

66. Ist bei einer Eigentümergrundschuld die Aufhebungserklärung (Löschungsbewilligung) des Eigentümers, nachdem sie dem Grundbuchamt eingereicht ist, derart unwiderruflich, daß sich gegenüber einer späteren Verfügung des Eigentümers jeder nachstehende Hypothekengläubiger darauf berufen kann?

B.G.B. §§ 1183, 873, 875.

V. Zivilsenat. Urt. v. 3. Juli 1907 i. S. Sim. (Bell.) w. Viktoria u. Gen. (Kl.). Rep. V. 494/06.

- I. Landgericht II Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Auf dem Grundstück St. Bd. 23 Bl. 720, den Zimmermeistern Wilhelm L. Vater und Sohn gehörig, lasteten in Abt. III unter Nr. 21a, 21b, 22, 25 zusammen 22800 *M* Hypotheken und Grundschulden für verschiedene Personen, und sodann unter Nr. 27 ein Baugelddarlehn der Firma G. & G. von 93000 *M*. Hiervon waren am 3. September 1902 35000 *M* mit Vorrang den Kaufleuten S. und Gr. abgetreten, und diese wiederum hatten am 13. Oktober 1902 einen Teilbetrag davon in Höhe von 6000 *M* unter Vorbehalt des Vorrangs für den Rest dem Kaufmann Sim. übertragen. Wegen Übernahme des Baudarlehns von 93000 *M* waren inzwischen die Grundeigentümer und die Firma G. & G. mit der Aktiengesellschaft Viktoria in Verbindung getreten. Diese erklärte sich bei einem am 11. November 1902 in ihrem Bureau getroffenen Abkommen bereit, die 93000 *M* zu übernehmen, mit der Valuta die voreingetragenen Hypotheken und Grundschulden (22800 *M*) sowie die abgezweigten 29000 und 6000 *M* auszuführen und den Rest von 35200 *M* an G. & G. zu zahlen. Die voreingetragenen Gläubiger wurden von der Viktoria befriedigt und bewilligten die Löschung, während die Grundeigentümer den Löschungsantrag stellten. Die Urkunden erhielt die Viktoria. Die Kaufleute S. und Gr., Sim. sowie G. & G. traten ihre Anteile an der Post Abt. III Nr. 27 der Viktoria ab, und der Notar Sch. überreichte in deren Namen am 15. November 1902 die Löschungs- und Abtretungsurkunden dem Grundbuchamt mit dem Ersuchen um Löschung und Umschreibung. Dem Antrag wurde jedoch nicht stattgegeben, weil die Hypothekenbriefe zu Abt. III Nr. 27 nicht vollständig vorlagen; nur die Teilhypothek der Kaufleute S. und Gr. wurde später, am 30. Juli 1903, auf einen erneuten Antrag für die Viktoria umgeschrieben.

Als Gläubigerin dieser Teilpost beantragte die Viktoria am 28. August 1903 die Zwangsversteigerung des Grundstücks, die am 9. September 1903 eingeleitet wurde und am 28. November 1903 zum Zuschlag an einen Rentner W. für das Meistgebot von 60000 *M* führte.

Inzwischen hatte durch Pfändungsbeschuß vom 29. August 1903 der Kaufmann Sim. wegen eines vollstreckbaren Anspruchs von 12000 *M* die Teilbeträge pfänden und sich überweisen lassen, die infolge Nichtvalidierens der Posten Abt. III Nr. 21, 22, 25 als

Eigentümergrundschulden den Schuldnern zuständen. Eine weitere, gleichlautende Pfändung und Überweisung erfolgte dann noch auf Antrag Sim.'s durch Beschluß vom 11. Dezember 1903 wegen einer weiteren vollstreckbaren Forderung von 6750 *M.* Die Schuldner hatten in einer notariell beglaubigten Erklärung vom 19. November 1903 ihre Lösungsanträge in betreff der in Rede stehenden Posten zurückgezogen und traten in einer weiteren notariell beglaubigten Erklärung vom 29. Januar 1904 alle Rechte, die ihnen an den mehrfach erwähnten Posten, bzw. den darauf zur Hebung gelangten Beträgen zuständen, an Sim. in Höhe von 18750 *M.* ab.

Im Kaufgelderbelegungsstermin vom 9. Januar 1904 wurden für die Posten Abt. III Nr. 21a, b, 22, 25 von Amts wegen insgesamt 23611,79 *M.* angefeßt und infolge des über die Verteilung zwischen Sim. und den Interessenten der Post Abt. III Nr. 27 entstandenen Streites hinterlegt. In dem Rechtsstreit, den die Viktoria und andere Beteiligte gegen Sim. erhoben, ist die an die Spitze gestellte Frage vom Reichsgericht verneint worden aus folgenden

Gründen:

... „Das Berufungsgericht läßt es dahingestellt, ob — wie das Landgericht angenommen hatte — an den Posten Abt. III Nr. 21a, b, 22, 25 mit Rücksicht darauf, daß alle Beteiligten über deren Lösung einverstanden waren, Eigentümergrundschulden überhaupt nicht entstehen konnten, oder ob die Auszahlung durch die Viktoria Eigentümergrundschulden hat entstehen lassen. Auch im letzteren Falle hält es die Eigentümer und deren Rechtsnachfolger nicht für befugt, die Eigentümergrundschulden im Zwangsversteigerungsverfahren zu liquidieren, weil in dem Lösungsantrag der Eigentümer deren Zustimmung zur Aufhebung der Hypothek nach § 1183 B.G.B. zu finden, und diese Zustimmung, nachdem sie dem Grundbuchamt eingereicht worden, unwiderruflich geworden sei. Diese Unwiderruflichkeit müsse sich auch der Pfändungsgläubiger und Zessionar Sim. entgegensetzen lassen. Da andererseits auch die Viktoria an den Posten keine Rechte erlangt habe, weil sie bei der Auszahlung weder eine Abtretung habe erklären lassen, noch die Voraussetzungen eines gesetzlichen Übergangs (§§ 268, 1150 B.G.B.) vorlägen, so sei es zutreffend, wenn das Landgericht angenommen habe, daß bei der Kaufgelderverteilung für die in Rede stehenden Posten überhaupt

nichts anzusehen gewesen, der fragliche Teil des Erlöses vielmehr für die nachfolgenden Hypothekengläubiger frei geworden sei.

Diese Ausführungen werden von dem Revisionskläger Sim. mit Recht insoweit angefochten, als sie der Unwiderruflichkeit des Lösungsantrags des Eigentümers unter Bezugnahme auf § 1183 B.G.B. absolute Wirkung beimessen. Es unterliegt, da infolge der Zahlung der Viktoria die Voraussetzungen des § 1163 Abs. 1 Satz 2 B.G.B. eingetreten sind, an sich keinem Bedenken, daß die Posten Abt. III Nr. 21, 22, 25 nach Befriedigung der eingetragenen Gläubiger in Eigentümergrundschulden sich verwandelt haben. Findet man nun auch in dem Lösungsantrag der Eigentümer eine bindende Erklärung materiellen Rechtes, so ist doch nicht zu übersehen, daß bei Eigentümergrundschulden der Eigentümer vor allem die Stellung eines Gläubigers einnimmt, und daß daher, wenn die Eigentümergrundschuld aufgegeben werden soll, eine Aufhebungserklärung nach § 875 B.G.B. erforderlich ist. Es reicht, wie die Protokolle Bd. 3 S. 616 hervorheben, zur Aufhebung einer dem Eigentümer zustehenden Hypothek die Erklärung des Eigentümers, sein Recht aufgeben zu wollen, aus; daraus folgt aber nicht, daß diese Erklärung nach § 1183 B.G.B. zu beurteilen ist. Sie untersteht vielmehr dem § 875 B.G.B., und der § 1183 B.G.B. kommt, da die eigene Erklärung des Eigentümers seiner Zustimmung nicht mehr bedarf, überhaupt nicht zur Anwendung. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob der Unwiderruflichkeit der Zustimmungserklärung des § 1183 B.G.B. absolute Wirkung beizumessen ist; bei der Beurteilung der Aufhebungserklärung nach § 875 B.G.B. ist dies jedenfalls ausgeschlossen. Auch diese Aufhebungserklärung bewirkt beim Vorliegen der im Abs. 2 a. a. O. aufgeführten Voraussetzungen die Bindung des Erklärenden und ist insofern unwiderruflich; die Unwiderruflichkeit wirkt aber, wie im Falle des § 873 B.G.B., nur unter den Parteien und hat nicht die Bedeutung einer Verfügungsbeschränkung, auf die sich auch dritte Personen zu berufen in der Lage wären.

Vgl. Protokolle Bd. 3 S. 72; Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 55 S. 340; Biermann, Anm. 3 Abs. 2 zu § 873; Planck, Bem. II, III 4 das., Bem. 2 zu § 875; Turnau u. Förster, Bem. III B 6 zu § 873, Bem. 4 vorl. Abs. zu § 875 B.G.B.

Die Pfändung und Abtretung der Eigentümergrundschulden und

der im Laufe des Zwangsversteigerungsverfahrens an ihre Stelle getretenen Rechte war daher, beim Mangel der Löschung im Grundbuche, an sich nicht ausgeschlossen. . . .

Sim. wäre daher an sich berechtigt, diese 18750 *M* aus dem Erlös der Posten Abt. III Nr. 21, 22, 25 zu beanspruchen, wenn nicht die Viktoria ihm den Erlös auf Grund der am 17./19. November 1903 bei den Posten eingetragenen Vormerkungen und des diesen Eintragungen zugrunde liegenden Abkommens vom 11. November 1902 streitig machte.“ (Folgt die Erörterung dieses Abkommens.)