

90. Kann die Pfändung einer in Zukunft möglicherweise entstehenden Eigentümerhypothek im Grundbuch eingetragen werden?

V. Zivilsenat. Beschl. v. 18. Oktober 1905 i. S. Heinr. & S. M.,
(Gläub.) w. B. (Schuldn.). Beschw.-Rep. V. 241/05.

- I. Amtsgericht I München.
- II. Landgericht daselbst.

Otto B. in M. ließ im November 1898 auf seinem Anwesen Hs. Nr. 22 für die Aktiengesellschaft „A.“, eine mit 4 Prozent verzinsliche Darlehenshypothek von 335000 M mit einer Kautionshypothek für nicht bevorzugte Zinsen, Verzugszinsen, Kosten und Schäden zu 33500 M eintragen.

Seit 1. Mai 1905 ist das Grundbuch in M. als angelegt erklärt.

Von der Firma Heinr. und S. M., Bankgeschäft in M., wurde zugunsten einer vorläufig vollstreckbaren Forderung von 29000 M nebst Zinsen und Kosten gegen B. Pfändungsbeschuß in „die an Stelle der für die Aktiengesellschaft A. eingetragenen Kautionshypothek von 33500 M möglicherweise zur Entstehung gelangende Eigentümerhypothek“ erwirkt. Das Grundbuchamt wies jedoch den Antrag auf Eintragung dieser Pfändung in das Grundbuch zurück. In der Begründung dieser Verfügung wurde zwar zugegeben, daß die

Pfändung einer zukünftigen Eigentümerhypothek zulässig sei, deren Eintragung aber aus den zwei Haupterwägungen abgelehnt:

1. daß die unter dem alten bayerischen Hypothekenrecht begründeten Nebensachenkautionshypotheken, insbesondere im Hinblick auf § 1178 B.G.B., selbständiger Bedeutung entbehrten, und ihre von niemand vorausgesehene Umgestaltung in Eigentümerhypotheken schwerste Nachteile für die nachfolgenden Hypothekengläubiger zu nach sich ziehen würde;
2. daß aber auch die Eintragung der erwähnten Pfändung nach § 40 G.B.D. sowie deshalb rechtlich unzulässig sei, weil das bedingte Recht des Grundstückseigentümers auf Erwerb einer Eigentümerhypothek weder selbst dinglich sei, noch auch dem jeweiligen Grundstückseigentümer zustehe.

Dabei bezog sich das Grundbuchamt insbesondere auf den Beschluß des Kammergerichts vom 16. Februar 1905, abgedruckt in der Deutschen Jurist.-Zeitg. 1905 S. 461 (und R.F.A. 5 S. 270 fig.).

Die Beschwerde der Gläubigerin wurde durch Beschluß des Landgerichts M. im wesentlichen unter Billigung der Gründe des Amtsgerichts zurückgewiesen. Der weiteren Beschwerde der Gläubigerin wollte das bayerische Oberste Landesgericht, wie es unter ausführlicher Begründung in seinem Beschlusse vom 23. Juni 1905 darlegte, zwar stattgeben, es sah sich aber im Hinblick auf den vorerwähnten kammergerichtlichen Beschluß daran gehindert und hat deshalb die Sache dem Reichsgericht vorgelegt.

Dieses wies jedoch, unter Anerkennung seiner nach § 79 Abs. 2 G.B.D. gegebenen Zuständigkeit, die weitere Beschwerde zurück, aus folgenden

Gründen:

„Mit dem Obersten Landesgerichte muß der für Ablehnung der Pfändungseintragung von den Unterrichtern angeführte erste Grund, daß nämlich die Zinsen- und Kostenkautionen keine selbständigen Hypotheken seien, mißbilligt werden. Zutreffend führt der Vorlegungsbeschluß aus, daß derartige auf Grund des bayerischen Hypothekenrechts eingetragene Kautionen nunmehr nichts anderes seien als Sicherungshypotheken für einen Höchstbetrag nach § 1190 B.G.B., deren Wesen der Entstehung von Eigentümerhypotheken keineswegs entgegensteht.

Daß die Aussicht des Eigentümers auf möglichen künftigen Erwerb einer Eigentümerhypothek, mag man sie „Anwartschaft auf Eigentümerhypothek“, oder mit anderen „vorläufige Eigentümerhypothek“, oder vielleicht auch „bedingte Eigentümerhypothek“ nennen, schon ein Recht des Eigentümers bildet, und daß dieses Recht sogar pfändbar ist, nehmen mit vielen anderen und insbesondere auch mit dem kammergerichtlichen Beschlusse vom 16. Februar 1905 auch das Grundbuchamt und das Landgericht W. I an, und es mag die Richtigkeit dieser Sätze hier unterstellt werden. Da andererseits auch die vom bayerischen Obersten Gerichtshofe zurückgewiesene, vom Kammergericht und den jetzt angefochtenen Beschlüssen geteilte Meinung, als sei das erwähnte Recht des Eigentümers nur ein persönliches, zu erheblichen Bedenken Anlaß gibt, so könnte man dessen Dinglichkeit annehmen und dann folgern, daß es auf dem in den §§ 830. 857 Abs. 6 B. P. D. verzeichneten Wege, gepfändet werden könnte und müßte, daß also bei Anwartschaft auf eine Eigentümerbuchhypothek deren Pfändung nur durch Eintragung in das Grundbuch rechtswirksam werden, diese Eintragung daher auch nicht verweigert werden könnte. Indessen ist schon eine solche Schlußfolgerung nicht ohne weiteres zulässig. Denn einerseits bleibt es, wenn auch nach der Rechtsprechung insbesondere auch des beschließenden Senats die Anwendbarkeit der angezogenen §§ 830. 857 Abs. 6 B. P. D. auch auf Eigentümerhypotheken und Grundschulden auszudehnen ist, immer noch fraglich, ob dies auch zugunsten der bloßen Anwartschaft auf Eigentümerhypotheken gelten muß; andererseits aber gibt das Gesetz im § 857 Abs. 1 u. 2 B. P. D. doch auch einen anderen Weg für Pfändung von solchen Rechten, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen und auch nicht Gegenstand gewöhnlicher Forderungs- und Anspruchspfändung sind.

Wollte man aber auch alle vorstehenden Fragen im Sinne der Beschwerdeführerin und zugunsten ihres Eintragsbegehrens entscheiden, so muß doch dieses Begehren und damit die Beschwerde an Gründen scheitern, die in den bisherigen Beschlüssen zwar zum Teil angedeutet, aber noch nicht genügend erörtert worden sind. Sie ergeben sich aus dem Wesen und Zwecke der Grundbuchgesetzgebung überhaupt und insbesondere aus der richtigen Auslegung und Anwendung des § 40 G. B. D.

Im Gegensatz zum römischen Rechte hielt es schon das ältere deutsche Recht für nötig, die besonders wichtigen Eigentums- und Pfandansprüche auf unbewegliche Sachen durch Einrichtungen zu sichern, wodurch ihre Kenntniss für alle Beteiligten am besten und einfachsten vermittelt, und sie selbst tunlichst gegen Störung und Verdrückung geschützt werden konnten. Aus mannigfachen älteren Versuchen zur Erreichung dieser Ziele entwickelte sich schließlich die als die zweckmäßigste erkannte Maßregel der Eintragung der erwähnten Rechte in öffentliche Bücher, in das Grundbuch. Man kann und muß es insbesondere auch als Hauptzweck des durch die neue deutsche Reichsgesetzgebung geschaffenen Grundbuchs erklären, daß dadurch auf sicherer Grundlage bestimmte und sichere Rechtsverhältnisse für unbewegliche Sachen geschaffen und erhalten werden sollten. Dieser Zweck ist so selbstverständlich, daß er in der Begründung der betreffenden Gesetzgebung, die er als leitender Grundgedanke durchzieht, keiner ausführlichen Erörterung bedurfte. Übrigens ist er an einzelnen Stellen jener Begründung (vgl. z. B. Motive zum B.G.B. Bd. 3 S. 10. 16. 20. 161) besonders hervorgehoben, und er hat in einzelnen Stellen des Gesetzes selbst deutlichen Ausdruck gefunden.

Hierher sind z. B. zu rechnen, der Abs. 2 des § 873 B.G.B., der zur Bedingung von Grundbucheintragungen gerichtliche oder notarielle Beurkundungen oder Erklärungen vor dem Grundbuchamte selbst macht, und der § 925 daselbst, der sogar gleichzeitige Anwesenheit des Veräußerers und des Erwerbers bei der Auflassung fordert, und eine Auflassung unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung verbietet, ferner auch der § 1115 B.G.B., worin genaue Angaben über einzutragende Hypotheken vorgeschrieben sind. In den §§ 5 und 6 G.B.D. ist der Besorgnis vor Verwirrung des Grundbuchs ausdrücklich Rechnung getragen, und der § 16 G.B.D., der einen Eintragungsantrag unter Vorbehalt untersagt, der § 18 ebenda, der genaue Vorschriften für den Fall von Eintragungshindernissen gibt, und der § 29 G.B.D., der abermals öffentliche Urkunden als Grundlagen für Eintragungen verlangt, bekunden ebenfalls die stete Fürsorge des Gesetzgebers für den angegebenen Hauptzweck des Grundbuchs. Dieser kann aber nur im Wege einer gewissen Selbstbeschränkung erreicht werden. Wie sich die Grundbuchgesetzgebung selbst nur auf einen bestimmten Kreis von Rechten erstreckt, so muß sie sich auch innerhalb des ihr eigenen

Gebiets sachgemäße Schranken auflegen. Sie will und kann nicht alle denkbaren Rechtsverhältnisse, wovon unbewegliche Sachen und Rechte an solchen betroffen werden, in ihren Bereich ziehen und zum Gegenstande von Eintragungen machen, da ein solches Bestreben, soweit überhaupt denk- und durchführbar, gerade die beabsichtigte Kürze, Einfachheit und Übersichtlichkeit der Grundbücher wieder-aufheben und das Gegenteil, nämlich Verwirrung und Undeutlichkeit, herbeiführen würde. So erklärt es sich beispielsweise, daß die Besitzverhältnisse in bezug auf unbewegliche Sachen vom Grundbuch ausgeschlossen sind, und daß dieses nur einer ganz bestimmten, durch Privatwillkür nicht zu erweiternden, und gegen früher z. B. hinsichtlich der Miete und Pacht eingeschränkten Zahl von Rechten an unbeweglichen Sachen offen steht (vgl. auch Motive zum B.G.B. Bd. 3 S. 3). Hierher wird auch zu rechnen sein, daß der Gesetzgeber für die doch nunmehr so wichtige Eigentümerhypothek nur wenige Zeitsätze gibt, aber Einzelbestimmungen darüber, insbesondere über Notwendigkeit und Zeit ihrer Eintragung, unterläßt.

Nach diesen Erwägungen muß es als geradezu ausgeschlossen gelten, daß das Gesetz die Eintragung solcher höchstbedingter, häufig überhaupt nicht oder doch nicht in absehbarer Zeit zu verwirklichender Rechte, wie eines hier in Frage steht, in das Grundbuch gestatten wollte, daß freiwillige Verfügungen oder Vollstreckungsanordnungen über künftig vielleicht entstehende Eigentümerhypotheken oder Grundschulden eintragbar wären, wodurch zu künftigen Verfügungen über die betreffenden Hypotheken selbst und zu deren Löschung nach § 876 B.G.B., §§ 19, 21 G.B.O. die Zustimmung der bedingt Berechtigten notwendig gemacht, und der Grundbuchverkehr auf das erheblichste erschwert würde. Hierbei kommt noch besonders in Betracht, daß die hier zu entscheidende Frage nicht bloß für Höchstbetragshypotheken, sondern für die ganze Menge der Hypotheken und der dabei möglichen Eigentümerhypotheken von Bedeutung ist, und daß, wenn man die Eintragung der Übertragung oder Pfändung der künftig möglichen Eigentümerhypothek gestatten wollte, man folgerichtig auch die Einschreibungen von Weiterverfügungen und Pfändungen bei derartig höchstbedingten und zweifelhaften Rechten nicht verwehren könnte. Es bedarf keiner näheren Ausführung, daß alles dieses eine un-absehbare, höchst nachteilige Belastung und Anfüllung des Grund-

buchs, dessen größte Unübersichtlichkeit und hieraus erwachsende Rechtsverwirrung nach sich ziehen könnte und mit Wahrscheinlichkeit nach sich ziehen würde.

Sprechen schon die vorstehenden allgemeinen Erwägungen zwingend gegen den vorliegenden Eintragungsantrag der Firma Heinr. & S. W. und gegen deren nunmehrige weitere Beschwerde, so sind beide vollends nach richtiger Auslegung und Anwendung des § 40 G.B.O. unstatthaft. Nach Abs. 1 dieser Gesetzesstelle soll ein Eintrag im Grundbuche nur erfolgen, wenn derjenige, dessen Recht dadurch betroffen wird, als der Berechtigte eingetragen ist. Braucht man auch diese Vorschrift nicht streng wörtlich und formalistisch dahin zu verstehen, daß in jedem Falle und auch dann der Vorberechtigte zuerst eingeschrieben werden muß, wenn von dem tatsächlich jetzt Berechtigten freiwillig oder von seinem Vollstreckungsgläubiger nach § 14 G.B.O. die Urkunden, aus denen unzweifelhaft der Rechtsübergang erhellt, beigebracht sind, kann in diesem Falle vielmehr ein einziger entsprechender Eintrag über die Rechtsveränderung genügen, so versteht das Gesetz doch unzweifelhaft unter dem Berechtigten einen endgültig und bestimmt, aber nicht einen nur eventuell Berechtigten, wie z. B. einen Nacherben oder den, der möglicherweise künftig einmal Eigentümerhypothekar wird. „Berechtigter“ im Sinne der Grundbuchgesetzgebung kann eben nach obigem nur der schon jetzt endgültig Berechtigte sein. Nach der Denkschrift zu § 38 des Entwurfs der Grundbuchordnung soll die Vorschrift des Abs. 1 des § 40 einerseits dem Grundbuchamte die Legitimationsprüfung erleichtern, andererseits den eingetragenen Berechtigten dagegen sichern, daß ungeachtet der nach § 891 B.G.B. mit der Eintragung verbundenen Vermutung ein anderer unbefugterweise über das Recht verfügt. Diese Absicht des Gesetzgebers und der § 891 B.G.B. passen überhaupt nicht auf die Eintragung eines nur bedingt Berechtigten. Eingetragen sind der Hypothekgläubiger und der Grundstückseigentümer, und für sie besteht die volle Vermutung des § 891 a. a. D.; sie kann durch die bloße Möglichkeit späterer Entstehung einer Eigentümerhypothek oder späteren Eintritts eines Nacherben oder sonstigen eventuell Berechtigten nicht entkräftet werden, sondern nur durch den wirklichen Eintritt der Eigentümerhypothek, Nacherbenschaft u. Es ist deshalb die Schlussfolgerung geboten, daß die Eintragung solcher bedingten Rechte, als für den

Grundbuchsverkehr, insbesondere für Widerlegung oder Begründung einer Vermutung, zwecklos, unzulässig ist. Das Grundbuch will öffentlichen Glauben, Vermutungen für wirkliches Bestehen von Rechten begründen; Rechtsverhältnissen, bei denen dies nach der Natur der Sache nicht möglich ist, muß es verschlossen sein. So wird es denn dem Eigentümer oder auch seinem Vollstreckungsgläubiger wohl gestattet sein, auf Grund Nachweises durch öffentliche Urkunden die Einschreibung von Verfügungen oder Pfändungen bei wirklich schon entstandenen Eigentümerhypotheken zu erwirken, weil hierbei eben der Vorberechtigte, der Eigentümerhypothekar, als eintragsfähig bestimmt nachgewiesen ist; aber die Eintragsfähigkeit des künftigen etwaigen Eigentümerhypothekars, seiner Verfügungen und der Pfändungen gegen ihn ist ebenso entschieden zu verneinen. Ähnlich muß es sich beim Nacherben verhalten. Dessen Anwartschaft kann zwar als beschränkend in Abteilung II oder III des Grundbuchs eingetragen werden; er muß sogar nach § 52 G.B.O. grundbuchmäßig gesichert werden; aber dadurch wird er nicht Berechtigter im Sinne des § 40 Abs. 1 G.B.O., der grundbuchmäßig über seine bedingten Rechte verfügen, oder gegen den grundbuchmäßige Zwangsvollstreckung betrieben werden könnte.

Zu erwähnen sind noch die besonderen Schwierigkeiten, die durch Eintragung von Rechtsveränderungen bei künftig möglichen Eigentümerhypotheken verursacht werden könnten, und deren Verhinderung gleichfalls als in der Absicht des Gesetzgebers gelegen zu erachten ist. Wie die Rechtsprechung, besonders auch des erkennenden Senats, annimmt, kann schon ein früher eingetragen gewesener Eigentümer Rechte als Eigentümerhypothekar an einer eingetragenen Hypothek erworben haben, die auch ohne Eintrag stillschweigend fortbestehen können. Ebenso ist es selbstverständlich möglich, daß erst unter späteren Rechtsnachfolgern im Eigentume die Eigentümerhypothek wirklich zur Entstehung gelangt. Auch die Rechte dieser anderen Eigentümer würden, ebenso wie die der eingetragenen Hypothekgläubiger, durch Verfügungs- und Pfändungseintragungen, wie die hier beantragte, nicht unberührt bleiben. Zwar ist zuzugeben, daß an sich durch Pfändung einer möglicherweise künftig entstehenden Eigentümerhypothek eine schon in der Vergangenheit entstandene Eigentümerhypothek an sich nicht betroffen würde; auch ist dem Obersten Landesgerichte darin

beizupflichten, daß bei Höchstbetragshypotheken durch Eintragung eventueller Pfändungen u. der Kreditverkehr zwischen Gläubiger und Schuldner rechtlich nicht beeinträchtigt und gestört werden dürfte. Immerhin ist es aber denkbar und wahrscheinlich, daß der eingetragene Berechtigte der eventuellen Verfügung oder Pfändung seine, wenn auch nur scheinbaren Rechte behaupten und verfolgen und den genannten wirklich Berechtigten wesentliche Hindernisse in der Wahrung ihrer Rechte tatsächlich bereiten könnte. Auch wird insbesondere zu verneinen sein, daß der künftige Eigentümer im voraus durch Verfügungen des jetzigen Eigentümers oder Pfändungseinträge gegen diesen so beschränkt werden kann, daß, wenn er z. B. durch Zahlung oder Verzicht zu seinen Gunsten Eigentümerhypothekar wird, sofort die Rechte des eingetragenen Eventualberechtigten aufleben würden, was der Doppelbelastung des Grundstücks mit der betreffenden Post gleichkäme.

Auf Grund ähnlicher Erwägungen wie die vorstehenden hat sich auch die Rechtswissenschaft, soweit sie überhaupt Pfändungen künftiger Eigentümerhypotheken zulassen will, gegen deren Eintragung im Grundbuche ausgesprochen.

Vgl. Biermann, Sachenrecht S. 310. 418; Endemann, Lehrbuch 2. Aufl. S. 741 Anm. 22; Hirsch, im Archiv für bürgerl. Recht Bd. 25 S. 247.¹

Nach dem allen muß die Beschwerde der Firma Heinr. & G. W. als unbegründet zurückgewiesen werden.“ . . .

¹ Zu vgl. auch Predari, G.B.D. § 19 Bem. 8 u. 9 S. 302 flg. D. G.