

98. Genügt zur Auflassung die Erklärung des Veräußerers des Grundstücks, daß er die Eintragung des Erwerbers als Eigentümers bewillige, in Verbindung mit der Erklärung des Erwerbers, daß er diese Eintragung beantrage?

B.G.B. §§ 873. 925.

G.B.D. §§ 13. 19. 20. 29. 30.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 16. Mai 1903 in der Grundbuchf. v. S.
Beschw.-Rep. V. 111/03.

- I. Grundbuchamt Sasbachried.
- II. Landgericht Offenburg.
- III. Oberlandesgericht Karlsruhe.

Das Reichsgericht hat die Frage bejaht aus folgenden
Gründen:

„Durch den notariell beurkundeten Vertrag vom 14. November 1902 hat Ignaz W. ein in Sasbach belegenes Grundstück und das

in der Sasbachrieder Gemarkung belegene, im Lagerbuch unter 219 verzeichnete Grundstück an seine Tochter Emilie verkauft, und demnächst haben die beiden Beteiligten in derselben Urkunde erklärt:

„Der Verkäufer bewilligt, daß seine Tochter als neue Eigentümerin der obigen Grundstücke in den Grundbüchern eingetragen wird; die Käuferin beantragt ihre Eintragung nach dieser Bewilligung.“

Das Grundbuchamt Sasbachried lehnte den Antrag auf Eintragung des Eigentumsübergangs in Beziehung auf das Grundstück in Sasbachried ab, weil der Vertrag zwar die Eintragungsbewilligung und den Eintragungsantrag, nicht aber die dingliche Einigungserklärung enthalte. Das Landgericht wies die Beschwerde der Beteiligten als unbegründet zurück mit der Ausführung, die Eintragungsbewilligung in Verbindung mit dem auf sie Bezug nehmenden Eintragungsantrage lasse zwar den Schluß zu, daß auch eine Einigung nach § 873 B.G.B. vorhanden sei, könne aber nicht als die nach § 925 B.G.B. erforderliche ausdrückliche Erklärung dieser Einigung angesehen werden.

Die Beteiligten wandten sich mit weiterer Beschwerde an das Oberlandesgericht. Dieses möchte die weitere Beschwerde zurückweisen, sieht sich aber durch einen Beschluß des Oberlandesgerichts in Dresden (abgedruckt bei Mugdan-Falkmann, Bd. 4 S. 311) daran gehindert und hat daher gemäß § 79 Abs. 2 G.B.D. die weitere Beschwerde dem Reichsgerichte vorgelegt.

Das Oberlandesgericht in Dresden führt in dem angeführten Beschluß aus:

„Der zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke nach § 873 B.G.B. erforderlichen Einigung sei zwar im § 925 B.G.B. die technische Bezeichnung „Auflassung“ beigelegt, aber dadurch seien die von den Beteiligten abzugebenden Erklärungen nicht formalisiert, insbesondere sei der Gebrauch des Wortes „auflassen“ nicht vorgeschrieben. Vielmehr reiche jede Erklärung aus, die den Willen der Beteiligten, daß das Eigentum vom Veräußerer auf den Erwerber übertragen werde, deutlich ausdrücke. Diesem Erfordernisse genüge der Veräußerer, wenn er erkläre, daß er die Eintragung des Erwerbers als Eigentümers des Grundstücks bewillige; denn durch die Einigung in Verbindung mit der Eintragung vollziehe sich der Eigentumsübergang. Erkläre also der Eigentümer, daß er den Er-

werber als Eigentümer eingetragen wissen wolle, so gebe er auf das deutlichste zu erkennen, daß er das Eigentum auf den Erwerber zu übertragen beabsichtige. Nehme der andere die Erklärung an, so sei die vom Gesetze geforderte Einigung vorhanden. Es genüge daher zur Auflassung, wenn der Veräußerer die Eintragung des Erwerbers bewillige, und der Erwerber im unmittelbaren Anschlusse hieran seine Eintragung beantrage. Der Antrag enthalte die Annahme der Bewilligung und damit der Erklärung des Veräußerers, das Eigentum auf den Erwerber übertragen zu wollen.“

Das Oberlandesgericht in Karlsruhe begründet seine abweichende Ansicht dahin:

„Die Erklärungen der Beteiligten über die nach § 925 B.G.B. und § 20 G.B.O. erforderliche Einigung müßten ausdrücklich selbständig zum Ausdruck kommen. Ein Schluß aus der Eintragungsbewilligung auf die Einigung genüge nicht. Der Nachweis der Einigung reiche nicht aus; vielmehr verlange das Gesetz, daß diese Einigung erklärt werde.“

Diese Begründung erhält die ihr notwendige Ergänzung in den von ihr bezogenen Entscheidungen des Oberlandesgerichts in Colmar, in denen im wesentlichen ausgeführt ist:

„Nach § 828 Abs. 2 Entw. I seien als Erfordernisse der Einigung (damals „Vertrag“ genannt) die Erklärung des Berechtigten, daß er die Eintragung der Rechtsänderung bewillige, und die Annahme der Bewilligung seitens des anderen Teils aufgestellt gewesen. In der 2. Kommission habe man eine Bindung der Einigungserklärungen an den Gebrauch bestimmter Worte abgelehnt und angenommen, es komme nur darauf an, daß die Parteierklärungen sachlich dem Inhalte jenes § 828 Abs. 2 entsprächen. Die Annahme des Erwerbers könne auch stillschweigend durch konkludente Handlungen erfolgen. Dies sei auch der Standpunkt des Bürgerlichen Gesetzbuchs, welches jedoch für den Fall der Auflassung und der Bestellung und Übertragung eines Erbbaurechts die Regel von der Formlosigkeit der Einigung durchbreche, da in diesen Fällen die Erklärungen beider Teile bei gleichzeitiger Anwesenheit abgegeben werden müßten. Daraus folge, daß auch die Annahmeerklärung ausdrücklich erfolgen müsse. Eine solche ausdrückliche Erklärung könne in dem Antrag auf Eintragung

nicht gefunden; vielmehr könne aus Bewilligung und Antrag auf das Vorhandensein einer Einigung nur geschlossen werden. Es liege eine beabsichtigte Abweichung von § 2 preuß. Eig.-Erw.-Ges. vor. Die abweichende Ansicht sei, wie sich aus den §§ 19. 20 G.B.D. ergebe, irrig. Denn die im § 19 aufgestellte Regel, daß zur Eintragung einer Rechtsänderung die Bewilligung des von der Eintragung Betroffenen genüge, habe durch § 20 für die Auflassung eine Änderung erlitten.“

Das Reichsgericht tritt der vom Oberlandesgericht in Dresden vertretenen Ansicht bei, mit der die vom Oberlandesgericht in Karlsruhe angezogene Entscheidung des Kammergerichts (R.Z.A. Bd. 3 S. 143) keineswegs im Widerspruch steht.

Die Zuständigkeit des Notars zur Beurkundung der in Rede stehenden Auflassungserklärungen ergibt sich aus § 15 bad. Ausf.-Ges. zur G.B.D. in Verbindung mit Art. 143 Einf.-Ges. zum B.G.B. und ist auch von den Vorinstanzen nicht bezweifelt worden. Aus der Beurkundung soll sich aber die Einigung der Beteiligten nicht ergeben. Die hierfür vorgebrachten Gründe sind rechtsirrtümlich.

Nach § 873 Abs. 1 B.G.B. ist zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Rechte, sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts die Einigung des Berechtigten und des anderen Teiles über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich. Vorschriften über den Inhalt der Einigung enthält das Bürgerliche Gesetzbuch nicht. Es genügen daher Erklärungen, aus denen sich der übereinstimmende Wille der Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung ergibt (Prot. Bd. 3 S. 55). Hinsichtlich der Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke schreibt der § 925 für die Einigung (Auflassung) eine besondere Form vor. Die Auflassung muß bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor dem Grundbuchamt (oder nach Landesrecht vor einem Notar) erklärt werden. Einen bestimmten Inhalt der Auflassungserklärungen verlangt das Bürgerliche Gesetzbuch ebenfalls nicht. Es reichen daher Erklärungen aus, die den übereinstimmenden Willen der Beteiligten über den Übergang des Eigentums vom Veräußerer auf den Erwerber deutlich ergeben. Die Form hat offensichtlich mit dem Inhalte der Einigung nichts zu tun. Ausdrücklichkeit und Deutlichkeit der

Erklärungen ist in allen Fällen der §§ 873 und 925 B.G.B. erforderlich, da der Grundbuchrichter sich auf die Auslegung zweideutiger Urkunden nicht einlassen kann, und konkludente Handlungen ihm kaum erkennbar sein werden. Daß die Erklärung des Veräußerers, er bewillige die Eintragung des Erwerbers als Eigentümers, und die Erklärung des Erwerbers, er beantrage diese Eintragung, den Charakter der Ausdrücklichkeit an sich tragen, kann vernünftigerweise nicht bezweifelt werden. Es fragt sich also nur, ob sie den Übertragungswillen mit genügender Deutlichkeit ergeben. Diese Frage ist mit dem Oberlandesgericht in Dresden zu bejahen. Nicht unwichtig ist in dieser Beziehung, daß vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs in einem großen deutschen Rechtsgebiet Eintragungsbewilligung und -antrag als Muster für den Inhalt der Auflassungserklärungen, deren Vertragsnatur allgemein anerkannt wurde, vom Gesetzgeber aufgestellt waren (preuß. Eig.-Erw.-Gef. § 2), und daß man auch bei den Vorarbeiten zum Bürgerlichen Gesetzbuch keinen Zweifel an der Deutlichkeit so gefaßter Erklärungen hegte, vielmehr den § 873 B.G.B. nur deshalb abweichend faßte, um nicht zu dem Mißverständnis Anlaß zu geben, diese Formel müsse gewählt werden, widrigenfalls die Auflassung ungültig sei (Mot. Bb. 3 S. 172 fgg., Prot. Bb. 3 S. 55). Namentlich sollte dem Irrtum vorgebeugt werden, daß die Erklärung des Erwerbers den Eintragungsantrag zum Inhalte haben müsse (Mot. Bb. 3 S. 174 Nr. 2). Es mag jedoch zugegeben werden, daß der Wortlaut eines früheren Landesgesetzes und die Meinungen, die bei den Vorberatungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu Tage getreten sind, für die Beantwortung der vorliegenden Frage nicht maßgebend seien. Aber auch eine selbständige Prüfung führt zu keinem anderen Ergebnis. In dieser Beziehung kann von den an sich zutreffenden Ausführungen in dem oben inhaltlich mitgeteilten Beschlusse des Oberlandesgerichts in Dresden ausgegangen werden, so daß im wesentlichen nur die dagegen erhobenen Bedenken zu erörtern sind. Diese Bedenken gipfeln in der Annahme, daß die Worte „Eintragungsbewilligung“ und „-antrag“ von dem Gesetze zur Bezeichnung formaler Rechtsakte gebraucht und verbraucht seien und daher nicht den Inhalt des materiellen Rechtsakts der Einigung bilden könnten. Damit wird auf die Unterscheidung zwischen materiellem und formellem Konsensprinzip hingewiesen, diese aber in ihrer Be-

deutung verkannt. Das materielle Prinzip ist im § 873 B.G.B., das formelle im § 19 G.B.D. enthalten.

Ein materieller Konsens liegt vor, wenn der übereinstimmende Wille beider Teile dahin deutlich ausgedrückt ist, daß eine Rechtsänderung eintreten solle (Einigung). Die Rechtsänderung tritt mit der Eintragung ein. Daher enthält die Erklärung des Berechtigten, daß er die Rechtsänderung wolle, mit Notwendigkeit auch die Erklärung, daß er mit der Eintragung einverstanden sei, daß er sie bewillige, und die Erklärung des anderen Teiles, daß er mit dem Eintritte der Rechtsänderung einverstanden sei, enthält ebenso selbstverständlich die Erklärung, daß er die Rechtsänderung, also die Eintragung wolle, sie beantrage. Daraus ergibt sich ohne weiteres, daß eine (den Formvorschriften des § 29 G.B.D. entsprechende) Einigung in allen Fällen zur Herbeiführung der Eintragung ausreicht. Die Einigung enthält begrifflich die Eintragungsbewilligung und den Eintragungsantrag in sich. Es ist nicht erforderlich, daß die Worte „Bewilligung“ und „Antrag“ in der Einigung oder noch außer ihr gebraucht werden. Mit der Einigung und Eintragung ist die Rechtsänderung vollendet; ein weiterer Akt wird vom Gesetze nicht gefordert.

Aber die Eintragung setzt nicht in allen Fällen voraus, daß eine Einigung erklärt ist. Nur im Falle der Auflassung eines Grundstücks sowie im Falle der Bestellung oder Übertragung eines Erbbaurechts ist die Eintragung an dieses Erfordernis, an das Vorhandensein von Erklärungen beider Teile gebunden (§ 20 G.B.D.). In allen übrigen Fällen reicht eine der Erklärungen hin, aus denen sich die Einigung zusammensetzt, nämlich die Erklärung des Berechtigten, daß er die Rechtsänderung wolle (§ 19 G.B.D.). Der Grundbuchrichter muß sich also den im § 20 G.B.D. hervorgehobenen Fällen gegenüber mit einem minus begnügen. Selbst wenn nun mit der herrschenden Meinung angenommen wird, daß in den Fällen des § 19 G.B.D. der Berechtigte ausdrücken müsse, er wolle die Eintragung, er begehre, er bewillige sie, so würde daraus nur folgen, daß § 19 an den Inhalt oder Wortlaut der Erklärung des Berechtigten höhere Anforderungen stelle, als der § 873 B.G.B., daß der sogenannte formelle Konsens eines besonders prägnanten Ausdrucks bedürfe. Daraus würde sich aber, was die Vorinstanzen verkannt haben, ergeben, daß die Eintragungsbewilligung, wenn sie als Bestandteil einer Einigung erscheint,

den Willen des Berechtigten, daß die Rechtsänderung eintreten solle, in besonders deutlicher Weise zum Ausdruck bringt. Die Annahme, daß die Eintragungsbewilligung etwas anderes und etwas anderes sei, als die zur Einigung erforderliche Erklärung des Berechtigten, erscheint mithin verfehlt.

Auch die Bedenken, daß die Eintragungsbewilligung keine rechtsgeschäftliche Erklärung sei, daß sie nicht dem anderen Teile, sondern dem Grundbuchamte gegenüber, um dieses in Tätigkeit zu setzen, erklärt werde, erscheinen als unbegründet. Die rechtsgeschäftliche Natur der Eintragungsbewilligung ergibt sich unzweideutig aus dem § 873 Abs. 2 B.G.B., nach dem sie dann ein Bestandteil der Einigung, also eines Rechtsgeschäfts ist, wenn sie in einer den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechenden Form ausgestellt, dem anderen Teile ausgehändigt und von ihm angenommen worden ist. Aber auch in den Fällen, wo sie nicht Bestandteil einer Einigung, sondern eine einseitige Erklärung ist, die dem Grundbuchamte gegenüber abgegeben wird (vgl. §§ 1188, 1195, 1196 B.G.B.), ist sie zweifellos rechtsgeschäftlicher Natur. Sie bildet die materielle Unterlage für die Eintragung. Die Tätigkeit des Grundbuchamts wird durch einen Antrag im Sinne des § 13 G.B.D. angeregt. Wird die Eintragungsbewilligung als Bestandteil einer Einigung, insbesondere, wie es bei der Auflassung erforderlich ist, in Gegenwart des anderen Teiles abgegeben, so richtet sie sich an den anderen Teil und kommt für den Grundbuchrichter nur als notwendige materielle Unterlage der Eintragung in Betracht.

Die zuletzt erörterten Bedenken werden auch hinsichtlich des Eintragungsantrags erhoben. Auch sie sind unbegründet. Es wird dabei übersehen, daß der Antrag in zweifacher Bedeutung vorkommt. Das Grundbuchamt verfährt der Regel nach nicht von Amts wegen, sondern es soll eine Eintragung nur auf Antrag bewirken (§ 13 G.B.D.), auch wenn sonst die materiellen Grundlagen der Eintragung vorliegen. In dieser Bedeutung ist der Antrag freilich weder eine rechtsgeschäftliche Willenserklärung, noch sonst ein materiellrechtliches Erfordernis, ist lediglich an das Grundbuchamt gerichtet und an keine Form gebunden. Er kann aber auch zugleich zum Erlaß einer zur Eintragung erforderlichen Erklärung dienen (§ 30 G.B.D.), und dann ist er insoweit offensichtlich rechtsgeschäftlicher Natur, gehört zu den

zur Eintragung erforderlichen materiellen Unterlagen und bedarf daher der im § 29 G.B.O. vorgeschriebenen Form. In dieser Bedeutung und Form ist er z. B. der deutlichste und schärfste Ausdruck der Eintragungsbewilligung des Eigentümers, der eine Hypothek auf sein Grundstück eintragen lassen will. In dieser Bedeutung und Form richtet er sich, wenn ein zweiseitiges dingliches Rechtsgeschäft die Grundlage der Eintragung bildet, sowohl an die Gegenpartei als an den Grundbuchrichter. Er dient aber gemäß § 30 G.B.O. nicht bloß zum Erfasse der Eintragungsbewilligung, sondern zum Erfasse jeder zur Eintragung erforderlichen Erklärung, und es ist daher verfehlt, wenn gesagt wird, das Wort „Antrag“ sei vom Gesetze zur Bezeichnung eines rein formalen Verfahrensakts verbraucht und könne demnach nicht einen rechtsgeschäftlichen Akt bezeichnen. Insbesondere hat ein so gearteter Antrag auch die Bedeutung der Annahme einer Eintragungsbewilligung, und diese Bedeutung tritt besonders klar hervor bei der Einigung, die — wie die Auflassung — bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile erfolgen muß. Die Erklärung des Veräußerers, daß er dem anderen Teile sein Eigentum übertrage, oder die gleichwertige Erklärung, daß er die Eintragung des anderen Teiles als Eigentümers bewillige, stellt sich als Offerte dar, und wenn der andere Teil darauf mit dem Eintragungsantrag antwortet, so erklärt er damit unzweideutig die Annahme des Angebots. Es kann zugegeben werden, daß unter solchen Umständen der Antrag sich auch an das Grundbuchamt richtet mit dem Zwecke, dieses zur Eintragung zu veranlassen; aber verfehlt ist die Annahme, daß der Antrag begrifflich sich nur an das Grundbuchamt richten könne. Das Gegenteil ergibt sich klar aus dem im § 30 G.B.O. gebrauchten Worte „zugleich“.

Demnach enthalten Eintragungsbewilligung und -antrag auch die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück erforderliche Einigung.¹ Die Auflassung ist damit unzweideutig erklärt, und es

¹ Übereinstimmend: Fuchs, Grundbuchrecht Bd. 1 S. 214 ff.; Turnau u. Förster, Liegenschaftsrecht 2. Aufl. Bd. 1 S. 356, Bd. 2 S. 121 ff.; Achilles-Streder, Grundbuchordnung S. 38 Anm. 4; Biermann, Sachenrecht 2. Aufl. S. 125; Lenel, Deutsche Juristenzeitung 1900 S. 206; Förster, in der Zeitschrift Das Recht 1900 S. 478, 1901 S. 71, 1903 S. 54 ff.; Dorst, Zeitschr. f. d. Notare 1900 S. 294; Schffert, in Lobes Centralblatt Bd. 1 S. 391; Roderols, das. Bd. 2 S. 80; anderer Meinung: Schröder, in der Zeitschrift Das Recht 1901 S. 14 und Pittel, in Lobes Centralblatt Bd. 2 S. 77 ff. D. G.

kann keine Rede davon sein, daß aus Bewilligung und Antrag nur auf eine vorausgegangene Auffassung geschlossen werden könne.“ . . .