs zum B.G.B.,

vgl. auch den dortigen § 1087 Abs. 2, der dieselbe Ausnahme bei der Abtretung einer Hypothek ohne Brief machte, die vorgängige Eintragung „seines Erben“, nämlich des Erben des verstorbenen eingetragenen Eigentümers, für nicht erforderlich erklärte, so liegt es nahe, darunter den unmittelbaren Erben zu verstehen, denjenigen, auf den das Vermögen (die Erbschaft) des eingetragenen Berechtigten als Ganzes nach § 1922 B.G.B. übergegangen ist. Zwingend ist aber dieses Verständnis nicht. Der Erbeserbe, der wieder der unmittelbare Erbe des Erben geworden ist, hat mit diesem Nachlaß auch die in demselben enthaltene Erbschaft nach dem eingetragenen Berechtigten überkommen, ist in das gesamte Rechtsverhältnis seines Erblassers zu dieser Erbschaft eingetreten und dadurch (mittelbar) Erbe des Erblassers seines Erblassers, des eingetragenen Berechtigten, geworden. Es läßt sich daher nicht bestreiten, daß die Worte in § 41 G.B.D. „Erbe des eingetragenen Berechtigten“ auch in diesem weiteren Sinne verstanden werden können, und wenn das der Fall ist, läßt sich nicht mit dem Kammergericht sagen, daß der Wortlaut klar und

unzweideutig für seine Ansicht spreche. Es kann sich daher nur fragen, welchen Sinn die Gesetzgebung mit dem gewählten Ausdruck verbunden hat; auch gegenüber einer Ausnahme — und Formvorschrift — ist dies das allein Entscheidende.

Ein ausdrücklicher Ausspruch der gesetzgebenden Gewalt darüber findet sich nicht. Die Frage, ob die hier in Rede stehende Ausnahme vom Eintragungszwange nur den unmittelbaren Erben, oder auch den Erbsuchen zu gute kommen solle, ist weder in den Vorarbeiten noch bei den Beratungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der Grundbuchordnung erörtert worden. Dagegen ist der Grund dieser Ausnahmebestimmung, über den auch schon nach ihrem Inhalt kein Zweifel obwaltet, sowohl in den Motiven zum § 869 des 1. Entwurfs zum B.G.B. (Bd. 3 S. 317) als in der Denkschrift an den Reichstag zu § 39 des Entwurfs der G.B.O. dahin angegeben, daß die Eintragung eines Erben, der das eingetragene Recht nicht behalten, sondern veräußern wolle, weder zur Vereinfachung der Buchführung noch durch die Interessen Dritter geboten sei, dagegen den Erben mit unnötigen Kosten belaste und unter Umständen großen Raum im Grundbuch beanspruche.

Die als Regel in § 40 Abs. 1 G.B.O. vorgeschriebene Eintragung des Berechtigten, der im Grundbuche eine Verfügung über das eingetragene Recht treffen will, verfolgt den Zweck, dem Grundbuchamte die Legitimationsprüfung zu erleichtern und den eingetragenen Berechtigten dagegen zu sichern, daß ungeachtet der nach § 891 B.G.B. mit der Eintragung verbundenen Vermutung ein anderer unbefugterweise über das Recht verfüge.

Vgl. Denkschrift zu § 38 des Entwurfs der G.B.O. (§ 40 des Ges.).

Nach beiden Richtungen wäre in dem hier in Frage stehenden Fall eine vorherige Eintragung des Berechtigten völlig überflüssig. Es ist im Auge zu behalten, daß die Ausnahme hier nur zugelassen wird für solche Verfügungen des Erben, die eine Übertragung oder eine Aufhebung des eingetragenen Rechtes enthalten. Dürfte der Erbe zu solchen Verfügungen nur zugelassen werden, wenn er zuvor sich selbst als Berechtigten hätte eintragen lassen, so müßte er sich zunächst zu diesem letzteren Antrage durch den Nachweis seines Erbrechtes legitimieren (§ 36 G.B.O.). Den Mühen dieser Prüfung müßte also der Grundbuchrichter sich in demselben Umfange unterziehen, als wenn der Erbe nicht erst eingetragen zu werden brauchte; die Ein-

tragung des Erben gewährt ihm darin weiterhin keine Erleichterung und gibt auch keine größere Sicherheit für die Legitimation. Sie hat aber — anders als in dem Falle, wenn der Erbe das eingetragene Recht behalten und bloß beschweren will — im Falle einer Übertragung oder Aufhebung des Rechtes überhaupt keinen Wert. Der Erbe selbst hat an seiner Eintragung gewiß kein Interesse, da er ja das Recht ganz aufgibt; der neue Erwerber ist durch seine eigene Eintragung gesichert, und der Grundstückseigentümer im Falle der Aufhebung eines eingetragenen Rechtes durch dessen Löschung; dritte Personen aber interessiert nur der aus dem Grundbuch ersichtliche gegenwärtige Zustand. Die Eintragung des Erben würde also nur unnötige Schreiberei verursachen, den Raum im Grundbuch beengen, zumal wenn viele Miterben vorhanden sind, und obendrein den Erben mit Kosten belasten, die nicht gerechtfertigt werden könnten.

Alle diese Erwägungen sprechen nun aber nicht bloß für eine Befreiung des unmittelbaren Erben vom Eintragungszwange, sondern treffen ebenso und sogar noch in höherem Grade auf den Erbeserben und noch weiter entfernte Erben zu. Es wäre bei einer Befolgung der Ansicht des Kammergerichts schon nicht recht klar, wen der Erbeserbe denn als Berechtigten eintragen lassen müßte: bloß sich selbst, oder bloß den unmittelbaren Erben? Jedenfalls ist nicht erfindlich, was mit einer Eintragung gewonnen werden soll, und wen eine Eintragung interessiert, die in dem nächsten Augenblicke durch Eintragung eines anderen Berechtigten oder durch Löschung des ganzen Rechtes jede Bedeutung verliert. Es wachsen ja allerdings die Schwierigkeiten der Legitimationsprüfung, wenn das eingetragene Recht mehrfach in Erbgang gekommen ist, das Grundbuchamt muß sie aber in jedem Falle überwinden, mag es nun auf Antrag des Erbeserben das Recht ohne weiteres, oder erst nach einer Eintragung des Erbeserben umschreiben oder löschen; für die Legitimationsprüfung ist die Eintragung in solchem Falle ohne allen Wert. Interessen des Erbeserben oder des neuen Berechtigten oder irgend welcher Dritter stehen auch hier nicht auf dem Spiele. Die vom Feriensenate des Kammergerichts hervorgehobene Möglichkeit, daß mehrere Generationen hindurch die nacheinander kraft Erbrechts eintretenden neuen Besitzer des Grundstückes oder neuen Gläubiger einer Hypothek uneingetragen bleiben, und auf diese Weise die von der Gesetzgebung erstrebte Übersichtlichkeit der Eigentums- und

sonstigen Rechtsverhältnisse der Grundstücke aus dem Grundbuch in Frage gestellt wird, ist zuzugeben. Diesem Übelstande würde jedoch in keiner Weise durch einen Eintragungszwang für denjenigen Erbeserben gesteuert werden, der das Grundstück oder die Hypothek veräußern oder die Hypothek löschen lassen will. In diesem Augenblicke hat eine Berichtigung des Grundbuchs durch Nachholung der unterbliebenen Eintragungen, wie hervorgehoben ist, keinen praktischen Wert mehr; in solcher Vorschrift könnte demnach unmöglich ein Antrieb zu einer wünschenswerten rechtzeitigen Berichtigung des Grundbuchs gefunden werden. Die Nachholung dieser Eintragung wäre nur eine leere Formalität, die aber das Schreibwerk vermehrt, das Grundbuch mit Ballast beschwert und überflüssige Kosten macht.

Stehen sonach Umschreibungs- und Löschanträge der unmittelbaren wie der Erbeserben des eingetragenen Berechtigten sowohl rechtlich, was den außerhalb des Grundbuchs, durch Erbfolge, stattfindenden Erwerb des eingetragenen Rechtes anbelangt, als praktisch hinsichtlich ihrer zweckmäßigen Behandlung auf völlig gleicher Linie, so ist die Annahme gerechtfertigt, daß der Gesetzgeber sie auch gleichmäßig behandeln wollte. Für die Annahme einer entgegengesetzten Absicht fehlt es an jedem Grunde, auch an einem Anhalt, da der Wortlaut keinen solchen liefert. Die Annahme des Feriensenats des Kammergerichts, daß diese Vorschrift des § 41 Abs. 1 G.B.O. eine Erleichterung nur der unmittelbaren Erben in der Nachlaßregulierung und Erbteilung bezwecke, ist ganz willkürlich; die Bestimmung bezieht sich auch auf den Fall des Einzelerben, wo es nichts zu regulieren und zu teilen gibt, es wäre aber auch kein Grund ersichtlich, weshalb eine darin gewährte Erleichterung nicht auch, und sogar noch mit erhöhter Wirkung, den Erbeserben zugebacht sein sollte.

Eine Unterstützung der hier vertretenen Auslegung kann noch daraus entnommen werden, daß nach der früheren preussischen Praxis die Vorschrift des § 5 Abs. 2 Eig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872, wonach Miterben ein ererbtes Grundstück auflassen durften, auch wenn sie selbst nicht als Eigentümer eingetragen waren, auch auf den Fall bezogen wurde, wenn einer der Miterben verstorben und von den übrigen beerbt worden war.

Vgl. Turnau, G.B.O. Bd. 1 S. 197 Bem. 7 und die dortigen Nachweisungen.

Die Motive zum 1. Entwurf des B.G.B. (Bd. 3 S. 317) knüpfen den § 869 an diese Bestimmung des preussischen Rechtes an, und es hätte daher für den Gesetzgeber nahe gelegen, die Möglichkeit eines Verständnisses der neuen Bestimmung in dem gleichen Sinne auszusprechen, wenn er sie nicht genehmigen wollte.

Eine Probe der Richtigkeit dieser Auslegung muß schließlich noch durch eine Heranziehung der weiteren Bestimmungen des § 41 G.B.D. angestellt werden, worin noch zwei andere Ausnahmen vom Eintragungszwange für den Fall gemacht werden, daß derjenige, dessen Recht durch eine Eintragung betroffen wird, „Erbe des eingetragenen Berechtigten“ ist. Wenn diese anderen Ausnahmen nicht auf den Erbeserben paßten, dann würde jener Ausdruck auch nicht für die vorstehend erörterte Ausnahme der Umschreibungs- und Lösungsanträge in solchem Sinne verstanden werden dürfen. Die beiden weiteren Ausnahmen sollen eintreten:

- 1) wenn der Eintragungsantrag durch die Bewilligung des Erblassers oder eines Nachlasspflegers oder durch einen gegen den Erblasser oder den Nachlasspfleger vollstreckbaren Titel begründet wird;
- 2) wenn eine Eintragung auf Grund der Bewilligung eines Testamentsvollstreckers oder auf Grund eines gegen diesen vollstreckbaren Titels beantragt wird, vorausgesetzt, daß die Bewilligung oder der Titel gegen den Erben wirksam ist.

In der mehrerwähnten Denkschrift werden diese Abweichungen von der Regel des Eintragungszwanges damit gerechtfertigt, daß dadurch die Lage des Eintragungsberechtigten in den Fällen erleichtert werde, in denen aus irgend einem Grunde die Person des Erben noch nicht feststehe, und daß die Ausnahmen auch andererseits unbedenklich seien, weil jedenfalls der Erbe die Erklärung des Erblassers, Nachlasspflegers, und in beschränkter Weise des Testamentsvollstreckers, sowie vollstreckbare Titel gegen sie auch gegen sich gelten lassen müsse.

Es bedarf nun wohl keiner weiteren Ausführung, daß vollends bei diesen Ausnahmen eine unterschiedliche Behandlung von unmittelbaren Erben und Erbeserben nicht am Platze wäre und geradezu unverständlich sein würde. Sie bestätigen also nicht bloß, sondern verstärken noch die Richtigkeit der Auslegung, die im Vorstehenden der in § 41 Abs. 1 ersterwähnten Ausnahme gegeben ist.

Aus diesen Gründen war der vorliegenden Beschwerde dahin stattzugeben, daß der angefochtene Beschluß des Landgerichts Ch. aufgehoben, und dem Amtsgericht M. aufgegeben werde, die beantragte Ab- und Umschreibung nicht weiter von der vorherigen Eintragung der Antragsteller als Eigentümer abhängig zu machen.“¹

¹ Die in diesem Beschlusse gebilligte Ansicht wird auch in dem Kommentar zur Grundbuchordnung von Achilles-Strecker, S. 271b, und in dem Handbuche des Grundbuchsrechts von Brachvogel-Frydrychowicz, S. 240. 241 Anm. 2 zu § 41 G.B.O., vertreten, während Turnau-Förster (Eigentumsrecht Bb. 2 S. 246. 247 Anm. 3 u. 5 zu § 41 G.B.O.) sich der Ansicht des Kammergerichts angeschlossen haben. Derselbe Ausdruck „Erbe des eingetragenen Eigentümers“ findet sich auch im Zwangsversteigerungsgesetze §§ 17 Abs. 1 und 181 Abs. 2 und wird auch hier auf Erbeserben in den Kommentaren von Jaedel (S. 577 Anm. 2 zu § 181), Fischer-Schäfer (S. 207 Anm. 4a zu § 17) und Wolff (2. Aufl. Anm. 2 Abs. 3 zu § 17) mit bezogen.