

37. Stellung des Grundbuchrichters zu Eintragungsanträgen eines Erstebers, der als Eigentümer des ihm zugeschlagenen Grundstücks im Grundbuche noch nicht eingetragen ist. Darf aus diesem Grunde die beantragte Eintragung zurückgewiesen, und die eingereichte Urkunde dem Ersteber zurückgegeben werden?

G.B.D. § 18 Abs. 1.

Zw.V.G. § 130 Abs. 3.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 9. Dezember 1905 in der Grundbuchsache von Essen Bd. 51 Art. 14. Beschw.-Rep. V. 326/05.

I. Amtsgericht Essen.

II. Landgericht basebst.

Gründe:

„Die Beschwerdeführerin, Frau Sp., jetzt Eigentümerin des im Grundbuche von Essen Bd. 51 Art. 14 verzeichneten Grundstücks, hat, bevor sie als Eigentümerin eingetragen war, in einer vom Notar A. beglaubigten Urkunde mit der Erklärung, daß sie das erwähnte Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren erstanden habe, die Eintragung einer Sicherungshypothek für den Kaufmann Bf. bewilligt und beantragt, und zwar für Vorschüsse, die er ihr für den noch bevorstehenden Kaufgelberbelegungsstermin gegeben habe, bzw. in diesem Termin geben werde. Diese Urkunde wurde dem Grundbuchamte vom Notar A. mit dem Antrage überreicht, sie zu präsentieren und die Eintragung nach Berichtigung des Grundbuchs auf den Namen der Frau Sp. zu bewirken. Demnächst, aber ebenfalls noch vor der Eintragung der Frau Sp. als Eigentümerin des Grundstücks, ist vom Notar A. noch ein weiterer von ihm beglaubigter Antrag auf Eintragung einer Hypothek bei dem Grundbuchamt eingegangen. Dieses hat beide Anträge kostenpflichtig zurückgewiesen und die Urkunden zurückgereicht mit der Begründung, daß die beantragten Eintragungen vor der Umschreibung des Grundstücks auf Frau Sp. nicht erfolgen könnten; Anträge aber, auf welche nicht sofort entschieden werden könne, habe der Richter nicht entgegenzunehmen. Außerdem enthalte der erste Antrag, so wie er vom Notar gestellt sei, eine Einschränkung der Willenserklärung der Beteiligten, und zu einer solchen sei der Notar nicht befugt. Die Anträge sind später,

nachdem Frau Sp. als Eigentümerin des Grundstücks eingetragen war, wiederholt, und nunmehr sind die Eintragungen bewirkt worden. Die Grundstückseigentümerin hat aber gegen den amtsgerichtlichen Beschluß wegen der Kosten Beschwerde erhoben. Diese wurde vom Landgerichte zurückgewiesen. Das Landgericht nahm an, daß der Grundbuchrichter von der ihm nach § 18 G.B.O. zustehenden Befugnis, eine beantragte Eintragung, der ein Hindernis entgegenstehe, sofort zurückzuweisen, in zulässiger Weise Gebrauch gemacht habe. Denn er habe nicht wissen können, ob in absehbarer Zeit die Grundbuchberichtigung erfolgen werde; sei dies aber der Fall, so könne ihm mit Rücksicht auf seine Verantwortlichkeit für Irrtümer auch nicht zugemutet werden, unerledigte Anträge lange bei den Akten liegen zu lassen.

Das Kammergericht ist geneigt, der gegen diesen Beschluß eingelegten weiteren Beschwerde stattzugeben, sieht sich hieran aber durch einen Beschluß des Ferienivollsenats des bayerischen Obersten Landesgerichts vom 10. August 1903 (mitgeteilt in der Samml. der Entsch. dieses Gerichtshofes Bd. 4 S. 608, auch in der Rechtsprech. der Oberlandesgerichte Bd. 8 S. 10 und Bd. 9 S. 382) behindert, in welchem der Grundsatz aufgestellt ist, daß, wenn der Erstehrer im Zwangsversteigerungsverfahren vor der Berichtigung des Grundbuchs einen Antrag auf Eintragung einer Hypothek stellt, der Grundbuchrichter berechtigt ist, den zurzeit noch nicht ausführbaren Antrag zurückzuweisen. Das Kammergericht hat daher die weitere Beschwerde unter Begründung seiner Rechtsauffassung gemäß § 79 Abs. 2 G.B.O. dem Reichsgerichte vorgelegt. Es bezieht sich zunächst für die Zulässigkeit des nur die Kostenentscheidung betreffenden Beschwerdeverfahrens auf seinen in dem Jahrbuch für Entsch. des Kammergerichts Bd. 22 S. A 8 veröffentlichten Beschluß vom 3. Juni 1901, hebt hervor, daß von einer Einschränkung der von den Beteiligten abgegebenen Willenserklärung in dem ersten Eintragungsantrage nicht die Rede sein könne, und legt dann ausführlich dar, daß der im erwähnten Beschlusse des Obersten Landesgerichts aufgestellte Grundsatz mit § 130 Abs. 3 Zw.V.G. unvereinbar sei. Dies wird unter Bezugnahme auf die Entstehungsgeschichte dieser Gesetzesvorschrift des weiteren ausgeführt, und dabei darauf hingewiesen, daß es sich hier nicht um einen Antrag handle, der zur Zeit seiner Anbringung in

sich unbegründet oder mangelhaft gewesen sei, und daß für Fälle der letzteren Art auch das Kammergericht, wie sein in einer Grundbuchsache des Amtsgerichts zu Wiesbaden, Rep. I. 982/05 unter dem 28. September 1905 ergangener Beschluß ergebe, die Befugnis des Grundbuchrichters, derartige Anträge sofort zurückzuweisen, anerkenne.

Das Reichsgericht trägt kein Bedenken, sich der Rechtsauffassung und den Ausführungen des Kammergerichts anzuschließen.

Zwar könnte in Frage kommen, ob hier der in § 79 Abs. 2 G.B.O. vorausgesetzte Fall überhaupt vorliegt; denn die weitere Beschwerde betrifft die Entscheidung des Kostenpunktes, während der Beschluß vom 10. August 1903, durch den sich das Kammergericht an einer seiner Rechtsauffassung entsprechenden Entscheidung für behindert ansieht, in der Sache selbst ergangen ist. Mit Rücksicht hierauf könnte man meinen, daß die Abweichung nur in der Begründung, nicht in der Entscheidung hervortreten werde, und man könnte dies zur Anwendung des § 79 Abs. 2, da dieser nach seinem Wortlaut voraussetzt, daß ein Oberlandesgericht „von der auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts“ abweichen wolle, nicht für genügend erachten. Aber dem Sinne des Gesetzes würde man damit nicht gerecht werden. Denn über den Kostenpunkt allein ist die Entscheidung nur deshalb ergangen, weil die Hauptsache erledigt war; in Wahrheit trifft die Entscheidung die streitige Frage selbst und schließt die Auslegung einer das Grundbuchrecht betreffenden reichsgesetzlichen Vorschrift in sich. Dadurch, daß sie auf den Kostenpunkt beschränkt bleiben muß, wird weder die Anwendbarkeit des § 79 Abs. 2 ausgeschlossen, noch andererseits die Anwendbarkeit des § 28 des preussischen Kostengesetzes vom 25. Juni 1895 begründet. Auch darin war dem Kammergerichte beizutreten, daß die erhobene weitere Beschwerde, obwohl sie nur den Kostenpunkt betrifft, für zulässig zu erachten ist. Es genügt, hierüber auf die ausführliche Begründung in dem erwähnten Beschlusse des Kammergerichts vom 3. Juni 1901 Bezug zu nehmen. Endlich hat das Kammergericht auch bereits zutreffend hervorgehoben, daß in dem ersten Eintragungsantrage des Notars keineswegs, wie das Amtsgericht angenommen hat, eine Einschränkung der in der Urkunde abgegebenen Willenserklärung liegt. Denn wenn in der Urkunde vom 25. März 1905 die Witwe Sp. als Ersteherin des Grundstücks die

Eintragung einer Sicherungshypothek bewilligt und beantragt, diesem Antrage aber nach § 130 Abs. 3 Zw.V.G. erst nach Berichtigung des Grundbuchs stattgegeben werden kann, so ist mit dem Kammergerichte, da nichts dafür spricht, daß die Ersteherin schon eine frühere Eintragung gewollt habe, davon auszugehen, daß die Eintragung so erfolgen sollte, wie sie das Gesetz gestattet. Dem entspricht der vom Notar dem Gericht überreichte Antrag auf Eintragung. Dieser befindet sich daher mit der von der Witwe Sp. abgegebenen Willenserklärung durchaus in Übereinstimmung.

Was nun nach Erledigung dieser Nebenpunkte die zu entscheidende grundbuchrechtliche Frage selbst anlangt, so hat das Kammergericht richtig hervorgehoben, daß die für sie maßgebende Norm nicht sowohl aus den Vorschriften der Grundbuchordnung zu entnehmen, als vielmehr im § 130 Abs. 3 Zw.V.G. zu finden ist. Denn soweit neben den allgemeinen Vorschriften der Grundbuchordnung für besondere Fälle noch reichsgesetzliche Bestimmungen bestehen, müssen diese mit jenen zusammengehalten werden, um die gesetzlich festgesetzte Norm zu erkennen. Der § 130 Abs. 3 Zw.V.G. beruht auf einem Beschlusse der Reichstagskommission. Er ergab sich als notwendig, weil die Kommission den § 90 Abs. 1 Satz 2 des II. Entw. des Zw.V.G., wonach dem Erstehrer das Recht, Eintragungen in das Grundbuch zu beantragen, erst zustehen sollte, nachdem er selbst als Eigentümer eingetragen worden sei, gestrichen und damit dem Erstehrer, der durch den Zuschlag bereits Eigentümer geworden war, die Möglichkeit eröffnet hatte, schon vor seiner Eintragung mit dem ihm zugeschlagenen Grundstück wirksam Hypothek zu bestellen. Diese Möglichkeit, die ihm nach dem preussischen Zwangsversteigerungsgesetz vom 13. Juli 1883 § 124 Abs. 5 wenigstens für die im Kaufgelderbelegungsstermin bestellten Hypotheken gewährleistet war, sollte ihm, wie in der Kommission als Grund für die Abänderung des Entwurfs hervorgehoben wurde (vgl. Hahn-Mugdan, Mat. S. 128, und den Kommissionsbericht S. 32), deshalb eröffnet werden, um ihm nicht gerade für den Zeitpunkt, in welchem er des Kredits am meisten bedürfe, nämlich in der Zeit zwischen dem Zuschlag und seiner Eintragung als Eigentümer des ihm zugeschlagenen Grundstücks, die Bestellung einer Hypothek für die von ihm zu beschaffenden und im Verteilungsstermin zu erlegenden Kaufgelder unmöglich zu machen.

Mit dieser Möglichkeit war aber zugleich die Gefahr gegeben, daß die Subhastationsinteressenten, die nach dem Ergebnisse des Verteilungstermins ein Recht auf Eintragung erlangt hatten, in diesem Rechte durch die vom Ersteher vorher bewilligten Eintragungen beeinträchtigt werden könnten, und zu ihrem Schutze fügte daher die Kommission dem § 130 des Entwurfs dessen jetzigen Abs. 3 hinzu. Hieraus ergibt sich zur vollen Gewißheit, daß der Ersteher nach der Absicht der gesetzgebenden Faktoren schon zwischen dem Zuschlage und der Grundbuchberichtigung befugt sein soll, Hypotheken an dem ihm zugeschlagenen Grundstücke zu bestellen. Diese Absicht aber kann, wie das Kammergericht richtig erkannt hat, nur dann verwirklicht werden, wenn der Grundbuchrichter verpflichtet ist, den Eintragungsantrag bei den Akten anzunehmen und zu behalten. Nur so kann der vom Ersteher bewilligten Hypothek nach den Vorschriften der Grundbuchordnung (§§ 17, 46) der Rang vor späteren Einträgen gesichert werden. Wollte man den Grundbuchrichter für befugt erachten, den Eintragungsantrag des Ersteher's als verfrüht zurückzuweisen, so hätte es der Hinzufügung des dritten Absatzes des § 130 überhaupt nicht bedurft, und es würde sich dann als Rechtslage für den Ersteher ergeben, daß er Eintragungen in das Grundbuch erst dann beantragen darf, wenn er selbst als Eigentümer eingetragen worden ist. Gerade dies aber ist die Rechtslage, in die er nicht kommen, und aus der er nach der ausgesprochenen Absicht der Kommission, die demnächst durch Billigung ihres Vorschlags auch die der gesetzgebenden Faktoren geworden ist, dadurch befreit werden sollte, daß man den § 90 Abs. 1 Satz 2 des Entwurfs gestrichen hat. Daraus muß mit dem Kammergerichte der Schluß gezogen werden, daß der Ersteher auch berechtigt sein muß, schon vor der Grundbuchberichtigung Eintragungsanträge dem Grundbuchamt einzureichen, damit dieses sie durch Eintragung erledige, sobald dies gesetzlich (§ 130 Abs. 3 Bw.B.G.) zulässig sein wird, oder — um diesen Satz mehr den Vorschriften der Grundbuchordnung anzupassen — daß die noch nicht erfolgte Berichtigung des Grundbuchs einer vom Ersteher beantragten Eintragung gegenüber nicht als ein dieser Eintragung entgegenstehendes Hindernis im Sinne des § 18 G.B.O. angesehen werden darf. An diesem Ergebnis würde die in dem Beschlusse des bayerischen Obersten Landesgerichts vom 10. August 1903 angestellte Erwägung

nichts ändern können, daß die Zulassung des Antrags des Erstehers dem Zwecke der Grundbucheinrichtung insofern widerspreche, als dann die Einsichtnahme des Grundbuchs keine Sicherheit mehr dafür geben würde, daß dessen Inhalt richtig und vollständig sei. Dieses Argument versagt aber überhaupt, weil das Grundbuch eine Sicherheit dafür, daß nicht nach der letzten Eintragung noch weitere Eintragungen beantragt sind, welche der richterlichen Erledigung harren, weder geben soll, noch geben kann.

Einer Stellungnahme zu dem vom Kammergericht erwähnten, in der Grundbuchsache von Wiesbaden ergangenen Beschlusse vom 28. September 1905 bedarf es hiernach nicht.

War, wie sich aus dem Vorstehenden ergibt, der Beschluß des Grundbuchamts vom 1. April 1905, durch den der für die Ersteherin gestellte Eintragungsantrag des Notars zurückgewiesen worden ist, unbegründet, so hätten die für diesen Beschluß in Ansatz gebrachten Kosten schon auf die Beschwerde der Grundstückseigentümerin vom 16. Mai 1905, wie sie dies in der Beschwerde beantragt hatte, niedergeschlagen werden müssen. Der die Beschwerde zurückweisende Beschluß des Landgerichts war daher nunmehr auf die weitere Beschwerde aufzuheben, und dementsprechend unter Aufhebung der amtsgerichtlichen Kostenentscheidung die Niederschlagung oder Zurückstattung jener Kosten anzuordnen.“