

20. 1. Darf das Grundbuchamt eine unzulässige Eintragung auch dann von Amts wegen löschen, wenn die Unzulässigkeit sich nicht lediglich aus dem Inhalte des Grundbuchs, sondern erst aus Beweisen ergibt, die außerhalb des Grundbuchs liegen?

2. Kann hinsichtlich der Umwandlung einer Grundschuld in eine Hypothek für einen neuen Gläubiger eine Grundbuchberichtigung erfolgen, wenn sich nachträglich ergibt, daß der Gläubiger der Rechtspersönlichkeit ermangelt, und ein Beteiligter einen Antrag auf Grundbuchberichtigung stellt?

GBD. § 54 Abs. 1 Satz 2, §§ 13, 22.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 9. Februar 1916 in der Grundbuchsache von L. Beschw.-Rep. V. 2/15.

- I. Amtsgericht Anklam.
- II. Landgericht Greifswald.

Die erste Frage ist verneint, die zweite bejaht worden aus folgenden

Gründen:

„Von der auf dem Gute L., dessen Eigentümer der Beschwerdeführer ist, eingetragenen Hypothek von 125 700 M wurde ein Teilbetrag von 6000 M als Grundschuld auf den Beschwerdeführer umgeschrieben. Am 8. September 1908 trat der Beschwerdeführer von dieser Grundschuld einen Teilbetrag von 3000 M unter Umwandlung in eine Darlehenshypothek an die „Maximilianstiftung zu Schw.“ ab. Dies wurde am 10. Oktober 1908 in das Grundbuch eingetragen. Als der Beschwerdeführer demnächst von dem Gute eine Anzahl Parzellen veräußerte, wurde die Hypothek von 3000 M auf 9 Grundbuchblätter über die veräußerten Parzellen zur Mithaft übertragen. . . .

Im Januar 1915 stellte der Beschwerdeführer beim Grundbuchamte den Antrag, die Eintragung der Hypothek von 3000 M auf dem Gute L. und auf den 9 Parzellen, weil die Maximilianstiftung zu Schw. erst durch die Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Rechte einer juristischen Person hätte erlangen können, diese Genehmigung aber nicht erteilt sei, von Amts wegen als unzulässig zu löschen, mit dem Bemerkten: nach § 54 Abs. 1 Satz 2 GBD. erfolge die Löschung

einer unzulässigen Eintragung von Amts wegen; es bedürfe daher nicht eines Antrags der Grundstückseigentümer in der Form des § 29 GBD., sondern das Grundbuch habe von Amts wegen zu handeln. . . . Das Grundbuchamt lehnte den Antrag ab, weil Träger von Rechten auch bei einer Angelegenheit unbekannte Beteiligte, insbesondere eine noch nicht genehmigte Stiftung, sein könnten, und bemerkte, es sei inzwischen für die Maximilianstiftung ein Pfleger bestellt worden, der befugt sei, rechtsverbindliche Erklärungen für die Stiftung abzugeben.

Das Landgericht wies die Beschwerde zurück mit folgender Begründung. In § 54 Abs. 1 Satz 2 GBD., auf den sich die Beschwerde stütze, seien unter „ihrem Inhalte nach unzulässige Eintragungen“ nur solche Eintragungen zu verstehen, die ihrer Natur nach kraft Gesetzes vom Grundbuch absolut ausgeschlossen, gleichwohl vom Grundbuchamt unter Verletzung des Gesetzes vorgenommen worden seien; im gegebenen Falle aber sei der Fehler dadurch entstanden, daß der Beschwerdeführer irrtümlich eine als Rechtssubjekt nicht existierende Stiftung als Gläubigerin namhaft gemacht habe, und habe ein Rechtsirrtum des Grundbuchamts bei Vornahme der Eintragung, wie ihn § 54 GBD. voraussetze, nicht vorgelegen.

Der weiteren Beschwerde hierüber möchte das Kammergericht stattgeben. Es erklärt, die Feststellung des Landgerichts, daß die Maximilianstiftung Rechtsfähigkeit nicht besitze, unterliege keinem Bedenken, und es könne auch nicht damit gerechnet werden, daß die Stiftung etwa noch einmal ein rechtsfähiges Subjekt werden würde, da nach den Pflerschaftsakten (in denen am 17. Juni 1915 ein Pfleger bestellt worden ist für die durch Stiftungsurkunde vom 1. April 1872 errichtete, zur Gewährung von Prämien und Stipendien an Dorfschullehrer und Schüler in gewissen Ortschaften bestimmte, landesherrlich bisher nicht genehmigte Stiftung) der Verwaltungsrat, dem nach der Stiftungsurkunde die Verwaltung der Stiftung obliegt, offensichtlich nicht beabsichtige, jemals eine Genehmigung der Stiftung nachzusuchen. Hiervon ausgehend ist das Kammergericht der Ansicht, daß sowohl die am 10. Oktober 1908 auf dem Grundbuchblatte des Beschwerdeführers erfolgte Umschreibung der Grundschuld von 3000 M als Hypothek auf die Stiftung als auch die Eintragung der Hypothek auf den Grundbuchblättern über die abgezweigten

9 Parzellen wegen des Mangels der Rechtspersönlichkeit der Stiftung als inhaltlich unzulässig von Amts wegen zu löschen sei. Diese Ansicht begründet das Kammergericht, wie folgt: Es sei zwar aus den für die Stiftung erfolgten Eintragungen der Mangel der Rechtspersönlichkeit noch nicht ersichtlich, da Stiftungen rechtsfähig sein könnten, auch sei nicht ohne weiteres anzunehmen, daß das Grundbuchamt ein Versehen begangen habe, als es die Grundschuld unter Umwandlung in eine Hypothek auf die Stiftung umgeschrieben habe; jedoch erfordere § 54 Abs. 1 Satz 2 GBD. weder ein Versehen des Grundbuchamts noch, daß aus dem Eingetragenen für sich allein schon von vornherein die Unzulässigkeit der Eintragung erkennbar gewesen sei, und eine Eintragung für einen nicht rechtsfähigen Berechtigten habe gar keine Rechtswirklichkeit. Das Kammergericht sieht sich aber an einer Entscheidung nach der vorbezeichneten Richtung behindert durch einen auf weitere Beschwerde ergangenen Beschluß des Oberlandesgerichts Jena vom 30. März 1909 (RG-Jahrb. Bd. 38 A 333), durch den ein Antrag, eine für eine nicht rechtsfähige Person eingetragene Hypothek von Amts wegen zu löschen, abgelehnt worden ist, weil aus der Eintragung selbst nicht erhelle, daß der Gläubiger nicht rechtsfähig sei, und deshalb eine ihrem Inhalte nach unzulässige Buchung im Sinne des § 54 Abs. 1 Satz 2 GBD. nicht vorliege. Daher hat das Kammergericht die weitere Beschwerde gemäß § 79 Abs. 2 GBD. dem Reichsgerichte vorgelegt.

Dem Kammergericht ist nicht beizutreten. § 54 Abs. 1 GBD. bestimmt: „Ergibt sich, daß das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist, so ist von Amts wegen ein Widerspruch einzutragen. Erweist sich eine Eintragung nach ihrem Inhalt als unzulässig, so ist sie von Amts wegen zu löschen“. Danach sind zwei Fälle unterschieden, in denen dem Grundbuchamte das Recht und die Pflicht beigelegt ist, gegen eine vorgenommene Eintragung von Amts wegen Gegenmaßregeln zu treffen. Der erste Fall des Satzes 1 hat zur Voraussetzung, daß die Eintragung vom Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen, und daß durch sie das Grundbuch unrichtig geworden ist. Durch den Widerspruch, der bei Vorliegen dieser Voraussetzung einzutragen ist, soll verhütet werden, daß von Dritten in gutem Glauben an die

Richtigkeit des Grundbuchs Rechte an dem Eingetragenen erworben werden (§§ 892, 894, 899 BGB.). Um das Vorhandensein der Voraussetzung feststellen zu können, muß aus den Unterlagen der Eintragung zu entnehmen sein, daß das Grundbuchamt, indem es die Eintragung bewirkte, gesetzliche Vorschriften verletzte, und muß sich aus der Sachlage ergeben, daß das Grundbuch zufolge der Eintragung Unrichtiges enthält. In dem zweiten, das Grundbuchamt zur Löschung von Amts wegen berechtigenden und verpflichtenden Falle des Satzes 2 dagegen wird erfordert einmal, daß die Eintragung unzulässig, also nach dem Gesetz überhaupt nicht eintragbar, vielmehr vom Grundbuch ausgeschlossen ist, und sodann, daß sich diese Unzulässigkeit „nach dem Inhalte der Eintragung erweist.“ Die Denkschrift zu § 52 des Entwurfs, die als Beispiel für eine solche Eintragung ein eingetragenes Recht nennt, das an einem Grundstück überhaupt nicht begründet werden kann, bemerkt dazu: es könne aus einer solchen Eintragung zwar kein Nachteil erwachsen, weil sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs auf sie nicht erstrecke; jedoch liege es im allgemeinen Interesse, daß die Bedeutungslosigkeit der Eintragung durch das Grundbuch selbst besonders ersichtlich gemacht werde. Danach kann eine Eintragung nur dann von Amts wegen gelöscht werden, wenn sich aus ihrem Inhalte selbst ergibt und für den, der das Grundbuch einseht, ohne weiteres ersichtlich ist, daß das Eingetragene etwas nach dem Gesetz Unzulässiges und daher rechtlich Bedeutungsloses ist. Kann die Unzulässigkeit einer Eintragung erst durch Heranziehung von Tatsachen und Beweisen, die außerhalb des Grundbuchs liegen, festgestellt werden, so ist für eine Löschung von Amts wegen kein Raum.

Das Kammergericht meint, der Gesetzgeber habe im § 54 Abs. 1 Satz 2 BGB. darauf abgestellt, daß sich eine Eintragung als ihrem Inhalte nach unzulässig „erweise“, lasse also damit durchblicken, daß die Eintragung nicht schon von vornherein als unzulässig erkennbar gewesen zu sein brauche. Allein mit Rücksicht auf die Anweisung zur Vornahme der Löschung von Amts wegen ist im § 54 Abs. 1 Satz 2 hinter „Erweist sich“ hinzuzudenken „für das Grundbuchamt“, und ferner lautet die Vorschrift nicht: „Erweist sich eine Eintragung als nach ihrem Inhalt unzulässig“, sondern: „Erweist sich eine Eintragung nach ihrem Inhalt als unzulässig“, so daß die Worte

„Erweist sich“ zu den Worten „nach ihrem Inhalt“ in Beziehung gebracht sind. Danach hat der Halbs. 1 des Satzes 2 die Bedeutung von: „Überzeugt sich das Grundbuchamt nach dem Inhalt einer Eintragung, daß diese unzulässig ist.“ Das Grundbuchamt hat also bei der Entscheidung der Frage, ob eine Eintragung von Amts wegen zu löschen sei, lediglich auf Grund des auf das eingeschriebene Rechtsverhältnis sich beziehenden Inhalts des Grundbuchs zu prüfen, ob das Eingetragene nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht in das Grundbuch aufgenommen werden durfte. Insbesondere ist unter „Erweist sich“ nicht etwa zu verstehen „Wird dem Grundbuchamt nachgewiesen“ in dem Sinne, daß auch, wenn erst durch andere Beweise als durch den Inhalt des Grundbuchs die Unzulässigkeit einer Eintragung dargetan würde, die Voraussetzung für ein Einschreiten des Grundbuchamts gemäß § 54 Abs. 1 Satz 2 gegeben wäre. Vielmehr soll nach dem Sinne dieser Vorschrift das Grundbuchamt nur dann, wenn ihm der Inhalt des Grundbuchs für sich allein die Überzeugung von der Unzulässigkeit einer Eintragung verschafft, zur Löschung von Amts wegen wie berechtigt so verpflichtet sein.

Dies findet eine Bestätigung darin, daß in dem ersten Entwurf einer Grundbuchordnung (amtliche Ausgabe bei Guttentag 1889), der zufolge Beschlusses des Bundesrats vom 14. Juni 1888 von der zur Ausarbeitung des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuchs berufenen Kommission aufgestellt wurde, der § 54 lautet: „Trachtet das Grundbuchamt eine erfolgte Eintragung nachträglich für nicht gerechtfertigt, so hat es von Amts wegen, wenn die Eintragung nach ihrem Inhalt unzulässig war, die Aufhebung der Eintragung, in anderen Fällen die Eintragung einer Vormerkung anzuordnen.“ In den Motiven hierzu wird bemerkt: „Es sei wünschenswert, dem Grundbuchamte, falls es eine Eintragung als unrichtig erkenne, schnelle Gegenmaßnahmen zu gestatten. Dabei könne indessen dem Grundbuchamte regelmäßig nicht die Wiederaufhebung einer als unrichtig erkannten Eintragung gestattet werden, weil es hierdurch hinter dem Rücken der Berechtigten in Rechtspositionen eingreifen würde, welche durch den tatsächlichen Bestand der Eintragungen begründet würden“, und ferner: „Eintragungen, welche ihrem Inhalte nach unzulässig seien, stünden nicht unter der Garantie des Grundbuchs. Dabei liege in dessen doch ein öffentliches Interesse vor, daß die Bedeutungslosigkeit

der unzulässigen Eintragung durch eine weitere Eintragung ersichtlich gemacht werde, insbesondere damit bei Auszügen aus dem Grundbuchblatte die bedeutungslosen Eintragungen weggelassen werden könnten. Die Unzulässigkeit der Eintragung mit Rücksicht auf den Inhalt derselben werde kaum jemals zweifelhaft sein können.“

Hiernach muß, wenn die Löschung einer Eintragung nach § 54 Abs. 1 Satz 2 G.B.O. von Amts wegen erfolgen soll, aus der Eintragung selbst, ohne daß es weiterer Auskunftsmittel und Beweise bedarf, ersichtlich sein, daß die Eintragung unzulässig und daher rechtlich bedeutungslos ist. Wenn dies der Fall ist, vermag die Löschung ein Privatrecht des von ihr Betroffenen nicht zu verletzen und kann ein etwaiger gutgläubiger Erwerber sich nicht auf das im Grundbuch Eingetragene berufen, weshalb es sich dann auch rechtfertigen läßt, daß eine solche Eintragung vom Grundbuchamt ohne Beziehung der Beteiligten wieder aus dem Grundbuche beseitigt wird. Vorliegend aber ist die für die Maximilianstiftung zu Schw. eingetragene Hypothek nicht eine Eintragung, die nach ihrem aus dem Grundbuch ersichtlichen Inhalt etwas Unzulässiges enthält. Die Annahme des Kammergerichts, daß die Stiftung wegen Fehlens der landesherrlichen Genehmigung der Rechtspersönlichkeit ermangele, rechtfertigt es nicht, die Hypothekeneintragung als eine inhaltlich unzulässige anzusehen. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Eintragung eines eintragungsfähigen Rechtes für einen nicht rechtsfähigen Berechtigten sich überhaupt als eine nach ihrem Inhalt unzulässige darstellen kann. Nimmt man dies auch an, so ist doch jedenfalls zu erfordern, daß der Mangel der Rechtspersönlichkeit des eingetragenen Berechtigten aus der Eintragung selbst zu ersehen ist (vgl. den Beschluß vom 11. April 1910 in RGJahrb. Bd. 39 A. 210, in dem die Eintragung von Baubeschränkungen zugunsten einer preussischen Polizeibehörde als inhaltlich unzulässig erachtet worden ist). Hier aber läßt die Hypothekeneintragung selbst nicht ersehen, daß die als Hypothekengläubigerin eingetragene Stiftung keine Rechtspersönlichkeit besitzt. Eine Stiftung kann rechtsfähig und Gläubigerin einer Hypothek sein. Fragen könnte es sich sogar, ob nicht die Vermutung aus § 891 BGB. auch das Bestehen der Rechtspersönlichkeit der als Berechtigte eingetragenen Stiftung umfasse (vgl. Bland 4. Aufl. Anm. 2d Abs. 2 zu § 891 BGB.). Jedenfalls bedarf es außerhalb des Grundbuchs liegender

Nachweise, um feststellen zu können, daß die eingetragene Hypothekengläubigerin der Rechtspersönlichkeit ermangelt.

Auch trifft es hier nicht zu, daß auf Grund der Eintragung nicht ein Rechtserwerb in gutem Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs stattfinden kann. Zwar würde, falls beispielsweise der Verwaltungsrat der Stiftung über die Hypothek verfügen und das Grundbuchamt, sei es versehentlich oder weil ihm nicht bekannt wäre, daß die Hypothekengläubigerin der Rechtspersönlichkeit ermangele, der Verfügung stattgeben würde, der Erwerber, auch wenn er gutgläubig wäre, Rechte an der Hypothek nicht erlangen, da sich der Schutz des Glaubens an die Richtigkeit des Grundbuchinhalts gemäß § 892 BGB. nicht auf Mängel des Rechtsgeschäfts erstreckt, durch das ein eingetragenes Recht am Grundstück erworben wird (RGZ. Bd. 69 S. 268; Bd. 84 S. 245). Wohl aber würde, wenn der Erwerber als Berechtigter eingetragen wäre, ein späterer Erwerber, da das Eingetragene nach dem Inhalte des Grundbuchs ein eintragungsfähiges Recht ist, sich für seinen Erwerb auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen können (RGZ. Bd. 69 S. 267 ff.).

Danach sind hinsichtlich der hier fraglichen Eintragungen die Voraussetzungen des § 54 Abs. 1 Satz 2 GBD. entgegen der Auffassung des Kammergerichts für nicht gegeben zu erachten.

In einem Falle wie dem vorliegenden, in dem sich nachträglich aus Beweisen, die außerhalb des Grundbuchs liegen, ergeben haben soll, daß der Berechtigte, für den ein eintragungsfähiges Recht eingetragen worden ist, der Rechtspersönlichkeit ermangelt, kann eine Berichtigung des Grundbuchs nur nach § 22 GBD. in Frage kommen. Der Fall liegt nicht anders, wie wenn beispielsweise nach einer auf Bewilligung des Grundstückseigentümers (§ 19 GBD.) erfolgten Eintragung einer Hypothek sich nachträglich herausstellt, daß der als Gläubiger Eingetragene geschäftsunfähig ist. Es ergibt sich dann, daß die Einigung über die Hypothekbestellung (§ 873 BGB.) nichtig war und daher, weil die Hypothekeneintragung nicht rechtswirksam ist, das Grundbuch unrichtig ist. Nur würde im gegebenen Falle die Nichtigkeit nicht die Einigung über die Bestellung des hypothekarischen Rechtes betreffen, sondern die Einigung über die Abtretung der Grundschuld des Beschwerdeführers an die Stiftung und über die Umwandlung der Grundschuld in eine Hypothek.

Hieraus würde folgen, daß nicht, wie das Kammergericht anordnen möchte, auf den Grundbuchblättern über die von dem Gute des Beschwerdeführers abgezweigten 9 Parzellen die dorthin zur Mitlast übertragene Hypothek der Stiftung überhaupt zu löschen wäre, sondern daß die Berichtigung des Grundbuchs auch auf diesen Grundbuchblättern in der Weise zu erfolgen hätte, daß die Hypothek in eine Grundschuld für den Beschwerdeführer umgeschrieben würde.

Das Kammergericht hat auch erwogen, ob dem Beschwerdebegehren unter dem Gesichtspunkt eines Berichtigungsantrags auf Grund des § 22 GBD. stattgegeben werden könnte. Es hat dies aber verneint, weil es sich um Berichtigung einer von vornherein unrichtigen Eintragung handeln würde und nach seiner ständigen Rechtsprechung (vgl. u. a. RÖJahrb. Bd. 26 A. 80, 290, Bd. 30 A. 180 und besonders Bd. 39 A, 283) eine solche Berichtigung wegen der Vorschrift des § 71 Abs. 2 Satz 1 GBD., wonach gegen eine Eintragung die Beschwerde nicht zulässig ist, im Beschwerdewege nicht verlangt werden könne. Dabei hat das Kammergericht erklärt, seine Rechtsprechung in dieser Hinsicht befinde sich in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts. Dies ist jedoch nicht zutreffend. In dem vom Kammergericht anscheinend gemeinten Beschlusse des Senats vom 21. Oktober 1903, Rep. V 187/1903 RGZ. Bd. 55 S. 404) ist nur die Beschwerde über die Zurückweisung eines Berichtigungsantrags, der sich lediglich darauf stützte, daß die betreffende Eintragung nach Maßgabe der ihr zugrunde liegenden Urkunden unrichtig sei, für unzulässig erklärt worden, weil die Beschwerde sich in Wirklichkeit gegen die Eintragung richte und, wenn durch die Stellung eines solchen Berichtigungsantrags im Falle seiner Ablehnung der Beschwerdeweg eröffnet werden könnte, dies auf eine Umgehung der Vorschrift des § 71 Abs. 2 Satz 1 GBD. hinauslaufen würde. Nicht aber ist ausgesprochen worden, daß eine Beschwerde über die Zurückweisung eines Antrags auf Berichtigung einer schon ursprünglich unrichtigen Eintragung auch dann unzulässig sei, wenn sich der Antrag auf neu beigebrachte Tatsachen oder Urkunden stütze.

Indessen ist auf die Frage, ob hinsichtlich der hier in Rede stehenden Eintragungen die Vornahme einer Grundbuchberichtigung nach § 22 GBD. gerechtfertigt und im Falle der Ablehnung der

Grundbuchberichtigung durch das Grundbuchamt die Beschwerde dagegen zulässig wäre, nach der Sachlage nicht einzugehen. Gemäß § 13 GBD. kann eine Berichtigung des Grundbuchs nach § 22 nur erfolgen, wenn von einem Beteiligten, insbesondere von dem Berichtigungsberechtigten, ein hierauf gerichteter Antrag gestellt worden ist. Der Beschwerdeführer aber hat einen Antrag auf Grundbuchberichtigung, in dem in bestimmter Weise anzugeben gewesen wäre, nach welcher Richtung bezüglich der einzelnen Eintragungen eine Berichtigung des Grundbuchs begehrt werde, nicht gestellt. Vielmehr hat er in seinen Eingaben an das Grundbuchamt und auch in seinen Beschwerbeschriften erklärt, es bedürfe eines solchen Antrags nicht, er wolle nur eine Anregung geben, um das Grundbuchamt zum Einschreiten von Amts wegen nach § 54 Abs. 1 Satz 2 GBD. zu veranlassen. In Betracht kommt auch, daß, wenn auf eine Anregung hin das Grundbuchamt nach dieser Vorschrift eine Löschung von Amts wegen vornimmt, der Anregende für die Kosten nicht haftet, daß dagegen, wenn auf einen gestellten Antrag eine Berichtigung des Grundbuchs nach § 22 GBD. erfolgt, der Antragsteller gemäß § 1 preuß. GKG. die Kosten der Grundbuchberichtigung zu tragen hat. Der Beschwerdeführer aber hat sich ausdrücklich gegen eine Kostenlast verwahrt.

Daher scheidet die Frage der Zulässigkeit einer Anordnung auf Vornahme einer Grundbuchberichtigung nach § 22 GBD. wegen Fehlens eines Antrags auf Grundbuchberichtigung aus. Soweit aber die Löschung von Amts wegen gemäß § 54 Abs. 1 Satz 2 GBD. vom Beschwerdeführer begehrt worden ist, ist die vom Landgericht ausgesprochene Zurückweisung der Beschwerde aus den oben dargelegten Gründen gerechtfertigt.“ . . .