

Die Grundbuchsachen in der gerichtlichen Praxis

Don

Dr. A. Brand und **Dr. E. Schnitzler**
Landgerichtspräsident Landgerichtsrat

Zweite, verbesserte Auflage



Springer-Verlag Berlin Heidelberg GmbH
1921

Die Grundbuchsachen in der gerichtlichen Praxis

von

Dr. A. Brand
Landgerichtspräsident

und

Dr. L. Schnitzler
Landgerichtsrat

Zweite, verbesserte Auflage



Springer-Verlag Berlin Heidelberg GmbH 1921

Alle Rechte vorbehalten.

ISBN 978-3-662-24117-2 ISBN 978-3-662-26229-0 (eBook)
DOI 10.1007/978-3-662-26229-0

Vorwort zur ersten Auflage.

Das vorliegende, in erster Linie für das preussische Rechtsgebiet bestimmte Handbuch will allen mit Grundbuchsachen befaßten Behörden, Beamten und Privatpersonen ein Hilfsmittel für die Praxis des täglichen Lebens sein. Der jüngere Praktiker wird durch die in knapper Form gehaltene systematische Darstellung einen schnellen Überblick gewinnen über den in zahllosen Gesetzen, Verordnungen und Verfügungen zerstreuten Stoff. Auch wird er durch die mannigfaltigen, in die Darstellung eingeflochtenen Beispiele von Anträgen, Verhandlungen und Verfügungsentwürfen dem Verständnisse der schwierigen Materie nähergebracht werden. Dem Grundbuchrichter und Notar wird die eingehende Berücksichtigung der Entscheidungen der obersten Gerichtshöfe willkommen sein; die gerade auf dem Gebiete des neuen Grundbuchrechtes schon gewaltig angewachsene oberstrichterliche Rechtsprechung, besonders die des Kammergerichts, ist bis in die neueste Zeit mit tunlichster Vollständigkeit in der Darstellung verarbeitet.

Die Behandlung aller den Praktiker neben den eigentlichen grundbuchrechtlichen Vorschriften interessierenden Rechtsmaterien wird einem praktischen Bedürfnisse entsprechen. Es wird häufig als ein Mangel selbst großer Kommentare und Lehrbücher empfunden, daß den in der Praxis so häufig auftauchenden Fragen nach der Vertretung der Beteiligten, insbesondere der Gewaltunterworfenen und Bevormundeten sowie der juristischen Personen und Handelsgesellschaften keine genügende Beachtung geschenkt wird; mühsam müssen die einschlägigen Bestimmungen, insbesondere auch die Fälle, in denen noch die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts oder gewisser Aufsichtsbehörden erforderlich ist, aus den zahllosen Gesetzen und Verordnungen zusammengesucht werden. Um den Praktiker dieser Mühe zu überheben, sind mit tunlichster Vollständigkeit und Kürze die maßgebenden Bestimmungen zusammengestellt und hierbei regelmäßig die zur Vertretung befugten Organe, die Form der von den Vertretern auszustellenden Urkunden und die einzelnen Akte bezeichnet, bei denen es der Genehmigung einer Aufsichtsbehörde usw. bedarf.

Die Rücksicht auf die Bedürfnisse der Praxis ließ es auch erforderlich erscheinen, die beurkundende Tätigkeit des Grundbuchamtes, seine Tätigkeit im Zwangsversteigerungs-, Konkurs-, Enteignungs- und agrarrechtlichen Auseinandersetzungsverfahren, sowie endlich die das Grundbuchwesen berührenden Teile des ehelichen Güterrechts und des Erbrechts in den Kreis der Betrachtung zu ziehen.

Die besondere Berücksichtigung der dem Grundbuchführer obliegenden Geschäfte läßt das Buch auch zur Benutzung für die Beamten der Gerichtsschreiberei geeignet erscheinen.

In dem Anhange sind die sich auf das Grundbuchwesen beziehenden Verfügungen des Preussischen Justizministers in der jetzt geltenden Fassung wiedergegeben. Dies wird um so mehr erwünscht sein, als sie zum Teil wiederholt geändert sind, ohne daß ein neuer Abdruck in der amtlichen Sammlung erfolgt wäre.

Lychen (Uckermark), im Juni 1904.

H. Brand.

Dorwort zur zweiten Auflage.

Seit dem Erscheinen der ersten Auflage hat das materielle und formelle Grundbuchrecht zahlreiche Änderungen erfahren, die bei der vorliegenden Neuauflage des Buches berücksichtigt sind. Mehrere Abschnitte des Buches mußten vollständig umgearbeitet werden. Insbesondere sind die neue Steuergesetzgebung, darunter das Grunderwerbsteuergesetz, die veränderte Zuständigkeit der Behörden, die Übertragung richterlicher Grundbuchgeschäfte auf den Grundbuchführer, die Neuregelung des Erbbaurechts, die Auflösung der gebundenen Familiengüter u. a. eingehend berücksichtigt worden.

Weiterhin ist aber auch inzwischen eine Fülle oberstrichterlicher neuer Entscheidungen ergangen. Um bei der Menge des Stoffes die Übersichtlichkeit des Buches und seine Handlichkeit nicht zu gefährden, sind nur die in der amtlichen Sammlung der Reichsgerichtsentscheidungen und in der Sammlung von Johow-Ring veröffentlichten Erkenntnisse des Reichsgerichts, Kammergerichts und anderer Oberlandesgerichte verwertet worden. Die Drucklegung des Buches ist so beschleunigt worden, daß die Entscheidungen des Kammergerichts bis zum 51. Bande und die des Reichsgerichts bis zum 100. Bande einschl. aufgenommen werden konnten. Die Benutzer des Buches werden deshalb über den allerneuesten Stand der Rechtsprechung unterrichtet werden. Desgleichen sind alle das Grundbuchrecht betreffenden Verfügungen des Justizministers berücksichtigt, die bis Ende März d. J. im *MBI* veröffentlicht worden sind.

Die äußere Anordnung der Darstellung ist, da sie sich bewährt hat, beibehalten worden. Nur der Anhang, der eine Zusammenstellung von Allg. Verfügungen des Justizministers enthielt, ist fortgefallen. Es erschien zweckmäßiger, alle für die Praxis wichtigen Verfügungen in ihrer neuesten Fassung mit der Darstellung zu verweben und ihren wesentlichen Inhalt an den einschlägigen Stellen mitzuteilen. Den Wortlaut einer Verfügung einzusehen, muß dem Praktiker im Einzelfalle überlassen werden. Hierdurch dürfte die Handlichkeit des Buches erheblich gewonnen haben.

Duisburg, im April 1921.

A. Brand.

L. Schnitzler.

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Vorwort zur ersten Auflage	III
Vorwort zur zweiten Auflage	V
Abfurzungen.	XIII

Erster Abschnitt.

Die Verfassung der Grundbuchämter.

§ 1. Die Grundbuchbeamten	1
§ 2. Ausschließung der Grundbuchbeamten von der grundbuchamtlichen Tätigkeit	4
§ 3. Haftung der Grundbuchbeamten für Versehen.	5
§ 4. Ort der Tätigkeit der Grundbuchbeamten. Gerichtstage und Lokaltermine	7
§ 5. Sachliche Zuständigkeit der Grundbuchbeamten	9
§ 6. Ortliche Zuständigkeit der Grundbuchbeamten	10
§ 7. Ausschluß der Offentlichkeit. Sitzungspolizei. Ordnungsstrafen zur Erzwingung von Anordnungen	13
§ 8. Gerichtsferien	14
§ 9. Rechtshilfe	14
§ 10. Gerichtssprache. Dolmetscher	16
§ 11. Kosten- und Stempelvorschriften. Armenrecht	16

Zweiter Abschnitt.

Die Einrichtung des Grundbuchs.

§ 12. Die leitenden Grundsätze der Grundbuchverfassung. Publizitäts-, Eintragungs-, Legalitätsprinzip	19
§ 13. Fortführung der alten Grundbücher	21
Einrichtung der neuen Grundbücher.	
§ 14. Allgemeines	24
§ 15. Die Aufschrift	25
§ 16. Das Verzeichnis der Grundstücke	25
§ 17. Zurückführung des Grundbuchs auf das Grundsteuerbuch	33
§ 18. Das Verzeichnis der mit dem Eigentum verbundenen Rechte	37
§ 19. Die erste Abteilung	39
§ 20. Die zweite Abteilung	41
§ 21. Die dritte Abteilung	42
§ 22. Die Schließung und Umschreibung des Grundbuchs	43

	Seite
§ 23. Nachträgliche Anlegung von Grundbuchblättern bei bisher nicht eingetragenen Grundstücken	47
§ 24. Die Grundakten. Die Aufbewahrung von Urkunden. Die Tabelle. Das Wohnungsblatt. Das Alttenzeichen	49
§ 25. Einsicht des Grundbuchs und der Grundakten. Abschriften und Auskünfte.	51
§ 26. Vom Buchungszwang befreite Grundstücke	54
§ 27. Das Eigentümerverzeichnis	56
§ 28. Das Tagebuch des Grundbuchführers	57
§ 29. Das Beurkundungsregister, Steuermitteilungen, Hypothekennachweisungen, Zuwachssteuerliste, Abrechnungsanzeige, Verkaufsanzeige, Mitteilungsliste	57

Dritter Abschnitt.

Die Eintragungen in das Grundbuch.

I. Die allgemeinen Vorschriften.

A. Voraussetzungen der Eintragungen im allgemeinen.

1. Der Antrag.

§ 30. Der Antrag als Voraussetzung der Eintragung. Eintragungen von Amts wegen	60
§ 31. Rechtliche Natur des Antrags (Formalakt und materieller Rechtsakt).	61
§ 32. Inhalt des Antrags	62
§ 33. Die zur Stellung des Antrags Berechtigten	63
§ 34. Antragsbefugnis Dritter auf Berichtigung des Grundbuchs	64
§ 35. Das Antragsrecht der Notare	65
§ 36. Die Form des Antrags	67
§ 37. Anträge unter Vorbehalt	68
§ 38. Anträge auf eine Mehrheit von Eintragungen	68
§ 39. Anträge auf eine Mehrheit von Eintragungen bezüglich desselben Rechts	69
§ 40. Abweisung und Beanstandung von Anträgen	71
§ 41. Eintragung von Vormerkungen und Widersprüchen bei Beanstandung von Anträgen	74
§ 42. Zurücknahme von Anträgen	76
§ 43. Beurkundung des Zeitpunkts des Eingangs der Anträge	77

2. Die Bewilligung.

Vorbemerkung	78
§ 44. Das der Bewilligung zugrunde liegende Konsensprinzip. Materielles und formelles Recht	79
§ 45. Inhalt der Eintragungsbewilligung	81
§ 46. Das Konvalenzprinzip bei der Eintragungsbewilligung.	82
§ 47. Die Verfügungsbefugnis des Erklärenden bei der Eintragungsbewilligung. Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen	83
Form der Eintragungsbewilligung.	
§ 48. Übersicht	84
§ 49. Eintragungsbewilligungen zu Protokoll des Grundbuchrichters	86

	Seite
§ 50. Eintragungsbewilligungen in öffentlichen Urkunden	86
§ 51. Eintragungsbewilligungen in öffentlich beglaubigten Urkunden	88
§ 52. Eintragungsbewilligungen in Urkunden öffentlicher Behörden	91
§ 53. 3. Das Urteil	92
§ 54. 4. Nachweis anderer Voraussetzungen der Eintragung	95
§ 55. 5. Ersuchen von Behörden	96
6. Vorgängige Eintragung des Berechtigten.	
§ 56. Die vorgängige Eintragung des Berechtigten als Voraussetzung der Grundbucheintragungen	97
§ 57. Ausnahmefälle	99
B. Die Eintragung.	
§ 58. Die Eintragungsverfügung	103
§ 59. Bedeutung, Inhalt und Ausführung der Eintragung	104
§ 60. Die Reihenfolge der Eintragungen	106
§ 61. Änderung des Ranges eingetragener Rechte	108
§ 62. Die Arten der Eintragungen. Unzulässige Eintragungen	111
§ 63. Eintragungen für mehrere gemeinschaftlich	113
§ 64. Benachrichtigung der Beteiligten von der Eintragung	116
C. Die Berichtigung des Grundbuchs.	
§ 65. Überblick	118
§ 66. Berichtigung des Grundbuchs im Falle eines Versehens usw. des Grundbuchrichters	119
§ 67. Berichtigung des Grundbuchs in anderen Fällen	125
II. Die besonderen Vorschriften.	
A. Eintragungen in die erste Abteilung.	
1. Infolge einer Auflassung.	
§ 68. Begriff und Inhalt der Auflassung	130
§ 69. Anstände, Bedingungen und Stellvertretung bei der Auflassung	133
§ 70. Anwendungsgebiet der Auflassung. Abgrenzung gegen bloße Berichtigung	134
§ 71. Auflassung sämtlicher Grundstücke eines Grundbuchblattes. Das Veräußerungsgeschäft	137
§ 72. Auflassung einzelner von mehreren auf einem Grundbuchblatt eingetragenen Grundstücken	141
§ 73. Auflassung von Trennstücken (Parzellierung). Das Katastermaterial	144
2. Ohne Auflassung.	
§ 74. a) Auf Grund eines Erbscheins, Testaments oder Auszuges aus dem Handelsregister usw.	153
§ 75. b) Auf Grund des Ersuchens von Behörden.	154
B. Eintragungen in die zweite Abteilung.	
§ 76. Übersicht. Unzulässige Eintragungen	154
§ 77. Die Grunddienstbarkeiten	156

	Seite
§ 78. Der Nießbrauch. Die Antichrese	160
§ 79. Die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, insbesondere Altenteile und Wohnungsrechte	163
§ 80. Das Vorkaufsrecht	167
§ 81. Die Reallasten	169
§ 82. Die Beschränkungen des Verfügungsrechts des Eigentümers	172
§ 83. Die Vormerkungen, insbesondere die der zweiten Abteilung	173
C. Eintragungen in die dritte Abteilung.	
§ 84. Übersicht	178
§ 85. Die am 1. Januar 1900 bestehenden Hypotheken und Grund- schulden	179
§ 86. Begriff der Hypothek	179
§ 87. Gegenstand der Belastung	181
§ 88. Begründung der Hypothek wegen Rechtsgeschäfts	183
§ 89. Inhalt der Eintragung wegen der Hypothek	184
§ 90. Der Gläubiger der Hypothek	186
§ 91. Der Geldbetrag der Forderung	188
§ 92. Der Zinssatz der Forderung. Die Strafprozente. Der An- fangstag der Verzinsung	190
§ 93. Nebenleistungen außer den Zinsen	191
§ 94. Die Zahlungsbedingungen	192
§ 95. Die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung .	193
§ 96. Die Hypotheken der Kreditanstalten	194
§ 97. Die Amortisationsbeiträge	196
§ 98. Die Brief- und die Buchhypothek	197
§ 99. Nießbrauch an Hypotheken	199
§ 100. Die Abtretung der Briefhypotheken	200
§ 101. Die Abtretung der Buchhypotheken	203
§ 102. Teilabtretungen	204
§ 103. Verpfändung von Hypotheken	207
§ 104. Pfändung und Überweisung der Hypotheken	209
§ 105. Änderung der Zins- und Zahlungsbestimmungen	213
§ 106. Die Umwandlung der Hypotheken und der ihnen zugrunde liegenden Forderungen	216
§ 107. Änderungen der Pfandhaft, insbesondere Entpfändungen . .	217
§ 108. Eintragung von Widersprüchen bei Hypotheken	218
§ 109. Löschung einer ganzen Hypothek	219
§ 110. Löschung eines Teils einer Hypothek	222
§ 111. Die Grundschulden	224
§ 112. Die Rentenschulden	230
§ 113. Die Eigentümerhypothek	232
§ 114. Die Sicherungshypothek. Übersicht	240
§ 115. Die Sicherungshypothek im engeren Sinne	241
§ 116. Die Höchstbetrags- oder Kautionshypothek	243
§ 117. Die Inhaber- und Orderhypothek	249
§ 118. Die Zwangs- und Arresthypothek	251
§ 119. Die Gesamthypothek	260
§ 120. Die Vormerkungen der dritten Abteilung	265
§ 121. Der Hypotheken-, der Grundschulds- und der Rentenschuldbrief	268

Vierter Abschnitt.

Die Beschwerde in Grundbuchsachen.

§ 122.	1. Die Zulässigkeit der Beschwerde	275
§ 123.	2. Das Beschwerdeverfahren	279
§ 124.	3. Die weitere Beschwerde	281

Fünfter Abschnitt.

Die beurkundende Tätigkeit des Grundbuchamts.

§ 125.	Aufsicht	283
§ 126.	Ausschluß des Grundbuchrichters von der Beurkundung	283
§ 127.	Die Fassung der Urkundsprotokolle im allgemeinen	284
§ 128.	Die Anlagen des Protokolls	286
§ 129.	Feststellung der Identität der Beteiligten	287
§ 130.	Geschäftsfähigkeit der Beteiligten. Ablehnung von Beurkundungen ungültigen und strafbaren Inhalts	288
§ 131.	Beurkundung der Erklärungen Blinder	289
§ 132.	Beurkundung der Erklärungen Tauber und Stummer	290
§ 133.	Beurkundung der Erklärungen Schreibensunkundiger	291
§ 134.	Beurkundung der Erklärungen der der deutschen Sprache nicht Mächtigen	292
§ 135.	Urschriften, Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften der Protokolle.	294

Sechster Abschnitt.

Vertretung der Beteiligten im Grundbuchverfahren.

I. Die Bevollmächtigung.

§ 136.	Form und Inhalt der Vollmacht. Sonder- und Generalvollmacht. Vollmacht über den Tod des Machtgebers hinaus	296
§ 137.	Vollmacht zur Vornahme von Rechtsgeschäften mit sich selbst. Vertretung zweier Beteiligter durch denselben Bevollmächtigten. Substitutionsbefugnis des Bevollmächtigten	299
§ 138.	Vorlegung der Vollmachtsurkunde. Bezugnahme auf andere Akten wegen der Vollmacht.	301
§ 139.	Vertreter ohne Vollmacht und ohne Vertretungsmacht	301

II. Die gesetzliche Vertretung.

A. Die gesetzliche Vertretung natürlicher Personen.

§ 140.	Die elterliche Gewalt. Die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts und des Beistandes	302
§ 141.	Die Vormundschaft und Pflegschaft. Die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts und des Gegenvormundes	308

B. Die gesetzliche Vertretung juristischer Personen.

Genehmigung von Aufsichtsbehörden.

§ 142.	Der deutsche Reichsfiskus und der preussische Staatsfiskus	310
§ 143.	Die Provinzen	313

	Seite
§ 144. Die Kreise	314
§ 145. Die Stadtgemeinden. Die Sparkassen	315
§ 146. Die Landgemeinden	318
C. Die Religionsgesellschaften.	
§ 147. Die evangelischen Kirchengesellschaften	320
§ 148. Die katholischen Kirchengemeinden	323
§ 149. Die Synagogen-, Mennoniten-, Herrnhuter-, Altlutheraner-, Altkatholiken- und Baptistengemeinden	325
§ 150. Die Schulen	326
§ 151. Die Vereine und Stiftungen. Die Freimaurerlogen	327
§ 152. Die Innungen, Krankenkassen, Eingeschriebenen Hilfskassen, Berufsgenossenschaften, Gewerkschaften u. Knappschaftsvereine	329
§ 152a. Sonstige juristische Personen	331
D. Vertretung der Handelsgesellschaften.	
Vorbemerkung	332
§ 153. Nachweis der Vertretungsbefugnis im allgemeinen	332
§ 154. Die offene Handelsgesellschaft, die stille Gesellschaft, die Kommanditgesellschaft	333
§ 155. Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung	334
§ 156. Die Aktiengesellschaft und die Kommanditgesellschaft auf Aktien	334
§ 157. Die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften	335
§ 158. Procura und Handlungsvollmacht im Grundbuchverf.	336
Siebenter Abschnitt.	
Eheliches Güterrecht und erbrechtliche Verhältnisse im Grundbuchverfahren.	
A. Eheliches Güterrecht.	
§ 159. Das eheliche Güterrecht im Grundbuchverfahren	338
B. Stellung der Erben im Grundbuchverfahren.	
§ 160. Legitimation der Erben durch Erbschein und Testament. Zeug- nis bei fortgesetzter Gütergemeinschaft	345
§ 161. Die Nacherbenschaft	349
§ 162. Befugnisse des Testamentsvollstreckers	354
§ 163. Eintragungen auf Grund eines Zeugnisses im Falle der Erb- auseinandersetzung	357
§ 164. Der Vermächtnisnehmer	359
Achter Abschnitt.	
Die Tätigkeit des Grundbuchamts in besonderen Fällen.	
§ 165. Die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung	359
§ 166. Das Konkursverfahren	367
§ 167. Das Enteignungsverfahren	369
§ 168. Die Rentengüter und die Auerbengüter	372
§ 169. Die agrarrechtlichen Auseinandersetzungen	375
§ 170. Die Fideikommiss-, Erbpachts- usw. Eigenschaft der Grundstücke	380
§ 171. Erbbaurecht, Bergwerkseigentum und andere selbständige Ge- rechtigkeiten. Bahngrundbücher	384
Alphabetisches Sachregister	388

Abkürzungen.

- a. a. D. = am angegebenen Orte.
Abf. = Absatz.
a. E. = am Ende.
AG = Preussisches Ausführungsgesetz.
AGGD = Ausführungsgesetz zur Grundbuchordnung.
AGGVG = Ausführungsgesetz zum Deutschen Gerichtsverfassungsgesetze.
Allg Vfg = Allgemeine Verfügung.
AllgVfg (ohne Datumzusatz) = Allgemeine Verfügung vom 20. November 1899 zur Ausführung der Grundbuchordnung (JMBI S. 349).
ALR = Allgemeines Landrecht für die Preussischen Staaten.
A.M. = anderer Meinung.
Anm. = Anmerkung.
Art. = Artikel.
Bd. = Band.
Bef. = Bekanntmachung.
Bem. = Bemerkung.
Beschl. = Beschluß.
bzw. = beziehungsweise.
BGB = Bürgerliches Gesetzbuch.
BGBL. = Bundes-Gesetzblatt des Norddeutschen Bundes.
D. Jur. Ztg. = Deutsche Juristen-Zeitung, herausgg. von Laband, Stenglein und Staub.
EG = Einführungsgesetz.
EGGVG = Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch.
Entsch. = Entscheidung.
Erl. = Erlaß.
FGG = Reichsgesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit.
GBD = Grundbuchordnung.
Ges. = Gesetz.
GeschD = Geschäftsordnung für die Gerichtsschreibereien der Amtsgerichte.
GS = Pr. Gesetzsammlung.
Güthe, Kommentar zur GBD, 3. Aufl.
GVG = Gerichtsverfassungsgesetz.
HGB = Handelsgesetzbuch.
JMBI = Preussisches Justizministerialblatt.
JMV = Verfügung des Preussischen Justizministers.
KGB = Jahrbuch für Entscheidungen des Kammergerichts, herausgg. von Jöhow und Ring.
Jur. Woch. = Juristische Wochenschrift.
KabD = Kabinettsorder.
KG = Kammergericht.
KO = Konkursordnung.

- Motive = Motive zu dem Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich.
- PrFGG = Preussisches Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit.
- PrGBO = Preussische Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872.
- PrGRG = Preussisches Gerichtskostengesetz vom 25. Juli 1910 (GS S. 184).
- PrStG = Preussisches Stempelsteuergesetz vom 26./30. Juni 1909 (GS S. 535).
- RG = Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen.
- RGBl = Reichsgesetzblatt.
- RStG = Reichsstempelgesetz vom 15. Juli 1909 (RGBl S. 883) und 3. Juli 1913 (RGBl S. 544) in der Fassung der Bekanntmachung des Reichskanzlers vom 2. August 1913 (RGBl S. 639), abgeändert durch RGes. vom 26. Juli 1918 (RGBl S. 799).
- RVD = Reichsversicherungsordnung vom 19. Juli 1911 (RGBl S. 509).
- RVfg = Kundverfügung des preuß. Justizministers.
- Schlegelberger, Kommentar zum Gesetz über die Angew. der fr. G., 2. Aufl. f. = siehe.
- S. = Seite.
- str. = freiwillig.
- V. = Verfügung.
- Vdg. = Verordnung.
- Vdg. (ohne Zusatz) = Königl. Verordnung, betr. das Grundbuchwesen vom 13. November 1899 (GS S. 519).
- vgl. = vergleiche.
- WD = Allgemeine Deutsche Wechselordnung.
- z. B. = zum Beispiel.
- Z. Bl. f. fr. Ger. = Zentralblatt für freiwillige Gerichtsbarkeit, Notariat und Zwangsversteigerung, herausgg. von Lobe.
- ZPO = Zivilprozessordnung.
- ZwVG = Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.

Erster Abschnitt.

Die Verfassung der Grundbuchämter.

§ 1. Die Grundbuchbeamten.

Die für die Führung der Grundbücher zuständigen Behörden sind die Grundbuchämter. § 1 GBD. Die Einrichtungen der Grundbuchämter werden in den einzelnen Bundesstaaten von verschiedenen Beamten oder Behörden wahrgenommen. In Preußen sind die Grundbuchsachen den Amtsgerichten zur Bearbeitung überwiesen. Art. 1 AGGBD.

Die Bearbeitung der Grundbuchsachen liegt bei den Amtsgerichten dem Richter und dem Gerichtsschreiber ob. Art. 4 AGGBD. Die den festangestellten Richtern eines Amtsgerichts obliegenden Grundbucharbeiten können auch Gerichtsassessoren übertragen werden. §§ 3, 4 AGGBD. Auch Referendare, die im Vorbereitungsdienste seit mindestens zwei Jahren beschäftigt sind, können im Falle des Bedürfnisses durch die Justizverwaltung mit der zeitweiligen Wahrnehmung der dem Richter obliegenden Grundbuchgeschäfte beauftragt werden. § 2 AGGBD. Es kann aber auch den Referendaren, welche jene Vorbereitungszeit von mindestens zwei Jahren hinter sich haben, durch den Richter, dem sie zur Ausbildung überwiesen sind, die selbständige Erledigung einzelner grundbuchrichterlicher Geschäfte übertragen werden. Von dieser Vorschrift soll aber nur hinsichtlich der Abhaltung von Terminen Gebrauch gemacht werden. MVG. v. 9. Dez. 79 (MBl. S. 466). Jedoch ist die Übertragung von Grundbuchgeschäften an Referendare überhaupt nicht empfehlenswert; es erscheint unangemessen, jungen unbesoldeten Beamten die Grundbuchgeschäfte, bei denen es sich meist um erhebliche Werte handelt, zur Bearbeitung unter eigener Verantwortlichkeit zu überlassen.

Der mit den Amtsobliegenheiten eines Grundbuchführers zu beauftragende Justizobersekretär wird vom Aufsichtsrichter durch schriftliche Anordnung bestimmt. § 1 Nr. 4 GeschD. Zur Beschäftigung bei der Führung des Grundbuchs können außer den Justizobersekretären in Fällen einer notwendigen Aushilfe oder Vertretung Justizassistenten und Justizsekretäre ohne Einschränkung verwendet werden. Darüber, ob sie, abgesehen von diesen Fällen, mit der Bearbeitung von Grundbuchsachen beauftragt werden können vgl. MVG vom 16. Juni 1920 (MBl. S. 299) II Nr. 3 und Artikel 131 PrFG.

Nach der Allg Vfg vom 9. November 1910 (JMBI S. 393) und vom 31. Juli 1920 (JMBI S. 407) hat der Gerichtsschreiber bei den dem Richter obliegenden schriftlichen Arbeiten durch Entwürfe Hilfe zu leisten. Für die Bearbeitung der Grundbuchsachen kommen folgende Geschäfte in Betracht:

a) ohne besondere Anordnung:

1. Verfügungen betr. Eintragung und Löschung von Konkurs-, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerken,
2. Verfügungen zur Erhaltung der Übereinstimmung zwischen Grundbuch und Steuerbuch,
3. Verfügungen auf Anträge betr. Erteilung von Abschriften,
4. Antworten auf Anfragen über den Inhalt des Grundbuchs;

b) auf Anweisung des Richters:

Vorbereitung einfacherer Verhandlungen zu Auflassungen, zu Bestellungen, Abtretungen, Löschungen von Hypotheken usw. einschl. der Beurkundung von Schuldbeschreibungen und Quittungen, zu Bewilligungen der Eintragung von Grunddienstbarkeiten, Pfandentlassungen, zu Erklärungen über Vorrechtseinräumungen.

c) auf besondere Anordnung der Aufsichtsbehörde (Landgerichtspräsidenten), wobei dem Oberlandesgerichtspräsidenten bei längerer als dreimonatiger Dauer Anzeige zu erstatten ist:

1. Verfügungen zur Anpassung der Grundbuchblätter an das neue Formular und zur Umschreibung unübersichtlicher Grundbuchblätter,
2. einfachere Verfügungen auf Eintragungsanträge.

Der Grundbuchrichter kann sich ferner der Hilfe der Kanzlei bedienen zur Übertragung umfangreicher Eintragungen von einer Tabelle in die andere im Falle des Verfügens unter Verweisung auf die Tabelle.

Auch der Gerichtsschreiber (Grundbuchführer) kann nach Maßgabe der Nr. 7 und 8 der Allg Vfg v. 9. November 1910 durch die Kanzlei entlastet werden. (Allg Vfg v. 21. August 1920, JMBI S. 446.) Für die Grundbuchsachen kommt namentlich die Eintragung in die Grundbuchtabellen in Betracht. Der Vorstand der Behörde hat die Zeitdauer dafür nach Vorschrift der Allg Vfg v. 9. Oktober 1913 (JMBI S. 384) zu bestimmen. Von jeder Festsetzungsverfügung eines aufsichtsführenden Amtsrichters ist dem Landgerichtspräsidenten eine Abschrift einzureichen.

Auf den Präsidenten des Amtsgerichts Berlin-Mitte findet diese Vorschrift keine Anwendung.

Ist ein Amtsgericht nur mit einem Richter besetzt, so bearbeitet dieser die Grundbuchsachen. Bei den mit mehreren Richtern besetzten Amtsgerichten werden die Grundbuchsachen entweder nach örtlich abgegrenzten Bezirken unter zwei oder mehrere Amtsrichter verteilt, oder

sie werden sämtlich einem Richter zur Bearbeitung übertragen. Die Übertragung der Grundbuchgeschäfte auf einen oder mehrere Richter erfolgt durch das Präsidium (nicht etwa durch den Präsidenten) des Landgerichts im voraus auf die Dauer eines Geschäftsjahres, das mit dem Kalenderjahr übereinstimmt. § 23 AÖGG.

Bei dem Amtsgericht in Lobau, das mit drei Amtsgerichtsräten besetzt ist, ist den Amtsgerichtsräten Schmidt und Schulke die Bearbeitung der Grundbuchsachen für das Geschäftsjahr 1921, d. h. vom 1. Januar bis 31. Dezember 1921, in der Weise übertragen, daß Schmidt die Grundbuchsachen aus der Stadt Lobau, Schulke dagegen die Grundbuchsachen aus den ländlichen Bezirken des Amtsgerichts zu bearbeiten hat. Das Präsidium des Landgerichts in Kronthal hat im voraus bestimmt, daß sich in Grundbuchsachen für das Geschäftsjahr 1921 die beiden Richter Schmidt und Schulke wechselseitig vertreten und daß, wenn sie beide verhindert sein sollten, der dritte Richter, Amtsgerichtsrat Müller, sie in ihren Geschäften, also auch in Grundbuchsachen, vertrete. Sollten alle drei Richter verhindert sein, so sollen nach Anordnung der Justizverwaltung¹⁾ die Richter des benachbarten Amtsgerichts Felsheim die Vertretung übernehmen. § 24 AÖGG. Das Landgericht in Kronthal könnte in besonderen Fällen aus praktischen Gründen die Erledigung der Grundbuchsachen auch einem anderen Amtsgericht übertragen. § 24 Abs. 3 AÖGG.

Würde der Amtsgerichtsrat Schulke eine ihm nach der Geschäftsverteilung nicht zustehende Grundbuchsache bearbeiten, z. B. die Eintragung einer Hypothek auf ein Grundstück der Stadt Lobau verfügen, so würde dennoch die Eintragung der Hypothek gültig sein, weil die Geschäftsverteilung nur das Arbeitsverhältnis der Richter untereinander regelt, nach außen aber, dem Publikum gegenüber, bedeutungslos ist. Eine Ausnahme gilt nur für die Beurkundung des Zeitpunktes der Eingänge, vgl. unten § 43.

Neuerdings besteht nach der Verordnung vom 14. Dezember 1920 (GS 1921 S. 75) in Verbindung mit der AllgVfg vom 25. Januar 1921 (ZMBl S. 75) die Möglichkeit, daß der Grundbuchführer mit der selbständigen Erledigung richterlicher Geschäfte in Grundbuchsachen (vgl. II der AllgVfg) beauftragt wird. Die betreffende Anordnung wird vom Landgerichtspräsidenten erlassen, an dessen Stelle beim Amtsgericht Berlin-Mitte der Amtsgerichtspräsident tritt. Ergibt eine derartige Anordnung des Land-(Amts-)gerichtspräsidenten nicht, so kann die selbständige Bearbeitung (insbesondere Erlaß und Zeichnung der erforderlich werdenden Verfügung) von Eintragungsanträgen und anderen als den zu II Nr. 3 a. a. O. erwähnten Ersuchen im Einzelfall vom Grundbuchrichter dem Grundbuchführer übertragen werden; dies gilt auch von der Entgegennahme einer Auflassung. Die Verfügungen wegen Umschreibung unüberichtlich gewordenen Grundbücher bleiben stets dem Richter vorbehalten.

Auch wenn die Übertragung allgemein angeordnet ist, sind alle Ein-

¹⁾ Eine solche Anordnung ist gesetzlich nur vorgeschrieben, wenn das betreffende Amtsgericht nur mit einem Richter besetzt ist. § 24 AÖGG. Sie wird vom Oberlandesgerichtspräsidenten erlassen (Allg Vfg vom 19. Juli 1915, ZMBl 1915 S. 136).

gänge zunächst dem Richter vorzulegen, der sich die Entscheidung vorbehalten kann.

Der Richter soll einen Eintragungsantrag (Ersuchen) dem Grundbuchführer nicht zur selbständigen Entscheidung überlassen, wenn die Einsicht in den Antrag ergibt, daß seine Erledigung besonderen rechtlichen Schwierigkeiten begegnet; hierfür trägt der Richter die Verantwortung. Umgekehrt hat auch der Grundbuchführer beim Vorhandensein rechtlicher Schwierigkeiten eine von ihm nach den Bestimmungen zu II 1—6 der AllgBfg vom 25. Januar 1921 selbständig zu erledigende Sache dem Richter vorzulegen.

Soweit der Richter dem Grundbuchführer die selbständige Erledigung eines Eintragungsantrags (Ersuchens) nicht anvertraut, kann er bei der Entscheidung die Feststellung des Wortlauts dem Grundbuchführer überlassen, z. B. indem er verfügt „nach Antrag“. In diesem Fall liegt nummehr die weitere selbständige Bearbeitung der Sache dem Grundbuchführer ob.

Eine bevorzugte Stellung nehmen solche Grundbuchführer ein, die Justizoberinspektoren oder Justizinspektoren sind. Diese sind ohne weiteres befugt, die in II Nr. 1 bis 3 genannten Geschäfte wahrzunehmen. Im übrigen bedürfen auch sie zur selbständigen Bearbeitung von Eintragungsanträgen (Ersuchen) einer besonderen Ermächtigung.

§ 2. Ausschließung der Grundbuchbeamten von der grundbuchamtlichen Tätigkeit.

Der Grundbuchrichter ist ebenso wie der Grundbuchführer in Fällen, in denen er selbst beteiligt ist oder zu einem Beteiligten in nahen Beziehungen steht, von der Ausübung seiner Tätigkeit kraft Gesetzes ausgeschlossen. Hiernach müssen die Grundbuchbeamten ihre Tätigkeit unterlassen in Sachen, in denen sie selbst beteiligt sind, oder in denen sie zu einem Beteiligten in dem Verhältnis eines Mitberechtigten oder Mitverpflichteten stehen, ferner in Sachen ihrer Ehefrauen, auch wenn die Ehe nicht mehr besteht, in Sachen einer Person, mit der sie in gerader Linie oder im zweiten Grade der Seitenlinie verwandt oder verschwägert sind, und in Sachen, in denen sie als Vertreter eines Beteiligten bestellt oder als gesetzliche Vertreter eines solchen aufzutreten berechtigt sind. § 6 ZGG, Art. 1, 2 PrZGG. Hiernach darf z. B. der Grundbuchrichter die Eintragung einer Hypothek auf seinem oder seiner Ehefrau Grundstück nicht verfügen und der Grundbuchführer die Eintragung einer Hypothek für sich oder seine Ehefrau nicht vornehmen.

Nehmen die Beamten entgegen diesen Vorschriften Geschäfte vor, so sind diese zwar deshalb nicht ungültig, § 10 GBD, § 7 ZGG; es ist aber die Beschwerde im Aufsichtswege zulässig und die Beamten können unter Umständen disziplinarisch bestraft werden.

An die Stelle des kraft Gesetzes ausgeschlossenen Beamten tritt sein ordnungsmäßiger Stellvertreter.

Die Grundbuchbeamten können sich auch wegen Befangenheit der Ausübung ihres Amtes enthalten; die Ablehnung eines Beamten seitens eines Beteiligten ist nicht angängig.

Insoweit die Grundbuchbeamten als Urkundspersonen tätig werden, kommen die §§ 170 bis 172 FGG in Betracht¹⁾. So kann z. B. der Richter, der gesetzlicher Vertreter des Gläubigers ist, nicht eine die Hypothekenbestellung für den Gläubiger enthaltende Urkunde aufnehmen (RGZ 20 A 184), auch nicht eine Vollmacht auf sich selbst beurkunden (RGZ 24 A 6; 36 A 194; 38 A 190), wohl aber kann er die Unterschrift eines Grundstückeigentümers unter der von ihm ausgestellten, die Eintragungsbewilligung enthaltenden Schuldburkunde beglaubigen (RGZ 20 A 184).

Für die Ausschließung und Ablehnung der Gerichtsperjonen, die in der Beschwerdeinstanz mit Grundbuchangelegenheiten befaßt werden, kommen die §§ 41 bis 48 ZPO und § 137 GVG zur entsprechenden Anwendung. § 81 Abs. 2 GBD.

§ 3. Haftung der Grundbuchbeamten für Versehen.

Die Grundbuchbeamten²⁾ müssen mit peinlichster Sorgfalt ihre Dienstgeschäfte erledigen, da es sich meist um beträchtliche Vermögenswerte handelt und der dem Publikum durch schuldhaftes Verhalten der Grundbuchbeamten erwachsende Schaden regelmäßig ein erheblicher sein wird. Eine Vernachlässigung der Amtspflichten macht die Grundbuchbeamten disziplinarisch und zivilrechtlich verantwortlich.

Ein Anlaß zu disziplinarischem Einschreiten wird nur bei vorsätzlichen und solchen fahrlässigen Amtsverletzungen gegeben sein, die sich, wie z. B. fortgesetzte Verzögerungen, grobe, sich häufende Versehen verschiedenster Art u. dgl., als Dienstvergehen im engeren Sinne darstellen.

Die zivilrechtliche Verantwortlichkeit der Grundbuchbeamten hat neben der vorsätzlichen oder fahrlässigen Verletzung der Amtspflichten zur Voraussetzung, daß einem Beteiligten (vgl. RG 66 107; 72 330; 78 244) ein Schaden entstanden ist, der mit der Pflichtverletzung in ursächlichem Zusammenhang steht. Regelmäßig wird ein Schaden nicht entstehen, da die Versehen von den Beamten selbst oder den Beteiligten meist noch rechtzeitig bemerkt werden und ohne weitere Nachteile richtiggestellt werden können. Auch durch die von Amts wegen zu bewirkende Eintragung eines Widerspruchs gemäß § 54 GBD wird sich nicht selten der Schaden abwenden lassen.

¹⁾ Vgl. unten § 126.

²⁾ Die Mitglieder der über Beschwerden in Grundbuchsachen entscheidenden Gerichte sind keine Grundbuchbeamten; für sie gilt nicht § 12 GBD, sondern § 839 BGB unmittelbar (str.). Mit Rücksicht auf das Gesetz vom 1. August 1909 (GS S. 691) hat diese Frage kaum praktische Bedeutung.

Die Schadenersatzpflicht der Grundbuchbeamten ist in der Weise geregelt, daß an Stelle der schuldigen Beamten dem Verletzten allein der Staat haftet. Der Verletzte kann sich also an den Beamten nicht halten. Nach dem früheren preussischen Grundbuchrechte haftete der Staat nur subsidiär neben dem Grundbuchbeamten. Der jetzige Rechtszustand entspricht der Billigkeit und ist im Interesse des Publikums und der Beamten lebhaft zu begrüßen. Der Beschädigte ist nicht mehr wie früher genötigt, zunächst in oft ergebnislosen Rechtsstreitigkeiten gegen vermögenslose Beamte vorzugehen, sondern er hält sich jetzt unmittelbar an den Staat. Andererseits ist auch der Grundbuchbeamte nicht mehr unbegründeten Entschädigungsansprüchen von Privatpersonen ausgesetzt, sondern er ist nur dem Staate verantwortlich.

Der Staat kann nun aber nicht in allen Fällen, in denen er dem Verletzten Dritten zum Ersatz des durch den Beamten verursachten Schadens verpflichtet ist, seinen Rückgriff gegen den schuldigen Beamten nehmen. Nach Art. 8 RGGBD hat der Staat vielmehr ein Rückgriffsrecht gegen den Beamten nur, wenn dieser vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit seine Amtspflicht verletzt; trifft den Beamten nur der Vorwurf nicht erheblicher Fahrlässigkeit, so hat der Staat den Schaden allein zu tragen, und der Beamte braucht ihm keinen Ersatz für das dem Geschädigten Gewährte zu leisten. Der Grundbuchbeamte ist also für geringe Fahrlässigkeit zivilrechtlich überhaupt nicht verantwortlich.

Vorsätzliche Amtsverletzungen gehören bei der Zuverlässigkeit des deutschen Beamtenstandes zu den größten Seltenheiten. Versehen kommen natürlich mitunter vor und werden durch Unerfahrenheit, Überlastung des Richters oder eine mißbräuchliche Übung des Grundbuchamts nicht entschuldigt (RG 77 423). Ob die Versehen als grobe oder geringe zu erachten sind, ist Frage des Einzelfalles. Jedoch werden die meisten Verstöße gerade der zu besonderer Sorgfalt verpflichteten Grundbuchbeamten als grobe zu erachten sein. So wird man z. B. Schreibfehler, unterlassene oder ungenügende Prüfung der Identität, Legitimation und Geschäftsfähigkeit der Beteiligten, Eintragungen ohne die vorgeschriebenen Bewilligungen und Anträge, vorschriftswidrige Nichtmitübertragung eingetragener Rechte auf das für abgezweigte Trennstück neu angelegte Grundbuchblatt, unrichtige Eingangsvermerke u. a. regelmäßig als auf grober Fahrlässigkeit beruhend ansehen müssen.

Der Grundbuchrichter ist leichter der Gefahr ausgesetzt, Verstöße zu begehen, als der Grundbuchführer. Denn der Richter hat bei der Aufnahme von Urkunden und der Verfügung von Eintragungen zahlreiche, nicht selten verschiedener Auslegung fähige Vorschriften des materiellen und formellen Grundbuchrechts zu berücksichtigen und trägt für die Richtigkeit, auch wenn er sich der Hilfe eines Referendars oder Gerichtsschreibers bedient hat, die alleinige Verantwortung. Freilich wird nicht

jede irrtige Rechtsauslegung, besonders wenn es sich um unklare und mehrdeutige Vorschriften handelt, als ein vertretbares Verschulden anzusehen sein. Vgl. RG 57 279; 59 383; 60 392. Die Unkenntnis oder Nichtbeachtung oberstrichterlicher Entscheidungen wird meist als Fahrlässigkeit, ja als großes Versehen zu erachten sein (siehe hierzu Gütke Anm. 11 zu § 12 GBD). Der Grundbuchführer¹⁾ haftet nur dafür, daß die von ihm im Grundbuche bewirkten Eintragungen mit der Verfügung des Richters übereinstimmen und daß die vom Grundbuchamt ausgestellten Hypotheken, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe vorschriftsmäßig gebildet sind und, ebenso wie die nachträglich auf diese gesetzten Vermerke sowie die beglaubigten Abschriften aus dem Grundbuche, mit diesem in Einklang stehen; der Richter haftet in diesen Fällen neben dem Grundbuchführer für die Richtigkeit der Beurkundung des Zeitpunktes, in dem ein Schriftstück bei dem Grundbuchamt eingelaufen ist, haftet der Grundbuchbeamte, der den Vermerk auf das Schriftstück gesetzt hat; vgl. unten § 43.

Hervorzuheben bleibt noch, daß der Verletzte nur im Falle vorsätzlicher Verfehlung der Grundbuchbeamten den Staat sofort in Anspruch nehmen kann. Handelt es sich nur um Fahrlässigkeit des Beamten, so muß der Verletzte sich zunächst auf andere Weise Ersatz zu verschaffen suchen, und erst wenn dieser Versuch mißlingt, kann er gegen den Staat vorgehen. Die Ersatzpflicht des Staates ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Verletzte vorsätzlich oder fahrlässig unterlassen hat, den Schaden durch Gebrauch des Rechtsmittels der Beschwerde abzuwenden; überhaupt ist ein Ersatzanspruch nicht gegeben, wenn der Beschädigte die Hauptschuld an dem entstandenen Schaden trägt.

§ 12 GBD, Art. 8 AG GBD, § 839 BGB.

§ 4. Ort der Tätigkeit der Grundbuchbeamten. Gerichtstage und Lokaltermine.

Die Grundbuchsachen werden in der Regel am Sitze des Amtsgerichts, und zwar in dessen Geschäftslokal, in dem sich auch die Grundbücher und Grundakten befinden, bearbeitet. Die Gültigkeit der von den Grundbuchbeamten vorgenommenen Geschäfte wird aber dadurch nicht berührt, daß sie außerhalb der Gerichtsstelle, sei es auf besonderen Gerichtstagen oder sonst an einem innerhalb des Gerichtsbezirkes belegenen Orte vorgenommen werden, wenn sie nur ein innerhalb dieses Bezirkes belegenes Grundstück zum Gegenstand haben.

¹⁾ Über die Verantwortlichkeit des mit der selbständigen Erledigung richterlicher Geschäfte in Grundbuchsachen beauftragten Grundbuchführers vgl. IV der AllgVfg vom 25. Januar 1921 (SMBI S. 75). Ein solcher Grundbuchführer tritt auch hinsichtlich der Verantwortlichkeit an die Stelle des Richters.

Beim Amtsgericht Lobau wird in jedem Monat ein Gerichtstag in der zu dem Gerichtsbezirke gehörigen Dorfgemeinde Buchhain abgehalten. Diesen Gerichtstag nimmt nach der Geschäftsverteilung abwechselnd der Amtsgerichtsrat Müller und der Amtsgerichtsrat Schulze wahr. Auch an den Gerichtstagen, die vom Amtsgerichtsrat Müller wahrgenommen werden, können in Buchhain Grundbuchsachen bearbeitet werden, obwohl der Amtsgerichtsrat Müller nach der Geschäftsverteilung mit der Bearbeitung von Grundbuchsachen nicht beauftragt ist; denn die auf den Gerichtstagen zu bearbeitenden Sachen werden von der sonstigen Geschäftsverteilung nicht berührt. Zu den Gerichtstagen in Buchhain nimmt der jedesmalige Gerichtstagskommissar die Grundakten derjenigen, zu dem Gerichtsbezirke gehörigen Grundstücke mit, zu denen ein Gesuch um Aufnahme einer Grundbuchverhandlung gestellt ist.

Die Grundbücher selbst dürfen zu den Gerichtstagen nicht mitgenommen werden. Auf dem Gerichtstage werden Anträge und Urkunden, die zu einer Eintragung oder Löschung erforderlich sind, sowie die im § 29 GBD erwähnten mündlichen Anträge und Erklärungen auf Eintragungen oder Löschungen entgegengenommen. *JMB* 18. Juni 1881 (I 1668). Freilich ist hierbei vorausgesetzt, daß entweder die betreffenden Grundakten zur Stelle sind oder daß sich ihre Einsichtnahme, etwa infolge der Vorlegung von Urkunden durch die Beteiligten, erübrigt. Geeignetenfalls sind die Beteiligten auf den nächsten Gerichtstag zu bestellen. Auf den Gerichtstagen können auch Auflassungen aufgenommen werden, jedoch nur auf Verantwortung der Beteiligten. Die Gerichtstagskommissare haben zu ermitteln, ob die Aufnahme der Auflassungserklärungen nicht besser an Gerichtsstelle zu bewirken ist. *JMB* 11. Mai 1882 (I 1709) u. 13. Juni 1882 (I 2079). Es kann vorkommen, daß vor Aufnahme einer Auflassungserklärung die Einsicht des Grundbuchs selbst und nicht bloß der Grundakten erforderlich wird, so z. B., wenn die bei den Grundakten befindliche Tabelle offenbar nicht sorgfältig geführt ist und unter den Beteiligten Zweifel über ihre Übereinstimmung mit dem Grundbuche bestehen.

Ist der Amtsgerichtsrat Müller, der sonst Grundbuchsachen nicht bearbeitet, Gerichtstagskommissar, so kann er den Zeitpunkt des Eingangs der auf dem Gerichtstage aufgenommenen Verhandlungen beim Grundbuchamte Lobau, der für die Reihenfolge der Eintragungen entscheidend ist (vgl. unten § 60), nicht wirksam beurkunden, sondern muß diese Beurkundung dem Amtsgerichtsrat Schulze überlassen, der die Grundbuchsachen aus den ländlichen Bezirken des Gerichts zu bearbeiten hat. Jedoch kann an Stelle des Amtsgerichtsrats Schulze auch der Obersekretär Lehmann, der die sämtlichen Grundbuchsachen des Amtsgerichts Lobau als Grundbuchführer bearbeitet, die Beurkundung des Eingangs schon am Orte des Gerichtstages wirksam vornehmen.

Außer den Gerichtstagen kann die Aufnahme von Grundbuchakten auch sonst außerhalb der Gerichtsstelle vorgenommen werden.

Auf dem Amtsgericht in Lobau erscheint der Kaufmann Schwarz und bittet, von seiner erkrankten Mutter in ihrem am Markt Nr. 37 belegenen

Hause eine Auflassung entgegenzunehmen. Schwarz teilt dem hierfür zuständigen Amtsgerichtsrat Schmidt mit, daß seine Mutter ihr Hausgrundstück an den Gastwirt Friß Krause in Lobau auflassen wolle. Auf Veranlassung des Amtsgerichtsrats Schmidt stellt der Obersekretär Lehmann aus dem Eigentümerverzeichnis (vgl. unten § 27) fest, daß das Grundstück der Frau Schwarz im Grundbuche von Lobau Band II Blatt Nr. 57 eingetragen steht und holt die über das Grundstück in dem Aktenrepositorium der Nummernfolge nach verwahrten Grundakten heraus und übergibt sie dem Amtsgerichtsrat Schmidt. Dieser stellt durch Einsichtnahme in die Tabelle fest, daß eingetragene Eigentümerin des Grundstücks die Witwe Hermine Schwarz geb. Otto in Lobau ist. Schwarz bestätigt auf Befragen, daß die Eigentümerin seine Mutter ist. Der Amtsgerichtsrat Schmidt begibt sich nunmehr mit Schwarz unter Mitnahme der Grundakten von Lobau Bd. II Nr. 57 in das Haus am Markt Nr. 37. Er findet hier außer dem ihm persönlich bekannten Gastwirt Friß Krause eine ihm nicht bekannte, anscheinend franke Frau vor, die sich durch Vorlegung ihres Tausfscheins als die Witwe Hermine Schwarz geb. Otto, ausweist. Die darauf vom Amtsgerichtsrat Schmidt aufzunehmende Auflassungsverhandlung lautet:

Amtsgericht.

Lobau, den 9. Januar 1923.

Der unterzeichnete Richter begab sich heute auf Antrag des Kaufmanns Schwarz in das in Lobau am Markte Nr. 37 belegene Haus der Witwe Hermine Schwarz, geb. Otto, und traf hier an:

1. Die Witwe Schwarz, die sich durch Vorlegung ihres Tausfscheins vom 30. Dezember 1840 über ihre Person auswies.
2. Den Gastwirt Friß Krause in Lobau, von Person bekannt.
Die Angetroffenen erklärten . . .

Nunmehr folgt die übliche Auflassungsverhandlung.

Besondere Kommissionsgebühren kann der Amtsgerichtsrat Schmidt für diese Auflassungsverhandlung nicht beanspruchen, da solche nur bei Aufnahme von Testamenten außerhalb der Gerichtsstelle vorgesehen sind. § 116 PrRG.

§ 5. Sachliche Zuständigkeit der Grundbuchbeamten.

Die Grundbuchbeamten haben folgende Obliegenheiten:

1. Der Grundbuchrichter oder der Grundbuchführer hat alle auf eine Eintragung in das Grundbuch gerichteten Anträge oder Ersuchen entgegenzunehmen und den Zeitpunkt auf den Schriftstücken zu vermerken, in dem sie bei dem Grundbuchamt eingehen. § 13 GBD, § 5 Z. 9 GeschD. Näheres vgl. unten § 43.
2. Der Richter hat solche Erklärungen entgegenzunehmen, die vor ihm abgegeben werden und durch die die besonderen Formerfordernisse des § 29 GBD erfüllt werden sollen. Er hat über diese Erklärungen ein Protokoll aufzunehmen. Hierzu ist auch der Grundbuchführer befugt, falls er ein Justizinspektor oder durch eine Anordnung des Landgerichtspräsidenten hierzu ermächtigt ist. AllgVfg vom 25. Januar 1921 (ZMBI S. 75). Näheres vgl. unten §§ 125 ff.
3. Der Richter, unter Umständen auch der Grundbuchführer (II 4 der AllgVfg vom 25. Januar 1921, ZMBI S. 75), hat ferner die

in das Grundbuch zu bewirkenden Eintragungen ihrem Wortlaute nach zu verfügen, und der Grundbuchführer hat den vom Richter verfügten Wortlaut in das Grundbuch und in die Tabelle einzutragen. S. weiteres unten §§ 58 ff.

4. Der Richter und der Grundbuchführer haben endlich die beglaubigten Abschriften aus dem Grundbuch und die Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe sowie die nachträglich auf sie gesetzten Vermerke auszufertigen und zu unterschreiben; vgl. unten §§ 25 u. 121. Inwieweit in diesen Fällen an die Stelle des Richters der Grundbuchführer und an die Stelle des Grundbuchführers ein zweiter Bureau- oder ein Kanzleibeamter treten kann, vgl. II 2 der AllgVfG vom 25. Januar 1921.

§ 6. Örtliche Zuständigkeit der Grundbuchbeamten.

Die Zuständigkeit der Grundbuchämter erstreckt sich auf alle in ihrem Bezirke belegenen Grundstücke, Bergwerke, selbständigen Kohlenabbau-Gerechtigkeiten und andere selbständige Gerechtigkeiten. Art. 1, 22 AG GBV. Ausgenommen sind die dem Buchungszwange nicht unterworfenen Grundstücke, vgl. § 90 GBV, Art. 1 Bdg. und unten § 26. Da die Bezirke der Amtsgerichte durch Gesetz fest bestimmt sind, so ist damit von vornherein festgestellt, welche Grundstücke zu einem Amtsgerichtsbezirk gehören.

Es kann nun aber vorkommen, daß ein Grundstück im Bezirke mehrerer Amtsgerichte belegen ist, indem die Grenze der Amtsgerichtsbezirke mitten durch ein Grundstück geht. In einem solchen Falle ist es zweifelhaft, welches der beiden beteiligten Amtsgerichte zuständig ist. Ebenso können Zweifel über die Zuständigkeit entstehen, wenn zwei oder mehrere Grundstücke, die in den Bezirken verschiedener Amtsgerichte liegen, zu einem Grundstück vereinigt werden sollen. In diesen Fällen wird das Gericht, welches sich im gegebenen Falle mit der Bearbeitung der Sache zu befassen hat, von dem gemeinschaftlichen oberen Gerichte bestimmt. § 20 AG GBV in der Fassung des Art. 130 PrVG¹⁾. Dieses obere Gericht ist, wenn die Amtsgerichte zu demselben Landgerichtsbezirk gehören, das Landgericht, wenn sie zwar nicht zu demselben Landgerichtsbezirk, wohl aber zu demselben Oberlandesgerichtsbezirk gehören, das Oberlandesgericht, nicht etwa stets das Kammergericht. Handelt es sich um Amtsgerichte in verschiedenen Oberlandesgerichtsbezirken, so entscheidet der Justizminister. Liegen die Amtsgerichte in verschiedenen deutschen Staaten, so kann nur im Wege des Staats-

¹⁾ Das nunmehr zuständige Grundbuchamt hat hiervon den Eigentümer und die aus dem Grundbuch ersichtlichen dinglich Berechtigten unter Mitteilung der künftigen Aufschrift des Grundbuchblattes zu benachrichtigen. AllgVfG vom 10. Januar 1907, (ZMBl S. 6).

vertrags das örtlich zuständige Amtsgericht bestimmt werden. Die gleichen Vorschriften finden auch Anwendung, wenn das an sich örtlich zuständige Gericht in einem einzelnen Falle tatsächlich oder rechtlich an der Ausübung der Tätigkeit des Grundbuchrichteramtes verhindert ist. Eine Anfechtung der Entscheidung, durch welche in solchen Fällen das örtlich zuständige Amtsgericht bestimmt wird, findet nicht statt.

Soll ein Grundstück, welches in dem dem Bezirke A. benachbarten Amtsgerichtsbezirk B. belegen ist, einem in ersterem Bezirke belegenen Grundstück als Bestandteil zugeschrieben werden, so ist für die Entscheidung über den Antrag auf Zuschreibung und, wenn dem Antrag stattgegeben wird, für die Führung des Grundbuchs über das ganze, durch Zuschreibung des Bestandteils vergrößerte Grundstück das Amtsgericht A. zuständig. Art. 2 *UG GBD*¹⁾.

Zu beachten ist aber der Grundsatz, daß auch Grundbuchgeschäfte nicht deshalb unwirksam sind, weil sie von einem örtlich unzuständigen Gericht vorgenommen sind. § 7 *FGG*; Art. 1 *PrFGG*.

Betrifft ein Antrag oder ein Ersuchen mehrere Grundstücke, die in verschiedenen Amtsgerichtsbezirken²⁾ liegen, so müssen auch die sämtlichen beteiligten Amtsgerichte bei der Bearbeitung der Sache mitwirken, und es ist nicht zulässig, daß etwa das zuerst angegangene Amtsgericht die Angelegenheit auch insoweit erledigt, als sie die nicht in seinem Bezirk belegenen Grundstücke betrifft. Für die Entgegennahme des Eintragungsantrags ist jedes Grundbuchamt nur bezüglich derjenigen Grundstücke zuständig, über welche das Grundbuch von ihm zu führen ist. *RGZ* 34 A 289.

Das Verfahren in solchen Fällen zeigt folgendes

Beispiel:

Bei dem Amtsgericht in Lobau geht am 6. März 1921 ein Antrag auf Eintragung einer Hypothek auf ein in der Stadt Lobau und ein weiteres, im Amtsgerichtsbezirk Felsheim belegenes Grundstück ein. Der Amtsgerichtsrat Schmidt nimmt den Antrag entgegen und vermerkt darauf:

„Eingegangen Lobau, den 6. März 1921, vorm. 10 Uhr 4 Minuten.
Schmidt.“

¹⁾ Das nunmehr zuständige Grundbuchamt hat hiervon den Eigentümer und die aus dem Grundbuch ersichtlichen dinglich Berechtigten unter Mitteilung der künftigen Aufschrift des Grundbuchblattes zu benachrichtigen. *AllgVfg* vom 10. Januar 1907 (*RMBl* S. 6).

²⁾ Geht die Zuständigkeit für die Führung des Grundbuchs über eins der mehreren, auf einem gemeinschaftlichen Blatt eingetragenen Grundstücke auf ein anderes Grundbuchamt über, so hat das bisherige Grundbuchamt die seiner Zuständigkeit entzogenen Flächen abzuschreiben und dem neuen Grundbuchamt einen beglaubigten Tabellenauszug zu übergeben, auf Grund dessen sodann die Neueintragung erfolgt. Der vorherigen Anlegung und demnächstigen Schließung eines besonderen Grundbuchblattes für die abzuschreibenden Parzellen bedarf es nicht. *RGZ* 34 A 215.

Er gibt dann das eingegangene Schriftstück in die Gerichtsschreiberei, wo es der Obersekretär Lehmann zu den in Frage kommenden Grundakten Lobau Bd. I Bl. Nr. 9 bringt, mit einer Ordnungsnummer versieht und sodann mit den Akten dem Amtsgerichtsrat Schmidt wieder vorlegt. Dieser bemerkt keine Anstände und verfügt daher:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. I Bl. Nr. 9 Abt. III Sp. 1 bis 4.

Sp. 1. Nr. 10.

Sp. 2. 1 bis 3.

Sp. 3. 20000.

Sp. 4. Zwanzigtausend Mark Darlehn mit vier vom Hundert jährlich vom 1. April 1921 ab in halbjährlichen Teilen verzinslich und sechs Monate nach Kündigung rückzahlbar, für den Kaufmann Paul Erbe in Lobau. Die Erteilung eines Hypothekenbriefs ist ausgeschlossen.

Eingetragen am . . . März 1921.

2. Bekanntmachung an den Eigentümer, den Gläubiger und das Amtsgericht Felsheim, an letzteres wegen Vermerts der Mithaft.

3. Nach 1 Monat (wegen Vermerts der Mithaft bei Lobau I Nr. 9). Lobau, 6./3. 21. Schm.

Der Amtsgerichtsrat Schmidt hat sich auf eine Benachrichtigung des Amtsgerichts Felsheim zu beschränken; er kann weder selbst die Eintragung auf das nicht in seinem Gerichtsbezirk belegene Felsheimer Grundstück bewirken, noch auch den Antrag nach Erledigung der Eintragung auf dem Lobauer Grundstück an das Amtsgericht in Felsheim zur weiteren Veranlassung abgeben, es sei denn, daß der Antragsteller ein solches Verlangen ausdrücklich ausgesprochen hätte. Der Antragsteller muß, um zum Ziele zu gelangen, entweder beim Amtsgericht in Felsheim einen gleichlautenden Antrag auf Eintragung der 20000 Mark stellen oder das zuerst angegangene Amtsgericht Lobau ersuchen, die Sache demnächst an das Amtsgericht Felsheim zur weiteren Veranlassung abzugeben. Der zuständige Richter des Amtsgerichts in Felsheim hat dann ebenfalls die Eintragung der Hypothek auf dem Grundstück in Felsheim (eingetragen Bd. II Bl. Nr. 47) zu bewirken und gleichzeitig die Mithaft des Grundstücks Lobau Bd. I Bl. Nr. 9 zu vermerken, vorausgesetzt, daß ihm die Nachricht von der Eintragung auf dem Lobauer Grundstück bereits zugegangen ist. Schließlich benachrichtigt er noch das Amtsgericht Lobau von der erfolgten Eintragung, und der Amtsgerichtsrat Schmidt verfügt auf diese Nachricht folgendes:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. I Nr. 9 Abt. III Sp. 5 bis 7.

Sp. 5. Nr. 10

Sp. 6. 20000.

Sp. 7. Das im Grundbuch von Felsheim Bd. II Bl. Nr. 47 eingetragene Grundstück haftet mit. Eingetragen am . . . April 1921.

2. Bekanntmachung an den Eigentümer, den Gläubiger und das Amtsgericht Felsheim.

L. 3./4. 21.

Schm.

Weit einfacher wäre zu verfahren, wenn beide verpfändeten Grundstücke im Bezirke des Amtsgerichts Lobau lägen. Die Sache könnte dann selbst in dem Falle vom Amtsgerichtsrat Schmidt allein bearbeitet werden, daß nur das eine Grundstück in Lobau, das andere aber in Buchhain,

also in dem Bezirke des Amtsgerichtsrats Schulze läge¹⁾. Denn nach Art. 4 Abs. 2 UG GBD könnte der Amtsgerichtsrat Schmidt den Antrag in Ansehung beider Grundstücke rechtswirksam mit dem Eingangsvermerk versehen und auch die Eintragung auf beide Grundstücke gleichzeitig verfügen; nur müßte er den Amtsgerichtsrat Schulze von der Verfügung alsbald benachrichtigen, da dieser von allen Veränderungen, die bei den seinem Geschäftsbereich unterstehenden Grundstücken eintreten, Kenntnis erhalten muß. Die vom Amtsgerichtsrat Schmidt zu erlassende Verfügung bietet keine Besonderheiten; vgl. daher das unten im § 119 angeführte Beispiel der Eintragung einer Gesamthypothek.

§ 7. Ausschluß der Öffentlichkeit. Sitzungspolizei. Ordnungsstrafen zur Erzwingung von Anordnungen.

Die Verhandlungen, die vor dem Grundbuchrichter zur Aufnahme von Anträgen und sonstigen Erklärungen stattfinden, sind nicht öffentlich. Nur die unmittelbar Beteiligten haben ein Recht auf Anwesenheit. Anderen Personen kann die Anwesenheit nur mit Zustimmung aller Beteiligten gestattet werden.

Die Aufrechterhaltung der Ordnung bei den Verhandlungen in Grundbuchsachen liegt dem Richter ob. Er kann die Beteiligten und die übrigen zu den Verhandlungen zugelassenen Personen, die den zur Aufrechterhaltung der Ordnung erlassenen Befehlen nicht gehorchen, aus dem Verhandlungszimmer entfernen, auch zur Haft abführen und während einer näher zu bestimmenden Zeit, die 24 Stunden nicht übersteigen darf, festhalten lassen.

Machen sich die Personen bei der Verhandlung einer Ungebühr schuldig, so kann der Richter gegen sie, vorbehaltlich der strafgerichtlichen Verfolgung, eine Ordnungsstrafe bis zu 100 Mark oder bis zu 3 Tagen Haft festsetzen und sofort vollstrecken lassen. Gegen einen bei der Verhandlung beteiligten Rechtsanwalt, der sich ungebührlich benimmt, kann der Richter eine Ordnungsstrafe bis zu 100 Mark festsetzen. In allen diesen Fällen muß der Richter seinen Beschluß nebst dessen Veranlassung in das Protokoll aufnehmen.

Die geschübterten Befugnisse stehen dem Grundbuchrichter auch zu, wenn er außerhalb der Gerichtsstelle, auf Gerichtstagen oder Lokalterminen seine Tätigkeit ausübt.

Die Vollstreckung der verhängten Ordnungsstrafen hat der Grundbuchrichter unmittelbar zu veranlassen.

Gegen die Festsetzung einer Ordnungsstrafe ist binnen der Frist von

¹⁾ Vielfach werden in den einzelnen Oberlandesgerichtsbezirken bei der Geschäftsverteilung Bestimmungen dahin getroffen, daß die Fälle, in denen die in einem einzigen Schriftstück zusammengefaßten Anträge zu den Geschäftskreisen verschiedener Grundbuchrichter desselben Amtsgerichts gehören, von dem Richter desjenigen Bezirks bearbeitet werden, in dessen Geschäftsbezirk das in dem Antrag zuerst genannte Grundstück liegt.

einer Woche nach der Bekanntmachung der Entscheidung Beschwerde zulässig, die an das dem Grundbuchamt übergeordnete Oberlandesgericht zu richten ist.

§ 88 AG GBG; §§ 177 bis 179, 181 bis 185 GBG. § 180 ist durch das am 1. April 1921 in Kraft getretene Reichsgesetz zur Entlastung der Gerichte gestrichen worden.

Wohl zu unterscheiden von den wegen Angebühr vor Gericht verhängten Strafen sind Ordnungsstrafen zur Durchführung gerichtlicher Anordnungen. Sie sind nur da gestattet, wo die Grundbuchordnung Zwangsmaßnahmen besonders zuläßt (RG 83 290; RGZ 30 A 282, 33 A 294), z. B. Art. 32 Vdg. Die zwangsweise Einziehung der Ordnungsstrafen erfolgt im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens.

§ 8. Gerichtsferien.

Die Gerichtsferien, die vom 15. Juli bis 15. September dauern, sind auf die Grundbuchsachen ohne Einfluß. Die Grundbuchsachen vertragen keinen Aufschub und werden daher auch während der Ferien ausnahmslos bearbeitet. Ist der an sich zuständige Grundbuchbeamte beurlaubt, so tritt für ihn sein amtlicher Vertreter ein. § 91 AG GBG; § 201 GBG.

§ 9. Rechtshilfe.

Die Gerichte des preussischen Staates sind verpflichtet, sich in Grundbuchsachen Rechtshilfe zu leisten. § 87 Abs. 1 AG GBG. Wegen des Rechtshilfeverkehrs mit den übrigen deutschen Bundesstaaten oder mit dem Auslande kommen die etwa geschlossenen Staatsverträge in Betracht.

Die Hilfe anderer Gerichte wird besonders in den Fällen beansprucht werden müssen, in denen nicht alle Beteiligten im Bezirk des zuständigen Grundbuchamtes wohnen. Besonders häufig kommt dies vor, wenn die im Grundbuch als Eigentümer, Gläubiger usw. eingetragenen Berechtigten verstorben sind und ihre Erben die zur Übertragung oder Löschung des Rechts erforderlichen Erklärungen abgeben wollen. Abgesehen von der beurkundenden Tätigkeit des Grundbuchrichters werden Ersuchen um Rechtshilfe besonders in den Fällen der §§ 59 Abs. 2 und 86 GBG in Betracht kommen können.

Das Ersuchen um Rechtshilfe ist stets an das Amtsgericht zu richten, in dessen Bezirk die Amtshandlung vorgenommen werden soll. Andere Gerichte, etwa ein örtlich unzuständiges Amtsgericht, ein Landgericht oder ein Oberlandesgericht, haben ein an sie gerichtetes Ersuchen um Rechtshilfe abzulehnen. §§ 158, 159 GBG. Wird das Ersuchen abgelehnt und hält das ersuchende Gericht oder ein Beteiligter die Ablehnung für unbegründet, so entscheidet das Oberlandesgericht, zu dessen Bezirk das ersuchte Gericht gehört. Erklärt das Oberlandesgericht die Ablehnung für unbegründet, so muß das ersuchte Amtsgericht dem Ersuchen stattgeben; hält aber das Oberlandesgericht die ablehnende Haltung des Amts-

gerichts für zutreffend, so haben die Beteiligten oder das ersuchende Amtsgericht kein Recht, sich weiter zu beschweren. Die Entscheidung des Oberlandesgerichts ist stets unanfechtbar. § 87 Abs. 1 RG GVG. Insbesondere ist eine Beschwerde an das Reichsgericht nicht zulässig (RG 55 275).

Beispiel.

Im Grundbuch von Lobau Band I Bl. Nr. 10 stehen in Abt. III unter Nr. 3 für den Kaufmann Richard Reiche in Lobau 3000 Mark Darlehn als Hypothek eingetragen. Reiche ist verstorben und nach dem vom Amtsgericht Lobau ausgestellten Erbscheine von seinen drei Söhnen Arthur, Bernhard und David beerbt worden; Arthur wohnt in Lobau, Bernhard in Königsberg i. Pr. und David in Stettin. Die Erben haben die 3000 Mark von dem Grundstückseigentümer, Schmiedemeister Karl Schröder in Lobau, ausgezahlt erhalten und wollen daher die Löschung der Hypothek bewilligen. Sie können dies in der Weise bewirken, daß jeder an seinem Wohnorte zu einem dort wohnhaften Notar oder auch auf das dort befindliche Amtsgericht geht und die Löschungsbevollmächtigung zu Protokoll gibt, oder auch nur die selbstgeschriebene Löschungsbevollmächtigung der Unterschrift nach beglaubigen läßt. Die Angelegenheit kann aber auch — nach der freilich nicht unzweifelhaften Praxis — im Wege der Rechtshilfe erledigt werden. In diesem Falle bewilligt Arthur Reiche vor dem Amtsgerichtsrat Schmidt in Lobau unter Überreichung des Erbscheins und des Hypothekenbriefs die Löschung der 3000 Mark, während der miterblichene Grundstückseigentümer Schröder die Löschung beantragt und gleichzeitig bittet, die übrigen Erben durch Ersuchen der Amtsgerichte ihres Wohnsitzes über ihren Beitritt zu der Lösungsverhandlung zu vernehmen.

Auf die aufgenommene Verhandlung setzt der Amtsgerichtsrat Schmidt folgende Verfügung:

D.

1. Der Hypothekenbrief über 3000 Mark und der Erbschein sind in besondere Verwahrung zu nehmen¹⁾.

2. Urschriftlich

an
die Amtsgerichte
in
a) Königsberg i. Pr.
b) Stettin

mit dem Ersuchen:

zu a: den Buchhalter Bernhard Reiche, Königsberg i. Pr.,
Hohestr. 12,

zu b: den Schlossermeister David Reiche, Stettin, Friedensstr. 3
über den Beitritt zu nebenstehender Verhandlung zu vernehmen

Amtsgericht Lobau, den 9. September 1921

Schmidt.

D. B. nach 2 Monaten²⁾.

¹⁾ Es ist zweckmäßig, die überreichten Urkunden nicht mitzusenden, um einem etwaigen Verluste vorzubeugen. Um sie sicher aufzubewahren, sind sie vom Grundbuchführer in besondere Verwahrung zu nehmen. § 61 Nr. 2 Gesch. D.

²⁾ Der Gerichtsschreiber hat vor Absendung des Schriftstücks einen sog. Versendungsbeleg zu fertigen und diesen nach zwei Monaten dem Richter vorzulegen, falls nicht inzwischen der Vorgang zurückgelangt ist.

Der Vorgang gelangt zunächst an das Amtsgericht Königsberg; der für Erledigung von Rechtshilfesachen in Zivilsachen zuständige Richter verfügt die Vorladung des Buchhalters Reichs, nimmt mit dem Erschienenen eine Beitrittsverhandlung auf und sendet die Vorgänge an das Amtsgericht in Stettin unter Benachrichtigung des Amtsgerichts Lobau von der Weiterleitung¹⁾. Das Amtsgericht Stettin verfährt wie das Amtsgericht Königsberg und sendet dann die Vorgänge an das Amtsgericht Lobau zurück. Der Amtsgerichtsrat Schmidt verfügt dann die Herausgabe der in Verwahrung des Grundbuchführers befindlichen Urkunden und erläßt die Löschungsvorfügung (vgl. unten § 109).

§ 10. Gerichtssprache. Dolmetscher.

Die Gerichtssprache ist die deutsche. Die Verhandlungen vor dem Richter werden in deutscher Sprache geführt; ist ein Beteiligter des Deutschen nicht mächtig, so muß ein Dolmetscher zugezogen werden, auf dessen Vereidigung die Parteien verzichten können. Der Zuziehung eines Dolmetschers bedarf es nicht, wenn der Richter der fremden Sprache, in der sich der Beteiligte erklärt, mächtig ist.

§ 1 PrZGG; §§ 8, 9 ZGG; §§ 186 bis 193 GVG.

Bei der gerichtlichen Beurkundung von Rechtsgeschäften gelten für die Zuziehung von Dolmetschern besondere Vorschriften, vgl. unten § 134.

Auch die dem Grundbuchamt eingereichten Urkunden müssen in deutscher Sprache abgefaßt sein; deutsche Übersetzungen von Urkunden in fremder Sprache sind nur zulässig, wenn sie als öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden im Sinne des § 29 GVB angesehen werden können.

§ 11. Kosten- und Stempelvorschriften. Armenrecht.

1. Der dritte Abschnitt des I. Teils des PrZGG handelt von den Kosten in Grundbuchsachen; jedoch finden auch die allgemeinen Vorschriften des ersten Abschnitts, so das im § 15 erwähnte Zurückbehaltungsrecht der Gerichtskasse an Ausfertigungen und Abschriften, z. B. Hypothekenbriefen, die Vorschriften über Gebührenfreiheit, Verjährung, Wertberechnung usw., auf Grundbuchsachen entsprechende Anwendung. Ferner ist zu beachten § 108 (Gebühr für die Zurücknahme oder Zurückweisung von Anträgen) und der zehnte Abschnitt, der die Auslagen behandelt; Schreibgebühren und Porto sind durch Pauschsätze ersetzt, die jetzt 30 v. H. der Gebühren betragen. Schreibgebühren sind nur noch für die auf Antrag erteilten Abschriften zu erheben, und zwar jetzt 2 M. für die Seite. In Fällen, wo Gebührenfreiheit besteht, sind natürlich

¹⁾ Diese Benachrichtigung erfolgt, damit das die Angelegenheit betreibende Gericht weiß, in welcher Lage sich die Sache befindet und an welche Behörde es sich im Falle von Verzögerungen zu wenden hat.

Schreibgebühren und Porto stets anzusetzen. Die Gebühren sind durch Gesetz vom 29. April 1920 (GS S. 155) und vom 10. Dezember 1920 (GS S. 540) erhöht.

2. Die Stempelgesetzlichen Vorschriften sind enthalten im PrStG nebst Tarif (GS S. 535), den Ausf. Bestimmungen des Finanzministers vom 16. August 1910, der Allg. BfG über gerichtliche Landesstempelfachen vom 28. Juli 1910 (JMBl S. 299)¹⁾, sowie im RStG. Tariffstelle 8 und 32 des PrStG sowie 11 des RStG haben indes durch das Grunderwerbsteuergesetz vom 12. September 1919 (RGBl S. 1617) im Wesentlichen ihre Bedeutung verloren. Hiernach wird vom Reiche beim Übergang des Eigentums an inländischen Grundstücken oder Berechtigungen, auf die die Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke Anwendung finden, eine Grunderwerbsteuer in Höhe von grundsätzlich 4 v. H. des gemeinen Werts²⁾ oder des Veräußerungspreises, falls dieser höher ist als der gemeine Wert, erhoben³⁾. Die Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch darf erst stattfinden, wenn dem Grundbuchamt eine Bescheinigung der Steuerstelle beigebracht ist, daß die Steuer gestundet⁴⁾ oder sichergestellt ist oder eine Steuer nicht zur Erhebung gelangt (§ 24 a. a. D.) Letzteres ist der Fall bei Grundstücksübertragungen, die gewissen gemeinnützigen Zwecken dienen, bei Nachlaßteilungen, beim Erwerb der Abkömmlinge von Eltern und Voreltern sowie der Eltern von den Kindern (nicht etwa der Großeltern von den Enkeln). Im einzelnen vgl. § 8 des Gesetzes. Die Grundbuchämter sind mit der Erhebung der Grunderwerb-

¹⁾ Die Allg. BfG vom 28. Juli 1910 ist, soweit sie die Erhebung einer Abgabe von Grundstücksübertragungen betrifft, durch die Allg. BfG vom 5. März 1920 (JMBl S. 94) aufgehoben worden.

²⁾ Über die Berechnung des gemeinen Werts vgl. § 152 ff. der Reichsabgabenordnung vom 13. Dezember 1919 (RGBl S. 1993). Nach einer Entscheidung des Reichsfinanzhofs vom 21. Januar 1920 IIA 234/19 (Bd. 2 S. 133 der Sammlung der Entscheidungen und Gutachten des Reichsfinanzhofs) bildet der Wert einer Wirtschaftskonzession bzw. die für den Verzicht darauf gezahlte Vergütung als werterhöhende Eigenschaft einen Teil des Grundstückskaufpreises.

³⁾ Von dem Steueraufkommen erhalten die Länder 50 v. H.; welchen Teil sie hiervon den Gemeinden (Gemeindeverbänden) überlassen, unterliegt ihrer freien Bestimmung. Hinzu kommen noch Zuschläge, die von den Ländern sowie mit Genehmigung der Landesregierung von den Gemeinden und den Gemeindeverbänden für ihre Rechnung erhoben werden, insgesamt aber nicht mehr als 2 v. H. betragen dürfen (§ 37 ff., 62 des Landessteuergesetzes vom 30. März 1920, RGBl S. 402); vgl. hierzu Ges. betr. den preussischen Anteil an der Grunderwerbsteuer und Gesetz betr. die Erhebung von Zuschlägen zur Grunderwerbsteuer, beide vom 7. Mai 1920, GS S. 277, 278.

⁴⁾ Wegen Stundung der Grunderwerbsteuer vgl. Erlaß des Reichsfinanzministeriums vom 26. Mai 1920 III a 1674 K, abgedruckt im JMBl 1920 S. 266.

steuer nicht befaßt. Sie haben lediglich der zuständigen Steuerstelle von den Eintragungen des Eigentumsüberganges Mitteilung zu machen (§ 25). Über die Absendung der Übereignungsanzeigen ist von dem Grundbuchführer eine monatlich abzuschließende und zu bescheinigende Mitteilungsliste zu führen (§ 142 der Ausführungsbestimmungen zum Grunderwerbsteuergesetz vom 14. Oktober 1919, abgedruckt im *JMBI* S. 555), vgl. auch unten § 29. Auf § 24 des Grunderwerbsteuergesetzes sind die Beteiligten vom Grundbuchamt hinzuweisen. § 5 der Allg Bfg vom 11. November 1919 (*JMBI* S. 553).¹⁾ Über die Anwendung des § 24 bei der Eintragung des Übergangs der Staatseisenbahnen auf das Reich im Grundbuche, vgl. den durch Allg Bfg vom 30. Juli 1920 (*JMBI* S. 406) mitgeteilten Erlaß des Reichsfinanzministers vom 6. Juli 1920 IIIa 2611 K.

Die gebräuchlichsten Landesstempel in Grundbuchangelegenheiten sind folgende:

Abtretung von Rechten $\frac{1}{20}$ v. H. (L. St. 2), Ausfertigungen und Nebenausfertigungen 3 Mark (L. St. 10), Nießbrauchsbestellungen $\frac{3}{10}$ v. H. (L. St. 44) des Kapitalwerts der Nutzung, Schuldverschreibungen $\frac{1}{12}$ v. H. (L. St. 58), Sicherstellung von Rechten 0,50 Mark bis 5 Mk. (L. St. 59), unschätzbar 1,50 M. (Höchstbetragsicherungs-Hypotheken, Löschungsvormerkungen u. dgl.), Verträge 3 Mark (L. St. 71), Vollmachten 0,50 Mark bis 20 Mark (L. St. 73)²⁾, Vorrechtseinräumungen 3 Mark, (L. St. 74) Zeugnisse (Mittekte) 3 Mark (L. St. 77); bei gerichtlichen oder notariellen Beurkundungen ist, wenn ein höherer Stempel nicht anzusetzen ist, mindestens der Protokollstempel von 3 Mark (L. St. 35) zu berechnen. Hierzu treten nach dem Gesetz vom 14. Januar 1921 (GG S. 117) Zuschläge in Höhe von 100 v. H. beim Wertstempel und von 300 v. H. beim Fixstempel. Vgl. hierzu die Verfügung des pr. Finanzministers vom 22. Februar 1921 II 1935, abgedruckt im *JMBI* S. 129 ff. Sachliche Stempelbefreiung liegt vor bei Werten von nicht mehr als 300 Mark. Die Geltung des Gesetzes vom 14. Januar 1921 ist vorgesehen bis zum 31. März 1922.

¹⁾ Soll nach Übertragung eines Erbanteils an einem Nachlaß, zu dem ein Grundstück gehört, das Grundbuch, in dem die Erbengemeinschaft als Eigentümer eingetragen ist, berichtigt werden, so ist eine Bescheinigung nach § 24 des Grunderwerbsteuergesetzes jedenfalls dann nicht beizubringen, wenn die Übertragung nicht dazu geführt hat, daß sämtliche Erbanteile in einer Person vereinigt sind. Beschluß des Kammergerichts vom 15. April 1920, abgedruckt im *JMBI* S. 564.

²⁾ Nach § 31 GBD ist die im notariellen Kaufvertrage erteilte Vollmacht stempelfrei, wenn die Auflassung vor dem Grundbuchamt erklärt ist. Bedingung ist aber, daß die Vollmacht ausdrücklich zur Auflassung vor dem Grundbuchamt ermächtigt; vgl. Allg Bfg vom 3. Juli 1919 (*JMBI* S. 363).

Für die Stempelerhebung ist der § 30 PrStG und § 2 der Allg Bfg vom 28. Juli 1910 über gerichtliche Landesstempelsachen von Bedeutung. Hiernach sollen die Stempelabgaben für die bei Gericht aufgenommenen Urkunden sowie für eine Reihe außergerichtlicher, unverteuert oder ungenügend versteuert eingereichter Urkunden nach den für Gerichtsgebühren geltenden Vorschriften eingezogen werden.

Zu beachten ist auch die durch § 30^a PrStG und § 22 der Allg Bfg vom 28. Juli 1910 angeordnete Prüfungs- und Anzeigepflicht der Beamten. Alle Behörden und Beamten, denen richterliche oder Polizeigewalt anvertraut ist, haben die besondere Verpflichtung, auf Befolgung der Stempelgesetze zu halten und alle bei ihrer Amtsverwaltung zu ihrer Kenntnis kommenden Zuwiderhandlungen gegen das StG von Amts wegen zur Anzeige zu bringen.

3. Auf das Armenrecht in Grundbuchsachen finden die §§ 114ff. ZPO entsprechende Anwendung. Art. 1 PrStG; § 14 StG. Durch die Bewilligung des Armenrechts erlangt der betreffende Beteiligte die einstweilige Befreiung von der Berichtigung der rückständigen und der künftig erwachsenden Gerichtskosten, der baren Auslagen und der Stempelsteuer, Beiordnung eines Anwalts, falls dies erforderlich oder angemessen erscheint, sowie gebührenfreie Inanspruchnahme eines Notars.

Zweiter Abschnitt.

Die Einrichtung des Grundbuchs.

§ 12. Die leitenden Grundsätze der Grundbuchverfassung. Publizitäts-, Eintragungs-, Legalitätsprinzip.

Das Grundbuch bezweckt in erster Linie die Ermittlung und Feststellung der einzelnen Grundstücke, sodann die Sicherung und Befestigung des Eigentums daran und schließlich die Darstellung seiner Belastungen, insbes. der Hypotheken und Grundschulden (RGZ 25 A 114). Es werden daher alle Grundstücke, soweit nicht gewisse Gruppen ausdrücklich vom Buchungszwang befreit sind (§ 90 GBD), in das Grundbuch eingetragen, und die an jedem einzelnen Grundstück bestehenden Rechte werden durch das Grundbuch nachgewiesen.

Der Zweck, für den die Grundbücher bestimmt sind, ist nur erreichbar, wenn demjenigen, der ein auf die Erwerbung eines Rechtes an einem

Grundstück gerichtetes Rechtsgeschäft im Vertrauen auf den Inhalt des Buches vornimmt, dieser Inhalt als richtig und vollständig gewährleistet, dem Buche öffentlicher Glaube (*publica fides*) beigelegt wird. (Publizitätsprinzip.) Hierdurch wird der Erwerb von Rechten an Grundstücken im Verkehrsinteresse auf eine sichere und feste Grundlage gestellt; vgl. § 892 BGB. Geschützt wird aber nur der vollendete Erwerb, so daß beim Eigentumserwerb an einem Grundstück der Erwerber sich nicht schon nach erfolgter Auflassung, sondern erst nach der auf Grund der Auflassung erfolgten Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch mit Erfolg auf seinen guten Glauben berufen kann. (RGZ 27 A 97.) Unzulässige Eintragungen genießen den Schutz des öffentlichen Glaubens nicht (RG 88 27f.). Ferner kann sich der Erwerber auf seinen guten Glauben nicht berufen, wenn das Grundstück zur Zeit der Auflassung auf zwei Grundbuchblättern für zwei verschiedene Eigentümer eingetragen stand. RGZ 39 A 154. Streitig ist, ob der öffentliche Glaube des Grundbuchs sich auch auf die in dem Bestandsverzeichnis enthaltenen Angaben über die Lage und Größe des Grundstücks erstreckt. Nach RGZ 27 A 86, 30 A 206 erstreckt sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs nicht auf die im Bestandsverzeichnis enthaltenen Katasterangaben rein tatsächlicher Natur, die, wie namentlich die über Lage und Größe des Grundstücks, nur zur nachrichtlichen Beschreibung des Grundstücks dienen, wohl aber auf diejenigen Katasterangaben, die die eingetragenen dinglichen Rechte, namentlich das Eigentumsrecht, hinsichtlich des Gegenstandes umgrenzen und feststellen; vgl. auch RG 73 125 und unten § 17. Der öffentliche Glaube erstreckt sich nicht auf einen vorgemerkten Anspruch, noch weniger auf unmögliche Rechtsverhältnisse (RG 88 27; 98 219). Er schützt auch nicht den, der im Wege der Zwangsvollstreckung oder Arrestvollziehung ein Recht an einem Grundstück erwerben will; vielmehr ist der öffentliche Glaube nur zugunsten des Erwerbs durch Rechtsgeschäfte anerkannt (RGZ 20 A 88; RG 54 105; 59 315; 68 153; 72 271; 90 335; 97 227).

Bei einem Widerspruch zwischen dem Inhalt des Buches und der wirklichen Rechtslage tritt nun freilich der Übelstand ein, daß für den, der dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs gefolgt, also dadurch geschützt ist, ein anderer Rechtsstand des Grundstücks gilt wie für die sonstigen Beteiligten. Allein dieser Übelstand wird gehoben oder doch wesentlich abgeschwächt, wenn man die Buchführung für den Rechtserwerb selbst derart verwertet, daß der Erwerb in den praktisch wichtigsten Fällen, also namentlich in den Fällen der Eigentumsübertragung und der Hypothekenbestellung, von der Eintragung in das Buch abhängig gemacht wird. (Eintragungsprinzip.)¹⁾

¹⁾ Wegen des mit dem Eintragungsprinzip zusammenhängenden Konfensprinzips s. unten § 44.

Die Gefährdung wohlervorbener Rechte durch das Publizitätsprinzip beschränkt sich auf das geringste Maß, wenn für die Eintragungen bestimmte, einem Widerspruch zwischen dem Buch und der wirklichen Rechtslage möglichst vorbeugende Voraussetzungen vorgeschrieben, die Grundbuchbehörden also verpflichtet werden, eine Eintragung nur beim Vorhandensein der gesetzlichen Voraussetzungen vorzunehmen. (Legalitätsprinzip)¹⁾.

§ 13. Fortführung der alten Grundbücher.

Die bisher geführten, nach Maßgabe der Preuß. Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 eingerichteten Grundbücher gelten als Grundbücher im Sinne der Reichsgesetze und werden weitergeführt. Art. 3 Bdg. und § 27 Allg. Bfg. Die Vorschriften des BGB und der GBO über das Grundbuch und über die Eintragungen in das Grundbuch kommen auf die bisher geführten Bücher und alle Eintragungen in ihnen zur Anwendung.

Die alten Grundbücher sind entweder gemäß Form. I nach Realfolien dergestalt angelegt, daß jedes Grundstück ein besonderes Grundbuchblatt hat²⁾, oder sie weisen nach Personalfolien gemäß Form. II unter einem Artikel sämtliche Grundstücke eines Eigentümers nach.

Diese alten Grundbücher bestanden zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der Grundbuchordnung, d. h. am 1. Januar 1900, im Kammergerichtsbezirke und in den Oberlandesgerichtsbezirken Königsberg, Marienwerder, Stettin, Posen, Breslau, sowie in den preussischen Bezirken der Oberlandesgerichte in Hamm, Naumburg und Jena vollständig und in den Oberlandesgerichtsbezirken Kiel, Celle, Kassel, Frankfurt a. M. und Köln teilweise³⁾. Die seitdem angelegten Grundbuchblätter sind sämtlich nach dem neuen Formular eingerichtet; vgl. unten §§ 14ff. Nach Art. 186 GG BGB wird der Zeitpunkt, in dem das Grundbuch für einen Bezirk als angelegt anzusehen ist, durch landesherrliche Verordnung bestimmt; eine solche Verordnung ist am 13. November 1899 ergangen; zahlreiche weitere Verordnungen haben sich seitdem angeschlossen; s. § 14.

Sind in den alten Grundbüchern die Grundstücke bisher nicht unter

¹⁾ Die Ausführungen über die Grundprinzipien sind den Motiven III, 17 und der Denkschrift S. 171 entnommen.

²⁾ Die Eintragung mehrerer Katasterparzellen unter verschiedenen Nummern auf dem Titelblatt des Form. I ergibt nicht, ob diese Parzellen mehrere selbständige Grundstücke oder ein rechtlich einheitliches Grundstück sind. Die Frage, welches dieser Rechtsverhältnisse vorliegt, ist nach dem sonstigen Inhalt des Grundbuchblattes zu beurteilen. Dies gilt auch für die Zeit seit dem 1. Januar 1900, solange das Grundbuchblatt nach dem alten Formular fortgeführt wird (RGZ 37 A 209).

³⁾ Vgl. die Anlage zu Art. 3 Bdg.

Angabe des Namens, der Gemarkung, der Nummern des Kartenblattes und der Parzelle sowie der Nummer der Grundsteuermutterrolle und der Gebäudesteuerrolle bezeichnet, so muß diese Bezeichnung allmählich von Amts wegen bewirkt werden. Jedoch bedarf es der Angabe der Gemarkung nicht, wenn diese denselben Namen hat wie der Bezirk, für den das Grundbuch eingerichtet ist. In gleicher Weise sind auch die in den alten Büchern durch Aufführung einer großen Zahl einzelner zu einem Grundstück gehörigen Parzellen entstandenen Unübersichtlichkeiten gemäß § 3 Abs. 2 Allg BfG zu beseitigen. §§ 27, 28 Allg BfG.

Die bei den alten Grundbüchern zu bewirkenden Neueintragungen erhalten an den in den bisherigen Formularen dafür geeigneten Stellen ihren Platz. Hierbei ist nach Möglichkeit, nötigenfalls unter handschriftlicher Änderung, dahin zu wirken, daß das alte Formular allmählich in Übereinstimmung mit dem neuen Formular gebracht wird.

Schwierigkeiten ergeben sich bei der Anpassung der alten Formulare an das neue Formular besonders beim Verzeichnis des Bestandes. Hier reicht häufig der Raum in den alten Formularen für die in das Bestandsverzeichnis des neuen Formulars aufzunehmenden Bemerkte nicht aus. In einem solchen Falle sind an der geeigneten Stelle des bisherigen Formulars neue Einlagebogen mit dem alten Grundbuch fest zu verbinden, die der Einrichtung des Bestandsverzeichnisses im neuen Formular entsprechen; auf dem Einlagebogen ist die Stelle des bisherigen Formulars, zu welcher der Bogen gehörte, sowie die Zeit der Einfügung anzugeben.

Sind also z. B. in dem nach dem alten Formular I geführten Grundbuch von Buchhain Bd. II Bl. Nr. 45 auf dem Titel unter Sp. Bezeichnung des Grundstücks aufgeführt: unter Nr. 1 das Gut Buchhain und unter Nr. 2 das Vorwerk Neutrug von 65 a 30 qm Größe, und soll die Nr. 2 nach Abzweigung eines Trennstücks von 5 a 30 qm Größe, das auf ein anderes Grundbuchblatt übertragen ist,¹ auf Bd. II Bl. Nr. 45 nach dem neuen Bestande eingetragen werden, so würden zunächst die Eintragungen zu Nr. 2 auf dem alten Formular rot zu unterstreichen sein, während Nr. 1 des Titels unverändert bleibt. Auf das alte Titelblatt würde sodann der Vermerk zu setzen sein:

„Fortsetzung vorher.“

Vor das Titelblatt ist dann ein Einlagebogen zu heften, der das Bestandsverzeichnis nach neuem Formular enthält. Vorn auf den Bogen setzt der Grundbuchführer folgenden Vermerk:

Eingeschaltet als Fortsetzung des Bestandsverzeichnisses zu Bd. II Bl. Nr. 25 des Grundbuchs von Lobau am 24. April 1921.

Lehmann,
Zustizobersekretär.

Schließlich erfolgt die Eintragung des Neubestandes der früheren Nr. 2 in den Spalten 1—10 des neuen Formular entsprechenden Einlagebogens und in den Spalten 13 und 14 dort wird die Abschreibung des Trennstücks von 5 a 30 qm Größe vermerkt.

Von dem geschilberten Verfahren ist nur in dem Fall Abstand zu nehmen, daß das Grundbuchblatt durch die Einfügung des Einlagebogens unübersichtlich werden würde; es müßte dann das ganze Grundbuchblatt nach Maßgabe des neuen Formulars umgeschrieben werden. § 28 Allg BfG und III der Allg BfG vom 31. März 1919 (JMBI S. 207.) Zur Behebung von Zweifeln ist bei einer Reihe von Eintragungen, die in die nach den alten Formularen angelegten Grundbücher erfolgen sollen, näher bestimmt, an welcher Stelle der alten Formulare sie zu vermerken sind. Es sollen nämlich:

1. der Vermerk über die Eintragung des ursprünglichen Bestandes des Blattes (Zeit der Eintragung, Nummer des bisherigen Blattes usw.),
2. die Übertragung eines Grundstücks auf das Blatt sowie die Vereinigung mit einem auf dem Blatte bereits eingetragenen Grundstück oder die Zuschreibung als Bestandteil zu einem solchen Grundstück,
3. die Vereinigung mehrerer auf dem Blatte eingetragener Grundstücke zu einem Grundstück sowie die Zuschreibung eines solchen Grundstücks zu einem andern als Bestandteil,
4. die Vermerke, durch die bisherige Grundstücksteile als selbständige Grundstücke eingetragen werden,
5. die Vermerke über Berichtigungen der Bestandsangaben, bei dem bisherigen Formular I auf dem Titel, bei dem bisherigen Formular II in Sp. 8 der ersten Abteilung eingetragen werden.

Ferner sollen die Vermerke über Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer eines auf dem Blatte verzeichneten Grundstücks zustehen, sowie über die Änderung oder Aufhebung eines solchen Rechtes bei Formular I auf dem Titel, bei Formular II in der ersten Abteilung, unter Verweisung auf die laufende Nummer des Grundstücks, dessen jeweiligem Eigentümer das Recht zusteht, eingetragen werden.

Endlich hat die Eintragung des Eigentümers sowie der Miteigentümer unter Angabe der Anteile der Berechtigten in Bruchteilen oder unter Bezeichnung des für die Gemeinschaft maßgebenden Rechtsverhältnisses beim Formular II auf dem Titel zu erfolgen. § 28 Allg BfG. Im übrigen sind auch bei der Fortführung der bisherigen Bücher die für die neuen Bücher bestimmten Vorschriften der §§ 1 bis 4, 6, 8 bis 19, 22 bis 26 Allg BfG zu beachten¹⁾.

¹⁾ Ein im Grundbuch auf dem alten Titelblatt verzeichnetes Recht gelangt nicht dadurch zur Lösung, daß es bei Anlegung eines neuen Titelblattes auf dieses oder bei Anlegung eines Bestandsverzeichnisses auf das Verzeichnis der mit dem Eigentum verbundenen Rechte nicht mitübertragen wird. Die Übertragung ist vielmehr jederzeit von Amts wegen nachzuholen (RGZ 43 117).

Neu anzulegende Grundbuchblätter sind überall, auch in den Landesteilen Preußens, in denen am 1. Januar 1900 das Grundbuch als vollständig angelegt galt, nach den neuen Vorschriften einzurichten, es sei denn, daß sie sich in bereits eingebundenen alten Büchern befinden. § 27 Allg. Vfg.

Einrichtung der neuen Grundbücher.

§ 14. Allgemeines.

Für jeden Gemeindebezirk oder selbständigen Gutsbezirk und, wenn ein Gemeindebezirk zum Zwecke der Grundbuchanlegung in mehrere Bezirke geteilt ist, für jeden Anlegungsbezirk, wird ein Grundbuch eingerichtet. Wird ein Gemeinde- oder Gutsbezirk mit einem anderen Gemeinde- oder Gutsbezirk vereinigt, so können die bisherigen Grundbuchbezirke beibehalten werden. (Allg. Vfg. vom 25. September 1908 (RMBl. S. 355). Solange nicht für alle Grundbuchbezirke Preußens das Grundbuch als angelegt anzusehen ist (vgl. oben § 13), hat der Justizminister alljährlich im Monat Januar die Bezirke, für die während des vorhergehenden Kalenderjahres die Anlegung erfolgt ist, in der Gesetzsammlung bekannt zu machen. Art. 36 Abs. 1 Vdg. Zu diesem Behufe haben die betreffenden Grundbuchämter, solange nicht für alle zu ihrem Bezirk gehörenden Grundbuchbezirke und Anlegungsbezirke das Grundbuch als angelegt anzusehen ist, alljährlich bis zum 15. Dezember dem Landgerichtspräsidenten ein Verzeichnis der Bezirke einzureichen, für die während des Kalenderjahres die Anlegung des Grundbuchs bekannt gemacht worden ist; in dem Verzeichnis ist die Nummer des Amtsblatts anzugeben, durch das die Bekanntmachung erfolgt ist. Eine nachträglich bis zum Schlusse des Jahres bewirkte Bekanntmachung ist dem Landgerichtspräsidenten unverzüglich anzuzeigen. Nr. 6 Allg. Vfg. vom 18. November 1899 (RMBl. S. 347).

Das Grundbuch kann aus mehreren Bänden bestehen; die Bände erhalten fortlaufende Nummern. Jedes Grundstück erhält im Grundbuch ein besonderes Grundbuchblatt; dieses Blatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzusehen. Die Grundbuchblätter erhalten fortlaufende Nummern, und zwar ist aus praktischen Gründen, insbesondere um die Angabe des Grundbuchbandes bei der Bezeichnung des Grundbuchblattes entbehrlich zu machen und um Verwechslungen zu vermeiden, angeordnet, daß die Nummern der Grundbuchblätter durch alle Bände des Grundbuchs eines Anlegungsbezirks fortlaufen. §§ 2, 3 GBN; §§ 1, 2 Allg. Vfg.; R. Vfg. d. J. M. vom 10. März 1902 I 1203.

Bei dem Amtsgericht Lobau ist ein aus 30 Bänden bestehendes Grundbuch für die Stadt Lobau angelegt; die Bände tragen die Nummern 1 bis 30 und enthalten zurzeit 900 Grundbuchblätter. Diese Blätter haben die

Nummern 1 bis 900, so daß nicht etwa in jedem Bande die einzelnen Grundbuchblätter besonders gezählt werden.

Jedes Grundbuchblatt besteht aus der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen. § 5 Abs. 2 Allg Bfg.

§ 15. Die Aufschrift.

In der Aufschrift sind das Amtsgericht, der Bezirk, der Kreis, zu dem der Bezirk gehört, sowie die Nummern des Bandes und des Blattes anzugeben. Auf die Vereinigung des Bezirks mit einem anderen Bezirk ist gegebenenfalls durch einen Zusatz hinzuweisen. Allg Bfg vom 25. September 1908. (MBl S. 355, Nr. 2.) Gehört der Bezirk zu einem Stadtkreis, so ist die Angabe des Kreises nicht erforderlich. § 6 Allg Bfg.

Die Aufschrift lautet also z. B.:

Amtsgericht Lobau.

Grundbuch
von
Buchhain, Kreis Seefeld.
Bd. I Bl. Nr. 12.

oder

Amtsgericht Lobau.

Grundbuch von Lobau.
Bd. II Bl. Nr. 46.

Das Bestandsverzeichnis.

Das Bestandsverzeichnis zerfällt in das Verzeichnis der Grundstücke und das Verzeichnis der mit dem Eigentum verbundenen Rechte. § 7 Allg Bfg.

§ 16. Das Verzeichnis der Grundstücke¹⁾.

Das Verzeichnis der Grundstücke hat 14 Spalten.

Die Spalte 1 ist für die Angabe der laufenden Nummer des Grundstücks, die Spalte 2 für die Bezeichnung der bisherigen laufenden Nummer des Grundstücks in Fällen bestimmt, in denen durch Vereinigung mehrerer Grundstücke oder Zuschreibung eines Grundstücks zu einem anderen oder durch Abschreibung eines Grundstücks ein oder mehrere bisherige Grundstücke verschwinden und ein neues an ihre Stelle tritt.

Der Inhalt der Spalten 3 bis 10 wird aus den Steuerbüchern (unten § 17) übernommen, und zwar enthält:

Sp. 3 den Namen der Gemarkung, z. B.

Lobau, Buchhain.

Sp. 4 die Nummern des Kartenblattes (der Flur) und der Parzelle z. B.
Ktbl. 2 Fl. Abschn. Nr. 54.

¹⁾ Über den Begriff des Grundstücks vgl. RG 68 25; 84 270; RGZ 37 A 209.

- Sp. 5 die Artikelnummer der Grundsteuermutterrolle.
 Sp. 6 die Nummer der Gebäudesteuerrolle.
 Sp. 7 die Wirtschaftsart (also die Angabe, ob das Grundstück in Acker, Wiese, Weide, Holzung, Garten, Odland oder in einem bebauten Hofraum mit Hausgarten oder dgl. besteht) und die Lage (also die Straße, Hausnummer oder sonstige ortszübliche Bezeichnung).

Beispiele für Eintragungen in Sp. 7:

bebauter Hofraum im Dorfe.
 Wiese am Tiefen See.
 Bauernhof Nr. 8.
 Bebauter Hofraum mit Hausgarten.
 Friedenstr. 23.

- Sp. 8 die Größe nach ha, a und qm oder, falls diese aus den Steuerbüchern nicht ersichtlich ist, ein Vermerk hierüber.
 Sp. 9 den staatlich ermittelten Grundsteuerreinertrag nach Talern und Hundertsteln von Talern.
 Sp. 10 den staatlich ermittelten Gebäudesteuernutzungswert nach Mark.

Sehr häufig, namentlich bei größeren Gütern, kommt es vor, daß ein Grundstück aus zahlreichen einzelnen Katasterparzellen besteht. Würden alle diese Parzellen in Sp. 4 des Bestandsverzeichnisses aufgenommen, so könnte leicht das Grundbuch unübersichtlich werden. In solchen Fällen braucht der Grundbuchrichter die Sp. 4 überhaupt nicht auszufüllen, wenn die Parzellen nach Ausweis eines bei den Grundakten befindlichen beglaubigten Auszugs aus der Grundsteuermutterrolle in dieser auf einem oder mehreren Artikeln nachgewiesen sind, die andere Parzellen nicht umfassen. Liegt ein solcher Auszug nicht vor, so kann der Grundbuchrichter die Katasterbehörde um die Erteilung eines solchen, erforderlichenfalls auch um die vorherige Eintragung des Grundstücks auf einem oder mehreren besonderen Mutterrollenartikeln von Amts wegen ersuchen. § 3 Abs. 2 Allg Bfg. In solchen Fällen brauchen auch nicht in Sp. 7 die für jede einzelne Parzelle in den Steuerbüchern gebrauchten Bezeichnungen ihrer Wirtschaftsart und Lage eingetragen zu werden, sondern es genügt die Angabe des Gesamtnamens des Grundstücks, z. B. Rittergut Neufelde, Bauergut Nr. 40 u. dgl. § 3 Abs. 3 Allg Bfg. Endlich brauchen auch in Sp. 8 nicht die Größen und in den Sp. 9 und 10 nicht die Reinerträge und Nutzungswerte der einzelnen Parzellen vermerkt zu werden, sondern es genügt die Angabe der Gesamtgröße sowie des Gesamtbetrags des Grundsteuerreinertrags und des Gebäudesteuernutzungswertes. § 8 Abs. 2 Satz 2 Allg Bfg.

Besteht also z. B. der in der Gemarkung Buchhain belegene Bauernhof Nr. 18 aus folgenden Parzellen:

Abt. 4 Nr. 47 Weide am großen Graben von 23 a 20 qm und 0,03 Lr. R.G.

Ktbl. 4 Nr. 49 Holzung am Tiefen See von 67 a 40 qm und 0,5 Tr. R.G.

Ktbl. 5 Nr. 14 bebauter Hofraum im Dorfe von 5 a 22 qm und 50 M. N.W.

Ktbl. 5 Nr. 20 Acker auf den Rehbergen von 3 ha 42 a 33 qm und 23,49 Tr. R.G.,

so können zwar diese Parzellen einzeln mit den näheren Angaben über Wirtschaftsart, Lage, Größe, Reinertrag und Nutzungswert in das Grundbuch eingetragen werden. Würde aber der Richter annehmen, daß durch Aufführung der einzelnen Parzellen das Grundbuch unübersichtlich werden würde, und würden die vier Parzellen ausweislich eines bei den Akten befindlichen Auszugs aus der Grundsteuer Mutterrolle auf einem Artikel der Mutterrolle nachgewiesen sein, der andere Parzellen als diese vier nicht umfaßt, so würden diese Parzellen in folgender Weise in das Bestandsverzeichnis des betreffenden Grundbuchblatts einzutragen sein:

- Sp. 1. 1.
- Sp. 2. —
- Sp. 3. Buchhain.
- Sp. 4. — (keine Eintragung!)
- Sp. 5. 4.
- Sp. 6. 25.
- Sp. 7. Bauerhof Nr. 18.
- Sp. 8. 4 ha 38a 15 qm.
- Sp. 9. 23,97 Tr.
- Sp. 10. 50 M.

Die Spalten 11 und 12 des Bestandsverzeichnisses dienen zur Aufnahme des Bestandes und der Zuschreibungen.

Sp. 11 enthält die Nummer des von der Eintragung betroffenen Grundstücks.

In Sp. 12 sind einzutragen und vom Grundbuchrichter und Grundbuchführer zu unterschreiben:

1. Der Vermerk über die Eintragung des ursprünglichen Bestandes des Blattes (Zeit der Eintragung, Nummer des bisherigen Blattes usw.). § 8 Abs. 3 Nr. 1 Allg. Bfg.

Beispiel:

Bei Anlegung des Grundbuchs eingetragen am 23. August 1914.

Schmidt.

Lehmann.

2. Die Übertragung eines Grundstücks auf das Blatt, so daß dann mehrere Grundstücke unter Wahrung ihrer rechtlichen Selbständigkeit zusammengeschrieben werden. Bei dieser gemeinschaftlichen Buchung ist das öffentliche Interesse an einer übersichtlichen Grundbuchführung beteiligt, die Zustimmung des Eigentümers also nicht erforderlich. Es handelt sich hierbei nicht um eine Eintragung mit materiell rechtlichen Folgen, wie bei der Vereinigung und Zuschreibung nach § 5 GBD (§§ 890, 1131 BGB), sondern um eine auf Zweckmäßigkeitsgründen beruhende Einschreibung, die der Eigentümer zwar anregen, aber nicht fordern darf (RGZ 23 A 221). Er hat indes ein Beschwerderecht, falls

seine Rechte durch die Entscheidung des Grundbuchamts beeinträchtigt werden (RGZ 50 127). Die Zusammenschreibung ist nur zulässig, solange hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist. Auch müssen die Grundstücke denselben Eigentümer haben und im Bezirk desselben Grundbuchamtes liegen. § 4 GBD. Deshalb ist unzulässig die Zuschreibung oder Vereinigung eines im Miteigentum mehrerer Personen stehenden Grundstücks zu oder mit solchen Grundstücken, die alleiniges Eigentum eines der Miteigentümer sind (RGZ 28 A 68). Ferner ist, wenn der Eigentümer auf sein Eigentum an einem der Grundstücke verzichtet, die Übertragung des herrenlosen Grundstücks auf ein besonderes Grundbuchblatt geboten (RGZ 51 198). Das Grundbuchamt hat von Amts wegen darüber zu wachen, ob die Voraussetzungen des § 4 GBD fortgefallen sind oder andere Umstände die Aufhebung des gemeinschaftlichen Blattes zweckmäßig erscheinen lassen (RGZ 50 127). Bei mehreren zu einem Familieneidekommiße gehörenden Grundstücken ist die Zusammenschreibung auch dann zulässig, wenn sie in den Bezirken verschiedener Grundbuchämter belegen sind. Art. 37 Bdg. Das zuständige Grundbuchamt ist in diesem Falle nach § 20 ABGG zu bestimmen; es hat hiervon den eingetragenen Fideikommißbesitzer und die aus dem Grundbuch ersichtlichen dinglich Berechtigten gemäß der Allg Bfg vom 10. Januar 1907 (ZMBI S. 6) zu benachrichtigen.

Beispiel:

Von Band I Blatt Nr. 21 dieses Grundbuchs hierher übertragen am 6. März 1922.

Schmidt.

Lehmann.

3. Die Übertragung eines Grundstücks auf das Blatt derart, daß es mit einem auf dem Blatte bereits eingetragenen Grundstück vereinigt oder einem solchen Grundstück als Bestandteil zugeschrieben wird § 8 Abs. 3 Nr. 2 Allg Bfg; § 5 GBD; § 890 BGB; § 8 Abs. 5 des pr. Wassergesetzes vom 7. April 1913 (Ges. S. 53). Die Zuschreibung gemäß § 890 Abs. 2 BGB hat nach § 1131 BGB zur Folge, daß sich die an dem Hauptgrundstück bestehenden Hypotheken auf das zugeschriebene Grundstück erstrecken, daß aber Rechte, mit denen das zugeschriebene Grundstück belastet ist, diesen Hypotheken im Range vorgehen¹⁾. Die Vereinigung oder Zuschreibung ist auch hier wieder nur zulässig, wenn hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist. § 5 GBD. Die Ablehnung der Zuschreibung eines Grundstücks als Bestandteil eines andern wegen Besorgnis der Verwirrung bedarf aber der besonderen Begründung. Sie wird nicht durch den Umstand gerechtfertigt, daß auf dem Grundstück öffentliche Lasten von verschiedenem Betrage ruhen. Soll ein Grundstück einem in dem

¹⁾ Wird ein Grundstück mit einer Heimstätte vereinigt oder ihr als Bestandteil zugeschrieben, so erstreckt sich die Eigenschaft als Heimstätte auf das ganze vergrößerte Grundstück: § 10 des Reichsheimstättengesetzes vom 10. Mai 1920 (RGBl S. 962).

Bezirk eines anderen Grundbuchamts belegenen Grundstück als Bestandteil zugeschrieben werden, so ist das andere Grundbuchamt zuständig; vgl. oben § 6.

Beispiel.

Im Grundbuch von Lobau Bd. III Blatt Nr. 94 ist unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses ein in den Sp. 3 bis 9¹⁾ näher beschriebener Acker eingetragen. Es soll nun eine im Grundbuch von Lobau Bd. II Blatt Nr. 25 eingetragene Wiese auf Bd. III Blatt Nr. 94 übertragen und dem dort verzeichneten Acker als Bestandteil zugeschrieben werden. Es wird daher zunächst die Wiese unter Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses unter Ausfüllung der Sp. 3 bis 9¹⁾ eingetragen. Sodann wird in Sp. 11 und 12 folgendes vermerkt:

1, 2, 3. Nr. 2 nach Abschreibung von Bd. II Bl. Nr. 25 der Nr. 1 als Bestandteil zugeschrieben und Nr. 1 mit Nr. 2 unter Nr. 3 neu eingetragen am 24. April 1922.

Schmidt.

Lehmann.

Die Eintragungen zu Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses werden in den Sp. 1 bis 10 rot unterstrichen und das durch die Zuschreibung neu entstandene Grundstück wird, wie bereits in Sp. 12 vermerkt, unter Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses eingetragen; neben der Nr. 3 ist in Sp. 2 auf die bisherigen laufenden Nummern der beiden beteiligten Grundstücke zu verweisen; es wird also in Sp. 2 eingetragen:

1 mit 2.

Ebenso wäre zu verfahren, wenn die Wiese mit dem Acker vereinigt werden sollte; nur wäre dann in dem Vermerk statt „der Nr. 1 als Bestandteil zugeschrieben“ zu setzen:

Mit Nr. 1 zu einem Grundstück vereinigt.

4. Die Vereinigung mehrerer auf demselben Blatt eingetragenen Grundstücke zu einem Grundstück sowie die Zuschreibung²⁾ eines solchen Grundstücks zu einem anderen als Bestandteil. § 8 Abs. 3 Nr. 3 Allg Bfg.³⁾

¹⁾ Die Sp. 10 ist unausgefüllt geblieben, da der Acker keinen Gebäudesteuernutzungswert hat.

²⁾ Die Vornahme der Zuschreibung hängt, abgesehen von dem Erfordernis des § 5 GBD, lediglich von dem Willen des Eigentümers, nicht aber von der Zustimmung der an beiden Grundstücken dinglich Berechtigten ab (RGZ 43 125). Auf die Stellung des Antrags durch den Eigentümer ist vom Grundbuchamt hinzuwirken, wenn Katasterparzellen sich nach Inhalt der Katasterauszüge örtlich und wirtschaftlich als einheitliches Grundstück darstellen; Allg Bfg vom 14. März 1912 (JMBI S. 125) sowie Schlußsatz der Allg Bfg vom 31. März 1919 (JMBI S. 207). Zur Förderung dieser Angelegenheit sollen die entstehenden Gebühren vorläufig gestundet werden, um ihre spätere Niederschlagung herbeizuführen. Zu diesem Zwecke sind die betr. Gebühren und Pauschalen in Verzeichnisse aufzunehmen und letztere bis Ende Januar dem Rechnungsamte des Oberlandesgerichts einzureichen; gegebenenfalls sind Fehlanzeigen zu erstatten; Bfg. vom 12. Oktober 1914 I a 1799, abgedruckt im JMBI 1918 S. 209.

³⁾ Soll die Zuschreibung als Bestandteil zu einem im Bezirk eines anderen Grundbuchamts liegenden Grundstück erfolgen, so hat zunächst das bisher zuständige Grundbuchamt den Erwerber als Eigentümer einzutragen und zu diesem Zwecke ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen. Erst wenn dies geschehen ist, hat das andere Grundbuchamt über den Antrag auf Zuschreibung zu entscheiden (RGZ 36 A 191).

Beispiel.

Im Grundbuch von Lobau Bd. I Bl. Nr. 7 ist unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eine Hofraumparzelle und unter Nr. 2 dort ein Garten eingetragen. Der Garten soll mit dem Hofraum vereinigt werden. In Sp. 11 und 12 des Bestandsverzeichnisses wird folgendes eingetragen:

Sp. 11. 1, 2, 3.

Sp. 12. Nr. 2 mit Nr. 1 vereinigt und Nr. 1 mit Nr. 2 unter Nr. 3 als ein Grundstück eingetragen am 6. Juni 1922.

Schmidt.

Lehmann.

Sodann werden die Eintragungen zu Nr. 1 und 2 in den Sp. 1 bis 10 rot unterstrichen, und auch im übrigen wird wie im vorstehenden Beispiel verfahren.

Ist ein aus mehreren Katasterparzellen bestehendes Grundstück als ein einheitliches Grundstück gebucht oder durch Zuschreibung von anderen Grundstücken als Bestandteilen ein einheitliches Grundstück geworden, so kann eine neue Parzelle nur dem Ganzen, nicht aber einem früher selbständig gewesenen Teilstück als Bestandteil zugeschrieben werden¹⁾.

5. Die Vermerke, durch die bisherige Grundstücksteile als selbständige Grundstücke eingetragen werden, insbesondere wenn die Abschreibung der Teile zum Zwecke der Belastung mit einem Recht erfolgte. In der Regel wird freilich in solchen Fällen der Teil auf ein anderes Blatt übertragen werden. Auf demselben Blatt kann der bisherige Teil nur dann als selbständiges Grundstück eingetragen werden, wenn hiervon Verwirrung nicht zu befürchten ist. § 8 Abs. 3 Nr. 4 Allg. Bfsg; §§ 5, 6 GBD. Wenn ein Grundstücksteil ohne Abschreibung mit einer Dienstbarkeit oder Reallast belastet werden soll, so muß eine von dem Fortschreibungsbeamten beglaubigte Karte vorgelegt werden. § 30 Abs. 2 Allg. Bfsg. Wird ein ganzes Grundstück mit einem Recht belastet, die tatsächliche Ausübung des Rechtes aber vertraglich auf einen realen Teil des Grundstücks beschränkt, so ist eine Abschreibung und Verselbständigung dieses Teils gemäß § 6 GBD nicht erforderlich (RGZ 35 A 258).

Beispiel.

Im Grundbuch von Lobau Bd. I Bl. Nr. 6 ist unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses ein bebauter Hofraum mit Hausgarten von 46 a 20 qm Größe eingetragen. Der Eigentümer dieses Grundstücks will den Hausgarten mit einer Hypothek von 300 Mark belasten, während der Hofraum mit Gebäuden unbelastet bleiben soll. Er hat daher den Hausgarten besonders vermessen zu lassen; nach dem vorgelegten Auszug aus der Grundsteuerrolle und der Katasterkarte hat der Garten die Größe von 40 a, während der bebaute Hofraum 6 a 20 qm groß ist. Er könnte nun den Garten auf ein besonderes Blatt übertragen lassen. Er möchte ihn aber auf demselben Grundbuchblatt stehen lassen, und da sonst dort noch keine Lasten und Hypotheken eingetragen sind, also Verwirrung nicht zu befürchten ist, so gibt auch der Richter dem Antrag statt, läßt die Eintragungen zu Nr. 1 des Bestands-

¹⁾ Die Selbständigkeit der als selbständige Grundstücke unter verschiedenen Nummern eingetragenen mehreren Katasterparzellen wird dadurch noch nicht beeinträchtigt, daß das Katasteramt sie zusammenlegt (RGZ 31 A 236).

verzeichnisses in den Sp. 1 bis 10 rot unterstreichen und veranlaßt in den Sp. 11 und 12 folgende Eintragung:

Sp. 11. 1, 2, 3.

Sp. 12. Nr. 1 in Nr. 2 und 3 geteilt und Nr. 2 und 3 als selbständige Grundstücke eingetragen am 16. Juni 1922.
Schmidt. Lehmann.

Sodann wird unter Nr. 2 der behaute Hofraum und unter Nr. 3 der Hausgarten unter Ausfüllung der Sp. 3 bis 10 nach Maßgabe des Katastermaterials eingetragen. In Sp. 2 wird zu Nr. 2 und 3 vermerkt:

Teil von 1.

6. Die Vermerke über Berichtigungen der Bestandsangaben. Solche Vermerke kommen besonders dann vor, wenn die von der Grundsteuerbehörde dem Amtsgericht mitgeteilten Veränderungen in den Bestandsangaben in das Grundbuch aufgenommen werden; vgl. Näheres unten § 17. Der Vermerk in Sp. 12 lautet:

Die Bestandsangaben sind nach dem Steuerbuch berichtigt. Eingetragen am 26. August 1922.

Schmidt.

Lehmann.

Die Spalten 13 und 14 des Bestandsverzeichnisses sind für Abschreibungen bestimmt. Die Eintragungen in Sp. 14 werden ebenso wie die in Sp. 12 vom Richter und Gerichtsschreiber unterschrieben.

In Sp. 13 wird auf die laufende Nummer des von der Eintragung betroffenen Grundstücks verwiesen.

Die Sp. 14 enthält:

1. Die Abschreibungen von Grundstücken und Grundstücksteilen, sofern sie auf ein anderes Grundbuchblatt übertragen und nicht auf dem bisherigen Grundbuchblatt als selbständige Grundstücke eingetragen werden; vgl. oben Nr. 4 zu Sp. 12; § 8 Abs. 6 Nr. 1 Allg. BfG.

Zu unterscheiden ist, ob ein ganzes Grundstück oder nur ein Grundstücksteil abgeschrieben werden soll.

Wird ein ganzes Grundstück abgeschrieben, z. B. von Lobau Bd. I Bl. Nr. 13: Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses, so wird eingetragen:

Sp. 13. 4.

Sp. 14. Übertragen nach Bd. III Bl. Nr. 105 des Grundbuchs von Buchhain am 9. September 1922.

Schmidt.

Lehmann.

Es werden sodann die Eintragungen zu Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses in Sp. 1 bis 12 ebenso wie die ausschließlich das Grundstück Nr. 4 betreffenden Vermerke in den drei Abteilungen rot unterstrichen.

Von besonderer Häufigkeit und daher von großer praktischer Bedeutung ist der Fall, daß ein Grundstücksteil abgeschrieben wird. Es ist der Fall der sog. Parzellierung. Er ist unten im § 73 besonders behandelt; hier ist er nur mit Rücksicht auf das Bestandsverzeichnis kurz zu besprechen.

Ist z. B. im Grundbuch von Lobau Bd. III Bl. Nr. 90 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses ein bebauter Hofraum mit Hausgarten eingetragen und soll hiervon ein Teil, nämlich der Hausgarten, abgeschrieben

und nach Bb. XX Bl. Nr. 430 desselben Grundbuchs übertragen werden, so wird in Sp. 13 und 14 eingetragen:

Sp. 13. 1.

Sp. 14. Von Nr. 1 die Parzelle Ktbl. 4 Nr. $\frac{47}{60}$ übertragen nach

Bb. XX Bl. Nr. 430 am 19. August 1922. Rest: laufende Nr. 2.

Schmidt.

Lehmann.

Sodann werden die sich auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses beziehenden Eintragungen in den Sp. 1 bis 10 (nicht auch in den Sp. 11 und 12) rot unterstrichen, und unter Nr. 2 des Verzeichnisses wird die Restparzelle als neues Grundstück eingetragen. Hierbei wird in Sp. 2 vermerkt:

Rest von 1.

Besonderes gilt, wenn in einem solchen Falle das zu teilende Grundstück aus mehreren Katasterparzellen besteht und gemäß § 3 Abs. 2 Allg. Vfg. die einzelnen Kartenblatt- und Parzellennummern im Grundbuch nicht vermerkt sind. Es muß dann die Abschreibung außer im Grundbuch auch in dem Auszug aus der Mutterrolle vermerkt werden; in dem Auszug ist eine ganz oder teilweise abgeschriebene Parzelle rot zu unterstreichen und eine bei dem Grundstück verbleibende Restparzelle am Schluß neu einzutragen. § 8 Abs. 7 Satz 3 Allg. Vfg.

2. Die Eintragung des Ausscheidens eines Grundstücks oder eines Grundstücksteils aus dem Grundbuch. Dieser Fall kommt vor, wenn derjenige, der nach § 90 Abs. 1 GBO von der Verpflichtung zur Eintragung seines Grundbesitzes befreit ist¹⁾, das Eigentum an einem Grundstück oder einem Grundstücksteil erwirbt, worüber ein Blatt geführt wird. Auf seinen Antrag ist dann das Grundstück aus dem Grundbuch auszuscheiden, vorausgesetzt freilich, daß eine Eintragung, von der das Recht des Eigentümers betroffen wird, nicht vorhanden ist. § 8 Abs. 6 Nr. 2 Allg. Vfg.

Wird z. B. das im Grundbuch von Lobau Bb. I Bl. Nr. 13 eingetragene Grundstück Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses an den Eisenbahnfiskus aufgelassen, so kann dieser das erworbene Grundstück, wenn es lasten- und pfandfrei ist, aus dem Grundbuch ausscheiden lassen. Es ist dann einzutragen:

Sp. 13. 4.

Sp. 14. Aus dem Grundbuch ausgeschieden am 9. Januar 1922.

Schmidt.

Lehmann.

Es werden sodann die Eintragungen zu Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses in den Sp. 1 bis 12 ebenso wie die ausschließlich das Grundstück Nr. 4 betreffenden Vermerke in den drei Abteilungen rot unterstrichen.

Wird aber z. B. von dem im Grundbuch von Lobau Bb. II Bl. Nr. 69 eingetragenen Grundstück Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses nur ein Teil, nämlich die Parzelle Ktbl. 4 Nr. $\frac{380}{67}$ an den Eisenbahnfiskus aufgelassen und soll die Parzelle aus dem Grundbuch ausscheiden, so wird eingetragen:

¹⁾ Vgl. Näheres unten § 26.

- Ep. 13. 3.
Ep. 14. Von Nr. 3 die Parzelle Ktbl. 4 Nr. $\frac{380}{67}$ aus dem Grundbuch ausgeschieden am 23. August 1921. Rest: laufende Nr. 4.

Schmidt.

Lehmann.

Sodann werden die sich auf Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses beziehenden Eintragungen in den Ep. 1 bis 10 (nicht auch in Ep. 11 und 12) rot unterstrichen und unter Nr. 4 des Verzeichnisses wird die Restparzelle als neues Grundstück eingetragen; hierbei wird in Ep. 2 vermerkt:

Rest von 3.

Besteht das zu teilende Grundstück aus mehreren im Grundbuch gemäß § 3 Abs. 2 Allg Bfg noch nicht eingetragenen Katasterparzellen, so muß die Beschreibung auch in dem Auszug aus der Mutterrolle vermerkt werden; vgl. oben zu 1, letzter Absatz.

§ 17. Zurückführung des Grundbuchs auf das Grundsteuerbuch.

Die Spalten 3 bis 10 des im § 16 besprochenen Verzeichnisses der Grundstücke werden nach Maßgabe der Grund- und Gebäudesteuerbücher ausgefüllt. Die in den Steuerbüchern erfolgten Veränderungen werden daher fortlaufend in die Grundbücher übernommen. Zu diesem Zwecke sendet der Grundbuchführer des Amtsgerichts dem Katasteramt Eigentumsveränderungslisten ein, § 3 der Allg Bfg vom 18. Februar 1911 (ZMWI S. 91), die das Katasteramt nach Berichtigung oder Verbollständigung an das AG zurücksendet. Nunmehr verfügt der Richter die erforderliche Berichtigung der Bestandsangaben des Grundbuchs. Die für die Grundakten bestimmte Ausfertigung oder Abschrift des Veräußerungsvertrags ist behufs Einsichtnahme durch das Katasteramt der Liste als Anlage beizufügen; ihre Rücksendung soll binnen drei Tagen erfolgen. Urchriften sind nicht mitzusenden. Auf sie ist vielmehr Bezug zu nehmen; Allg Bfg vom 20. Juni 1919 (ZMWI S. 345).

Das Katasteramt sodann fertigt dem Amtsgericht in längstens vierteljährlichen Zwischentäumen Flurbuchsanhänge und alljährlich Gebäudesteuerrollenanhänge zu, die nach § 45 Nr. 6 GesChD zusammen mit den Abschriften des Flurbuchs und der Gebäudesteuerrolle sowie den sich auf die Anhänge beziehenden Schriften zu besonderen, für jeden Grundbuchbezirk getrennt zu haltenden Generalakten zu nehmen sind. Aus den Anhängen sind die Veränderungen, soweit erforderlich, in das Grundbuch zu übertragen. Es ist das sog. Zurückführungsgeschäft, das regelmäßig vom Grundbuchführer vorbereitet und vom Richter nur geprüft wird. Zur Kontrolle der eingehenden Anhänge ist für den Gerichtsbezirk ein gemeinschaftliches Generalaktenstück zu halten. Mit diesem ist alljährlich eine Übersicht vorzulegen, aus der sich der Eingang und die Erlebigung der Rollen, Anhänge und Verzeichnisse ergibt. § 45 Nr. 7 GesChD.

Für das Verfahren gilt die Allg Bfg vom 18. Februar 1911 (ZMWI

§. 91). Siehe dort auch die Formulare: Eigentumsveränderungsliste, Flurbuchsanhang, Gebäudesteuerrollenanhang, Auszug aus den Grundsteuerfortschreibungsverhandlungen. Vgl. ferner die Allg Bfg vom 19. März und 5. Dezember 1912 (ZMBI S. 129, 409), sowie vom 20. Februar 1919 (ZMBI S. 55.)

Die berichtigten Angaben werden im Verzeichnis der Grundstücke Sp. 3 bis 10 eingetragen¹⁾; in Sp. 11 und 12 wird die erfolgte Berichtigung der Bestandsangaben vermerkt und der Vermerk von beiden Grundbuchbeamten unterschrieben. Die berichtigten Angaben brauchen nicht unter einer neuen laufenden Nummer eingetragen, und die bisherige braucht nicht rot unterstrichen zu werden; es genügt, daß die Veränderungen, z. B. die neuen Größenangaben unter oder über die alten — nunmehr rot zu unterstreichenden — Größenangaben vermerkt und die Sp. 11 und 12 ausgefüllt werden. Nur wenn die bisherige Bestandsangabe in allen Spalten geändert wird, ist sie vollständig rot zu unterstreichen bis auf die Nummer in Sp. 1; darunter sind die neuen Angaben einzutragen; eine neue Nummer in Sp. 1 wird nicht vermerkt.

Beispiel.

Im Grundbuch von Lobau Bd. II Bl. Nr. 43 ist im Verzeichnis der Grundstücke Sp. 1 bis 10 eingetragen, wie im Formular I S. 36.

Aus dem dem Amtsgericht Lobau im Jahre 1922 zugegangenen Flurbuchsanhang geht hervor, daß bei einer Neuvermessung sich ein Abgang von 20 qm ergeben hat; aus dem dem Gerichte mitgeteilten Gebäudesteuerrollenanhang ist ersichtlich, daß ein Anbau zu dem Wohnhause vorgenommen und infolgedessen sich der Nutzungswert um 70 Mark erhöht hat. Es ergeht folgende Verfügung:

1. Veranlassung zu dieser Verfügung gibt der Flurbuchsanhang von Lobau für 1922 Nr. 22 und der Gebäudesteuerrollenanhang von Lobau für 1922 Nr. 32.

2. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. II Bl. Nr. 43:
 - a) Sp. 1 bis 10 (siehe Form. II S. 36)
 - b) Sp. 11 und 12

Nr. 2. Die Bestandsangaben sind nach dem Steuerbuch berichtigt. Eingetragen am . . . September 1922.

3. Die frühere Eintragung zu Nr. 2, soweit berichtigt, also Sp. 8 und 10, rot unterstreichen.

4. Bekanntmachung an den Eigentümer.
Lobau, 20. September 1922.

Schm.

Zu beachten ist, daß nicht etwa noch in Sp. 7 die Herstellung des Anbaues zu vermerken ist; denn im Grundbuch werden nicht die einzelnen Gebäude aufgeführt und die Bezeichnung: bebauter Hofraum, trifft auch jetzt — nach Errichtung des Anbaues — noch zu.

¹⁾ Hat sich die Zurückführung des Grundbuchs auf das Kataster wesentlich nur auf einen Teil des Grundstücksbestandes bezogen, so ist der Restbestand auch dann als noch gebucht anzusehen, wenn die Angaben des den bisherigen Bestand enthaltenden alten Titelblatts rot unterstrichen sind und ein neues Titelblatt eingefügt ist. RGZ 43 122.

Eine Berichtigung der Bestandsangaben, insbesondere der Größe, ist aber nur solange zulässig, als nicht die Möglichkeit eines gutgläubigen Rechtsserwerbes¹⁾ auf Grund der zu berichtigenen Angaben besteht. Wo solche Möglichkeit erkennbar ist, hat der Grundbuchrichter die Berichtigung abzulehnen und die Entscheidung darüber, ob die etwa unrichtige tatsächliche Notiz auf dem Titelblatt eine Änderung in der Rechtslage herbeigeführt hat, dem Prozeßrichter zu überlassen. Es ist daher zu empfehlen, von den Bestandsangaben auf Ersuchen des Katasteramts ohne weiteres nur zu berichten: die Artikelnummer, Gebäudesteuerrollennummer, Bezeichnung der Lage, Reinertrag und Gebäudesteuerungswert, außerdem die Größe, wenn bescheinigt wird, daß der Zu- oder Abgang auf einer Neuvermessung ohne Veränderung der Grenzen beruht.

Dagegen dürfen diejenigen Katasterangaben, die die eingetragenen dinglichen Rechte, also das Eigentums-, Hypotheken- usw. Recht, hinsichtlich des Gegenstandes umgrenzen und feststellen, auf Grund der Fortschreibung des Katasteramts nicht berichtigt werden, wenn nach Zurückführung des Grundbuchs auf das Grundsteuerbuch ein Erwerb im — zu vermutenden — Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs stattgefunden hat, es sei denn, daß die Einwilligung des Erwerbers dem Grundbuchamt gegenüber in der Form des § 29 GBO erklärt oder daß das Nichtvorliegen eines Erwerbes in gutem Glauben im Prozeßwege festgestellt ist. Diese Grundsätze gelten besonders auch dann, wenn es sich um einen Irrtum des Katasters über das Eigentum an einer Parzelle handelt. Die Vorschriften des § 7 der Allg Bfg vom 18. Februar 1911 (JMBL S. 91), wonach das Katasteramt im Einvernehmen mit dem Amtsgericht den Irrtum beseitigen und eine Fortschreibung nach dieser Richtung vornehmen, auch die Grenzberichtigung im Kataster unter Zustimmung der beteiligten Eigentümer bewirken darf, sind nur formaler Natur; sie regeln nur die Art des Verfahrens, das die Herbeiführung der Übereinstimmung zwischen Grundsteuerbuch und Grundbuch zum Gegenstande hat. Es darf also, auch wenn das Kataster nach diesen Vorschriften berichtigt worden ist, doch daraufhin das Grundbuch nicht entsprechend berichtigt werden, wenn materielle Rechte, die sich aus dem Grundbuch ergeben, dadurch verletzt werden würden. (RGZ 27 A 86.)

Lehnt das Grundbuchamt es ab, die ihm vom Katasteramt mitgeteilten Änderungen im Kataster in das Grundbuch zu übernehmen,

¹⁾ Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstreckt sich nicht auf die im Bestandsverzeichnis enthaltenen Katasterangaben rein tatsächlicher Natur, die, wie namentlich die über Lage und Größe des Grundstücks, nur zur nachrichtlichen Beschreibung des Grundstücks dienen, wohl aber auf diejenigen Katasterangaben, die die eingetragenen dinglichen Rechte, namentlich das Eigentumsrecht, hinsichtlich des Gegenstandes umgrenzen und feststellen. RGZ 27 A 86; 30 A 206; RG 73 125.

I.

1	2	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	3	Gemarkung	4		5	6	7	8			9	10
					Kartenblatt (Blatt) Nr.	Flurbuch parzelle Nr.				Grundsteuerrolle	Gründ. mtr.	qm		
1	2		3				5	6	7	8	9	10		
2	—		Lobau		1	312 43 313 43	26	38	Bebauter Hofraum mit Hausgarten	6	92		450	

II.

1	2	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	3	Gemarkung	4		5	6	7	8			9	10
					Kartenblatt (Blatt) Nr.	Flurbuch parzelle Nr.				Grundsteuerrolle	Gründ. mtr.	qm		
1	2		3				5	6	7	8	9	10		
2	—		Lobau		1	312 43 313 43	26	38	Bebauter Hofraum mit Hausgarten	6	92		450	

so ist weder das Katasteramt noch die diesem vorgelegte Regierung zur Erhebung der sachlichen Beschwerde über die Ablehnung berechtigt (RGZ 30 A 202).

Vgl. über Vorlegung von Steuerbuchauszügen und Karten im Falle von Parzellierungen unten § 73.

Nach der AllgVfg vom 25. Januar 1921 (JMBI S. 75) hat der Grundbuchführer die regelmäßigen Verfügungen zur Erhaltung der Übereinstimmung zwischen Grundbuch und Steuerbuch selbständig ohne eine Mitwirkung des Richters zu erledigen, falls er ein Justizinspektor oder vom Landgerichtspräsidenten hierzu ermächtigt ist.

§ 18. Das Verzeichnis der mit dem Eigentum verbundenen Rechte ¹⁾.

In das Verzeichnis der mit dem Eigentum verbundenen Rechte werden die Rechte aufgenommen, die dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zustehen. In Betracht kommen besonders Grunddienstbarkeiten, Vorkaufsrechte und Reallasten. Nach § 8 GBO werden diese Rechte auf Antrag des Eigentümers des Grundstücks sowie desjenigen, dessen Zustimmung nach § 876 Satz 2 BGB zur Aufhebung der Rechte erforderlich ist, eingetragen. Das Recht kann auf dem Grundbuchblatt des berechtigten Grundstücks nur vermerkt werden, nachdem die entsprechende Last auf dem Blatte des verpflichteten Grundstücks eingetragen ist (RGZ 25 A 142; 34 A 218²⁾). Eine Ausnahme hiervon besteht für solche subjektiv dinglichen Rechte, die, wie z. B. die Apothekengerechtigkeiten, nicht zugleich objektiv dinglich sind. RGZ 34 A 818.

Das Verzeichnis enthält fünf Spalten. Die Sp. 1 ist für die laufende Nummer der einzutragenden Rechte, die Sp. 2 für die laufende Nummer des mit dem Rechte bedachten Grundstücks und die Sp. 3 zur näheren Bezeichnung des Rechtes bestimmt.

Beispiel.

Im Grundbuch von Buchhain Bd. III Bl. Nr. 43 ist in Abt. II unter Nr. 4 ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch desselben Ortes Bd. IV Bl. Nr. 76 unter Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses aufgeführten Grundstücks eingetragen. Der Eigentümer des berechtigten Grundstücks beantragt in privatschriftlicher Form (vgl. § 30 GBC) das Wegerecht, welches bisher nur auf dem belasteten Grundstück (Buchhain Bd. III Bl. Nr. 43) eingetragen ist, auch auf dem Blatte des berechtigten Grundstücks (Buchhain Bd. IV Bl. Nr. 76) vermerken zu lassen. Es wird nunmehr folgendes in den zweiten Abschnitt des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

Sp. 1. 1.
Sp. 2. 3³⁾.

¹⁾ Wegen der Eintragungen dieser Rechte in die nach den früheren Formularen geführten Grundbücher vgl. oben § 13.

²⁾ Dies gilt aber nur für die Eintragungen, die nach dem 1. Januar 1900 bewirkt werden. RGZ 43 121.

³⁾ Das berechnigte Grundstück ist, wie vorbemerkt, unter Nr. 3 des Verzeichnisses der Grundstücke eingetragen.

Ep. 3. Das auf dem Grundstück Buchhain Bd. III Bl. Nr. 43 in Abt. II Nr. 4¹⁾ eingetragene Wegerecht hier vermerkt am 23. März 1921.

Schmidt.

Lehmann.

Zu beachten bleibt, daß diese Eintragung im Grundbuch des belasteten Grundstücks (Buchhain Bd. III Bl. Nr. 43) in Abt. II Spalte Veränderungen zu Nr. 4 etwa in folgender Form vermerkt werden muß:

Ep. 4. 4.

Ep. 5. Das Wegerecht ist im Grundbuch von Buchhain Bd. IV Bl. Nr. 76 im Abschnitt II des Bestandsverzeichnisses unter Nr. 1 vermerkt. Eingetragen am 24. März 1921.

Schmidt.

Lehmann.

Die Ep. 4 ist für Veränderungen des in Ep. 3 eingetragenen Rechts bestimmt.

Beispiel.

Das auf dem Grundstück Buchhain Bd. III Bl. Nr. 73 in Abt. II Nr. 4 eingetragene Wegerecht wird bei Abzweigung einer Parzelle auf das Grundstück Buchhain Bd. X Bl. Nr. 156 mitübertragen. Diese Veränderung muß nach § 8 Abs. 2 GBD von Amts wegen (also ohne daß es eines besonderen Antrags bedarf) bei dem berechtigten Grundstück vermerkt werden. Es ist also in Ep. Veränderungen des II. Abschnitts des Bestandsverzeichnisses folgendes einzutragen:

Das unter Nr. 1 aufgeführte Wegerecht ist auch auf das nach Bd. X Bl. Nr. 156 übertragene Grundstück in Abt. II Nr. 1 eingetragen. Hier vermerkt am 23. Oktober 1922.

Schmidt.

Lehmann.

Die Ep. 5 endlich ist für die Löschungen der eingetragenen Rechte bestimmt.

Beispiel.

Wird das auf den Grundstücken Buchhain Bd. III Bl. Nr. 43 und Bd. X Bl. Nr. 156 haftende Wegerecht aufgehoben, so ist diese Aufhebung von Amts wegen, also auch ohne Antrag, bei dem berechtigten Grundstück zu vermerken. § 8 Abs. 2 GBD. Die Eintragung in Ep. Löschungen des II. Abschnitts des Bestandsverzeichnisses lautet sodann:

Nr. 1 gelöscht am 24. April 1922.

Schmidt.

Lehmann.

Gleichzeitig sind in den Ep. 1 bis 4 die sich auf die Nr. 1 beziehenden Eintragungen rot zu unterstreichen. § 9 Allg. Vfg.

Zu beachten ist, daß, wenn ein solches Recht auf dem Blatte des berechtigten Grundstücks vermerkt ist, es zur Aufhebung des Rechts der Bewilligung derjenigen bedarf, für die ein durch die Aufhebung betroffenes Recht auf dem berechtigten Grundstück besteht. § 21 GBD.

Von großer praktischer Bedeutung ist übrigens der zweite Abschnitt des Bestandsverzeichnisses nicht, da in den meisten Fällen die betreffenden Rechte nur im Grundbuch des belasteten Grundstücks eingetragen werden.

¹⁾ Das dienende Grundstück ist nach dem Inhalt der Steuerbücher zu bezeichnen. Ist es anders bezeichnet, so ist die katasternmäßige Bezeichnung gelegentlich von Amts wegen zu vermerken. RÜG 35 A 242.

§ 19. Die erste Abteilung.

Die erste Abteilung besteht aus vier Spalten.

In Spalte 1 ist der Eigentümer einzutragen. Gehört er zu den natürlichen Personen, so sind der Name (Vorname [RGZ 39 A 223], Familienname), der soziale Stand, der Beruf sowie der Wohnort¹⁾ und, soweit diese Angaben nicht tunlich oder nicht ausreichend sind, andere die Berechtigten deutlich kennzeichnende Merkmale anzugeben. Gehört der Eigentümer zu den juristischen Personen, Handelsgesellschaften oder eingetragenen Genossenschaften, so ist der Name oder die Firma und der Sitz anzugeben. § 10 Nr. 1, § 4 AllgVfg²⁾³).

Die Ehefrau teilt den sozialen Stand des Ehemanns und es wird, wenn der Ehemann einen Beruf ausübt, der Stand der Ehefrau gekennzeichnet durch den Hinweis auf den Beruf des Ehemanns. Auch die geschiedene Ehefrau behält, solange sie nicht einen eigenen Beruf ergreift oder eine neue Ehe eingeht, den Stand des früheren Ehemanns (RGZ 42 179; 51 140).

Beispiele:

- Raufmann Samuel⁴⁾ Levy in Lobau.
- Der preussische Eisenbahnfiskus.
- Die St. Johanniskirchengemeinde in Lobau.
- Die Dorfgemeinde Buchhain.
- E. A. Schmidt & Co. in Lobau.
- Molkereigenossenschaft Eintracht, Eingetr. Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, in Lobau.

Bei Miteigentümern sind entweder die Anteile der Berechtigten in Bruchteilen anzugeben oder es ist das für die Gemeinschaft maßgebende Rechtsverhältnis zu bezeichnen. § 48 GBD. § 10 Nr. 1 Allg Vfg.

Beispiele:

- | | |
|--|--|
| Geschiedene Arztfrau Elise Schwarz, geb. Schmidt, in Lobau | } zu je einem Drittel. |
| Landwirt Otto Götsch in Buchhain | |
| Aderbürger Bernhard Krebs in Lobau | } in ungeteilter Erbgemeinschaft. |
| Eislermeister Robert Runge in Lobau | |
| Schneidermeister Alfred Runge ebenda | |
| Büdner Karl Gerber und seine Ehefrau Marie, geborene Gundlach, beide in Buchhain | |
| | } als Miteigentümer kraft ehelicher Gütergemeinschaft. |

¹⁾ Die häufigem Wechsel unterliegende Wohnung ist nicht in das Grundbuch, sondern in das Wohnungsblatt (unten § 24) einzutragen.

²⁾ Über die Eintragung der Gesamtheit der Beteiligten im Auseinanderlegungsverfahren vgl. § 4 Abf. 3 Allg Vfg u. unten § 169.

³⁾ Falls die Zweigniederlassung einer Aktiengesellschaft mit einem besonderen Zusatz in das Handelsregister eingetragen ist, können für die Sonderfirma der Zweigniederlassung Eintragungen in das Grundbuch erfolgen. RGZ 28 A 81; 32 A 199; RG 62 7 (str.).

⁴⁾ Ein Vorname, der Rufname, genügt.

Steht an einem Wasserlauf erster Ordnung einem anderen als dem Staat ein von dem Wasserlaufeigentum des pr. Wassergesetzes vom 7. April 1913 (GG S. 53) abweichendes Eigentum, insbesondere ein bloßes Eigentum an dem Flußbett zu (§ 9 Abs. 1 das.), so ist dem Namen der beiden Eigentümer ein Vermerk hinzuzufügen, aus dem sich ergibt, welchen Inhalt ihr Recht hat, III der Allg. Bf. vom 14. April 1914 (RMBl. S. 479).

Bei Eintragungen für den Fiskus, eine Gemeinde oder sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts kann auf Antrag des Berechtigten derjenige Teil seines Vermögens, zu dem das eingetragene Grundstück oder Recht gehört, oder die Zweckbestimmung des Grundstücks oder des Rechts durch einen dem Namen des Berechtigten in Klammern beizufügenden Zusatz bezeichnet werden¹⁾. § 4 Abs. 2 Allg. Bf.

Beispiele:

St. Petrikirchengemeinde (Diatonat) in Lobau.

Evangelische Kirchengemeinde in Lobau (Begräbnisplatz für die Evangelischen in Lobau²⁾).

Stadtgemeinde in Lobau (städtischer Trockenplatz).

Der Grundbuchrichter kann den Nachweis nicht fordern, daß eine einzutragende Person existiert. Er hat aber die Eintragung abzulehnen, wenn der Bezeichnete nicht rechtsfähig ist, oder wenn bei einem, der eine physische Person nicht ist, die gewählte Bezeichnung Zweifel an der Rechtsfähigkeit offen läßt (RGZ 24 A 83; vgl. auch unten § 90).

In Spalte 2 ist die laufende Nummer der Grundstücke aufzunehmen, auf die sich die in Spalte 3 enthaltenen Eintragungen beziehen.

In Spalte 3 ist der Grund des Erwerbs sowie der Verzicht auf das Eigentum an dem Grundstück sowie stets der Tag der Eintragung zu vermerken. Auch ist diese Spalte in allen Fällen vom Richter und Gerichtsschreiber zu unterschreiben. Bildet die Grundlage der Eintragung eine Auflassung, so ist der Tag der letzteren anzugeben. Unzulässig ist die Angabe des der Auflassung zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts, desgleichen der Vermerk, daß die Auflassung auf Grund einer Vormerkung erfolgt sei (RGZ 50 171). Neben der Auflassung kommen als anderweite Eintragungsunterlagen besonders in Betracht: Erbscheine, Testamente, Zuschlagsbeschlüsse, Enteignungsbeschlüsse und dgl.

Beispiele:

Aufgelassen und eingetragen am 24. April 1921.

Schmidt.

Lehmann.

Auf Grund des am 23. Oktober 1922 eröffneten Testaments vom 7. Oktober 1914 eingetragen am 26. November 1922.

Schmidt.

Lehmann.

¹⁾ Auch bei Rechtsobjekten des Privatrechts ist der Zusatz zulässig, z. B. die zu X domizilierende Aktiengesellschaft in Firma Bank für G. und F., Zweigniederlassung in Y. RGZ 28 A 81.

²⁾ RGZ 26 A 109.

Auf Grund des Zuschlagsbeschlusses des Amtsgerichts in Lobau vom 22. September 1922 eingetragen am 1. Oktober 1922.

Schmidt.

Lehmann.

Bei der Anlegung des Grundbuchs auf Grund 44jährigen Besitzes eingetragen am 19. November 1920.

Schmidt.

Lehmann.

Zu beachten bleibt, daß bei der Eintragung eines neuen Eigentümers die sich auf den bisher eingetragenen Eigentümer beziehenden Vermerke in den Spalten 1 bis 3 rot zu unterstreichen sind.

In Spalte 4 ist auf Antrag des Eigentümers, also nicht etwa von Amts wegen, der Erwerbspreis, der durch eine öffentliche Taxe festgestellte Schätzungswert und bei Gebäuden die Feuerversicherungssumme unter Hinweis auf die laufende Nummer des Grundstücks und mit Angabe des für den Preis, die Schätzung oder die Versicherung maßgebenden Zeitpunktes aufzunehmen. § 10 Nr. 4 Allg Vfg.

Beispiele:

Zu Nr. 1:

50000 Mark Kaufpreis vom 23. August 1921 eingetragen am 12. November 1922.

Schmidt.

Lehmann.

Zu Nr. 4:

10000 Mark Schätzungswert nach der Taxe des Amtsgerichts in Lobau vom 22. Juni 1922 eingetragen am 30. Oktober 1922.

Schmidt.

Lehmann.

Zu Nr. 5:

Wohnhaus und Stall am 12. März 1923 mit 15000 Mark versichert. Ingetragen am 20. Juni 1923.

Schmidt.

Lehmann.

Die Spalte 4 enthält nur selten Eintragungen, da der hierfür erforderliche Antrag des Eigentümers in der Regel nicht gestellt wird.

Vgl. über die Eintragungen in die erste Abteilung auch unten §§ 68ff.

§ 20. Die zweite Abteilung.

Die zweite Abteilung dient zur Aufnahme der Lasten und Beschränkungen mit Ausnahme der Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, für die die dritte Abteilung bestimmt ist.

Sie enthält acht Spalten.

In die drei ersten Spalten werden die einzelnen Lasten und Beschränkungen derart aufgenommen, daß die Spalte 1 die laufende Nummer der Eintragung, die Spalte 2 das von der Last oder Beschränkung betroffene Grundstück mit der laufenden Nummer, die es im Bestandsverzeichnis führt, und die Spalte 3 die Lasten und Beschränkungen selbst enthält.

Es werden daher in Spalte 3 z. B. eingetragen:

- a) an Lasten: die Altenteile, Wegegerechtigkeiten, Vorkaufrechte; vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 1 Allg Vfg;

- b) an Beschränkungen: das Recht eines Nacherben, die Ernennung eines Testamentvollstreckers, die Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Grundstücks, ein vom Konkursgericht erlassenes Veräußerungsverbot oder die Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Eigentümers, die Vormerkung über ein eingeleitetes Enteignungsverfahren u. a. § 11 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 AllgVfg.¹⁾

Beispiele siehe unten §§ 76 ff.

In die Spalten 4 und 5 sind die Veränderungen der in den Spalten 1 bis 3 vermerkten Rechte und Beschränkungen dergestalt einzutragen, daß die Spalte 4 die laufende Nummer der Eintragung, auf die sich die Veränderung bezieht, und die Spalte 5 den Inhalt der Veränderung enthält.

Zu diesen Veränderungen gehört z. B. die Mitbelastung eines anderen Grundstücks in den Fällen des § 49 Abs. 1 Satz 2 GBD, die Änderung des Rangverhältnisses u. a. § 11 Abs. 2 AllgVfg.¹⁾

Beispiele siehe unten §§ 76 ff.

Die Spalte 6 dient zur Eintragung der Löschung der in den Spalten 4 und 5 eingetragenen Veränderung, so z. B. wenn die in den Spalten 4 und 5 vermerkte nachträgliche Mitbelastung eines anderen Grundstücks wieder aufgehoben wird.

Die Spalten 7 und 8 endlich dienen zur Löschung der in den Spalten 1 bis 3 eingetragenen Rechte, und zwar wird in Spalte 7 die laufende Nummer der zur Löschung gelangenden Eintragung und in Spalte 8 der eigentliche Lösungsvermerk aufgenommen. Die gelöschte Eintragung ist in den Spalten 1 bis 6 rot zu unterstreichen.

§ 21. Die dritte Abteilung.

Die dritte Abteilung dient zur Aufnahme der Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden. Sie enthält elf Spalten.

In den Spalten 1 bis 4 werden die einzelnen Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden dergestalt eingetragen, daß die Spalte 1 die laufende Nummer der Eintragung, die Spalte 2 das von der Hypothek usw. betroffene Grundstück mit der laufenden Nummer, die es im Bestandsverzeichnis führt, die Spalte 3 den Betrag der Hypothek usw. in Zahlen und die Spalte 4 die Hypothek usw. unter näherer Angabe des Gläubigers, der Zins- und Zahlungsbedingungen usw. enthält. Vgl. § 12 Abs. 2 AllgVfg.¹⁾.

Beispiele siehe unten §§ 86 ff.

¹⁾ Wegen der Eintragung von Vormerkungen und Widersprüchen vgl. § 14 AllgVfg und unten §§ 41, 66 und 83.

Die Spalten 5 bis 7 dienen zur Aufnahme der Veränderungen, die sich auf die in den Spalten 1 bis 4 eingetragenen Hypotheken usw. beziehen. Die Spalte 5 enthält die laufende Nummer der Eintragung, auf die sich die Veränderung bezieht, die Spalte 6 den Betrag, der von der Veränderung betroffen wird, und die Spalte 7 den Inhalt der Veränderung.

Als Veränderungen kommen z. B. in Betracht: die Übertragung, Pfändung oder Verpfändung des Rechts, die Änderung des Rangverhältnisses oder der Verzinsung, der Zahlungszeit oder des Zahlungsortes, die Umwandlung des Rechtes, die Mitbelastung eines anderen Grundstücks in den Fällen des § 49 Abs. 1 S. 2 GBN, die nachträgliche Ausschließung der Erteilung eines Briefes oder die Aufhebung der Ausschließung sowie die Erteilung eines neuen Briefes u. a. (§ 12 Abs. 2 Allg. Bfg¹⁾).

Beispiele siehe unten §§ 100 ff.

Die Spalte 8 dient zur Aufnahme der Löschung der in den Spalten 5 bis 7 eingetragenen Veränderungen, so z. B. wenn die Verpfändung des Rechts wieder aufgehoben oder die Mitbelastung eines anderen Grundstücks wieder beseitigt wird.

In die Spalten 9 bis 11 wird die Löschung der in den Spalten 1 bis 4 eingetragenen Rechte dergestalt eingetragen, daß die Spalte 9 die laufende Nummer des zur Löschung kommenden Rechts, die Spalte 10 den Betrag der gelöschten Summe in Ziffern und die Spalte 11 den Löschungsvermerk enthält. Wird das Recht vollständig gelöscht, so werden die darauf bezüglichen Eintragungen in den Spalten 1 bis 8 rot unterstrichen. Wird das Recht nur teilweise gelöscht, so wird nur der gelöschte Teil in Spalte 3 von dem Betrage abgeschrieben; vgl. das amtliche Formular. §§ 12 und 13 Allg. Bfg.

Beispiele siehe unten §§ 109 ff.

§ 22. Die Schließung und Umschreibung des Grundbuchs.

Die Schließung eines Grundbuchblattes tritt ein:

- a) wenn alle auf dem Blatt eingetragenen Grundstücke abgeschrieben, also nach anderen Grundbuchblättern übertragen sind;
- b) wenn alle auf dem Blatt eingetragenen Grundstücke aus dem Grundbuch ausscheiden, was geschieht, wenn der nicht buchungspflichtige Eigentümer, dessen Recht von einer Eintragung nicht betroffen wird, einen darauf bezüglichen Antrag stellt;
- c) wenn die Zuständigkeit für die Führung des Blattes auf ein anderes Grundbuchamt übergeht; dieser Fall tritt ein, wenn das betreffende Grundstück, wie sich etwa nachträglich herausstellt, in den Bezirken mehrerer Grundbuchämter liegt oder mit einem im Bezirk eines anderen Grundbuchamtes belegenen Grundstück zu einem Grundstück vereinigt werden soll, soweit in diesen Fällen das andere

¹⁾ Vgl. Anm. 1 S. 42.

Grundbuchamt als das zuständige gemäß Art. 2 AG GBD bestimmt wird; der Fall tritt ferner auch dann ein, wenn das Grundstück einem in dem Bezirk eines anderen Grundbuchamtes belegenen Grundstück als Bestandteil zugeschrieben werden soll. § 3 AG GBD; vgl. oben §§ 6, 16.

Das Grundbuch wird geschlossen durch:

1. Eintragung eines Schließungsvermerks in der Aufschrift; in dem Vermerk ist der Grund der Schließung anzugeben.
2. Rotdurchkreuzung sämtlicher nicht völlig leeren Seiten des Blattes; in der Aufschrift ist der Schlußvermerk nicht zu durchkreuzen. § 19 Allg Bfg in der Fassung der Allg Bfg vom 31. März 1919 (JMBI S. 207).

Die Schließung ist auch auf dem Deckel der zu dem Blatte gehaltenen Grundakten erkennbar zu machen. § 45 Nr. 5 GeschD.

Der auf die Aufschrift zu setzende Schließungsvermerk wird also lauten:

Dieses Blatt ist am 24. April 1924 geschlossen, weil sein Bestand nach Band XX Bl. Nr. 230 des Grundbuchs von Lobau übertragen ist.
Schmidt. Lehmann.

oder

Das Blatt ist am 6. März 1922 geschlossen, weil sein Bestand aus dem Grundbuch ausgeschieden ist.
Schmidt. Lehmann.

oder

Das Blatt ist am 9. Januar 1924 geschlossen, weil sein Bestand dem im Bezirk des Amtsgerichts in Felsheim belegenen, im Grundbuch dieses Ortes Band X Bl. Nr. 130 eingetragenen Grundstück als Bestandteil zugeschrieben ist.
Schmidt. Lehmann.

Besonderes gilt für den Fall c. Die Schließung des alten Blattes erfolgt auch hier in der vorgeschilderten Weise; es sind aber ferner dem anderen Grundbuchamt, auf das die Zuständigkeit für die Führung des Blattes übergeht, die Grundakten zu übersenden, nachdem die wörtliche Übereinstimmung der Tabelle mit dem Grundbuchblatt vom Richter und Gerichtschreiber bescheinigt ist. In der Aufschrift des neuen Blattes ist auf das bisherige Blatt zu verweisen. Gelöschte Eintragungen werden in das neue Blatt nur insoweit übernommen, als dies zum Verständnis der noch gültigen Eintragungen erforderlich erscheint; im übrigen sind aus den beiden Abschriften des Bestandsverzeichnisses und aus der zweiten und dritten Abteilung nur die Nummern der Eintragungen mit dem Vermerk „Gelöscht“ zu übernehmen. Die Übereinstimmung des Inhalts des neuen Blattes mit dem Inhalt des bisherigen Blattes ist in jedem Abschnitt und jeder Abteilung vom Richter und Gerichtschreiber zu bescheinigen. Die Bescheinigung kann in einem Abschnitt oder einer Abteilung mehrfach erfolgen, wenn die Spalten nicht gleich weit ausgefüllt

sind. Befinden sich vor einer Vereinerung leer gebliebene Stellen, so sind sie zu durchkreuzen. Allg Vfg vom 25. September 1908 (ZMBI S. 355).

Geht bei einer Bezirksänderung die Führung des Grundbuchs in Ansehung aller Blätter eines Grundbuchbandes auf ein anderes Grundbuchamt über, so sind die Blätter nicht zu schließen, sondern an das andere Grundbuchamt abzugeben. Die Abgabe kann auch erfolgen, wenn von der Bezirksänderung nicht alle Blätter eines Bandes betroffen werden.

Die Abgabe geschieht durch Überfendung des Grundbuchbandes, gegebenenfalls nach Austrennung der von der Änderung nicht betroffenen Blätter, oder durch Überfendung der aus dem Bande ausgetrennten Blätter. Der Verbleib der ausgetrennten Blätter ist in dem Grundbuchband, soweit erforderlich auf einem unter dem Deckel zu befestigenden Blatte, zu vermerken; der Vermerk ist von dem Richter und dem Gerichtsschreiber zu unterschreiben.

Mit den Grundbuchblättern sind die Grundakten (§ 34 AllgVfg) sowie besonders verwahrte Urkunden (§ 46 GeschD), beim Übergang eines ganzen Grundbuchbezirkes auch die sich auf diesen beziehenden Katasterurkunden und Schriften und das Eigentümerverzeichnis (§ 47 GeschD) abzugeben. Bei Grundstücken, die kein Grundbuchblatt haben, sind die sich auf sie beziehenden Schriften (§ 45 Nr. 8 GeschD) gleichfalls abzugeben. Über die Abgabe ist ein Vermerk zurückzubehalten.

Bei der neuen Aufschrift sind in Klammern mit dem Zusatz „früher“ auch der bisherige Bezirk sowie die bisherigen Band- und Blatinummern anzugeben.

Das nunmehr zuständige Grundbuchamt hat den Eigentümer und die aus dem Grundbuch ersichtlichen dinglich Berechtigten von dem Übergang der Zuständigkeit unter Mitteilung der künftigen Aufschrift des Grundbuchblattes zu benachrichtigen. Allg Vfg vom 10. Januar 1907 (ZMBI S. 6)¹⁾.

Wenn ein Grundbuchblatt unübersichtlich geworden ist — z. B. bei sehr zahlreichen, zum Teil gelöschten Eintragungen in die zur Veränderung der eingetragenen Rechte bestimmten Spalten — so ist das Blatt umzuschreiben. Vor der Umschreibung hat der Grundbuchrichter etwa von Amts wegen vorzunehmende Eintragungen, insbesondere Löschungen auf Grund des § 54 Abs. 1 Satz 2 GBD, zu bewirken und die Beteilig-

¹⁾ Die Vorschriften des § 18 und des § 18a Abs. 1, 2, 5 AllgVfg finden entsprechende Anwendung, wenn Grundstücke durch Vereinerung eines Gemeinde- oder Gutsbezirks mit einem anderen oder durch Abtrennung von einem solchen Bezirk in einen anderen Grundbuchbezirk desselben Grundbuchamts übergehen. AllgVfg vom 25. September 1908 Nr. 4 (ZMBI S. 355). Ebenso ist die AllgVfg vom 10. Januar 1907 (ZMBI S. 6) entsprechend anzuwenden.

ten, wenn nötig, über die Beseitigung unrichtiger Eintragungen und die Vereinigung oder Zuschreibung von Grundstücken zu belehren (vgl. oben § 16 Nr. 4.) Das umgeschriebene Blatt ist in der bereits bezeichneten Weise zu schließen. Allg Wfg vom 31. März 1919 (ZMBI S. 207). Das neue Blatt erhält die nächst fortlaufende Nummer. In der Aufschrift des neuen Blattes muß auf das alte Blatt verwiesen werden. Gelöschte Eintragungen werden in das neue Blatt insoweit übernommen, als dies zum Verständnisse der noch gültigen Eintragungen erforderlich erscheint; im übrigen sind aus den beiden Abschnitten des Bestandsverzeichnis und aus der zweiten und dritten Abteilung nur die Nummern der Eintragungen mit dem Vermerk „Gelöscht“ zu übernehmen. Die Eintragungsvermerke sind tunlichst so zu ändern und zusammenzufassen, daß nur ihr gegenwärtiger Inhalt in das neue Blatt übernommen wird. In der zweiten und dritten Abteilung ist der Tag der ersten Eintragung des Rechts mitzuübertragen. Jeder übertragene Vermerk ist mit dem Zusatz „Umgeschrieben“ zu versehen und von dem Richter und dem Gerichtsschreiber zu unterzeichnen. In Spalte 12 des Verzeichnisses der Grundstücke genügt der Vermerk: „Bei Umschreibung des unübersichtlich gewordenen Blattes . . . als Bestand eingetragen am . . .“; der Vermerk in Spalte 3 der ersten Abteilung hat zu lauten: „Das auf dem unübersichtlich gewordenen Blatt . . . eingetragene Eigentum bei Umschreibung des Blattes hier eingetragen am . . .“ (vgl. Allg Wfg vom 31. März 1919, ZMBI S. 207).

Die Umschreibung ist dem Eigentümer, den eingetragenen dinglich Berechtigten und der Grundsteuerbehörde bekanntzugeben; einem Briefgläubiger ist anheim zu geben, den Brief zwecks Berichtigung der Nummer des Grundbuchblattes dem Grundbuchamt alsbald einzureichen.

Durch Erlaß vom 15. April 1919 I 7650 empfiehlt der Justizminister für die Umschreibungsgeschäfte, daß sich regelmäßig die ordentlichen Grundbuchrichter dieser Arbeit unterziehen, weil sie besondere Umsicht und Erfahrung erfordere. Im Bedarfsfalle sind Hilfskräfte nach den dem obigen Erlasse beigelegten Mustern zu beantragen.

Das Verfahren zum Zwecke der Wiederherstellung eines ganz oder teilweise zerstörten oder abhandengekommenen Grundbuchs wird durch einzelstaatliche Verordnung bestimmt, die im einzelnen Falle erlassen wird. § 92 GBD. Vgl. z. B. Vdg. der Preussischen Staatsregierung betr. die Wiederherstellung der gelegentlich der Plünderung des Gerichtsgebäudes in Altona zerstörten oder abhandengekommenen Grundbücher des Amtsgerichts in Altona. Vom 8. März 1920 (GS S. 79).

Wegen des Erlases der Eintragungen in die im Besitze der polnischen Behörden verbliebenen Grundbücher siehe Vdg. vom 16. Juli 1920 (GS S. 395.)

§ 23. Nachträgliche Anlegung von Grundbuchblättern bei bisher nicht eingetragenen Grundstücken.

Häufig kommt es vor, daß Grundstücke, die bei der Anlegung des Grundbuchs ein Blatt nicht erhalten haben, z. B. weil sie nicht buchungspflichtig (unten § 26) oder weil sie übersehen waren, nachträglich ein Grundbuchblatt erhalten sollen. Das für diese Fälle zur Anwendung kommende Verfahren ist in den Art. 15 ff. Vdg. und der Rgl. Vdg. vom 18. März 1914 (GS S. 49) geregelt. Hervorzuheben ist folgendes:

Die Anlegung des Blattes erfolgt von Amts wegen, auch soweit, wie z. B. bei nichtbuchungspflichtigen Grundstücken, ein Antrag erforderlich ist (RGZ 30 A 174; 48 167; 49 158). In allen Fällen hat das Grundbuchamt die Katasterbehörde um Erteilung eines beglaubigten Auszugs aus dem Steuerbuch zu ersuchen; auch sind über Besitz und Eigentum der im Steuerbuch eingetragenen Besitzer, der etwa von dem Besitzer als Eigentümer Bezeichnete und die Eigentümer oder Besitzer der angrenzenden Grundstücke, soweit nicht ihre Anhörung untunlich oder unnötig erscheint, zu vernehmen. Wer das Eigentum beansprucht, hat auf Verlangen des Grundbuchamts seinen unmittelbaren Rechtsvorgänger zu nennen, den Rechtsgrund anzugeben, vermöge dessen er das Eigentum erworben hat, und die sich darauf beziehenden Urkunden vorzulegen sowie andere Beweise anzuzeigen. Als Eigentümer ist in das Grundbuch einzutragen:

1. wer das Grundstück in einer gerichtlichen Zwangsversteigerung erstanden hat,
2. wer das Grundstück im Eigenbesitz hat und entweder:
 - a) durch Urkunden, Verfügungen oder Bescheinigungen öffentlicher Behörden, z. B. durch sog. Besitzatteste des Landrats¹⁾ oder durch Zeugen glaubhaft macht²⁾, daß er allein oder unter Hinzurechnung der Besitzzeit seines Rechtsvorgängers das Grundstück schon vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches (vgl. RGZ 29 A 119) seit 44 Jahren oder auf Grund eines nach I, 9 § 579 MR zur Erlangung des Eigentums geeigneten, wenngleich dem Inhalt oder der Form nach ungültigen Titels seit zehn Jahren im Eigenbesitz gehabt hat, oder

¹⁾ Der Magistrat einer preussischen Stadtgemeinde ist zur Erteilung von Besitzzeugnissen für juristische Personen behufs Anlegung eines Grundbuchblattes nicht befugt. RGZ 24 A 226. Ebensonenig haben die Landesdirektoren diese Befugnis. Dagegen ist die von städtischen Beamten geführte Polizeiverwaltung einer preussischen Stadtgemeinde eine staatliche Behörde und als solche zur Ausstellung von Zeugnissen über den Eigenbesitz juristischer Personen behufs Anlegung von Grundbuchblättern zuständig. RGZ 21 A 290.

²⁾ Ein streitiger Nachweis wird nicht verlangt; Glaubhaftmachung genügt. RGZ 30 A 174.

b) den im Art. 20 Nr. 2b a. a. D. näher bezeichneten Nachweis erbringt;

3. wer nach Maßgabe der Art. 21 bis 27 Bdg. ein Ausschließungs-
urteil erwirkt hat.

Art. 20 Bdg.

Soll ein Grundbuchblatt zugunsten einer juristischen Person angelegt werden, so ist in der Regel das Zeugnis einer staatlichen Behörde, z. B. einer städtischen Polizeiverwaltung, die genügende Grundlage für die Glaubhaftmachung des 44jährigen oder 10jährigen titulierten Eigenbesizes. Sofern aber der Inhalt der Bescheinigung selbst zu Zweifeln an der Richtigkeit der Bescheinigung Anlaß gibt oder sofern dem Grundbuchrichter anderweit Tatsachen bekannt geworden sind, die geeignet sind, begründete Bedenken gegen die objektive Wahrheit des Zeugnisses zu erregen, so kann der Grundbuchrichter die Eintragung der juristischen Person als Eigentümerin auf der alleinigen Grundlage des Zeugnisses beanstanden (RGZ 27 A 238; 30 A 171; 45 210).

Die Anlegung des Grundbuchblattes erfolgt, wenn der nach Art. 20 Bdg. zur Eintragung des Eigentums erforderliche Nachweis geführt ist¹⁾. Art. 28 Abs. 1 Bdg. In den Fällen des Art. 20 Nr. 2 darf die Anlegung erst erfolgen, nachdem in der Gemeinde, in deren Bezirk das Grundstück liegt, die Absicht der Anlegung und die Person des als Eigentümer Einzutragenden öffentlich bekannt gemacht und seit der Bekanntmachung ein Monat verstrichen ist. Die Art der Bekanntmachung bestimmt das Grundbuchamt (Art. 1 Nr. 3 der Rgl. Bdg. vom 18. März 1914). Rechte an dem Grundstück werden bei der Anlegung des Grundbuchblattes außer dem Falle des Art. 28 Abs. 2 Bdg. nur berücksichtigt, wenn sie bei dem Grundbuchamt angemeldet sind. Zur Eintragung eines Rechtes, z. B. einer Hypothek, ist erforderlich, daß es sich auf eine von dem Eigentümer ausgestellte öffentliche Urkunde gründet oder von dem Eigentümer anerkannt wird. Art. 29 Bdg. Letzteres bildet in der Praxis die Regel. Über die Anerkennung ist der Eigentümer zu vernehmen. Besonderes gilt, wenn der Eigentümer das Recht bestreitet. Art. 29 Abs. 2 Bdg.

Wegen der Rangordnung der in das Grundbuch aufzunehmenden Rechte vgl. Art. 30 Bdg.

In dem Verfahren kann der Grundbuchrichter Zeugen und Sachverständige laden und eidlich oder eidesstattlich oder auch unbeeidet vernehmen, auch andere Beweise erheben. Das Grundbuchamt kann die Befolgung einer Ladung sowie die Erfüllung jeder dem Geladenen auferlegten Verpflichtung durch Geldstrafen bis zum Gesamtbetrage von

¹⁾ Ein strikter Nachweis wird nicht verlangt; Glaubhaftmachung genügt. RGZ 30 A 174.

²⁾ Besonderes gilt, wenn ein Ausschlußurteil erwirkt ist. Art. 28 Abs. 2 Bdg.

150 Mark erzwingen, auch die in Art. 20 Bdg. bezeichneten Nachweisungen auf Kosten der Säumigen beschaffen. Art. 31 und 32 Bdg.; vgl. auch oben § 7. Im übrigen finden gemäß Art. 1 PrZGG und § 15 ZGG die Vorschriften der ZPD über den Zeugenbeweis (§§ 373 bis 401), über den Beweis durch Sachverständige (§§ 402 bis 414) und über das Verfahren bei der Abnahme von Eiden (§§ 478 bis 484) entsprechende Anwendung.

Eine Zwischenverfügung auf Grund des § 18 GBD kann im Grundbuchanlegungsverfahren nicht erlassen werden (RGZ 48 170).

Über die Grundbuchanlegung für Wasserläufe und Wasserlaufanteile vgl. Gütthe im ZMBl 1914 S. 497 und die Rgl. Bdg. vom 18. März 1914 (GS S. 49) Artikel 1 Nr. 4.

§ 24. Die Grundakten. Die Aufbewahrung von Urkunden. Die Tabelle. Das Wohnungsblatt. Das Aktenzeichen.

Für jedes Grundbuchblatt werden besondere Grundakten gehalten¹⁾. Zu diesen Akten werden, abgesehen von den zu Sonderheften zu nehmenden Schriftstücken von vorübergehender Bedeutung (wie z. B. Anträge auf Erteilung von Abschriften, Versendungsbelege, geschlossene Tabellen u. dgl.), alle Schriftstücke gebracht, die sich auf das Blatt beziehen. Insbesondere werden außer den Eintragungsverfügungen die Urkunden, auf die sich eine Eintragung gründet oder Bezug nimmt und die nach § 9 GBD vom Grundbuchamt zum jederzeitigen Nachweise der Eintragung aufzubewahren sind, zu den Grundakten genommen und geheftet. Zu den Urkunden, auf die sich eine Eintragung gründet, gehören z. B. die vor dem Grundbuchamt errichteten Urkunden über eine Auflassung, Eintragungsbewilligung usw., oder die von einem andern Amtsgericht oder einem Notar aufgenommenen oder der Unterschrift nach beglaubigten Eintragungsbewilligungen und Eintragungsanträge, ebenso aber auch die bloß privatschriftlichen Urkunden, ferner Vollmachten, Bestallungen, Genehmigungsurkunden usw. Zu den Urkunden, auf die eine Eintragung Bezug nimmt, gehören z. B. die Bewilligungen der Eintragung einer Hypothek oder eines Altenteils, auf deren einzelne Bestimmungen in der Eintragung Bezug genommen werden kann; vgl. unten §§ 89, 77. Die Herausgabe einer solchen Urkunde darf nur erfolgen, wenn statt der Urkunde eine vom Richter oder Grundbuchführer²⁾ beglaubigte Abschrift aufbewahrt wird. § 9 GBD³⁾. Jedoch bedarf es der

¹⁾ Soweit für gewisse Grundstücke (z. B. des Staats, der Gemeinde usw.) ein Grundbuchblatt weder angelegt, noch in der Anlegung begriffen ist, werden die auf solche Grundstücke sich beziehenden Schriften gemeindeweise zu Sammelakten vereinigt. § 45 Nr. 8 GeschD. — ²⁾ Art. 35 PrZGG.

³⁾ Zur Erleichterung des Geschäftsverkehrs empfiehlt es sich, daß die Notare von den ihren Anträgen beigefügten Urkunden, von denen bei den Gerichtsakten Abschriften zurückzubehalten sind, die erforderlichen Abschriften mit den Anträgen einreichen; vgl. hierzu die AllgVfg vom 19. Juni 1920 (ZMBl S. 313).

Aufbewahrung einer solchen beglaubigten Abschrift nicht, wenn die betreffende Urkunde sich in anderen der Vernichtung nicht unterliegenden Akten des das Grundbuch führenden Amtsgerichts, also z. B. in anderen Grundakten oder Testamentsakten befindet; es genügt dann vielmehr eine Verweisung auf die anderen Akten. § 35 Allg. Bf. Die mit einem Eintragungsantrage eingereichten Urkunden sind, solange eine Eintragung nicht erfolgt ist, jederzeit dem Berechtigten auf Verlangen zurückzugeben (RdZ 44 170).

Außer den vorbezeichneten Urkunden können auch noch die Urkunden über das einer Eintragung zugrunde liegende Rechtsgeschäft in Urschrift (nur bei Privaturkunden), Ausfertigung (nur bei öffentlichen Urkunden) oder beglaubigter Abschrift (bei Privat- und öffentlichen Urkunden) bei den Grundakten aufbewahrt werden, wenn die Beteiligten dies wünschen. § 9 Abs. 2 GBD. Der häufigste Fall dieser Art ist der, daß bei einer Auflassung der ihr zugrunde liegende Kauf- oder Tauschvertrag zur Aufbewahrung bei den Grundakten überreicht wird; vgl. unten § 71.

Müssen Urkunden längere Zeit bei dem Gericht aufbewahrt werden, ohne daß sie zu den Grundakten geheftet werden können — so z. B. wenn Hypothekenbriefe, Erbscheine, Testamente usw. mit Eintragungsanträgen überreicht sind, denen erst nach Beseitigung von Anständen stattgegeben werden kann —, so ist mit ihnen gemäß § 59 ff. Gesd. zu verfahren (§ 46 das.).

Es empfiehlt sich, im Nummernverzeichnis des Aktenstücks oder auf einem vorn in dem Aktenstück einzuheftenden Blatte stets das Vorhandensein, die Art der Verwahrung und den Verbleib der zur Sache eingereichten Urkunden zu vermerken.

Bei den Grundakten muß eine mit dem Blatt wörtlich übereinstimmende Tabelle gehalten werden. Die Tabelle ist, wenn nötig, in einen Umschlag von starkem Papier zu heften und unter dem Deckel der Akten (bei mehreren Aktenbänden des letzten Bandes) lose — was ihre Handlichkeit erleichtert — zu verwahren. Die Eintragungen in die Tabelle werden in der Regel vom Gerichtsschreiber bewirkt. Es kann aber auch der Richter die Eintragungen in die Tabelle vornehmen und anordnen, daß diese Eintragungen in das Grundbuch übernommen werden. In manchen Landesteilen ist es aber üblich, daß der Richter die Eintragungsverfügung besonders entwirft und der Gerichtsschreiber die Eintragung im Grundbuch und der Tabelle bewirkt. Welche Eintragung zuerst erfolgt, ist gleich; vgl. unten § 59. Die Sorge für die Übereinstimmung des Tabelleninhalts mit dem Grundbuch liegt aber neben dem Gerichtsschreiber auch dem Richter ob. Es ist daher geboten, daß beim Vergleichen der Eintragungen mit den ergangenen Verfügungen die Tabelle mitgelesen wird, da auf diese Weise am sichersten die Übereinstimmung der Tabelle mit dem

Grundbuch festgestellt wird. Die Richtigkeit der Tabelle ist von besonderer Bedeutung, da der Grundbuchrichter bei der Prüfung der Eintragungsanträge usw. regelmäßig nur die Tabelle zur Hand hat und nur auf Grund dieser seine Entschliessungen trifft. Weicht die Tabelle vom Grundbuch ab, so ist das letztere allein maßgebend, und der Richter kann sich nicht damit entschuldigen, daß die ihm vorliegende Tabelle anders gelautet habe. Es wird daher stets die Einsicht des Grundbuchs geboten sein, wenn irgendwelche Zweifel an der Richtigkeit der Tabelle vorliegen. Der Tabelle ist ein Wohnungsblatt vorzuheften, jedoch nicht schon bei Anlegung der Grundakten, sondern erst, wenn sich ein Anlaß zur Ingebrauchnahme ergibt, was vielfach nicht der Fall ist. Auf diesem Blatt sind die Wohnungen der Berechtigten, die Bestellung eines Vertreters oder Zustellungsbevollmächtigten sowie die Veränderungen dieser Tatsachen zu vermerken. § 45 Nr. 3 u. 4 GeschD.

Als Aktenzeichen dient für Grundakten die Bezeichnung des Grundbuchs nach Bezirk, Band und Blatt; die zu denselben Grundakten gehörigen Schriftstücke erhalten in ununterbrochener Folge eine Nummer (Ordnungsnummer), die auch dann fortläuft, wenn ein neuer Band angelegt wird oder wenn die Akten unter einem neuen Aktenzeichen fortgesetzt werden. Die Ordnungsnummer bestimmt die Folge der Schriften in den Akten; Anlagen eines Schriftstücks erhalten keine Nummer und werden, als zu der betreffenden Nummer gehörig, nur dann bezeichnet, wenn die besondere Wichtigkeit der Schriftstücke, so regelmäßig bei Urkunden, dies erfordert. § 7 Nr. 4, § 8 Nr. 1 u. 5 GeschD.

§ 25. Einsicht des Grundbuchs und der Grundakten. Abschriften und Auskünfte.

Das Grundbuch und die Grundakten sind nicht öffentlich. Wer das Grundbuch oder die Grundakten einzusehen wünscht, muß ein berechtigtes Interesse darlegen. (§ 11 GBD; § 36 Allg Bfsg.)

Der Begriff „berechtigtes Interesse“ deckt sich nicht mit dem des „rechtlichen Interesses“. Ein berechtigtes Interesse kann jemand haben, ohne daß er ein Recht besäße, aus dem das Interesse an der Einsichtnahme herzuleiten wäre. Es können daher außer dem Eigentümer, Hypothekengläubiger und allen anderen im Grundbuch als Berechtigten eingetragenen Personen auch solche, die nur ein tatsächliches (wirtschaftliches) Interesse haben, die Einsicht verlangen; hierher gehören z. B. Personen, die künftig ein Recht an dem Grundstück, z. B. das Eigentum, ein Pfandrecht usw., zu erwerben ernstlich (RGZ 20 A 176) beabsichtigen; ob dieser Erwerb im Wege des Vertrags freiwillig oder im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgen soll, ist gleich. Den Gläubigern des Eigentümers (RGZ 20 A 173)¹⁾, eines Hypothekengläubigers usw. wird

¹⁾ Hierher gehören auch die Bauhandwerker wegen der für sie einzutragenden Sicherungshypothek.

daher die Einsicht nicht zu versagen sein, wenn sie ihr berechtigtes Interesse, z. B. durch Vorlegung des vollstreckbaren Schuldtitels, darlegen. Ein berechtigtes Interesse kann nicht aus dem öffentlichen Recht hergeleitet werden (RGZ 45 198). Wird unter dem Vorwand eines berechtigten Interesses nur ein auf Neugier beruhendes, unbefugtes Eindringen in die Vermögensverhältnisse des Eigentümers bezweckt, so ist die Einsicht nicht zu gestatten (RGZ 20 A 176.).

Zur Darlegung des berechtigten Interesses genügt, daß der Grundbuchrichter, soweit Tatsachen in Betracht kommen, irgendwie greifbaren und überzeugenden Anhalt für die Richtigkeit der Darstellung des Antragstellers erlangt. Darlegung ist nicht gleichbedeutend mit Glaubhaftmachung (RGZ 20 A 173).

Eine Ausnahmestellung nehmen öffentliche Behörden und die von ihnen beauftragten Beamten ein. Diesen ist nämlich die Einsicht gestattet, ohne daß es der Darlegung eines berechtigten Interesses bedarf. §§ 32, 36 Allg BfG. Das gleiche gilt für Notare sowie auch für Rechtsanwälte, die im nachgewiesenen Auftrag eines Notars das Grundbuch einsehen wollen. Allg BfG vom 21. Februar 1919 (ZMBl S. 53). Diese Bevorzugung genießen auch Baukassenvereine und die von ihnen beauftragten Personen, wenn der Minister für Handel und Gewerbe bescheinigt, daß ein berechtigtes Interesse des Vereins an der Einsicht des Grundbuchs allgemein anzuerkennen ist. Allg BfG vom 10. August 1914 (ZMBl S. 676.) Öffentliche Behörden sind Träger eines dauernden, von der Person des Inhabers und dessen Wechsel unabhängigen öffentlichen Amtes (RGZ 22 A 290).

Die Einsichtnahme kann auch von Bevollmächtigten der zur Einsicht Berechtigten erfolgen. Die Bevollmächtigten haben sich durch eine Vollmacht, die einer Beglaubigung nicht bedarf, auszuweisen. Entscheidend ist das berechtigte Interesse des Vertretenen; ein Grund zur Zurückweisung des Vertreters kann aus dessen Person nur dann entnommen werden, wenn der im Einzelfalle näher zu rechtfertigende Verdacht besteht, daß der Vertreter nicht das fremde berechnete, sondern das eigene unberechtigte Interesse oder das Interesse Dritter wahrnehmen werde (RGZ 22 A 122).

Die Einsichtnahme hat an der Gerichtsstelle bei dem Amtsgericht zu erfolgen, bei dem das betreffende Grundbuch geführt wird¹⁾. Eine Versendung der Grundbücher, etwa an andere Gerichte zur Einsichtnahme durch die Beteiligten, ist unzulässig. Dagegen ist eine Versendung der Grundakten zulässig; sie soll aber auch möglichst eingeschränkt werden, und es ist nicht zu billigen, daß Grundakten oft jahrelang von den Prozessgerichten bei den Prozessakten behalten werden.

In den Grundakten können außer der Tabelle alle Urkunden ein-

¹⁾ Die Einsichtnahme ist gebührenfrei. § 67 Nr. 4 PrOReg.

gesehen werden, an deren Kenntnisnahme ein berechtigtes Interesse besteht. Die Einsichtnahme erstreckt sich insbesondere auf die Urkunden, auf die im Grundbuch zur Ergänzung einer Eintragung Bezug genommen ist, und auf die noch nicht erledigten Eintragungsanträge. (§ 11 GBD; § 36 Allg Bfg.)

Soweit nach den vorstehend entwickelten Vorschriften die Einsicht des Grundbuchs und der Grundakten gestattet ist, kann eine Abschrift des Grundbuchblattes und der in den Grundakten enthaltenen Urkunden gefordert werden¹). Hiernach können öffentliche Behörden und die von ihnen beauftragten Beamten, ferner Notare und die von ihnen beauftragten Rechtsanwälte ohne weiteres die Abschriften verlangen, alle übrigen Personen nur, wenn sie ein berechtigtes Interesse darlegen. Die Abschrift ist auf Verlangen zu beglaubigen. § 11 Abs. 2 GBD; §§ 32 Abs. 4, 36 Abs. 2 AllgBfg. Auf einfachen Abschriften ist auf Verlangen der Tag zu vermerken, an dem sie gefertigt sind. Der Vermerk ist jedoch nicht zu unterzeichnen. Allg Bfg vom 25. 9. 08 (JMWl S. 355). Die beglaubigten Abschriften des Grundbuchblattes sind nach Art. 7 Abs. 2 AOGBD vom Richter und Gerichtsschreiber zu unterschreiben; im übrigen bewirkt der Gerichtsschreiber allein die Beglaubigung. Art. 35 PrZGG. Soll eine beglaubigte Abschrift nur von einem Teil des Grundbuchblattes erteilt werden, so sind in die Abschrift diejenigen Eintragungen aufzunehmen, die den Gegenstand betreffen, auf den sich die Abschrift beziehen soll; in dem Beglaubigungsvermerk ist der Gegenstand anzugeben und zu bezeugen, daß weitere den Gegenstand betreffende Eintragungen in dem Grundbuch nicht enthalten sind; § 33 Allg Bfg. Stellt der Grundbuchrichter das Nichtvorhandensein solcher Eintragungen fest, so hat er dem Antragsteller hierüber Mitteilung zu machen.

Über die Anträge auf Einsichtnahme des Grundbuchs²) und der Grundakten sowie auf Erteilung von Abschriften steht die Entscheidung nur dem Richter, nicht etwa dem Gerichtsschreiber zu. Freilich pflegt in zweifellosen Fällen der Grundbuchführer ohne weitere Befragung des Richters, dessen stillschweigender Billigung er sich versichert hält, die Einsicht zu gestatten; dieses Verfahren ist aber nicht unbedenklich, und jedenfalls kann der Richter sich stets durch ausdrückliche Anordnung für alle Fälle die Entscheidung vorbehalten. Diese erfolgt meist mündlich. Wegen die die Einsichtnahme usw. verweigende Entscheidung ist Beschwerde zulässig (RGZ 20 A 173). Desgleichen unterliegt die Gewährung der Einsicht und die Erteilung des Grundbuchauszugs der Beschwerde;

¹) Für die Abschriften werden Schreibgebühren berechnet. § 67 PrZGG.

²) Auf die Bezeichnung des Grundstücks, auf das sich die Einsichtnahme beziehen soll, findet § 28 GBD keine Anwendung (RGZ 45 198).

jedoch fehlt dem Eigentümer die Sachberechtigung hierzu. **RGZ 48 252** (OVG Karlsruhe).

Wenn die Voraussetzungen zu I der AllgVfg vom 25. Januar 1921 (**JMBl S. 75**) gegeben sind, hat der Grundbuchführer die Entscheidungen auf Anträge betreffend die Gestattung der Einsicht des Grundbuchs und der Grundakten, die Verfügung auf Anträge betreffend Erteilung von Abschriften sowie Antworten auf Anfragen über den Inhalt des Grundbuchs selbständig ohne eine Mitwirkung des Richters zu erledigen.

Die sehr häufig von Rechtsanwälten und Privatpersonen verlangten Auskünfte aus dem Grundbuch wird der Grundbuchrichter nur dann erteilen, wenn es sich um einfache, schnell und sicher zu erledigende Anfragen handelt. Im übrigen ist dem Richter zu empfehlen, solche Auskünfte, zu deren Erteilung er niemandem, auch nicht den Notaren (**RGZ 21 A 274**) gegenüber, verpflichtet ist, wegen der für den Fall ihrer Unrichtigkeit drohenden Schadensersatzansprüche, abzulehnen und die Beteiligten auf die Vorschriften des § 11 GBD über die Einsichtnahme des Grundbuchs usw. hinzuweisen. Der eine Auskunft verweigernde Richter kann zur Erteilung einer solchen auch vom Beschwerdegericht nicht angehalten werden (**RGZ 21 A 274; 23 A 213**).

Auch Behörden gegenüber ist das Grundbuchamt zur Erteilung von Auskünften gemäß der Grundbuchgesetzgebung nicht verpflichtet. Dagegen ist die Auskunftspflicht Behörden gegenüber nach dem öffentlichen Rechte Preußens nicht zu verneinen. Doch unterliegt die Feststellung der Verpflichtung nach Grund und Umfang im Beschwerdefalle nur der Entscheidung der vorgesetzten Dienstbehörde, nicht der gerichtlichen Instanzen im Sinne des § 71 GBD (**RGZ 23 A 213**).

Dies gilt aber nur für positive Mitteilungen über Eintragungen im Grundbuch; Fälle, in denen auf an sich berechnete Anträge wegen Erteilung auszugsweiser Grundbuchblattabschriften gemäß § 33 AllgVfg das Nichtvorhandensein entsprechender Eintragungen festgestellt wird, können ohne Mitteilung über das Fehlen entsprechender Eintragungen und damit über den negativen Inhalt des Grundbuchs überhaupt nicht erledigt werden (**RGZ 23 A 217**).

§ 26. Vom Buchungszwang befreite Grundstücke.

Die Grundstücke des Reichs, die Domänen und die sonstigen Grundstücke des Staates, die Grundstücke der Gemeinden und anderer Kommunalverbände, der Kirchen, Klöster und Schulen, die öffentlichen Wege und Gewässer¹⁾, sowie die Grundstücke, die einem dem öffentlichen Verkehr dienenden Bahnunternehmen gewidmet sind, sind von der Buchungszwang

¹⁾ Vgl. § 13 des preussischen Wassergesetzes vom 7. April 1913 (**GS S. 53**); Gütthe im **JMBl 1914 S. 492ff.**

pfllicht befreit. Sie erhalten ein Grundbuchblatt nur auf Antrag des Eigentümers oder eines Berechtigten¹⁾, § 90 GBD; Art. 1 Vdg.

Steht einem nicht buchungspflichtigen Eigentümer das Eigentum an einem Grundstück zu, über das ein Blatt geführt wird, oder erwirbt er ein solches Grundstück, so ist auf seinen Antrag das Grundstück aus dem Grundbuch auszuscheiden, wenn eine Eintragung, von der das Recht des Eigentümers betroffen wird, nicht vorhanden ist. § 90 Abs. 2 GBD.

Ist also z. B. die Kirchengemeinde in Lobau als Eigentümerin eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen, so könnte auf den einseitigen Antrag der Gemeinde das Grundstück aus dem Grundbuch ausscheiden, wenn weder in Abt. II noch in Abt. III Eintragungen vorhanden sind, die das Eigentumsrecht der Kirchengemeinde belasten. Würde die Kirchengemeinde ein bisher auf den Akerbürger Karl Brennecke in Lobau eingetragenes Grundstück von Brennecke aufgelassen erhalten, so könnte die Gemeinde das Grundstück, ohne daß es etwa zuvor auf ein neues Blatt übertragen würde, aus dem Grundbuch ausscheiden lassen, vorausgesetzt, daß es nicht belastet ist. Der Schluß der Auflassungsverhandlung (vgl. unten § 69) würde dann lauten:

Wir, die Erschienenen zu 2 bis 5 (Mitglieder des Gemeindevorstandes) als Vertreter der Kirchengemeinde in Lobau, beantragen, daß das auf die Gemeinde übergegangene Grundstück aus dem Grundbuch ausscheidet.

In der Praxis sind solche Anträge auf Ausscheiden nichtbuchungspflichtiger Grundstücke aus dem Grundbuch selten, wie denn überhaupt bei den Vorzügen der Eintragung des Grundbesitzes im Grundbuch auch die nichtbuchungspflichtigen Grundstücke meist eingetragen werden.

Die Ausbuchungen kommen z. B. vor bei Abschreibungen von Marksteinerschußflächen (vgl. Ges. vom 7. Oktober 1865, 7. April 1869 und 3. Juni 1874 [GS 1865 S. 1033; 1869 S. 729 und 1874 S. 239] sowie Allg. Vfg. vom 6. September 1878, ZMBI S. 136); der in Spalte Abschreibung des Verzeichnisses der Grundstücke einzutragende Vermerk lautet z. B.:

Von Nr. 3 die Parzelle $\frac{220}{40}$ von 4 qm Größe auf Ersuchen des

Landrats in . . . für den preuß. Fiskus (Landestriangulation) hier abgeschrieben und aus dem Grundbuch ausgeschieden am . . . Rest: lfd. Nr. 4.

Ist ein in dieser Weise abgeschrieben Grundstück für die Festlegung der trigonometrischen Punkte und die Sicherstellung der Marksteine nicht mehr notwendig, so genügt zur Rückübertragung des Eigentums auf den zeitigen Eigentümer des durch die Überlassung verkleinerten Grundstücks die Einigung dieses Eigentümers und des regelmäßig durch den Landrat vertretenen Staates und die auf Ersuchen des Landrats kostenfrei zu bewirkende Eintragung in das Grundbuch. § 1 Ges. vom 24. Mai 1901 (GS S. 145).

¹⁾ Zu den Berechtigten gehört z. B. der, der ein subjektiv und objektiv dingliches Recht an dem Grundstück beansprucht. RGZ 34 A 223.

Hervorzuheben ist noch, daß nach Art. 27 *ABGB* zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, das im Grundbuch nicht eingetragen ist und auch nach der Übertragung nicht eingetragen zu werden braucht, die Einigung des Veräußerers und des Erwerbers über den Eintritt der Übertragung erforderlich und ausreichend ist. Die Einigung bedarf der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung; wird einer der Beteiligten durch eine öffentliche Behörde vertreten, so genügt die Beurkundung durch einen nach Art. 12 § 2 *ABGB* für die Beurkundung des Veräußerungsvertrags zuständigen Beamten. Art. 27 *ABGB*. Will also z. B. eine Stadtgemeinde ein ihr gehöriges, im Grundbuch nicht eingetragenes Grundstück an den Eisenbahnfiskus zu Eigentum übertragen, so bedarf es nicht der Auflassung und Eintragung der Eigentumsveränderung in ein etwa neu anzulegendes Grundbuch; es genügt vielmehr die Einigung der Stadtgemeinde und des Fiskus.

Soll aber ein Grundstück, das bisher vom Buchungszwange befreit und daher im Grundbuch nicht eingetragen war, an einen nicht vom Buchungszwange befreiten Erwerber zu Eigentum übertragen werden, so muß zuvor ein Grundbuchblatt für den Veräußerer angelegt werden; unter „Eintragung der Eigentumsübertragung“ im Sinne des § 873 *ABGB* ist nämlich eine in ein bereits angelegtes Grundbuchblatt erfolgende Eintragung zu verstehen, aus der sich ergibt, daß der bisher eingetragene Eigentümer das Eigentum auf den neu eingetragenen übertragen hat (*RGZ* 26 A 115; 49 160). Will also z. B. eine Stadtgemeinde ein bisher im Grundbuch nicht eingetragenes Grundstück an eine Privatperson verkaufen und auflassen, so muß sie zunächst das Grundstück in einem gemäß Art. 15 ff. *Bdg.* (s. oben § 23) zu betreibenden Verfahren auf ein besonderes Grundbuchblatt für sich eintragen lassen, und erst wenn dies geschehen ist, kann sie das Grundstück an die Privatperson auflassen.

§ 27. Das Eigentümerverzeichnis.

Für den Bezirk des Gerichts ist ein alphabetisches Eigentümerverzeichnis zu führen. In dieses werden unter fortlaufenden Nummern die Eigentümer nach alphabetischer Reihenfolge unter Angabe ihres Zu- und Vornamens, Berufs und Wohnorts vermerkt; neben ihren Namen werden die ihnen gehörenden Grundstücke nach der grundbuchmäßigen Bezeichnung, z. B.:

Lobau Bd. 3 Bl. Nr. 125.

aufgeführt. Das Verzeichnis kann, wenn die örtlichen Verhältnisse z. B. bei sehr ausgedehntem oder stark bevölkertem Gerichtsbezirk dies wünschenswert erscheinen lassen, für jeden Grundbuchbezirk gesondert geführt werden. Jeder Eigentümer ist in dasselbe Eigentümerverzeichnis nur einmal aufzunehmen, und neben seinem Namen sind alle ihm gehörigen Grundstücke

zu verzeichnen. Nicht mehr gültige Eintragungen sind rot zu unterstreichen. § 47 GeschD.

Das Eigentümerverzeichnis erleichtert die schnelle Ermittlung der den einzelnen Personen gehörigen Grundstücke nach ihrer grundbuchmäßigen Bezeichnung.

§ 28. Das Tagebuch des Grundbuchführers.

Der Grundbuchführer hat über die von ihm im Grundbuch bewirkten Einschreibungen nach dem im *ZMBI* 1914 S. 270 abgedruckten Muster 16 (abgeändert durch die *Allg Bfg* vom 2. Januar 1920, *ZMBI* S. 11, und vom 25. Januar 1921, *ZMBI* S. 75, unter III) ein Tagebuch zu führen. Das Tagebuch dient zur Ermittlung der in den Geschäftsübersichten darzustellenden statistischen Angaben; es werden besonders gezählt die Veränderungen des Eigentums an Grundstücken, ferner die auf andere Blätter übertragenen Grundstücke und die mit den Grundstücken auf andere Blätter übertragenen Posten, sodann die einmaligen sowie die gleichzeitig auf mehreren Blättern bewirkten Eintragungen in Abt. II und III, ferner die Lösungen und endlich die Blätter, auf denen Eintragungen bewirkt sind, die die Zurückführung des vorhandenen Grundbuchs auf die Steuerbücher betreffen.

Die jährlich fortlaufende Tagebuchnummer in Spalte 1a wird unterstrichen, wenn die im folgenden Paragraphen erwähnte Steuermitteilung anzufertigen ist, andernfalls mit einem Kreuz versehen.

Die Spalten 1c bis e des Tagebuchs dienen auch dazu, die von den Grundbuchbehörden zur Erledigung der Eintragungsanträge und Erfuchen gebrauchte Zeit festzustellen.

§ 29. Das Beurkundungsregister, Steuermitteilungen, Hypothekennachweisungen, Inwachssteuerliste, Abereignungsanzeige, Veräußerungsanzeige, Mitteilungsliste.

a) Das Beurkundungsregister (Muster 15, *ZMBI* 1914 S. 269). In dieses werden mit Ausnahme der Auflassungserklärungen und Unterschriftsbeglaubigungen die vom Richter beurkundeten Erklärungen gemäß § 42 GeschD aufgenommen. Es dient in erster Linie statistischen Zwecken und bildet daneben auch die Grundlage zur Aufstellung der den Steuerbehörden mitzuteilenden Verzeichnisse, die in einer auszugsweisen Abschrift des Beurkundungsregisters bestehen. Die Urkunden, aus denen Eintragungen in das Grundbuch erfolgen sollen, sind in dem Verzeichnis nur insoweit zu berücksichtigen, als nicht ihr Inhalt durch die nachstehend zu b genannte Steuermitteilung zur Kenntnis der Steuerbehörde gebracht wird. Diese Verzeichnisse werden deshalb beim Grundbuchamt nur wenig zur Ausfüllung kommen.

b) **Steuermitteilungen.** Diese Mitteilungen nach vorgeschriebenem Formular, Muster A, haben den Zweck, den Steuerbehörden (jetzt Finanzämtern) von den Einschreibungen im Grundbuch Kenntnis zu geben. Nach Maßgabe der Allg Bfg vom 7. Juni 1910 (ZMBI S. 181) sind mitzuteilen:

1. Die Eintragung einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld im Betrage von über 1000 Mark, sowie eines Anteils, eines Nießbrauchs, einer Reallast oder eines sonstigen Rechts auf wiederkehrende Leistungen bei einem Jahreswert über 100 Mark zugunsten von natürlichen Personen.

Ausgeschlossen bleiben: a) Eintragungen zugunsten von offenen Handelsgesellschaften und von Kommanditgesellschaften; b) Eintragungen von Sicherheitshypotheken, Vormerkungen, alle im Verwaltungszwangsverfahren erfolgten Eintragungen, Verfügungsbeschränkungen, Grunddienstbarkeiten, Übertragungen von Rechten bei Übertragung von Grundstücken auf ein anderes Blatt oder einen anderen Artikel, Eintragungen eines bereits eingetragenen Rechts auf ein anderes Grundstück zur Mithaft, Entlassungen aus der Mithaft. Dagegen ist von einer Umschreibung einer Sicherungs- in eine Verkehrshypothek oder einer Vormerkung in eine endgültige Eintragung Mitteilung zu machen.

2. Umschreibungen eines unter 1 bezeichneten Rechts von einer natürlichen oder juristischen Person auf eine natürliche Person als neuen Erwerber. Ausgeschlossen von der Mitteilung bleiben Umschreibungen auf offene Handelsgesellschaften oder Kommanditgesellschaften, Verfügungsbeschränkungen, Verpfändungen, Vorrechtseinräumungen.
3. Veränderungen des Zinsfußes der für natürliche Personen eingetragenen Hypotheken oder Grundschulden.
4. Die gänzliche oder teilweise Löschung der unter 1 bezeichneten Rechte, ohne Unterschied der Person des Berechtigten.

c) **Nachweisung der eingetragenen und gelöschten Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden.**

Sie dient statistischen Zwecken und ist getrennt in städtische und ländliche Bezirke und gesondert nach den Berufsarten der Grundstückseigentümer, je nachdem sie der Land- und Forstwirtschaft, dem Handel und Gewerbe und sonstigen Berufen angehören. In diese Nachweisung werden nach den Vorschriften der Allg Bfg vom 12. August 1912 (ZMBI S. 294) die eingetragenen oder vorgemerkten und gelöschten Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden eingetragen unter Beachtung der auf dem vorgeschriebenen Muster vermerkten Anweisung. Am Schluß des Haushaltsjahres sind die einzelnen Beträge seitenweise zusammen-

zuzählen; die Zusammenstellungen sind mit Abschluß dem Grundbuchrichter, der sich nötigenfalls über etwaige Beobachtung wegen der wirtschaftlichen Ursachen der Hypothekenbewegung darauf zu äußern hat, vorzulegen und sodann bis Juli jedes Jahres dem statistischen Landesamt unmittelbar ohne Umschreiben einzusenden.

d) Zuwachsteuerliste. Sie stellt eine Abschrift der dem Katasteramt zu übermittelnden Eigentumsveränderungsliste dar, ist den Zuwachsteuerämtern zuzusenden und dient den letzteren als Nachricht von der Eigentumseintragung oder dem Eigentumsübergang des betreffenden Grundstücks oder der Berechtigung sowie als Grundlage für die Veranlagung zur Zuwachsteuer (Zuwachsteuergesetz vom 14. Februar 1911, RGBl. S. 33). Sie ist entsprechend den Vorschriften der Allg. Vfg. vom 19. Mai und 23. Juni 1911 (ZMBl. S. 201 u. 205) sowie 8. April 1913 (ZMBl. S. 124) auszufüllen. In Spalte 18 ist der Kauf- und Erwerbspreis anzugeben, wenn er aus den Grundakten ersichtlich ist. Darunter ist das Jahr des zuletzt vorangegangenen Eigentumsübergangs und, wenn dieser nicht vor dem 1. Januar 1885 liegt, auch der damalige Wert (Preis) anzugeben, wenn letzterer für den jetzt betroffenen Grundbesitz gesondert festgestellt war. Ist nur ein Teil eines Grundstücks übereignet, während der Rest im Eigentum des bisherigen Eigentümers verblieben ist, so ist in Spalte 19 „TV“ und die Bezeichnung des Restgrundstücks durch „Rest Abl. . . . Parz. . . .“ zu vermerken.

e) Übereignungsanzeige, Veräußerungsanzeige, Mitteilungsliste.

Zur Kontrolle oder Nachprüfung der von den Finanzämtern zu berechnenden und einzuziehenden Grunderwerbssteuer nebst Zuschlägen (siehe oben § 11²) haben die Grundbuchämter gemäß § 25 des Grunderwerbssteuergesetzes, der Allg. Vfg. vom 11. November 1919 und den Ausführungsbestimmungen vom 14. Oktober 1919 zum GrErwStGes. vom 12. September 1919 (ZMBl. S. 553ff., 632) den Steuerstellen (Finanzamt) nach Muster 1 von den Eintragungen in das Grundbuch, die eine Eigentumsveränderung oder den Übergang einer Berechtigung (§ 2 d. Ges.) betreffen, oder von der Umschreibung in öffentlichen Büchern durch die Übereignungsanzeige sowie die Behörden und Beamten nach Muster 2 von allen von ihnen beurkundeten Rechtsvorgängen, welche Fälle dieser Art betreffen (z. B. auch Zuschlagsbeschlüsse) oder zu der in den §§ 5, 6 des Gesetzes bezeichneten Rechtsvorgängen gehören (z. B. auch Prozeßvergleiche), durch die Veräußerungsanzeige Mitteilung zu machen. Die letztere wird beim Grundbuch nur ausnahmsweise zur Ausfüllung kommen, wenn Übereignungsanzeigen nicht gemacht werden können.

Diese Anzeigen sind innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Eintragung bzw. Beurkundung — für jede Sache besonders — an das Finanz-

amt abzusenden¹⁾. Die Absendung ist in den Akten zu vermerken. Über die Absendung ist eine Liste — die „Mitteilungsliste“ — zu führen, die monatlich abzuschließen und mit der Bescheinigung zu versehen ist, daß alle auf Grund des Gesetzes mitzuteilenden Fälle in die Liste aufgenommen und sämtliche Anzeigen an das zuständige Finanzamt abgesandt sind.

Das Nähere ergeben die oben angegebenen gesetzlichen Vorschriften nebst Mustern 1 und 2.

Die Grundbuchämter haben jährlich eine Nachweisung über die Zahl der im Laufe des Haushaltsjahres bei der Eintragung eines Eigentumsüberganges in das Grundbuch zu ihrer Kenntnis gelangten Eigentumswechsel an solchen Grundstücken aufzustellen, die hauptsächlich zur Land- und Forstwirtschaft dienen und mindestens 2 ha groß sind, oder doch von mindestens 2 ha großen Grundstücken abgezweigt werden. Die gehörig aufgerechneten und abgeschlossenen Nachweisungen sind bis zum 1. Juli jedes Jahres dem Statistischen Landesamt ohne Aufschreiben einzureichen. Die Übersendung hat gemeinsam mit der Einreichung der Nachweisung über die Hypothekenbewegung zu erfolgen. Vgl. Allg Bfg vom 24. März 1903 (ZMBI S. 63), 28. Dezember 1910 (ZMBI 1911 S. 2), 26. September 1912 (ZMBI S. 323), 27. Mai 1914 (ZMBI S. 545).

Dritter Abschnitt.

Die Eintragungen in das Grundbuch.

I. Die allgemeinen Vorschriften.

A. Voraussetzungen der Eintragungen im allgemeinen.

I. Der Antrag.

§ 30. Der Antrag als Voraussetzung der Eintragung. Eintragungen von Amts wegen.

Eintragungen im Grundbuch erfolgen, abgesehen von einigen gesetzlich festgelegten Ausnahmen, nur auf Antrag.

Zu den Ausnahmefällen, in denen Eintragungen von Amts wegen erfolgen, gehören z. B.: die Anlegung eines Grundbuchblattes (§ 3 GBD), die Umschreibung eines unübersichtlich gewordenen Grundbuchblattes (§ 20 Allg Bfg), die Berichtigung des Bemerkts eines dem jeweiligen

¹⁾ Hinsichtlich der Eintragung des Übergangs der Staatseisenbahnen auf das Reich im Grundbuch hat der Reichsminister der Finanzen die Steuerbehörden angewiesen, auf die Erteilung von Übereignungsanzeigen zu verzichten (Erlaß vom 6. Juli 1920 IIIa 2611 K, mitgeteilt durch Allg Bfg vom 30. Juli 1920, ZMBI S. 406).

Eigentümer eines Grundstücks zustehenden Rechts auf dem Blatte des berechtigten Grundstücks, wenn das Recht geändert oder aufgehoben wird (§ 8 GBD), die Eintragung und die Löschung einer Vormerkung oder eines Widerspruchs bei Beanstandung von Anträgen im Falle des § 18 GBD, die Erkennbarmachung der Mitbelastung im Falle der Belastung mehrerer Grundstücke, sowie das Erlöschen dieser Mitbelastung (§ 49 GBD), die Eintragung des Rechts des Nacherben und der Ernennung des Testamentsvollstreckers in den Fällen der §§ 52, 53 GBD, die Eintragung eines Widerspruchs und die Löschung einer unzulässigen Eintragung im Falle des § 54 GBD, die Eintragung des Enteignungsvermerks (§ 24 Abs. 4 Gef. vom 11. Juni 1874) u. a.¹⁾

§ 31. Rechtliche Natur des Antrags (Formalakt und materieller Rechtsakt).

Der Antrag als solcher ist seiner Natur nach regelmäßig eine formale Handlung, durch die lediglich die Tätigkeit des Grundbuchamtes veranlaßt wird; er ist keine rechtsgeschäftliche Willenserklärung und bildet kein materiell-rechtliches Erfordernis der Rechtsänderung (RGZ 21 A 125; 22 A 154²⁾). Er bedarf daher auch regelmäßig nicht der Form des § 29 GBD, vgl. unten § 36. Soll aber der Antrag von Erfolg sein, so müssen seine materiell-rechtlichen Unterlagen (RGZ 20 A 210), so z. B. die Einigung der Beteiligten im Falle der Auflassung (§ 20 GBD), oder der Erbschein (RGZ 22 A 154), oder die Eintragungsbewilligung dessen vorliegen, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird (§ 19 GBD).

Bewilligt z. B. der Eigentümer eines Grundstücks in einer notariellen Urkunde die Eintragung einer Hypothek auf sein Grundstück für einen bestimmten bezeichneten Gläubiger, so könnte der Gläubiger auf Grund dieser Bewilligung in einem privatschriftlichen Antrage die Eintragung der Hypothek für sich bei dem zuständigen Grundbuchamt verlangen. Dieser Antrag wäre lediglich ein Formalakt, der die Tätigkeit des Grundbuchamtes, nämlich vorliegend die Eintragung der Hypothek veranlassen würde, während die der vorzunehmenden Eintragung zugrunde liegende materielle Voraussetzung die Bewilligung des Gläubigers ist. In der Praxis schließen sich häufig Bewilligung und Antrag unmittelbar

¹⁾ Vgl. z. B. noch § 37 der Vdg. über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGBl. S. 72), §§ 84, 23 Abs. 1, 24, 76 GBD, Art. 25 Abs. 2 AGGBD.

²⁾ Vgl. jedoch die Vdg. betreffend den Ersatz der Eintragungen in die im Besitz der polnischen Behörden verbliebenen Grundbücher vom 16. Juli 1920 (GS S. 395). Die Mitteilung der Zulassung eines Eintragungsantrags hat hier die Wirkung, die sonst mit der Eintragung in das Grundbuch verbunden ist. Das Grundbuchamt hat ein Verzeichnis der zugelassenen Eintragungen zu führen, dessen Einsicht jedem zu gestatten ist, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

bar aneinander an, so daß der formale Antrag sich von der materiellen Bewilligung nur wenig abhebt. So stellt in der Regel der die Eintragung bewilligende Eigentümer gleichzeitig im unmittelbaren Anschluß daran den Antrag auf Eintragung; es heißt z. B. bei Bestellung einer Hypothek regelmäßig: „Ich bewillige und beantrage die Eintragung der Hypothek im Grundbuch des verpfändeten Grundstücks.“

Eine materiell-rechtliche Bedeutung hat der Antrag nur in den Fällen, in denen er entweder als von dem zur Bewilligung Berufenen ausgehend, die Bewilligung mit umfaßt und ersetzt (§ 30 GBD), oder von einer gesetzlich zu Eintragungsersuchen befugten Behörde innerhalb ihrer Zuständigkeit gestellt wird (§ 39 GBD). **RGZ 21 A 125.**

Als wirksam gestellt gelten Eintragungsanträge erst in dem Zeitpunkt, in dem sie dem Grundbuchamt zugehen. In diesem Zeitpunkt oder, wenn der Antragsteller gestorben ist, in dem Zeitpunkt der Absendung des Antrags muß der Antragsteller rechtsfähig sein (**RGZ 44 174**). Ein hiernach nicht wirksam gestellter Eintragungsantrag ist zurückzuweisen.

§ 32. Inhalt des Antrags.

Aus der formalen Natur des Antrags folgt nicht, daß in ihm die einzutragenden Rechtsänderungen etwa genau dem Wortlaut nach anzugeben zu werden brauchen. Es genügt vielmehr, wenn die zu bewirkenden Eintragungen sich aus der beigefügten Eintragungsbewilligung oder den sonstigen Unterlagen des Antrags bestimmen und unzweifelhaft ergeben.

Ist also z. B. im Grundbuch von Lobau Bd. II Bl. Nr. 87 in Abt. II unter Nr. 6 für den Eigentümer des benachbarten Grundstücks Bd. II Bl. Nr. 90 eine Wegegerechtigkeit eingetragen und hat der derzeitige eingetragene Eigentümer von Lobau Bd. II Bl. Nr. 90 in einer notariellen Urkunde in die Löschung der im Grundbuch von Lobau Bd. II Bl. Nr. 87 in Abt. II unter Nr. 6 eingetragenen Wegegerechtigkeit gewilligt, so genügt es, wenn der Eigentümer von Lobau Bd. II Bl. Nr. 87 an das Amtsgericht Lobau unter Beifügung der Bewilligung folgenden privatschriftlichen Antrag richtet:

Lobau, den 24. April 1922.

Ich beantrage die Löschung der in der beigefügten Lösungsbewilligung näherbezeichneten Wegegerechtigkeit.

Karl Flaßhaar.

Der Antrag darf von der Bewilligung nicht abweichen. (**RGZ 37 A 299.**)

Geht aus den dem Antrag beigefügten Lösungsbewilligungen usw. der Inhalt der einzutragenden Vermerke, sowie das Grundbuchblatt, auf das die Eintragung bewirkt werden soll, nicht hervor, so muß natürlich der Antrag die erforderlichen Angaben enthalten.

Wird auf Grund eines Urteils die Eintragung einer Zwangshypothek beantragt, so muß in dem Antrag vor allem auch das Grundstück, bei dem

die Hypothek vermerkt werden soll, übereinstimmend mit dem Grundbuch oder durch Hinweisung auf das Grundbuchblatt bezeichnet werden. § 28 GBD. Der Antrag würde also etwa lauten:

Lobau, den 6. März 1923.

Unter Überreichung beiliegender, mit dem Zeugnis der Rechtskraft versehener Urteilsausfertigung nebst Zustellungsurkunde beantrage ich, wegen der in dem Urteil näher bezeichneten Forderung von 500 Mark nebst Zinsen eine Hypothek bei dem Grundstück des Schuldners, Lobau Bb. II Bl. Nr. 87, einzutragen.

Karl Köhr.

In diesem Fall kann der Antrag auch auf einem geringeren Betrag lauten als den im Schuldtitel angegebenen (RG 71 315; RGZ 41 248).

§ 33. Die zur Stellung des Antrags Berechtigten.

Die Befugnis, einen Eintragungsantrag bei dem Grundbuchamt zu stellen, hat zunächst jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird. § 13 Abs. 2 GBD. Unter demjenigen, dessen materielles (RGZ 45 204) Recht von der Eintragung betroffen wird, ist nur der passiv Beteiligte, also der zu verstehen, dessen Recht durch die Eintragung eine Einbuße erleidet (vgl. § 44 zu 2.) Es kann deshalb z. B. der Eigentümer eines Grundstücks beantragen, daß auf diesem ein dingliches Recht, eine Hypothek oder Grundschuld eingetragen werde, da sein Eigentumsrecht von der beantragten Eintragung betroffen wird¹). Ebenso kann der Gläubiger einer Hypothek beantragen, daß die Verpfändung oder Übertragung des Rechts im Grundbuch vermerkt werde; denn hierdurch wird das Recht des Antragstellers betroffen, da es geschmälert wird oder künftig einem andern zustehen oder ganz fortfallen soll. Der Grundstückseigentümer ist in den letzterwähnten Fällen nicht antragsberechtigt, da durch die Eintragung zwar ein Recht an dem Grundstück, nicht aber sein Eigentumsrecht betroffen wird. Dagegen ist bei der Löschung der Hypothek auch der Eigentümer des Grundstücks als antragsberechtigt zu erachten.

Das Antragsrecht hat aber ferner auch jeder, zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll. § 13 Abs. 2 GBD. Unter dem letzteren ist der zu verstehen, der als Berechtigter eingetragen werden soll. Daher ist z. B. antragsberechtigt derjenige, für den eine Last, Hypothek usw. eingetragen werden oder auf den eine eingetragene Hypothek übergehen soll. Ebenso ist der Eigentümer eines Grundstücks, auch wenn er nicht als solcher im Grundbuch eingetragen ist, befugt, den Antrag auf Löschung eingetragener Belastungen auf Grund der von dem Berechtigten erteilten Löschungsbewilligung zu stellen, da solche Löschungen (die auch als Eintragungen anzusehen sind), zugunsten des Eigentümers erfolgen (RGZ

¹) Dem Eigentümer steht der für ein herrenloses Grundstück bestellte Pfleger nicht gleich (RGZ 49 282, DRG Karlsruhe).

23 A 156). Ferner kann der Gläubiger einer Gesamthypothek, falls der Grundstückseigentümer die Zuschreibung des einen belasteten Grundstücks zu dem anderen als dessen Bestandteil bewilligt hat, den entsprechenden Eintragungsantrag stellen (RGZ 30 A 178).

Streitig ist, ob die Antragsberechtigung sich auf die Personen beschränkt, deren Begünstigung die Eintragung unmittelbar bezweckt, oder ob auch solche Personen den Antrag stellen können, die nur mittelbar durch die Eintragung begünstigt werden. Letzteren Personen wird das Antragsrecht gleichfalls zuzusprechen sein, soweit Eintragungen in Frage kommen, die der Berichtigung des Grundbuchs dienen; es kann also z. B. wenn der Gläubiger X und der Eigentümer Y in die Löschung der für X eingetragenen Hypothek gewilligt haben, ein nachstehender Gläubiger Z die Eintragung der Löschung beantragen, da er durch die Löschung insofern mittelbar begünstigt wird, als seine Hypothek einen besseren Rang bekommen würde (RG 73 80; RGZ 31 A 346; 47 208).

§ 34. Antragsbefugnis Dritter auf Berichtigung des Grundbuchs.

In einem besonderen Falle ist einem nur mittelbar Beteiligten das Antragsrecht ausdrücklich eingeräumt. Die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines Berechtigten (vgl. unten § 67) kann nämlich auch von dem beantragt werden, der auf Grund eines gegen den Berechtigten vollstreckbaren Titels eine Eintragung in das Grundbuch verlangen kann, sofern die Zulässigkeit dieser Eintragung von der vorgängigen Berichtigung des Grundbuchs abhängt. § 14 GBD. Mit dieser Vorschrift soll das Hindernis beseitigt werden, das sonst daraus erwächst, daß regelmäßig eine Eintragung nur erfolgen darf, wenn der durch die Eintragung Betroffene als Berechtigter eingetragen ist. § 40 Abs. 1 GBD. Auch der Gläubiger, dessen vollstreckbare Forderung den Betrag von 300 Mark nicht übersteigt, oder dessen vollstreckbarer Titel ein Vollstreckungsbefehl ist, kann die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung seines Schuldners als Eigentümer des Grundstücks beantragen; dies gilt trotz der Vorschrift des § 866 Abs. 3 ZPO, wonach die Eintragung von Sicherungshypotheken auf Grund von Vollstreckungsbefehlen oder von nicht mehr als 300 Mark betragenden vollstreckbaren Forderungen nicht erfolgen soll (RGZ 27 A 101).

Beispiel.

Der Kaufmann Karl Dohms in Lobau hat gegen den Kaufmann Friedrich Ebert dort ein rechtskräftiges Urteil erwirkt, durch das Ebert verurteilt ist, an ihn 500 Mark zu zahlen. Er will jetzt die Zwangsvollstreckung in ein dem Ebert gehöriges Hausgrundstück, eingetragen im Grundbuch von Lobau Bd. II Bl. Nr. 53, betreiben, und zwar durch Eintragung einer Sicherungshypothek. Nun ist aber Ebert zwar Eigentümer von Lobau Bd. II Bl. Nr. 53, aber noch nicht als solcher eingetragen; vielmehr steht noch der Vater des Ebert, der Rentner Christian Ebert, dessen alleiniger gesetzlicher Erbe Friedrich Ebert geworden ist, als Eigentümer eingetragen.

Nach § 40 Abs. 1 GBD muß zunächst Friedrich Ebert als Eigentümer eingetragen sein, ehe dem Antrag auf Eintragung der Sicherungshypothek stattgegeben werden kann. Wenn Friedrich Ebert bereit wäre, den zur Eintragung seines Eigentums erforderlichen Erbschein zu erwirken und den Antrag auf Eintragung selbst zu stellen, so würden Schwierigkeiten sich nicht ergeben. Ebert ist hierzu aber nicht bereit, so daß Dohms gezwungen ist, die Ausstellung des Erbscheins hinter Christian Ebert bei dem zuständigen Amtsgericht selbst zu beantragen; diesem Antrag muß das Amtsgericht entsprechen, da nach § 792 BPD der Gläubiger, der zum Zwecke der Zwangsvollstreckung einer Urkunde bedarf, die dem Schuldner auf Antrag von einer Behörde zu erteilen ist, die Erteilung an Stelle des Schuldners verlangen kann. Auf Grund des Erbscheins kann Dohms dann gemäß § 14 GBD die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung des Friedrich Ebert als des Eigentümers von Lobau Bd. II Bl. Nr. 53 beantragen, und sobald diese Berichtigung erfolgt ist, steht der Eintragung der Sicherungshypothek nichts mehr im Wege.

§ 35. Das Antragsrecht der Notare.

In gewissen Fällen gilt der Notar auch ohne besondere Vollmacht stillschweigend zur Stellung von Eintragungsanträgen für ermächtigt. § 15 GBD.¹⁾ Es wird angenommen, daß der Notar sich nicht ohne Auftrag in die Verhältnisse anderer einmischen werde. Vorausgesetzt ist hierbei, daß der Notar die zu der beantragten Eintragung erforderliche Erklärung beurkundet oder beglaubigt hat, und daß er die zur Eintragung nötigen Erklärungen und Urkunden einreicht. Da der Notar für einen jeden Antragsberechtigten den Antrag zu stellen als ermächtigt gilt, so muß, wenn in dem Antrag nicht angegeben ist, für wen er gestellt wird, auch grundsätzlich davon ausgegangen werden, daß der Antrag namens aller Antragsberechtigten gestellt sei (RGZ 25 A 278). Diese Vermutung ist jedoch durch die besonderen Umstände des Falles widerlegbar (RGZ 24 A 91).

Beispiel.

Der Notar Hennig in Lobau hat eine Erklärung des Tischlermeisters Friedrich Götlich in Lobau beurkundet, ausweislich welcher Götlich eine für ihn im Grundbuch von Lobau Bd. I Bl. Nr. 2 in Abt. III unter Nr. 4 eingetragene Hypothek von 2000 Mark an den Rentier Karl Wolff in Berlin abtritt und darin willigt, daß Wolff als neuer Gläubiger der Post im Grundbuch eingetragen wird und den Hypothekendrief ausgehändigt erhält. Der

¹⁾ Dies Antragsrecht der Notare enthält nur eine Vermutung, deren Widerlegung zulässig ist. RGZ 21 A 276. Steht der einen von zwei in derselben Urkunde bewilligten und von dem beurkundenden Notar auf einmal beantragten Eintragungen ein Hindernis entgegen, so liegt in der nachträglichen Erklärung des Notars, die Beteiligten könnten das Hindernis nicht beseitigen, sie verlangten aber die Vornahme der nicht beanstandeten Eintragung, keine der Formvorschrift des § 32 GBD unterliegende Einschränkung des ersten Antrags. Es ist daher die zulässige Eintragung vorzunehmen, die beanstandete abzulehnen, wenn nicht der Antragsteller ausdrücklich oder stillschweigend bestimmt hatte, daß die zulässige Eintragung nicht ohne die andere erfolgen solle. RGZ 35 A 195.

Notar Hennig kann, ohne besondere Vollmacht von Götsch oder Wolff zu haben, bei dem Amtsgericht Lobau unter Überreichung der von ihm aufgenommenen Eintragungsbewilligung und des Hypothekenbriefes beantragen, die Hypothek auf den Namen des neuen Erwerbers im Grundbuch umzuschreiben und den Brief dem Wolff auszuhändigen. Der Notar braucht nicht anzugeben, ob er die Eintragung im Namen des Götsch oder des Wolff, die beide antragsberechtigt sind (vgl. oben § 33), beantrage; macht er seinen Machtgeber nicht namhaft, so gilt er als von allen Antragsberechtigten, also von Götsch und von Wolff, und nicht etwa nur von Götsch, dessen Erklärung er beurkundet hat, zur Antragstellung ermächtigt (RÜZ 21 A 93, 22 A 294).

Wohl zu beachten ist aber, daß das Antragsrecht des Notars nur dazu dient, die Tätigkeit des Grundbuchamtes insoweit in Bewegung zu setzen, als es dem Inhalt der von ihm, dem Notar, beurkundeten Erklärungen entspricht. Der Notar kann aber nicht materielle Grundlagen des Antrags, wie Eintragungsbewilligungen usw., ersetzen, ergänzen oder gar abändern. Es könnte also im vorstehenden Beispiel dem Antrag des Notars keine Folge gegeben werden, wenn die Bewilligungserklärung des Götsch und der Hypothekenbrief nicht beigefügt wäre. Auch könnte der Notar nicht in Abänderung der Erklärung des Götsch beantragen, den Hypothekenbrief ihm, dem Notar, auszuhändigen (vgl. RÜZ 23 A 163; 30 A 272).

Aus demselben Grunde kann auch ein Notar auf Grund einer löschungsfähigen Quittung über eine Hypothek nicht den Antrag auf Löschung im Namen des Eigentümers stellen; denn wegen der Vorschriften über die Eigentümerhypothek ist bei Löschungen von Hypotheken der Löschungsantrag des Eigentümers von materieller Bedeutung (RÜZ 21 A 96). Ebensovienig kann der Notar die im § 28 GBD vorgeschriebene Bezeichnung des Grundstücks, die in der Eintragungsbewilligung fehlt, in seinem Antrag ergänzen (RÜZ 21 A 125; vgl. auch 22 A 294). Er kann auch nicht bei gleichzeitiger Einreichung mehrerer, auf die Eintragung von Hypotheken auf dasselbe Grundstück gerichteter Anträge das Rangverhältnis der Hypotheken, über das die Eintragungsbewilligungen des Eigentümers nichts ergeben, bestimmen (RÜZ 26 A 83). Der Notar ferner, der eine Auflassung beurkundet hat¹⁾, kann um deswillen noch nicht eine vor der Eintragung des neuen Erwerbers in das Grundbuch notwendige Berichtigung des Grundbuchs beantragen (RÜZ 26 A 245).

Regelmäßig sind in den vom Notar überreichten Urkunden bereits die erforderlichen Eintragungsanträge gestellt. Auch in solchen Fällen wiederholt aber der Notar meist die bereits in den überreichten Urkunden gestellten Anträge in einem besonderen Schriftsatz. Diese Wiederholung ist für den Richter angenehm, da ihm durch eine sachgemäße Zusammenfassung der in den Unterlagen gestellten Anträge die Eintragungsverfü- gung erleichtert wird.

¹⁾ Siehe unten § 68 Abf. 3.

Vor allem aber ist zu beachten, daß der Notar durch Einreichung der Urkunden in solchen Fällen keineswegs nur Dienste tatsächlicher Art gleich dem Boten leistet; denn der Notar gilt, wenn er selbst einen Eintragungsantrag gestellt hat, als bevollmächtigt, die von ihm überreichten Urkunden, z. B. die Hypothekenbriefe, vom Grundbuchamt wieder zurückzufordern. Deshalb kann auch der Grundbuchrichter in solchen Fällen unbedenklich dem Notar die dem Gericht überreichten Urkunden nach gemachtem Gebrauch wieder behändigen. Es behält danach neben dem in der Urkunde mitenthaltenen Antrag der Beteiligten der Antrag des Notars die rechtliche Wirksamkeit des Antrags eines legitimierten Willensvertreters (RGZ 32 A 284; 38 A 196; 44 173); die frühere gegenteilige Ansicht des RG (RGZ 28 A 90) ist verlassen. Sprechen im Einzelfalle nicht besondere Umstände dagegen, so muß es als Wille der Beteiligten gelten, daß der Notar, dem sie die Beforgung der ganzen Angelegenheit und namentlich auch die Einreichung der Urkunden überlassen haben, die Urkunden auch für sie wieder vom Grundbuchamt zurückfordern darf, sobald es ihm nach pflichtmäßiger Ermessen angezeigt erscheint (RGZ 44 173). — Außerdem erhält der Notar, der den Antrag selbst gestellt hat, die Befugnis zur Beschwerdeerhebung ohne Vollmacht; diese Befugnis hat er nicht, wenn er ohne Wiederholung des Eintragungsantrags sich damit begnügt hat, die Urkunde dem Grundbuchamt zu überreichen. RGZ 32 A 284. Über das Beschwerderecht des Notars vgl. auch unten § 122.

Übrigens kann der Grundbuchrichter in Fällen, in denen der Notar außerhalb des Bereichs seiner gesetzlichen Vertretungsmacht Anträge stellt, von der Beibringung einer öffentlich beglaubigten Vollmacht absehen; er kann sich vielmehr mit einer nur privatschriftlichen Vollmacht begnügen, ja sogar von jedem besonderen Beweise für die Vollmachtserteilung absehen. (RGZ 33 A 65.)

§ 36. Die Form des Antrags.

Wegen der Form der Anträge muß zwischen reinen Anträgen und solchen Anträgen unterschieden werden, durch die zugleich eine zu der Eintragung erforderliche Erklärung erseht werden soll. §§ 29, 30 GBD.

Reine Anträge, d. h. Anträge, die sich nur als Formalakte darstellen und nur die Tätigkeit des Grundbuchamtes veranlassen (vgl. oben § 31), bedürfen keiner besonderen Form. Es genügt vielmehr, daß ein solcher Antrag privatschriftlich¹⁾ oder zu Protokoll des Gerichtsschreibers gestellt wird. Anträge jedoch, durch die zugleich eine materielle Unterlage des Eintragungsbegehrens erseht werden soll, müssen entweder vor dem Grundbuchrichter zu Protokoll gegeben oder durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden (RGZ 22 A 154).

¹⁾ Stillschweigende Anträge gibt es aber nicht. RGZ 44 176.

Beispiele:

1. Der Erbe eines im Grundbuch eingetragenen Hypothekengläubigers, der den Nachweis seiner Erbfolge durch einen Erbschein führt und gleichzeitig den Hypothekenbrief vorlegt, kann den Antrag, ihn als Gläubiger der Hypothek einzutragen, privatschriftlich stellen.

2. Der Besessionar einer Hypothek kann unter Überreichung der in der vorgeschriebenen Form ausgestellten Umschreibungsbewilligung des bisherigen Gläubigers und des Hypothekenbriefes den privatschriftlichen Antrag stellen, die Hypothek auf seinen Namen im Grundbuch umzuschreiben; dagegen würde es nicht genügen, wenn der bisherige Gläubiger unter Überreichung nur des Hypothekenbriefes beim Grundbuchamt den privatschriftlichen Antrag stellte, die Hypothek auf einen namentlich bezeichneten Gläubiger im Grundbuch umzuschreiben. Denn der letztgedachte Antrag würde zugleich die zur Eintragung erforderliche Abtretungserklärung oder Bewilligung des bisherigen Gläubigers in sich schließen, also in der Form des § 29 GBD gestellt werden müssen.

3. Der vom Grundstückseigentümer gestellte Antrag auf Löschung einer von ihm getilgten und dadurch zur Eigentümergrundschuld gewordenen Hypothek enthält stets die sachliche Grundlage für die einzutragende Rechtsveränderung mit und muß daher in der Form des § 29 GBD gestellt werden (RGZ 22 A 154; 23 A 156).

§ 37. Anträge unter Vorbehalt.

Einem Eintragungsantrage, dessen Erledigung an einen Vorbehalt, z. B. eine Bedingung oder Voraussetzung, geknüpft wird, soll nicht stattgegeben werden. § 16 GBD (vgl. RGZ 37 A 212).

Beantragt also z. B. der Eigentümer eines Grundstücks die Eintragung einer Darlehenshypothek für eine bestimmte Person mit der Maßgabe, daß die Eintragung erst erfolgen solle, wenn das Darlehn gezahlt sei, so ist dieser Antrag zurückzuweisen. Handelt es sich dagegen um Voraussetzungen, ohne die der Grundbuchrichter die Eintragung überhaupt nicht vornehmen darf, so liegt der Fall des § 16 GBD nicht vor. Beantragt also z. B. ein Gläubiger die Eintragung einer Zwangshypothek auf dem Grundstück seines Schuldners unter der Voraussetzung, daß der Schuldner der eingetragene Eigentümer des Grundstücks ist, so ist dies keine Voraussetzung im Sinne des § 16 GBD, da ohne solche Voraussetzung die Eintragung nicht erfolgen kann, der Richter also in jedem Falle das Vorhandensein einer solchen prüfen muß. Ebenso wenig liegt der Fall des § 16 GBD vor, wenn das einzutragende Recht inhaltlich beschränkt werden soll, z. B. durch den Vorbehalt der Befugnis, mit dem Range vor dem einzutragenden Rechte demnächst ein anderes, dem Umfang nach bestimmtes Recht einzutragen zu lassen.

§ 38. Anträge auf eine Mehrheit von Eintragungen.

Werden mehrere Eintragungen beantragt, so kann von dem Antragsteller bestimmt werden, daß die eine Eintragung nicht ohne die andere erfolgen soll. § 16 Abs. 2 GBD. Die Vorschrift ist also als eine Aus-

nahme von der oben § 37 abgehandelten Regel des § 16 Abs. 1 GBD anzusehen. Häufig wird eine solche Bestimmung des Antragstellers als stillschweigend gewollt angesehen werden müssen (RGZ 35 A 195).

Beispiel.

Der Ackerbürger Johann Schnauß in Lobau hat sein im Grundbuch von Lobau Bd. I Bl. Nr. 17 verzeichnetes Grundstück an den Arbeiter Richard Schönfeld aufgelassen und bei der Auflassung unter Zustimmung Schönfelds beantragt, daß außer dessen Eintragung als des neuen Eigentümers auch für ihn, den Veräußerer, eine Restkaufgeldforderung auf das verkaufte Grundstück als Hypothek eingetragen werde. Der Amtsgerichtsrat Schmidt, vor dem die Auflassung stattgefunden hat, bemerkt, als er die beantragten Eintragungen verfügen will, daß zwar der Eintragung des neuen Eigentümers Bedenken nicht entgegenstehen, aber versehenlich die Höhe der einzutragenden Restkaufgeldforderung nicht angegeben ist, also gemäß § 1115 BGB die Hypothek noch nicht eingetragen werden kann. Es müssen vielmehr über die Höhe der Forderung die Erklärungen der Beteiligten nachträglich beschafft werden. Wenn der Richter den Schönfeld jetzt schon als Eigentümer eintrüge, so würde Schnauß unter Umständen erheblich geschädigt werden können, so z. B., wenn Schönfeld noch vor der Eintragung der Restkaufgeldforderung das Grundstück anderweit belastete, so daß dann die später einzutragende Kaufgeldforderung erst den Rang hinter dieser anderweiten Belastung erzielte. Es muß hiernach angenommen werden, daß Schnauß stillschweigend hat beantragen wollen, die Eigentumsänderung nur gleichzeitig mit der Hypothek einzutragen. Daher muß der Richter mit der Eintragung des neuen Eigentümers warten, bis auch die Hypothek eintragungsfähig ist.

§ 39. Anträge auf eine Mehrheit von Eintragungen bezüglich desselben Rechts.

Werden mehrere Eintragungen beantragt, durch die dasselbe Recht betroffen wird, so darf die später beantragte Eintragung nicht vor der Erledigung des früher gestellten Antrags erfolgen. § 17 GBD.

Beispiel.

Der Ackerbürger Johann Schnauß in Lobau hat am 26. Januar 1924 sein im Grundbuch von Lobau Bd. I Bl. Nr. 17 verzeichnetes Grundstück an den Arbeiter Richard Schönfeld in Lobau vor dem Amtsgerichtsrat Schmidt aufgelassen und hierbei unter anderem im Einverständnis mit Schönfeld bewilligt und beantragt, diesen als neuen Eigentümer in das Grundbuch einzutragen. Die Auflassungsverhandlung ist von dem Richter mit folgendem Vermerk versehen worden:

Eingegangen am 26. Januar 1924 vormittags 9 Uhr 30 Minuten.
Schmidt.

Um 10 Uhr 30 Minuten, also eine Stunde später, geht von dem Notar Hennig in Lobau ein von ihm am 22. Januar 1924 beurkundeter Antrag des Johann Schnauß auf Eintragung einer Darlehenshypothek für den Kaufmann Böttner im Grundbuch von Lobau Bd. I Bl. Nr. 17 ein.

Der Amtsgerichtsrat Schmidt, der inzwischen auf die Auflassungsverhandlung noch keine Verfügung getroffen hat, erwägt, daß der bei der Auflassung gestellte Antrag auf Eintragung des neuen Eigentümers und der

halb darauf eingegangene Antrag auf Eintragung der Hypothek das selbe Recht, nämlich das Eigentum an dem Grundstück Lobau Bd. I Bl. Nr. 17, betreffen. Er muß also gemäß § 17 GBD zunächst den in der Auflassungsverhandlung gestellten Antrag erledigen, da dieser früher eingegangen ist als der zeitlich vorher beurkundete Antrag auf Eintragung der Hypothek (vgl. RÜZ 21 A 157; 25 A 163).

Die Erledigung des zuerst eingegangenen Antrags kann dadurch geschehen, daß der Richter dem Antrage stattgibt und die Eintragung des neuen Eigentümers verfügt, oder daß er, da noch Anstände vorliegen, dem Antragsteller ihre Beseitigung aufgibt, oder endlich, daß er den Antrag zurückweist.

Gibt der Richter dem Antrage statt und verfügt er die Eintragung des neuen Eigentümers, so ist der später eingegangene Antrag auf Eintragung der Hypothek abzulehnen, da der bewilligende Eigentümer zur Zeit der Prüfung des Antrags nicht mehr Eigentümer ist.

Gibt der Richter dem Antragsteller unter Bestimmung einer Frist die Beseitigung von Anständen auf, so kann zwar die Eintragung der Hypothek erfolgen, der Richter muß aber gleichzeitig zugunsten des Antrags auf Eintragung des neuen Eigentümers von Amts wegen eine Vormerkung eintragen (vgl. unten § 41). Würden demnächst die Anstände gehoben werden, so könnte Schönfeld die Löschung der Hypothek von Böttner nötigenfalls im Prozeßwege verlangen. Würden dagegen die Anstände nicht gehoben, und würde der Antrag endgültig abgelehnt, so würde die Vormerkung zu löschen sein, und die Hypothek Böttners würde zu Recht bestehen.

Lehnt der Richter den Antrag auf Eintragung des neuen Eigentümers von vornherein ab, so steht der Eintragung der Hypothek nichts im Wege.

Unter Umständen kann es vorkommen, daß in scheinbarer Abweichung von dem Grundsatz des § 17 GBD zuerst der später gestellte Eintragungsantrag erledigt wird.

Nehmen wir an, daß in vorstehendem Beispiel der notarielle Antrag auf Eintragung der Hypothek nicht von dem bisherigen Eigentümer Schnauf, sondern von dem neuen Erwerber Schönfeld gestellt, und daß er vor der Auflassungsverhandlung beim Grundbuchamt eingegangen wäre. In diesem Falle müßte, streng genommen, der früher eingegangene Antrag auf Eintragung der Hypothek zurückgewiesen werden, da zur Zeit seiner Prüfung Schönfeld noch nicht als Eigentümer eingetragen ist; der Antrag würde dann als erledigt im Sinne des § 17 GBD gelten, so daß nunmehr der Antrag auf Eintragung des neuen Erwerbers erledigt werden könnte. Ein solches Verfahren würde aber zu unbilligen Härten führen, und es wird daher der früher eingegangene Antrag zunächst unberücksichtigt gelassen und erst auf Grund des später eingegangenen die Eintragung des Schönfeld als des neuen Eigentümers bewirkt werden. Ist

dies geschehen, so kann gemäß § 185 Abs. 2 BGB dem früheren Antrage zufolge die Hypothek für Dohms eingetragen werden.

Betreffen die mehreren beantragten Eintragungen nicht daselbe Recht, sondern verschiedene Rechte, so gilt die Vorschrift des § 17 BGB nicht, und die Anträge brauchen nicht nach der Reihenfolge ihres Eingangs erledigt zu werden. Es kann also z. B. die später beantragte Löschung einer Hypothek vor der früher beantragten Eintragung einer anderen Hypothek desselben Grundstücks verfügt werden.

§ 40. Abweisung und Beanstandung von Anträgen.

Steht einer beantragten Eintragung ein Hindernis entgegen, ist z. B. dem Antrag auf Umschreibung einer Briefhypothek der Hypothekenbrief nicht beigelegt, so kann der Grundbuchrichter entweder den Antrag unter Angabe der Gründe zurückweisen¹⁾ oder dem Antragsteller eine angemessene Frist zur Hebung des Hindernisses bestimmen. § 18 BGB. Unzulässig ist es, daß auf Grund eines Eintragungsantrags etwas anderes, als beantragt, eingetragen wird (RGZ 20 A 99). Wird der Antrag zurückgewiesen, so sind die zu dessen Erledigung eingereichten Urkunden demjenigen zurückzugeben, der sie eingereicht hat (RGZ 39 A 162).

Ob der Richter zurückweisen oder eine Frist bestimmen will, steht in seinem freien Ermessen. Das freie Ermessen unterliegt aber der Nachprüfung in der Beschwerdeinstanz. Hat also der Richter einen Antrag wegen eines entgegenstehenden Hindernisses abgelehnt, statt eine Frist zu dessen Hebung festzusetzen, so ist die Einlegung der Beschwerde nur zur Erlangung der Frist nicht ausgeschlossen; das Beschwerdegericht hat in diesem Falle nach eigenem Ermessen zu entscheiden, ob das Hindernis leicht zu heben und deshalb statt der Zurückweisung des Antrags die Setzung einer Frist am Plage ist (RGZ 24 A 83; 44 269). Für den Antragsteller ist es von wesentlicher Bedeutung, daß ihm durch eine Friststellung die Möglichkeit der Beseitigung der Mängel gewährt wird, da ihm auf diese Weise das Rangrecht gewahrt bleibt, das er zu beanspruchen gehabt hätte, wenn seinem Antrage sofort stattgegeben worden wäre. Er hat auf Fristsetzung geradezu einen Anspruch (RGZ 48 161; 51 169), und regelmäßig wird daher der Grundbuchrichter den Antrag nicht zurückweisen, sondern dem Antragsteller eine Frist zur Hebung der Anstände bestimmen, es sei denn, daß das vorliegende Hindernis aller Voraussicht nach nicht oder doch nur in sehr langer Zeit zu beseitigen ist, oder abgesehen von der Einschränkung des ursprünglichen Antrags (vgl. RGZ 44 268) nur durch die Änderung des Antrags ein Erfolg erzielt werden kann (RGZ 37 A 212; 47 179; 50 188).

¹⁾ Der Antrag darf nicht um deswillen sofort zurückgewiesen werden, weil sich das Hindernis bei Anwendung ausreichender Sorgfalt hätte vermeiden lassen. RGZ 40, 99.

Wird eine Eintragung unter Hinzufügung eines unzulässigen Zusatzes beantragt, so kann auf die Zurücknahme des Zusatzes durch eine Zwischenverfügung hingewirkt werden, sofern die Zurücknahme des Zusatzes den Antrag nur beschränkt, aber nicht zu einem neuen Antrag macht. **RGZ 44 264**. Eine Zwischenverfügung ist also z. B. nicht zulässig, wenn der Antrag eines Nichtberechtigten vorliegt und der Mangel der Berechtigung nicht nachträglich mit rückwirkender Kraft beseitigt werden kann. **RGZ 39 A 166**. Man wird endlich auch dann den Anspruch auf Erlass einer Zwischenverfügung versagen müssen, wenn der Antragsteller den Mangel seines Antrags kennt und offensichtlich mit einer abweichenden Rechtsauffassung des Grundbuchrichters bei der Beurteilung des Mangels nicht gerechnet hat (**RGZ 47 254**; **50 136**). Verfügungen, durch die Anträge abgelehnt werden, bedürfen nicht der Zustellung, da die gegen solche Verfügungen zulässige Beschwerde an keine Frist gebunden ist.

Steht die Hebung des Hindernisses in absehbarer Zeit zu erwarten, so ist eine Zwischenverfügung zu erlassen (**StGZ 20 A 276**; **50 4**), die ebenso wie eine den Antrag abweisende Verfügung mit der Beschwerde angefochten werden kann (**RGZ 20A 125**). Die Einlegung der Beschwerde hindert nicht die endgültige Zurückweisung des gestellten Antrags. Alsdann wird die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung gegenstandslos und unzulässig. Meist wird es jedoch gerechtfertigt sein, die Entscheidung des Beschwerdegerichts abzuwarten (**RGZ 51 276**). Nach Beseitigung der in der Zwischenverfügung gerügten Anstände kann mitunter eine neue Zwischenverfügung angebracht erscheinen, wenn sich z. B. bei nochmaliger Prüfung neue, bisher nicht beachtete Bedenken ergeben.

Die Zwischenverfügung muß die zu beseitigenden Anstände genau bezeichnen und einen Hinweis darauf enthalten, welche Schritte der Antragsteller zur Hebung der Hindernisse zu tun habe (**RGZ 50 299**).

Die Verfügung wird also z. B. lauten:

1. Zu schreiben an den Kaufmann Karl Dohms in Lobau.

Ihrem Antrag vom 22. Mai d. J. auf Eintragung einer Darlehns-hypothek von 10000 Mark für den Rentier Steinbrücker auf Ihr im Grundbuch von Lobau Band I Blatt Nr. 33 verzeichnetes Grundstück kann nicht stattgegeben werden, weil die von Ihnen ausgestellte und dem Antrage beigelegte Eintragungsbewilligung nur in privatschriftlicher Form erteilt ist, während sie nach § 29 GBD entweder vor dem Grundbuchrichter hätte zu Protokoll erklärt oder durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden müssen. Zur Beseitigung dieses Mangels wird Ihnen eine Frist von vier Wochen bestimmt. Nach dem Ablauf dieser Frist müßte Ihr Antrag zurückgewiesen werden, wenn nicht inzwischen die Hebung des Anstandes nachgewiesen ist.

2. Nach vier Wochen (von Zustellung ab).

Lobau, 23. Mai 1921.

Schmidt.

Für die Bewirkung der Zustellung des Schreibens hat der Gerichtsschreiber zu sorgen; die vom Justizwachtmeister, Gerichtsvollzieher

oder Postboten aufgenommene Zustellungsurkunde gelangt zu den Akten. Art. 1 PrZGG; § 16 ZGG; §§ 208 bis 213 ZPO. Durch Einsichtnahme der Zustellungsurkunde kann der Zeitpunkt der Zustellung genau bestimmt werden. — Ist ein Bevollmächtigter bestellt, so ist sie unter entsprechender Anwendung des § 176 ZPO diesem zuzustellen. Hat ein Notar gemäß § 15 GVO im Namen eines Antragberechtigten die Eintragung beantragt, so ist nur eine Bekanntmachung der Zwischenverfügung an den Notar wirksam. RGZ 38 A 194.

Die verfügte Frist beginnt erst mit Ablauf des Tages, an dem die Verfügung zugestellt ist; sie endet mit dem Ablauf des letzten Tages; vgl. auch die gemäß Art. 1 PrZGG und § 17 ZGG hier zur Anwendung kommenden §§ 187ff. BGB.

Am 20. Juni 1921, also noch vor Ablauf der Frist, geht beim Amtsgericht Lobau ein Antrag Dohms auf Verlängerung der ihm gestellten vierwöchigen Frist um weitere vier Wochen mit der Begründung ein, daß er sich während der letzten Wochen meist auf Geschäftsreisen aufgehalten und daher den Anstand noch nicht habe erledigen können.

Der Amtsgerichtsrat Schmidt lehnt diesen Antrag durch folgende an Dohms gerichtete Verfügung ab:

Amtsgericht Lobau, den 20. Juni 1921.

Ihrem Antrag auf Verlängerung der Ihnen zur Beseitigung des Anstandes durch Verfügung vom 23. Mai d. J. gewährten vierwöchigen Frist kann nicht entsprochen werden. Eine Nachfrist wird grundsätzlich niemals gewährt; eine Ausnahme könnte nur Platz greifen, wenn die ursprünglich gestellte Frist sich nachträglich als zu kurz bemessen erweise und Sie glaubhaft dartun würden, daß der Anstand ohne ihre Schuld in der gestellten Frist nicht beseitigt werden konnte. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Denn Sie konnten während der vier Wochen trotz Ihrer Geschäftsreisen die Angelegenheit leicht erledigen. Ihr Antrag wird daher nach Ablauf der vier Wochen zurückgewiesen werden, wenn Sie nicht noch rechtzeitig das bisher Versäumte nachholen.

Schmidt.

An den Kaufmann Herrn Karl Dohms, hier.

Dohms läßt nun alsbald nach Empfang des Schreibens seine Unterschrift unter die Eintragungsbewilligung von einem Notar beglaubigen und reicht darauf das Schriftstück beim Amtsgericht Lobau ein. Es geht dort am 25. Juni 1921 ein. Am 23. Juni war aber die gewährte vierwöchige Frist bereits abgelaufen, und der Obersekretär Lehmann hatte auch an diesem Tage die Akten dem Amtsgerichtsrat Schmidt zur Verfügung vorgelegt. Der Richter war aber bisher wegen anderweiter Dienstgeschäfte noch nicht zur Erledigung dieser Sache gekommen. Er kann und muß jetzt dem Antrag des Dohms stattgeben, obwohl die vierwöchige Frist nicht eingehalten ist. Denn bis zum Erlaß der Zurückweisungsverfügung können die Anstände immer noch beseitigt werden, wenn auch inzwischen die Frist abgelaufen ist.

Hervorzuheben ist schließlich noch der Fall der in der Praxis nicht seltenen stillschweigenden Fristgewährung. Wird nämlich ein Antrag von dem Antragsteller mit dem Bemerkten eingereicht, daß gewisse, von dem Antragsteller selbst bereits bemerkte Anstände binnen einer von

ihm angegebenen Frist beseitigt werden würden, und verfügt darauf der Grundbuchrichter die Wiedervorlegung des Antrags nach Ablauf der Frist, so liegt darin eine stillschweigend gewährte Frist zur Hebung der Anstände; vgl. den Fall bei *RGZ* 26 A 238. Der Grundbuchrichter kann indes in solchen Fällen den Antrag sofort zurückweisen (*RGZ* 31 A 250).

Wird ein Eintragungsantrag mit der Maßgabe gestellt, daß über ihn erst nach Ablauf einer gewissen Frist entschieden werden soll, so kann das Grundbuchamt die Entscheidung bis zum Ablauf der Frist aussetzen, sofern die Aussetzung die Interessen Dritter nicht gefährdet. Mit dem Ablauf der Frist gilt dann der Antrag, wie wenn er jetzt neu gestellt wäre (*RGZ* 34 A 312).

§ 41. Eintragung von Vormerkungen und Widersprüchen bei Beanstandung von Anträgen.

Besondere Vorschriften gelten für den Fall, daß vor der Erledigung des Antrags eine andere Eintragung beantragt wird, durch die dasselbe Recht betroffen wird. Es ist dann nämlich nicht etwa zugunsten des zuerst gestellten Antrags bis zu dessen endgültiger Erledigung das Grundbuch gewissermaßen für weitere, dasselbe Recht betreffende Eintragungen gesperrt. Vielmehr wird nur zugunsten und zur Wahrung des Vorrechts des früher gestellten Antrags von Amts wegen eine Vormerkung oder ein Widerspruch eingetragen, und dann kann auch trotz des § 17 *GBD* die später beantragte Eintragung vorgenommen werden. (§ 18 *Abf.* 2 *GBD.*¹⁾ ²⁾

Die Vormerkung des § 18 *Abf.* 2 *GBD* sichert nicht einen obligatorischen Anspruch, sondern dient zur Sicherung von Rechten, zu deren Dinglichkeit es — abgesehen von den Hindernissen — nur noch an der Eintragung fehlt. Der Widerspruch dagegen ist am Platze zur Sicherung von Rechten, die ohne Eintragung dinglich sind. Übrigens ist eine falsche Bezeichnung der Sicherungsmaßregel im Grundbuch unschädlich (*RG* 55 340).

¹⁾ Für die Anwendung des § 18 *Abf.* 2 entscheidet nur die Frage, wie der Grundbuchrichter den ersten Antrag — gleichviel ob zutreffend oder unzutreffend — wirklich bereits beurteilt hat. Der Richter muß also, falls er auf den Antrag auf Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Umschreibung einer Hypothek zur Hebung eines Hindernisses eine Frist bestimmt hat und vor der Erledigung des Antrags vom Eigentümer des belasteten Grundstücks die Löschung der Hypothek beantragt wird, zugunsten des ersten Antrags von Amts wegen eine Vormerkung eintragen, auch wenn aus der Löschungsbewilligung sich ergeben sollte, daß dem Hypothekengläubiger zur Zeit des Erlasses der gegen ihn gerichteten einstweiligen Verfügung die Hypothek nicht mehr bestand.

²⁾ § 24 *KonfD* findet auf die Vormerkung des § 18 *Abf.* 2 *GBD* weder unmittelbare noch entsprechende Anwendung. *RGZ* 39 A 167.

Beispiele.

I. Ein Antrag des Kaufmanns Dohms in Lobau auf Eintragung einer Darlehnshypothek von 6000 Mark für den Rentier Wolff in Berlin auf dem im Grundbuch von Lobau Bd. I Bl. Nr. 33 verzeichneten Grundstück ist vom Amtsgerichtsrat Schmidt beanstandet worden; dem Dohms ist aufgegeben, die Anstände binnen einer Frist von vier Wochen bei Vermeidung der Zurückweisung des Antrags zu beseitigen. Während diese Frist noch läuft, geht zu denselben Grundakten ein Antrag auf Eintragung einer Sicherungshypothek von 20000 Mark für den Agenten Lustig in Breslau ein. Würde dieser letztere Antrag erledigt werden, ohne daß bezüglich des früheren etwas veranlaßt würde, so müßte die Sicherungshypothek den Rang vor jener, zuerst beantragten, aber wegen Vorliegens von Anständen noch nicht eingetragenen Hypothek von 6000 Mark bekommen. Hierin würde eine Unbilligkeit liegen, und deshalb soll nach § 18 Abs. 2 GBD zugunsten des früher gestellten Antrags eine Vormerkung von Amts wegen eingetragen werden. Würde auch der Antrag des Lustig beanstandet werden und zu einer Zwischenverfügung mit Fristgewährung führen, so brauchte natürlich die Vormerkung zugunsten des ersten Antrags nicht eingetragen zu werden.

Auf den nicht beanstandeten Antrag des Lustig wird nunmehr verfügt:

1. Einzutragen im Grundbuch von
Lobau Bd. I Bl. Nr. 33
Abt. III Sp. 1 bis 4.

- A. Sp. 1. Nr. 3.
Sp. 2. 1 und 2.
Sp. 3. 6000.
Sp. 4. (Halbspalte!) Vormerkung zur Erhaltung des Anspruchs auf Eintragung einer Darlehnshypothek von sechstausend Mark nebst Zinsen für den Rentier Wolff in Berlin. Eingetragen am . . . Mai 1921.
- B. Sp. 1. Nr. 4.
Sp. 2. 1 und 2.
Sp. 3. 20000.
Sp. 4. Sicherungshypothek für eine Darlehnsforderung von zwanzigtausend Mark nebst vier vom Hundert jährlicher Zinsen seit dem 1. Juli 1920 für den Agenten Karl Lustig in Breslau unter Bezugnahme auf das rechtskräftige Urteil des Landgerichts in Kronthal vom 2. Februar 1921, eingetragen am . . . Mai 1921.

2. usw.
Lobau, 27. Mai 1921.

Schmidt.

Die Wiedervorlegung der Akten nach Ablauf der gestellten Frist braucht nicht bei Anordnung der Eintragung der Vormerkung verfügt zu werden; denn diese Wiedervorlegung muß schon bei Erlass der Zwischenverfügung angeordnet sein.

Wird der zuerst eingegangene Antrag nach Ablauf der zur Behebung der Anstände gesetzten Frist zurückgewiesen, so muß gleichzeitig mit der Zurückweisung von Amts wegen die Löschung der vorgemerkten 6000 Mark erfolgen, so daß dann die 20000 Mark ohne weiteres im Range vorrücken würden. Werden aber die Anstände rechtzeitig beseitigt, so werden

nunmehr die 6000 Mark als Hypothek unter Nr. 3 der Abt. III, d. h. an der durch die Vormerkung gesicherten Stelle endgültig vermerkt. § 14 Allg BfG. Da die Vormerkung des § 18 Abs. 2 GBO kein bedingtes dingliches Recht begründet, so ist die Entscheidung über den Antrag so zu treffen, als ob die Vormerkung nicht eingetragen worden wäre. RGZ 39 A 167.

II. Der Antrag des Ackerbürgers Hermann Brennecke auf Umschreibung der für ihn im Grundbuch von Lobau Bd. III Bl. Nr. 142 in Abt. III unter Nr. 5 eingetragenen Buchhypothek von 8000 Mark auf den Schlossermeister Richter in Lobau ist unter Fristgewährung vom Grundbuchamt unterm 21. April 1921 beanstandet worden. Am 23. April 1921 geht ein nach Form und Inhalt begründeter Antrag des Rentiers Jäbide in Berlin auf Eintragung des für ihn an derselben Hypothek in ganzer Höhe von Brennecke bestellten Pfandrechts ein.

Der Amtsgerichtsrat Schmidt verfügt daher:

1. Einzutragen im Grundbuch von
Lobau Bd. II Bl. Nr. 142.
Abt. III Sp. Veränd. (5—7)

Sp. 5. 5.

Sp. 6. 8000 Mark.

Sp. 7. Achttausend Mark mit den Zinsen vom 1. Mai 1921 ab verpfändet an den Rentier Karl Jäbide in Berlin. Eingetragen unter Vorbehalt eines Widerspruchsrechts für den Schlossermeister Paul Richter in Lobau am . . . April 1921.

2. usw.

Würde der Antrag Brenneckes nach Ablauf der Frist zurückgewiesen werden, so müßte das dem Richter vorbehaltene Widerspruchsrecht von Amts wegen gelöscht werden. Für diesen Fall würde die Verpfändung zu Recht bestehen. Würde aber nach Beseitigung der Anstände dem Antrag Brenneckes stattgegeben werden, so würde sich die eingetragene Verpfändung als materiell unbegründet erweisen, so daß sie, nötigenfalls nach vorherigem Prozesse, zu löschen ist, während die Umschreibung der Hypothek auf Richter zu bewirken wäre.

Da die Eintragung der Vormerkungen und Widersprüche in den Fällen des § 18 Abs. 2 von Amts wegen erfolgen muß, so wird der Grundbuchrichter sich stets erinnern müssen, daß bereits ein dasselbe Recht betreffender früherer Antrag gestellt war. Zur Unterstützung seines Gedächtnisses wird er daher zweckmäßig sich auf dem Deckel der betreffenden Grundakten einen kurzen, in die Augen fallenden Vermerk machen, um nicht gezwungen zu sein, in jedem Falle die Grundakten auf etwaige frühere, beanstandete Anträge durchzusehen.

§ 42. Zurücknahme von Anträgen.

Jeder Antrag kann ohne weitere Begründung jederzeit zurückgenommen werden (RGZ 24 A 91). Eine Zurücknahme ist nur dann nicht mehr möglich, wenn der Antrag bereits durch Eintragung oder Zurück-

weisung vollständig erledigt ist; eine vollständige Erledigung liegt noch nicht vor, wenn erst die betreffende Eintragungs- u. s. w. Verfügung ergangen, die Verfügung aber noch nicht durch Eintragung ausgeführt ist. In einem solchen Falle würde der Richter die Ausführung der Verfügung sofort zu untersagen haben. Zur Zurücknahme des Antrags ist nur der Antragsteller, bei mehreren Antragstellern nur die Gesamtheit befugt, da nach der Zurücknahme von einer Seite der für die Eintragung ausreichende Antrag der anderen Beteiligten bestehen bleibt (vgl. RGZ 24 A 91; 34 A 312). Bei Anträgen, die von mehreren Personen gestellt werden müssen, um die Tätigkeit des Grundbuchrichters zu veranlassen, kann allerdings die Zurücknahme des Antrags durch einen der Antragsteller zur Folge haben, daß der Antrag als nicht gestellt gilt. In allen Fällen kann auch ein mit ordnungsmäßiger Vollmacht versehener Beauftragter des Antragstellers den Antrag zurücknehmen. Ist der Antrag durch einen Bevollmächtigten gestellt, so ist in der Vollmacht zur Stellung des Antrags auch diejenige zur Zurücknahme desselben zu finden. In der vermuteten Vollmacht des Notars zur Stellung eines Eintragungsantrags (§ 15 GBD) liegt also die Befugnis zur Zurücknahme (RGZ 28 A 88).

Die Zurücknahmeerklärung bedarf der Form des § 29 GBD, soweit sich der Antrag auf eine Eintragung richtete. § 32 GBD. Dies gilt auch für den Fall, daß der Antrag formlos gültig war, sowie auch dann, wenn der Notar die Zurücknahme auf Grund seiner vermuteten Vollmacht bewirkt (RGZ 28 A 88).

§ 43. Beurkundung des Zeitpunkts des Eingangs der Anträge.

Die Grundbuchämter haben alle auf eine Eintragung in das Grundbuch gerichteten Anträge und Ersuchen entgegenzunehmen und auf ihnen den Zeitpunkt zu beurkunden, in welchem sie eingehen. § 13 GBD¹⁾ Dies gilt auch für Anträge, die vom Grundbuchamt selbst aufgenommen werden. § 11 GeschD. Sie sind sofort nach Fertigstellung des Protokolls mit dem Eingangsvermerk zu versehen.

Zur Beurkundung des Zeitpunktes des Eingangs sind nur die Beamten zuständig, die mit der Führung des Grundbuchs über das betreffende Grundstück beauftragt sind.

Der Obersekretär Lehmann, der mit der Führung des Grundbuchs für alle Grundstücke des Amtsgerichtsbezirks Lobau beauftragt ist, kann daher alle Anträge, die auf eine Eintragung in ein zu diesem Bezirk gehöriges Grundstück gerichtet sind, rechtswirksam beurkunden. Dagegen hat der Amtsgerichtsrat Schmidt und Amtsgerichtsrat Schulze diese Beurkundungsbefugnis nur für die ihrem Geschäftsbereich unterstellten Grundstücke, während der mit der Bearbeitung von Grundbuchsachen überhaupt nicht beauftragte Amtsgerichtsrat Müller den Zeitpunkt des Eingangs in keinem Falle wirksam beurkunden kann.

¹⁾ Der Briefkasten des Amtsgerichts soll für Eingaben in Grundbuchsachen nicht benutzt werden. § 3 Nr. 7 GeschD.

Der Eingangsvermerk, der auf das den Antrag oder das Ersuchen enthaltende Schriftstück zu setzen ist, muß den Zeitpunkt des Eingangs genau nach Tag, Stunde und Minute angeben; auch ist er von dem beurkundenden Beamten mit ausgeschriebenem, nicht etwa abgekürztem Namen zu unterschreiben. § 5 Nr. 9 GeschD. Die Anlagen des Antrags werden nicht noch besonders mit dem Eingangsvermerk versehen, jedoch wird ihre Zahl in dem auf den Antrag zu setzenden Vermerk erwähnt. Der Eingangsvermerk lautet also z. B.:

Eingegangen am 9. Januar 1922, vormittags 9 Uhr 20 Minuten.
3 Anlagen. Schmidt.

Betrifft der Antrag oder das Ersuchen mehrere im Bezirk des Grundbuchamts belegene, zur Zuständigkeit mehrerer Richter gehörende Grundstücke, so kann jeder Richter den Zeitpunkt des Eingangs für beide Grundstücke wirksam beurkunden. Art. 4 Abs. 2 AG GBD. Nur muß jeder Richter, der das Schriftstück zuerst mit dem Eingangsvermerk versehen hat, dem anderen Richter hiervon sofort durch Vorlegung Mitteilung machen, damit dieser alsbald Kenntnis erhält von dem Antrag, der das seinem Geschäftskreis unterstehende Grundstück betrifft. Sind auch verschiedene Grundbuchführer zuständig, so muß der Antrag oder das Ersuchen ebenfalls sofort zur Kenntnis aller beteiligten Grundbuchführer gebracht werden; diese müssen den Inhalt, den Zeitpunkt des Eingangs und den Verbleib des Antrags oder Ersuchens zu den Grundakten, oder soweit der Antrag oder das Ersuchen nicht selbst zu den Akten genommen wird, auf einem mit einer besonderen Ordnungsnummer zu versehenen Blatte vermerken. Auf diesem Blatte ist später anzugeben, wie der Antrag oder das Ersuchen erledigt ist. § 5 Nr. 11 GeschD. Wegen der Behandlung der sich auf mehrere, in den Bezirken verschiedener Amtsgerichte belegenen Grundstücke beziehenden Anträge vgl. oben § 6.

Der Zeitpunkt des Eingangs ist für das Rangrecht der einzutragenden Rechte von Bedeutung; vgl. §§ 17, 46 GBD; §§ 878, 879, 892 Abs. 2 BGB und unten § 60.

2. Die Bewilligung.

Vorbemerkung.

Die Eintragungsabewilligung ist die regelmäßige Grundlage der Eintragung. Die Eintragung kann sich aber auch auf andere materielle Unterlagen stützen. So wird die Eintragungsabewilligung ersetzt durch das Ersuchen der zuständigen Behörde (vgl. unten § 55), ferner durch ein rechtskräftiges Urteil, durch das der von der Eintragung Betroffene zur Erklärung der Eintragungsabewilligung verurteilt ist (vgl. unten § 53), sodann durch vollstreckbare Titel, auf Grund deren in ein

Grundstück oder ein Recht an einem solchen die Zwangsvollstreckung bewirkt werden soll (vgl. unten § 118) u. a.¹⁾

§ 44. Das der Bewilligung zugrunde liegende Konsensprinzip. Materielles und formelles Recht.

Die Grundbuchgesetzgebung beruht auf dem sogenannten abstrakten Konsensprinzip, d. h. auf dem Grundsatz, daß bei der Erwerbung durch Rechtsgeschäft der abstrakte Konsens in Verbindung mit der Eintragung den Rechtsübergang vermittelt. Eine verschiedene Bedeutung hat dieses Prinzip nach materiellem und formellem Recht.

1. Nach materiellem Recht ist bei allen Rechtsgeschäften, die die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, die Belastung eines solchen mit einem Recht sowie die Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts zum Gegenstand haben, zu unterscheiden:

- a) das Kaufgeschäft, durch das die obligatorische Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums, der Belastung usw. begründet wird, also z. B. Kauf, Tausch, Darlehn, Erbteilung usw., und
- b) die Erfüllung des Kaufgeschäfts durch Vollziehung der vereinbarten Rechtsänderung.

Diese Vollziehung erfordert außer der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch die abstrakte Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung, den sog. dinglichen Vertrag. § 873 BGB. Dasselbe gilt für Änderungen des Inhalts eines Rechts an einem Grundstück, für die Änderung des Rangverhältnisses und für die Änderung der einer Hypothek zugrunde liegenden Forderung. §§ 877, 880 Abs. 2, 1180 BGB; vgl. auch § 1116 Abs. 2 u. 3 BGB. In allen diesen Fällen vollzieht sich die Rechtsänderung lediglich durch den abstrakten, von dem Kaufgeschäft unabhängigen dinglichen Vertrag in Verbindung mit der Eintragung in das Grundbuch.

2. Das formelle Grundbuchrecht macht die Eintragung im Interesse der Erleichterung der Buchführung und des Verkehrs nur von der Bewilligung des leidenden Teils abhängig. Als leidender Teil (Passivbeteiligter) gilt derjenige, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird, der also durch die Eintragung an seinem Recht verliert (RGZ 23 A 115; 29 A 176; 51 223, 283). Ob die Einigung die Eintragungsbewilligung in sich schließt, ist streitig (vgl. RG 54 383; 62 378; RGZ 28 A 151).

¹⁾ Vgl. wegen der übrigen Fälle, in denen eine Eintragungsbewilligung nicht erforderlich ist, die §§ 21 bis 26, 37 u. 38 BGB; § 1139 BGB und Güthe Anm. 88f. zu § 19 BGB.

Beispiel.

Wenn der Kaufmann Schwarz, der als Eigentümer des Grundstücks Lobau Bb. I Bl. Nr. 23 eingetragen ist, auf sein Grundstück für den Rentier Wolff eine Darlehnshypothek von 10000 Mark eintragen lassen will, so muß er sich nach materiellem Recht mit Wolff über die Hingabe des Darlehns und die Eintragung der Hypothek geeinigt haben; der Grundbuchrichter aber, der die Eintragung der Hypothek verfügen soll, kann nicht den Nachweis dieser obligatorischen und dinglichen Einigung verlangen, sondern muß sich damit begnügen, daß der Leidende Teil, dessen Eigentumsrecht von der beabsichtigten Eintragung betroffen wird, also der Eigentümer Schwarz, die Eintragung der Hypothek bewilligt (RGZ 23 A 115)¹). Schwarz kann daher die Hypothek für Wolff eintragen lassen, bevor sich dieser hiermit einverstanden erklärt hat; Schwarz wird dies z. B. tun, wenn er sicher weiß, daß Wolff mit der Eintragung der Hypothek einverstanden und zur Hingabe des Darlehns von 10000 Mark bereit ist. Wäre Wolff entgegen der Erwartung des Schwarz zur Hingabe des Darlehns nicht bereit, so würde allerdings das Konsensprinzip des formellen Grundbuchrechts zu einer Eintragung geführt haben, die mit der Rechtslage nicht übereinstimmt. Immerhin aber würde der Benachteiligte, der Kaufmann Schwarz, keinen Anlaß zur Beschwerde haben, da er die sein Grundstück belastende Eintragung selber gewollt hatte und er sich vorher sorgfältiger davon hätte überzeugen müssen, ob Wolff zur DarlehnsHINGabe bereit sein würde.

Das Beispiel zeigt, daß die nach materiellem Recht vorgeschriebene Einigung ebenso wie das der Eintragung zugrunde liegende obligatorische Rechtsverhältnis auch dem formellen Grundbuchrecht gegenüber von Bedeutung bleibt; denn mangels eines Darlehnsvertrags und mangels einer Einigung kann Schwarz natürlich die für Wolff erfolgte Eintragung als zu Unrecht erfolgt und als nur formell zu Recht bestehend, anfechten und ihre Löschung begehren.

Sehr zweifelhaft ist die Frage, ob § 181 BGB auf die Eintragungsbewilligung Anwendung findet, ob also der Vertreter des Passivbeteiligten eine Eintragung zu seinen Gunsten bewilligen kann oder nicht (vgl. RGZ 41 172, wo die Anwendbarkeit des § 181 BGB bejaht wird. Anderer Ansicht ist anscheinend RG 89 367).

Eine Einschränkung erleidet das Konsensprinzip des formellen Rechts insofern, als die Eintragung trotz des Vorliegens einer vorschriftsmäßigen Eintragungsbewilligung nicht erfolgen darf, wenn der Grundbuchrichter aus dem Grundbuch oder aus dem ihm vorliegenden Urkunden material erzieht, daß die Einigung weder erfolgt sein kann, noch auch künftig wird erzielt werden können (RGZ 20 A 294, insbes. 298; vgl. auch RGZ 41 201f.).

Zu beachten ist, daß der „Betroffene“ der wahre, nicht bloß der eingetragene Berechtigte ist (vgl. RG 54 364 unter 1). Das materielle Recht entscheidet also über die Legitimation des Passivbeteiligten. Findet der Grundbuchrichter, daß das Grundbuch infolge der Verletzung gesetz-

¹) Die Bewilligung des für ein herrenloses Grundstück bestellten Pflegers genügt nicht (RGZ 94 282, LZG Karlsruhe).

licher Vorschriften unrichtig, also der Buchberechtigte nicht wahrer Berechtigter ist, so hat er einen Widerspruch einzutragen und Anträge des Buchberechtigten oder Anträge anderer, die sich auf dessen Bewilligung stützen, abzulehnen (RGZ 23 A 117; vgl. ferner RGZ 28 A 92, 94, 102; 29 A 186; 35 A 303; 40 296).

Besonderes gilt für den Fall der Auflassung eines Grundstücks und der Bestellung, Änderung des Inhalts oder Übertragung eines Erbbaurechts. Hier muß nämlich der Richter auch nach formellem Grundbuchrecht den Nachweis der Einigung des Berechtigten und des anderen Teils verlangen und darf sich nicht mit der Bewilligung des leidenden Teils, also des eingetragenen Eigentümers oder des Erbbauberechtigten begnügen. § 20 GBD. (RGZ 24 A 231).

In einer Reihe von Fällen, vgl. z. B. §§ 875, 1071, 1168 Abs. 2, 1188, 1196 Abs. 2 BGB, verlangt auch das materielle Recht nicht eine Einigung der Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung, sondern nur die einseitige Erklärung des Berechtigten; diese einseitige Erklärung ist aber nach materiellem Recht dem Grundbuchamt oder einem anderen gegenüber abzugeben. Nach formellem Grundbuchrecht ist der Nachweis, daß die Bewilligung dem Grundbuchamt oder einem anderen gegenüber erklärt ist, nicht erforderlich (RGZ 21 A 206).

Beispiel.

Wenn die im Grundbuch von Lobau Bd. I Bl. Nr. 23 in Abt. II für den Altiger Deter eingetragene Rente aufgehoben werden soll, so ist nach § 875 BGB außer der Löschung der Rente im Grundbuch auch die Erklärung des Deter, daß er das Recht aufgibt, erforderlich. Die Erklärung muß Deter nach § 875 BGB dem Grundbuchamt in Lobau oder dem Eigentümer des Grundstücks Lobau Bd. I Bl. Nr. 23 gegenüber abgeben; sie ist also nach materiellem Recht ein empfangsbedürftiges einseitiges Rechtsgeschäft. Der Grundbuchführer aber kann den Nachweis, daß die Löschungsbewilligung des Deter dem Grundbuchamt oder dem Eigentümer gegenüber abgegeben ist, nicht verlangen, sondern braucht nur zu prüfen, ob Deter überhaupt in die Löschung gewilligt hat.

§ 45. Inhalt der Eintragungsbewilligung.

Die Eintragungsbewilligung muß den nach dem materiellen Recht vorgeschriebenen Inhalt haben. Der Inhalt richtet sich im einzelnen nach dem Recht, das den Gegenstand der Eintragung bildet; das Nähere ergeben daher die §§ 68 ff. Hier ist nur hervorzuheben, daß die Eintragungsbewilligung (ebenso wie der Antrag, vgl. oben § 37) unbedingt und unbetagt sein muß. Eine unzulässige Bewilligung läge daher z. B. vor, wenn der Eigentümer die Eintragung einer Hypothek für A für den Fall bewilligen würde, daß A ihm das versprochene Darlehen geben werde. Dagegen kann das Recht, dessen Eintragung bewilligt wird, bedingt oder betagt sein. Es könnte also z. B. bewilligt werden, daß für A eine für

den Fall seiner Heirat mit der Tochter des Grundstückseigentümers zur Entstehung gelangende Hypothek eingetragen wird.

Die Bewilligung muß auch stets das Grundstück übereinstimmend mit dem Grundbuch oder durch Hinweisung auf das Grundbuchblatt bezeichnen (RGZ 21 A 121, 125); einzutragende Geldbeträge sind in Reichswährung anzugeben. § 28 GBO. (Vgl. jedoch Vdg. vom 13. Februar 1920 RWBl. S. 231.) Es genügt also z. B. nicht folgende Fassung: „Ich bewillige die Eintragung einer Hypothek im Grundbuch meiner sämtlichen Grundstücke (RGZ 21 A 125). Das Wort „bewilligen“ muß nicht notwendig gebraucht werden; es genügt ein Ausdruck, der unmißverständlich den auf die Eintragung gerichteten Willen des Erklärenden erkennen läßt. Es genügt aber nicht die Erklärung des Bewilligenden, daß er zur Bewilligung verpflichtet sei, oder eine Erklärung, die aus dem Zusammenhang der Erklärungen des von der Eintragung Betroffenen als Bewilligung zu folgern ist (RGZ 21 A 121 ff.). Jedoch ist auch bei Eintragungsbewilligungen stets der wirkliche Wille des Erklärenden zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften (RGZ 21 A 281). So sagt z. B. ein Gläubiger, der mehrere Hypotheken unter Festsetzung eines bestimmten Rangverhältnisses abtritt und nur die Umschreibung bewilligt, hiermit ohne weiteres, daß er die Abtretung einschließlich der Rangänderung eingetragen haben wolle. Auch liegt in der Einigung über die Erteilung eines Hypothekenbriefes über eine bisher brieflos eingetragene Hypothek die Eintragungsbewilligung (RGZ 28 A 151).

Bei Bewilligung mehrerer Eintragungen kann bestimmt werden, daß die eine Eintragung nicht ohne die andere erfolgen soll (s. oben § 38). Obwohl also die Eintragungsbewilligung grundsätzlich unbedingt sein muß, kann sie von der Vornahme anderer Eintragungen abhängig gemacht werden (RGZ 44 200).

Inwieweit die Eintragungsbewilligung von dem eingetragenen Berechtigten erklärt sein muß, ist unten (§§ 56, 57) abgehandelt. Über die Unwiderruflichkeit der Bewilligung vgl. RGZ 49 149.

§ 46. Das Konvalszenzprinzip bei der Eintragungsbewilligung.

Es ist nicht erforderlich, daß der Bewilligende schon zur Zeit der Abgabe seiner Erklärung als der Berechtigte im Grundbuch eingetragen ist; es genügt vielmehr, daß er als solcher eingetragen ist zu der Zeit, zu der die Eintragung verfügt werden soll. Die Eintragungsbewilligung des Nichtberechtigten wird also mit dem Augenblick wirksam, wo er selbst das Grundstück oder das Recht durch Eintragung im Grundbuch erwirbt. Dies ist das im § 185 GBO enthaltene Konvalszenzprinzip, das auch für den Grundbuchverkehr gilt (RGZ 21 A 150; 26 A 145; 41 234; RG 54 366). Die Auflassung, die ein nicht-

berechtigter Veräußerer in eigenem Namen erteilt, wird daher gemäß § 185 BGB durch die Genehmigung des eingetragenen Eigentümers wirksam (RGZ 23 A 136); vgl. unten § 139¹⁾.

Beispiel.

Der Kaufmann Schwarz in Lobau hat durch notariellen Vertrag vom 24. April 1921 sein in Lobau belegenes Grundstück an den Bäckermeister Schönfeldt in Berlin verkauft und in demselben Vertrage für seine Restkaufgeldforderung von 10000 Mark von dem Erwerber die Eintragung einer Hypothek im Grundbuch des Kaufgrundstücks bewilligen und beantragen lassen. Bei der am 1. Juli 1921 erfolgenden Auflassung des gekauften Grundstücks vor dem Amtsgericht in Lobau braucht Schönfeldt die Bewilligung der Eintragung der Restkaufgeldhypothek nicht zu wiederholen, da zu der Zeit, zu der die Eintragung der Hypothek erfolgen soll, Schönfeldt als Eigentümer eingetragen ist oder doch sofort eingetragen werden kann.

Dasselbe würde gelten, wenn Schönfeldt, noch vor Abschluß des Kaufvertrags, also noch ehe er ein auch nur obligatorisches Recht auf das Grundstück erworben hätte, die Eintragung einer Hypothek auf dem künftig zu kaufenden Grundstück bewilligen und beantragen würde. Denn auch in diesem Falle würde die Bewilligung Schönfeldts gemäß § 185 Abs. 2 BGB durch den späteren Erwerb des Eigentums an dem Grundstück wirksam werden.

§ 47. Die Verfügungsbefugnis des Erklärenden bei der Eintragungsbewilligung. Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen.

Die Gültigkeit einer Eintragungsbewilligung hängt, wie bereits oben im § 44 bemerkt, davon ab, daß der sie Erklärende zur Verfügung über das Recht befugt ist. Ergeben sich aber weder aus dem Grundbuch noch aus den zur Eintragung erforderlichen Urkunden Bedenken gegen die Verfügungsberechtigung, so ist der Grundbuchrichter zu weiteren Ermittlungen nicht verpflichtet²⁾. Er kann indes Bedenken, die ihm auf Grund des anderweit vorliegenden Materials erwachsen, berücksichtigen (RGZ 25 A 117; 27 A 98; 28 A 97). So kann z. B. der Grundbuchrichter die in seiner gleichzeitigen Eigenschaft als Prozeßrichter zu seiner Kenntnis gelangten Pfändungsbeschlüsse berücksichtigen. Dieser Grundsatz findet aber nur da Anwendung, wo die Eintragung im Grundbuch erst die dingliche Wirkung der Verfügung herbeiführen soll. Ist die Wirkung bereits außerhalb des Grundbuchs eingetreten, wie z. B. bei der Abtretung von Briefhypotheken, so daß die Eintragung im Grundbuch keine

¹⁾ Auf Verfügungen im Wege der Zwangsvollstreckung bezieht sich § 185 BGB nicht (RG 60 72 unten).

²⁾ Ein Urteil gemäß § 894 Satz 1 ZPO macht die Prüfung, ob die Willenserklärung von dem Berechtigten abgegeben ist, nicht entbehrlich (RGZ 51 194, wo die Frage erörtert und bejaht wird, ob der gemäß § 58 ZPO bestellte Vertreter des herrenlosen Grundstücks befugt ist, das Grundstück an den Berechtigten einer Auflassungsvormerkung zu übertragen).

selbständige Bedeutung hat, sondern nur die eingetretene Rechtsänderung offenkundig macht, dann hat der Grundbuchrichter sich mit dem Nachweis des eingetretenen Erwerbs zu begnügen und nicht mehr die Legitimation des Beteiligten nachzuprüfen, deren etwaige Mängel an der Tatsache des Erwerbs nichts ändert; er darf also dann z. B. die Eintragung nicht um deswillen versagen, weil ihm eine Verfügungsbeschränkung des Veräußerers bekannt geworden ist; auch hat er zu beachten, daß für den guten Glauben des Erwerbers die Vermutung spricht. §§ 891, 892, 1154 BGB (RGZ 28 A 92).

Die Eintragungsbewilligung wird, vorausgesetzt, daß sie mit dem Eintragungsantrag bei dem Grundbuchamt eingereicht ist, nicht dadurch unwirksam, daß der Erklärende nach der Einreichung in der Verfügung beschränkt geworden, so z. B. in Konkurs geraten ist (RG 51 286). § 878 BGB. Bei Erklärungen eines Nichtberechtigten hat die Vorschrift des § 878 keine Bedeutung (RG 89 156f.).

Die Eintragungsbewilligung ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung. Sie wird nicht nur durch ihren Eingang beim Grundbuchamt, sondern auch dadurch wirksam, daß sie demjenigen zugeht, zu dessen Gunsten sie abgegeben ist. Die wirksam gewordene Eintragungsbewilligung eines Vertreters verliert dadurch nicht ihre Wirksamkeit, daß die Vertretungsmacht nach dem Eintritt der Wirksamkeit, aber vor Bornahme der Eintragung fortfällt. Dagegen kann eine Eintragungsbewilligung nach dem Fortfall der Vertretungsmacht nicht mehr wirksam werden (RGZ 43 147; U.M. RGZ 23 A 242).

Form der Eintragungsbewilligung.

§ 48. Übersicht.

Die Eintragungsbewilligung kann nicht in einer bloß *privatschriftlichen* Urkunde oder zu Protokoll des Gerichtsschreibers abgegeben werden. Sie muß vielmehr im Interesse der Verkehrssicherheit in eine besonders *soleenne* Form gekleidet werden.

Die Bewilligung kann entweder vor dem Grundbuchamt zu Protokoll erklärt werden oder sie wird durch öffentliche^{1) 2)} oder auch öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen. Will also z. B. jemand auf seinem Grundstück eine Hypothek eintragen lassen, so kann

¹⁾ Die Gewerkenbücher einer Gewerkschaft neuen Rechts haben nicht die Eigenschaft öffentlicher Urkunden; durch sie kann daher die Vereinerung aller Leute in einer Hand nicht nachgewiesen werden (RGZ 51 212, 213).

²⁾ Der Begriff der öffentlichen Urkunde ist auch für das Grundbuchverfahren aus § 415 BPO zu entnehmen (RGZ 40 114; 43 143; 44 208). Karten und Zeichnungen können öffentliche Urkunden sein. Durch Befügung zu einer öffentlichen Urkunde und Bezugnahme erlangen sie diese Eigenschaft nicht. Ausgeschlossen ist ihre öffentliche Beglaubigung, da sie keine Erklärungsurkunden sind (RGZ 50 131).

er die hierzu erforderliche Eintragungsbewilligung entweder vor dem zuständigen Grundbuchrichter zu Protokoll erklären oder von einem hierfür zuständigen Richter eines Amtsgerichts oder einem beliebigen Notar in einer von diesem aufgenommenen Verhandlung beurkunden lassen, oder er kann sie selbst schreiben und mit seinem Namen unterschreiben, worauf er dann seine Unterschrift von einem für solche Akte zuständigen Amtsrichter, Gerichtsschreiber (Ges. vom 18. März, 1914 GS S. 35) oder einem beliebigen Notar beglaubigen läßt. Nachträgliche Berichtigungen einer beglaubigten Urkunde bedürfen einer nochmaligen Beglaubigung.

Auch die Urschrift einer öffentlichen Urkunde ist ein dem § 29 GBD entsprechendes Beweismittel. Wird auf die in den Gerichtsakten befindliche Urschrift einer gerichtlichen Urkunde zwecks Beweis verwiesen, so bedarf sie nicht eines Siegels oder Stempels, um beweiskräftig zu sein (RGZ 40 207).

Das Protokoll über eine Erklärung, die der im § 29 GBD vorgeschriebenen Form bedarf und vor dem Grundbuchamt abgegeben wird, kann unter den Voraussetzungen zu I der Allg Bfg vom 25. Januar 1921 (ZMBL S. 75) auch von dem Grundbuchführer aufgenommen werden.

Die Formvorschriften haben keine materiellrechtliche Bedeutung. Sollte der Grundbuchrichter auf Grund einer privatschriftlichen Eintragungsbewilligung eine Eintragung versehentlich veranlaßt haben, so wäre diese nicht unwirksam. Denn das materielle Recht (§§ 873 ff. BGB) knüpft die Wirksamkeit der bezüglichlichen Erklärungen an keine bestimmte Form. Der Grundbuchrichter soll aber die Beobachtung der in dem § 29 a. a. D. vorgeschriebenen Formen verlangen, damit die Eintragungen nur auf Grund unverdächtiger und zuverlässiger Erklärungen bewirkt werden. Obwohl also z. B. im § 1154 BGB zur Abtretung einer Briefhypothek außer Übergabe des Hypothekenbriefes nur die privatschriftliche Abtretungserklärung vorgeschrieben ist, muß dennoch zur Umschreibung der abgetretenen Hypothek im Grundbuch die Erklärung des abtretenden Gläubigers in der Form des § 29 GBD abgegeben werden.

Öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden über rechtsgeschäftliche Erklärungen von Privatpersonen reichen im Sinne der §§ 22, 29 GBD zum Nachweise der sich aus dem fraglichen Rechtsgeschäft ergebenden Rechtsänderungen aus, sofern nicht aus den besonderen Umständen des Falles Bedenken gegen die Rechtswirksamkeit, insbesondere die Ernstlichkeit der Erklärungen zu entnehmen sind (RGZ 40 133).

Ist eine öffentliche Urkunde in vorschriftsmäßiger Form hergestellt, so kann das Grundbuchamt, von besonderen Ausnahmefällen abgesehen, nicht den Nachweis verlangen, daß die Aussteller in amtlicher Eigenschaft die Urkunde unterzeichnet haben.

§ 49. a) Eintragungsbewilligungen zu Protokoll des Grundbuchrichters.

Werden Erklärungen, die der im § 29 GBD vorgeschriebenen Form bedürfen, vor dem Grundbuchamt abgegeben, so ist das Protokoll nicht etwa von dem Grundbuchführer, sondern von dem Grundbuchrichter aufzunehmen. Art. 5 AGBD¹⁾. Der Grundbuchrichter hat hierbei die für alle Urkundsbeamten gleichmäßig geltenden Vorschriften zu beachten. Das Nähere siehe im fünften Abschnitt dieser Darstellung.

§ 50. b) Eintragungsbewilligungen in öffentlichen Urkunden.

Als öffentliche Urkunden²⁾, in denen Eintragungsbewilligungen enthalten sein können, kommen die von den Amtsgerichten und den Notaren aufgenommenen Verhandlungen in erster Linie in Betracht. Art. 31 PrZGG. Wer also eine Eintragungsbewilligung in einer öffentlichen Urkunde abgeben will, hat die Wahl, ob er die Erklärung vor einem Amtsrichter oder einem Notar abgeben will. Der die Erklärung beurkundende Amtsrichter braucht nicht etwa mit dem zuständigen Grundbuchrichter identisch zu sein, und er braucht auch nicht bei demselben Amtsgericht angestellt zu sein, bei dem das Grundbuch geführt wird. Über die bei den Beurkundungen zu beobachtenden Vorschriften vgl. unten den fünften Abschnitt dieser Darstellung.

Die Beurkundung der Auflassung und der Bestellung eines Erbbaurechts an einem Grundstück kann nur vor dem Grundbuchamt, nicht vor anderen Behörden oder Beamten zu Protokoll erklärt werden; wegen der Sonderstellung der im bisherigen Geltungsbereich des rheinischen Rechts liegenden Grundstücke vgl. unten § 68.

Nach dem Gesetz vom 13. Mai 1918 (GS S. 51) ist die Befugnis zur Beurkundung der Auflassung und Bestellung des Erbbaurechts allen Amtsgerichten und Notaren verliehen worden; das Gesetz soll aber zwei Jahre nach Beendigung des Krieges außer Kraft treten.

Außer den Amtsgerichten und den Notaren sind noch andere Behörden oder mit öffentlichem Glauben versehene Personen unter gewissen Einschränkungen zur Beurkundung der eingangs bezeichneten Erklärungen zuständig; vgl. Art. 32 PrZGG.

1. Die Konsulin des Deutschen Reichs, und zwar die Verufs- und die Wahlkonsulin, können innerhalb ihres Amtsbezirks die auf das Grundbuch bezüglichen Erklärungen Reichsangehöriger wirksam beurkunden; sie müssen aber bei Aufnahme der Urkunden zwei Zeugen ziehen, in deren Gegenwart die Verhandlung vorzulesen und von den Beteiligten durch Unterschrift oder im Falle der Schreibensunerfahrenheit

¹⁾ Vgl. jedoch oben § 48 Abs. 4, S. 85.

²⁾ Der Begriff der öffentlichen Urkunden ist auch für den Grundbuchverkehr aus § 415 BPC zu entnehmen (RGZ 40, 114; 43, 143; 44, 208).

durch Handzeichen zu vollziehen ist. Die Befolgung dieser Vorschriften muß aus der Urkunde hervorgehen, widrigenfalls diese nicht die Kraft einer Notariatsurkunde hat. Die Urkunde muß auch mit der Unterschrift und dem Siegel des Konsuls versehen werden. §§ 16, 17 Ges. vom 8. November 1867 (RGBl. S. 137). Die zur Ausübung der Konsulargerichtsbarkeit befugten Konsuln sind nach § 7 Abs. 2 des Konsulargerichtsbarkeitsgesetzes vom 7. April 1900 (RGBl. S. 213) allgemein für die den Amtsgerichten übertragenen Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für zuständig erklärt. Sie können daher die für das Grundbuch erforderlichen Bewilligungen beurkunden.

Von Personen, die nicht Reichsangehörige sind, können die deutschen Konsuln keine Erklärungen beurkunden (RGZ 44, 6); hierfür sind vielmehr die ausländischen Ortsbehörden oder die fremden Konsuln zuständig, die nach den in ihren Gesetzen als zwingend vorgeschriebenen Formen verfahren müssen; die Unterschrift der ausländischen Behörde oder des fremden Konsuls muß dann von dem deutschen Konsul oder Gesandten legalisiert werden. § 14 Ges. vom 8. November 1867 (RGBl. S. 137); § 2 Reichsges. vom 1. Mai 1878 (RGBl. S. 89). Die Legalisation bezweckt die Feststellung, daß gegen die Echtheit der Unterschrift des ausstellenden Beamten und seine Befugnis zur Beurkundung keine Bedenken vorliegen (RGZ 21 A 102); dagegen gibt die Legalisierung keine Gewähr für die Formrichtigkeit z. B. des Beglaubigungsvermerks oder der Beurkundung. Der Legalisationsvermerk wird unmittelbar unter die zu beglaubigende Unterschrift gesetzt und enthält den Ort und das Datum sowie die Firma und das Siegel des Konsuls. Einer Zuziehung von Zeugen bedarf es hierbei nicht, falls der Konsul mit Gerichtsbarkeit ausgestattet ist. Allgem. Dienstinstr. f. d. Konsuln d. Deutschen Reichs vom 6. Juni 1871 zu § 14 Ges. vom 8. November 1867. Eine so legalisierte Urkunde muß dem Grundbuchrichter genügen; jedoch ist die Legalisation nicht unbedingt erforderlich, vielmehr kann sich der Grundbuchrichter auch auf andere Weise, z. B. durch amtliche Auskünfte der Konsuln über die Zuständigkeit der ausländischen Behörden Gewißheit verschaffen (RGZ 21 A 5); er kann auch verlangen, daß die Beteiligten die erforderlichen Bescheinigungen beibringen. Dagegen nimmt das Kammergericht an, daß der Grundbuchrichter sich auch über ausländisches Recht, soweit er dazu in der Lage ist (äußersten Falls im Wege der Berichterstattung an den Justizminister), selbst Kenntnis verschaffen müsse, so z. B. zwecks Prüfung der Formgültigkeit einer von einem ausländischen Notar vollzogenen Beglaubigung (RGZ 27 A 250).

2. Zur Beurkundung von Eintragungsbewilligungen sind ferner zuständig: die Kommissare der Auseinandersetzungsbehörden § 55 Bdg. vom 20. Juni 1817, GS S. 161; die Landschaftssyndiken für Beurkundungen innerhalb des Geschäftskreises der Landschaft, Art. 21

RGWB und § 14 des im folgenden § 51 Abs. 4 zitierten Gesetzes vom 20. August 1906 (GS S. 389); für den Umfang der Befugnisse der Landschaftssyndici zur Aufnahme von Urkunden der freiwilligen Gerichtsbarkeit sind maßgebend die bestätigten Satzungen der landschaftlichen Kreditverbände (RGZ 25 A 93).

§ 51. c) Eintragungsbewilligungen in öffentlich beglaubigten Urkunden.

Eine Erklärung, für die öffentliche Beglaubigung vorgeschrieben ist, muß nach § 129 B.G.B. schriftlich abgefaßt und der Unterschrift nach von der zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten oder Notar beglaubigt werden. Wird die Erklärung von dem Aussteller mittels Handzeichens unterzeichnet, so ist die Beglaubigung des Handzeichens erforderlich und genügend. In der Beglaubigung von Unterschriften liegt nicht die Beurkundung eines Rechtsgeschäfts (RGZ 20 A 185). Daher finden die §§ 168ff. FGO bei Beglaubigungen keine Anwendung¹⁾.

Für die Beglaubigung der Unterschriften und Handzeichen sind die Amtsgerichte und die Notare zuständig, für die Beglaubigung einer Unterschrift in Preußen auch der Gerichtsschreiber (Ges. vom 18. März 1914, GS S. 35, Allg Wfg vom 31. März 1914, JMWI S. 475). Die Beglaubigungsbefugnis haben ferner für gewisse Fälle die Kommissare der Auseinandersehungsbehörden, die Landschaftssyndiken sowie die Konsuln (vgl. oben § 50).

Die Konsuln müssen bei der Beglaubigung eine besondere Urkunde über die Anerkennung der vollzogenen Unterschrift unter Zuziehung von zwei Zeugen aufnehmen (§§ 16, 17 Ges. vom 6. November 1867); sind die Konsuln aber zur Ausübung der Gerichtsbarkeit befugt, so können sie die Beglaubigung durch einen einfachen mit Datum, Unterschrift und Siegel oder Stempel versehenen Vermerk bewirken; zur Beglaubigung der Unterschrift eines Ausländers unter einer einseitigen Erklärung, die nur gegenüber einem Deutschen abgegeben wird, ist ein Reichskonsul auf Grund des § 16 a. a. O. nicht zuständig (RGZ 44 6).

Über die Beglaubigungsbefugnis der Landschaftssyndici vgl. RGZ 25 A 93, ferner § 14 des Gesetzes betr. die Zulassung einer Verschuldungsgrenze für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke vom 20. August 1906 (GS S. 389) und Schlusßsatz der Allg Wfg vom 16. August 1913 (JMWI S. 315).

Ferner können Unterschriften (nicht auch Handzeichen) von Personen, die in ihrem Amtsbezirk wohnen oder sich dort gewöhnlich aufhalten,

¹⁾ Hieraus folgt z. B., daß sich die Ausschließung der Urkundspersonen nicht nach § 170f., sondern nach § 6 FGO richtet.

mit Wirksamkeit für den Grundbuchverkehr beglaubigen: Die aus dem Ortsgerichtsvorsteher und drei Gerichtsmännern bestehenden Ortsgerichte in den Hohenzollernschen Landen, in den vormalig Großherzoglich Hessischen Gebietsteilen, in dem vormalig Landgräfllich Hessischen Amtsbezirk Homburg, in dem vormaligen Herzogtum Nassau, in dem Gebiet der vormalig freien Stadt Frankfurt, in den vormalig Kurhessischen Teilen des Oberlandesgerichtsbezirks Frankfurt und für den Bezirk des vormaligen Justizsenats in Ehrenbreitstein. Die Zuständigkeit der Ortsgerichte erstreckt sich aber nicht auf Orte, die Sitz eines Amtsgerichts sind. (vgl. Verordnung vom 20. Dezember 1899 (GS S. 640); Art. 115 Abs. 1 PrZGG; § 89 Allg Bfg vom 28. Dezember 1899 (JMBL S. 889); zu vgl. Güthe Ann. 32 zu § 29 GBD.)

In Neuborpommern und Rügen sind auf dem Lande die zur Führung eines Amtssiegels befugten öffentlichen Beamten, die von dem Oberlandesgericht Stettin beauftragt sind, zuständig zur Beglaubigung von Unterschriften behufs Eintragungen und Löschungen im Grundbuch. § 28 Nr. 4 Ges. vom 26. Mai 1873 (GS S. 229), aufrechterhalten durch Art. 33 Nr. 3 AGGWD.

Die Beglaubigung einer Unterschrift darf nur erfolgen, wenn die Unterschrift in Gegenwart der Urkundsperson vollzogen oder anerkannt wird; die Urkundsperson muß also mit dem Unterzeichner stets persönlich verhandeln und kann nicht ohne weiteres eine ihr als echt erscheinende Unterschrift beglaubigen. Sie muß sich auch von der Identität des Erschienenen mit dem in der Unterschrift Bezeichneten Gewißheit verschaffen, da ja bei Nichtprüfung der Identität der Beglaubigungsvermerk sinnlos ist und die Tatsache der Beglaubigung zugleich die Beurkundung enthält, daß die Identität geprüft ist.

Die Beglaubigung erfolgt durch einen unter die Unterschrift zu setzenden Vermerk. Dieser Vermerk muß die Bezeichnung desjenigen, der die Unterschrift vollzogen oder anerkannt hat, enthalten, den Ort und den Tag der Ausstellung angeben, sowie mit Unterschrift und Siegel oder Stempel¹⁾ versehen sein. Diese Vorschriften finden auf die gerichtliche oder notarielle Beglaubigung eines Handzeichens entsprechende Anwendung. § 183 ZGG. Der Beglaubigungsvermerk lautet also z. B.:

Die vorstehende Unterschrift des Kaufmanns Richard Schwarz in Lobau wird hiermit beglaubigt.

Amtsgericht Lobau, den 26. Januar 1922.

(Siegel des Amtsgerichts.)

Müller.

In dem Vermerk braucht nicht gesagt zu werden, daß die Beglaubigung auf Grund der in Gegenwart des Richters erfolgten Vollziehung oder Anerkennung der Unterschrift erfolgt (RGZ 20 A 133). Bei Änderungen

¹⁾ Zu beachten ist, daß hier statt eines Siegels auch ein Stempel genügt. RGZ 20 A 17.

der Urkunde muß die Änderung besonders vom Aussteller unterschrieben und diese Unterschrift nochmals beglaubigt werden (RGZ 22 A 127; 29 A 116; 35 A 227).

Ein besonderes Protokoll über die Beglaubigung einer Unterschrift braucht nicht aufgenommen zu werden¹⁾, doch ist eine sog. Registratur üblich.

Werden von der Urkundsperson Wahrnehmungen gemacht, die geeignet sind, Zweifel an der unbeschränkten Geschäftsfähigkeit der Person zu begründen, deren Unterschrift oder Handszeichen beglaubigt werden soll, so soll dies in dem Beglaubigungsvermerk festgestellt werden. Art. 60 PrFGG. So kann z. B. in dem Vermerk angeführt werden, daß die Unterschrift einer Person beglaubigt ist, die sich in einer Irrenanstalt befindet (RGZ 20 A 277). Die Geschäftsfähigkeit des Unterschreibenden hat die Urkundsperson nicht zu bescheinigen.

Auch die Firma des Kaufmanns gilt im Handelsverkehr als Name und kann beglaubigt werden.

Ebenso genügt es im Grundbuchverkehr, wenn die zu einer Eintragung erforderliche Erklärung einer offenen Handelsgesellschaft von einem vertretungsberechtigten Gesellschafter mit der Firma der Gesellschaft gezeichnet und diese Zeichnung als von jenem Gesellschafter herrührend öffentlich beglaubigt ist; der bürgerliche Name des Gesellschafters kann nicht noch außerdem gefordert werden (RGZ 21 A 103). Es würde übrigens auch genügen, wenn die Urkunde nur mit dem bürgerlichen Namen des Gesellschafters vollzogen und beglaubigt würde.

Die Unterschriften tauber, blinder, stummer und der deutschen Sprache nicht mächtiger Personen werden ohne Beobachtung besonderer Formen beglaubigt; der Vermerk erhält keinen Zusatz. Auch die Unterschrift eines beschränkt Geschäftsfähigen, z. B. eines Minderjährigen, kann beglaubigt werden. Die Unterschrift unter einen leeren Raum kann nicht beglaubigt werden²⁾. Auch ist es unzulässig, der als unvollständig zurückgewiesenen beglaubigten Bewilligungsurkunde durch eine nachträgliche Einschaltung einen anderen Inhalt zu geben, ohne zugleich diese Einschaltung besonders zu beglaubigen (RGZ 22 A 125; 29 A 116; 35 A 227); vgl. oben Absatz 9.

Bei der Beglaubigung darf die Urkundsperson ohne Zustimmung der Beteiligten von dem Inhalt der Urkunde nicht Kenntnis nehmen (Art. 60 PrFGG). Ist ihr die Kenntnisnahme gestattet worden, so ist bei offenbarer Strafbarkeit oder Ungültigkeit des Inhalts der Urkunde die Beglaubigung abzulehnen (RG 87 232).

¹⁾ Wegen der für die Konsuln bestehenden Abweichung vgl. oben Abs. 3.

²⁾ Über die Streitfrage, ob die Beglaubigung einer Unterschrift unter einer Blattozeption zulässig ist, vgl. Güthe Anm. 115 zu § 29 GBD; Schlegelberger Anm. 9 zu § 183 FGG.

Eine beglaubigte Erklärung gilt erst in dem Zeitpunkt als abgegeben, in dem die Beglaubigung erfolgt, nicht schon, in dem die Unterschrift geleistet ist. Der Grundbuchrichter hat daher die Legitimation und Berechtigung des Erklärenden für den Zeitpunkt der erfolgten Beglaubigung ebenso wie für den etwa abweichenden Zeitpunkt der Unterschriftsvollziehung nachzuprüfen (RGZ 21 A 276).

§ 52. d) Eintragungsbewilligungen in Urkunden öffentlicher Behörden.

Der Begriff der öffentlichen Urkunde ist auch für das Grundbuchverfahren aus § 415 Abs. 1 ZPO zu entnehmen (RGZ 40 114; 43 143; 44 208).

Eintragungsbewilligungen öffentlicher Behörden¹⁾ sind ordnungsgemäß zu unterschreiben und mit Siegel oder Stempel zu versehen. Art. 9 UGBD²⁾. Eine ordnungsmäßige Unterschrift liegt vor, wenn sie

¹⁾ Über städtische Sparkassen vgl. unten § 145.

²⁾ Die Direktion der Preuß. Zentral-Genossenschafts-Kasse in Berlin ist für den Grundbuchverkehr als öffentliche Behörde anzusehen (Gutachten des R.G. vom 31. Oktober 1904, JMBI S. 316); desgl. das Berliner Pfandbriefamt (RGZ 29 A 112); ferner die Reichsversicherungskasse (§ 97 des Versicherungsgesetzes für Angestellte vom 20. Dezember 1911, RGVBl. S. 989).

Eine von dem Oberpostdirektor als Vorsitzenden des Vorstandes eines Post-Spar- und Darlehnsvereins namens des Vereins unterschriebene und mit dem Siegel oder Stempel der Oberpostdirektion versehene Urkunde ist eine öffentliche Urkunde im Sinne der UGBD (RGZ 40 114).

Die Reichsbankstellen — nicht auch die Nebenstellen — sind öffentliche Behörden in Ansehung des Grundbuchverkehrs. RGZ 39 A 149.

Der Vorstand einer rechtsfähigen Stiftung ist nur dann öffentliche Behörde, wenn eine öffentlich-rechtliche Stiftung vorliegt oder wenn die Verwaltung einer privatrechtlichen Stiftung von einer öffentlichen Behörde geführt wird. Das Kuratorium einer privatrechtlichen Stiftung, das aus Mitgliedern des Magistrats oder aus stimmfähigen Bürgern einer Stadtgemeinde besteht, ist regelmäßig keine Deputation im Sinne des § 59 der Pr. Städte-D. vom 30. Mai 1853 und somit keine öffentliche Behörde (RGZ 35 A 217).

Die Handelskammern haben die Eigenschaft öffentlicher Behörden (RGZ 40 217).

³⁾ Unter Art. 9 fallen nicht nur solche urkundlichen Erklärungen einer Behörde, die sich als zur Eintragung erforderliche Erklärungen eines Beteiligten im Sinne des § 29 Satz 1 UGBD darstellen, sondern auch alle sonstigen Erklärungen rechtsgeschäftlicher oder tatsächlicher Art, so z. B. auch die Bescheinigung der Hinterlegungsstelle über eine erfolgte Hinterlegung. Art. 9 ist aber eine bloße Ordnungsvorschrift. Die Erklärung der Behörde ist auch ohne Unterzeichnung eine öffentliche Urkunde. Hat das Grundbuchamt deshalb auf Grund einer solchen nicht unterzeichneten Erklärung eine Eintragung vorgenommen, so ist dadurch das Grundbuch nicht unrichtig geworden (RGZ 43 144).

von den Beamten geleistet ist, die zur Vertretung der Behörde oder zur Vollziehung der Urkunden befugt sind. Eine Beglaubigung ihrer Unterschriften ist nicht erforderlich. Es braucht auch nicht etwa durch Bescheinigungen von Aufsichtsbehörden nachgewiesen zu werden, daß die Urkunden von den Unterzeichnern in ihrer amtlichen Eigenschaft unterschrieben sind, und daß das Siegel oder der Stempel echt ist; hierfür spricht die Vermutung. Vgl. § 437 ZPO. Nur wenn im Einzelfalle begründete Zweifel vorliegen, kann der Grundbuchrichter die Echtheit der Unterschriften anzweifeln und einen solchen Nachweis verlangen (RGZ 21 A 101)¹⁾.

Dagegen kann der Grundbuchrichter stets die Klarlegung der Organisation der Behörde verlangen, wenn diese nicht ohne weiteres aus dem Gesetz folgt; so kann er z. B. die Statuten einer Sparkasse zur Einsicht verlangen, um festzustellen, ob die Unterzeichner innerhalb ihrer Zuständigkeit und unter Beobachtung der etwa für ihre Willenserklärungen vorgeschriebenen Form gehandelt haben (RGZ 21 A 101).

3. Das Urteil.

§ 53.

Die rechtskräftige Verurteilung²⁾ ersetzt die Eintragungsbewilligung und die Einigungserklärung³⁾. § 894 Abs. 1 ZPO. Sie gilt also insbesondere auch als in der vorgeschriebenen Form und vor dem Grundbuchamt abgegeben (RG 76 409). Jedoch enthebt das erwirkte Urteil den Grundbuchrichter nicht der Pflicht nachzuprüfen, ob die Willenserklärung von dem betroffenen Berechtigten abgegeben ist (RGZ 51 194).

Beispiel.

1. Hat sich der Kaufmann Lorenz verpflichtet, sein Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Lobau Bd. VII Bl. Nr. 253, an den Rentner Peters aufzulassen, kommt er aber dieser Verpflichtung nicht nach, so wird er auf die Klage Peters verurteilt, zu erklären, daß er mit der Übertragung des Eigentums des Grundstücks an Peters einverstanden ist, und darin zu willigen, daß dieser als Eigentümer von Lobau Bd. VII Bl. Nr. 253 in das Grundbuch eingetragen werde. Peters legt dann das mit Rechtskraftbescheinigung versehene Urteil dem Grundbuchrichter Schmidt in Lobau vor und beantragt gleichzeitig, ihn auf Grund des Urteils als Eigentümer in das Grundbuch einzutragen. Er muß aber vor dem Grundbuchrichter bezw. Amtsgericht oder Notar (vgl. Gesetz vom 13. Mai 1918, Gef. S. 51) erscheinen; es würde nicht genügen, wenn er das Urteil mit einem notariell beurkundeten oder beglaubigten Antrag auf Eintragung seines Eigentums

¹⁾ Anderes gilt für ausländische Urkunden, vgl. oben § 50.

²⁾ Urteile, die rechtsgestaltend wirken, sind für den Richter der freiwilligen Gerichtsbarkeit maßgebend. Die Wirkung der Rechtskraft eines Urteils beschränkt sich auch im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf den im § 325 ff. ZPO bestimmten Personenkreis (RGZ 51 6f.).

³⁾ Daneben bedarf es der sonst erforderlichen Genehmigung des Vormundschaftsgericht³⁾ (Gegenvormunds) nicht (RGZ 31 A 293).

einreichte. Auf diese Weise ist die Auflassung ebenso vollzogen, als wenn Lorenz die bezügliche Erklärung vor dem Grundbuchrichter abgegeben hätte (RGZ 26 A 260; 31 A 253; 44 223; RG 76 409). Es wird demnach auch in Sp. 3 der Abt. I, wie gewöhnlich, eingetragen:

Aufgelassen am 24. April 1923 und eingetragen am 25. April 1923.

2. Hat sich der Mühlenbesitzer Michael verpflichtet, auf seinem Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Lobau Bd. I Bl. Nr. 24, für den Landwirt Max Stabe eine Darlehnshypothek von 10000 Mark eintragen zu lassen und ist er infolge seiner unbegründeten Weigerung, eine bezügliche Eintragungsbewilligung zu erteilen, rechtskräftig verurteilt, darin zu willigen, daß die 10000 Mark für Stabe auf Lobau Bd. I Bl. Nr. 24 eingetragen werden, so genügt es, wenn Stabe unter Überreichung einer Ausfertigung des rechtskräftigen Urteils beim Grundbuchamt in Lobau den privatschriftlichen Antrag stellt, die 10000 Mark für ihn im Grundbuch einzutragen.

Die Urteilsformel muß natürlich stets die Willenserklärung des Verpflichteten deutlich erkennen lassen. Zur Klarstellung des Sinnes einer Urteilsformel kann aber unbedenklich auf die Urteilsgründe zurückgegangen werden (RGZ 23 A 158; 28 A 133). Der Grundbuchrichter muß sorgfältig prüfen, ob die Erklärung, zu deren Abgabe der Verpflichtete verurteilt ist, sich auch wirklich als ein ausreichender Ersatz der Eintragungsbewilligung oder der Einigungserklärung darstellt¹⁾. So genügt es z. B. zur Auflassung nicht, wenn dem Kläger lediglich das Eigentum zugesprochen und der Beklagte zur Anerkennung des Eigentums des Klägers verurteilt ist. Ferner muß das Urteil das zwischen mehreren Erwerbern zu begründende Miteigentumsverhältnis bestimmt bezeichnen (RG 76 409; § 48 BGB). Ebenso muß die Urteilsformel im Beispiel 2 außer dem Grundstück Lobau Bd. I Bl. Nr. 24 auch die nach § 1115 BGB für den Eintragungsvermerk erforderlichen Angaben über den Gläubiger, Geldbetrag, Zinssatz usw. enthalten. Ist, wie im Beispiel 2, der Eigentümer schlechthin zur Eintragung einer Hypothek verurteilt, so kann der Gläubiger nur die Eintragung einer Briefhypothek (nicht auch einer Buchhypothek) verlangen, und der Hypothekenbrief ist nicht ihm, sondern dem Eigentümer auszuhändigen, es sei denn, daß dessen Zustimmung zur Aushändigung an den Gläubiger beigebracht oder gemäß § 894 ZPO ersetzt wird (RGZ 21 A 171). Lautet das Urteil auf Umschreibung einer Sicherungshypothek auf den Eigentümer, so bleibt die Hypothek Buchhypothek (RGZ 34 A 340).

Ist in dem rechtskräftigen Urteil eine Willenserklärung von einer Gegenleistung abhängig gemacht, so muß der Grundbuchrichter die Vor-

¹⁾ Ist gegen einen in Gütergemeinschaft lebenden Ehemann in seiner Eigenschaft als Vertreter des Gesamtguts ein Urteil auf Auflassung eines zum Gesamtgut gehörigen Grundstücks ergangen, so ersetzt, sobald die Willenserklärung des Schuldners nach § 894 ZPO als abgegeben gilt, diese auch die Zustimmung der Frau. RGZ 26 A 260; § 740 ZPO (fr.).

legung einer vollstreckbaren Ausfertigung des Urteils verlangen. § 894 Abs. 1 ZPO.¹⁾

Lautet die Verurteilung nicht auf Auflassung an den Gläubiger, sondern an einen Dritten, so hat der Gläubiger das rechtskräftige Urteil nicht nur dem Grundbuchamt vorzulegen, sondern auch dem Dritten mitzuteilen, und der Dritte muß zusammen mit dem Gläubiger die Einigungserklärung vor dem Grundbuchrichter abgeben (§ 44 ZPO).

§ 894 kommt nicht zur Anwendung, wenn der Schuldner alternativ zur Abgabe einer Willenserklärung oder zu einer Leistung verurteilt ist (RG 53 80; RGZ 30 A 254).

Urteile, die nicht rechtskräftig, sondern nur für vorläufig vollstreckbar erklärt sind, können nicht zu einer endgültigen Grundbucheintragung, sondern nur zur Eintragung einer Vormerkung oder eines Widerspruchs führen. § 895 ZPO.

Beispiele.

1. Wären die in obigen Beispielen erwähnten Urteile nur für vorläufig vollstreckbar erklärt worden, so könnte Peters nur eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung in der zweiten Abteilung des Grundbuchs, und Stabe nur eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Eintragung einer Darlehenshypothek von 10000 Mark in der dritten Abteilung des Grundbuchs eintragen lassen.

2. Der Agent Cohn hat die für ihn im Grundbuch von Lobau Bd. II Bl. Nr. 112 eingetragene Hypothek vom Eigentümer gezahlt erhalten und ist, da er sich weigert, in die Löschung der 10000 Mark zu willigen, auf die Klage des Eigentümers durch vorläufig vollstreckbares Erkenntnis zur Bewilligung der Löschung verurteilt worden. Der Eigentümer kann nun, um weitere Verfügungen Cohns über die ihm, dem Eigentümer, gemäß § 1143 BGB zustehende Hypothekenforderung zu verhindern, auf Grund des Urteils einen Widerspruch gegen weitere Verfügungen Cohns in Spalte Veränderungen der Abt. III zu Nr. 9 im Grundbuch eintragen lassen.

Zu beachten ist, daß das dem Grundbuchrichter mit dem Antrag auf Eintragung der Vormerkung oder des Widerspruchs vorzulegende Urteil mit der Vollstreckungsklausel versehen sein muß (vgl. RGZ 51 194).

Wird das vorläufig vollstreckbare Urteil später durch eine vollstreckbare Entscheidung wieder aufgehoben, so können die von der Eintragung der Vormerkung oder des Widerspruchs Betroffenen die Löschung der Vormerkung oder des Widerspruchs unter Vorlegung der vollstreckbaren Entscheidung beantragen, ohne daß es der Bewilligung der Berechtigten bedarf. § 25 GBO.

Die sich bei der Eintragung auf Grund von Urteilen in dem Falle

¹⁾ Ist der Gläubiger einer im Wege der konkursrechtlichen Anfechtung angefochtenen Hypothek zur Abgabe der Bewilligung der Löschung der Hypothek verurteilt, so kann auf Grund des Urteils weder die Umschreibung der Hypothek auf den Gemeinschuldner noch die Umschreibung auf einen Dritten, sondern nur Löschung der Hypothek verlangt werden (RGZ 39 A 226).

ergebenden Schwierigkeiten, daß der Verurteilte nicht als der Berechtigte im Grundbuch eingetragen ist, sind gemäß §§ 896, 792 ZPO und § 14 GBO zu beseitigen (vgl. oben § 34).

4. Nachweis anderer Voraussetzungen der Eintragung.

§ 54.

Nach § 29 GBO bedürfen die außer den Eintragungsbewilligungen und den sonstigen zur Eintragung erforderlichen Erklärungen in Betracht kommenden Voraussetzungen der Eintragung des Nachweises durch öffentliche Urkunden. Öffentliche Urkunden sind solche, die von einer öffentlichen Behörde innerhalb der Grenzen ihrer Amtsbefugnisse oder von einer mit öffentlichem Glauben versehenen Person innerhalb des ihr zugewiesenen Geschäftskreises in der vorgeschriebenen Form aufgenommen sind (RGZ 25 A 123; 27 A 108; 33 A 190; 40 114; 43 143; 44 208). Hierher gehören z. B. Auflassungsvollmachten, die von einer öffentlichen Behörde in eigener Angelegenheit in der vorgeschriebenen Form ausgestellt sind, Bestellungen, zu gerichtlichem oder notariellem Protokoll erklärte Testamente, Genehmigungen des Vormundschaftsgerichts usw. Auch die Geschäftsfähigkeit (Verfügungsbefugnis) des Bewilligenden ist bei begründeten Zweifeln dem Grundbuchrichter durch öffentliche Urkunden nachzuweisen. Ergeben sich weder aus dem Grundbuch noch aus den zur Eintragung erforderlichen Urkunden Bedenken, so ist in dieser Beziehung der Grundbuchrichter zu weiteren Ermittlungen nicht verpflichtet.

Durch diese Vorschriften¹⁾ soll dem Grundbuchamt eine zuverlässige Grundlage für die Prüfung der Voraussetzungen einer Eintragung verschafft werden. Die öffentliche Urkunde liefert Urkundenbeweis für den beurkundeten Vorgang einschließlich aller einzelner bei dem Vorgang hervorgetretener Tatumsstände; ist daher die in einem notariellen Protokoll als Witwe Bezeichnete im Grundbuch als Ehefrau eingetragen, so darf das Grundbuchamt zum Nachweis ihrer Verfügungsbefugnis nicht noch eine Sterbeurkunde ihres Mannes verlangen (RGZ 44 208).

Der Grundbuchrichter ist in den Sachen, in denen er auf Antrag tätig wird, zu einer Beweisaufnahme oder auch nur zur Anstellung eigener Ermittlungen nicht verpflichtet²⁾. Er kann erwarten, daß mit den Anträgen gleichzeitig die erforderlichen Beweisstücke in urkundlicher Form beigebracht werden. § 12 FGG findet auf den Grundbuchrichter auch nicht entsprechend Anwendung (RGZ 20 A 277; 27 A 110). Dagegen nimmt das Kammergericht in einer späteren Entscheidung an, daß der Grundbuchrichter sich Kenntnis des ausländischen Rechts, soweit er dazu in der Lage ist, selbst verschaffen muß, äußerstenfalls im Wege

¹⁾ Vgl. auch den fünften Abschnitt dieses Buches.

²⁾ Anders im Anlegungsverfahren (vgl. oben § 23).

der Berichterstattung an den Justizminister zwecks Heranziehung einer gutachtlichen Äußerung darüber, ob die vorgelegte Urkunde den ausländischen Gesetzen entspricht, durch Vermittlung der deutschen Vertretung im Ausland (RGZ 27 A 250). Es lehnt also eine entsprechende Anwendung des § 293 ZPO ab.

Die Vorlegung einer beglaubigten Abschrift der betreffenden Urkunde ist nicht ausgeschlossen, soweit es sich nur um die Feststellung des Inhalts der Urkunde handelt. Soll aber die Urkunde zur Legitimation dienen, so daß es auf ihren Besitz in einem bestimmten Zeitpunkt ankommt, so muß sie in Urschrift oder in einer diese ersetzenden Ausfertigung vorgelegt werden; dies trifft z. B. zu, wenn der Vormund oder Beistand sich über diese ihre Eigenschaft zur Zeit der Abgabe einer Erklärung auszuweisen haben. Dieser Nachweis, daß sich der Vormund oder Beistand damals im Besitz der Bestallung befunden haben, kann auch durch die Bescheinigung eines Amtsgerichts oder Notars erfolgen, die der Formvorschrift des Art. 54 PrZGO entspricht. So kann z. B. der Notar in dem Vermerk, in dem er die Unterschrift des Vormundes oder Beistandes unter der bezüglichen Erklärung beglaubigt, bescheinigen, daß der Vormund oder Beistand bei Anerkennung seiner Unterschrift seine Bestallung vorgelegt habe (RGZ 25 A 120).

Der Nachweis durch öffentliche Urkunden ist nicht erforderlich, falls die Voraussetzungen der Eintragungen beim Grundbuchamt offenkundig sind. Offenkundig sind für das Grundbuchamt auch Vorgänge, die in den Akten und Registern einer anderen Abteilung des nämlichen Amtsgerichts beurkundet sind und über die sich der Grundbuchrichter jederzeit leicht durch Einsichtnahme Gewißheit verschaffen kann.

5. Ersuchen von Behörden.

§ 55.

In den Fällen, in denen nach gesetzlicher Vorschrift eine Behörde befugt ist, das Grundbuchamt um eine Eintragung zu ersuchen, erfolgt diese auf Grund des Ersuchens der Behörde. Das Ersuchen ist ordnungsmäßig zu unterschreiben und mit Siegel oder Stempel zu versehen. Art. 9 UGOB D. Statt eines Siegels genügt hier also auch ein Stempel (RGZ 20 A 17). Die Beifügung des Siegels oder Stempels soll die Echtheit der Urkunden gewährleisten. Diesem Zwecke kann nur ein Siegel usw. dienen, das sich als das für den Gebrauch der Behörde bestimmte Siegel usw. ohne weiteres durch den Augenschein kennzeichnet; die Um- oder Aufschrift muß auf die Behörde, die sich seiner im Verkehr bedient, mit ausreichender Deutlichkeit hinweisen.

Eines sonstigen Antrags oder einer sonst nach § 19 GBD erforderlichen Eintragungsbewilligung bedarf es nicht. § 39 GBD (RGZ 21 A 98; 22 A 157). Insbesondere haben Beteiligte kein Antragsrecht

(RGZ 41 193). Dagegen steht ihnen die Beschwerde zu, falls das Ersuchen abgelehnt wird (RGZ 41 254).

Die Prüfungspflicht des Grundbuchrichters erstreckt sich in diesem Falle, abgesehen von den etwa aus dem Grundbuch sich ergebenden Bedenken, lediglich auf die Frage der Zuständigkeit der Behörde zu dem betreffenden Ersuchen¹⁾. Im übrigen ist für die gesetzlichen Voraussetzungen des Ersuchens die ersuchende Behörde verantwortlich. Das Ersuchen ersetzt in diesen Fällen den Antrag, die Eintragungsbewilligung und die sonst etwa zur Eintragung erforderlichen Erklärungen Dritter (RGZ 25 A 311; 26 A 103). Dagegen müssen die übrigen allgemeinen Voraussetzungen der Eintragung, insbesondere die des § 48 GBD auch bei dem Ersuchen einer Behörde gegeben sein (RGZ. 26 A 103). Es müssen deshalb auch gemäß §§ 42 ff. GBD die Hypothekenbriefe vorgelegt werden (RGZ 28 A 107). Auch muß geprüft werden, ob die beantragte Eintragung nicht zur Beeinträchtigung wohlertorbener Rechte Dritter führen kann (RGZ 25 A 311; 26 A 103).

Wegen der am häufigsten vorkommenden Ersuchen von Behörden vgl. unten §§ 165, 166 (Ersuchen des Vollstreckungs- und Konkursgerichts), § 120 (Ersuchen des Prozeßgerichts oder des Amtsgerichts der belegenden Sache), §§ 83, 167 (Ersuchen der Enteignungsbehörde) und § 169 (Ersuchen der Auseinandersetzungsbehörde). Hier ist noch zu erwähnen der § 54 FGG, wonach das Vormundschaftsgericht unter Umständen das Grundbuchamt um die Eintragung einer Sicherungshypothek an Grundstücken des Vormundes, des Pflegers oder des Beistandes ersuchen kann. Vgl. auch Art. 91 GG BGB. Wegen der Befugnis der Schlesischen Landschaft, um Löschung eines für sie eingetragenen Pfandbriefdarlehens ohne Führung des Nachweises der Zustimmung des Grundstückeigentümers zu ersuchen, vgl. RGZ 34 A 317.

Wegen Ersuchens des Deichhauptmanns um lastenfreie Umschreibung des zu Deichzwecken abzutretenden Eigentums auf den Deichverband s. RGZ 39 A 186.

6. Vorgängige Eintragung des Berechtigten.

§ 56. Die vorgängige Eintragung des Berechtigten als Voraussetzung der Grundbucheintragungen.

Der Grundbuchrichter soll eine Eintragung im Grundbuch nur vornehmen, wenn derjenige, dessen Recht durch sie betroffen wird, als der Berechtigte ordnungsmäßig eingetragen ist.

¹⁾ So kann z. B. das Prozeßgericht nicht unmittelbar das Grundbuchamt anweisen, etwas zu tun oder zu unterlassen, z. B. eine Auflaffung nicht vorzunehmen. Eine trotzdem erlassene derartige Anweisung ist vom Grundbuchamt nicht zu berücksichtigen (RGZ 32 A 185). Eine Ausnahme bietet § 941 BPD.

§ 40 Abs. 1 GBD¹⁾). Durch diese Vorschrift soll dem Richter die Legitimationsprüfung erleichtert und der eingetragene Berechtigte dagegen gesichert werden, daß ungeachtet der gemäß § 891 BGB mit der Eintragung verbundenen Vermutung ein anderer unbefugt über das Recht verfügt (RGZ 20 A 193, 303; 22 A 134).

Im Falle der Grundbuchberichtigung ist der Buchberechtigte der Betroffene (vgl. jedoch RGZ 26 A 245).

Ein Urteil, durch das der Grundstückseigentümer auf Grund des Anfechtungsgesetzes vom 21. Juli 1879 zur Duldung der Zwangsvollstreckung wegen einer Geldschuld in das Grundstück verurteilt ist, richtet sich gegen den Grundstückseigentümer; nur dieser, nicht auch der Schuldner, ist der Betroffene im Sinne des § 40 Abs. 1 GBD (RGZ 37 A 303).

Die Vorschrift des § 40 ist nur eine Ordnungsvorschrift des formellen Grundbuchrechts; ist sie nicht befolgt, so ist die trotzdem bewirkte Eintragung daher nicht ungültig.

Die Vorschrift bezieht sich nicht auf bloße Namensänderungen, Änderungen der Firma, des Personenstandes, Titel u. dgl.

Beispiel.

Der Kaufmann Wilhelm Ebel in Lobau will auf dem ihm gehörigen Grundstück Lobau Bd. II Bl. Nr. 144 eine Hypothek eintragen lassen. Eingetragener Eigentümer von Lobau Bd. II Bl. Nr. 144 ist der verstorbene Vater des Wilhelm Ebel, dessen alleiniger gesetzlicher Erbe er nach einem vom Amtsgericht Lobau ausgestellten Erbschein geworden ist. Wilhelm Ebel muß sich zunächst auf Grund des Erbscheins als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lassen, da durch die Eintragung der Hypothek sein Recht, nämlich das Eigentumsrecht an dem Grundstück, betroffen wird (RGZ 27 A 269)²⁾.

Daselbe würde gelten, wenn im Wege des Zwanges eine Hypothek auf dem Grundstück Ebels eingetragen werden sollte. Auch in diesem Falle müßte zunächst dieser als Eigentümer eingetragen werden, da die Vorschrift des § 40 Abs. 1 GBD auch dann zur Anwendung kommt, wenn die Eintragung gegen den Willen des von ihr Betroffenen erfolgt; vgl. auch oben § 34. Will ferner z. B. eine Aktiengesellschaft, die im Wege der Fusion das Vermögen einer anderen Aktiengesellschaft als Ganzes übernommen hat, Briefhypotheken, die im Grundbuch auf den Namen der anderen Gesellschaft eingetragen sind, anderweit abtreten, so hat sie

¹⁾ Derjenige, dessen Recht durch eine Eintragung betroffen wird, ist dann nicht als der Berechtigte eingetragen, wenn die Eintragung nicht ersehen läßt, um was für ein Recht es sich handelt, z. B. die Eintragung gegen § 48 GBD verstößt (RGZ 20 A 304; 39 A 190; 41 54).

²⁾ Ist eine Deszendentz als Grundstückseigentümer eingetragen, so bedarf es zur Eintragung von Belastungen oder Verfügungsbeschränkungen nicht der vorgängigen Eintragung des Namens des Deszendenten (RGZ 31 A 263).

vor der Eintragung der Abtretung sich selbst als Gläubigerin der Hypotheken eintragen zu lassen (RGZ 35 A 289)¹).

Ebenso können auch z. B. gütergemeinschaftliche Eheleute ein zum Gesamtgut gehörendes Grundstück mit Hypotheken usw. nur belasten, wenn sie als gütergemeinschaftliche Miteigentümer im Grundbuch vermerkt sind; es genügt nicht, daß nur einer der Ehegatten als Eigentümer eingetragen ist (RGZ 20 A 188). Desgleichen ist die Eintragung einer Vormerkung auf Grund einer einstweiligen Verfügung, die gegen den Mann allein gerichtet ist, aus der sich aber das Gütergemeinschaftsverhältnis ergibt, abzulehnen, wenn nur der Mann, nicht auch die Frau, eingetragen ist (RGZ 29 A 150).

Fraglich ist, ob es in den Fällen, in denen der gütergemeinschaftliche Ehemann selbständig über Gegenstände des Gesamtguts verfügen kann, z. B. bei Abtretung von Hypotheken, Zustimmung zu Rangänderungen usw., erforderlich ist, daß die Frau zuvor als Genossin der Gütergemeinschaft in das Grundbuch eingetragen wird. Das R.G. hat die Frage durch Beschluß vom 20. Mai 1912, abgedruckt im J. Bl. f. fr. Ger. 13, 416, bejaht und zwar unter Aufgabe der gegenteiligen Entscheidung bei RGZ 22 A 134. Dagegen braucht z. B. der nicht eingetragene Eigentümer seine Eintragung als Eigentümer nicht herbeizuführen, wenn er die Löschung von Rechten in der zweiten Abteilung des Grundbuchs herbeiführen will; denn er ist bei der Löschung dieser Rechte nicht der Betroffene (RGZ 23 A 156). Ebenso kann ein Grundstücksteil auf ein besonderes Grundbuchblatt auf Antrag des nicht eingetragenen Eigentümers übertragen werden, ohne daß zuvor das Stammgrundstück auf den Namen des Eigentümers umgeschrieben werden mußte; denn mit der „Eintragung“ im Sinne des § 40 GBD ist nur eine solche gemeint, die das Recht des Betroffenen ändert (RGZ 27 A 260).

§ 57. Ausnahmefälle.

Die Vorschrift des § 40 Abs. 1 GBD, wonach eine Eintragung nur erfolgen soll, wenn derjenige, dessen Recht durch sie betroffen wird, als der Berechtigte eingetragen ist, erleidet wichtige Ausnahmen²).

1. Bei einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, über die ein Brief erteilt ist, steht es der Eintragung des Gläubigers gleich, wenn dieser sich im Besitze des Briefes befindet und sein Gläubigerrecht durch eine zusammenhängende, auf einen eingetragenen Gläubiger zurückführende Reihe von öffentlich beglaubigten

¹) Ob diese Entscheidung gegenüber RGZ 36 A 242 und 41 213 noch haltbar ist, ist allerdings zweifelhaft.

²) Die Ausnahmen müssen streng interpretiert werden und lassen eine analoge Anwendung, die sich auf Zweckmäßigkeitsgründe stützt, nicht zu (RGZ 20 A 303).

Abtretungserklärungen nachweist; einer Abtretungserklärung steht gleich ein gerichtlicher Überweisungsbeschluß und das öffentlich beglaubigte Anerkenntnis einer kraft Gesetzes erfolgten Übertragung der Forderung. § 40 Abs. 2 GBD, § 1155 BGB¹⁾.

Beispiel.

Ist im Grundbuch von Lobau Bd. I Bl. Nr. 29 in Abt. III unter Nr. 11 eine Briefhypothek von 10000 Mark für den Kaufmann Lustig eingetragen, und hat Lustig diese Hypothek in einer von einem Notar der Unterschrift nach beglaubigten Erklärung an den Rentner Wolff und dieser wieder an den Aderbürger Kraßmann ebenfalls in einer notariell beglaubigten Urkunde abgetreten, so kann Kraßmann unter Vorlegung des Hypothekenbriefes²⁾ und der beiden Abtretungserklärungen die Umschreibung der Hypothek unmittelbar auf seinen Namen im Grundbuch beantragen, obwohl derjenige, dessen Recht von der Eintragung zunächst betroffen wird, nämlich der Rentner Wolff, im Grundbuch als der Berechtigte nicht eingetragen ist.

Der Erbe des sich gemäß § 1155 BGB ausweisenden Hypothekenbriefbesizers gilt als Erbe des eingetragenen Berechtigten im Sinne des § 41 GBD. Bei der Abtretung der Briefhypothek durch den Erben kann daher die Umschreibung der Hypothek auf den Namen des Zessionars des Erben nach § 41 Abs. 1 GBD ohne vorgängige Eintragung des Erben als Gläubigers erfolgen. Ist ferner eine Briefhypothek von den Erben des eingetragenen Gläubigers an einen andern und von diesem wiederum an einen Dritten abgetreten worden, so kann die Umschreibung der Hypothek auf den Namen des letzten Zessionars ohne vorgängige Eintragung des Zwischenzedenten im Wege der Grundbuchberichtigung erfolgen, wenn der Übergang der Hypothek auf den Erben nachgewiesen ist und Abtretungserklärungen des Erben und des Zessionars des Erben vorgelegt werden (RGZ 36 A 242; 42 279). Die abweichende Ansicht bei RGZ 20 A 303; 25 A 159; 26 A 181; 27 A 126 ist aufgegeben. Indes ist die Frage, ob eine Verbindung des § 40 Abs. 2 mit § 41 Abs. 1 zulässig ist, derart, daß Erbscheine oder Verfügungen von Todes wegen in die Kette der Abtretungserklärungen, Überweisungsbeschlüsse und Anerkenntnisse eingeschoben werden dürfen, ohne den Zusammenhang zu unterbrechen, sehr bestritten.

2. Eine weitere Ausnahme von der Regel des § 40 Abs. 1 GBD tritt ein, wenn derjenige, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird, Erbe des eingetragenen Berechtigten ist und wenn die Übertragung

¹⁾ Wenn der mit den Kindern in fortgesetzter Gütergemeinschaft lebende Ehegatte eine zum Gesamtgut gehörende, auf den Namen des verstorbenen Ehegatten eingetragene Hypothek unter Übergabe des Briefes durch schriftliche Erklärung an einen Dritten abgetreten hat, so bedarf es zur Eintragung des neuen Gläubigers nicht der vorgängigen Eintragung der Teilhaber an der fortgesetzten Gütergemeinschaft (RGZ 38 A 212).

²⁾ Die Vorlage des Briefes begründet die Vermutung seines rechtmäßigen Erwerbs (RGZ 31 A 287).

oder die Aufhebung des Rechts eingetragen werden soll. § 41 GBD¹⁾ Gleichgültig ist hierbei, ob nur ein Erbe oder mehrere Erben vorhanden sind. Die Ausnahmegvorschrift gilt nicht nur zugunsten des unmittelbaren Erben des eingetragenen Berechtigten, sondern bezieht sich auch auf Nacherben (RGZ 51 190, 191), Erbeserben und noch weiter entfernte Erben²⁾. Es sind also auch diese bei der Übertragung oder Aufhebung eines eingetragenen Rechts von der vorgängigen Eintragung als Berechtigte befreit³⁾, und zwar auch dann, wenn die erforderlichen Erklärungen von einem seitens des Erblassers ernannten Testamentsvollstrecker abgegeben werden (RGZ 49 174).

Dem Erben des eingetragenen Berechtigten steht auch derjenige gleich, der von dem Miterben eines eingetragenen Berechtigten einen Erbanteil nach § 2033 Abf. 1 BGB mit dinglicher Wirkung erworben hat (RGZ 28 A 285; 44 238).

Das Gesagte bezieht sich aber nur auf die Fälle der Übertragung⁴⁾ oder Aufhebung eines Rechts und findet keine Anwendung, wenn das Recht bestehen bleibt und durch die beabsichtigte Eintragung nur belastet oder eingeschränkt wird. Denn nur in den Fällen der Übertragung oder Aufhebung des Rechts verschwindet der Erbe völlig aus dem Kreise der an dem Grundstück berechtigten Personen, so daß es zwecklos wäre, unnötige Kosten verursachen und zur Belastung des Grundbuchs mit überflüssigen Eintragungen führen würde, wenn diese Personen noch kurz vor ihrem Ausscheiden aus der Reihe der Beteiligten in das Grundbuch eingetragen würden. Handelt es sich dagegen nur um eine Belastung oder Veränderung des ererbten Rechts (RGZ 25 A 303; 27 A 125), so bleibt das Recht in der Person des Erben, wenn auch in einem durch das Recht eines Dritten beschränkten, oder in einem veränderten Zustande bestehen, und deshalb wird dann auch der Erbe, dessen Recht beschränkt oder verändert wird, im Grundbuch vermerkt (RGZ 27 A 263). Desgleichen findet § 41 GBD auf die Eintragung einer von Erben bewilligten Vormerkung

¹⁾ Zu beachten ist, daß bei Fortsetzung der Gütergemeinschaft im Falle des § 1483 BGB die Kinder nicht Erben im Sinne des § 41 GBD sind (RGZ 38 A 212). Es kann daher ein zum Gesamtgut gehörendes, noch auf den Namen der beiden Ehegatten eingetragenes Grundstück von dem überlebenden Ehegatten erst aufgelassen werden, nachdem zuvor gemäß § 40 GBD die Kinder in das Grundbuch mit dem Vermerk eingetragen sind, daß der überlebende Ehegatte mit ihnen die Gütergemeinschaft fortsetzt (RGZ 27 A 258; vgl. RGZ 37 A 256.)

²⁾ Über die Anwendung des § 41 GBD in anderen Fällen der Gesamtrechtsnachfolge (Eingemeindungen u. a.) vgl. RGZ 41 213.

³⁾ RGZ 26 A 96; 28 A 286; 44 241; RG 53 298. Das Kammergericht hat seine frühere gegenteilige Ansicht (RGZ 21 A 283) aufgegeben.

⁴⁾ Dies gilt auch, wenn die Übertragung nicht allein, sondern zugleich mit einer von dem Erben bewilligten Änderung des Rechtes eingetragen werden soll (RGZ 36 A 239 gegen RGZ 25 A 303).

keine Anwendung, da diese nur zur Vorbereitung der Übertragung oder Aufhebung eines Rechts dienen kann, eine solche aber keineswegs im Gefolge haben muß (RÖG 30 A 217).

Beispiele.

a) Will A das von seinem Vater ererbte und noch auf dessen Namen eingetragene Grundstück an B auflassen, so braucht er sich nicht zuvor als Eigentümer eintragen zu lassen, weil es sich bei der Auflassung um eine Übertragung des Eigentumsrechts handelt. Will A dagegen das ererbte Grundstück mit einer Hypothek belasten, so muß er sich zuvor als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lassen.

b) Will A die von seinem Vater ererbte Buchhypothek¹⁾ an B abtreten und die Abtretung im Grundbuch vermerken lassen, so braucht er sich zuvor nicht im Grundbuch als Gläubiger eintragen zu lassen, sondern er kann die direkte Umschreibung der Hypothek auf B erwirken. Anders würde die Sache liegen, wenn B, der die Hypothek durch Abtretung von A (als dem nicht eingetragenen Erben des ursprünglichen eingetragenen Gläubigers) erworben hat, diese weiter an C abtreten und auf diesen umschreiben lassen wollte. In diesem Falle müßte sich B erst eintragen lassen (RÖG 20 A 303). Will A die ererbte Buchhypothek dem B verpfänden und die Verpfändung in das Grundbuch eintragen lassen, oder will A die Eintragung der mit dem Grundstückseigentümer vereinbarten veränderten Zins- und Zahlungsbestimmungen in Ansehung der Hypothek bewirken, so muß er sich zunächst als Hypothekengläubiger in das Grundbuch eintragen lassen, da es sich in beiden Fällen nicht um eine Übertragung oder Aufhebung, sondern um eine Belastung oder Veränderung des Hypothekenrechts handelt.

c) Willigt A in die Löschung einer ererbten Hypothek, so kann die Löschung der Hypothek auf Antrag des Grundstückseigentümers erfolgen, ohne daß A zuvor als Gläubiger der Hypothek in das Grundbuch eingetragen wird. Dasselbe gilt, wenn A als Erbe des eingetragenen Hypothekengläubigers einzelne Grundstücke aus der Pfandhaft entläßt; auch in diesem Falle braucht A nicht zuvor die Post auf seinen Namen umschreiben zu lassen, da die Entpfändung einzelner Grundstücke rechtlich nichts anderes ist als die Aufhebung der Hypothek bezüglich der Teile, die für die Forderung künftig nicht mehr haften sollen (RÖG 23 A 149).

d) Beantragt A auf Grund einer von dem eingetragenen Hypothekengläubiger ausgestellten Bewilligung die Löschung einer seinem Erblasser oder ihm, dem Erben, als Eigentümerhypothek zugefallenen Hypothek im Grundbuch des von ihm, A, ererbten Grundstücks, so braucht er sich nicht etwa zuvor als Gläubiger im Grundbuch eintragen zu lassen (RÖG 20 A 190; 21 A 150; 23 A 156; 25 A 303; 28 A 289; vgl. auch unten § 113. Steht nicht fest, daß infolge einer Löschungsbevolligung eine Eigentümerhypothek entstanden ist (vgl. unten § 113), so ist der Grundstückseigentümer nicht der von der Löschung Betroffene im Sinne des § 41 GBD. A braucht sich dann also schon aus diesem Grunde vor Stellung des Löschungsantrags nicht eintragen zu lassen (RÖG 23 A 235).

e) Die Enthftung eines Grundstücks teils ist eine teilweise Aufhebung des Hypothekenrechts, kann daher ohne vorherige Eintragung des Erben vermerkt werden (RÖG 23 A 149).

¹⁾ Wegen der Briefhypothek vgl. oben unter 1.

3. Die vorherige Eintragung des Erben ist ferner auch dann nicht erforderlich, wenn der Eintragungsantrag durch die Bewilligung des Erblassers oder eines Nachlaßpflegers oder durch einen gegen den Erblasser oder den Nachlaßpfleger vollstreckbaren Titel begründet wird. § 41 Abs. 1 GBD. Dieser Grundsatz gilt allgemein und ist nicht nur auf die Fälle der Übertragung oder Aufhebung eines Rechts beschränkt. Hat also z. B. A als der eingetragene Eigentümer die Eintragung einer Darlehnshypothek für B bewilligt, so kann nach dem Tode des A der B den Antrag auf Eintragung der Hypothek stellen, ohne daß zuvor die Erben des A als die Eigentümer in das Grundbuch eingetragen zu werden brauchen. Dasselbe gilt, wenn B gegen A einen vollstreckbaren Schultitel erlangt hat und auf Grund dieses nach dem Tode des A eine Zwangshypothek auf dem Nachlaßgrundstück eintragen lassen will.

Dieselben Erleichterungen gelten auch für eine Eintragung auf Grund der Bewilligung eines Testamentsvollstreckers oder auf Grund eines gegen diesen vollstreckbaren Titels, sofern die Bewilligung oder der Titel gegen den Erben wirksam ist. § 41 Abs. 2 GBD. Will also z. B. ein in der Eingehung von Verbindlichkeiten für den Nachlaß nicht beschränkter Testamentsvollstrecker auf ein Nachlaßgrundstück eine Hypothek eintragen lassen, so brauchen die Erben als Eigentümer zuvor nicht eingetragen zu werden.

4. Der Grundstückseigentümer, der von dem Gläubiger einer auf dem Grundstück haftenden Buchhypothek lösungsfähige Quittung erhalten hat, kann diese Hypothek an einen Dritten abtreten oder verpfänden oder auch zur Löschung bringen, ohne daß zuvor die Eigentümerhypothek auf seinen Namen umgeschrieben zu werden braucht (RGZ 20 A 190, 282; 21 A 159; 22 A 171; 23 A 156; 28 A 135); vgl. unten § 113. Das gleiche gilt, wenn eine Pfändung der Eigentümerhypothek in Frage steht.

B. Die Eintragung.

§ 58. Die Eintragungsverfügung.

Die Eintragungen in das Grundbuch verfügt der Richter¹⁾ mit Angabe des Wortlauts. Art. 6 UGBD. Die Formulierung des Eintragungsvermerks ist seine Sache; Parteienanträge sind für ihn in dieser Hinsicht nicht maßgebend (RGZ 23 A 143). Auch hat er zu prüfen, ob die Vermerke, deren Eintragung beantragt wird, materiell den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen (RGZ 21 A 133).

Der Richter braucht die Eintragungsverfügung nicht selbst zu schreiben, kann sich hierbei vielmehr der Hilfe eines Referendars bedienen, der die

¹⁾ Vgl. jedoch die Allg. Vf. vom 25. Januar 1921, JMBI S. 75, unter II Nr. 4.

Verfügung, um sich praktisch zu üben, entwirft. Die von anderen Beamten etwa entworfenen Verfügungen hat der Richter genau zu prüfen; mit seiner Unterschrift¹⁾ übernimmt er die alleinige Verantwortung. Er kann auch die Eintragungsverfügung in der Weise bewirken, daß er den Wortlaut in die Tabelle einträgt und anordnet, daß die Eintragung aus der Tabelle in das Grundbuch übernommen werde. Auch kann er anordnen, daß aus einer zu bezeichnenden Urkunde ein bestimmter Vermerk wörtlich eingetragen werde. So pflegen z. B. Hypothekbanken, Pfandbriefinstitute u. dgl. die einzutragenden Vermerke in ihren Anträgen so zu fassen, daß sie, wenn sonst keine Anstände vorliegen, regelmäßig wörtlich in das Grundbuch übernommen werden können.

§ 59. Bedeutung, Inhalt und Ausführung der Eintragung.

Die Eintragung in das Grundbuch ist von großer Bedeutung, da nach den §§ 873, 875 Abs. 1, 877 BGB die dingliche Rechtswirkung erst mit der Eintragung eintritt. Die Eintragungsverfügung (oben § 58) hat diese Wirkung nicht²⁾. Der Inhalt der Eintragungen im einzelnen richtet sich nach dem zur Aufnahme in das Grundbuch bestimmten Rechtsverhältnis (vgl. unten §§ 68ff.). Hier ist nur folgendes von allgemeiner Bedeutung hervorzuheben:

Die Eintragung muß eine deutliche Kennzeichnung des fraglichen Rechts enthalten. Eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ist nach § 874 BGB nur zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechts zulässig (RGZ 49 169). Bedingungen und Befristungen gehören nicht zum Inhalt des Rechts; daher ist ihre unmittelbare Einschreibung im Grundbuch erforderlich (RGZ 49 187; 50 188; RG 70 249).

Verweist die Eintragungsbewilligung auf eine andere öffentliche Urkunde und ist erst in dieser der Inhalt des Rechts näher dargelegt, so muß die Urkunde in der Eintragungsbewilligung unzweideutig bezeichnet und zu den Grundakten überreicht sein.

Eine Anlage ist mit der die Eintragungsbewilligung enthaltenden Urkunde zu verbinden. Ist diese Verbindung keine körperliche, so muß die Anlage gleichfalls eine öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde und so genau bezeichnet sein, daß kein Zweifel darüber bestehen kann, welches die in bezug genommene Urkunde ist (RGZ 48 175).

¹⁾ Die Verfügungen werden regelmäßig von dem Richter nicht mit ausgeschriebenem Namen, sondern mit dem Namen in abgekürzter Form unterzeichnet.

²⁾ Nach der Verordnung betreffend Erlass der Eintragungen in die im Besitz der polnischen Behörden verbliebenen Grundbücher vom 16. Juli 1920 (GS S. 395) hat bereits die Zulassung des Eintragungsantrags die Wirkung der Eintragung im Grundbuch.

Den vom Richter verfügten Wortlaut trägt der Grundbuchführer baldmöglichst in das Grundbuch und, falls dies noch nicht durch den Richter geschehen, auch in die Tabelle ein. Art. 6 AÜGBD. Bei der rechtlichen Tragweite der Eintragungen in das Grundbuch hat der Richter besondere Veranlassung, den Grundbuchführer zu einer schnellen Bewirkung der Eintragungen anzuhalten.

Jede Eintragung soll den Tag, an dem sie bewirkt wird, angeben (§ 45 GBD)¹⁾; der Tag, an dem die Eintragung verfügt oder vom Richter unterzeichnet ist, wird in das Grundbuch nicht aufgenommen. Wenn also der Amtsgerichtsrat Schmidt am 9. Januar eine Eintragung verfügt, der Obersekretär Lehmann diese Eintragung am 11. Januar bewirkt und der Amtsgerichtsrat Schmidt die Eintragung am 13. Januar unterschreibt, so ist als Tag der Eintragung der 11. Januar zu bezeichnen. Bei manchen Grundbuchämtern wird der Tag der Eintragung zunächst offen gelassen und erst bei der Vergleichung durch den Richter mit deren Datum, an dem zugleich der Richter unterschreibt, ausgefüllt.

Die Eintragungen sollen vom Richter und Grundbuchführer unterschrieben werden. § 45 GBD; Art. 6 AÜGBD.¹⁾ Die Eintragungen in die Tabelle brauchen weder vom Richter noch vom Gerichtsschreiber unterschrieben zu werden.

Um etwaige Irrtümer und Unrichtigkeiten der Eintragungen im Grundbuch und in der Tabelle zu vermeiden, werden von den Grundbuchbeamten gemeinschaftlich die Eintragungen mit den ergangenen Verfügungen verglichen. Es geschieht dies regelmäßig in der Weise, daß der Grundbuchführer die Verfügung des Richters vorliest und der Richter hierbei prüft, ob das ihm vorliegende Grundbuch mit der Verfügung übereinstimmt. Gleichzeitig vergleicht ein dritter Beamter die Tabelleneintragung mit der vorgelesenen Verfügung (vgl. auch oben § 24).

Sind für eine Eintragung mehrere Spalten desselben Abschnitts oder derselben Abteilung bestimmt, so gelten sämtliche Bemerkungen im Sinne des § 45 GBD nur als eine Eintragung. § 15 Allg. Bf. Wird also z. B. in Abt. III eine Hypothek eingetragen, so werden die Spalten 1 bis 4 ausgefüllt; der Tag der Eintragung und die Unterschrift der Grundbuchbeamten braucht aber nicht etwa in allen vier Spalten eingetragen zu werden, sondern es wird nur in der den meisten Raum bietenden Spalte 4 der Bemerkung der Eintragung unter Angabe des Datums und mit der Unterschrift der Grundbuchbeamten aufgenommen.

Die Eintragungen sind deutlich und ohne Abkürzungen zu schreiben; in dem Grundbuch darf nichts rasiert, ausgestrichen oder sonst unleserlich

¹⁾ Das Datum und die Unterschrift sind nicht derart wesentliche Erfordernisse, daß die Eintragung ohne sie ungültig wird.

gemacht werden. § 16 Abs. 1 Allg. Vfg. Gelbbeträge sind mit Buchstaben zu schreiben. Eingetragene Vermerke oder einzelne Worte und Zahlen, die nicht gelten sollen, werden rot unterstrichen.

Sind die Voraussetzungen zu I der Allg.Vfg vom 25. Januar 1921 (ZMBI S. 75) gegeben, so sind die Eintragungen im Grundbuch von dem Grundbuchführer und einem zweiten Gerichtsschreibereibeamten oder Kanzleibeamten zu unterschreiben. Der Richter kann sich jedoch im einzelnen Falle die Unterschrift vorbehalten, falls er über den Eintragungsantrag entschieden hat.

§ 60. Die Reihenfolge der Eintragungen.

Die Reihenfolge der Eintragungen ist von weitragernder Bedeutung. Nach § 879 BGB bestimmt sich nämlich das Rangverhältnis unter mehreren Rechten, mit denen ein Grundstück belastet ist, nach der Reihenfolge der Eintragungen¹⁾, wenn die Rechte in derselben Abteilung des Grundbuchs eingetragen sind. Es geht also z. B. eine Hypothek von 10000 Mark einer solchen von 20000 Mark, die nach ihr eingetragen ist, vor, ohne daß das Rangverhältnis der beiden Hypotheken zueinander im Grundbuch besonders bezeichnet zu werden braucht.

Der Grundbuchrichter muß, wenn in einer Abteilung des Grundbuchs bei demselben Grundstück mehrere Eintragungen zu bewirken sind, diesen Eintragungen die Reihenfolge geben, die der Zeitfolge des Eingangs der Anträge entspricht. § 46 Abs. 1 BGB. Ist also z. B. in Bezug auf dasselbe Grundstück ein Antrag auf Eintragung einer Hypothek von 10000 Mark am 22. April 1925 vormittags 9 Uhr 50 Min. und ein solcher auf Eintragung einer Hypothek von 30000 Mark am selben Tage vormittags 10 Uhr 20 Min. eingegangen, so verfügt der Richter die Eintragung der 10000 Mark zur nächst offenen Stelle, die der 30000 Mark aber zu der auf die 10000 Mark folgenden Stelle des Grundbuchs. Wären beide Anträge gleichzeitig eingegangen, so müßte bei der Hypothek von 10000 Mark vermerkt werden, daß die nachfolgende Hypothek von 30000 Mark gleichen Rang mit ihr hat. Nach § 46 Abs. 1 BGB ist nämlich, wenn mehrere Anträge gleichzeitig gestellt sind, im Grundbuch zu vermerken, daß die Eintragungen gleichen Rang haben. Dies betrifft aber nur den Fall, daß die gleichzeitig gestellten Eintragungsanträge auf neue Belastungen mit mehreren Rechten gerichtet sind. Handelt es sich nur um Umschreibung bereits eingetragener Rechte auf einen neuen Inhaber, so ist es für die Rangverhältnisse dieser Rechte untereinander von keiner Bedeutung, ob die Umschreibungsanträge zu verschiedenen Zeiten oder ob sie gleichzeitig gestellt werden; sie stehen rechtlich fest und bleiben in dem einen wie in dem anderen Falle unverändert bestehen (RGZ 25 A 303)²⁾.

¹⁾ Über diesen Begriff siehe RGZ 41 224.

²⁾ Über den Rang einzelner Teile einer Hypothek vgl. unten § 102.

Sind in verschiedenen Abteilungen des Grundbuchs mehrere Eintragungen zu bewirken, die gleichzeitig beantragt sind, so ist zu beachten, daß nach § 879 Abs. 1 Satz 2 BGB das unter Angabe eines früheren Tages in der einen Abteilung eingetragene Recht den Vorrang vor dem in einer anderen Abteilung eingetragenen Recht hat, und daß die unter Angabe desselben Tages eingetragenen Rechte gleichen Rang haben¹). Ist also z. B. die Eintragung eines Altenteils in Abt. II und einer Kaufgeldhypothek in Abt. III gleichzeitig beantragt, so werden die Eintragungen des Altenteils und der Hypothek unter Angabe desselben Tages ohne weitere Bemerkung über das Rangverhältnis eingetragen; denn kraft Gesetzes haben beide Eintragungen gleichen Rang. Würde etwa das Altenteil einen Tag früher als die Hypothek eingetragen, so würde das Altenteil den Vorrang vor der Hypothek haben; da das aber der Rechtslage nicht entsprechen würde, weil der Antrag auf Eintragung beider Rechte gleichzeitig eingegangen ist, so muß bei dem Altenteil vermerkt werden, daß es mit der Hypothek gleichen Rang hat.

Sind in verschiedenen Abteilungen des Grundbuchs mehrere Eintragungen zu bewirken, die nicht gleichzeitig beantragt sind, so ist auch hier wieder der Grundsatz des § 879 Abs. 1 Satz 2 BGB zu beachten. Ist also der Antrag auf Eintragung eines Altenteils vor dem Antrag auf Eintragung einer Hypothek eingegangen und werden beide Rechte an demselben Tage in das Grundbuch eingetragen, so muß bei der Hypothek vermerkt werden, daß sie dem Altenteil im Range nachsteht. Wird dagegen das Altenteil einen oder mehrere Tage früher als die Hypothek eingetragen, so bedarf es eines weiteren Zusatzes über das Rangverhältnis nicht, da das unter dem früheren Datum eingetragene Altenteil kraft Gesetzes den Vorrang vor der später eingetragenen Hypothek hat.

Die vorstehend entwickelten Grundsätze finden insoweit keine Anwendung, als ein Rangverhältnis nicht besteht, wie z. B. zwischen Abt. I oder dem Bestandsverzeichnis einerseits und der Abt. II oder III andererseits (vgl. hierzu RGZ 38 A 262).

Selbstverständlich können die Rangverhältnisse von den Antragstellern von den gesetzlichen Vorschriften abweichend bestimmt werden; diese Bestimmung, die in der durch § 29 GBD vorgesehenen Form zu treffen ist, ist dann als maßgebend in das Grundbuch einzutragen²).

¹) Der Bauhypothek nach dem Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (R.G.Bl. S. 449) gebührt der Vorrang vor Nießbrauchs- und Wohnungsrechten. Der Rang der Bauhypothek soll bei ihrer Eintragung ersichtlich gemacht werden (§ 32 des Ges.). Über den Rang der Baugeldhypothek siehe §§ 33 ff. des Gesetzes. Zu beachten ist, daß der 2. Abschnitt des Gesetzes nur in den durch einzelstaatliche Verordnung bestimmten Gemeinden gilt.

²) Wie zu verfahren ist, wenn mehrere Eintragungen beantragt werden, durch die dasselbe Recht betroffen wird, ergibt § 17 GBD, s. oben § 39.

Der Rang mehrerer Rechte am Grundstück oder an einem Grundstücksrecht bestimmt sich auch bei einem Verstoß gegen § 46 BGB nach dem Inhalt des Grundbuchs (RGZ 39 A 248; RG 57 280). Wenn die Reihenfolge der Eintragungen nicht der Zeitfolge der Anträge entspricht, liegt eine Unrichtigkeit des Grundbuchs nur dann vor, wenn die Reihenfolge mit einer Einigung der Beteiligten über das Rangverhältnis in Widerspruch steht (RGZ 34 A 289). Dagegen richtet sich der Rang der Rechte, die außerhalb des Grundbuchs ohne Eintragung begründet sind, nach der Zeit ihrer Entstehung (RGZ 35 A 300). Werden sie mit einem nicht zutreffenden Rang eingetragen, so wird das Grundbuch unrichtig. Endlich behalten die zu Unrecht gelöschten Rechte ihren Rang vorbehaltlich eines gutgläubigen Erwerbes.

§ 61. Änderung des Ranges eingetragener Rechte.

Das BGB kennt in den §§ 880, 881 zwei Formen der Rangänderung eingetragener Rechte: den Vorrangsvorbehalt des Eigentümers für ein erst zur Entstehung kommendes Recht (§ 881 BGB) und die nachträgliche Änderung des Rangverhältnisses unter zwei Rechten¹⁾ (§ 880 BGB).

1. Im ersteren Falle behält sich der Eigentümer bei der Belastung des Grundstücks mit einem Rechte die Befugnis vor, ein anderes, dem Umfange nach bestimmtes Recht mit dem Rang vor jenem Recht eintragen zu lassen. Bei der Belastung muß der Vorbehalt eingetragen werden. Nach der Belastung kann sich der Eigentümer diese Befugnis nicht vorbehalten. Ein ohne Rangvorbehalt eingetragenes Recht kann aber durch Einigung und Eintragung in ein Recht mit Rangvorbehalt umgewandelt werden (RGZ 34 A 240). Es ist aber die Eintragung eines Rangvorbehaltes auch noch nach Eintragung des Rechts, das zurücktreten soll, aber nicht mehr nach Eintragung des Rechts zulässig, dem der Vorrang beigelegt ist (RGZ 39 A 193). Der Ausübung des Rangvorbehaltes steht der Umstand nicht entgegen, daß das Recht, dem der Vorrang beigelegt werden soll, bereits eingetragen ist. Nötig ist auch in diesem Falle nur die Bewilligung des Eigentümers (RGZ 40 234).

Ist das mit Vorrang vorbehaltene Recht eine Hypothek, so muß diese zu einem bestimmten Geldbetrag vorbehalten sein; ist die Hypothek verzinslich, so muß der Zinssatz angegeben werden, da sonst der Geldbetrag einer verzinslichen Hypothek unbestimmt ist. Soll die Höhe der Zinsen der vorbehaltenen Hypothek der Bestimmung des Eigentümers bei der künftigen Eintragung der Hypothek überlassen bleiben, so muß, um dem Erfordernis des bestimmten Geldbetrags der Hypothek zu ge-

¹⁾ Auch mit der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Hypothek kann einer Hypothek der Vorrang eingeräumt werden (RGZ 22 A 311).

nügen, der Höchstbetrag, bis zu dem die Zinsen mit Vorrang sollen eingetragen werden dürfen, angegeben werden. Es kann auch eingetragen werden eine Hypothek mit dem Vorbehalt, daß der Eigentümer befugt ist, eine andere Hypothek mit dem Range vor jener Hypothek eintragen zu lassen, daß aber der anderen — der Höhe nach bestimmten — Hypothek der Vorrang nur insoweit zustehen soll, als die Forderung, für die die andere Hypothek bestellt ist, zur Entstehung gelangt (RGZ 28 A 255). Der Rangvorbehalt erlischt, wenn er nicht auf einen bestimmten Fall beschränkt ist, nicht durch einmalige Ausübung. Es kann daher nach Löschung der zunächst eingetragenen Vorrangshypothek eine neue Vorrangshypothek eingetragen werden (RGZ 40 234). Der Rangvorbehalt begründet eine Befugnis subjektiv-dinglicher Natur, folgt daher dem Eigentum am Grundstück und kann hiervon nicht getrennt werden (RGZ a. a. O.).

Die zur Rechtswirksamkeit erforderliche Eintragung des Vorbehalts in das Grundbuch muß bei dem Recht erfolgen, das zurücktreten soll. § 881 Abs. 1 BGB. Der bezügliche Vermerk lautet z. B.:

Neuntausend Mark Darlehn mit vier vom Hundert jährlich, seit dem 1. April 1922 in vierteljährlichen Teilbeträgen verzinslich und sechs Monate nach Kündigung rückzahlbar, für den Gastwirt Karl Mohr in Lobau. Vorbehalten ist der Vorrang für eine später einzutragende Hypothek von zwanzigttausend Mark nebst vier vom Hundert Zinsen. Eingetragen am 24. März 1922.

Zur näheren Bezeichnung der Art der Belastung kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden (RGZ 48 179).

Wird später die bevorrechtigte Hypothek eingetragen¹⁾, so ist das Zurücktreten der zuerst eingetragenen Hypothek neben dieser in Spalte Veränderungen zu vermerken, z. B. in folgender Form:

Der vorbehaltene Vorrang vor dieser Hypothek ist der unter Nr. 7 eingetragenen Hypothek eingeräumt. Eingetragen am 12. Juli 1922.

2. Die nachträgliche Änderung des Rangverhältnisses unter zwei Rechten kann grundsätzlich nur unter bereits eingetragenen oder auch nur vorgemerkten Rechten oder höchstens auch dann stattfinden, wenn dasjenige Recht, welches vorrücken soll, wenigstens gleichzeitig mit dem Eintrag des Vorrangs durch Eintragung zur Entstehung kommt (RGZ 21 A 306; 22 A 311; 34 A 240; RG 69 329f.²⁾). Jedoch kann auch bei dem Rechte, dessen Inhaber zurücktreten will, die Eintragung wegen der Rangänderung schon erfolgen, bevor die zum Vortreten im Rang bestimmte Hypothek bestellt und eingetragen ist (RGZ 21 A 281). Unzulässig ist eine Änderung des Rangverhältnisses mit der Einschränkung,

¹⁾ Die Eintragung darf den Umfang des Rangvorbehalts nicht überschreiten.

²⁾ Dem jeweiligen Rest einer Amortisationshypothek kann vor den jeweils abgetragenen Teilen einer anderen Amortisationshypothek der Vorrang eingeräumt werden (RGZ 26 A 145; 28 A 139).

daß die das zurücktretende Recht belastenden Rechte Dritter durch die Änderung nicht berührt werden sollen (RGZ 37 A 213.)

Auch die Einräumung des Gleichranges zwischen zwei Posten ist zulässig (RGZ 40 241).

Weicht die Rangeintragung von der materiell-rechtlichen Rangänderungserklärung ab, so wird das Grundbuch unrichtig (RGZ 34 A 289).

Zur Eintragung der Rangänderung in das Grundbuch bedarf es der Zustimmungserklärung des zurücktretenden Gläubigers¹⁾ und des Grundstückseigentümers, soweit das zurücktretende Recht in der dritten Abteilung des Grundbuchs eingetragen ist. Ist das zurücktretende Recht in der zweiten Abteilung eingetragen, so braucht der Eigentümer nicht zuzustimmen. § 880 Abs. 2 BGB. Dies ist auch dann unnötig, wenn es sich um die Änderung des Rangverhältnisses von Teilhypotheken handelt, und zwar auch dann, wenn die Änderung erst nach der Teilung oder erst bei einer späteren anderweitigen Teilung vereinbart wird (RGZ 34 A 300).

Die Rangänderung ist auch zulässig, wenn die beiden von ihr betroffenen Rechte demselben Berechtigten zustehen. An Stelle der Einigung des vortretenden und des zurücktretenden Berechtigten tritt in diesem Falle die einseitige Erklärung des Berechtigten gegenüber dem Grundbuchamt (RGZ 40 241). Handelt es sich um die Änderung des Ranges zweier demselben Gläubiger zustehenden Hypotheken, so kann sie als Änderung des Inhalts der zurücktretenden Hypothek oder beider Hypotheken durch Einigung zwischen dem Gläubiger und dem Grundstückseigentümer und Eintragung in das Grundbuch bewirkt werden (RGZ 20 A 184; 37 A 323 (DVG München)).

¹⁾ Zur Eintragung des Vorrangs vor den getilgten Teilen einer vorgehenden Hypothek genügt, solange eine Tilgung noch nicht erfolgt und eine Eigentümerhypothek daher noch nicht entstanden ist, nach RGZ 28 A 139 nicht schon die Bewilligung des Eigentümers als zukünftigen Eigentümerhypothekars, sondern es ist die Bewilligung durch den vorgehenden Hypothekengläubiger erforderlich, wobei dessen Hypothekenbrief vorzulegen ist. Diese Ansicht ist in RGZ 33 A 286 aufgegeben. Danach kann der Eigentümer über eine ihm künftig möglicherweise aus einer Hypothek zufallende Eigentümerhypothek nicht dadurch wirksam verfügen, daß er einer nachstehenden Hypothek den Vorrang vor der künftigen Eigentümerhypothek, z. B. vor den künftig etwa abgetragenen Teilen der vorstehenden Hypothek bewilligt. Diese Vorrangseinräumung wird auch nicht dadurch rechtswirksam, daß der Gläubiger der Hypothek, aus der die Eigentümerhypothek künftig entstehen soll, seine Zustimmung erklärt, gleichviel ob der Gläubiger der vorstehenden und der Gläubiger der nachstehenden Hypothek miteinander identisch oder ob sie verschiedene Personen sind.

Zur Eintragung der Rangänderung eines Teils der Hypothek, der durch Tilgung der Forderung zur Eigentümergrundschuld geworden ist, zugunsten einer nachstehenden Hypothek auf Grund der Bewilligung des Eigentümers ist die Angabe des Betrags des getilgten Teils und die urkundliche Feststellung der Tilgung erforderlich (RGZ 33 A 286).

Bei den in die dritte Abteilung einzutragenden Rangänderungen ist auch erforderlich, daß der zustimmende Eigentümer als solcher im Grundbuch eingetragen, § 40 BGB, und daß seine Zustimmung ausdrücklich erklärt ist. Ausdrücklich ist auch die Willenserklärung, die nach ihrer im Wege der Auslegung ermittelten Bedeutung nichts anderes bezwecken kann als die Eintragung (RGZ 21 A 281). Ob auch der vortretende Gläubiger seine Zustimmung erklären muß, ist streitig; der richtigen Ansicht nach ist dies nicht erforderlich, da die Lage des vortretenden Gläubigers nur verbessert wird (RGZ 21 A 306; 28 A 255). Ist das zurücktretende Recht, z. B. die Hypothek mit dem Recht eines Dritten, z. B. einem Nießbrauch oder Pfandrecht belastet, so muß auch die Einwilligungserklärung des Dritten beigebracht werden. § 880 Abs. 3 BGB. Die Rechte der Zwischengläubiger werden nach § 880 Abs. 5 BGB durch die Rangänderung nicht berührt; sie brauchen daher nicht zuzustimmen. Im Grundbuch ist die Rangänderung nicht nur neben dem zurücktretenden, sondern auch neben dem vortretenden Recht einzutragen. Die Unterlassung der Eintragung bei dem vortretenden Rechte beeinträchtigt indes die Rechtswirksamkeit der Rangänderung nicht, kann vielmehr nur Schadensersatzansprüche begründen (RGZ 44 256). Der in die Spalte „Veränderungen“ neben der zurücktretenden Post einzutragende Vermerk lautet z. B.:

Nr. 4. Dreißigtausend Mark. Vor dieser Hypothek ist der unter Nr. 10 eingetragenen Hypothek von 20000 Mark der Vorrang eingeräumt. Eingetragen am 7. Mai 1922.

Schmidt.

Lehmann.

Falls mehreren Posten der Vorrang eingeräumt wird, so behalten sie ihr bisheriges Rangverhältnis zueinander (RGZ 47 189). Das gleiche gilt im umgekehrten Fall, d. h. wenn mehrere Posten zurücktreten (RGZ 42 265).

Ein etwa gebildeter Brief über die zurücktretende Post muß vor der Eintragung vorgelegt werden, damit auf ihm die Rangänderung vermerkt werden kann. Auf dem Brief über die vortretende Post wird die Rangänderung nur auf Antrag vermerkt.

Wird einer Hypothek der Vorrang vor einer Hypothek für Zinsrückstände eingeräumt, so entfällt sowohl die Eintragung im Grundbuch als die Zustimmung des Eigentümers (RG 88 160; RGZ 42 248).

Eine Änderung des Rangverhältnisses kann auch zwischen Rechten der zweiten und dritten Abteilung des Grundbuchs erfolgen.

§ 62. Die Arten der Eintragungen. Unzulässige Eintragungen.

Der Kreis der zulässigen Eintragungen ist bestimmt umgrenzt (vgl. RGZ 20 A 91, 309; 21 A 133, 310 und unten § 78). Nur eine beschränkte Zahl dinglicher Rechte ist eintragungsfähig. Hierher gehören:

Eigentum, Erbbaurecht, Grunddienstbarkeiten, Nießbrauch, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht, Reallast, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld, ferner Vormerkungen, Beschränkungen des Eigentums und des Verfügungsrechts des Berechtigten¹⁾ sowie Widersprüche gegen die Richtigkeit des Grundbuchs²⁾.

Rein persönliche Rechte, z. B. die Rechte aus § 1086 BGB (RG 70 348), Miete, Pacht, Antichrese können ebensowenig wie der Besitz in das Grundbuch eingetragen werden. Auch die öffentlichen Lasten des Grundstücks, z. B. Grundsteuern, Feuerkassenbeiträge usw., sind nach Art. 11 Abs. 1 UGGB nicht eintragungsfähig. Auch selbstverständliche Vermerke sollen in das Grundbuch nicht aufgenommen werden, um es nicht unnütz zu belasten und den Überblick über Art und Umfang der Eintragungen zu erschweren (RGZ 20 A 203; 28 A 145). So kann z. B. bei einer Hypothek nicht vermerkt werden, daß das Grundstück auch für die Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung haften soll (§ 1118 BGB). Das Kammergericht hält auch den Vermerk für überflüssig, daß die kraft Gesetzes auf den Eigentümer, den persönlichen Schuldner oder den Bürgen übergehenden Hypothekenteile im Range dem dem Gläubiger verbleibenden Teile nachstehen sollen (§ 1176 BGB; RGZ 21 A 165; 28 A 139; vgl. jedoch unten § 113, drittlekter Absatz).

Endlich sind auch Vermerke, die nur den klaren Inhalt bereits vorhandener Vermerke wiederholen, von der Eintragung in das Grundbuch auszuschließen.

Immerhin ist zu beachten, daß unnötige Eintragungen nicht auch inhaltlich unzulässig sind (RGZ 35 315; 50 146). Letztere sind solche, aus deren Inhalt sich ohne weiteres ergibt, daß das Eingetragene etwas nach dem Gesetz Unzulässiges und daher rechtlich Bedeutungsloses ist (RG 88 83). Sie genießen den Schutz des öffentlichen Glaubens nicht (RG 88 27f.), können auch nicht nachträglich ergänzt oder geheilt werden (RGZ 44 189). Sie sind nach § 54 Abs. 1 Satz 2 GBD von Amts wegen zu löschen. Für überflüssige Vermerke gilt diese Vorschrift nicht.

¹⁾ Eine Verpachtungsbeschränkung ist keine Verfügungsbeschränkung; sie kann aber in die Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gekleidet werden (RGZ 51 295). Ferner ist eine Vermögensbeschlagnahme gemäß § 332 StB D keine Beschränkung des Verfügungsrechts, sondern eine Beschränkung der Verfügungsfähigkeit des Angeeschuldigten und daher der Eintragung nicht zugänglich (RGZ 29 A 238). Das gleiche gilt von dem Bestehen oder der Entziehung der elterlichen Verwaltung und Rußnießung (RGZ 49 211).

²⁾ Bei Eintragung eines relativen Veräußerungsverbots (§ 135 BGB) muß die geschützte Person im Grundbuch selbst bezeichnet werden (RG 89 158f.).

§ 63. Eintragungen für mehrere gemeinschaftlich.

Die Eintragung eines gemeinschaftlichen Rechts kann nur in der Weise erfolgen, daß entweder die Anteile der Berechtigten in Bruchteilen angegeben werden oder das für die Gemeinschaft maßgebende Rechtsverhältnis — Gesellschafts- oder Miterbenverhältnis oder eheliche Gütergemeinschaft — bezeichnet wird. § 48 GBD¹⁾).

Diese Vorschrift beruht auf der Erwägung, daß im Interesse des Grundbuchverkehrs das Grundbuch sichere Auskunft über das Rechtsverhältnis mehrerer zu einem Grundstück oder einem dinglichen Recht an einem solchen geben soll (RGZ 23 A 224). Die Vorschrift findet auf dingliche Rechte aller Art Anwendung, also z. B. auf das Eigentum, die Hypothek, Grundschuld usw.

Werden die Anteile der Berechtigten in Bruchteilen angegeben, liegt also eine Gemeinschaft nach Bruchteilen gemäß §§ 741 ff. BGB vor, so kann jeder Teilhaber über seinen Anteil an dem gemeinschaftlichen Gegenstand verfügen²⁾. Nur in diesem Falle, wenn also die Größe des Anteils in einem Bruchteil aus dem Grundbuch ersichtlich ist, kann der Miteigentümer seinen Anteil an dem Grundstück auflassen oder mit einer Hypothek, Reallast oder einem sonstigen Recht belasten (RGZ 20 A 304; 21 A 110; 25 A 134; 27 A 143). Ist im Grundbuch nur eingetragen, daß ein Miteigentum zu Bruchteilen besteht, ohne daß die Größe der Bruchteile vermerkt ist, so muß zunächst, ehe über den Anteil verfügt werden kann, dessen Größe im Grundbuch nachgetragen werden⁴⁾. Denn die Vermutung für gleiche Anteile, die der § 742 BGB aufstellt, gilt für den Grundbuchverkehr nicht, weil die vom Gesetz aufgestellte Vermutung nicht einen solchen Nachweis erbringen kann, wie er als Grundlage von Grundbuchakten im Interesse der Verkehrssicherheit zu fordern ist (RGZ 20 A 304; 21 A 311; 25 A 134; 27 A 143).

Sind also z. B. der Landwirt Ludwig Schüßler und der Ackerbürger Karl Feinzelmann im Grundbuch von Lobau Bd. II Bl. Nr. 58 „als

¹⁾ Die Größe der Bruchteile muß deutlich zu ersehen sein (RG 76 413; RGZ 29 A 179).

²⁾ Die Angabe „zu gleichen Rechten“ genügt nicht (RGZ 32 A 243).

³⁾ Eine solche Gemeinschaft nach bestimmten Bruchteilen liegt z. B. nicht vor, wenn eine Sicherungshypothek für die Ansprüche eingetragen wird, die mehreren Bürgen im Falle der Befriedigung des Gläubigers gegen den Schuldner zustehen (RGZ 28 A 143).

⁴⁾ Ausnahmen von diesem Grundsatz kommen vor. Soll z. B. eine Vormerkung zugunsten der Abkömmlinge der Kinder des Erblassers eingetragen werden, also für Berechtigte, die zur Zeit unbekannt sind, so kann man eine nähere Angabe des Gemeinschaftsverhältnisses gemäß § 48 GBD nicht verlangen, da wegen der Ungewißheit der Anzahl der Berechtigten deren Anteile in Bruchteilen nicht angegeben werden können (RGZ 25 A 151).

Miteigentümer je zur Hälfte" eingetragen, so kann sowohl Schöffler wie Heinzelmann seine ideelle Grundstücks Hälfte allein und ohne die Zustimmung des Miteigentümers auflassen, verpfänden usw. Wird der Anteil an mehrere zu Bruchteilen aufgelassen, so entsteht nicht eine besondere Bruchteilsgemeinschaft an dem aufgelassenen Grundstücksanteil, vielmehr zerfällt dieser ohne weiteres in die entsprechende Zahl von kleineren Grundstücksanteilen. Die Übertragung von $\frac{1}{8}$ Anteil an drei Erwerber läßt demnach für jeden Erwerber Miteigentum zu $\frac{1}{24}$ entstehen (RGZ 51 198).

Sind mehrere Personen nur „als Miteigentümer zu Bruchteilen“ eingetragen, so muß erst die Größe der Bruchteile im Grundbuch nachgetragen werden, ehe jeder über seinen Anteil selbständig verfügen kann. Jedoch können sie durch gemeinsame Anträge über das ganze Grundstück, z. B. durch Löschung einer auf diesem eingetragenen Hypothek, auch ohne vorherige Feststellung der Größe der Bruchteile verfügen (RGZ 27 A 143). Damit die Größe der Bruchteile nachträglich vermerkt werden könne, genügt eine in der Form des § 29 G.B.D. abgegebene übereinstimmende Erklärung der Eigentümer dahin, daß von vornherein das Miteigentum von ihnen zu bestimmten Quoten erworben worden sei, und daß der dem einzelnen zustehende Bruchteil ziffermäßig zur Eintragung gebracht werden solle; es ist nicht etwa eine gegenseitige Auffassung der Bruchteile erforderlich. Nur wenn sich etwa Bedenken nach der Richtung ergeben würden, ob nicht die Bruchteile ursprünglich andere, als die in der Erklärung angegebenen gewesen sind und inzwischen eine rechtsgeschäftliche Veränderung stattgefunden hat, könnte trotz der Erklärung die Ablehnung der Eintragung der Bruchteile gerechtfertigt sein (RGZ 25 A 134).

Erfolgt die Eintragung eines gemeinschaftlichen Rechts¹⁾ in der Weise, daß das für die Gemeinschaft maßgebende Rechtsverhältnis bezeichnet wird, so bedeutet dies, daß eine Gemeinschaft zur gesamten Hand vorliegt. Eine solche Gemeinschaft kann nur beim Gesellschaftsvermögen, beim Gesamtgut der ehelichen Gütergemeinschaft und bei dem Verhältnis der Miterben in Betracht kommen. Sie kann durch Parteiwillen ohne Begründung eines dieser Rechtsverhältnisse nicht geschaffen werden (RGZ 21 A 112; 23 A 224). Sie schließt eine Verfügung über den Anteil an einzelnen, zu dem gemeinschaftlichen Vermögen gehörenden Gegenständen aus, und es können nur die Gemeinschaftler zusammen über den Gegenstand im ganzen verfügen (RGZ 20 A 304). Steht also z. B. ein Grundstück im Miteigentum mehrerer Erben, die die Erbschaft noch nicht geteilt haben, so können die einzelnen Miterben einen ihrem Erbteil entsprechenden Teil des Grundstücks nicht auflassen oder belasten, vielmehr kann nur die Gesamtheit der Erben das Grund-

¹⁾ Zulässig ist auch eine Gesamtgläubigerhypothek (RGZ 46 226).

stück im ganzen auflassen oder belasten¹⁾. Die Eintragung einer Hypothek auf dem Anteil eines Miterben an dem zum ungeteilten Nachlaß gehörigen Grundstück würde unzulässig sein und der Dritterwerber könnte sich auf seinen guten Glauben nicht berufen, da unzulässige Eintragungen den Schutz des öffentlichen Glaubens nicht genießen (RG 88 27f.) Sind dagegen Miterben versehentlich als Miteigentümer nach Bruchteilen eingetragen und ist einer der Bruchteile mit einer Hypothek belastet worden, so besteht die Hypothek, falls sie gutgläubig erworben ist (§ 892 BGB), zu Recht (RGZ 51 220), und zwar haftet sie weiter auf dem betreffenden Grundstücksbruchteil, auch wenn das Grundbuch durch Eintragung der Gesamthandschaft berichtigt wird. Hierzu bedarf es nicht der Zustimmung des Hypothekengläubigers. Ein zu dem Gesamtgut gehöriges Grundstück kann zugunsten eines einzelnen Gemeinshafters, z. B. eines Miterben, mit einer Hypothek belastet werden. Hierdurch wird auch der Grundsatz, daß eine Hypothek nicht für den Grundstückseigentümer selbst begründet werden kann, nicht verletzt (RGZ 26 A 130). Soll das Gesamteigentum in Bruchteile für die einzelnen Gemeinshafters zerlegt werden, so handelt es sich um eine durch Auflassung zu bewirkende Rechtsänderung (RGZ 24 A 106). Erwirbt ein Miterbe zu seinem Erbteil die übrigen Erbteile hinzu, so wird dadurch die Erbengemeinschaft aufgehoben. Er kann nunmehr über die Erbschaft oder Anteile daran nicht mehr dinglich verfügen (RG 88 116; RGZ 46 181 und 187).

Zu beachten ist, daß die Eintragung mehrerer als Mithberechtigter zur gesamten Hand stets das für die Gemeinschaft maßgebende Rechtsverhältnis im Grundbuch erkennen lassen muß; fehlt die Angabe dieses Rechtsverhältnisses, so ist die Eintragung unvollständig und unklar (RGZ 20 A 307). Es muß also z. B. bei solchen Eintragungen in Abt. I heißen:

Bädermeister Karl Schönfeldt und dessen Ehefrau Marie geborene Schäfer, beide in Lobau, in ehelicher Gütergemeinschaft.

Bauer Richard Hahn in Lobau,
Schneidermeister Karl Hahn in Buchhain } in ungeteilter Erben-
gemeinschaft.

Die vorstehend entwickelten Grundsätze sind auch dem Ersuchen einer Behörde gegenüber zur Anwendung zu bringen. Das Ersuchen einer Behörde, z. B. des Versteigerungsrichters oder der Auseinandersetzungsbehörde, des Inhalts, ein Recht für mehrere gemeinschaftlich einzutragen, hat sich also darüber auszusprechen, ob eine Bruchteilgemeinschaft oder eine Gemeinschaft zur gesamten Hand und in letzterem Falle, welches der vom Gesetz zugelassenen Gesamthänderverhältnisse eingetragen werden soll (RGZ 23 A 224; 26 A 103). Ebenso ist ein auf §§ 29 Abs. 3, 26 Abs. 2 des Volksschulunterh. G. gestütztes Ersuchen der Schulaufsichtsbehörde, an Stelle der Schulgemeinde und der Kirchengemeinde den

¹⁾ RGZ 20 A 89; vgl. auch § 2033 Abs. 2 BGB.

Schulverband und die Kirchengemeinde als Miteigentümer einzutragen, abzulehnen, wenn weder die Anteile der Berechtigten in Bruchteilen angegeben werden noch das für die Gemeinschaft maßgebende Rechtsverhältnis bezeichnet wird (RGZ 39 A 203).

§ 64. Benachrichtigung der Beteiligten von der Eintragung.

Jede Eintragung soll dem Antragsteller und dem eingetragenen Eigentümer, sowie allen aus dem Grundbuch ersichtlichen Personen bekannt gemacht werden, zu deren Gunsten die Eintragung erfolgt ist oder deren Recht durch sie betroffen wird, die Eintragung eines Eigentümers, ferner die Eintragung einer Beschränkung des Eigentümers durch das Recht des Nacherben oder Ernennung eines Testamentvollstreckers sowie die Eintragung der im Art. 15 Abs. 1 UGBD bezeichneten Eigenschaft eines Gutes auch derjenigen, für welche eine Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Reallast oder ein Recht an einem solchen Recht im Grundbuch eingetragen ist. § 55 GBD, Reichsgesetz vom 14. Juli 1905 (RGBl. S. 707) und Allg. Bfg. vom 7. März 1916 (JMBI. S. 52).

Die Eintragung eines Eigentümers ist weiterhin durch die Eigentumsveränderungsliste der Grundsteuerbehörde (Katasteramt), die Eintragung des Bezichts auf das Grundstückseigentum (§ 928 BGB) dem Regierungspräsidenten bekanntzumachen. § 31 Allg. Bfg., Allg. Bfg. vom 18. Februar 1911 (JMBI. S. 91). Wegen der Benachrichtigung des Zuwachsteueramts und des Finanzamts vgl. oben § 29. Nachrichten an den Domänenfiskus sind nicht nach Berlin, sondern an die betreffenden Regierungen zu richten.

Die durch die Eintragung in ihrem Rechte Betroffenen sind die Passivbeteiligten, gegen die sich die Eintragung richtet, deren Recht aufgehoben oder in seinem Bestande verändert werden soll. Ein bloß wirtschaftliches Interesse eines eingetragenen Berechtigten genügt nicht, um den Grundbuchrichter zur Benachrichtigung von einer Eintragung zu verpflichten (RGZ 29 A 155). Ein Nacherbe z. B., dessen Nacherbenrecht in Abt. II des Grundbuchs auf das Nachlassgrundstück eingetragen ist, gehört hinsichtlich einer auf das Grundstück eingetragenen Hypothek nicht zu den zu benachrichtigenden Personen (RGZ 28 A 155).

Als solche, zu deren Gunsten eine Eintragung erfolgt, kommen grundsätzlich nur die unmittelbar Berechtigten in Betracht; mittelbar Berechtigte aber da, wo ihnen ein selbständiges Recht auf Herbeiführung der Eintragung zusteht (vgl. oben § 33 Schlußabsatz). Z. B. ist der nachfolgende Hypothekengläubiger von der Löschung voreingetragener Rechte, zu der sich der Eigentümer ihm gegenüber verpflichtet hatte, zu benachrichtigen (RGZ 31 A 346).

Hiernach sind z. B. von einem Eigentumswechsel zu benachrichtigen: der bisherige und der neue Eigentümer, das Katasteramt, das

Zuwachsteueramt, das Finanzamt und die in der Verfügung des Richters einzeln aufzuführenden Berechtigten in Abt. II und III, letztere unter Mitteilung des Veräußerungspreises (Allg Bfg vom 30. September 1911, *JMBl* S. 38). — Von der Eintragung einer Hypothek ist der eingetragene Eigentümer, der Antragsteller, der aber meist mit dem Eigentümer identisch sein wird, und der Gläubiger zu benachrichtigen. — Die Nachricht von der Eintragung der Verpfändung einer Hypothek ergeht außer an den eingetragenen Eigentümer an den verpfändenden Hypothekengläubiger als den, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird, und an den Pfandgläubiger als den, zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgt¹⁾.

Eintragungen, die sich auf Hypotheken, Grund- und Rentenschulden beziehen, sind außerdem noch gewissen Hypothekenbanken sowie Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts mitzuteilen. Allg Bfg vom 9. September 1914 (*JMBl* S. 706).

Nach einigen Sondervorschriften sind von den Grundbucheintragungen endlich gewisse Behörden zu benachrichtigen. § 31 Abs. 2 Allg Bfg. Hierher gehören insbesondere: die Benachrichtigung der Enteignungsbehörde von allen während des Enteignungsverfahrens an dem Grundstück eintretenden Rechtsveränderungen, die für die Vertretung des Grundstücks oder die Auszahlung der Entschädigung von Bedeutung ist. § 24 Abs. 4 Enteign.-Ges. vom 11. Juni 1874 (*GS* S. 221); ferner die Benachrichtigung der vorgesetzten Dienstbehörde des Schuldners von jeder Eintragung einer Zwangshypothek auf ein Pfarr- oder ein Schulhaus oder auf ein anderes zum öffentlichen Dienst oder Gebrauch bestimmtes Grundstück, einer Körperschaft, Stiftung oder Anstalt des öffentlichen Rechts oder einer unter der Verwaltung einer öffentlichen Behörde stehenden Körperschaft oder Stiftung. Allg Bfg vom 9. Dezember 1899 (*JMBl* S. 802). Bezüglich der der Steuerbehörde zu machenden Mitteilungen von gewissen Eintragungen in Abt. II und III vgl. oben § 29.

Die Bekanntmachungen erfolgen regelmäßig schriftlich unter wörtlicher Mitteilung der eingetragenen Vermerke. Einem Anwesenden kann die Bekanntmachung zu Protokoll eröffnet werden, was besonders auch dann gilt, wenn mit der Bekanntmachung der Lauf einer Frist beginnt (*RGZ* 22 A 16); in solchem Falle ist auf Verlangen eine Abschrift der Verfügung zu erteilen. § 16 Abs. 3 *FGG*; Art. 1 *PrFGG*.

Das Unterlassen der Bekanntmachung gibt dem Empfangsberechtigten ein Beschwerderecht (*RGZ* 28 A 152), kann auch zu Schadensersatzansprüchen führen.

Die Bekanntmachung erfolgt nicht etwa nach den für die Zustellung von Akten wegen geltenden Vorschriften der *ZPO*, sondern durch

¹⁾ Die Übersendung des Hypothekenbriefes, in den der Eintragungsvermerk aufgenommen ist, ersetzt die Benachrichtigung (*RGZ* 49 239).

Überfendung eines einfachen Briefes oder durch Behändigung ohne Beurkundung¹⁾. § 2 AllgVfg vom 1. Februar 1910 (ZMBl S. 43)²⁾. Einschreibefendung ist nur dann geboten, wenn der Bekanntmachung wichtige Urkunden (Vollmachten, Erbscheine, Hypothekenbriefe) beigefügt werden. In den Grundakten soll vermerkt werden, in welcher Weise, an welchem Orte, und an welchem Tage die Bekanntmachung zur Ausföhrung gebracht ist. § 16 Abs. 2 FGG; Art. 1 PrFGG; § 2 Abs. 3 der AllgVfg vom 1. Februar 1910.

Die Adressen der zu benachrichtigenden Beteiligten ergeben sich aus den Akten oder dem der Tabelle vorgehefteten Wohnungsblatt (s. oben § 24). Kommt ein Benachrichtigungsschreiben mit dem Vermerk zurück, daß der Adressat nicht zu ermitteln oder verstorben sei, so verfügt der Richter nur

„zu den Akten“,

da er nicht verpflichtet ist, Nachforschungen nach dem Aufenthaltsort der Beteiligten anzustellen oder deren Erben zu ermitteln.

Auf die Bekanntmachung kann seitens der Beteiligten durch eine dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene Erklärung (mündlich oder schriftlich) verzichtet werden. § 55 letzter Satz GBD.

Hat der, dem eine Grundbucheintragung bekannt zu machen ist, das Grundbuchamt ersucht, die Bekanntmachung nicht an ihn, sondern an einen anderen ergehen zu lassen, so hat das Grundbuchamt sie nur an die von dem Berechtigten bezeichnete Person zu richten und kann die Eintragung nicht etwa nach seiner Wahl dem Berechtigten oder dem anderen mitteilen (RGZ 34 A 328).

C. Die Berichtigung des Grundbuchs.

§ 65. Überblick.

Wenn der Inhalt des Grundbuchs in Ansehung eines Rechts an einem Grundstück, eines Rechts an einem solchen Recht oder einer Verfügungsbeschränkung der im § 892 Abs. 1 BGB bezeichneten Art mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklang steht, so kann derjenige, dessen Recht nicht oder nicht richtig eingetragen oder durch die Eintragung einer nicht bestehenden Belastung oder Beschränkung beeinträchtigt ist, die Zustimmung zu der Berichtigung des Grundbuchs von demjenigen verlangen, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird³⁾. § 894

¹⁾ Über die Bekanntmachung der eine Frist zur Behebung von Anständen gewährenden Verfügungen des Grundbuchrichters vgl. oben § 40.

²⁾ § 8 das. ist geändert durch die AllgVfg vom 4. Mai 1911 (ZMBl S. 191).

³⁾ Die erfolgreiche Anfechtung einer Eintragung auf Grund des Anfechtungsgesetzes bewirkt keine Unrichtigkeit des Grundbuchs (RGZ 49 200).

BGB. Die Grundbuchordnung regelt für die hiernach zulässige Berichtigung des Grundbuchs das Verfahren verschieden, je nachdem die Unrichtigkeit auf ein Versehen der Grundbuchbeamten oder auf andere Gründe zurückzuführen ist.

Die Berichtigung hat den Zweck, den Inhalt des Grundbuchs mit der wirklichen Rechtslage in Einklang zu bringen. § 894 BGB erfordert nicht einen schroffen Widerspruch zwischen dem Inhalt des Grundbuchs und der wirklichen Rechtslage; vielmehr muß als Voraussetzung seiner Anwendbarkeit ein „Nichtineinklangstehen“ von Grundbuch und Wirklichkeit genügen (RG 54 85), z. B. enthält auch die Unvollständigkeit eine Unrichtigkeit des Grundbuchs (RGZ 50 151).

§ 66. Berichtigung des Grundbuchs im Falle eines Versehens usw. des Grundbuchrichters.

Das im Falle eines Versehens¹⁾ des Grundbuchrichters eintretende Berichtigungsverfahren ist ein verschiedenes, je nachdem: a) das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften oder unter Angabe unrichtiger Tatsachen eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist, oder: b) die Eintragung sich nach ihrem Inhalt als unzulässig erweist. § 54 GBD.

1. Ergibt sich, daß das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist²⁾ 3), so ist von Amts wegen ein Widerspruch einzutragen. § 54 GBD.⁴⁾ Sind gesetzliche Vorschriften nicht verletzt, aber tatsächliche Unrichtigkeiten eingetragen, so ist ein Widerspruch nur auf Antrag zu vermerken. In beiden Fällen bedarf es zur Berichtigung des Grundbuchs der Bewilligung desjenigen, dessen Recht von der Berichtigung betroffen wird, nicht, wenn die Unrichtigkeit nachgewiesen wird. Dies gilt insbesondere für die Berichtigung

¹⁾ Die Verletzung gesetzlicher Vorschriften braucht nicht notwendig auf einem Versehen des Grundbuchbeamten zu beruhen; es genügt auch eine sonstige unrichtige rechtliche Beurteilung der Sachlage. Dagegen greift § 54 nicht Platz, wenn der Grundbuchbeamte das Gesetz auf den ihm vorliegenden Tatbestand richtig angewendet hat, der Tatbestand aber unrichtig oder unvollständig ist, ohne daß dies zur Zeit der Entscheidung dem Grundbuchbeamten bekannt oder infolge Fahrlässigkeit unbekannt gewesen ist (RGZ 40 167).

²⁾ Die Eintragung der katholischen Kirchengemeinde als Eigentümerin eines an die katholische Kirche des Ortes aufgelassenen Grundstücks bewirkt im Geltungsbereich des ALR keine Unrichtigkeit des Grundbuchs (RGZ 40 109).

³⁾ Über Unrichtigkeiten bei Eintragungen auf Grund eines Separationsgesetzes s. RGZ 38 A 255.

⁴⁾ Gegen einen eingetragenen Widerspruch ist die Eintragung eines neuen Widerspruchs unzulässig (RGZ 20 A 219; 21 A 147).

der Eintragung oder Löschung einer Verfügungsbeschränkung. Die Eintragung eines Widerspruchs ist nur zulässig, falls die Unrichtigkeit des Grundbuchs noch zur Zeit seiner Eintragung besteht (RGZ 31 A 271; 41 226)¹⁾.

Hat zwischenzeitlich ein Dritter das Grundstück erworben, so muß das Nichtvorliegen eines gutgläubigen Erwerbs glaubhaft gemacht werden. Ein Nachweis in den Formen des § 29 GBD ist nicht erforderlich (RGZ 41 225); sind der unrichtigen Eintragung andere Eintragungen nachgefolgt, so ist der Vermerk des Widerspruchs nicht mehr zulässig, wenn durch die späteren Eintragungen die Wirkung der Unwirksamkeit der gesetzverletzenden Eintragung für die Zukunft aufgehoben ist (RG 65 98).

Der Nachweis der Unrichtigkeit hat durch öffentliche Urkunden zu erfolgen. Es genügt auch die Glaubhaftmachung der Unrichtigkeit (RGZ 47 185). Der Nachweis oder die Glaubhaftmachung kann aber nicht dahingehen, daß die Urkunden, auf Grund deren die Eintragung erfolgt ist, falsch ausgelegt seien, so z. B. wenn der Grundbuchrichter auf Grund unrichtiger Auslegung eines Testaments eine Eintragung bewirkt hat (RGZ 26 A 80). Dagegen darf die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines Eigentümers oder eines Erbbauberechtigten, sofern nicht der Fall des § 14 vorliegt, nur mit Zustimmung des Eigentümers oder des Erbbauberechtigten erfolgen. § 22 GBD (RGZ 25 A 98). Der § 22 GBD umfaßt alle Unrichtigkeiten, die ein Grundbuch aufweist. Eine Beschränkung auf bestimmte Arten von Unrichtigkeiten ist darin nicht enthalten. Es ist aber erforderlich, daß durch die Beseitigung der Unrichtigkeit ein eingetragenes Recht hinsichtlich seines Bestehens oder seines Umfangs oder seiner Gestaltung überhaupt betroffen werden kann. Bloße Schreibfehler, versehenliche Beschreibungen, unzutreffende Bezeichnungen und ähnliche unwesentliche Unrichtigkeiten, die nur die Form der Eintragung berühren und deren Beseitigung für den Inhalt des eingetragenen Rechts und für den Rechtsverkehr von keiner Bedeutung ist, können von Amts wegen berichtigt werden, ohne daß die Voraussetzungen des § 22 a. a. O. vorzuliegen brauchen (RGZ 27 A 244).

Beispiel.

Der Kaufmann Richard Schnauß in Lobau hat am 23. Oktober 1922 sein im Grundbuch von Lobau Bd. II Bl. Nr. 35 verzeichnetes Grundstück an den Rentner Karl Wolff in Lobau aufgelassen. Der Amtsgerichtsrat Schmidt verfügt versehenlich die Eintragung Wolffs in Bd. II Bl. Nr. 53 des Grundbuchs von Lobau. Dieser wird dann auch bei Bd. II Bl. Nr. 53, dessen bisheriger Eigentümer der Bäckermeister Ulbrich ist, als Eigentümer eingetragen. Er erfährt aus der ihm zugegangenen Benachrichtigung, daß er als Eigentümer eines falschen Grundstücks eingetragen ist und beantragt daher, ihn als Eigentümer von Lobau Bd. II Bl. Nr. 35 in das Grundbuch einzutragen. Der Amtsgerichtsrat Schmidt gibt diesem Antrag auf Grund

¹⁾ Die Eintragung des Nacherben kann nicht mehr nachgeholt werden, wenn der Vorerbe verstorben ist, obwohl auch dann noch der Nacherbe schutzbedürftig ist (RGZ 49 177; 50 160).

der Auflassungsverhandlung vom 23. Oktober 1922 sofort statt und läßt Wolff als Eigentümer von Lobau Bd. II Bl. Nr. 35 in das Grundbuch eintragen. Die Eintragung Wolffs auf Lobau Bd. II Bl. Nr. 35 ist nun aber nicht die Berichtigung, die hier in Frage steht; denn auf Lobau Bd. II Bl. Nr. 35 ist etwas Falsches überhaupt nicht eingetragen worden. Das eigentliche Berichtigungsverfahren berührt daher nur Lobau Bd. II Bl. Nr. 53, wo ohne jede rechtliche Unterlage infolge eines Versehens des Grundbuchrichters als neuer Eigentümer Wolff eingetragen ist. Auf Lobau Bd. II Bl. Nr. 53 ist also sofort nach § 54 GBD von Amts wegen ein Widerspruch einzutragen¹⁾.

Der Widerspruch ist nach § 14 Allg. Bfg. in Abteilung II Spalte 1 bis 3 des Grundbuchs einzutragen. Der bezüglichliche Vermerk wird lauten:

Ein Widerspruch zugunsten des Bäckermeisters Anton Ulbrich in Lobau zum Schutze seines Anspruchs auf Rückgängigmachung der auf den Rentner Karl Wolff in Lobau erfolgten Umschreibung des Eigentums des Grundstücks. Eingetragen am 15. Dezember 1922.

Zur Aufklärung des Sachverhalts kann der Grundbuchrichter die nach seinem pflichtgemäßen Ermessen erforderlichen Ermittlungen anstellen; insbesondere Zeugen vernehmen. Die Zuziehung der Parteien ist nicht erforderlich (RGZ 48 194).

Bei der Eintragung eines Widerspruchs müssen der Name desjenigen, für den er eingetragen wird, und der zu sichernde Berichtigungsanspruch mit eingetragen werden; die Bezugnahme auf eine Urkunde, aus der der Berechtigte und der zu sichernde Anspruch erst entnommen werden sollen, ist unzulässig. Eine Eintragung, bei der gegen diese Grundsätze verstoßen ist, ist unwirksam (RGZ 23 A 133)²⁾.

Durch die Eintragung des Widerspruchs ist das Versehen natürlich noch nicht beseitigt und die Berichtigung des Grundbuchs noch nicht durchgeführt. Der Widerspruch hat vielmehr nur den Zweck, die Beteiligten, insbesondere den Betroffenen, d. h. den wahren Eigentümer von Lobau Bd. II Bl. Nr. 53, Ulbrich, sowie den für das Versehen seines Beamten haftenden Staat und endlich auch den Beamten selbst gegen etwaige mißbräuchliche Verfügungen Wolffs zu schützen (vgl. RGZ 26 A 238f.; 40 167). Denn dieser könnte das Grundstück Lobau Bd. II Bl. Nr. 53, als dessen Eigentümer er im Grundbuch eingetragen ist³⁾, weiter an A auflassen oder für B belasten, und A oder B würden das Eigentum oder das sonstige Recht an dem Grundstück erwerben, wenn sie gutgläubig wären, d. h. wenn sie nicht wüßten, daß Wolff nicht der wahre Eigentümer

¹⁾ Die Eintragung ist gebührenfrei. § 62 PrGRG.

²⁾ In diesem Falle kann auch die Abtretung des zu sichernden Berichtigungsanspruchs nicht eingetragen werden (RGZ 36 A 178). Nach RGZ 47 169 ist die Abtretung des Berichtigungsanspruchs überhaupt nicht eintragungsfähig.

³⁾ Wolff ist zwar als Eigentümer von Lobau Bd. II Bl. Nr. 53 eingetragen, aber mangels jeder materiell-rechtlichen Grundlage nicht etwa wirklicher Eigentümer dieses Grundstücks geworden.

wäre; dies folgt aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs, wonach derjenige geschützt wird, der sich auf die Richtigkeit des Grundbuchs verläßt¹⁾. Ist aber ein Widerspruch gegen die Eintragung Wolffs im Grundbuch vermerkt, so müssen A und B den Widerspruch gegen sich gelten lassen und auf ihre Gutgläubigkeit können sie sich nicht berufen. § 892 Abs. 1 BGB.²⁾ Der Widerspruch ist hiernach das vom Gesetz gegebene Mittel, die mit dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs verknüpften Gefahren zu beseitigen, und der Dritte (in unserem Beispiel A und B) muß die wahre, nicht die durch das Grundbuch geschaffene Rechtslage gegen sich gelten lassen (RGZ 21 A 147; 23 A 133; 26 A 78; 26 A 241; 47 182).

Der Widerspruch führt andererseits keine Sperre des Grundbuchs ein; der Grundbuchrichter müßte daher trotz des eingetragenen Widerspruchs eine Auflassungs- oder Belastungserklärung Wolffs zugunsten des A oder B berücksichtigen; die zugunsten des A oder B vorgenommenen Eintragungen könnten dann freilich von dem, zu dessen Gunsten der Widerspruch eingetragen ist, also vorliegend von Ulbrich, nötigenfalls im Prozeßwege, wieder beseitigt werden. Das Kammergericht (RGZ 26 A 250) steht freilich auf dem Standpunkt, daß die Anträge des Buchberechtigten zurückzuweisen sind, weil der Grundbuchrichter den Mangel seiner Verfügungsberechtigung kennt. Die Eintragung des Widerspruchs ist nach Ansicht des R.G. deshalb nicht überflüssig, weil sie für den Fall Schutz gewähre, daß später die Unrichtigkeit des Grundbuchs übersehen und deshalb eine Eintragung auf Grund einer Verfügung des nur buchmäßig Berechtigten vorgenommen werde.

Die Eintragung eines Widerspruchs hat andererseits nicht die Wirkung, daß sie das Grundbuch für solche Verfügungen öffnet, die ohne die Eintragung des Widerspruchs unzulässig sind.

Durch die Eintragung des Widerspruchs zugunsten Ulbrichs ist die Berichtigung noch nicht durchgeführt, da immer noch Wolff als Eigentümer von Lobau Bd. II Bl. Nr. 53 eingetragen ist. Es muß also noch die Eintragung des falschen Eigentümers aus dem Grundbuch entfernt und Ulbrich als Eigentümer wieder eingetragen werden. Da die Unrichtigkeit der Eigentumseintragung durch das Auflassungsprotokoll vom 23. Ok-

¹⁾ Ein Widerspruch kann nicht gegen den Vermerk über die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen werden, da dieser Vermerk kein Recht ist und der öffentliche Glaube des Grundbuchs sich nur auf Rechte bezieht (RGZ 26 A 78). Desgleichen ist ein Widerspruch gegen die Eintragung eines Nacherben (RGZ 34 A 238) oder gegen den Vermerk der Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einer Bahneinheit (RGZ 40 102) nicht gegeben.

²⁾ Bei dem Widerspruch kann nach RGZ 36 A 178 eingetragen werden, daß der durch ihn gesicherte Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs an eine andere Person abgetreten sei. Nach RGZ 47 169 ist indes die Abtretung des Berichtigungsanspruchs nicht eintragungsfähig.

tober 1922 zweifelsfrei nachgewiesen ist, so bedarf es gemäß der die Grundbuchberichtigungen wesentlich erleichternden Vorschrift des § 22 Abs. 1 GBD zur Berichtigung durch Neueintragung des wahren Eigentümers Ulrich der sonst nach § 19 GBD erforderlichen Bewilligung desjenigen, dessen Recht von der Berichtigung betroffen wird, nicht. Wolff braucht also, obwohl er eingetragener Eigentümer ist, seine Zustimmung zur Berichtigung nicht zu geben (RGZ 25 A 98, 106)¹⁾. Anders würde die Sache liegen, wenn Wolff vor Eintragung des Widerspruchs das Grundstück an den gutgläubigen A aufgelassen hätte und dieser als Eigentümer eingetragen wäre. Dann könnte die Unrichtigkeit nicht mehr durch das Auflassungsprotokoll vom 23. Oktober als nachgewiesen erachtet werden. Denn bei der Frage, ob die Unrichtigkeit als nachgewiesen zu erachten, müssen die Wirkungen berücksichtigt werden, die der Erwerb im Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs hinsichtlich des im Grundbuch vermerkten Bestandes eines Grundstücks ausübt.

Es muß aber der wahre Eigentümer, Ulrich, seine Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs in der Form des § 29 GBD (RGZ 26 A 249) geben, da nach § 22 Abs. 2 GBD bei der Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines Eigentümers (oder eines Erbbauberechtigten) die Zustimmung des Eigentümers (oder des Erbbauberechtigten) verlangt wird²⁾, und unter dem Eigentümer, dessen Zustimmung das Gesetz verlangt, nicht der eingetragene Eigentümer, sondern der noch nicht eingetragene wahre Eigentümer zu verstehen ist (RGZ 25 A 98, 106). Die Zustimmung des einzutragenden Eigentümers verlangt das Gesetz, weil niemand ohne seine ausdrückliche Zustimmung das Eigentumsrecht, das außer mit Rechten auch mit öffentlich-rechtlichen Pflichten, insbesondere in polizeilicher und steuerlicher Hinsicht verknüpft ist, erwerben soll (RGZ 25 A 98).

Auf Grund der formgerechten Zustimmungserklärung Ulrichs erfolgt

¹⁾ Es können aber in solchem Falle die Beteiligten sich auch des Formalaktes der Auflassung bedienen, um die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung des Eigentümers herbeizuführen. Machen sie von dieser Befugnis Gebrauch, so genügt es, wenn das Grundbuchamt in Spalte 3 der ersten Abteilung des Grundbuchs den Tag der Auflassung und den Tag der Eintragung vermerkt. Die Angabe, daß eine Grundbuchberichtigung vorliege, kann in diesem Falle nicht verlangt werden (RGZ 34 A 245).

Zulässig ist natürlich auch, daß der als Eigentümer Eingetragene die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines Eigentümers bewilligt. Geschieht dies, so ist der Nachweis des Eigentums des Einzutragenden nicht nötig. Die Eintragung kann aber abgelehnt werden, wenn der Grundbuchrichter weiß, daß der Einzutragende nicht Eigentümer ist oder wenn er erheblichen Zweifel auf Grund tatsächlicher Unterlagen über das Eigentum des Einzutragenden hat (RGZ 39 A 172; vgl. auch RGZ 33 A 323 [DLG Stuttgart]).

²⁾ Ausgenommen ist der Fall des § 14 GBD.

also dessen Wiedereintragung als Eigentümer von Lobau Bd. II Bl. Nr. 53; in Spalte 3 der Abt. I wird vermerkt:

„Bei Berichtigung des Grundbuchs eingetragen am 22. Dezember 1922.“

Schließlich ist dann noch der Widerspruch zu löschen. Diese Löschung darf nicht von Amts wegen, sondern nur auf Antrag und mit Bewilligung dessen erfolgen, zu dessen Gunsten der Widerspruch eingetragen ist (RGZ 21 A 147). Mangelt es an einer Einigung der Beteiligten, so kann der Widerspruch auch nicht im Beschwerdewege, sondern nur im Prozeßwege beseitigt werden (RGZ 20 A 219; 23 A 117). In unserem Beispiel ist also Ulbrich der Antrags- und Bewilligungsberechtigte, und er wird daher nicht nur der Berichtigung zustimmen, sondern auch die Löschung des für ihn eingetragenen Widerspruchs bewilligen und beantragen¹⁾.

Besonders gilt für das Berichtigungsverfahren bezüglich einer Hypothek, eine Grundschuld oder eine Rentenschuld betreffenden Eintragung. In diesen Fällen bedarf es zur Eintragung eines Widerspruchs der Vorlegung des Briefes nicht, wenn der Widerspruch sich darauf gründet, daß die Hypothek oder die Forderung, für die sie bestellt ist, nicht bestche oder einer Einrede unterliege, oder daß die Hypothek unrichtig eingetragen sei²⁾. Jedoch findet diese Vorschrift keine Anwendung, wenn der Grundschuld- oder Rentenschuldbrief auf den Inhaber ausgestellt ist. § 54 Abs. 2 GB. ³⁾

Die Eintragung des Widerspruchs gegen die Löschung einer Hypothek ist unzulässig, wenn nach der Entstehung der Unrichtigkeit des Grundbuchs das Eigentum des Grundstücks durch Rechtsgeschäft von einem Dritten erworben ist, es sei denn, daß die Kenntnis des Erwerbers von der Unrichtigkeit nachgewiesen oder glaubhaft gemacht würde (RGZ 31 A 271; 41 225).

Ist eine Hypothek zu Unrecht gelöscht, so kann ihre Wiedereintragung im Wege der Berichtigung auf Antrag des Gläubigers oder des Eigentümers erfolgen, soweit nicht ein Rechtserwerb im guten Glauben an die Richtig-

¹⁾ Ein Widerspruch gegen die unrechtmäßige Löschung des Widerspruchs ist unzulässig (RGZ 49 A 179).

²⁾ Die versehentliche Eintragung eines unrichtigen Berechtigten ist Nichteintragung hinsichtlich des Rechts des Berechtigten und unrichtige Eintragung hinsichtlich des nicht bestehenden Rechts des Nichtberechtigten. Die Berichtigung des Grundbuchs ist daher nicht durch Umschreibung des Rechts auf den Berechtigten, sondern nur durch Löschung des Rechts möglich (RGZ 39 A 175).

³⁾ Der Grundschuldbrief ist auch dann vom Grundstückseigentümer vorzulegen, wenn zu seinen Gunsten auf Grund einer einstweiligen Verfügung bei einer Grundschuld ein Widerspruch gebucht werden soll, weil der Eigentümer den Grundschuldgläubiger durch Aufrechnung befriedigt hat (RGZ 31 A 371; DLG Rostock).

keit des Grundbuchs entgegensteht. Eine inzwischen auf Grund einstweiliger Verfügung eingetragene Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Sicherungshypothek gemäß § 648 BGB begründet einen solchen Rechtservwerb nicht (RGZ 33 A 277).

2. Wesentlich einfacher gestaltet sich das Berichtigungsverfahren, wenn sich eine Eintragung nach ihrem Inhalt als unzulässig erweist (RGZ 26 A 77; 39 A 210; 42 175), vgl. oben § 62¹). In diesem Falle hat nämlich der Grundbuchrichter die unzulässige Eintragung ohne weiteres von Amts wegen zu löschen. § 54 Abs. 1 Satz 2 GBO. Die Löschung findet nicht statt, wenn die Unzulässigkeit sich nicht lediglich aus dem Inhalt des Grundbuchs, sondern erst aus Beweisen ergibt, die außerhalb des Grundbuchs liegen (RG 88 83 ff. insbes. 88). In diesem Falle kommt eine Berichtigung des Grundbuchs nur nach § 22 GBO in Frage (§ 67). Hat also der Amtsgerichtsrat Schmidt auf einem Grundstück ein Miet- oder Pachtrecht eingetragen, so muß er dies auch ohne Zuziehung des Berechtigten und des Grundstückseigentümers löschen, weil es nach gesetzlicher Vorschrift in das Grundbuch nicht eingetragen werden darf. Auch eine etwa ohne Bezeichnung eines Berechtigten eingetragene Last oder ein ohne Nennung der begünstigten Person eingetragenes relatives Veräußerungsverbot (RGZ 45 255), oder die in früherer Zeit erfolgte Eintragung einer nach dem BGB nicht mehr wirksamen Verfügungsbeschränkung (RGZ 40 227) müßte als eine ihrem Inhalt nach unzulässige Eintragung gelöscht werden. Eine nachträgliche Ergänzung ist unstatthaft (RGZ 44 182; 46 200). Der Vermerk über die Anordnung der Zwangsversteigerung kann niemals eine solche unzulässige Eintragung sein. Seine Löschung kann daher im Beschwerdewege nicht verlangt werden (RGZ 26 A 77; 39 A 210; 42 175) vgl. S. 122 Anm. 1.

Die Eintragung eines dinglichen Vorkaufsrechts mit Vereinbarung eines festen Verkaufspreises ist nur hinsichtlich dieser Vereinbarung, nicht im ganzen inhaltlich unzulässig. Dagegen kann die Eintragung unrichtig sein. Dies ist dann der Fall, wenn nicht anzunehmen ist, daß die Eintragung über das Vorkaufsrecht auch ohne die Preisvereinbarung vorgenommen sein würde (RGZ 43 223). Über die Unzulässigkeit eines Teils der Eintragungsvermerks und die Zulässigkeit einer teilweisen Löschung vgl. noch RGZ 42 260.

§ 67. Berichtigung des Grundbuchs in anderen Fällen.

Liegt kein Versehen der Grundbuchbeamten vor, sondern ist durch die Schuld der Beteiligten oder aus anderen Gründen etwas Unrichtiges im Grundbuch eingetragen, so ist ebenfalls, wie im Falle des § 66, die Bewilligung desjenigen, dessen

¹) Über die Zulässigkeit der Eintragung der vor dem Jahre 1910 entstandenen Realoffenhandwerkerberechtigungen s. RGZ 33 A 216.

Recht von der Berichtigung betroffen wird, nicht erforderlich, wenn die Unrichtigkeit nachgewiesen wird. Liegt also die Eintragungsbewilligung vor, so ist der Nachweis der Unrichtigkeit entbehrlich (RG 73 154; RGZ 36 A 172; 40 153). Andererseits ist der Antrag abzulehnen, wenn der Grundbuchrichter weiß, daß die Angaben der Beteiligten nicht den Tatsachen entsprechen (RGZ 48 184). Bloße Zweifel an der Richtigkeit der Erklärungen rechtfertigen die Ablehnung nicht (RGZ 41 201¹⁾). Für den Fall der Berichtigung durch Eintragung eines Eigentümers oder Erbbauberechtigten bedarf es, abgesehen vom Falle des § 14 GBD, zur Berichtigung der Zustimmung des nicht eingetragenen wahren Eigentümers oder Erbbauberechtigten. § 22 GBD²⁾. Der Unterschied von den oben im § 66 abgehandelten Fällen liegt nur darin, daß hier nicht, wie dort, von Amts wegen, sondern nur auf besonderen Antrag ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs gemäß § 899 BGB eingetragen werden kann. Der § 54 GBD findet keine Anwendung. Auch kann hier dem Antrag nur entsprochen werden, wenn derjenige die Eintragung des Widerspruchs bewilligt, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird. Würde dieser sich weigern, in eine solche Eintragung zu willigen, so könnte die Eintragung des Widerspruchs außer im Prozeßwege auch im Wege einer einstweiligen Verfügung gemäß §§ 936 ff. ZPO erreicht werden.

Beispiele.

1. Der als Eigentümer eines Grundstücks eingetragene Kaufmann Karl Erbe hat sich nach seiner Eintragung verheiratet und hat mit seiner Ehefrau die allgemeine Gütergemeinschaft vereinbart. Durch diese außerhalb des Grundbuchs eingetretene Rechtsänderung ist das Grundbuch unrichtig geworden (RGZ 20 A 188), da das Eigentum an dem Grundstück nunmehr nicht nur dem eingetragenen Ehemanne, sondern auch der Ehefrau zusteht. § 1438 BGB. Die Ehefrau kann auf Grund eines Auszuges aus dem Güterrechtsregister, der die Unrichtigkeit des Grundbuchs dartut (§ 34 GBD), ihre Eintragung als Miteigentümerin erwirken; der Bewilligung ihres Ehemannes bedarf es zu der Berichtigung nach § 22 Abs. 1 GBD nicht, obwohl sein Eigentumsrecht von der Bewilligung betroffen wird.

Ebenso liegt der Fall einer Berichtigung vor, wenn die Eheleute beantragen, ein auf den Namen der Frau eingetragenes Grundstück als ein Gesamtgut der Fahrnisgemeinschaft einzutragen.

Erwirbt ein Ehegatte bei bestehender Fahrnisgemeinschaft ein Grund-

¹⁾ Ein rechtskräftiges Urteil, in dem festgestellt wird, daß eine Hypothek der einen oder anderen Prozeßpartei zusteht, hindert nicht die Feststellung des Grundbuchrichters, daß ein dritter Antragsteller der Hypothekargläubiger ist. Die Wirkung der Rechtskraft eines Urteils beschränkt sich auch im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf den in §§ 325 ff. ZPO bestimmten Personenkreis (RGZ 51 6 ff.).

²⁾ Keine solche Grundbuchberichtigung liegt vor, wenn die Eintragung der Überweisung eines fiskalischen Grundstücks von der einen Verwaltungsstelle auf die andere im formlosen Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 AllgBfG vom 20. November 1899 erfolgt (RGZ 38 A 237).

stück, so kann die Gesamtguteigenschaft gleichzeitig mit der Eigentumsänderung im Wege der Grundbuchberichtigung auch ohne Einwilligung des Veräußerers in das Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung erfolgt, wenn der erwerbende Ehegatte sie mit Zustimmung des anderen Ehegatten bewilligt (RGZ 38 A 208; 47 258). Ist der Ehemann der Erwerber und beantragt er die Eintragung der Gesamtguteigenschaft, so ist die Mitwirkung der Ehefrau nicht erforderlich (RG 84 326; RGZ 46 251, Beschluß des Obersten Landesgerichts München; a. M. DVG. Darmstadt RGZ 46 256). Der Antrag des Ehemannes, trotz bestehender Gütergemeinschaft das Grundstück auf seinen Namen einzutragen, ist abzulehnen (RGZ 20 A 282; 21 A 297; a. M. RG 84 71). Soll der zunächst für den Mann gebuchte Erwerb nachträglich in Berichtigung des Grundbuchs als Gesamtgut eingetragen werden, so bedarf es der Zustimmung der Frau (RGZ 40 153; 48 210).

Ist eine Ehefrau als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen, an deren Vermögen der Nießbrauch und die Verwaltung des Mannes ausgeschlossen ist, so kann dieser Ausschluß der Rechte des Mannes nicht in das Grundbuch eingetragen werden, da in solchem Falle der Inhalt des Grundbuchs mit der wirklichen Rechtslage nicht in Widerspruch steht. Denn das Grundbuch gibt nur an, daß die Eigentümerin eine Ehefrau ist.

Ein besonders eigenartiger und bemerkenswerter Fall der Grundbuchberichtigung ergibt sich aus § 2 Nr. 1 und 3 des Staatsvertrags betr. die Verreichlichung der Staatsbahnen (PrGS 1920, S. 97, RGBl 1920 S. 773).

2. Ist der eingetragene Eigentümer eines Grundstücks unter Hinterlassung eines in einer öffentlichen Urkunde enthaltenen Testaments verstorben, so ist das Grundbuch unrichtig geworden, da nicht mehr der Verstorbene, sondern seine Erben die Eigentümer sind. Die Erben oder der Testamentvollstrecker können durch Überreichung des Testaments und des Protokolls über die Eröffnung der Verfügung (§ 36 GBD) die Unrichtigkeit des Grundbuchs dartun und ihre Eintragung als Eigentümer beantragen. Zu beachten ist hierbei aber, daß der Antrag oder die Zustimmung zur Eintragung von sämtlichen Erben erklärt und in der Form des § 29 GBD abgegeben sein muß (RGZ 25 A 114). Die Erbfolge in deutsche Liegenschaften regelt sich grundsätzlich nach deutschem Recht (RG 78 48).

3. Ist im Grundbuch als Eigentümerin die Firma einer offenen Handelsgesellschaft mit dem Zusatz „offene Handelsgesellschaft“ eingetragen und wandelt sich diese Gesellschaft durch Eintritt eines Kommanditisten unter Beibehaltung der Firma in eine Kommanditgesellschaft um, so kann das Grundbuchamt die Eintragung der von der Kommanditgesellschaft bewilligten Hypothek solange ablehnen, bis im Wege der Grundbuchberichtigung (§ 22 GBD) die Umschreibung der Eigentümerin erfolgt ist (RGZ 39 A 218).

4. Bei Übertragung des Vermögens einer Aktiengesellschaft auf eine andere Aktiengesellschaft gegen Aktiengewährung (Fusion) unter Ausschluß der Liquidation ist dem Grundbuchamt der Vermögensübergang durch die Handelsregistereintragung des Veräußerungsbeschlusses und der Auflösung der veräußernden Gesellschaft sowie der erfolgten Kapitalerhöhung bei der übernehmenden Gesellschaft nachzuweisen. Dieser Nachweis muß regelmäßig genügen, kann aber je nach dem Inhalt der Registereintragungen noch der Ergänzung durch Vorlegung des Vertrags und der Generalversammlungsbeschlüsse bedürfen (RGZ 32 A 203). Rechte, die im Grundbuch für die übertragende Gesellschaft eingetragen sind, gehen kraft Gesetzes auf die übernehmende Gesellschaft über, und es hat die Umschreibung auf die letztere im Wege der Berichtigung zu erfolgen (RGZ 35 A 289).

5. Erwirbt ein Gesellschafter durch Beerbung des einzigen Mitgesellschafters das Alleineigentum an einem Gesellschaftsgrundstück, so kann die Buchung des Alleineigentums im Wege der Grundbuchberichtigung erfolgen (RGZ 38 A 233).

6. Ist ein eingetragener Gläubiger einer Pfandhypothek ohne Hinterlassung eines Testaments verstorben, so können seine Erben oder der Testamentvollstrecker unter Überreichung des die Unrichtigkeit des Grundbuchs dartuenden Erbscheins (§ 36 GBD) und des Hypothekenbriefes den Antrag auf Berichtigung dahin stellen, daß sie als Gläubiger der Hypothek eingetragen werden. Dieser Antrag braucht nicht von allen Erben gestellt zu werden und bedarf auch nicht der Form des § 29 GBD (RGZ 22 A 154), da diese erschwerenden Vorschriften nur bei Beantragung der Eintragung des Eigentums wegen der mit dem Eigentum verbundenen weittragenden öffentlich-rechtlichen Pflichten Anwendung finden. Es genügt aber nicht die „Bewilligung“ des Erben oder des Testamentvollstreckers; es muß vielmehr der Nachweis der Erbfolge geführt werden (RGZ 44 231).

7. Auf dem Grundstück des Zimmermeisters Klahn steht eine Buchhypothek von 10000 Mark für den Rentner Schley eingetragen. Dieser hat die 10000 Mark gezahlt erhalten und hierüber eine notariell beglaubigte Quittung ausgestellt und an Klahn ausgehändigt. Klahn möchte das Grundbuch durch Löschung der Hypothek berichtigen lassen. Nach der Regel des § 19 GBD würde er hierzu der Löschungsbewilligung Schleys oder, da dieser inzwischen verstorben ist, seiner Erben bedürfen. Er § 22 GBD erleichtert aber dem Klahn die Berichtigung. Er führt durch Vorlegung der Quittung Schleys dem Grundbuchrichter gegenüber den Nachweis, daß die Hypothek getilgt ist, und auf Grund seines in der Form des § 29 GBD gestellten Löschantrags erfolgt die Löschung der Hypothek im Grundbuch (RGZ 25 A 98).

8. Auf dem Grundstück des Kaufmanns Dohmes steht eine Darlehns-hypothek von 10000 Mark für den Gastwirt Mohr eingetragen. Dohmes hatte die Eintragung in der Erwartung bewirkt, daß Mohr ihm das Darlehn von 10000 Mark geben würde. Da Mohr die 10000 Mark nicht zahlt, will

Dohmes die Berichtigung des Grundbuchs durch Löschung der Hypothek betreiben. Am einfachsten wäre diese durchzuführen, wenn Mohr in die Löschung willigte oder in der Form des § 29 GBD anerkennen würde, daß er die 10000 Mark nicht gezahlt habe. Der Nachweis, daß die Hypothek nicht entstanden, wäre damit erbracht. Dagegen könnte der Nachweis, daß Mohr die Hypothek nicht erworben habe, nicht durch den Hinweis darauf erbracht werden, daß seinerzeit der über die 10000 Mark gebildete Brief gemäß § 60 GBD dem Eigentümer Dohmes ausgehändigt sei; vielmehr könnte auch in diesem Falle der Nachweis, daß Mohr mangels Übergabe des Briefes die Hypothek nicht erworben habe, nur durch eine in der Form des § 29 GBD ausgestellte Erklärung des Mohr geführt werden, daß ihm der Brief nicht übergeben sei und ihm also das Gläubigerrecht nicht zuzutheilen (§ 22 A 309). Würde Mohr sich weigern, eine solche Erklärung abzugeben, so müßte er im Prozeßwege hierzu gezwungen werden.

9. Die Pfändung einer Bauhandwerkerforderung ergreift auch die zur Erhaltung des Anspruchs auf Einräumung einer Sicherungshypothek eingetragene Vormerkung und ist im Wege der Grundbuchberichtigung im Grundbuch zu vermerken. Die Eintragung ist auch zulässig, wenn die Pfändung für eine den Betrag von 300 Mark nicht übersteigende Forderung erfolgt ist (RGZ 35 A 314).

10. Die Pfändung eines Erbanteils kann, wenn Grundstücke zum Nachlaß gehören, im Wege der Grundbuchberichtigung als Verfügungsbeschränkung gebucht werden (RGZ 31 A 263; RG 90 232). Solche Eintragung ist auf Antrag des Pfändungsgläubigers auch zulässig, wenn das Nachlaßgrundstück der Verwaltung eines Testamentsvollstreckers unterliegt. Die Zustimmung des Testamentsvollstreckers ist nicht erforderlich. Wohl aber muß ihm der Pfändungsbeschuß zugestellt werden (RG 86 294). Der Zustellung des Pfändungsbeschlusses an den Ehemann einer im gesetzlichen Güterstand lebenden Mitlerin bedarf es nicht (RG 74 51). Will der Gläubiger die Erben des verstorbenen Eigentümers als Grundstückeigentümer eintragen lassen, so muß er die Zustimmung sämtlicher Erben, insbesondere auch seines Schuldners, in einer dem § 29 GBD entsprechenden Form beibringen (RGZ 37 A 273).

11. Sind in einem gemäß § 927 BGB ergangenen Ausschlußurteil angemeldete Eigentumsrechte vorbehalten, so kann, wer das Ausschlußurteil erwirkt hat, erst dann als Eigentümer eingetragen werden, wenn der Vorbehalt beseitigt ist (RGZ 33 A 210).

12. Eine Unrichtigkeit des Grundbuchs im Sinne des § 22 GBD liegt auch vor, wenn einzelne auf Grund des Katasters als Bestandteile des Grundstücks verzeichnete Parzellen tatsächlich im Eigentum eines anderen als des Bucheigentümers stehen. Es ist dies die sogenannte Parzellenverwechslung. Die Berichtigung erfolgt in der Weise, daß die Parzellen von dem Bestandsverzeichnis des einen Grundstücks abgeschrieben und als zu einem anderen Grundstück gehörig in das Bestandsverzeichnis des letzteren eingetragen werden. Eine Bewilligung

der Abschreibung durch den eingetragenen Eigentümer des ersteren Grundstücks bedarf es nicht; sie wird durch den Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs ersetzt (RGZ 25 A 98, 106)¹⁾.

In den vorstehend erörterten Berichtigungsfällen könnte vor erfolgter Berichtigung auf Antrag gemäß § 899 BGB ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen werden; jedoch müßte derjenige, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird, also z. B. im Beispiel 8 Mohr, die Eintragung des Widerspruchs bewilligen. Würde er sich weigern, so könnte die Eintragung des Widerspruchs gemäß § 899 Abs. 2 BGB auf Grund einer einstweiligen Verfügung erfolgen. Die Eintragung eines Widerspruchs ist besonders in Fällen ratsam, in denen die Besorgnis vorliegt, daß der Berechtigte über das betreffende Recht durch Veräußerung, Abtretung und Belastung u. dgl. zugunsten eines gutgläubigen Dritten verfügen wird; denn nach Eintragung des Widerspruchs kann sich der Dritte auf seinen guten Glauben nicht mehr berufen.

Über die Zulässigkeit der Abtretung des Berichtigungsanspruchs vgl. RG 59 293; 78 87; RGZ 47 173²⁾.

Die Abtretung verschafft nur die Ausübung des Berichtigungsanspruchs; sie ist daher nicht eintragungsfähig; das gleiche gilt von der Pfändung des Berichtigungsanspruchs (RGZ 47 169).

II. Die besonderen Vorschriften.

A. Eintragungen in die erste Abteilung.

1. Infolge einer Auflassung³⁾.

§ 68. Begriff und Inhalt der Auflassung.

Unter der Auflassung versteht man die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 BGB erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers. § 925 Abs. 2 BGB. Die Auflassung ist also ein dinglicher Vertrag (RGZ 22 A 146), der von dem ihm zugrunde liegenden obligatorischen Vertrage, z. B. Kauf, Tausch, Schenkung u. dgl. zu unterscheiden ist.

Die Auflassung muß bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor dem Grundbuchrichter erklärt werden. § 925 Abs. 1

¹⁾ Es bedarf in einem solchen Falle also nicht der Auflassung (RGZ 22 A 143).

²⁾ Die Auflassung kann die Abtretung eines dem Veräußerer zustehenden Berichtigungsanspruchs enthalten (RG 62 322).

³⁾ Die Auflassung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks, das über 5 ha groß ist, bedarf der behördlichen Genehmigung, die in Preußen vom Landrat, in Stadtkreisen vom Bürgermeister erteilt wird; Bekanntmachung des Reichskanzlers vom 15. März 1918 (R. G. Bl. S. 123), Ausf. West. vom 16. März 1918 (J. M. Bl. S. 69); vgl. auch RGZ 51 153 u. 155 sowie RG 98 244.

§ 68. Die bei anderen Verträgen zugelassene sukzessive Beurkundung der beiderseitigen Erklärungen ist also bei der Auflassung unzulässig (RGZ 22 A 146). Die Erklärungen werden vor, nicht gegenüber dem Grundbuchrichter abgegeben. Nicht der letztere, sondern die andere Partei nimmt die Erklärungen entgegen (RGZ 44 217).

Die Auflassung eines Nachlassgrundstücks durch einen Teil der Miterben wird dadurch wirksam, daß die an der Auflassung nicht beteiligten Miterben sie genehmigen. — Wenn die auflassenden Miterben die Auflassung unter dem Vorbehalt der Genehmigung der übrigen Miterben erklärt haben, so ist die Auflassung bedingt und deshalb unwirksam (RGZ 36 A 194). — Hiernach muß die Auflassung eines Nachlassgrundstücks nicht notwendig bei gleichzeitiger Anwesenheit sämtlicher Miterben erklärt werden; es genügt, daß die einzelnen Miterben ihre Einwilligung in den Übergang des Eigentums in mehreren, zu einer gemeinschaftlichen Verfügung über das Nachlassgrundstück sich ergänzenden Verhandlungen erklären, der Erwerber bei jeder dieser Verhandlungen gleichzeitig mit dem jeweilig erklärenden Miterben anwesend ist und die jeweilig Erschienenen die Auflassung erklären (RGZ 34 A 248, str.).

Bei Grundstücken, die im bisherigen Geltungsbereich des rheinischen Rechts belegen sind, kann die Auflassung außer vor dem Grundbuchamt auch vor einem anderen preußischen Amtsgericht sowie vor einem preußischen Notar erklärt werden. Das Gesetz vom 13. Mai 1918 (GS S. 51) hat dies auf alle Grundstücke ausgedehnt, soll aber zwei Jahre nach Beendigung des Krieges außer Kraft treten. Jeder Teil kann die Auflassung vor dem Grundbuchamt selbst verlangen. Ferner ist im Falle der freiwilligen Versteigerung eines Grundstücks durch ein Amtsgericht oder einen Notar die gleichzeitige Anwesenheit der Beteiligten entbehrlich, wenn in dem Versteigerungstermin sogleich die Auflassung erklärt wird. Art. 143 GGWB; Art. 26 GGWB, Vdg. vom 27. Dezember 1905 (GS 1906 S. 1).

Die Entgegennahme einer Auflassung kann durch eine allgemeine Anordnung des Landgerichtspräsidenten (beim Amtsgericht Berlin-Mitte des Amtsgerichtspräsidenten) oder durch eine Verfügung des Grundbuchrichters im einzelnen Falle auch dem Grundbuchführer übertragen werden (II 6 der AllgVfg vom 25. Januar 1921, JMBI S. 75).

Während sonst regelmäßig eine Eintragung in das Grundbuch schon vorgenommen werden kann, wenn nur derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird (§ 19 GBD), darf im Falle der Auflassung die Eintragung des neuen Eigentümers erst erfolgen, wenn außer dem von ihr betroffenen bisherigen Eigentümer¹⁾ auch der andere Teil seine Zustimmung zu der Rechtsänderung gegeben hat. § 20 GBD.

¹⁾ Erforderlich ist die Auflassung durch den wirklich, nicht den bloß buchmäßig Berechtigten (RGZ 26 A 250).

Für die die Auflassung darstellende Einigung genügt die Erklärung der Beteiligten, sie seien darüber einig, daß das Eigentum von dem bisher Berechtigten auf den andern Teil übergehe. Eine ausdrückliche Bewilligung der Eintragung der Rechtsänderung ist weder als Bestandteil der Einigung noch als formelle Voraussetzung der Eintragung in das Grundbuch erforderlich. Es genügt daher z. B. folgende Fassung:

Wir sind darüber einig, daß das Eigentum an dem im Grundbuche von Lobau Bd. VI Bl. Nr. 263 verzeichneten Grundstück auf den Erschienenen zu 2 übergehen soll. Ich, der Erschienene zu 2, beantrage die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch.

Die in dem amtlichen Auflassungsformular vorgesehene Einigung über die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch, also die Bewilligung und Beantragung der Eintragung ist kein Erfordernis der Auflassung. Der neben der eigentlichen Auflassung gestellte Antrag auf Eintragung ist, wie das RG 54 378, 383 unrichtig annimmt, in der Einigung nicht notwendig enthalten (RGZ 43 200). Er hat aber nur die Bedeutung, die Tätigkeit des Grundbuchamts im Sinne der Erklärenden in Bewegung zu setzen und bedarf daher keiner Form. Auch sind Mängel des Antrags auf die Wirksamkeit der Auflassung ohne Einfluß, sofern nicht im Einzelfall der Eintragungsantrag Bestandteil der Einigungserklärung ist (RGZ 43 200). Andererseits genügt zur Auflassung die Erklärung des Veräußerers, daß er die Eintragung des Erwerbers als Eigentümer bewillige, in Verbindung mit der Erklärung des Erwerbers, daß er diese Eintragung beantrage, und es bedarf daneben nicht noch einer besonderen formalen Einigungserklärung (RGZ 43 202).

Diese Grundsätze sind jetzt fast allgemein als richtig anerkannt, und die im amtlichen Formular niedergelegte gegenteilige Auffassung ist verlassen (RGZ 24 A 231; RG 54 378).

Die Auflassung bedarf der Beurkundung gemäß §§ 168 ff. ZGB (RGZ 35 A 253; 51 142) und der gehörigen Protokollierung; zur Unterschrift gehört die Vollziehung des Namens unter, also räumlich nach der Erklärung (RGZ 35 A 253); das Protokoll muß bei Vermeidung seiner Wichtigkeit vom Richter oder Notar unterschrieben werden (RGZ 23 A 117).

Zu beachten ist, daß die Auflassung allein noch nicht zum Übergang des Eigentums führt, sondern daß noch die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch hinzukommen muß. § 873 BGB. Auflassung und Eintragung sind z. B. auch dann erforderlich, wenn nach Eintritt der Nachbfolge der zum bloßen Bucheigentümer geworbene Vorerbe ein Nachlaßgrundstück erwirbt. Auch in diesem Falle genügt also nicht die Auflassung, vielmehr bedarf es einer erneuten Eintragung des Vorerben (RGZ 51 187).

Zwischen Auflassung und Eintragung können, wenn der Eintragung Hindernisse entgegenstehen, von dem bisherigen Eigentümer anderweitige

Verfügungen über das Grundstück getroffen werden. Gegebenenfalls ist nach § 18 Abs. 2 G.D. zu verfahren (RG 55 340). Läßt der Erwerber vor seiner Eintragung im Grundbuch das Grundstück an einen Dritten auf, so kann letzterer mit Einwilligung des Erstveräußerers eingetragen werden, ohne daß es der Eintragung des Ersterwerbers bedarf (RGZ 47 158). Streitig ist, ob die Auflassung der Eintragung vorangehen muß (vgl. RGZ 51 189, 190).

Die Auflassungserklärung eines Beteiligten kann durch rechtskräftiges, ihn zur Abgabe der betreffenden Erklärung verurteilendes Erkenntnis ersetzt werden (RGZ 21 A 297; RG 76 409 und oben § 53).

Eine Auflassung kann wegen Scheins nichtig sein (RGZ 44 213; RG 78 376f.).

§ 69. Anstände, Bedingungen und Stellvertretung bei der Auflassung.

Der Grundbuchrichter muß Auflassungserklärungen auch dann entgegennehmen, wenn auf Grund der Auflassung die Eintragung des neuen Erwerbers im Grundbuch noch nicht sofort erfolgen kann, weil noch Anstände zu beseitigen sind, z. B. eine Vollmacht nachzureichen, ein neuester Auszug aus dem Handelsregister an Stelle des vorgelegten älteren Auszugs zu beschaffen, die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts oder von Aufsichtsbehörden beizubringen ist u. dgl. Denn Auflassungen unter solchen Rechtsbedingungen sind nicht unwirksam. Es ist dann gemäß § 18 G.D. zu verfahren, also in der Regel im Anschluß an die Auflassungsverhandlung eine Frist zur Hebung des Hindernisses zu bestimmen. Dasselbe gilt auch, wenn Umstände, die vor der Auflassung liegen, erst nachher zur Kenntnis des Grundbuchrichters kommen¹⁾. In solchen Fällen ist der bisherige Eigentümer durch die Auflassung dinglich gebunden, so daß erst nachträglich in seiner Person eintretende Hindernisse die Eintragung nicht mehr hindern können.

Der Grundbuchrichter ist aber berechtigt, die Entgegennahme der Auflassung von dem eingetragenen Eigentümer zu verweigern, wenn sich aus dem Grundbuch oder aus den Grundakten Bedenken gegen die Rechtsgültigkeit der Eigentumseintragung ergeben. Hierbei ist aber zu beachten, daß der Auflassungsempfänger, wenn die Eigentumseintragung auf Grund einer Auflassung seitens des früheren eingetragenen Eigentümers erfolgt, mit Rücksicht auf den zu vermutenden guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs rechtswirksam Eigentum erworben hat; es darf dann also der Richter Eintragungsbewilligungen dieses Erwerbers nicht beanstanden,

¹⁾ Der Grundbuchrichter kann also auch trotz Entgegennahme der Auflassung die Eintragung nicht verfügen, wenn er nachträglich bemerkt, daß der Eintragung materielle, z. B. aus den Grundakten ersichtliche Bedenken gegen die Legitimation des Auflassungsgebers entgegenstehen.

sei es auch, daß die Eintragung des früheren Eigentümers unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen ist (RGZ 28 A 94; 48 171; 50 156).

Ist der Antrag auf Entgegennahme der Auflassung unter der Voraussetzung sofortiger Eintragung der in Aussicht genommenen Eigentumsveränderung gestellt, so darf das Grundbuchamt die Entgegennahme der Auflassung ablehnen, wenn der sofortigen Eintragung sachliche Hinderungsgründe entgegenstehen. Wird aber auf sofortiger Auflassung trotz der Hindernisse bestanden, so darf die Auflassung wegen der Hindernisse nicht verweigert werden; vielmehr ist alsdann über die Hindernisse nach Stellung des Eintragungsantrags durch Bescheidung des letzteren zu befinden (RGZ 50 156).

Eine Auflassung, die unter einer wirklichen Bedingung oder Zeitbestimmung erfolgt, ist unwirksam. § 925 Abs. 2 BGB. Der Grundbuchrichter darf also z. B. eine Auflassungserklärung des Inhalts, daß B Eigentümer des Grundstücks des A werden solle, wenn er die polizeiliche Erlaubnis zum Betriebe der Gastwirtschaft auf dem Grundstück bekomme, nicht entgegennehmen. Unzulässig ist es auch, ein Haus ohne das Grundstück, auf dem es errichtet ist, oder das Grundstück ohne das darauf stehende Haus zu veräußern, da die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Gebäude (abgesehen von den Fällen des § 95 BGB) nicht zum Gegenstand selbständigen Eigentums gemacht werden können; Auflassungserklärungen dieser Art sind also zurückzuweisen (RGZ 25 A 139).

§ 925 Abs. 2 BGB ist aber dann nicht anwendbar, wenn die zur Auflassung erforderliche behördliche Genehmigung unter einer Bedingung erteilt wird, vorausgesetzt, daß die Auflassung selbst unbedingt erfolgt ist (RGZ 44 191).

Wegen der Auflassung durch Vertreter mit oder ohne Vertretungsmacht sowie durch einen Nichtberechtigten vgl. das Nähere unten §§ 136 ff.

§ 70. Anwendungsgebiet der Auflassung. Abgrenzung gegen bloße Berichtigung.

Häufig entstehen Zweifel darüber, ob zur Eintragung eines neuen Eigentümers Auflassung erforderlich ist oder das bloße Berichtigungsverfahren (vgl. oben §§ 65 ff.) ausreicht. Hierüber gibt das materielle Recht im einzelnen Falle Aufschluß. Gesellschaftliche und erbrechtliche Verhältnisse kommen hier besonders in Betracht.

Beispiele aus der Rechtsprechung.

I. 1. Ist eine offene Handelsgesellschaft als Eigentümerin eingetragen, so können, auch wenn die Gesellschaft durch den Tod eines Gesellschafters aufgelöst wird, nicht im Wege der Grundbuchberichtigung statt der Firma die Gesellschafter oder deren Rechtsnachfolger als Grundstückseigentümer eingetragen werden. Der neue Eigentümer kann nur auf Grund

der Auflassung der letzten Inhaber oder Liquidatoren eingetragen werden (RGZ 27 A 276). Dasselbe gilt, wenn bei der Auseinanderlegung ein Gesellschafter der aufgelösten offenen Handelsgesellschaft die Hauptniederlassung mit dem dazu gehörigen Grundstück, der andere Gesellschafter die Zweigniederlassung übernimmt (RGZ 36 A 204). Dagegen ist eine Auflassung nicht erforderlich, wenn bei Auflösung einer zweigliedrigen offenen Handelsgesellschaft der eine Gesellschafter das ganze Geschäft mit Aktiven und Passiven übernimmt. Er wird auf Grund der Anteilsanwachsung Alleineigentümer aller zum Gesellschaftsvermögen gehörigen Gegenstände (RG 65 227; 68 410; RGZ 50 194).

2. Auflassung ist erforderlich zur Übertragung des Eigentums der Grundstücke von einer aufgelösten Gewerkschaft neuen Rechts auf den Alleininhaber der Ruze (RGZ 25 A 129).

3. Auflassung ist erforderlich, wenn eine Versicherungsgesellschaft auf Gegenseitigkeit zur Umwandlung in eine Aktiengesellschaft aufgelöst wird und das Eigentum an den Grundstücken übergehen soll (RGZ 25 A 285¹⁾).

4. Im Falle der Auflösung einer Aktiengesellschaft durch Vereinigung mit einer anderen (der sogenannten Fusion) geht das Eigentum an den Grundstücken der aufgelösten Gesellschaft kraft des Titels der Gesamtnachfolge auf die übernehmende Gesellschaft ohne Auflassung über. § 306 HGB. Es ist dabei aber außer der Eintragung des Vermögensübertragung unter Ausschluß der Liquidation betreffenden Beschlusses der Generalversammlung der aufgelösten Gesellschaft entweder die Eintragung der erfolgten Erhöhung des Kapitals der übernehmenden Gesellschaft oder das Nichtvorhandensein einer solchen Erhöhung nachzuweisen (RGZ 38 A 230). Hat die aufnehmende Gesellschaft ihren Sitz im Ausland, so ist Auflassung erforderlich (RGZ 21 A 294).

II. 1. Die Auflassung ist erforderlich zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück auf einen Miterben, wenn der Erblasser in seinem Testament angeordnet hat, daß einer der Miterben das Nachlaßgrundstück zu Eigentum erhalten solle. Denn die Anordnung des Erblassers hat keine dingliche Wirkung, sondern begründet nur einen persönlichen Anspruch des übernahmeberechtigten Erben gegen die Miterben (RGZ 22 A 301; 24 A 106). Auch der Testamentsvollstrecker kann das Eigentum eines Nachlaßgrundstücks an einen Miterben nur durch Auflassung übertragen.

2. Die Überführung eines Nachlaßgrundstücks in das Vermögen einer

¹⁾ Besondere Ausnahmen von dieser Regel bestehen nur für gewisse Fälle der Veräußerung des Vermögens einer Aktiengesellschaft im ganzen und bei Umwandlung einer Aktiengesellschaft in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. §§ 304—306 HGB; §§ 80, 81 Ges. betr. Gesellsch. m. beschr. Haftg.

von den Erben unter sich gebildeten offenen Handelsgesellschaft erfordert Auflassung (RÖG 51 180). Dasselbe gilt von der Überführung eines zum Gesamtgut der fortgesetzten Gütergemeinschaft gehörigen Grundstücks in das Vermögen einer von den Teilhabern der Gütergemeinschaft gegründeten offenen Handelsgesellschaft (RÖG 45 230).

3. Auch wenn ein auf mehrere vererbtes Grundstück für die einzelnen Erben in Bruchteile zerlegt werden soll, ist Auflassung geboten (RÖG 24 A 106; 49 181; RÖG 57 432¹⁾). Desgleichen im umgekehrten Falle, wenn Miteigentümer eines Grundstücks das Eigentum nach Bruchteilen in Gesamthandseigentum verwandeln wollen, z. B. durch Einbringung des Grundstücks in eine von ihnen gegründete Gesellschaft (RÖG 56 96). Dagegen bedingt die Umwandlung einer offenen Handelsgesellschaft in eine Kommanditgesellschaft keine Auflassung (RÖG 39 A 222).

4. Die rechtskräftig bestätigte Auseinandersetzung unter Miterben, gemäß deren das Nachlaßgrundstück einem der Erben überwiesen ist, macht die Auflassung nicht entbehrlich (RÖG 22 A 301).

5. Auflassung ist nötig, wenn bei fortgesetzter Gütergemeinschaft der überlebende Elternteil gegen Abfindung der Kinder das Gesamtgut und die zu ihm gehörenden Grundstücke übernimmt (RÖG 31 A 373 [DÖG Hamm]; 36 A 200).

6. Dagegen ist die Umschreibung des Eigentums an dem zum Nachlaß gehörenden Grundstück auf den Namen eines Miterben ohne vorgängige Auflassung zulässig, wenn dem Miterben bei der Auseinandersetzung die Anteile der übrigen Miterben an dem Nachlasse übertragen sind. Denn eine solche Verfügung von Miterben über ihre Erbanteile hat dingliche Wirkung (RÖG 33 A 207; 35 A 76). Jedoch ist nunmehr eine Weiterveräußerung der Erbteile nicht angängig (RÖG 46 187).

7. Der Käufer des Anteils eines Erben kann ohne Auflassung im Wege des Berichtigungsverfahrens als Miteigentümer der Nachlaßgrundstücke eingetragen werden, da er infolge des Erbschaftskaufs auch in Ansehung der einzelnen Sachen an die Stelle des Verkäufers in die Erbengemeinschaft tritt und gleich den anderen Miterben ohne weiteres Miteigentümer zur gesamten Hand wird (RÖG 33 A 207).

III. Es bedarf nicht der Auflassung eines Grundstücks, das wesentlich in das Titelblatt eines anderen aufgenommen und nicht im Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs erworben ist; es genügt die Umschreibung zugunsten des wirklichen Eigentümers (RÖG 22 A 143).

IV. Durch Anlegung eines Begräbnisplatzes auf dem Grundstück eines Privaten seitens der Kirchengemeinde geht das Eigentum des Grundstücks nicht von selbst auf die Kirchengemeinde über; es bedarf dazu vielmehr der Auflassung (RÖG 21 A 297).

¹⁾ Hierbei muß, wenn mehrere Erben minderjährig sind, jeder Minderjährige durch einen besonderen Pfleger vertreten werden (RÖG 67 61).

§ 71. Auflassung sämtlicher Grundstücke eines Grundbuchblatts. Das Veräußerungsgeschäft.

Werden sämtliche Grundstücke eines Grundbuchblatts aufgelassen, so braucht in der Auflassungserklärung nur das betreffende Blatt ohne Hervorhebung der einzelnen Grundstücke angegeben zu werden¹⁾.

Das der Auflassung zugrunde liegende Veräußerungsgeschäft, also z. B. der Kauf-, Tausch-, Schenkungs- oder Erbteilungsvertrag, kann mündlich abgeschlossen werden. Allerdings bedarf nach § 313 Satz 1 BGB ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung. Es geben also privatschriftliche Kaufverträge kein Recht auf Auflassung des in ihnen verkauften Grundstücks, auch wenn die Urkunde zu den Akten eingereicht ist. Es wird aber nach § 313 Satz 2 BGB ein ohne Beobachtung dieser Form, also z. B. nur mündlich oder privatschriftlich geschlossener Vertrag seinem ganzen Inhalt nach gültig, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen. Wenn also die Beteiligten nicht befürchten, daß der eine von ihnen von dem bloß mündlich oder privatschriftlich, also in unverbindlicher Form, geschlossenen Vertrag vor der Auflassung wieder abgehen werde, und es sich um einfache und klare Verhältnisse handelt, so werden sie sich mit einem mündlichen Vertrag begnügen, um Weiterungen und vor allem auch die nicht unerheblichen Kosten einer gerichtlichen oder notariellen Vertragsbeurkundung zu vermeiden.

Bei Rentengutsverträgen und den im Falle der Enteignung über die freiwillige Abtretung von Grundeigentum geschlossenen Verträgen genügt die Schriftform. Art. 12 § 1 ABGB. Eine erleichterte Form gilt auch bei Grundstücksveräußerungsgeschäften mit öffentlichen Behörden²⁾. Art. 12 § 2 ABGB. Für die dingliche Erklärung (Eintragungsbewilligung des § 19 GBD) entbindet Art. 12 von der Beobachtung der Form des § 29 GBD nicht (RGZ 29 A 138).

Der Grundbuchrichter kommt sehr oft in die Lage, vor der Auflassung zwischen den Beteiligten einen Kaufvertrag zu beurkunden. Er muß also mit dem Abschluß eines solchen wohl vertraut sein. Besonders häufig werden vor dem Grundbuchrichter in ländlichen Bezirken sogenannte Gutsüberlassungsverträge geschlossen. Die Verträge ersetzen häufig vollständig letztwillige Verfügungen des Veräußerers. Der Verkäufer nämlich verkauft regelmäßig sein Besitztum an einen (meist den ältesten) Sohn für einen Kaufpreis, der den übrigen Kindern als Erbteil überwiesen

¹⁾ Es kann aber auch zur Bezeichnung der aufzulassenden Grundstücke auf den gleichzeitig beurkundeten obligatorischen Vertrag Bezug genommen werden.

²⁾ Vgl. RG 72 414. Dem Bürgermeister steht es zu, den Beurkundungsbeamten zu ernennen. Er kann sich auch selbst bestellen (RG 53 150).

und für sie auf dem verkauften Grundstück hypothekarisch sichergestellt wird. Der Verkäufer behält sich und seiner Ehefrau an dieser Kaufgeldhypothek den lebenslänglichen Zinsgenuß vor und bedingt sich und seiner Ehefrau auch noch ein Altenteil aus, das ebenfalls auf dem Grundstück sichergestellt wird. Diese Altenteilsverträge unterstehen der Vorschrift des § 311 BGB nur, wenn nach dem Inhalt des Vertrags der Verkäufer sein Vermögen als Gesamtheit und mit diesem seine Grundstücke im ganzen oder zu einem Bruchteil dem Erwerber übertragen, nicht aber, wenn er ohne Rücksicht auf sein etwaiges sonstiges Vermögen nur die Grundstücke und deren Zubehör übereignen will (RGZ 35 A 238).

Ein solcher Kaufvertrag mit anschließender Auflassung wird etwa folgendermaßen lauten:

Eingegangen denselben, vormittags 10 Uhr 30 Minuten.
Lobau, den 6. März 1922. Schulke.

Anwesend: Amtsgerichtsrat Schulke als Richter.

Es erscheinen:

1. der Bauer Karl Gerber aus Buchhain;
2. dessen Sohn, Friedrich Gerber, ebendaber, 27 Jahre alt¹⁾.

Die Erschienenen sind dem Richter bekannt. Sie schlossen folgenden Kaufvertrag:

§ 1.

Der Erschienene zu 1. verkauft an seinen Sohn, den Erschienenen zu 2., sein im Grundbuch von Buchhain Bd. X Bl. Nr. 143 verzeichnetes Grundstück nebst allem Zubehör für den Übernahmepreis von 30000 Mark und das im § 3 näher bezeichnete Altenteil.

§ 2.

Das Kaufgeld von 30000 Mark überweist der Verkäufer seinen drei Kindern, dem Schlosser Max Gerber in Berlin, der minderjährigen Klara und der gleichfalls minderjährigen Auguste Gerber in Buchhain zu je 10000 Mark, als vorbeschriebenes Vatererbe, mit der Maßgabe, daß der Zinsgenuß ihm und seiner Ehefrau lebenslänglich zusteht. Die 30000 Mark werden dem Käufer gestundet. Er verpflichtet sich, das Kapital von heute ab mit sechs vom Hundert in halbjährigen Teilbeträgen zu verzinsen und sechs Monate nach Kündigung zu zahlen. Die Kündigung soll für die Gläubiger bei pünktlicher, d. h. innerhalb einer Woche nach dem Fälligwerden erfolgter Zinszahlung bis zum Tode des Verkäufers und dessen Ehefrau Amalie geborenen Neßbandt ausgeschlossen sein. Hypothekenbriefe sollen nicht gebildet werden. Die Teilbeträge von je 10000 Mark sollen untereinander gleichen Rang haben. Der Käufer bewilligt und beantragt die Eintragung der Hypothek mit den vorerwähnten Zins- und Zahlungsbestimmungen im Grundbuch des Pfandgrundstücks.

§ 3.

Der Käufer gewährt dem Verkäufer und dessen Ehefrau folgendes lebenslängliches Altenteil:

Freie und alleinige Benutzung der Stube rechts vom Eingang nebst Kammer und darunter liegendem Keller. Mitbenutzung der Küche sowie des Hofes; freie Feuerung und Heizung; freies standesgemäßes Be-

¹⁾ Die Feststellung des Alters im Protokoll empfiehlt sich, da es mitunter vorkommt, daß Väter an noch minderjährige Söhne auflassen wollen.

gräbnis¹⁾. Die Altstijer sind berechtigt, statt dieses Altenteils jährlich 500 Mark in barem Gelde, zahlbar in vierteljährlichen Teilbeträgen zu verlangen. Stirbt einer der Altstijer, so behält der Überlebende das Altenteil oder die an seine Stelle tretende Rente unverkürzt.

Der Jahreswert des Altenteils wird auf 500 Mark angegeben²⁾.

Der Höchstbetrag des Erläses für den Fall des Erlöschens durch Zuschlag wird auf 7500 Mark festgesetzt³⁾.

Der Verkäufer ist 69, seine Ehefrau 65 Jahre alt²⁾.

Der Käufer bewilligt und beantragt die Eintragung des Altenteils im Grundbuch des gekauften Grundstücks, und zwar mit dem Range vor der Hypothek von 30000 Mark. Zur Lösung des Rechts soll der Nachweis des Todes der Berechtigten genügen.

§ 4.

Die Übergabe des Grundstücks erfolgt heute. Nutzungen und Lasten gehen von heute ab auf den Käufer über.

§ 5.

Die Kosten des Vertrags übernimmt der Käufer. Er bittet um eine Ausfertigung des Vertrags.

Demnächst erklärten die Erschienenen:

Wir sind darüber einig, daß das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück auf den Erschienenen zu 2. übergehen soll.

Ich, der Erschienene zu 2., beantrage die Eintragung der Eigentumsveränderung in das Grundbuch und bitte, den in dem Kaufvertrag gestellten Eintragungsanträgen stattzugeben. Die Kosten übernehme ich, der Erschienene zu 2.

v. g. u.

Karl Gerber.

Friedrich Gerber.

Schulke,

Amtsgerichtsrat.

Auf diese Verhandlung setzt der Amtsgerichtsrat Schulke den Eingangsvermerk und folgende Verfügung:

B.

1. Einzutragen im Grundbuch von Buchhain Bd. XX Bl. Nr. 143.

a) Abt. I Sp. 1—3.

Bauer Friedrich Gerber in Buchhain
1 und 2.

Aufgelassen am 6. März 1922 und eingetragen am . . März 1922.

b) Abt. II Sp. 1—5.

Nr. 5. 1 u. 2. Ein Altenteil für den Bauer Karl Gerber in Buchhain und dessen Ehefrau Amalie geb. Neßbandt ebenda, nach Maßgabe der Bewilligung vom 6. März 1922. Der Höchstbetrag des Erläses für den Fall des Erlöschens durch den Zuschlag ist

¹⁾ Naturalien sind in diesem Altenteil nicht vorgesehen, da die Altstijer sich von den Zinsen der 30000 Mark verpflegen können.

²⁾ Diese Angaben sind für die Berechnung der Kosten erforderlich; über die Berechnung des Wertes des Altenteils vgl. § 21 Nr. 5 BGB.

³⁾ Eine solche Bestimmung ist nach § 882 BGB zulässig und bedarf der Eintragung in das Grundbuch.

auf 7500 Mark (i. W.)¹⁾ festgesetzt. Zur Löschung des Rechts soll der Nachweis des Todes der Berechtigten genügen.

Eingetragen mit dem Range vor der Hypothek von 30000 Mark Abt. III Nr. 4 am . . . März 1922.

c) Abt. III Sp. 1—4.

Nr. 4. 1 u. 2. 30000 (i. W.) Mark Kaufpreis als vorbeschriebenes Vatererbe mit sechs vom Hundert jährlich in halbjährlichen Teilbeträgen vom 6. März 1922 ab verzinslich, zahlbar sechs Monate nach Kündigung, die jedoch bei pünktlicher, d. h. innerhalb einer Woche nach dem Fälligwerden erfolglicher Zinszahlung bis zum Tode des Bauern Karl Gerber in Buchhain und dessen Ehefrau Almalie geb. Neßband ausgeschlossen ist, zum Teilbetrage von je 10000 Mark für den Schlosser Max Gerber in Berlin, für die minderjährige Klara Gerber in Buchhain und die minderjährige Auguste Gerber ebenda. Die Teilbeträge haben untereinander gleichen Rang. Der Zinsgenuß steht dem Karl Gerber und dessen Ehefrau lebenslänglich zu. Die Erteilung von Briefen ist ausgeschlossen.

Eingetragen mit dem Range nach dem Altenteil Abt. II Nr. 3 am . . . März 1922.

2. Die frühere Eigentumseintragung ist rot zu unterstreichen.

3. Nachricht: von der Eintragung in Abt. I:

- a) dem Katasteramt, Zuwachssteueramt und Finanzamt,
 - b) dem früheren Eigentümer,
 - c) dem jetzigen Eigentümer,
 - d) den dinglich Berechtigten unter Angabe des Veräußerungspreises;
- von der Eintragung in Abt. II: dem neuen Eigentümer und den Altägern,
 von der Eintragung in Abt. III: dem neuen Eigentümer, den Altägern und den drei Gläubigern.

4. Ausfertigung des Kaufvertrags an den neuen Eigentümer.
 Lobau, den 6. März 1922. Schulze.

Ein anderer Kaufvertrag wird etwa folgendermaßen lauten:

Lobau, den 24. April 1922.

Es erschienen vor dem unterzeichneten Richter:

- 1. der Kaufmann Karl Weiß in Lobau,
- 2. der Rentner Arthur Conrod, ebenda.

Die Erschienenen sind dem Richter bekannt. Sie errichteten nachstehenden Kaufvertrag: § 1.

Der Erschienene zu 1. verkauft sein in Lobau in der Berliner Straße 6 belegenes, im Grundbuch von Lobau Bd. II Bl. Nr. 31 verzeichnetes Grundstück mit allem Zubehör an den Erschienenen zu 2. für den Preis von 50000 Mark — fünfzigtausend Mark. Von diesem Kaufpreis entfallen auf das Zubehör 8000 Mark²⁾.

¹⁾ Der Höchstbetrag muß nach § 16 Abs. 2 Mlg Bfg in dem Vermerke mit Buchstaben geschrieben werden.

²⁾ Dieser Zusatz empfiehlt sich, um auszudrücken, daß der Veräußerungspreis für das Grundstück allein nur 42000 Mark beträgt und daher nach diesem Betrage, falls nicht der gemeine Wert höher ist, die Grunderwerbsteuer zu berechnen ist (§ 11 f. des Grunderwerbsteuergesetzes vom 12. September 1919, RGBl. S. 1617, § 154 der Abg. Ordnung vom 13. Dezember 1919, RGBl. S. 1993).

§ 2.

Das Kaufgeld wird, wie folgt, belegt:

Der Käufer hat heute, wie der Verkäufer quittierend anerkennt, 10000 Mark bar an den Verkäufer gezahlt.

Der Käufer übernimmt die auf dem gekauften Grundstück eingetragenen Hypotheken von zusammen 20000 Mark mit den Zinsen von heute ab an Stelle des Verkäufers als Selbstschuldner in Anrechnung auf den Kaufpreis. Verkäufer verpflichtet sich, sofort nach erfolgter Eigentumseintragung den Gläubigern die Schuldübernahme gemäß § 416 Abs. 2 BGB mitzuteilen und den Käufer von der Erteilung oder Verweigerung der Genehmigung alsbald zu benachrichtigen.

Der Rest mit 20000 Mark wird dem Käufer gestundet. Dieser verpflichtet sich, das Kapital von heute ab mit jährlich sechs vom Hundert in halbjährlichen Teilen zu verzinsen und sechs Monate nach Kündigung zu zahlen. Die Kündigung soll jedoch dem Verkäufer bei pünktlicher, d. h. innerhalb einer Woche nach dem Fälligwerden erfolgter Zinszahlung nicht früher als zum 1. Januar 1926 gestattet sein. Für diese Forderung bestellt der Käufer an dem bezeichneten Grundstück Hypothek. Zugleich bewilligt und beantragt er die Eintragung der Restkaufgeldforderung nebst den angegebenen Zins- und Zahlungsbedingungen im Grundbuch des Pfandgrundstücks, sobald die Auflassung an ihn geschehen sein wird. Der Hypothekenbrief soll dem Gläubiger ausgehändigt werden.

§ 3.

Die Übergabe des Grundstücks erfolgt heute. Nutzungen und Lasten gehen vom 1. Mai 1922 ab auf den Käufer über.

Die Auflassung soll spätestens in 14 Tagen stattfinden.

§ 4.

Die Kosten und Stempel dieses Vertrags, der Auflassung und der Eintragungen im Grundbuch übernimmt der Käufer.

v. g. u.

Karl Weiß,
Arthur Conrod.

Schmidt,
Amtsgerichtsrat.

Wegen der Grunderwerbsteuer und der Wertzuwachssteuer vgl. oben §§ 11 und 29.

§ 72. Auflassung einzelner von mehreren auf einem Grundbuchblatt eingetragenen Grundstücken.

Es muß unterschieden werden, ob es sich um die Auflassung eines einzelnen selbständigen Grundstücks handelt, das mit anderen Grundstücken zusammen auf einem Grundbuchblatt eingetragen ist, oder ob nur ein Teil eines Grundstücks abgezweigt werden soll.

Im Grundbuch von Lobau Bd. V Bl. Nr. 112 steht im Verzeichnis der Grundstücke unter Nr. 1 „bebauter Hofraum“ und unter Nr. 2 „Garten am Stadtfsee“ eingetragen. Der eingetragene Eigentümer von Lobau Bd. V Bl. Nr. 112, der Schächtermeister Richard Kretschmer, will den Garten unter Nr. 2 des Verzeichnisses an den Fabrikbesitzer Edmund Buchholz auflassen. Da der Garten als selbständiges Grundstück aufgeführt ist, so

macht die Auflassung weiter keine Schwierigkeiten, insbesondere bedarf es nicht der Vorlegung eines beglaubigten Auszugs aus dem Steuerbuch nebst Karte. Letzteres wäre nur erforderlich, wenn der Garten kein selbständiges Grundstück, sondern Bestandteil des „bebauten Hofraums“ wäre.

Es lautet daher die aufzunehmende Verhandlung:

Eingegangen denselben vormittags 9 Uhr 23 Minuten¹⁾.

Schmidt.

Lobau, den 6. Juni 1922.

Es erschienen vor dem unterzeichneten Richter:

1. der Schlächtermeister Richard Kretschmer in Lobau;
2. der Fabrikbesitzer Edmund Buchholz, ebenda.

Die Erschienenen sind dem Richter bekannt.

Sie erklärten:

Wir sind darüber einig, daß das Eigentum an folgendem im Grundbuch von Lobau Bd. V Bl. Nr. 112 unter Nr. 2 des Verzeichnisses der Grundstücke verzeichneten Grundstücke:

Garten am Stadtsee, Kartenblatt 3, Parzelle Nr. 120 von 36 a 33 qm Größe und 2,43 Mtr. Reinertrag auf den Erschienenen zu 2. übergehen soll.

Der Erschienenene zu 2. erklärte:

Ich beantrage:

1. die Eigentumsänderung in das Grundbuch einzutragen,
2. das Grundstück auf ein neues Grundbuchblatt zu übertragen.

Die Kosten übernimmt der Erschienenene zu 2.

Der Wert des Gegenstandes der Auflassung beträgt 1500 Mark.

v. g. u.

Richard Kretschmer.

Edmund Buchholz.

Schmidt,

Amtsgerichtsrat.

Der Grundbuchrichter muß bei solchen Auflassungen sorgfältig prüfen, ob das Grundbuchblatt, von dessen Bestand ein Grundstück abgezweigt werden soll, belastet ist oder nicht. Sind keine Lasten in Abt. II oder III eingetragen, so steht der lasten- und pfandfreien Abschreibung des Grundstücks nichts im Wege. Ist aber das Stammgrundstück belastet, so kann das abzuzweigende Grundstück nur dann lasten- und pfandfrei abgeschrieben werden, wenn die eingetragenen Berechtigten das Grundstück wegen ihrer Rechte aus der Verbindlichkeit entlassen und in die lasten- und pfandfreie Abschreibung gewilligt haben²⁾; die Hypothekengläubiger, über deren Forderung ein Brief gebildet ist, müssen außerdem die Briefe vorlegen, damit auf ihnen die Entlassung des Grundstücks aus der Pfandverbindlichkeit vermerkt wird.

¹⁾ Dieser Vermerk wird erst nach beendeter Auflassung auf die Urkunde gesetzt.

²⁾ Unter Umständen genügt auch statt dessen die Vorlegung eines sog. Unschädlichkeitszeugnisses, das die Vorsteher der Kulturämter ausstellen; vgl. unten § 73.

In unserem Fall sind Lasten auf dem Stammgrundstück nicht eingetragen; es kann daher der Garten ohne weiteres lasten- und pfandfrei abgeschrieben werden. Der Amtsgerichtsrat Schmidt erläßt folgende Verfügung:

B.

1. Einzutragen im Grundbuch von Lobau Band V Blatt Nr. 112. Verzeichn. der Grundstücke, Spalte Abschr. zur lfd. Nr. der Grdst.: 2. Übertragen nach Band . . . Blatt Nr. . . .¹⁾ dieses Grundbuchs am . . . Juni 1922.
2. In dem Verzeichn. der Grundstücke sind zu Nr. 2 die Eintragungen in den Sp. 1 bis 12 rot zu unterstreichen.
3. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Band . . . Blatt Nr. . . .¹⁾ A. Verzeichnis der Grundstücke. a) Spalten 1 bis 10.

Lfd. Nummer der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurbuch		Grundsteuer- mutterrolle	Gebäude- steuerrolle	Wirtschafts- art und Lage	Größe		Grund- steuer- rein- ertrag	Gebäudesteuer- nutzwert
			Karten- blatt (Fur) Nr.	Parzelle Nr.				ha	a qm		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	—	Lobau	3	120	— ²⁾	— ³⁾	Garten am Stadtsee	—	36 33	2 43	— ³⁾

b) Spalte Bestand und Zuschreibungen:

Zur laufenden Nummer der Grundstücke: 1.
Von Band V Blatt Nr. 112 dieses Grundbuchs hierher übertragen
am . . . Juni 1922.

B. Abt. I Sp. 1—3.

Sp. 1. Fabrikbesitzer Edmund Buchholz in Lobau.

Sp. 2. 1.

Sp. 3. Aufgelassen am 6. Juni 1922 und eingetragen am . . . Juni 1922.

3. Bekanntmachung der Eintragungen an:

a) das Katasteramt, Zuwachssteueramt und Finanzamt,

b) den neuen Eigentümer,

c) den früheren Eigentümer.

4. Nachricht zu den Grundakten von Lobau Band
Blatt Nr. . . .

Lobau, den 6. Juni 1922.

Schmidt.

¹⁾ Die Band- und Blattnummer füllt der Grundbuchführer bei der Eintragung aus; schloß z. B. bisher das Grundbuch von Lobau mit Bd. XXV Bl. Nr. 685, so bekommt das neu anzulegende Blatt die Nr. 686 in Bd. XXV.

²⁾ Der bisherige Grundsteuermutterrollen-Artikel ist hier nicht einzutragen, da das abgezwigte Grundstück im Steuerbuch eine neue Nummer bekommt.

³⁾ Die Spalten 6 und 10 bleiben unausgefüllt, da auf dem Garten keine Gebäude stehen.

Die Auflassungsverhandlung nebst Anlagen und die Verfügung kann entweder zu den Grundakten des Blattes genommen werden, auf das das Grundstück übertragen wird, oder zu denen des Blattes, von dem das Grundstück abgeschrieben wird. Vorschriften bestehen hierüber nicht. Zu den anderen Akten ist dann aber eine Nachricht zu geben, die zweckmäßig in einer beglaubigten Abschrift der Verfügung besteht, soweit diese für das betreffende Blatt von Interesse ist.

Buchholz hätte auch in der Verhandlung den Antrag stellen können, den Garten auf das seinen sonstigen Grundbesitz verzeichnende Grundbuchblatt Lobau Bd. XIII Bl. Nr. 143 zu übertragen; er hatte auch dem Amtsgerichtsrat Schmidt gegenüber den Wunsch ausgesprochen, den Garten mit seinem übrigen Besitz auf Lobau Bd. XIII Bl. Nr. 143 vereinigt zu sehen. Der Richter hatte ihm aber auseinandergesetzt, daß daraus leicht Verwirrung entstehen könne, weil die Bd. XIII Bl. Nr. 143 verzeichneten Grundstücke mit Lasten und Hypotheken beschwert seien, während der Garten unbelastet sei. Darauf hatte Buchholz die Übertragung des Gartens auf ein neues Blatt beantragt.

§ 73. Auflassung von Trennstücken. Parzellierung. Das Katastermaterial.

Die Auflassung von Trennstücken, die sogenannte Parzellierung, kommt in der Praxis sehr häufig vor, und es muß daher jeder Grundbuchrichter mit allen dabei in Betracht kommenden Vorschriften genau vertraut sein.

Vor allem ist zu beachten, daß ein Teil eines Grundstücks von diesem nur abgeschrieben werden soll, wenn ein beglaubigter Auszug aus dem Steuerbuch sowie eine von dem Fortschreibungs-(Kataster-)beamten beglaubigte Karte¹⁾ vorgelegt wird, aus denen die Größe und die Lage des Teils ersichtlich ist²⁾. Der Teil muß im Steuerbuch unter einer besonderen Nummer verzeichnet sein, es sei denn, daß nach dem Ermessen der Grundsteuerbehörde die deutliche Darstellung der Nummer in der Karte unausführbar ist. Der Vorlegung einer Karte bedarf es nicht, wenn bei der Abschreibung eine Änderung der Karte nicht eintritt. § 30 Abs. 1 Allg. Vfg. Der Vorlegung des Auszugs und der Karte bedarf es nicht zu Abschreibungen, die auf Erfuchen einer Auseinandersetzungs-

¹⁾ Für die Erteilung des Auszugs und der Karte galten gemäß § 30 Abs. 3 Allg. Vfg. früher die Allg. Vfg. vom 27. Juni 1874 (ZMBl. S. 202), 5. Juni 1877 (ZMBl. S. 103), 2. Juli 1885 (ZMBl. S. 233) und 17. August 1888 (ZMBl. S. 199). Diese Bestimmungen sind jetzt durch die Allg. Vfg. vom 18. Februar 1911 (ZMBl. S. 91) ersetzt.

²⁾ Wegen der katasteramtlichen Behandlung der Abschreibung solcher Teile, deren Flächeninhalt weniger als $\frac{1}{2}$ qm beträgt, vgl. die durch Grundverfügung vom 9. Mai 1916 (ZMBl. S. 105) mitgeteilte R. Vfg. des Finanzministers vom 27. März 1916 II 2995.

behörde auf Grund eines von ihr bestätigten Rezeses oder auf Ersuchen der zuständigen Behörde auf Grund eines Enteignungsbeschlusses erfolgen sollen. Art. 30 Abs. 4 Allg. Bfg. In der Praxis kommt man aber auch in diesen Fällen ohne Auszug nicht weiter, weil man ohne ihn den auf dem Stammgrundstück nach Abschreibung des Trennstücks verbleibenden Bestand nicht richtig und vollständig eintragen kann.

Mit der Einrichtung der Katasterauszüge muß sich der Grundbuchrichter vertraut machen, wie er auch die Einrichtung des Katasters überhaupt, wenigstens in den Grundzügen, kennen muß¹⁾; er muß die Auszüge zu lesen verstehen, da er sie sonst nicht richtig benutzen kann. Die Schwierigkeiten, die sich für den Anfänger bei Parzellierungen ergeben, beruhen zum größten Teil darauf, daß die Auszüge nicht richtig verstanden werden.

Die Auszüge werden in doppelter Art erteilt: entweder stellen sie nur das abgezweigte Trennstück dar oder sie geben auf zwei gegenüberliegenden Seiten den alten Bestand des Stammgrundstücks vor eingetretener Änderung und den neuen Bestand des Stammgrundstücks nach eingetretener Veränderung unter besonderer Aufführung des abgezweigten Trennstücks an.

Der erstgedachte Auszug, der nur das abgezweigte Trennstück umfaßt, genügt in den Fällen, in denen ein Stück abgeschrieben werden soll, das schon auf dem Stammgrundstück eine besondere Parzellennummer hatte. Sind also z. B. auf dem Stammgrundstück zwei Wiesen- und zwei Weideparzellen mit den Katasterbezeichnungen Krtbl. 18 Nr. 20, 21, 22 und 23 eingetragen und soll die eine Weideparzelle Krtbl. 18 Nr. 22 abgezweigt werden, so braucht das Katasteramt nur über diese Parzelle einen Auszug zu erteilen; der Grundbuchrichter weiß dann, daß beim Stammgrundstück die Parzellen Krtbl. 18 Nr. 20, 21 und 23 verbleiben, und kann sie als Restbestand neu vortragen. Anders liegt die Sache, wenn nur ein Teil der Parzelle Nr. 22 abgezweigt werden soll. In diesem Falle genügt es nicht, wenn in dem Auszug nur die abgezweigte Teilparzelle dargestellt wird; denn der Grundbuchrichter weiß dann nicht, welcher Bestand dem Stammgrundstück verbleibt. In diesen Fällen ist daher ein Auszug beizubringen, der auch den Bestand des Stammgrundstücks vor und nach eingetretener Veränderung berücksichtigt.

Nicht selten ergibt eine Vergleichung des in dem Auszug vermerkten alten Bestandes mit der Eintragung im Grundbuch eine Verschiedenheit, und diese muß dann zunächst durch Rückfrage beim Katasteramt aufgeklärt

¹⁾ Eine lehrreiche Übersicht hierüber und über die Entwicklung des Katasters geben Dernburg und Hinrichs, Preuß. Hypothekenrecht § 17 S. 166ff.

werden, wenn sie nicht, was häufig der Fall ist, schon aus dem Auszug selbst hervorgeht. So treten namentlich bei den aus Anlaß der Abzweigung des Trennstücks stattgefundenen Neuvermessungen Veränderungen in den Größenangaben ein, weil bei früheren Vermessungen die Größe zu hoch oder zu niedrig angegeben war. Auch Abgang an Reinertrag ist nicht selten zu verzeichnen, wenn in letzter Zeit Teile des Grundstücks zu Straßen, Plätzen u. dgl. veranlagt sind.

Hat der Grundbuchrichter die Übereinstimmung des im Auszug verzeichneten alten Bestandes mit den Grundbucheintragungen festgestellt und etwaige Verschiedenheiten aufgeklärt, so kann er nunmehr aus dem auf der gegenüberliegenden Seite des Auszuges aufgeführten neuen Bestande nach eingetretener Veränderung leicht entnehmen, welches Stück abgezweigt werden soll und welcher Bestand dem Stammgrundstück verbleibt.

Die Auszüge und die daran befindlichen Karten werden jeder Verhandlung über eine Auflassung von Trennstücken zugrunde gelegt, und der Richter wird, um jeden Irrtum¹⁾ zu vermeiden, die Beteiligten unter Vorlegung des Katastermaterials ausdrücklich befragen, ob das in dem Auszug aufgeführte Trennstück auch tatsächlich dasjenige ist, welches aufgelassen werden soll. Besser als aus dem Auszug werden die Beteiligten sich aus der Karte über das Trennstück benehmen können; der Richter wird also auf der Karte das Stück auffuchen und den Beteiligten zur Erklärung bezeichnen.

Bei der Abzweigung von Trennstücken muß der Richter ferner beachten, daß die Lasten des Stammgrundstücks von Amts wegen auf das abgezweigte Stück mit übertragen werden müssen, wenn nicht Entlastungs- oder Entpfändungserklärungen der eingetragenen Berechtigten vorliegen (RGZ 22 A 317; 31 A 281)²⁾.

¹⁾ Die Wirksamkeit einer Auflassung wird aber nicht dadurch beeinträchtigt, daß die aufgelassene Parzelle im Auflassungsprotokoll mit einer Nummer bezeichnet ist, die nach den Grundsteuerbüchern einer anderen Parzelle zukommt, sofern nur in der Form des § 29 GBD nachgewiesen wird, daß sämtliche bei der Auflassung beteiligte Personen oder ihre Vertreter bei der Auflassung mit der unrichtigen Nummer die wirklich gemeinte Parzelle bezeichnen wollten und die Erklärung der übrigen Personen in diesem Sinne verstanden haben (RGZ 37 A 262).

²⁾ Wird die Last nicht mitübertragen, so gilt sie nach § 47 Abs. 2 GBD als gelöscht, und zwar auch dann, wenn die Mitübertragung aus Versehen unterblieben ist. Hierbei ist aber vorausgesetzt, daß es sich um ein Recht handelt, das durch die Löschung in seinem Bestande, insbesondere durch gutgläubigen Erwerb, beeinträchtigt werden kann. Ein solches Recht ist z. B. die Rentenbankrente nicht. Ist also der Vermerk der Rentenpflichtigkeit verhehentlich nicht mitübertragen, so ist die Übertragung nachträglich zu bewirken (RGZ 27 A 115). Vgl. auch Gütthe Anm. 18 zu § 47, Anm. 10 zu § 54 GBD.

Aus wirtschaftspolitischen Gründen sind Ausnahmen zugelassen. Müßte in jedem Falle die Zustimmung der Realgläubiger eingeholt werden, so würde angeichts der mit der Ermittlung des Aufenthalts und der Legitimation der Berechtigten verbundenen Kosten und dem nicht seltenen Widerstand der Gläubiger die Abtrennung von Grundstücksteilen sehr erschwert werden. Diese Erschwerung würde dem Staatsinteresse widersprechen; denn die Abtrennung begünstigt die Sekhaftmachung ländlicher Arbeiter und die Gründung von Kleinstellen und befördert die Ausführung von Wegebau- und Eisenbahnanlagen, von Flußregulierungen, Grenzberichtigungen u. dgl. Deshalb sind an Stelle der Enthastungs- oder Entpändungserklärungen in gewissen Fällen Unschädlichkeitszeugnisse der Auseinanderetzungsbehörden zugelassen, s. PrG vom 27. Juni 1860 (GS 384); Art. 120 GGWB; Art. 19, 20 AGWB; § 83 GBD; Art. 20 AGWB. Sie werden nach dem Gesetz vom 3. Juni 1919 (GS S. 101) von dem Vorsteher des Kulturamts, bei Objekten über 600 Mark mit Genehmigung des Präsidenten des Landeskulturamts, ausgestellt. Nach Art. 20 AGWB erstreckt sich die Wirkung eines von der zuständigen Behörde ausgestellten Unschädlichkeitszeugnisses nur auf Reallasten, Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, mit denen das Grundstück belastet ist, von dem ein Teil lastenfrei abgeschrieben werden soll. Falls andere eingetragene Rechte, insbesondere öffentlich-rechtlicher Natur, z. B. die zu den Lasten mit öffentlich-rechtlichem Charakter gehörenden Roggenrenten an dem Grundstück bestehen, so kann der Grundbuchrichter den abveräußerten Teil des Grundstücks auf Grund des Urteiles frei von solchen Rechten nicht abschreiben (RGZ 22 A 317; 31 A 281).

Die vorerörterten Vorschriften beziehen sich nur auf die Abveräußerung von Grundstücksteilen, nicht aber auch auf die Veräußerung eines von mehreren selbständigen zu einem Realverbände gehörenden, auf demselben Blatte gebuchten Grundstücken (RGZ 44 226).

Endlich ist in jedem einzelnen Falle darüber zu verhandeln, ob das Trennstück auf ein neues Grundbuchblatt oder auf ein bereits bestehendes übertragen werden soll. Letzteres kann nur geschehen, wenn daraus keine Verwirrung zu besorgen ist. Eine Zuschreibung zu bereits vorhandenem Grundbesitz wird daher regelmäßig nur erfolgen, wenn entweder sowohl das bereits vorhandene wie das neu hinzukommende Stück unbelastet oder wenn sie mit denselben Lasten beschwert sind.

Beispiele.

Im Grundbuch von Lobau Bb. IV Bl. Nr. 93, dessen eingetragener Eigentümer der Schuhmachermeister Albert Reusch in Lobau ist, ist in den Sp. 1 bis 10 des Verzeichnisses der Grundstücke folgendes eingetragen:

Sfde. Nummer der Grundfläche	Bisherige Sfde. Nr. der Grundfläche	Ge- markung	Flurbuch		Grundsteuer- mutterrolle	Gebäude- steuerrolle	Wirtschafts- art und Lage	Größe		Grund- steuer- rein- ertrag	Gebäudesteuer- müfungswert	
			Karten- blatt (Flur) Nr.	Parzelle Nr.				ha	qm			Flr. $\frac{1}{100}$
1	2	3	4	5	6 ¹⁾	7	8		9	10 ¹⁾		
1	—	Lobau	18	20, 21 22 u. 23	13	—	Wiese und Weide am Tiefen See	26	33	1	13	—

Es soll jetzt die Parzelle Artbl. 18 Nr. 22 abgezweigt und auf ein neues Grundbuchblatt übertragen werden. Belastet ist das Grundstück Lobau Bb. IV Bl. Nr. 93 nicht. Die aufzunehmende Verhandlung lautet:

Eingegangen denselben, vormittags 11 Uhr 33 Minuten²⁾.

1 Anlage Schmidt.

Amtsgericht Lobau, den 31. Juli 1922.

Es erschienen vor dem unterzeichneten Richter:

1. der Schuhmachermeister Albert Reusch in Lobau,
2. der Kaufmann Walter Collin, ebenda.

Die Erschienenen sind dem Richter bekannt.

Sie überreichten einen beglaubigten Auszug aus dem Steuerbuch nebst Karte³⁾ und erklärten: Wir sind darüber einig, daß das Eigentum an folgendem Trennstück, das bisher zu dem im Grundbuch von Lobau Band IV Blatt Nr. 93 unter der laufenden Nummer 1 verzeichneten Grundstück gehörte:

Flurbuch Artbl. 18 Parzelle Nr. 22, Weide am Tiefen See von 5 a 30 qm Größe und 0,11 Flr. Reinertrag auf den Erschienenen zu 2. übergehen soll.

Der Erschienenen zu 2. erklärte:

Ich beantrage:

1. die Eigentumsänderung in das Grundbuch einzutragen,
2. das Trennstück auf ein neues Grundbuchblatt zu übertragen.

Die Kosten übernimmt der Erschienenen zu 2.

Der Wert des Gegenstandes der Auflassung beträgt 600 Mark.

v. g. u.
Albert Reusch.

Walter Collin. Schmidt, Amtsgerichtsrat.

¹⁾ Auf dem Grundstück stehen keine Gebäude; die Spalten 6 und 10 sind daher unausgefüllt geblieben.

²⁾ Dieser Vermerk wird erst nach Abschluß der Verhandlung auf diese gesetzt.

³⁾ Eine Karte ist nicht unbedingt erforderlich, weil eine Änderung der bisherigen Karte nicht eintritt; anders läge die Sache, wenn die Parzelle Artbl. Nr. 22 geteilt würde in $\frac{212}{22}$ und $\frac{213}{22}$ und wenn $\frac{212}{22}$ dem Stammgrundstück verbliebe, während $\frac{213}{22}$ abgezweigt werden sollte; dann wäre eine Karte nötig.

Die darauf ergehende Verfügung lautet:

B.

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Band IV Bl. Nr. 93

A. Verzeichnis der Grundstücke:

a) Spalte Abschreibungen.

Zur lfd. Nr. der Grdst.: 1.

Von Nr. 1 die Parzelle Kartenblatt 18 Nr. 22 von 5 a 30 qm Größe übertragen nach Band . . .¹⁾ Blatt Nr. . . .¹⁾ dieses Grundbuchs am . . . August 1922. Rest: lfd. Nr. 2.

b) Spalten 1—10.

Lfd. Nummer der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurbuch		Grundsteuer-mutterrolle	Gebäude-feuerrolle	Wirtschafts-art und Lage	Größe			Grund-steuer-rein-ertrag	Gebäudefeuer-nutzungswert	
			Karten-blatt (Flur) Nr.	Parzelle Nr.				ha	a	qm			
1	2	3	4	5	6	7	8			9	10		
2	Rest von 1	Lobau	18	20, 21 u. 23	13	—	Wiese und Weide am Tiefen See	—	21	3	1	02	—

2. In dem Verzeichnis der Grundstücke sind die Eintragungen zu Nr. 1 in den Sp. 1 bis 12 rot zu unterstreichen.

3. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Band . . . Blatt Nr. . . .¹⁾

A. Verzeichnis der Grundstücke.

a) Spalten 1—10.

Lfd. Nummer der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flurbuch		Grundsteuer-mutterrolle	Gebäude-feuerrolle	Wirtschafts-art und Lage	Größe			Grund-steuer-rein-ertrag	Gebäudefeuer-nutzungswert	
			Karten-blatt (Flur) Nr.	Parzelle Nr.				ha	a	qm			
1	2	3	4	5 ²⁾	6	7	8			9	10		
1	—	Lobau	18	22	—	—	Weide am Tiefen See	—	5	30	—	0,11	—

¹⁾ Diese Nummern füllt der Grundbuchführer bei der Eintragung aus; der Grundbuchrichter weiß in der Regel bei seiner Verfügung nicht, welche Nummer das neu anzulegende Blatt bekommt.

²⁾ Die Grundsteuer-mutterrollen-Artikelnummer läßt sich noch nicht eintragen; die abgezwigte Parzelle wird vom Katasteramt nach Mitteilung der Eigentumsveränderungsliste auf einen neuen Artikel übertragen; die neue Artikelnummer wird später dem Grundbuchamt mitgeteilt und wird dann nachgetragen.

- b) Spalte Bestand u. Zuschreibungen:
Zur lfd. Nr. der Grdst.: 1. Von Band IV Blatt Nr. 93 dieses Grundbuchs hierher übertragen am . . . August 1922.
B. Abt. I Spalten 1—3:
Sp. 1. Kaufmann Walter Collin in Lobau.
Sp. 2. 1.
Sp. 3. Aufgelassen am 31. Juli 1922 und eingetragen am . . . August 1922.
4. Bekanntmachung der Eintragungen an:
a) das Katasteramt, Zuwachssteueramt und Finanzamt,
b) den neuen Eigentümer,
c) den früheren Eigentümer.
5. Nachricht zu den Grundakten von Lobau Bd. . . . Blatt Nr. . . . ¹⁾
Lobau, den 31. Juli 1922.

Schm.

Wäre das Grundbuchblatt Lobau Bd. IV Bl. Nr. 93 belastet, z. B. in Abt. II Nr. 2 mit einem Altenteil für den Schuhmacher Adolf Reusch und dessen Ehefrau Karoline geborenen Neuber, beide in Lobau, und in Abt. III Nr. 1 mit einer Hypothek von 10000 Mark für den Rentner Richard Köppen in Lobau, so müßten diese Lasten auf das abgezweigte Trennstück von Amts wegen mit übertragen werden. Es wäre dann zu verfügen:

3.

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Band IV Bl. Nr. 93.
A. Verzeichnis der Grundstücke:
a) Spalte Abschreibungen.
wie oben;
b) Spalten 1—10
wie oben.
B. Abt. II Spalte Veränderungen:
Sp. 4. Zur lfd. Nr. 2.
Sp. 5. Zur Mithaft übertragen nach Band . . . Blatt Nr. . . . dieses Grundbuchs am . . . August 1922.
C. Abt. III Spalte Veränderungen:
Sp. 5. Zur lfd. Nr. 1.
Sp. 6. 10000 Mark.
Sp. 7. Zur Mithaft übertragen nach Band . . . Bl. Nr. . . . dieses Grundbuchs am . . . August 1922.
2. Wie oben.
3. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Band . . . Blatt Nr. . . .
A. Verzeichnis der Grundstücke:
a) Sp. 1—10.
wie oben.
b) Sp. Bestand und Zuschreibungen.
wie oben.

¹⁾ Diese Nummer füllt der Grundbuchführer bei der Eintragung aus; der Grundbuchrichter weiß bei seiner Verfügung in der Regel nicht, welche Nummer das neu anzulegende Blatt bekommt.

B. Abt. I Sp. 1—3.
wie oben.

C. Abt. II Sp. 1—3.
Sp. 1. Lfd. Nr. d. Eintr. 1.
Sp. 2. Lfd. Nr. d. belast. Grdst. 1.
Sp. 3.

Ein Altenteil für den Schuhmacher Adolf Reusch und dessen Ehefrau Karoline geborene Neuber, beide in Lobau, nach näherer Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 23. Juli 1915 eingetragen auf Bd. IV Bl. Nr. 93 am 12. April 1916 und von dort zur Mithaft hierher übertragen am . . . August 1922.

D. Abt. III Sp. 1—4.
Sp. 1. Lfd. Nr. d. Eintr. 1.
Sp. 2. Lfd. Nr. der belast. Grdst. 1.
Sp. 3. 10000 Mark.
Sp. 4. Folgende Hypothek:

Zehntausend Mark Darlehn mit vier vom Hundert jährlich vom 1. April 1915 ab in halbjährlichen Teilen verzinslich, rückzahlbar sechs Monate nach Kündigung, für den Rentner Richard Köppen in Lobau am 22. März 1915 bei Band IV Bl. Nr. 93 dieses Grundbuchs eingetragen und hierher zur Mithaft übertragen am . . . August 1922.

4. Bekanntmachung der Eintragung im Verzeichn. der Grdst. und Abt. I an:
 - a) das Katasteramt, Zuwachssteueramt und Finanzamt,
 - b) den neuen Eigentümer,
 - c) den früheren Eigentümer.
5. Bekanntmachung der Eintragungen in Abt. I an die nachstehenden dinglich Berechtigten:

Schuhmacher Adolf Reuschs Eheleute,
Rentner Richard Köppen.
6. Bekanntmachung der Eintragungen in Abt. II und III an:
 - a) den neuen Eigentümer,
 - b) den früheren Eigentümer,
 - c) die vorstehend bezeichneten dinglich Berechtigten.
7. Nachricht zu den Grundakten von Lobau Bd. . . Bl. Nr. . . .
Lobau, den 31. Juli 1922.

Schmidt.

Die dinglich Berechtigten brauchen zur Abzweigung des Trennstücks auf ein neues Blatt ihre Genehmigung nicht zu geben, da ihre Sicherheit dadurch nicht geschmälert ist. Ihre Einwilligung wäre aber natürlich erforderlich, wenn das abgezweigte Trennstück aus der Mithaft ausscheiden sollte. Vgl. vorher S. 146.

Die Schuhmacher Adolf Reuschs Eheleute müßten dann folgende Erklärung in der Form des § 29 GBD abgeben:

Wir entlassen wegen des für uns im Grundbuch von Lobau Bd. IV Bl. Nr. 93 in Abt. II unter Nr. 2 eingetragenen Altenteils die Parzelle Kartenblatt 18 Nr. 22 aus der Mithaft und willigen in deren lastenfreie Abschreibung vom Stammgrundstück.

Ebenso müßte der Rentner Richard Köppen folgende Entpfändungserklärung in der Form des § 29 GBD abgeben:

Ich entlasse wegen der für mich im Grundbuch von Lobau Bd. IV Bl. Nr. 93 in Abt. III unter Nr. 1 eingetragenen Hypothek von 10000 Mark die Parzelle Kartenblatt 18 Nr. 22 aus der Pfandverbindlichkeit und willige in deren pfandfreie Abschreibung vom Stammgrundstück¹⁾.

Außerdem muß aber, um die Entpfändung bezüglich der Hypothek wirksam zu machen, der Eigentümer des Grundstücks, Albert Reusch, in der Form des § 29 GBD der Entpfändung zustimmen²⁾.

Da über die Hypothek ein Brief gebildet ist, so muß Köppen auch diesen Brief vorlegen und auf ihn ist vom Grundbuchamt folgender Vermerk zu setzen:

Das Trennstück Kartenblatt 18 Parzelle Nr. 22 von 5 a 30 qm Größe ist aus der Mithaft für die vorstehende Hypothek entlassen.

Amtsgericht Lobau, den 3. August 1922.

(Siegel des Amtsgerichts.)

Schmidt.

Lehmann.

Sind die Enthaltungserklärungen von den dinglich Berechtigten abgegeben, so lautet die Verfügung des Richters genau so, als wenn überhaupt keine Lasten auf dem Stammgrundstück eingetragen wären. Insbesondere ist es nicht etwa erforderlich, vielmehr überflüssig, in Abt. II und III des Stammgrundstücks in Spalte Veränderungen zu den eingetragenen Rechten zu vermerken, daß die Parzelle Krtbl. 18 Nr. 22 aus der Mithaft ausgeschieden ist. Denn in Ermangelung eines besonderen Vermerks haften für die eingetragenen Rechte nur die Grundstücke des betreffenden Grundbuchblattes, und aus dem Verzeichnis der Grundstücke von Lobau Bd. IV Bd. Nr. 93 ist ersichtlich, daß jene Parzelle abgeschrieben ist. Auch gilt nach § 47 Abs. 2 GBD ein eingetragenes Recht, das bei der Übertragung eines Grundstücks oder eines Grundstücksstücks auf ein anderes Blatt nicht mitübertragen wird, in Ansehung des Grundstücks oder des Teils als gelöscht. Dieser Punkt muß besonders hervorgehoben werden, da er in der Praxis erfahrungsgemäß oft nicht beachtet wird und dadurch das Grundbuch mit überflüssigen Vermerken versehen wird, was zu vermeiden ist. Nur insofern bedarf die Verfügung des Richters, die oben für die Abzweigung einer Parzelle bei unbelastetem Stammgrundstück angegeben ist, bei belastetem Stammgrundstück und Vorliegen von Entpfändungserklärungen einer Ergänzung, als für etwaige Hypothekenbriefe zu verfügen ist, daß auf ihnen die Entlassung aus der Mithaft vermerkt wird und die Briefe sodann den Gläubigern wieder ausgehändigt werden.

¹⁾ In der Bewilligung der pfandfreien Abschreibung des Grundstücksstücks ist letzterer übereinstimmend mit dem Grundbuch zu bezeichnen (RGZ 38 A 243).

²⁾ Vgl. im übrigen wegen der Entpfändungserklärungen unten § 107.

2. Eintragungen in die erste Abteilung ohne Auflassung¹⁾.

§ 74. a) Auf Grund eines Erbscheins, Testaments oder Auszugs aus dem Handelsregister usw.

Am häufigsten kommen Eintragungen in die erste Abteilung ohne Auflassung vor, wenn es sich um eine Berichtigung des Grundbuchs in bezug auf das Eigentumsrecht handelt; vgl. hierüber oben § 67. Von besonderer Bedeutung ist dies bei erbrechtlichen, familienrechtlichen und handelsrechtlichen Verhältnissen²⁾.

Ist z. B. der eingetragene Eigentümer eines Grundstücks verstorben, so können sich die Erben³⁾ unter Vorlegung des Erbscheins oder eines in einer öffentlichen Urkunde enthaltenen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll (§ 36 GBD) im Berichtigungsverfahren als Eigentümer eintragen lassen, ohne daß es einer Auflassung bedarf. Es müssen aber sämtliche Erben den Antrag auf Eintragung stellen, und zwar in der Form des § 29 GBD; privatschriftliche Form genügt nicht. Diese durch die Rechtsprechung des Kammergerichts (RGZ 25 A 113) aufgestellten Grundsätze sind besonders hervorzuheben, da die Praxis früher fast allgemein abweichend verfuhr und den privatschriftlichen Antrag auch nur eines Miterben für ausreichend erklärte. Das Kammergericht gründet seine Ansicht auf § 22 Abs. 2 GBD. Es führt aus: „Das Eigentum gewährt nicht nur Rechte, sondern auch Verpflichtungen öffentlich-rechtlicher Natur, insbesondere in polizeilicher und steuerlicher Hinsicht. Deshalb muß jeder einzelne Eigentümer seine Zustimmung geben. Die Zustimmung kann zwar durch Stellung des Eintragungsantrags, muß aber auch dann in der im § 29 GBD vorgeschriebenen Form erklärt werden.“

Die in Abt. I Sp. 1 bis 3 zu bewirkende Eintragung lautet z. B.:

- | | | | |
|--------|--|---|--------------|
| Sp. 1. | Kaufmann Otto Jacob in Lobau, | } in ungeteilter Erb-
Lehrer Friedrich Jacob in Berlin | } gemeinsam. |
| Sp. 2. | 1 bis 3. | | |
| Sp. 3. | Auf Grund des Erbscheins ⁴⁾ des Amtsgerichts in Lobau vom
23. Mai 1922 eingetragen am 20. September 1923.
Schmidt. Lehmann. | | |

¹⁾ Über den wohl selten vorkommenden Fall des Verzichtes auf das Eigentum an einem Grundstück vgl. § 928 BGB, RGZ 48 255 (OLG Karlsruhe). Die Eintragung des Verzichtes ist dem Regierungspräsidenten mitzuteilen. AllgBfg vom 18. Februar 1911 (ZMBl S. 94).

²⁾ Vgl. auch den Staatsvertrag betr. die Verreichlichung der Staatseisenbahnen (GS 1920 S. 97; RMBl 1920 S. 773).

³⁾ Vorausgesetzt ist, daß alle Erben am Leben sind; Verstorbene können als Eigentümer niemals in das Grundbuch eingetragen werden (RGZ 25 A 114).

⁴⁾ Ein Beispiel für eine Eintragung auf Grund eines Testaments s. oben § 19 S. 40.

§ 75. b) Auf Grund des Ersuchens von Behörden.

In gewissen, gesetzlich geregelten Fällen sind im einzelnen näher bezeichnete Behörden zuständig, das Grundbuchamt um Eintragung eines neuen Eigentümers zu ersuchen (vgl. oben § 55 und unten §§ 165 ff.). In diesen Fällen hat sich der Grundbuchrichter darauf zu beschränken, das Ersuchen in formeller Beziehung (Zuständigkeit, Siegel und Unterschrift der ersuchenden Behörde) zu prüfen; er darf aber nicht untersuchen, ob die ersuchende Behörde materiell zu dem Ersuchen befugt war. Die Verantwortung für die materielle Richtigkeit trifft allein die ersuchende Behörde. Näheres s. unten §§ 165 ff.

B. Eintragungen in die zweite Abteilung.

§ 76. Übersicht. Unzulässige Eintragungen¹⁾.

In die zweite Abteilung des Grundbuchs werden die Lasten und Beschränkungen des Eigentums eingetragen. Ausgenommen sind nur die Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, für die die dritte Abteilung bestimmt ist.

Wie bereits oben in § 62 näher dargelegt, ist der Kreis der dinglichen Rechte, die in das Grundbuch eingetragen werden können, fest begrenzt. Es können daher in die zweite Abteilung nur eingetragen werden: die Grunddienstbarkeiten, der Nießbrauch, die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, das Vorkaufsrecht und die Reallasten. Nach Art. 167 GGWB, Art. 21 AGWB sind die Landschaften in der Lage, in Verbindung mit den in Art. 21 a. a. O. bezeichneten Pfandbriefgeschäften auch andere Rechte an Grundstücken als die im BGB vorgeesehenen ins Leben zu rufen, weil ihre Satzungen für das ihnen vorbehaltenen Rechtsgebiet die Bedeutung eines Landesgesetzes haben (RGZ 51 297). Auch im übrigen kann auf dem Gebiete der Vorbehalte für die Landesgesetzgebung der Kreis der eintragungsfähigen Rechte erweitert werden. Z. B. kann in Preußen das nach Bauernrecht (Anerbenrecht) dem aufheiratenden Ehegatten eingeräumte Mitbesitz- und Mitgenußrecht im Grundbuch eingetragen werden (RGZ 29 A 274, OLG Braunschweig). Desgleichen kann ein vor 1900 im Grundbuch eingetragenes, nach den Übergangsvorschriften fortbestehendes Recht, das zu Unrecht gelöscht worden ist, in der alten Form wieder eingetragen werden, auch wenn diese Rechtsform dem neuen Recht unbekannt ist (RG 82 20).

Außer den namentlich bezeichneten Rechten sind in die zweite Abteilung aufzunehmen: Beschränkungen des Verfügungsrechts des Eigen-

¹⁾ Zur Erhaltung der Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs bedürfen der Eintragung nicht die im Art. 22 GGWB bezeichneten Rechte (gewisse gesetzliche Vorkaufsrechte, Gebrauchs- und Nutzungsrechte und Rentenbankrenten).

tümers, z. B. Pfändung und Verpfändung des Miterbenanteils (RG 90 232; RGZ 31 A 263; 33 A 226)¹⁾, das Pfandrecht an dem eingetragenen Recht des Nachbarn (RG 83 434), die Verschuldungsgrenze nach dem Gesetz vom 20. August 1906 (GS S. 389), Allg Bfg vom 20. April 1908, (ZMBl S. 200) und § 18 des Reichsheimstättengesetzes vom 10. Mai 1920 (RGBl. S. 962), Vereinbarungen der Miteigentümer gemäß §§ 749 Abs. 2, 1010 Abs. 1 BGB, sodann die Vormerkungen und Widersprüche, soweit sie nicht in die dritte Abteilung gehören. Wegen Eintragung der vertragsmäßigen Feststellung der Höhe einer für einen Überbau oder einen Notweg zu entrichtenden Rente sowie des Verzichts auf die Rente vgl. § 914 Abs. 2, 917 Abs. 2 BGB; § 11 Nr. 4 Allg Bfg.

Nach früherem preussischen Rechte konnte jedes persönliche Recht, das sich auf eine bestimmte Sache bezog, durch Eintragung in das Grundbuch dinglich werden (RGZ 20 A 91). Jetzt sind alle persönlichen Rechte, wie z. B. das Miet- und Pachtrecht (RG 54 233), das Nutzungspfandrecht (Antichrese) (RGZ 25 A 290), das Befriedigungsrecht aus § 1086 BGB (RG 70 348) usw. von der Eintragung ausgeschlossen. Desgleichen ist eine Verpachtungsbeschränkung wegen der schuldrechtlichen Natur der Verpachtung keine Verfügungsbeschränkung, daher als solche nicht eintragungsfähig; sie kann aber in die Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gekleidet werden (RGZ 51 295)²⁾.

Aus der Praxis der Gerichte sind noch folgende Fälle hervorzuheben:

1. Es kann nicht eingetragen werden, daß der Eigentümer verpflichtet ist, das Grundstück mit dem notwendigen Inventar zu versehen, die Gebäude bei einer bestimmten Gesellschaft und in bestimmter Art zu versichern sowie sie in gutem baulichen Zustand zu erhalten, ferner auf dem Grundstück zu wohnen, die Bewirtschaftung selbst zu führen usw. Solche Pflichten fallen unter keins der eintragungsfähigen dinglichen Rechte, insbesondere auch nicht unter die Real-lasten (RGZ 26 A 118).
2. Der Verzicht des Grundstückseigentümers auf Schadenersatz ist nicht eintragungsfähig (RGZ 21 A 310; 22 A 152).
3. Der bei der Veräußerung eines Grundstücks gemachte Vorbehalt,

¹⁾ Bei Pfändung eines Miterbenanteils ist, falls ein Testamentsvollstrecker bestellt ist, die Zustimmung des Pfändungsbeschlusses an den Testamentsvollstrecker erforderlich und genügend (RG 86 294).

²⁾ Der Zustimmung des Pfändungsbeschlusses an den Ehemann einer im gesetzlichen Güterstande lebenden Mitbewin bedarf es nicht (RG 74 51).

³⁾ Die Bestellung eines dinglichen Rechts zum Genusse der Erzeugnisse eines über 5 ha großen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks bedarf nach der Bekanntmachung des Reichsanzlers vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123) der behördlichen Genehmigung, in Preußen des Landrats, in Stadtkreisen des Bürgermeisters; vgl. die AusfBft vom 16. März 1918 (ZMBl S. 69).

daß dem Veräußerer das Recht auf den Schatz verbleiben solle, ist nicht eintragungsfähig (RGZ 24 A 244).

4. Wenn der Eigentümer eines Grundstücks sich einer Gemeinde gegenüber verpflichtet, sich für den Fall der Entziehung der durch die festgesetzten Straßenfluchtlinien für Straßen oder Plätze bestimmten Grundfläche mit einer bestimmten Entschädigung zu begnügen, so kann ein dingliches Recht für die Gemeinde nicht eingetragen werden (RGZ 25 A 147).
5. Die Vereinbarung zweier Miteigentümer eines Grundstücks nach Bruchteilen, daß einer von ihnen die Aufhebung der Gemeinschaft durch Zwangsversteigerung nur verlangen könne, wenn das Meistgebot eine bestimmte Höhe erreiche, kann als Belastung seines Anteils in das Grundbuch eingetragen werden (RGZ 33 A 224).
6. Das Recht, den Ausbau einer Straße und die Herstellung der Kanalisation und Wasserleitung fordern zu dürfen, ist lediglich obligatorischer Natur (RG 57 334).

Öffentliche Lasten können nicht eingetragen werden. Art. 11 UGBB. Daher sind z. B. die Deichlasten, Kommunal-, Kirchen- und Schulabgaben, Wege-, Wasser- und Uferbaulasten nicht eintragungsfähig; ferner sind z. B. die ortstatutarischen, den Straßenanliegern der Gemeinde gegenüber auferlegten Verpflichtungen, zu den Kosten der Herstellung der Straße beizutragen, nicht eintragungsfähig.

§ 77. Die Grunddienstbarkeiten.

Nach § 1018 BGB kann ein Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in dreifacher Weise belastet werden.

1. Entweder besteht die Belastung darin, daß der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks das belastete Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, so z. B. zum Gehen, Fahren, Reiten, Viehtreiben oder auch zu dem Zweck, dort ein den Interessen seines eigenen Besitztums dienendes Gebäude zu haben (RGZ 25 A 139). Bei derartigen Grunddienstbarkeiten kann auch die Unterhaltung einer Anlage auf dem belasteten Grundstück in Frage kommen (§§ 1021, 1022 BGB). Eine Grundstücksbenutzung liegt z. B. nicht darin, daß eine Eisenbahngesellschaft einem Anlieger den Anschluß eines Privatgleises an die Bahn gestattet (RG 58 265).

2. Die Last kann ferner den Inhalt haben, daß auf dem verpflichteten Grundstück gewisse Handlungen, die eine Einwirkung darauf in sich schließen, nicht vorgenommen werden dürfen, so z. B., daß auf dem Grundstück keine Fabrikanlage errichtet werden darf, daß infolge baupolizeilicher Vorschriften ein zu errichtender Neubau einen bestimmten Abstand von dem auf dem Grundstück des Berechtigten errichteten Bau einhalten muß (RGZ 40 247), daß auf ihm bestimmte Gewerbe nicht be-

trieben werden dürfen (RGZ 24 A 241) u. dgl.¹⁾ Dagegen widerspricht es dem Wesen der Dienstbarkeit, daß sonstige Handlungen, insbesondere solche, die kraft der persönlichen Freiheit des Grundstückseigentümers oder kraft der Freiheit seines Gewerbebetriebes sonst gestattet sind, z. B. auf einem Grundstück andere Biere, als aus einer bestimmten Brauerei, nicht zu verschänken, unterbleiben müssen; solche Verpflichtungen sind also nicht eintragungsfähig (RGZ 24 A 241). So ist auch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit des Inhalts, daß der Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet sei, die Jagd darauf ruhen zu lassen, unzulässig (RGZ 34 A 259).

3. Endlich kann die Belastung auch darin bestehen, daß die Ausübung eines Rechtes ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber an sich ergibt; vgl. z. B. RGZ 36 A 216, 38 A 324 und unten § 79 S. 164, Anm. 2. Diese Art der Dienstbarkeit soll ein Bedürfnis des herrschenden Grundstücks, das nicht gerade auf wirtschaftlichem Gebiete zu liegen braucht, auf Kosten und mit den natürlichen Hilfsmitteln des herrschenden Grundstücks befriedigen. Dies trifft z. B. zu bei der Aufhebung von nachbarrechtlichen Beschränkungen, wenn z. B. zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks ausbedungen wird, daß er auch über die durch § 906 BGB gezogenen Grenzen hinaus dem anderen Grundstück Gase, Dämpfe, Geräusche u. dgl. zuführen dürfe (RGZ 23 A 226 ff.). Dagegen ist der Verzicht des Duldungspflichtigen auf Entschädigung nicht eintragbar (RGZ 49 195).

Alle drei Arten von Belastungen als Rechte an einem fremden Grundstück zielen auf die Minderung des Rechts zur tatsächlichen Verfügung über das belastete Grundstück ab: es wird also das Grundstück selbst dinglich unterworfen (RGZ 24 A 241).

Grunddienstbarkeiten anderen Inhalts, so z. B., daß der Verpflichtete unter gewissen Umständen eine bestimmte Handlung vornehmen soll, daß ein Grundstück zum Bau einer Kirche benutzt werden darf (RGZ 39 A 215) oder daß ein Grundstück von einer Belastung befreit werden soll, können nicht begründet werden (RGZ 20 A 95; 23 A 299²⁾).

Da eine Grunddienstbarkeit nach § 1019 BGB nur in einer Belastung bestehen kann, die für die Benutzung des Grundstücks des Berechtigten

¹⁾ Ein Tun des dienenden Eigentümers als Nebenbestandteil der zu einem Dulden oder Unterlassen verpflichtenden Dienstbarkeit ist nicht ausgeschlossen (RGZ 41 228; vgl. auch RG 60 87).

²⁾ Der Verzicht auf ein gesetzliches Vorkaufsrecht, das dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zusteht, kann nicht als Grunddienstbarkeit oder als eine sonstige Belastung auf dem Grundbuchblatt des Grundstücks des Berechtigten eingetragen werden (RGZ 25 A 142).

Vorteil bietet¹⁾, so sind Dienstbarkeiten, die den persönlichen Bedürfnissen des Eigentümers des berechtigten Grundstücks dienen sollen, nicht eintragungsfähig. So muß z. B. die Eintragung einer Dienstbarkeit des Inhalts abgelehnt werden, daß der Eigentümer vom Nachbargrundstück Holz, Sand oder Lehm nicht nur für sich und seine Leute, sondern auch zum Verkauf entnehmen darf (RGZ 24 A 118). Auch der Zweck, einen Konkurrenzbetrieb auf dem belasteten Grundstück auszuschließen, ist ein rein persönlicher, dem eine Grunddienstbarkeit nicht dienen soll.

Ein Erfordernis einer Dienstbarkeit ist, daß die beteiligten Grundstücke benachbart sind. Andererseits muß der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ein anderer sein als der Eigentümer des dienenden Grundstücks (RGZ 20 A 294; RG 47 292), da sonst die zur Entstehung des Rechts erforderliche dingliche Einigung unmöglich ist. Erwirbt nachträglich einer der beiden Eigentümer das andere Grundstück, so hat dies auf den Fortbestand der Dienstbarkeit keinen Einfluß. Dagegen erlischt die Dienstbarkeit durch Zuschreibung des herrschenden als Bestandteil des dienenden Grundstücks (RGZ 51 258).

Die Grunddienstbarkeiten bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung im Grundbuch. Auch die Vereinbarungen gemäß §§ 1021, 1022 BGB sind im Grundbuch zu vermerken, falls sie dingliche Wirkung gegen Dritte gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs erhalten sollen. Ältere, d. h. vor dem 1. Januar 1900 oder vor dem sonstigen Zeitpunkt, zu dem das Grundbuch als angelegt anzusehen ist, entstandene Grunddienstbarkeiten bedürfen auch für die Zukunft zur Erhaltung der Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht der Eintragung. Die Eintragung hat aber auf Antrag des Berechtigten oder des Eigentümers des belasteten Grundstücks auf Kosten des Antragstellers zu erfolgen. Art. 187 Abs. 1 GGWB (vgl. z. B. RGZ 51 252).

Im Grundbuch des berechtigten Grundstücks brauchen die Grunddienstbarkeiten nicht eingetragen zu werden; sie können aber auf Antrag des Eigentümers des berechtigten Grundstücks sowie derjenigen, denen an letzterem Grundstück ein dingliches Recht zusteht, auch im Grundbuch des berechtigten Grundstücks vermerkt werden. § 8 GGWB. Ein Beispiel für die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch des berechtigten Grundstücks ist oben im § 18 gegeben.

Die Eintragung der Grunddienstbarkeit erfolgt in der Regel nur im Grundbuch des belasteten Grundstücks²⁾. Hierzu genügt die Einwilligung des Eigentümers des belasteten Grundstücks in der Form des

¹⁾ Hiermit sind auflösende, mit der Person des Berechtigten in Verbindung stehende Bedingungen vereinbar (RGZ 44 356, Oberstes Landesgericht München).

²⁾ Dagegen ist die Unterhaltungspflicht des § 1021 Abs. 1 Satz 2 BGB im Grundbuch des herrschenden Grundstücks einzutragen, und zwar in Abt. II (RGZ 51 246f.).

§ 29 GBD und der privatschriftliche Antrag desselben Eigentümers oder des Eigentümers des berechtigten Grundstücks¹⁾. Bei der Eintragung ist das herrschende Grundstück nach dem Inhalt der Steuerbücher zu bezeichnen. Ist es anders bezeichnet, so ist die vorgeschriebene Bezeichnung gelegentlich von Amts wegen zu vermerken (RGZ 35 A 242).

Eine vor dem Grundbuchrichter aufzunehmende Verhandlung wird; B. folgendermaßen lauten:

Amtsgericht.

Lobau, den 24. April 1922.

Es erschien vor dem unterzeichneten Richter der Rentner Heinrich Eläsen aus Lobau.

Der Erschienene ist dem Richter von Person bekannt.

Er erklärte:

Als eingetragener Eigentümer des im Grundbuch von Lobau Bd. III Bl. Nr. 83 verzeichneten Grundstücks bewillige und beantrage ich, im Grundbuch dieses Grundstücks folgende Grunddienstbarkeit einzutragen:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Lobau Bd. III Bl. Nr. 84 ist ebenso wie seine Hausgenossen berechtigt, den über die Wiese, Kartenblatt 12 Parzelle Nr. $\frac{283}{44}$ führenden Weg von zwei Metern Breite zum Gehen und Reiten, nicht jedoch zum Fahren zu benutzen.“

Den Wert des Gegenstandes der Verhandlung gebe ich auf 800 M. an. Die Kosten übernehme ich.

v. g. u.

Heinrich Eläsen.

Schmidt,

Amtsgerichtsrat.

Der Richter setzt auf diese Verhandlung den Eingangsvermerk und verfügt:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. III Bl. Nr. 83 Abt. II Sp. 1 bis 3.

Sp. 1. Nr. 3.

Sp. 2. 1 und 2.

Sp. 3. Eine Wegegerechtigkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lobau Bd. III Bl. Nr. 84 unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. April 1922 eingetragen am . . . April 1922.

2. Bekanntmachung:

a) an den Eigentümer von Lobau Nr. 83,

b) an den Eigentümer von Lobau Nr. 84.

L. 24. April 1922.

Schm.

Zu beachten ist hierbei, daß die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung genügt²⁾ und die Wegegerechtigkeit in dem Eintragungsb.

¹⁾ Handelt es sich um eine Heimstätte nach dem Gesetze vom 10. Mai 1920 (RGBl. S. 962), so bedarf es auch der Zustimmung des Ausgebers der Heimstätte.

²⁾ Dagegen genügt nicht die Bezugnahme auf nicht mehr geltende Vorschriften des früheren Rechtes (RGZ 26 A 271).

vermerkt nicht näher beschrieben zu werden braucht. Es ist aber in dem Vermerk der Ausdruck: „Bewilligung“ zu gebrauchen; unzulässig wäre es zu sagen, daß auf die „Urkunde vom 24. April 1922“ verwiesen werde (RGZ 21 A 142). § 50 BGB. Inwieweit Bezugnahmen in der Eintragungsbewilligung statthaft sind, ist zweifelhaft. Z. B. ist bei einer Grunddienstbarkeit die Bezugnahme auf lokale baupolizeiliche Vorschriften nicht zulässig (RGZ 46 224).

Im Grundbuch des berechtigten Grundstücks, und zwar in dem „Verzeichnis der mit dem Eigentum verbundenen Rechte“ wird die Wegerechtigkeit nur auf Antrag eingetragen; vgl. oben § 18.

Sollte nur ein Teil des im Grundbuch von Lobau Bb. III Bl. Nr. 83 verzeichneten Grundstücks, z. B. nur die Wiese Krtbl. 12 Parzelle Nr. ²⁸³/₄₄ mit dem Wegerecht belastet werden, so könnte dies, wenn hieron Verwirrung nicht zu besorgen ist, auch ohne Abschreibung der Wiesenparzelle vom Stammgrundstück geschehen. § 6 BGB. Zulässig ist es aber auch, eine Grunddienstbarkeit zu bestellen, deren Ausübung sich auf einen Teil des zu belastenden Grundstücks beschränkt und dabei doch das ganze Grundstück als das belastete zu bezeichnen. (RGZ 26 A 171.) Dies ist bei dem vorangeführten Beispiel der Fall.

Wird nach der Eintragung einer Grundgerechtigkeit das belastete Grundstück geteilt, so werden, wenn die Ausübung der Dienstbarkeit auf einen bestimmten Teil des belasteten Grundstücks beschränkt ist, die Teile, die außerhalb des Bereichs der Ausübung liegen, von der Dienstbarkeit frei. § 1026 BGB. Steht die räumliche Beschränkung der Dienstbarkeit, wie in unserem Beispiel, fest, so werden die nichtbeteiligten Parzellen, also hier alle Trennstücke außer der Wiese, bei einer Abtrennung so behandelt, als wenn sie nicht belastet wären; sie sind daher unbelastet abzuschreiben (RGZ 24 A 118). § 1026 findet keine Anwendung, wenn zwar nach den Verhältnissen zur Zeit der Teilung die Ausübung der Dienstbarkeit auf dem abgezweigten Teil ausgeschlossen ist, aber die Möglichkeit einer Änderung besteht, insofern deren die Dienstbarkeit auch auf dem abgezweigten Teil ausgeübt werden kann (RGZ 31 A 309).

§ 78. Der Nießbrauch. Die Antichrese.

Man unterscheidet den Nießbrauch an Sachen und an Forderungen. Für das Grundbuchwesen interessiert besonders der Nießbrauch an Grundstücken und an Hypotheken- und Grundschuldforderungen.

Der Nießbrauch an einem Grundstück besteht darin, daß der Berechtigte die Nutzungen des Grundstücks ziehen kann¹⁾. § 1030 BGB.

¹⁾ Die Bestellung des Nießbrauchs an einem über 5 ha großen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück bedarf der behördlichen Genehmigung (Bekanntmachung des Reichskanzlers vom 15. März 1918, RGBl. S. 123), die in Preußen vom Landrat, in Stadtkreisen vom Bürgermeister erteilt wird (Ausf. Best. vom 16. März 1918, JMBI. S. 69).

Daneben hat der Berechtigte die Pflicht zur Bewirtschaftung des Grundstücks. Zu einer Veräußerung oder Belastung des Grundstücks ist er nicht befugt; dahingehende Anträge des Nießbrauchers hat der Grundbuchrichter ohne weiteres zurückzuweisen. Der Eigentümer bleibt vielmehr zu allen Verfügungen über das Grundstück, durch die das Recht des Nießbrauchers nicht beeinträchtigt wird, insbesondere also auch zur Veräußerung und zur Belastung allein befugt.

Der Nießbrauch ist im Gegensatz zu dem früheren Nutzungspfandrechte streng an die Person des Gläubigers geknüpft und kann daher nicht über den Tod des Gläubigers hinaus erstreckt werden¹⁾ (RGZ 25 A 290). Steht der Nießbrauch einer juristischen Person zu, so erlischt er mit dieser, z. B. wenn eine Aktiengesellschaft durch Verschmelzung gemäß §§ 304, 306 HGB untergeht (RGZ 51 262).

War der Nießbrauch für eine Bruchteilsgemeinschaft begründet worden und stirbt einer der Mitnießbraucher, so erlischt der ihm zustehende Bruchteil des Nießbrauchs. Der Grundstückseigentümer darf einen neuen Nießbrauchsbruchteil in Höhe des weggefallenen bestellen (RGZ 49 192).

Der Nießbrauch richtet sich auf die Gesamtheit der Nutzungen einer Sache; einzelne Nutzungen können aber ausgenommen werden. Es ist jedoch kein Nießbrauch mehr, wenn nur einzelne Nutzungen als solche eingeräumt werden. Die bloße Erklärung, daß ein Nießbrauch bestellt werde, ist bedeutungslos, wenn der Inbegriff der eingeräumten Befugnisse mit den gesetzlichen Merkmalen des Nießbrauchs im Widerspruch steht.

Der Nießbraucher hat nach § 1047 BGB für die Dauer des Nießbrauchs die auf dem Grundstücke ruhenden Lasten zu tragen, insbesondere die Hypothekenzinsen zu entrichten. Gleichwohl kann ihm der Anspruch auf Rückstände von Hypothekenzinsen übertragen werden, und zwar auch dann, wenn er sie mit Mitteln bezahlt, die aus dem Grundstück herrühren (RG 100 157).

Unter den Fällen des durch Rechtsgeschäft begründeten Nießbrauchs ist der häufigste und praktisch wichtigste der testamentarisch angeordnete Nießbrauch, insbesondere des überlebenden Ehegatten und die in Gutsübergabeverträgen bedungene Leibzucht.

Zur Eintragung des Nießbrauchs ist die Bewilligung des von der Eintragung Betroffenen in der Form des § 29 BGB und ein privatschriftlicher Antrag des Betroffenen oder des Berechtigten erforderlich und ausreichend²⁾. Bei der Eintragung des Nießbrauchs an einem Grund-

¹⁾ Zulässig ist die Eintragung eines Nießbrauchs zwecks allmählicher Tilgung einer Hypothek mit dem Vermerk, daß der Nießbrauch bei voller Befriedigung des Gläubigers wegen der Hypothek erlösche (RGZ 34 A 263; RG 67 378).

²⁾ Handelt es sich um eine Heimstätte nach dem Reichsgesetz vom 10. Mai 1920 (RGBl. S. 962), so bedarf es auch der Zustimmung des Ausgebers der Heimstätte.

stück kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. § 50 GBD. Bedingungen und Befristungen bedürfen der unmittelbaren Einschreibung im Grundbuch (RGZ 49 187; 50 188; RG 70 249). Die Eintragung erfolgt in den Sp. 1 bis 3 der zweiten Abteilung; der einzutragende Vermerk lautet z. B.:

Ein Nießbrauchrecht auf die Dauer von drei Jahren für den Gastwirt
Karl Krause in Lobau unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom
23. August 1922 eingetragen am 20. September 1922.

Schmidt.

Lehmann.

Die Spalte „Veränderungen“ kann für den Nießbrauch nicht in Betracht kommen, da nach § 1059 BGB der Nießbrauch nicht übertragen werden, also weder veräußert noch verpfändet werden kann¹⁾. Der Grundbuchrichter muß also Anträge auf Eintragung von Veränderungen beim Nießbrauch stets ablehnen. Auch die Verpfändung oder Pfändung der Ausübung des Nießbrauchs begründet ein dingliches Recht an dem Nießbrauchsrecht nicht (RGZ 40 A 254; 48 212). Vgl. jedoch RG 74 83 unter II.

Die Verlängerung der Geltungsdauer eines zeitlich begrenzten Nießbrauchs ist keine Veränderung des Nießbrauchs, sondern eine neue Belastung des Grundstücks (RGZ 50 188)²⁾.

Die Löschung des Nießbrauchs wird in der Spalte „Löschungen“ der zweiten Abteilung bewirkt. Sie erfolgt mit Bewilligung des Nießbrauchers oder nach seinem Tode auf Antrag des Eigentümers. Letzterer hat zur Begründung seines Antrags nur die Sterbeurkunde einzureichen. Sind Rückstände von Leistungen nicht ausgeschlossen, so bedarf es der Bewilligung des Rechtsnachfolgers, wenn die Löschung vor dem Ablauf eines Jahres nach dem Tode des Nießbrauchers erfolgen soll oder wenn der Rechtsnachfolger der Löschung bei dem Grundbuchamt widersprochen hat. Der Bewilligung des Rechtsnachfolgers bedarf es nicht, wenn im Grundbuch eingetragen ist, daß zur Löschung des Rechts der Nachweis des Todes des Berechtigten genügen soll. § 23 GBD.

Stand der Nießbrauch einer juristischen Person zu und ist diese erloschen, so muß ein urkundlicher Nachweis des Erlöschens erforderlich und ausreichend sein, da die Löschungsbewilligung unmöglich ist.

Der Nießbrauch an Forderungen findet sich im Grundbuch-

¹⁾ Eine Ausnahme ist in § 2 Nr. 1 Satz 3 des Staatsvertrags betr. die Verreichlichung der Staatseisenbahnen enthalten (PrGS 1920 S. 97; RGBl 1920 S. 773 ff.).

²⁾ Gegen diese Ansicht des Kammergerichts wendet sich du Chesne, „Änderung des Inhalts eines Nießschaftsrechts“ in Heft 1/2, Jahrgang 1920 des J. Bl. f. fr. Ger., S. 1 ff.

verkehr besonders häufig bei Hypotheken und Grundschulden; vgl. Näheres unten § 99.

An den in der zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Rechten wird ein Nießbrauch wohl nur selten bestellt.

Nicht selten besteht ein Vermögensnießbrauch gemäß § 1085 BGB. Abzahn ist das Befriedigungsrecht der Gläubiger des Bestellers aus § 1086 BGB einer Eintragung im Grundbuch weder bedürftig noch fähig. Es handelt sich um eine Legalobligation, die auch gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs Bestand hat (RG 70 348).

Zu unterscheiden von dem Nießbrauch ist die auf Gesetz beruhende Nutznießung des Ehemanns und Vaters an dem Vermögen seiner Ehefrau und seiner Kinder; diese Nutznießung kann in das Grundbuch nicht eingetragen werden.

Die Antichrese, d. h. die Abrede zwischen Hypothekengläubiger und -schuldner, daß ersterer zum Zweck allmählicher Tilgung seiner Forderung zur Nutzung des Grundstücks des letzteren befugt sein soll, hat nur obligatorische Wirkungen. Wird daher, um das wirtschaftliche Ergebnis der Antichrese zu erreichen, eine Hypothek und ein Nießbrauch an einem Grundstück für den Gläubiger bestellt, dann darf der einzutragende Nießbrauch nicht mit den charakteristischen Merkmalen des Nutzungspfandrechts ausgestattet werden, die dem Wesen des Nießbrauchs zuwiderlaufen. Es darf also namentlich nicht ein Nießbrauch ohne Rücksicht auf die Lebensdauer des Gläubigers bestellt werden; denn der Nießbrauch des BGB erlischt mit dem Tode des Gläubigers (RGZ 25 A 290). — Dagegen ist die unter dem alten Recht eingetragene Antichrese mit ihrem sich aus den bisherigen Gesetzen ergebenden Inhalt und Rang bestehen geblieben (RG 47 56).

§ 79. Die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, insbesondere Altenteile und Wohnungsrechte.

Die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gewähren dem Berechtigten nicht, wie der Nießbrauch, die sämtlichen, sondern nur bestimmte, im Einzelfall näher bezeichnete Nutzungen des Grundstücks. § 1090 BGB¹⁾. Von den Grunddienstbarkeiten unterscheiden sie sich dadurch, daß sie nicht, wie jene, dem jeweiligen Eigentümer eines anderen

¹⁾ Die Berechtigung zur Vornahme einer einmaligen Handlung auf einem Grundstück ist nicht ein Recht, es in einer einzelnen Beziehung zu benutzen, im Sinne der §§ 1018, 1090 BGB. Daher ist die einer Stadtgemeinde gewährte Berechtigung, bei Freilegung einer Straße des Bebauungsplans Gebäude, die in das Straßenland hineinragen, zu beseitigen, keine beschränkte persönliche Dienstbarkeit und nicht eintragungsfähig (RGZ 26 A 274).

Grundstücks, sondern einer bestimmten Person¹⁾ zugute kommen (RGZ 24 A 241; 26 A 274)²⁾.

Die Benutzung des Grundstücks muß für den Berechtigten einen unmittelbaren wirtschaftlichen Vorteil ergeben; deshalb kann z. B. der Verkäufer einer in ein fremdes Grundstück einzubauenden Maschine den verabredeten Eigentumsvorbehalt nicht durch Eintragung einer Dienstbarkeit sichern lassen (RGZ 35 A 368, OLG Karlsruhe). Ferner muß der Vorteil auf privatrechtlichem Gebiete liegen (RG 61 338; RGZ 42 246; 45 228). Der Vorteil kann z. B. darin bestehen, daß durch die gleichzeitig mit einem dinglichen Wiederkaufsrecht an einem Rentengut bestellte Dienstbarkeit die Erhaltung des belasteten Grundstücks in einem für den Berechtigten im Falle des Wiederkaufs geeigneten Zustande gesichert werden soll (RGZ 45 227).

Die wichtigsten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sind die mit der Überlassung eines Grundstücks in Verbindung stehenden Leibgedings-, Leibzuchts-, Altenteils- oder Auszugsrechte. Sie enthalten allerdings nicht selten auch Reallasten (vgl. unten § 81).

Bei der Bestimmung des Inhalts solcher Rechte, die der Grundbuchrichter in den von ihm aufzunehmenden Gutsüberlassungsverträgen zu bewirken hat, kann bei der Wichtigkeit der Angelegenheit nicht sorgfältig genug vorgegangen werden. Der Richter wird hierbei besonders den Art. 15 MGBGB zu beachten haben, der ihm wichtige Fingerzeige gibt, welche Gesichtspunkte bei der Beurkundung solcher Altenteilsverträge besonders zu beachten sind. Hervorzuheben bleibt folgendes:

¹⁾ Die Eintragung von Baubeschränkungen zugunsten einer preussischen Polizeibehörde ist inhaltlich unzulässig, wenn die Ausführung der Behörde als berechtigt nicht etwa bloß eine falsche Bezeichnung für den Fiskus oder die Stadtgemeinde ist (RGZ 39 A 210).

²⁾ Das Recht, daß die Evangelischen bestimmter politischer Gemeinden an einem der evangelischen Kirchengemeinde gehörigen Begräbnisplatz allein benutzungsberechtigt und unterhaltspflichtig sind, ist kein dingliches Recht, insbesondere keine beschränkte persönliche Dienstbarkeit; es kann also nicht in das Grundbuch eingetragen werden (RGZ 26 A 109). Zulässig ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, daß der Eigentümer eines Mühlengrundstücks die Entnahme des Mühlwassers zugunsten einer Meliorationsgenossenschaft zu dulden habe (RGZ 35 A 270).

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann den Inhalt haben, daß auf dem Grundstück nur Familien des Arbeiterstandes wohnen dürfen, daß Kostgänger nicht gehalten werden dürfen, daß keine Schankwirtschaft auf dem Grundstück betrieben werden und daß der Berechtigte das Grundstück zum Zwecke der Besichtigung betreten darf (RGZ 36 A 216; 38 A 324, OLG Darmstadt).

Die Ausbeute von Bodenbestandteilen kann Gegenstand einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sein (RGZ 33 A 233).

Das Abholzungsrecht aus einem Kaufe von Holz auf dem Stamm ist nicht eintragungsfähig (RG 60 317).

Der Käufer muß im Interesse des Altgläubigers die Eintragung des Altenteils im Grundbuch des gekauften Grundstücks mit dem Rang unmittelbar hinter den zur Zeit der Überlassung bestehenden Belastungen bewilligen und beantragen; der Richter muß also darauf achten, daß das Altenteil den Vorrang vor etwa sonst im Anschluß an den Verkauf erfolgenden Eintragungen, insbesondere also vor etwaigen Restkaufgeldern erhält. Ist ein Altenteil für mehrere Berechtigte, insbesondere für Ehegatten vereinbart, so wird durch Befragung der Vertragsschließenden genau zu ermitteln sein, ob nach dem Tode des einen zum Altenteil berechtigten Elternteils dem Überlebenden nur die unteilbaren Leistungen, wie Wohnung, Feuerung, Beleuchtung usw. vollständig, alle übrigen Leistungen aber, z. B. Ansprüche auf Naturalien, auf ein Taschengeld usw. nur zur Hälfte gewährt werden sollen, oder ob Abweichendes beabsichtigt wird; vgl. hierzu §§ 1 und 10 des Art. 15 AGBGB. Vgl. auch das oben § 71 angeführte Beispiel.

Hervorzuheben ist ferner das Wohnungsrecht. Dies ist eine Belastung des Grundstücks, also das dingliche Recht, kraft dessen der Berechtigte ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluß des Eigentümers als Wohnung benutzen darf. Hierbei kann der Eigentümer des dienenden Grundstücks nicht etwa zu Leistungen, insbesondere zur Instandhaltung des Gebäudes verpflichtet werden; das Wohnungsrecht erzeugt nicht gegenseitige Rechte und Verbindlichkeiten; es ist nur Grundstücksbelastung, mit der zufällig, aber nicht notwendig die persönliche Pflicht des Berechtigten zur Zahlung eines Zinses verknüpft sein kann. Ein Verhältnis, für das die Regeln der Miete gelten sollen, wird nicht dadurch zum Wohnungsrecht und eintragungsfähig, daß die Parteien es so benennen (RG 54 233; RGZ 24 A 121).

Die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten werden erst dadurch wirksam, daß sie in das Grundbuch eingetragen werden.

Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten erfolgt nach den allgemeinen Regeln auf Grund der Eintragungsbewilligung des Eigentümers in der Form des § 29 BGB und eines formlosen Antrages des Beschwerten oder des Berechtigten¹⁾ 2). Bei der in der zweiten Abteilung zu bewirkenden Eintragung bedarf es nicht der Bezeichnung der einzelnen Rechte, z. B. des Wohnungsrechts, der Naturalleistungen,

¹⁾ Handelt es sich um eine Heimstätte nach dem Gesetze vom 10. Mai 1920 (RGBl. S. 962), so bedarf es auch der Zustimmung des Ausgebers der Heimstätte.

²⁾ Nach der Bekanntmachung des Reichskanzlers vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123) bedarf die Bestellung eines dinglichen Rechts zum Genusse der Erzeugnisse eines über 5 ha großen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks der behördlichen Genehmigung, die in Preußen vom Landrat, in Stadtkreisen vom Bürgermeister erteilt wird (Ausf. Best. vom 16. März 1918, JZBl. S. 69).

des Taschengeldes usw.; es kann vielmehr auf die — regelmäßig im Gütsüberlassungsvertrage enthaltene — Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. § 50 GBD. Hierdurch wird einer Überfüllung des Grundbuchs vorgebeugt.

Der einzutragende Vermerk lautet also z. B.:

Ein Altenteil nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung vom 6. März 1922 für den Altstifter Christian Collin und dessen Ehefrau Amalie, geb. Dahm, beide in Buchhain, eingetragen am 23. März 1922.
Schmidt. Lehmann.

Die Spalte „Veränderungen“ kann für Altenteile usw. nicht in Betracht kommen, da diese Rechte ihrer Natur nach weder abgetreten noch verpfändet werden können. Ein zum Teil aus beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten bestehendes Ausgedinge ist auch hinsichtlich der anderen dazu gehörenden Rechte, selbst wenn diese an sich übertragbar sind, unübertragbar, falls das Ausgedinge nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit insoweit bildet, als die sämtlichen Ausgedingerechte dasselbe rechtliche Schicksal haben sollen (RdZ 40 250).

Die Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten kann nach dem Tode der Altstifter unter Vorlegung der Sterbeurkunde von dem Grundstückseigentümer auf privatschriftlichen Antrag erfolgen, wenn seit dem Tode mindestens ein Jahr verflossen ist. Ist der Berechtigte für tot erklärt, so beginnt die einjährige Frist mit dem Erlaß des die Todeserklärung aussprechenden Urteils. Ist das Jahr noch nicht abgelaufen und sind Rückstände von Leistungen nicht ausgeschlossen¹⁾, oder hat der Rechtsnachfolger (der sich als solcher auszuweisen hat) der Löschung beim Grundbuchamt widersprochen²⁾, so kann die Löschung nur mit Bewilligung des Rechtsnachfolgers erfolgen. Die Bewilligung des Rechtsnachfolgers ist nicht erforderlich, wenn im Grundbuch eingetragen ist, daß zur Löschung des Rechts der Nachweis des Todes des Berechtigten genügen soll. § 23 GBD. Es wird daher häufig in den Gütsüberlassungsvertrag die Bestimmung mit aufgenommen, daß zur Löschung des Altenteils der Nachweis des Todes des Berechtigten genügen soll. Die Bestimmung muß aber stets in das Grundbuch eingetragen werden und kann nicht durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ersetzt werden; vgl. das Beispiel oben im § 71³⁾.

¹⁾ Rückstände sind regelmäßig ausgeschlossen beim Wohnungsrecht und Nießbrauchsrecht. Dagegen können sie besonders bei Altenteilen, zu denen Naturalleistungen, Taschengeld usw. gehören, vorkommen.

²⁾ Es wird dann in Spalte Veränderungen neben dem Recht, gegen dessen Löschung Einspruch erhoben ist, von Amts wegen ein Widerspruch eingetragen. Der Vermerk wird lauten:

Der Akerbürger Karl Collin in Buchhain hat der Löschung widersprochen. Ingetragen am 22. März 1922.

³⁾ Alles das gilt auch dann, wenn das Altenteil in Folge eines vor dem 1. Januar 1900 oder vor der nach diesem Zeitpunkt erfolgten Anlegung des Grundbuchs eingetretenen Endtermins erloschen ist (RdZ 44 248).

Ist die Löschung vor Ablauf des Jahres nicht ohne weiteres zulässig, so pflegt man in der Praxis etwa früher beabsichtigten Löschanträgen dadurch zu begegnen, daß man die Eigentümer unter Hinweis auf die gesetzlichen Vorschriften veranlaßt, die Anträge bis zum Ablauf des Jahres zurückzustellen; regelmäßig ist es für die Eigentümer von keiner großen Bedeutung, daß die Löschung erst einige Zeit später erfolgt.

§ 80. Das Vorkaufsrecht.

Für die vorliegende Darstellung kommt nur das dingliche Vorkaufsrecht in Betracht¹⁾. Es besteht in einer Belastung des Grundstücks derart, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, dem Eigentümer gegenüber zum Vorkaufe berechtigt ist²⁾.

¹⁾ Ein dingliches Wiederkaufsrecht kennt das BGB nicht. Jedoch finden sich landes- und reichsrechtliche Ausnahmen, z. B. Art. 9 AÜBGB, §§ 19ff. des Gesetzes über das Enteignungsrecht von Gemeinden bei Aufhebung oder Ermäßigung von Rayonbeschränkungen vom 27. April 1920 (RGBl. S. 697).

Ferner kann im Wege einer Vormerkung (vgl. unten § 83) der Zweck des Wiederkaufsrechts mittelbar erreicht werden, wobei die Vormerkung für den jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks eingetragen werden kann (RGZ 36 A 212).

Ein dingliches Wiederkaufsrecht ist nach § 20 des Reichsiedelungsgesetzes vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429) vorgesehen und als Belastung im Grundbuch einzutragen. Gegenstand des Wiederkaufsrechts ist die von dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen begründete Ansiedlerstelle. Im Falle der sogenannten Abjuzenteniedlung umfaßt das Wiederkaufsrecht die gesamte durch Zukauf vergrößerte Ansiedlerstelle (Gutachten des RG vom 30. September 1920, JMBI S. 594).

Zu den gemeinnützigen Siedlungsunternehmungen gehören auch die Kulturämter. Sie werden bei der Anliegeriedlung dadurch tätig, daß sie eine Vereinbarung über Landhergabe zwischen den Besitzern der zu vergrößern Stelle und den benachbarten Besitzern größerer Güter herbeiführen und erforderlichenfalls die Beschaffung von Siedlungsland in die Wege zu leiten haben. Das für das Kulturamt begründete Wiederkaufsrecht ist vom Kulturamtsvorsteher an die Kreisiedelungsgesellschaft oder die provinzielle Landgesellschaft, gegebenenfalls an den Kreis oder an die Gemeinde, abzutreten; für diese ist das Wiederkaufsrecht im Grundbuch einzutragen. Die vorbezeichnete Abtretung bedarf nach Ansicht des RG a. a. O. (JMBI 1920 S. 594) keiner besonderen Beurkundung; da das Kulturamt eine öffentliche Behörde ist, wird die Beurkundung durch die in gehöriger Form (Art. 9 AÜBGB) abgegebene Erklärung des Kulturamtsvorstehers ersetzt.

²⁾ Neben dem vertraglichen sind gesetzliche Vorkaufsrechte zu beachten, z. B. das gesetzliche Vorkaufsrecht des § 57 Abs. 2 und 3 des Enteign. Ges. vom 11. Juni 1874. Es steht dem jeweiligen Eigentümer des Restgrundstücks zu; es ist gemäß Art. 109 AÜBGB aufrechterhalten und bedarf zur Erhaltung der Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs der Eintragung nicht. Art. 22 Nr. 1 AÜBGB, RGZ 25 A 142. Sodann ist hinzuweisen auf das Vorkaufsrecht des Ausgebers einer Heimstätte gemäß § 11 des Reichsheimstättengesetzes vom 10. Mai 1920 (RGBl. S. 962). Ferner

Das dingliche Vorkaufsrecht hat nicht etwa die Bedeutung, daß nunmehr das Grundbuch gesperrt wäre und der Eigentümer das Grundstück nicht veräußern oder anderweit belasten könnte. Es kann vielmehr das Grundstück auch ohne Zustimmung des Vorkaufsberechtigten beliebig weiter belastet und auch aufgelassen werden. Die anderweitigen Belastungen, z. B. Hypotheken, bleiben auch dem Vorkaufsberechtigten gegenüber, der von dem Vorkaufsrecht Gebrauch macht, bestehen; natürlich vermindern sie den Kaufpreis, den der Berechtigte zu entrichten hat.

Die Bedeutung des Rechts beruht darin, daß der Vorkaufsberechtigte nicht nur den unmittelbar Verpflichteten, sondern auch einen dritten Erwerber des Grundstücks und dessen etwaigen Rechtsnachfolger zur Übertragung des Eigentums an ihn nötigenfalls im Prozeßwege anhalten kann. § 1098 Abs. 2 BGB drückt dies dahin aus: „Dritten gegenüber hat das Vorkaufsrecht die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums.“ Der Grundbuchrichter wird daher bei der Auflassung eines mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks die Beteiligten über die Rechtswirkungen des Vorkaufsrechts zu belehren haben. Zu beachten ist aber, daß das Vorkaufsrecht nach § 514 FGB regelmäßig nicht vererblich ist; ist also der eingetragene Berechtigte verstorben, so ist das Vorkaufsrecht erledigt. Nicht selten ist freilich das Vorkaufsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines bestimmten Grundstücks bestellt; in diesem Falle wird natürlich das Vorkaufsrecht mit dem Grundstück vererbt.

Hervorzuheben ist noch, daß das Vorkaufsrecht nur dann eintritt, wenn es sich um einen Kauf handelt; ein Tausch berechtigt nicht zur Ausübung des Vorkaufsrechts. Auch muß der Vertrag mit dem Dritten fest abgeschlossen sein. Erklärt dann der Berechtigte dem Verpflichteten gegenüber, daß er sein Vorkaufsrecht ausübe, so kommt der Kauf zwischen

bedarf der Erwähnung das durch das Reichsiedlungs-gesetz vom 11. August 1919 (RGBl. S. 1429) begründete Vorkaufsrecht an landwirtschaftlichen Grundstücken von 20 ha und darüber zugunsten gemeinnütziger Siedlungsunternehmen bzw. der Landlieferungsverbände (vgl. Pr. Ausf. Gpf. vom 15. Dezember 1919, GS 1920 S. 31, AllgBfg vom 12. April 1919, JMBI S. 260, und vom 4. Juni 1920, JMBI S. 277, sowie die Bekanntmachungen im JMBI 1919 S. 261, 404, 630, JMBI 1920 S. 360, 395, 410). Das Vorkaufsrecht gilt nicht nur im Falle des Verkaufs, sondern auch dann, wenn die Besizung eingetauscht, in eine Gesellschaft eingebracht, vom Konkursverwalter aus freier Hand verkauft oder im Wege der Zwangsversteigerung übereignet wird. Das Grundbuchamt kann, wenn ihm das Bestehen des Vorkaufsrechts bekannt ist, die Eintragung des Eigentumsübergangs solange aussetzen, bis ihm die Nichtausübung des Vorkaufsrechts nachgewiesen wird (hierüber vgl. die gutachtliche Äußerung des R.G. vom 3. Juli 1919, JMBI S. 457). Es hat auf Antrag des Verpflichteten oder des Dritten dem Vorkaufsberechtigten über den Inhalt des Übereignungsgeschäfts Mitteilung zu machen (AllgBfg vom 12. April 1919, JMBI S. 260).

dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den Bedingungen zustande, die der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat. § 505 BGB.

Ein Vorkaufsrecht mit der Vorausbestimmung eines festen Vorkaufspreises (ein sogen. limitiertes Vorkaufsrecht) kann als dingliches Recht nicht bestellt werden (RGZ 29 A 171; 43 223).

Diese Grundzüge muß der Grundbuchrichter kennen, um die Beteiligten über die Bedeutung des Vorkaufsrechts aufklären zu können.

Die Eintragung des Vorkaufsrechts erfolgt in der zweiten Abteilung des Grundbuchs auf Grund der Bewilligung des Eigentümers. In dem Eintragungsvermerk kann zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechts auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. § 874 BGB.

Der Vermerk lautet z. B.:

Ein Vorkaufsrecht für den Kaufmann David Salman in Lobau unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 22. August 1922 eingetragen am 27. August 1922.

Schmidt.

Lehmann.

oder:

Ein Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lobau Bd. II Bl. Nr. 60 verzeichneten Grundstücks unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 5. Mai 1923, eingetragen am 10. Mai 1923.

Schmidt.

Lehmann.

Ein zweites Vorkaufsrecht gleichen Inhalts im Range nach dem bereits eingetragenen kann für denselben Berechtigten nicht eingetragen werden (RGZ 51 273).

Eine Übertragung oder Verpfändung des Vorkaufsrechts ist regelmäßig nicht zulässig. § 514 BGB. Die Spalte „Veränderungen“ wird also bei Vorkaufsrechten kaum benutzt werden.

Die Löschung des Vorkaufsrechts kann regelmäßig auf den bloßen Nachweis des Todes des Berechtigten (durch Vorlegung der Sterbeurkunde) erfolgen, da Rückstände von Leistungen ausgeschlossen sind. § 23 BGB. Ausnahmen treten nur in dem Falle ein, daß das Vorkaufsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt ist.

Zulässig ist die Belastung eines ganzen Grundstücks mit einem auf einzelne Trennstücke beschränkten Vorkaufsrecht. § 6 BGB kommt nur in Frage, wenn die Belastung auf die einzelnen Trennstücke beschränkt wird.

§ 81. Die Reallasten.

Unter Reallasten versteht man wiederkehrende Leistungen, die aus dem belasteten Grundstück an den Berechtigten zu entrichten sind. § 1105 BGB. Z. B. ist das Recht, von einem anderen den Ausbau einer Straße und die Herstellung der Kanalisation und Wasserleitung fordern

zu dürfen, als Reallast nicht eintragungsfähig, weil nicht wiederkehrende Leistungen in Frage sind (RG 57 334). Die einzelnen aus der Reallast als Ganzem fließenden Leistungen brauchen nicht jedesmal einander gleichwertig zu sein; ebenso ist die regelmäßige Wiederkehr der Einzelleistungen nicht notwendig (RGZ 22 A 305; 51 268)¹⁾.

Innerhalb dieses für den Reallastbegriff gezogenen Rahmens entscheidet die Landesgesetzgebung über die Zulässigkeit und die Beschränkung sowie über das Maß und den Inhalt der Reallasten. Art. 115 GG²⁾.

Die Reallasten können auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden. § 1105 Abs. 2 BGB. Wird das Grundstück des Berechtigten geteilt, so kann dieser bestimmen, daß das Recht nur mit einem der Teile verbunden sein soll. Die Bestimmung hat dem Grundbuchamt gegenüber zu erfolgen und bedarf der Eintragung in das Grundbuch; die Vorschriften der §§ 876, 878 BGB finden entsprechende Anwendung. Veräußert der Berechtigte einen Teil des Grundstücks, ohne eine solche Bestimmung zu treffen, so bleibt das Recht mit dem Teil verbunden, den er behält. § 1109 BGB.

Die einzelnen wiederkehrenden Leistungen können einen sehr verschiedenen Inhalt haben; sie können z. B. in jährlichen Abgaben in Geld (Renten) oder Naturalien (Korn, Stroh, Heu usw.), fogen. Zehnten oder auch in Dienstleistungen bestehen; auch ist eine Verbindung dieser Leistungsart zulässig (RGZ 22 A 303). Es handelt sich aber dabei stets nur um privatrechtliche Lasten (RGZ 31 A 281). Gewährt die Reallast den Genuß der Erzeugnisse eines über 5 ha großen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks, so bedarf ihre Begründung der behördlichen Genehmigung, die in Preußen vom Landrat, in Stadtkreisen vom Bürgermeister erteilt wird (Bekanntmachung des Reichskanzlers vom 15. März 1918, RWI S. 123, Ausf. Best. vom 16. März 1918, JMWI S. 69).

Ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück, das von einer zuständigen Kreditanstalt beliehen werden darf, kann über die nach der Verfassung der Anstalt zulässige Beleihungsgrenze hinaus nicht mit festen Geldrenten belastet werden, wenn diese Beschränkung (Verschuldungsgrenze) im Grundbuch eingetragen ist (siehe § 84).

Die Begründung einer Reallast auf Zeit³⁾ ist nach dem für Preußen

¹⁾ Die Eintragung einer ausschließlichen Bierbezugslast verstößt gegen § 10 der Gewerbeordnung, ist daher nichtig (RG 59 109).

²⁾ Wird für die Bestellung des Erbbaurechts ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen (Erbbauzins) ausbedungen, so finden die Vorschriften des BGB über die Reallasten entsprechende Anwendung. Die zugunsten der Landesgesetze bestehenden Vorbehalte über Reallasten finden keine Anwendung (§ 9 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, RWI S. 72).

³⁾ Über den Begriff der beständigen Reallasten vgl. RGZ 38 A 269.

in Betracht kommenden Ablösungsgesetz vom 2. März 1850 (GG S. 77) und Art. 30 GGWB nicht ausgeschlossen; auch liegt eine gültige Reallast vor, wenn die jährliche Geldrente der Verzinsung und Tilgung eines dem Grundstückseigentümer gegebenen Kapitals dient (RGZ 21 A 312).

Steht nur eine einmalige Leistung in Frage, so kann von einer Reallast keine Rede sein (RGZ 20A 96). Eine ohne zeitliche Begrenzung bestellte Reallast ist aber auch dann eine beständige, wenn ihre Ablösbarkeit vereinbart ist (RGZ 38 A 269).

Die Rentenschuld des BGB (vgl. unten § 112) ist im Gegensatz zu den Renten keine Reallast.

Die Reallasten konnten früher in Preußen rechtswirksam auch ohne Eintragung im Grundbuch begründet und übertragen werden; nur um Wirksamkeit gegen Dritte zu erlangen, mußten die auf einem privatrechtlichen Titel beruhenden Reallasten eingetragen werden. § 12 Pr EigentErwerbGes. Nach § 873 BGB bedarf es zur Begründung, Übertragung oder Belastung einer Reallast stets ihrer Eintragung im Grundbuch¹⁾. Bei der Eintragung muß der wesentliche Inhalt der Last angegeben werden (RGZ 51 272); dagegen kann im Interesse der Entlastung des Grundbuchs zur näheren Bezeichnung des Inhalts der Reallasten auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. § 874 BGB. Die Eintragungsbewilligung muß Aufschluß über das Recht selbst, seine Individualität und seinen Inhalt geben (RGZ 22 A 303). Dies geht aber nicht so weit, daß etwa auch die ziffermäßige Angabe des Jahreswertes der einzelnen Leistungen verlangt werden kann. Es muß nur nach dem Grundsatz der Spezialität der grundbuchmäßigen Belastung der Inhalt der Reallast in der Eintragungsbewilligung so weit individualisiert werden, daß die in Betracht kommende Höchstbelastung in einen Geldbetrag umgewandelt werden kann (RGZ 22 A 305; 51 272). Die in das Grundbuch einzutragenden Geldbeträge sind in den Vermerken über die Eintragung des Rechts mit Buchstaben zu schreiben. § 16 Abs. 2 AllgBfg.

Von der Eintragung der Veränderungen und Löschungen gilt im allgemeinen das oben im § 80 Gesagte. Jedoch ist zu beachten, daß die subjektiv-persönliche Reallast grundsätzlich veräußert und belastet werden kann, es sei denn, daß der Anspruch auf die einzelne Leistung nicht übertragbar ist (§§ 1111, 1107 BGB). Ferner wird man annehmen müssen, daß die subjektiv-dingliche Reallast vererblich ist.

Nach Art. 113 GGWB sind die landesgesetzlichen Vorschriften über die Ablösung von Reallasten, insbesondere auch soweit sich die Bestimmungen auf die Berichtigung des Grundbuchs beziehen, in Kraft

¹⁾ Handelt es sich um eine Heimstätte nach dem Gesetze vom 10. Mai 1920 (RGBl S. 962), so bedarf die Bestellung der Reallast auch der Zustimmung des Ausgebers der Heimstätte.

geblieben. Das grundbuchliche Verfahren bei der Ablösung besteht hiernach in der Hauptsache darin, daß diejenigen eingetragenen Reallasten, an deren Stelle die Ablösungsrenten getreten sind, im Grundbuch kostenfrei gelöscht werden und dort in der zweiten Abteilung vermerkt wird, daß das Grundstück der Rentenbank rentenpflichtig ist¹⁾. Diese Löschung der Reallasten erfolgt auf Ersuchen der Auseinandersetzungsbehörde, sobald die Übernahme der Rente von der Direktion der Rentenbank und die Abfindung der Berechtigten erfolgt sind. Das Ersuchen braucht nur auf die Löschung gerichtet zu werden; wegen der Eintragung des Rentenvermerks hat der Grundbuchrichter das Erforderliche von Amts wegen zu veranlassen. Die Löschung kann nicht von der vorgängigen Eintragung des Eigentümers des mit der Reallast beschwerten Grundstücks abhängig gemacht werden; dasselbe gilt auch für den Ersatzvermerk der Rentenpflichtigkeit. § 40 GBD findet hier also keine Anwendung (RGZ 24 A 124). § 83 BGD; Art. 12 Abs. 1 UGBGD; §§ 18, 30 Ges. vom 2. März 1850 (GS S. 112). Die an den Staat zu entrichtenden Ablösungsrenten bedürfen nach Art. 114 GGBG, § 18 Ges. vom 2. März 1850 und Art. 22 Nr. 3 UGBGD zur Erhaltung der Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs der Eintragung nicht (RGZ 27 A 115). Sie sind aber stets eintragungsfähig.

Wegen der Löschung des Vermerks der Rentenpflicht vgl. AllgVfg vom 15. Dezember 1865 und 17. Mai 1866 (JMBI 65, S. 286; 66, S. 146).

§ 82. Die Beschränkungen des Verfügungsrechts des Eigentümers.

Nicht alle Beschränkungen des Verfügungsrechts des Eigentümers sind eintragungsfähig. So sind z. B. der Eintragung entzogen die Beschränkungen in tatsächlicher Beziehung (RGZ 20 A 96). Auch eine Vereinbarung, durch die sich der Eigentümer eines Grundstücks des Rechts begibt, das Grundstück zu veräußern oder zu belasten, ist nach § 137 BGB Dritten gegenüber nichtig und daher nicht eintragungsfähig (RGZ 20 A 292; 21 A 133); es kann also z. B. nicht eingetragen werden, daß ein Grundstück ohne Genehmigung eines Dritten weder veräußert noch belastet werden darf. Nach § 1136 BGB ist eine Vereinbarung, durch die sich der Eigentümer dem Hypothekengläubiger gegenüber verpflichtet, das Grundstück nicht zu veräußern oder nicht zu belasten, nichtig und daher nicht eintragungsfähig. Eine solche Vereinbarung liegt aber nicht schon dann vor, wenn sie mit einer Person getroffen ist, die zugleich Gläubiger ist oder werden soll; die Verpflichtung muß vielmehr mit besonderer Beziehung auf das Gläubigerrecht dergestalt eingegangen sein, daß das Gläubigerrecht als solches eine über das gesetzlich bestimmte Maß hinaus-

¹⁾ Die Vorschrift, daß die Rentenpflichtigkeit im Grundbuch vermerkt werden soll, hat nur instruktionellen Charakter (RGZ 27 A 115).

gehende Verstärkung durch die Verpflichtung erhalten soll (RGZ 39 A 159). Unzulässig ist auch die Eintragung einer Verfügungsbeschränkung des Inhalts, daß kein Miteigentümer eines Grundstücks ohne Genehmigung des andern seinen Anteil veräußern oder belasten dürfe. Auch kann nicht eingetragen werden, daß das Grundstück nach einem Pachtvertrage bis zu einem bestimmten Zeitpunkt nur an den Pächter verkauft werden darf.

Die der Eintragung zugänglichen Beschränkungen des Verfügungsrechts des Eigentümers hindern diesen in gewisser Weise in einer rechtlichen Verfügung über das Grundstück (RGZ 20 A 96). Der Umfang und die Art der Beschränkungen ist im einzelnen verschieden; vgl. hierüber unten §§ 165 ff.¹⁾ Zu diesen Verfügungsbeschränkungen gehören insbesondere: die Fideikommiß- und Erbpachtseigenschaft eines Grundstücks (§ 170), das Recht eines Nacherben oder eines Testamentsvollstreckers (§§ 161, 163), die Anordnung der Zwangsversteigerung und der Zwangsverwaltung eines Grundstücks (§ 165), der Erlaß des Veräußerungsverbot und die Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen eines Grundstückseigentümers (§ 166), sowie die Einleitung des Enteignungsverfahrens über ein Grundstück (§ 167). Auch die Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung gehört hierher (§ 83). (RGZ 20 A 80.) Zulässig ist ferner die Eintragung eines Pfandrechts an dem Anteil eines Miterben auf ein zum ungeteilten Nachlaß gehörendes Grundstück (RG 90 232; RGZ 33 A 226); dergleichen ist eintragungsfähig das Pfandrecht an dem eingetragenen Recht des Nacherben (RG 83 434).

Die Beschränkungen werden in den Spalten 1 bis 3 der zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragen. § 11 Nr. 2 AllgVfg.

Die Eintragung eines Veräußerungsverbot zugunsten einer bestimmten Person ist inhaltlich unzulässig, wenn die begünstigte Person in der Eintragung nicht genannt ist (RGZ 45 255).

Einschränkungen der Verfügungsfähigkeit, z. B. Entmündigung, sind der Eintragung nicht zugänglich. Auch die Vermögensbeschlagnahme gemäß § 332f. StP.D. beschränkt nicht das Verfügungsrecht, sondern die Verfügungsfähigkeit des Angeeschuldigten (RGZ 29 A 238), ist daher nicht eintragungsfähig.

§ 83. Die Vormerkungen, insbesondere die der zweiten Abteilung.

Alle Rechtsverhältnisse, die einen privatrechtlichen²⁾ Anspruch auf Eintragung, Änderung oder Löschung eines Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht gewähren, können durch Vormerkung gesichert werden. § 883 Abs. 1 BGB. Dies gilt auch dann,

¹⁾ Wegen der Fortwirkung von Verfügungsbeschränkungen des früheren Rechts vgl. RGZ 21 A 136.

²⁾ Der Anspruch auf Pfändung einer Buchhypothek kann nicht durch Vormerkung gesichert werden (RG 56 9).

wenn durch die Vormerkung eine Wirkung erzeugt wird, die einer Verfügungsbeschränkung im Sinne des § 137 BGB gleichkommt (RGZ 40 123).

Die Vormerkung bezweckt die Sicherung eines persönlichen Anspruchs¹⁾ auf eine endgültige Eintragung mit dem Range der Vormerkung (RGZ 21 A 286). Es soll solchen Ansprüchen schuldrechtlicher Natur durch Eintragung der Vormerkung Sicherung mit dinglicher Wirksamkeit gegen Dritte gewährt werden (RGZ 25 A 166). Es muß sich aber bei den Vormerkungen stets um einen Anspruch auf ein Recht an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht handeln; nicht jedes Forderungsrecht kann daher durch eine Vormerkung dingliche Sicherheit erlangen, sondern nur ein solches auf Einräumung eines gesetzlich anerkannten dinglichen Rechts (RGZ 21 A 286)²⁾. Es kann also vorgemerkt nur werden, was eingetragen werden darf³⁾. Z. B. kann eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung aus einem Wiederkaufsrecht eingetragen werden⁴⁾ (RGZ 36 A 212; 39 A 198). Vgl. oben § 80 Anm. 1, S. 167.

Vormerkungsfähig kann gemäß § 883 BGB auch der aus einer bindenden Offerte entstehende Anspruch auf Einräumung eines Rechts an einem Grundstück sein (RGZ 37 A 280)⁵⁾.

Nach dem Gesagten erhält der Anspruch durch die Vormerkung nur Sicherung, nicht Erfüllung. Die Vormerkung ist kein bedingtes dingliches Recht, sondern nur ein Grundbuchsvermerk, der vom Gesetze mit einzelnen dinglichen Wirkungen ausgestattet ist. Zu diesen Wirkungen gehört die Sicherungs- und die Rangwirkung (RGZ 25 A 170; 32 A 214; 43 125; 51 195). Die letztgenannte Entscheidung wendet auf die Auflassungsvormerkung auch § 58 ZPO an und stellt sie damit einem dinglichen Recht am Grundstück gleich.

Eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht am Grundstück getroffen wird, ist insoweit unwirksam, als sie den gesicherten Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen

¹⁾ Zur Sicherung der künftigen Ansprüche eines durch letztwillige Verfügung Bedachten kann vor dem Erbhalte eine Vormerkung nicht eingetragen werden (RGZ 48 189).

²⁾ Daher kann z. B. der auf dem Anfechtungsgesetz beruhende Anfechtungsanspruch nicht durch eine Vormerkung gesichert werden (RG 60 423).

³⁾ Gegen eine im Grundbuch eingetragene Vormerkung kann ein Widerspruch nicht eingetragen werden (RGZ 21 A 286).

⁴⁾ Eine solche Vormerkung steht mit den Rechten an dem Grundstück in einem Rangverhältnis; es ist daher betreffs ihrer eine Rangänderung möglich (RGZ 39 A 198; RG 55 270).

⁵⁾ Unzulässig ist die Eintragung einer Vormerkung des Inhalts, daß bei dem Verkauf eines von zwei demselben Eigentümer gehörigen Grundstücken eine Grunddienstbarkeit des einen Grundstücks gegenüber dem anderen Grundstück auf den Blättern beider Grundstücke eingetragen werden soll (RGZ 40 126).

würde (RGZ 20 A 78; 21 A 175). Ist der Anspruch auf Einräumung eines Rechts gerichtet, so wird außerdem für das einzuräumende Recht die Stelle in der Reihenfolge der Eintragungen, die die Vormerkung einnimmt, offengehalten, so daß das Recht, wenn es entsteht, den Rang der Vormerkung erhält. Wird die Vormerkung, wenn auch zu Unrecht, gelöscht, so gehen ihre Wirkungen unter. Das Grundbuch wird also nicht unrichtig, kann daher nicht berichtigt werden (RGZ 43 209; 50 173).

Der Eigentümer oder der sonst Berechtigte werden durch die zugunsten eines Dritten eingetragene Vormerkung in ihrer Verfügung über das Grundstück oder das Recht, z. B. durch Auflassung oder Belastung, nicht gehindert, und der Grundbuchrichter darf daher die Vormerkung nicht etwa in der Weise berücksichtigen, daß er weitere Eintragungen bei dem Grundstück oder Recht ablehnt und daher das Grundstück tatsächlich außer Verkehr setzt. So hindert z. B. eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung nicht die weitere Belastung. Die bezüglichlichen Verfügungen sind nicht als nichtig, sondern nur als relativ unwirksam zu bezeichnen, und zwar gegenüber dem aus der Vormerkung Berechtigten. Der Grundbuchrichter hat also trotz der Vormerkung die beantragten Eintragungen auszuführen und den Beteiligten zu überlassen, widerstreitende Rechte im ordentlichen Rechtswege auszutragen. Nur darf er ein Recht, dessen Abtretung oder Belastung durch die Vormerkung gesichert ist, ohne Bewilligung des Vorgemerkten nicht löschen.

Ebenjowenig steht ein im Grundbuch eingetragenes Veräußerungsverbot dem Antrage auf Umschreibung des von dem Verbot betroffenen Rechts entgegen. Denn im Hinblick auf die §§ 888 Abs. 2, 892 Abs. 1 Satz 2 BGB kann ein Dritter ein auch gegenüber der geschützten Person wirksames Recht nicht erwerben (RGZ 44 179).

Die Eintragung einer Vormerkung erfolgt auf Grund der in die Form des § 29 GBD zu fleidenden Bewilligung¹⁾ desjenigen, dessen Grundstück oder dessen Recht von der Vormerkung betroffen wird oder — bei streitigen Rechtsverhältnissen — auf Grund einer einstweiligen Verfügung. § 885 BGB.

Zur Erlassung der einstweiligen Verfügung braucht nur der Anspruch, nicht aber eine Gefährdung des zu sichernden Anspruchs glaubhaft gemacht zu werden. § 885 Abs. 1 BGB. Nicht nur der, zu dessen Gunsten die Eintragung der Vormerkung erfolgen soll, sondern auch das Gericht selbst ist behufs Beschleunigung der Sache befugt, das Grundbuchamt um die Eintragung zu ersuchen. § 13 GBD; § 941 ZPO. Im Falle der Ablehnung des Ersuchens hat die Partei neben dem ersuchenden Gericht das Beschwerdeverrecht (RGZ 21 A 96; 41 220).

Der Grundbuchrichter hat die auf Grund einer einstweiligen Ver-

¹⁾ Dabei muß der durch die Vormerkung zu sichernde Anspruch nach Gegenstand und Grund bezeichnet werden (RGZ 37 A 280).

fügung gestellten Anträge oder Ersuchen nicht nur nach Maßgabe des Grundbuchs, sondern auch nach den allgemeinen Vorschriften über die Zwangsvollstreckung in Grundstücke zu prüfen (RGZ 21 A 96). Jedoch braucht dem Grundbuchrichter die Zustellung der einstweiligen Verfügung nicht nachgewiesen zu werden; er hat nur zu prüfen, ob die für die Vollziehung der einstweiligen Verfügung festgesetzte Frist von einem Monat noch nicht abgelaufen ist. § 929 ZPO.

Die Eintragung der Vormerkungen erfolgt in die zweite oder dritte Abteilung des Grundbuchs. In den Spalten 1 bis 3 der zweiten Abteilung werden die Vormerkungen eingetragen, die den Anspruch auf Auflassung oder auf Einräumung eines in diese Abteilung gehörenden Rechts sichern sollen. § 14 AllgVfg. Wegen der in die dritte Abteilung einzutragenden Vormerkungen vgl. unten § 120. Eine Vormerkung kann nur für eine bestimmte Person, nicht für den jeweiligen Inhaber eines Rechts eingetragen werden (RGZ 31 A 324).

Beispiele.

1. Will A bis zur Zahlung des Kaufpreises für sein an B verkauftes Grundstück Eigentümer bleiben, so gelangt für B eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung auf Grund einer entsprechenden Bewilligung des A im Kaufvertrage zur Eintragung im Grundbuch. A könnte auch sofort an B auflassen und für sich eine Vormerkung zur Erhaltung seines Rechts auf Rückauflassung eintragen lassen. Eine solche Vormerkung ist auch zulässig, wenn für den Kaufpreis eine Hypothek an dem Grundstück bestellt wird.

Betrifft die Veräußerung nur einen Grundstücksteil, so muß die Vormerkung den Grundstücksteil so genau bezeichnen, daß jeder, der Eigentum oder ein dingliches Recht an dem betroffenen Grundstück erwirbt, sehen kann, um wieviel es sich verkleinert, wenn der Vormerkungsberechtigte von seinem Recht zum Erwerbe Gebrauch macht (RGZ 29 A 135). Ein beglaubigter Auszug aus dem Steuerbuch und eine von dem Fortschreibungsbeamten beglaubigte Karte braucht jedoch nicht vorgelegt zu werden (RGZ 20 A 77). Kommt der Anteil eines Miteigentümers in Frage, so ist die Eintragung der Vormerkung davon abhängig, daß die Anteile der Miteigentümer in Bruchteilen im Grundbuch eingetragen sind (RGZ 29 A 236).

2. Hat der Eigentümer eines Grundstücks sich der Gemeinde gegenüber verpflichtet, sich für den Fall der Entziehung der durch die festgesetzten Straßenfluchtlinien für Straßen oder Plätze bestimmten Grundfläche mit einer bestimmten Entschädigung zu begnügen, so kann die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an der Fläche erfolgen (RGZ 25 A 147).

Das Verfahren bei der Eintragung der Vormerkung zeigt folgendes

Beispiel.

Am 25. April 1922 geht folgendes Schreiben beim Amtsgericht Lobau ein:
Ich beantrage auf Grund der beigefügten einstweiligen Verfügung des Landgerichts in Felsheim vom 22. April 1922, die darin angeordnete Eintragung einer Vormerkung zur Erhaltung meines Rechts auf Auflassung des im Grundbuch von Lobau Bd. II Bl. Nr. 107 verzeichneten Grundstücks vorzunehmen.

Lobau, den 24. April 1922.

Karl Lustig, Kaufmann.

Dem nach § 30 GBD privat schriftlich gestellten Antrage ist eine Ausfertigung der einstweiligen Verfügung beigelegt. Lustig könnte natürlich den Antrag auch durch seinen zum Prozeßbevollmächtigten bestellten Rechtsanwalt stellen lassen.

Der Amtsgerichtsrat Schmidt stellt fest, daß die einstweilige Verfügung gegen den Kaufmann Max Schwarz in Lobau gerichtet und daß dieser eingetragener Eigentümer des im Antrage bezeichneten Grundstücks ist; da auch die Frist von einem Monat seit Erlaß der einstweiligen Verfügung noch nicht verstrichen ist, so kann die Vormerkung eingetragen werden.

Es wird daher verfügt:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. II Bl. Nr. 107
Abt. II Sp. 1 bis 3.

Sp. 1. 7.

Sp. 2. 1 bis 3.

Sp. 3. Eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechts des Kaufmanns Karl Lustig in Lobau auf Auflassung unter Bezugnahme auf die einstweilige Verfügung des Landgerichts in Felsheim vom 22. April 1922, eingetragen am . . . April 1922.

2. Bekanntmachung an den Eigentümer und Lustig.

3. Einstw. Verf. z. d. A.

Lobau, 26. April 1922.

Schm.

Wäre nicht der Kaufmann Schwarz, sondern dessen verstorbener Vater als Eigentümer des gedachten Grundstücks eingetragen, so könnte die Eintragung der Vormerkung nur erfolgen, wenn der Kaufmann Schwarz der alleinige Erbe seines Vaters geworden und zuvor als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen würde. Gemäß §§ 14 GBD, 792 ZPO (vgl. oben § 34) könnte Lustig die Eintragung des Kaufmanns Schwarz betreiben.

Der durch Vormerkung gesicherte Anspruch auf Einräumung eines Rechtes kann abgetreten und die Abtretung in das Grundbuch eingetragen werden. Dies kann z. B. in dem Falle vorkommen, daß der Käufer eines Grundstücks, für den der Anspruch auf Auflassung vorgemerkt ist, seine Rechte aus dem Kaufvertrage abtritt.

Die Löschung der Vormerkung erfolgt auf Bewilligung des Berechtigten (§ 19 GBD) in der Form des § 29 GBD. Die Zustimmung des Eigentümers ist nicht erforderlich. Durch ein rechtskräftiges, den Berechtigten zur Löschungsbevollmächtigung verurteilendes Erkenntnis wird gemäß § 894 ZPO die Bewilligung ersetzt.

Zur Löschung einer auf Grund einer einstweiligen Verfügung eingetragenen Vormerkung bedarf es der Bewilligung des Berechtigten nicht, wenn die einstweilige Verfügung durch eine vollstreckbare Entscheidung aufgehoben ist. § 25 GBD. Denn die Löschung erfolgt als Akt der Vollstreckung der die einstweilige Verfügung aufhebenden Entscheidung (RGZ 22 A 136), die eine Unrichtigkeit des Grundbuchs

verursacht hat (RGZ 41 223). Der Antrag auf Löschung kann in privatschriftlicher Form von dem Berechtigten oder von dem Eigentümer gestellt werden. Es ist aber bei dem Löschantrage zu prüfen, ob die Zwangsvollstreckung aus dem die einstweilige Verfügung beseitigenden Titel zulässig ist. Soll also z. B. die auf Grund der einstweiligen Verfügung eingetragene Vormerkung, die einen zum eingebrachten Gut einer Ehefrau gehörigen Anspruch sichern soll, auf Grund einer die Verfügung aufhebenden Entscheidung gelöscht werden, so muß diese Entscheidung auch dem Manne gegenüber ergangen sein (RGZ 22 A 136).

Wird eine Vormerkung zu Unrecht gelöscht, so gehen ihre Wirkungen unter; das Grundbuch wird also nicht unrichtig, kann daher nicht berichtigt werden (RGZ 43 209; 50 173).

C. Eintragungen in die dritte Abteilung.

§ 84. Übersicht.

In die dritte Abteilung des Grundbuchs werden die Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden aufgenommen. Diese drei Arten der Belastung eines Grundstücks stimmen ihrem Inhalt nach darin überein, daß an den Berechtigten eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück, d. h. aus dem im Wege der Zwangsvollstreckung zu erzielenden Ertrag oder Erlös des Grundstücks zu zahlen ist. Während jedoch bei der Hypothek und der Grundschuld der Berechtigte, wenn die Voraussetzungen für die Geltendmachung seines Rechts gegeben sind, eine einmalige Kapitalzahlung verlangen kann, hat er bei der Rentenschuld grundsätzlich nur auf eine in regelmäßig wiederkehrenden Terminen zahlbare Gelbrente Anspruch. Hypothek und Grundschuld unterscheiden sich im wesentlichen dadurch, daß bei der Hypothek das dingliche Recht des Gläubigers auf Befriedigung aus dem Grundstück der Regel nach von dem Bestande einer persönlichen Forderung des Gläubigers abhängt, während bei der Grundschuld eine solche Abhängigkeit ausgeschlossen ist.

Über die eingetragenen oder vorgemerkten und gelöschten Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden haben die Amtsgerichte jährlich Nachweisungen aufzustellen und dem Statistischen Landesamt bis zum 1. Juli jeden Jahres unmittelbar ohne Anschreiben zu übersenden (vgl. hierüber AllgWfg vom 12. August 1912, JMW S. 294f.).

Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die von einer zuständigen Kreditanstalt beliehen werden dürfen, können über die nach der Verfassung der Anstalt zulässige Beleihungsgrenze hinaus nicht belastet werden, wenn diese Beschränkung (Verschuldungsgrenze) im Grundbuch eingetragen ist. Die Eintragung erfolgt in Spalte 1 bis 3 der zweiten Abteilung des Grundbuchblattes mit den Worten: „Verschuldungsgrenze

nach dem Gesetze vom 20. August 1906.“ Sie ist ferner in der Aufschrift nachrichtlich zu vermerken. Die Verschuldungsgrenze gilt auch für die Eintragung von Zwangshypotheken. Im einzelnen siehe Gesetz vom 20. August 1906 (GS S. 389), Rgl. Verordnung vom 23. Mai 1908 (GS S. 65), 16. Juni 1909 (GS S. 492), 5. Mai 1913 (GS S. 274) sowie die AllgVfg vom 22. April 1908 (ZMBl S. 200), 10. August 1909 (ZMBl S. 296), 16. August 1913 (ZMBl S. 315) und 28. Mai 1914 (ZMBl S. 546). Die Eintragung einer Verschuldungsgrenze ist ferner vorgesehen im § 18 des Reichsheimstättengesetzes vom 10. Mai 1920 (RWB S. 962).

§ 85. Die am 1. Januar 1900 bestehenden Hypotheken und Grundschulden.

Die am 1. Januar 1900 in Preußen bestehenden Hypotheken sind, soweit für sie ein Hypothekenbrief nach älterem Recht gebildet war, zu Briefhypotheken des BGB, und soweit ein Brief nicht gebildet war, zu Buchhypotheken des BGB geworden. Die nach älterem Recht gebildeten Hypothekenbriefe gelten als Hypothekenbriefe im Sinne der Reichsgesetze. Diejenigen älteren Hypotheken, bei denen der Betrag der Forderung nicht bestimmt ist, also die Kautionshypotheken alten Rechts, gelten als Sicherungshypotheken gemäß § 1190 Abs. 1 BGB. Die zu dem angegebenen Zeitpunkt bestehenden Grundschulden werden als Grundschulden im Sinne des BGB und eine über die Grundschuld erteilte Urkunde als Grundschuldbrief angesehen. Art. 192, 193 EGBGB, §§ 1, 2 Art. 33 UGBGB.

Alle Veränderungen, die bei den vor dem 1. Januar 1900 oder vor Anlegung des Grundbuchs bestehenden Hypotheken oder Grundschulden eintreten, sind nach den Vorschriften des BGB zu behandeln.

Wegen der vor dem 1. Januar 1900 entstandenen Eigentümerhypotheken vgl. unten § 113.

§ 86. Begriff der Hypothek (vgl. RÖZ 41 232).

Unter Hypothek¹⁾ versteht man die Belastung eines Grundstücks in der Weise, daß an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer

¹⁾ Aktiengesellschaften und Kommanditgesellschaften auf Aktien, bei denen der Gegenstand des Unternehmens in der hypothekarischen Beleihung von Grundstücken und der Ausgabe von Schuldverschreibungen auf Grund der erworbenen Hypotheken besteht (Hypothekenbanken), unterliegen einer weitgehenden staatlichen Aufsicht nach dem Hypothekengesetz vom 13. Juli 1899 (RWB S. 375). Offenen Handelsgesellschaften, Kommanditgesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, eingetragenen Genossenschaften und einzelnen Personen ist der Betrieb eines Unternehmens der bezeichneten Art unterlag. Den Hypotheken stehen die Grundschulden gleich (§ 40 des Ges.). Im übrigen siehe die Ausführungen bei Gütke Ann. 9 ff. zu Art. 21 UGBGB.

ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist. § 1113 BGB¹⁾. Die Hypothek kann also nur zur Sicherung für eine Geldforderung, nicht aber auch für eine Forderung, die alternativ auf Geld oder auf etwas anderes gerichtet ist, bestellt werden, und das Wesen der hypothekarischen Belastung besteht darin, daß aus dem Grundstück eine bestimmte Geldsumme, nicht aber Geld oder andere Gegenstände gezahlt werden sollen (RGZ 25 A 150). Der Bestand der Hypothek ist nicht von dem Bestehen der Forderung abhängig; das Bestehen der Forderung ist vielmehr nur für die Legitimation des Gläubigers von Bedeutung. Jedoch ist zu beachten, daß nur die Belastung als solche von der Forderung unabhängig ist, daß dagegen eine Hypothek ohne Forderung nicht entsteht und nicht besteht. Wenn die Forderung nicht entsteht oder erlischt, so ist das dem Eigentümer verbleibende dingliche Recht keine Hypothek, sondern eine Grundschuld. Es genügt aber regelmäßig die bloße Angabe eines Schuldverhältnisses, zu dessen Sicherung die Hypothek dienen soll. Nur wenn der Grundbuchrichter aus den Angaben des Antragstellers oder aus sonstigen ihm bekannten Tatsachen die Unmöglichkeit der Entstehung der Forderung ersieht, ist der Eintragungsantrag abzulehnen (RGZ 40 258).

Bedingte Hypotheken sind zulässig; es muß aber die Bedingung mit eingetragen werden. Hiervon verschieden sind Hypotheken für bedingte oder künftige Forderungen²⁾, die durch § 1113 Abs. 2 BGB ausdrücklich für zulässig erklärt sind. Indes steht eine Hypothek für eine künftige Forderung bis zur Entstehung der Forderung dem Eigentümer zu (RG 51 43). Zulässig ist, daß ein Teil der Nebenforderungen auf Zinsen und andere Nebenleistungen bedingt ist, sofern nur die Zahl und die Höhe der bei Eintritt der Bedingungen zu zahlenden Geldsummen bestimmt sind. Die Abreden, daß der Zinsfuß sich für die Vierteljahre, für die die Zinsen nicht am Fälligkeitstermin gezahlt werden, um ein Prozent erhöhe und daß dem Gläubiger, wenn das Kapital vor dem Zeitpunkt fällig wird, zu dem es regelmäßig unkündbar sein soll, vom Tage der früheren Fälligkeit bis zu jenem Zeitpunkt eine nach Prozenten des Kapitals bemessene Entschädigung für jedes angefangene Jahr zu zahlen sei, begründen zwar bedingte, aber nicht unbestimmte Forderungen und sind deshalb eintragungsfähig (RGZ 36 A 233).

¹⁾ Der Zweck der Hypothek wird durch eine Belastung völlig erreicht; für eine zweite Belastung zu dem gleichen Zwecke bleibt kein Raum.

²⁾ Die Forderung kann nicht der künftige Erbsanspruch, wohl aber der durch einen Schenkungsvertrag unter Lebenden begründete Anspruch gegen den künftigen Erblasser auf Zahlung einer bestimmten Summe sein, selbst wenn dieser Anspruch bei Lebzeiten des Schenkers zinslos und erst mit dessen Tode fällig ist, vorausgesetzt, daß das Schenkungsversprechen nicht unter der Bedingung erteilt ist, daß der Beschenkte den Schenker überlebt (RGZ 40 258).

§ 87. Gegenstand der Belastung.

Gegenstand der Belastung sind nur Grundstücke und das Erbbaurecht; in Preußen auch noch die selbständigen Gerechtigkeiten, die selbständigen Kohlenabbaugerechtigkeiten, das Bergwerkseigentum und die unbeweglichen Kuxe. Art. 37 ff. BGB. Die Revenuenhypothek des preußischen Rechts, wonach die Früchte eines Grundstücks den Gegenstand der Belastung bildeten, ist nicht mehr zulässig; die bisher eingetragenen Revenuenhypotheken bleiben aber bestehen. Art. 192 Abs. 2, 195 Abs. 1 BGB¹⁾.

Ein ideeller Bruchteil eines Grundstücks kann mit einer Hypothek nur belastet werden, wenn er in dem Anteil eines Miteigentümers besteht. § 1114 BGB. Über die Größe dieses Anteils muß nach § 48 BGB das Grundbuch Auskunft geben. Hiernach ist es z. B. zulässig, daß A, der zusammen mit B als Eigentümer je der ideellen Hälfte eines Grundstücks eingetragen ist, seine ideelle Hälfte mit einer Hypothek belastet. Bei der Eintragung der Hypothek im Grundbuch ist dann natürlich zum Ausdruck zu bringen, daß nur die ideelle Hälfte des A verhaftet ist. Es kann dies entweder dadurch geschehen, daß in Spalte 2 (Ist. Nr. der belasteten Grundstücke) neben der Nummer vermerkt wird:

. . . zur ideellen Hälfte des A.

oder daß in Spalte 4 gesagt wird:

. . . eingetragen auf der ideellen Hälfte des A am . . .

Dagegen ist die Belastung eines ideellen Bruchteils in allen anderen Fällen unzulässig. Es kann also z. B. nicht der Alleineigentümer eines Grundstücks einen ideellen Teil, etwa die Hälfte des Grundstücks, mit einer Hypothek belasten; die dieser Vorschrift zuwider eingetragene Belastung würde nichtig sein (RGZ 23 A 230; 26 A 288; 27 A 121²⁾). Ebenjowenig kann der Eigentümer eines ideellen Teils eines Grundstücks einen Teil seines Anteils belasten. Auch hat der Eigentümer eines Bruchteils, der zu seinem bisherigen Anteil einen weiteren Bruchteil hinzugewirbt, nicht etwa von jetzt an zwei besondere Anteile, sondern einen einheitlichen Anteil von der Größe der beiden bisherigen

¹⁾ Im Gebiete des ehemaligen Herzogtums Nassau ist das Verbot, Grundstücke, deren Gebäude nicht bei der nassauischen Brandversicherungsanstalt in Wiesbaden versichert sind, mit Hypotheken zu belasten, auch unter der Herrschaft des BGB noch in Geltung (RGZ 32 A 220).

²⁾ Eine Ausnahme macht RG 94 154 für das Zwangsversteigerungsverfahren, indem Ersatzhypotheken gemäß §§ 50, 125, 128 ZivPG auf Miteigentumsanteilen eingetragen werden können, die durch Zuschlag an denselben Ersteher zu dessen Alleineigentum wiedervereinigt sind.

³⁾ Der Alleineigentümer eines Grundstücks kann auch für die Forderung, die für eine Hypothek an einem Bruchteil des Grundstücks eingetragen ist, nicht eine zweite Hypothek an den übrigen Bruchteilen eintragen lassen (RGZ 26 A 286; 32 A 231; vgl. jedoch unten Abs. 5).

Bruchteile; er kann also nur noch seinen ganzen Anteil, nicht einen der Größe eines der beiden bisherigen Bruchteile entsprechenden Bruchteil mit einer Hypothek belasten. Wird er durch den Erwerb des Bruchteils Alleineigentümer des Grundstücks, so kann er nicht mit dem hinzuerworbenen Teil allein eine Hypothek für die Kaufpreisforderung bestellen (RGZ 30 A 219). Hierbei ist es auch für die Frage der Zulässigkeit der hypothekarischen Bruchteilbelastung von keiner Erheblichkeit, ob die Bruchteile bei ihrer Vereinigung in einer Hand in völlig gleichem Rechtszustande sich befinden, oder ob ihre Rechtsverhältnisse, namentlich ihre Belastungen und Rechtsbeschränkungen, voneinander verschieden sind und ob sie deshalb trotz ihrer Vereinigung eine gewisse Sonderexistenz beibehalten (RGZ 27 A 119).

Sind Miterben versehentlich als Miteigentümer nach Bruchteilen eingetragen und ist einer der Bruchteile mit einer Hypothek belastet worden, so besteht die Hypothek zu Recht, falls dem Erwerber die Erbengemeinschaft nicht bekannt war (§ 892 BGB, RGZ 51 220). Im übrigen aber kann ein Miterbe ein zum Nachlaß gehöriges Grundstück, bei dem er und die übrigen Erben als Eigentümer in ungetrennter Erbengemeinschaft eingetragen sind, zu dem seinem Anteil an der Erbschaft entsprechenden Teil nicht verpfänden oder mit einer Vormerkung zur Sicherung der Eintragung einer Hypothek belasten (RG 88 21; RGZ 20 A 85; 28 A 111). Auch kann nicht auf den Anteil eines Gesellschafters an dem zum Vermögen einer offenen Handelsgesellschaft gehörigen und auf deren Namen gebuchten Grundstück eine Hypothek eingetragen werden (RGZ 24 A 126). Derartige Eintragungen sind unzulässig und von Amts wegen zu löschen; dritte Erwerber können sich hierbei nicht auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen (RG 88 27f.).

Es fällt aber die durch den Alleineigentümer erfolgende Erstreckung der auf einem Bruchteil stehenden Hypothek auf das ganze Grundstück nicht unter das Verbot des § 1114 BGB (RG 68 79). Es ist dabei unerheblich, ob auf dem Grundstück hinter der Bruchteilhypothek weitere Rechte eingetragen sind und ob diese Zwischenberechtigten der zu erstreckenden Hypothek in Ansehung des von ihr bisher nicht ergriffenen Grundstücksanteils den Vorrang eingeräumt haben (RGZ 36 A 237).

Ein realer Bruchteil eines Grundstücks kann von dem Alleineigentümer belastet werden; jedoch ist er zu diesem Zwecke gemäß § 6 BGB im Interesse der Übersichtlichkeit des Grundbuchs von dem Grundstück abzuschreiben und als selbständiges Grundstück einzutragen. Der abzuschreibende Teil braucht aber nicht unter allen Umständen auf ein anderes Grundbuchblatt übertragen zu werden; es kann vielmehr für ihn und den übrigen Bestand des Grundstücks auf dem bisherigen Blatt ein gemeinschaftliches Grundbuchblatt gebildet werden, wenn hieraus keine Verwirrung zu besorgen ist (RGZ 21 A 116). Diese Grundsätze gelten nicht

nur, wenn es sich um eine neue Belastung eines Grundstücksstücks, sondern auch, wenn es sich um dessen Entlassung aus der Pfandhaft wegen eines auf dem ganzen Grundstück haftenden Rechts handelt (RGZ 21 A 112).

Vgl. im übrigen auch § 63 dieser Darstellung.

Der Gegenstand der Belastung ist in der Eintragungsbewilligung gemäß § 28 GBD übereinstimmend mit dem Grundbuch oder durch Hinweisung auf das Grundbuchblatt zu bezeichnen¹⁾.

§ 88. Begründung der Hypothek infolge Rechtsgeschäfts.

Die Hypothek kann nur durch Eintragung der ihr zugrunde liegenden Forderung in das Grundbuch entstehen. Die Forderung muß genau, insbesondere auch durch Angabe des Schuldverhältnisses, aus dem sie entstanden ist, bezeichnet werden. Die Bezeichnung des Schuldverhältnisses braucht nicht mit einem juristisch-technischen Ausdruck, wie Kaufgeld Darlehn u. dgl. zu erfolgen, es genügt vielmehr, wenn sich aus dem Inhalte der Bewilligung das Schuldverhältnis, jedoch mit genügender Sicherheit, ergibt. Die Bewilligung muß sich jedoch in klaren, ein Mißverständnis ausschließenden Worten auch über die Art des Schuldverhältnisses auslassen. (RGZ 21 A 139; 22 A 307; 25 A 173; A 26 278). Wenn aber der Grundstückseigentümer schriftlich bekannt hat, aus einer Schuldübernahme dem Gläubiger eine bestimmte Summe zu verschulden, und wenn er demnächst für diese Schuld Hypothek bestellt, so kann die Eintragung nicht wegen ungenügender Bezeichnung der Forderung abgelehnt werden; denn die Forderung ist die aus dem Schuldanerkenntnis entspringende (RGZ 22 A 307; 26 A 278). Es genügt hiernach z. B., wenn gesagt wird: „Ich bekenne, dem A 2000 Mark zu verschulden“; es ist dies ein abstraktes Schuldversprechen im Sinne des § 780 BGB, das eine geeignete Grundlage einer Hypothek bildet (RGZ 27 A 128).

In der Praxis wird man jedoch nicht selten Bedenken tragen, solche abstrakten Erklärungen ohne Beanstandung hinzunehmen; denn in der Regel wird in solchen Fällen kein abstraktes Schuldversprechen beabsichtigt, sondern der konkrete Schuldgrund, wie Darlehn, Kauf, Schadenersatzpflicht usw. nur versehentlich nicht mit aufgenommen sein.

Die außer der Eintragung in das Grundbuch zur Entstehung der Hypothek erforderliche dingliche Einigung des Eigentümers und des Gläubigers über die Eintragung (RGZ 27 A 128) kann dieser vorgehen oder nachfolgen. Sie erfolgt meist in der Weise, daß der Eigentümer dem Gläubiger nach der Eintragung den Hypothekenbrief oder die Benach-

¹⁾ § 28 GBD enthält trotz des Wortes „ist“ nur eine Ordnungsvorschrift. — Die in einem Vergleiche übernommene Verpflichtung, eine Forderung „auf sein Grundvermögen“ eintragen zu lassen, enthält keine dem § 28 GBD genügende Grundstücksbezeichnung; auf Grund eines solchen Vergleichs kann daher eine Eintragung nicht erfolgen.

richtigung von der Eintragung vom Grundbuchamt aushändigen läßt und daß der Gläubiger diese Urkunden ohne Widerspruch annimmt. Dem Grundbuchamt braucht die Einigung nicht nachgewiesen zu werden; ihm gegenüber genügt zur Eintragung der Hypothek die Bewilligung des Eigentümers (RGZ 20 A 97) und der Antrag des Gläubigers oder des Eigentümers. Vgl. oben § 44. Handelt es sich um die Belastung einer Heimstätte gemäß RGesetz vom 10. Mai 1920 (RGBl. S. 962), so bedarf es ferner der Zustimmung des Ausgebers der Heimstätte (§ 17 daf.).

In der Regel verbindet der Eigentümer die Bewilligung mit dem Antrage auf Eintragung der Hypothek und läßt die Schuldurkunde über die der Hypothek zugrunde liegende Forderung der Hypothekeneinstellung vorangehen. Der Eintragung fähig ist auch die Abrede, daß der Gläubiger nicht befugt sein soll, die Forderung abzutreten (RGZ 29 A 243).

Die Eintragungsbewilligung muß zum mindesten alles enthalten, was in das Grundbuch aufzunehmen ist, also den Gläubiger, den Geldbetrag der Forderung, den Zinssatz und den Geldbetrag etwaiger Nebenleistungen; außerdem muß sie sich auch über die Verzinsungs- und Zahlungsbedingungen auslassen.

Beispiel.

Amtsgericht Lobau, den 24. April 1922.

Es erschien vor dem unterzeichneten Richter:

Der Tischlermeister Karl Goetsch aus Lobau.

Der Erschienene ist dem Richter von Person bekannt.

Er erklärte:

Ich bekenne, von dem Rentner Ludwig Kretschmer in Lobau 10000 Mark — zehntausend Mark — als Darlehn empfangen zu haben. Dieses Kapital soll vom 1. April 1922 ab mit jährlich fünf vom Hundert in halbjährlichen Teilen verzinst werden. Die Rückzahlung soll sechs Monate nach Kündigung erfolgen, die Kündigung aber dem Gläubiger, wenn die Zinsen innerhalb einer Woche nach der Fälligkeit gezahlt werden, nicht früher als zum 1. April 1928 gestattet sein.

Für diese Forderung bestelle ich an dem im Grundbuch von Lobau Bb. III Bl. Nr. 86 verzeichneten Grundstück Hypothek. Zugleich bewillige und beantrage ich die Eintragung der Hypothek in das Grundbuch. Der Hypothekenbrief soll dem Gläubiger ausgehändigt werden. Die Kosten übernehme ich.

v. g. u.
Karl Goetsch.

Schmidt,
Amtsgerichtsrat.

§ 89. Inhalt der Eintragung wegen der Hypothek¹⁾.

Bei der Eintragung einer Hypothek müssen nach § 1115 BGB der Gläubiger, der Geldbetrag der Forderung²⁾ und, wenn die

¹⁾ Vgl. gutachtliche Äußerung des I. Div. Senats des Kammergerichts vom 8. Oktober 1914 über die Gültigkeit von Hypothekeneintragungen (JMBI 1914 S. 772).

²⁾ Der Geldbetrag ist in dem Vermerk über die Eintragung des Rechtes mit Buchstaben zu schreiben. § 16 Abs. 2 AllgBfG.

Forderung verzinslich ist, der Zinssatz, wenn andere Nebenleistungen zu entrichten sind, ihr Geldbetrag im Grundbuch angegeben werden. Im übrigen kann, um einer Überlastung des Grundbuchs vorzubeugen, zur Bezeichnung der Forderung auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.

Beispiel.

B.

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. III Bl. Nr. 86
Abt. III Sp. 1 bis 4.

Nr. 5.

1 und 2.

10000 (i. W.)¹⁾ Mark Darlehn, mit fünf vom Hundert jährlich, vom 1. April 1922 ab in halbjährlichen Teilen verzinslich, rückzahlbar sechs Monate nach Kündigung, die dem Gläubiger, wenn die Zinsen innerhalb einer Woche nach dem Fälligwerden gezahlt werden, nicht früher als zum 1. April 1928 gestattet ist, für den Rentner Ludwig Kretschmer in Lobau. Eingetragen am . . . April 1922.

2. Ein Hypothekenbrief zu erteilen²⁾, mit einer Ausfertigung der Schuldtunde verbinden und an Kretschmer auszuhändigen.

3. Nachricht an den Eigentümer und den Gläubiger.
Lobau, 24. April 1922.

Schm.

Die Bezugnahme ist besonders in den Fällen angebracht, in denen über die Art der Verzinsung oder die Zahlungsbedingungen weitläufige Bestimmungen getroffen sind, durch deren Aufnahme in das Grundbuch dessen Übersichtlichkeit beeinträchtigt werden würde.

Eine solche Eintragung wird z. B. lauten:

10000 Mark — zehntausend Mark — Darlehn, vom 1. April 1922 ab mit fünf vom Hundert jährlich in halbjährlichen Teilbeträgen verzinslich, für den Rentner Paul Jabel in Lobau. Wegen der Rückzahlungsbedingungen wird auf die Eintragungsbewilligung³⁾ vom 23. März 1922 Bezug genommen. Eingetragen am 24. April 1922.

Schmidt.

Lehmann.

Der Schuldgrund, wie Darlehn, Kaufgeld, Schadenersatz u. dgl. wird regelmäßig kurz mitgeteilt, obwohl die Eintragung nicht unbedingt erforderlich ist und durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ersetzt werden kann, vgl. hierüber gutachtliche Äußerung des Kammergerichts vom 8. Oktober 1914 (JMBI. S. 772). In der Eintragung ist auch die Person des Schuldners oder der Gesamtschuldner (RGZ 46 221) erkennbar zu machen, und zwar entweder durch unmittelbare Eintragung oder durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (RGZ 35 A 279).

¹⁾ Der Geldbetrag ist in dem Vermerk über die Eintragung des Rechtes mit Buchstaben zu schreiben. § 16 Abs. 2 AllgBfG.

²⁾ Die Aushändigung des Hypothekenbriefes kann von Zahlung der Gerichtskosten und Stempel abhängig gemacht werden. § 15 PrBfG.

³⁾ Bei der Eintragung ist der Ausdruck „Bewilligung“ zu gebrauchen; es genügt nicht, daß „auf die Urkunde vom . . . verwiesen“ wird (RGZ 21 A 142).

Dies kann dann unterbleiben, wenn der persönliche Schuldner mit dem eingetragenen Eigentümer identisch ist (RGZ 47 198, abweichend von der vorbezeichneten Entsch. im 35. Bande).

Ferner können durch Bezugnahme auf die Bewilligung ersetzt werden:

Der Anfangstag der Verzinsung, die Zinstermine und die Zahlungsbedingungen. Als eine Modifikation der Zahlungsbedingungen ist der Verzicht des Eigentümers auf seine Befugnis aus § 1160 Abs. 2 BGB anzusehen; er ist zulässig und eintragungsfähig (RG 57 342).

Wegen der Eintragung des Vermerks, daß die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zulässig sein soll, vgl. unten § 95.

Die Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung sind nicht eintragsbedürftig, da sich die Haftung des Grundstücks hierfür aus dem Gesetz ergibt. Sie sind aber auch nicht eintragungsfähig, weil sie in unzulässigerweise das Grundbuch unnötig belasten.

§ 90. Der Gläubiger der Hypothek.

Die Art der Bezeichnung des Gläubigers bestimmt sich nach der darüber von der Landesjustizverwaltung getroffenen Anordnung. Die Preuß. AusführungsBf. stellt für die Bezeichnung bestimmte Mindestanfordernisse auf, von denen das Grundbuchamt z. B. hinsichtlich der den Beteiligten möglichen Angabe des Vornamens des Gläubigers auch dann nicht abgehen darf, wenn es sie im Einzelfalle zur Feststellung der Identität nicht für erforderlich erachtet. (RGZ 39 A 223)

Der Gläubiger kann eine physische¹⁾ oder juristische Person sein. Der Grundbuchrichter hat nicht zu prüfen, ob die als Gläubiger bezeichnete physische Person wirklich lebt oder die juristische Person rechtlich besteht (RGZ 38 A 333, OLG Jena)²⁾. Soll also z. B. eine Hypothek für eine offene Handelsgesellschaft oder Aktiengesellschaft eingetragen werden, so kann der Grundbuchrichter regelmäßig nicht zum Nachweis der Existenz einen Auszug aus dem Handelsregister verlangen, es sei denn etwa, daß er bestimmten Grund zu der Annahme hat, es solle seine Mitwirkung zu einer unredlichen Handlung mißbraucht werden (RGZ 24 A 83; 25 A 114).

Bei einer offenen Handelsgesellschaft oder Kommanditgesellschaft braucht außer der Firma und dem Sitze der Gesellschaft nicht auch noch der Gesellschaftscharakter in das Grundbuch eingetragen zu werden (RGZ 39 A 218).

¹⁾ Über die Eintragung des Vornamens vgl. auch oben § 19.

²⁾ Ist eine nicht vorhandene Person als Gläubiger eingetragen, so findet eine Löschung der Hypothek im Wege der Grundbuchberichtigung von Amts wegen nicht statt, es sei denn, daß sich die Eintragung — z. B. wenn die Gläubigerbezeichnung selbst ohne weiteres den Mangel der Rechtspersönlichkeit erkennen läßt — ihrem Inhalt nach als unzulässig erweist (RGZ 38 A 333, OLG Jena).

Ob die Eintragung einer Hypothek für eine Aktiengesellschaft unter der Firma einer Zweigniederlassung der Gesellschaft zulässig ist, ist streitig. Das RG hat die Frage bejaht (RG 62 7). Zweifellos ist es zulässig, bei der Bezeichnung des Berechtigten neben der Eintragung der Firma des Hauptgeschäfts die zusätzliche Benennung der Zweigniederlassung einzufügen, z. B. die zu X domizilierende Aktiengesellschaft in Firma Bank für Handel und Industrie, Zweigniederlassung in Berlin (RGZ 28 A 81). Soll eine durch den Betrieb der Zweigniederlassung begründete Hypothek in das Grundbuch eingetragen werden, so ist, wenn die Beteiligten es beantragen, nach RGZ 32 A 199 die Aktiengesellschaft mit der von der Hauptfirma abweichenden Firma der Zweigniederlassung als Berechtigte einzutragen; das RG hält es für zulässig, daß gegebenenfalls im Beschwerdewege die Berichtigung der Eintragung der Hauptfirma durch Eintragung der Firma der Zweigniederlassung verlangt werde.

Der Richter soll nicht Personen als Gläubiger eintragen, die seiner zuverlässigen Kenntnis nach bereits verstorben sind oder deren Rechtsfähigkeit nach der gewählten Bezeichnung zweifelhaft oder gar ausgeschlossen ist. So kann ein Verein, der nicht rechtsfähig oder dessen Rechtsfähigkeit nicht hervorgehoben ist, nicht eingetragen werden (RGZ 24 A 83; 25 A 114), wohl aber die künftige Descendenz (RGZ 29 A 153; RG 61 355; 65 277).

Ein Einzelkaufmann kann nur unter seinem bürgerlichen Namen, nicht unter seiner Firma, als Gläubiger eingetragen werden, da der Grundsatz der Publizität des Grundbuchs unbedingte Klarheit hinsichtlich der Persönlichkeit verlangt (RGZ 26 A 135; § 4 AllgVfg; a. M. RG 72 38). Eine ordnungswidrige Eintragung auf die Firma eines Einzelkaufmanns ist aber wirksam, wenn durch sie der Berechtigte so bestimmt bezeichnet ist, daß über seine Person kein Zweifel besteht (RGZ 38 A 229). Der Einzelkaufmann kann aber über eine auf seinen Familiennamen eingetragene Hypothek unter seiner Firma verfügen und insbesondere eine die Hypothek betreffende Eintragungsbewilligung mit seiner Firma in öffentlich beglaubigter Form unterzeichnen (RGZ 37 A 226).

Der Eigentümer kann sich selbst nur bei einer Grundschuld als Gläubiger eintragen lassen. Jedoch darf für den Teilhaber einer Gemeinschaft zur gesamten Hand auch eine Hypothek auf dem Gesamtgrundstück eingetragen werden (RGZ 26 A 130).

In der Regel ist der Gläubigername miteinzutragen. (RGZ 28 A 115). Dabei ist derjenige einzutragen, der in der Eintragungsbewilligung als Gläubiger angegeben ist. Falls dieser stirbt, bevor die Hypothek auf Grund der Bewilligung eingetragen ist, bedarf es zur Eintragung der Hypothek auf seine Erben einer auf diese lautenden neuen Eintragungsbewilligung (RGZ 36 A 226).

Die „Erben“ eines Verstorbenen können unter diesem Sammelnamen

als Gläubiger nur eingetragen werden, wenn sie noch nicht festgestellt sind und daher ihre namentliche Einzelbezeichnung nicht möglich ist. Es muß aber der Kreis der Berechtigten genügend bestimmt und ein zur Verfügung über das Recht befugtes Organ vorhanden sein (RGZ 34 A 276). Stehen die Erben der Person nach fest, so sind sie mit Namen als die Berechtigten einzutragen (RGZ 28 A 115).

Nicht ausgeschlossen ist die Eintragung einer Hypothek für eine Nachlassmasse; vgl. das Beispiel in RGZ 34 A 276.

Dagegen ist es nicht zulässig, die Hypothek für den Nachlasspfleger als solchen einzutragen (RGZ 36 A 226). Auch ist die Bestimmung in der Eintragungsbewilligung, daß die Hypothek mit dem Tode des Gläubigers auf eine andere Person übergehen soll, wegen Unklarheit des einzutragenden Rechtsverhältnisses nicht eintragungsfähig (RGZ 38 A 271); vgl. jedoch RG 76 90f., das die Abrede als Resolutivbedingung zuläßt.

Über die Eintragung eines Nacherben oder Testamentvollstreckers neben dem Gläubiger vgl. unten §§ 161, 162.

Der Zustellungsbevollmächtigte eines Gläubigers kann nicht in das Grundbuch eingetragen werden.

Über die Eintragung einer Hypothek für mehrere Gläubiger gemeinschaftlich vgl. § 46 GBD und oben § 63. Nicht zulässig ist es, zwei auf verschiedenen Rechtsgeschäften beruhende Hypotheken für zwei verschiedene Gläubiger unter einer Nummer in das Grundbuch einzutragen (RGZ 20 A 101). Unzulässig ist es auch, eine Hypothek auf den Namen einer in allgemeiner Gütergemeinschaft lebenden Ehefrau mit dem Vermerke einzutragen, daß die Hypothek zum Vorbehaltsgut der Frau gehöre. Dagegen kann die Eintragung einer Hypothek für mehrere, aber zur Sicherung einer einheitlichen Forderung in der Weise erfolgen, daß den einzelnen Gläubigern bestimmte Bruchteile an der Hypothek zustehen (RGZ 31 A 313). Jedoch wird durch die Angabe, daß eine Hypothek mehreren, „zu gleichen Rechten“ zustehen soll, dem Erfordernisse des § 48 GBD bezüglich der Bezeichnung der unter den Mitberechtigten bestehenden Gemeinschaft nicht genügt (RGZ 32 243). Zulässig ist aber auch eine Gesamtgläubigerhypothek (RGZ 46 226).

Bei der Sicherungshypothek für die Forderung aus einer Schuldverschreibung auf den Inhaber, aus einem Wechsel oder einem anderen indossablen Papier und bei der Grundschuld mit Grundschuldbrief auf den Inhaber wird der Gläubiger nicht eingetragen. §§ 1187ff., 1195 BGB und unten § 117.

§ 91. Der Geldbetrag der Forderung.

Der Geldbetrag der der Hypothek zugrunde liegenden Forderung muß stets in das Grundbuch eingetragen werden; die Eintragung kann nicht durch die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ersetzt werden.

Der Gelbbetrag der Forderung ist in einer bestimmten Summe nach Reichswährung anzugeben; vgl. § 28 GBD. In einer ausländischen oder in einer nicht mehr bestehenden inländischen Währung sind Eintragungen unzulässig. Ausnahmen sind betreffs ausländischer Währung zufolge der Verordnung vom 13. Februar 1920 (RGBl. S. 231) statthaft. Die Erweiterung einer Hypothek durch nachträgliche Erhöhung des eingetragenen Kapitalbetrages ist nicht zulässig (RGZ 40 282).

Eintragungsfähig ist die sogenannte Goldklausel (RGZ 20 A 194; RG 50 145), insbesondere eine Vereinbarung dahin, daß alle Zahlungen auf Verlangen des Gläubigers in Gold deutscher Währung zu leisten seien. Sie ist dahin zu verstehen, daß, wenn, im Deutschen Reiche nach dem jeweilig geltenden Münzrechte neben dem Goldgeld auch Silbergeld als währungsmäßiges Zahlungsmittel festgesetzt ist¹⁾, ausschließlich in dem dann als gesetzliches Währungsmittel anerkannten Goldgelde zu zahlen sei (RGZ 25 A 155). Dagegen kann eine Veredung, die sich gerade auf den Fall bezieht, daß die jetzige Währung nicht mehr gilt, nicht eingetragen werden; denn es soll sich der Betrag der Belastung regelmäßig ohne weiteres nach Maßgabe des Grundbuchs und der Reichsmünzgesetze berechnen lassen. Es kann also z. B. nicht eingetragen werden, daß für den Fall einer Währungsänderung nicht mit den gesetzlichen Zahlungsmitteln, sondern mit den jetzigen Goldmünzen, oder wenn solche nicht mehr vorhanden sind, mit anderen (ausländischen) Goldmünzen zu einem jenen entsprechenden Feingehalte die Schuld getilgt werden solle; fr. (RGZ 21 A 322; 25 A 155).

Die nachträgliche Eintragung der Goldklausel erfordert die Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehend Berechtigten. Die Goldklausel kann keinen anderen Rang als die Hypothek selbst erhalten (RGZ 48 218).

Bestritten ist, ob die Goldklausel durch bloße Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung eingetragen werden dürfe. Das Reichsgericht hält die bloße Bezugnahme für genügend; das Kammergericht verlangt ausdrückliche Eintragung der Klausel (RG 50 145; RGZ 20 A 194).

Die Vorschrift, daß die einzutragende Summe bestimmt sein muß, bezieht sich nur auf die Hauptsumme, nicht auf die Zinsen.

¹⁾ Durch Reichsgesetz vom 4. August 1914 (RGBl. S. 326) sind bis auf weiteres die Vorschriften im § 9 Abs. 2 Satz 2 und 3 des Münzgesetzes vom 1. Juni 1909 (RGBl. S. 507) dahin geändert worden, daß an Stelle der Goldmünzen Reichskassenscheine und Reichsbanknoten verabsolgt werden können. Nach einem weiteren Gesetze vom 4. August 1914 (RGBl. S. 347) sind die Reichskassenscheine bis auf weiteres gesetzliches Zahlungsmittel. Man wird hiernach annehmen müssen, daß eine Auszahlung in Gold oder auch nur in dem Kurzwert des Goldes bei Hypotheken, die mit Goldklausel eingetragen sind, vorab nicht verlangt werden kann.

Zinsen als solche können, wenn sie nicht als Nebenleistungen zu einem Kapital auftreten, nicht Gegenstand der Sicherung einer Verkehrshypothek sein (RGZ 26 A 290).

§ 92. Der Zinssatz der Forderung. Die Strafprozente. Der Anfangstag der Verzinsung.

Der die Höhe der Zinsen bestimmende Zinssatz der Forderung muß stets in das Grundbuch eingetragen werden; eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung genügt nicht. Jedoch kann für die Zinsen ein Minimal- und Maximalprozentsatz unter Verweisung auf die Eintragungsbewilligung eingetragen werden, so namentlich bei Festsetzung von Zinszuschlägen für gewisse Fälle (RGZ 22 A 122); ist aber ein solcher Maximalprozentsatz nicht eingetragen, so müssen die sogenannten Strafprozente, d. h. das Versprechen, den Geldbetrag der Forderung für den Fall nicht pünktlicher Zinszahlung mit einem höheren Zinssatz (z. B. 6 v. H. statt 5 v. H.) zu verzinsen, als eine den Zinssatz betreffende Vereinbarung in das Grundbuch eingetragen werden, und eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung genügt nicht (RGZ 20 A 198). Die Zinsvergütung kann auch in einer bestimmten, fortdauernd in gewissen Zeitabschnitten zu entrichtenden Geldsumme festgesetzt werden z. B. 2000 Mark jährlich, zahlbar in gleichen Raten am ersten Tage jedes Kalendervierteljahrs nachträglich mit je 500 Mark. Diese Zinsvergütung wird durch Aufnahme der Vergütungssumme in den Eintragungsvermerk eingetragen; der Angabe eines Zinssatzes (in Prozenten des Kapitals) im Eintragungsvermerke bedarf es hierbei nicht (RGZ 28 A 118). Der jeweilige Bankdiskont oder der jeweilige Lombardzinssatz der Reichsbank dürfen als Zinssatz bei der Eintragung nicht angegeben werden (RGZ 32 A 307 [OLG Oldenburg]; 34 A 279).

Zinsseszinsen, die sich gemäß § 248 Abs. 2 BGB nur Kreditanstalten versprechen lassen dürfen, sind nicht als eine Erweiterung des Zinssatzes, sondern als Nebenleistungen anzusehen. Sie können daher ins Grundbuch nur eingetragen werden, wenn für sie ein bestimmter Geldbetrag angegeben ist (RGZ 20 A 198).

Der Anfangstag der Verzinsung braucht nicht in das Grundbuch eingetragen zu werden; die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung genügt. In manchen Fällen, z. B. bei Kautionen oder bei der für den Eigentümer eingetragenen Grundschuld, kann ein bestimmter Anfangstag der Verzinsung nicht angegeben werden (RGZ 24 A 127).

Die Zinsen sind je nach der Vereinbarung meist vierteljährlich oder halbjährlich, mitunter auch jährlich, zu entrichten.

Soll das Kapital unverzinslich sein, so braucht dies weder in der Eintragungsbewilligung noch im Grundbuch vermerkt zu werden, da mangels eines bezüglichen Vermerks die Unverzinslichkeit des Kapitals anzunehmen ist. Nicht selten freilich beruht die Unterlassung der Angabe

der Verzinsung auf einem Versehen, das in Zweifelsfällen durch Rückfragen festzustellen ist.

Mehrere Hypotheken können zwar nicht zu einer einheitlichen Hypothek vereinigt werden; es kann aber im Grundbuch zu mehreren Hypotheken die einheitliche Verzinsung und Tilgung eingetragen werden (RGZ 33 A 330 [OLG München]).

§ 93. Nebenleistungen außer den Zinsen.

Etwaige noch neben den Zinsen dem Gläubiger zu gewährende Nebenleistungen, so z. B. Vertragsstrafen für unpünktliche Zinszahlung, sowie für vorzeitige Rückzahlung eines Darlehns (RGZ 27 A 122), Beiträge zu Verwaltungskosten usw. müssen mit ihrem Geldbetrage in das Grundbuch eingetragen werden (RGZ 20 A 204). Die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ist insoweit unzulässig (RGZ 49 211). Läßt sich der Geldbetrag angeben, so kann jede Art anderer Nebenleistungen als Zinsen in die Eintragung aufgenommen werden, z. B. Verpachtungsbefchränkungen (RGZ 51 297f.). Zur Angabe des Geldbetrags genügt es, daß der Höchstbetrag der Haftung des Grundstücks aus dem Eintragungsvormerk erkennbar ist (RGZ 33 A 250; 42 259). Auch ist die Angabe einer Zahl von Währungseinheiten entbehrlich, wenn nur die Umstände angegeben werden, aus denen sich eine solche Zahl berechnen läßt (RGZ 42 259).

Nebenleistungen einer Hypothek sind Leistungen, die zu der Hauptforderung in einem Abhängigkeitsverhältnis stehen. Dahin gehören nicht Vertragsstrafen, die für den Fall festgesetzt sind, daß der Grundstückseigentümer persönliche, im Interesse des Hypothekengläubigers übernommene Verpflichtungen nicht erfüllt. Nebenleistungen müssen entweder summemäßig oder in ihren Rechnungsfaktoren feststehen. Hierunter sind deshalb nicht Vertragsstrafen für eine unbestimmte Anzahl von Fällen zu rechnen (RGZ 32 A 247).

Werden Nebenleistungen nachträglich vereinbart, so sind sie nicht in der Hauptspalte als besondere Hypotheken oder Sicherheitshypotheken, sondern bei der Hypothek in Spalte „Veränderungen“ einzutragen, auch wenn sie den folgenden Hypotheken im Range nachstehen; im letzteren Falle ist dieses Rangverhältnis bei der Eintragung in Spalte „Veränderungen“ und bei den nachfolgenden Hypotheken mitzuvermerken (RGZ 33 A 250).

Durch die Zulässigkeit der Eintragung solcher Nebenleistungen wird die Eintragung von besonderen Sicherheitshypotheken für sie vermieden und die Darlehnshypothek auf sie erstreckt (RGZ 20 A 204; 33 A 250). Über die Nebenleistungshypothek als auflösend bedingte Eigentümergegründungsschuld, die Umwandlung der alten in eine neue Nebenleistung, die Zulässigkeit einer auf die Nebenleistungshypothek beschränkten Lösungs-vormerkung nach § 1179 BGB vgl. RGZ 45 282; 49 214, 220.

Oft wird zur Vereinfachung ein Höchstbetrag angegeben, bis zu dem das Grundstück für die Nebenleistungen haften soll.

Die als Zuschläge zu den Hypothekenzinsen vereinbarten regelmäßigen Amortisationsbeiträge gehören nicht zu den Nebenleistungen im Sinne des § 1115 BGB; vgl. RGZ 24 A 246; RG 54 88 sowie unten § 97.

Wegen der für die Darlehne der Kreditanstalten geltenden besonderen Vorschriften vgl. unten § 96.

§ 94. Die Zahlungsbedingungen.

Die Zahlungsbedingungen, d. h. die Verabredungen über den Ort, die Art und insbesondere über die Zeit der Zahlung des Kapitals brauchen in das Grundbuch nicht eingetragen zu werden; es genügt, daß ihretwegen auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen wird.

Über den Zahlungsort finden sich in den Eintragungsbewilligungen häufig Vermerke, wie „zahlbar am jedesmaligen Wohnort des Gläubigers und dessen Rechtsnachfolger innerhalb des Deutschen Reiches“ u. dgl. Ist über den Zahlungsort nichts bestimmt, so hat nach § 270 BGB der Eigentümer die Summe auf seine Gefahr und Kosten dem Gläubiger an dessen Wohnsitz zu übermitteln. Erhöhen sich aber infolge einer nach der Entstehung der Hypothekensforderung eintretenden Änderung des Wohnsitzes des Gläubigers die Kosten oder die Gefahr der Übermittlung, so hat der Gläubiger die Mehrkosten oder die Gefahr zu tragen. Bei der Grundschuld sind die Zahlungen, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist, an dem Orte zu bewirken, an dem das Grundbuchamt seinen Sitz hat. § 1194 BGB. Wegen der Zahlungen der Rentenschuld (§ 1199 BGB) s. § 1200 BGB.

Die Zahlungszeit wird meist in der Weise bestimmt, daß das Kapital eine gewisse Zeit, meist 3 oder 6 Monate nach Kündigung, zu zahlen ist. Häufig wird die Kündigung für den Fall pünktlicher Zinszahlung für den Gläubiger für eine Reihe von Jahren ausgeschlossen. Für die Rückzahlung kann natürlich auch ein bestimmter Termin ohne Kündigungsfrist festgesetzt werden.

Nach Art. 32 § 1 UGBGB kann bei Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden das Kündigungsrecht des Eigentümers¹⁾ nur so weit ausgeschlossen werden, daß der Eigentümer nach 20 Jahren unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist kündigen kann. Die nicht seltenen Bestimmungen, wonach die Kündigung einer Hypothek für die Lebensdauer des Gläubigers oder Eigentümers ausgeschlossen sein soll, sind nicht

¹⁾ Für den persönlichen Schuldner, der nicht zugleich Eigentümer des Pfandgrundstücks ist, bleiben die vertragsmäßigen Bestimmungen maßgebend, wenn durch sie auch die Kündbarkeit ganz oder für einen längeren als 20jährigen Zeitraum ausgeschlossen ist; nur der Grundbesitz soll von erschwerenden Belastungen befreit sein.

eintragungsfähig; wo sie noch vorkommen, sind sie dahin auszulegen, daß der Eigentümer nach 20 Jahren die Hypothek mit sechsmonatiger Frist kündigen kann. Die zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehenden Hypotheken und Grundschulden, die bisher seitens des Schuldners unkündbar oder erst nach einer längeren als einer zwanzigjährigen Frist kündbar waren, können nach Art. 32 § 2 UGBW nach dem Ablauf von 20 Jahren seit dem 1. Januar 1900 unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist gekündigt werden. Eine Hypothek, bei der beiderseits die Kündigung ausgeschlossen ist, ist hiernach nicht eintragungsfähig. Dagegen kann das Kündigungsrecht des Gläubigers auf beliebig lange Zeit ausgeschlossen werden.

Den vereinbarten Tilgungsbedingungen durch die Eintragung oder durch Aufnahme in die Eintragungsbewilligung, auf die in der Eintragung Bezug genommen werden kann, dingliche Wirkung zu verschaffen, steht den Beteiligten allgemein insoweit frei, als damit nicht eine zwingende sachenrechtliche Vorschrift des Gesetzes kollidiert. So ist z. B. die Klausel, daß der Gläubiger beim Fälligwerden der Forderung auf Verlangen des Eigentümers verpflichtet sein soll, gegen Empfang des Betrags, für den das Grundstück haftet, die Hypothek an einen von dem Eigentümer zu benennenden Dritten abzutreten, mit den Vorschriften über die Eigentümerhypothek nicht vereinbar und daher nicht eintragungsfähig (RGZ 20 A 308). Dagegen ist der Vorbehalt des Schuldners, daß der Hypothekengläubiger seine Befriedigung zunächst aus dem belasteten Grundstück zu suchen habe, eintragungsfähig (RGZ 33 A 243).

§ 95. Die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung.

Der Eigentümer des Grundstücks kann sich in einer nach § 794 Nr. 5 ZPO aufgenommenen Urkunde in Ansehung einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise unterwerfen, daß die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zulässig sein soll. Zur Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger des Grundstückseigentümers muß die Unterwerfung in das Grundbuch eingetragen werden; eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung genügt nicht. § 800 Abs. 1 ZPO; vgl. RGZ 45 261. Auf diese Weise kann jeder Erwerber des Grundstücks aus dem Grundbuch selbst die für ihn bedeutungsvolle Abmachung erfassen. Die Unterwerfungsklausel braucht aber nicht mit ihrem vollständigen Inhalt und unter Wiedergabe der einzelnen Forderungen und Nebenforderungen, auf die sie sich erstreckt, und der Voraussetzungen, unter denen die sofortige Zwangsvollstreckung statthaft sein soll, in das Grundbuch aufgenommen zu werden. Es kann vielmehr zur näheren Bezeichnung des Inhalts der Klausel auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden (RGZ 28 A 262). Das Grundbuch-

amt verletzt auch das Gesetz nicht, wenn es die Klausel nicht genau mit den Worten der Probeeintragung im Formular A der ZMVsG vom 20. November 1899 einträgt, sofern nur der Eintragungsvermerk inhaltlich mit der Probeeintragung übereinstimmt (RGZ 32 A 236). Handelt es sich um ein Grundstück einer Ehefrau, so bedarf der Ehemann zu der Eintragung der Klausel nicht der Zustimmung der Ehefrau, da die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung nicht als eine Verfügung über das Grundstück zu erachten ist (RGZ 47 260).

Die Klausel ist dahin zu fassen (vgl. RGZ 23 A 232):

Der Eigentümer hat sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise unterworfen, daß sie gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll.

oder:

Wegen der Hypothek ist die sofortige Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zulässig.

Dagegen genügt nicht eine Eintragung dahin:

Die sofortige Zwangsvollstreckung ist zulässig (RGZ 23 A 232).

Die nachträgliche Eintragung der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung bedarf keines Nachweises der Zustimmung des Hypothekengläubigers. Bei einer Erhöhung des Umfangs der hypothekarischen Belastung durch höheren Zinssatz und Nebenleistungen bedarf es im Falle der Erstreckung der Unterwerfungsklausel auf diese der erneuten Aufnahme einer Unterwerfungsurkunde und der Eintragung des Unterwerfungsvermerks aus dieser in das Grundbuch (RGZ 45 260).

Die Klausel ist nicht zulässig bei einer Kautionshypothek (vgl. unten § 116).

§ 96. Die Hypotheken der Kreditanstalten.

Eine Reihe von besonderen Vorschriften gelten für die Darlehenshypotheken derjenigen Kreditanstalten, deren Satzung von der zuständigen Behörde öffentlich bekannt gemacht ist¹⁾. Es genügt, wenn der Teil der Satzung öffentlich bekannt gemacht ist, der die einzutragenden Nebenleistungen betrifft; die Bekanntmachung des Gesamtinhalts der Satzung ist nicht erforderlich (RGZ 21A 143).

Kreditanstalten sind solche Unternehmen, die auf den Großbetrieb gerichtet sind und den Abschluß von Kreditgeschäften bezwecken. Zu diesen Anstalten gehören besonders die landschaftlichen und ritterschaftlichen Kreditinstitute, sowie die provincial-(kommunal-)ständischen öffentlichen Grundkreditanstalten. Art. 21 Abs. 2 AÜGBO. Die satzungsmäßigen Vorschriften dieser Anstalten über die Aufnahme, Eintragung oder Löschung der Pfandbriefsdarlehen, sowie über die Umschreibung eingetragener Forderungen in Pfandbriefsdarlehen und die Umwandlung der Pfand-

¹⁾ Siehe Gütthe Anm. 6 zu Art. 21 AÜGBO.

briefe sind auch nach Inkrafttreten des BGB gültig geblieben. Art. 21 UGB (RGZ 24 A 138). Das materielle Recht des BGB gilt nur insoweit, als nicht die Satzungen Abweichendes bestimmen; dies gilt insbesondere von den §§ 873, 1113, 1115 BGB (RGZ 35 A 274).

Nach den Satzungen dieser Anstalten muß der Schuldner neben den Zinsen und Kosten noch mehrere andere Nebenleistungen entrichten, z. B. Zinsen für rückständig gebliebene, von der Anstalt vorgeschossene Hypothekenzinsen, Vertragsstrafen (Strafprozente)¹⁾, für unpünktliche Zinszahlung usw. (RGZ 24 A 130; 47 202). Während bei sonstigen Hypotheken der Geldbetrag solcher Nebenleistungen außer dem Zinssatz im Grundbuch angegeben werden muß, ist dies nach § 1115 Abs. 2 BGB bei diesen Hypotheken der Kreditanstalten nicht erforderlich; es genügt vielmehr zur Bezeichnung der außer den Zinsen satzungsgemäß zu entrichtenden Nebenleistungen die Bezugnahme auf die Satzung (RGZ 20 A 199; 47 202); es braucht dabei nicht vermerkt zu werden, daß die Bezugnahme „wegen der Nebenleistungen“ erfolge (RGZ 40 261). Dagegen reicht die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung nicht aus. Diese Nebenleistungen können aber durch Bezugnahme auf die Satzung nur unter der Voraussetzung bezeichnet werden, daß sie in der Satzung selbst und nicht erst in der Schuldtunde aus Anlaß der Zahlung geregelt sind; sonst kann die Eintragung der Nebenleistungen nur unter Angabe des Geldbetrags oder gemäß § 1190 BGB als Sicherungshypothek erfolgen (RGZ 22 A 167). Auf Antrag müssen in dem Eintragungsvermerk die Satzung nach dem Datum und die außer den Zinsen zu entrichtenden Nebenleistungen nach den Paragraphen der Satzung bezeichnet werden (RGZ 23 A 143). Das Grundbuchamt ist an die Fassung des Eintragungsvermerks, die von den Beteiligten hinsichtlich der Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung beantragt ist, bei der Eintragung der Hypothek nicht gebunden. Vielmehr hat es die nach seiner Ansicht in den Eintragungsvermerk aufzunehmenden Momente in ihn aufzunehmen, bezüglich der übrigen Momente aber nach seinem Ermessen zu bestimmen, ob sie ebenfalls in den Vermerk aufzunehmen oder durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung bzw. auf die Satzung der Kreditanstalt einzutragen sind (RGZ 32 A 252).

Durch die Bezugnahme auf die Satzung erwächst dem Grundbuch der Vorteil, daß es nicht mit verwickelten und weitläufigen Bestimmungen überlastet und seine Übersichtlichkeit nicht gefährdet wird. Auch wird auf diese Weise die Eintragung von besonderen Sicherungshypotheken für die

¹⁾ Solche Vertragsstrafen sind, auch wenn sie in Prozenten des Hypothekentapitals festgesetzt sind, nicht Zinsen der Hypothek, sondern andere Nebenleistungen im Sinne des § 1115 Abs. 2 BGB, die, wenn sie in der Satzung der die Hypothek innehabenden Kreditanstalt normiert sind, durch Bezugnahme auf die Satzung eingetragen werden können (RGZ 32 A 252).

Nebenleistungen vermieden. Der Dritte kann jederzeit durch Einsicht der Satzung genau bemessen, wie hoch das Grundstück belastet ist (RGZ 22 A 167)¹⁾. Die Eintragung einer solchen Hypothek lautet z. B.:

20 000 — zwanzigtausend Mark — Darlehn mit vier vom Hundert jährlich verzinslich für das . . . Kreditinstitut unter Bezugnahme auf die Satzung dieses Instituts vom . . . eingetragen am . . .

Bei den übrigen Kreditanstalten, deren Satzungen nicht von der zuständigen Behörde öffentlich bekannt gemacht sind, können solche Nebenleistungen im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn ein bestimmter Geldbetrag für sie angegeben ist (RGZ 20 A 199). Dieser Geldbetrag ist bei einem in Pfandbriefen gegebenen Darlehn, das nach Wahl des Schuldners in Pfandbriefen oder in barem, nach dem Nennwerte der Pfandbriefe zu berechnenden Gelde zurückzugewähren ist, der bezeichnete Nennwert (RGZ 36 A 229).

Das sog. Zuschußdarlehn, das der Darlehnsnehmer zur Ausgleichung der Differenz zwischen dem unter Pari stehenden Kurse der Pfandbriefe und dem Nominalbetrage der letzteren in bar erhält, ist ein selbständiges, von der Pfandbriefschuld unabhängiges Darlehn, das besonders einzutragen ist; im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit des Grundbuchs kann es als Nebenleistung bei einem Pfandbriefsdarlehn nicht eingetragen werden. Dagegen ist es zulässig, Jahreszahlungen zwecks Tilgung eines nicht eingetragenen Zuschußdarlehns als Nebenleistungen des Pfandbriefdarlehns, insbesondere in Prozenten des letzteren, festzusetzen. Die Eintragung dieser Nebenleistungen erfolgt dann durch ihre Aufnahme in den Eintragungsvermerk über das Pfandbriefdarlehn unter Angabe des Geldbetrags (RGZ 33 A 244).

§ 97. Die Amortisationsbeiträge²⁾.

Die als Zuschläge zu den Hypothekenzinsen vereinbarten regelmäßigen Amortisationsbeiträge des Eigentümers gehören nicht zu den Nebenleistungen des § 1115 BGB, sondern sind Rückzahlungsbedingungen (RG 54 88; RGZ 24 A 246; 26 A 145; 33 A 244). Die Zuschläge sind nicht neben dem Kapital, sondern als Kapitalteile zu dessen allmählicher Tilgung zu entrichten. Ihre Eintragung kann daher durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ersetzt werden (RG 54 88; RGZ 24 A 246; 26 A 145; 33 A 244). Ob durch die Zahlung der Amortisationsbeiträge die Forderung zu dem betreffenden Teil sofort getilgt wird oder nicht, richtet sich nach den Satzungen. In der Regel dienen die Anträge nicht sofort zur Tilgung der Schuld, sondern zunächst nur zur Ansammlung eines Gut-

¹⁾ In den zu bildenden Hypothekenbrief braucht der Inhalt der Satzung nicht aufgenommen zu werden. § 57 Abs. 2 Nr. 3 GBD.

²⁾ Vgl. über die schwierige und vielumstrittene Lehre der Amortisationshypotheken Güthe S. 1624.

habens des Schuldners, des sog. Amortisationsfonds. Mit diesem Fonds erfolgt erst später die Tilgung der Schuld durch Aufrechnung (RGZ 20 A 206; 26 A 145; RG 64 211), und erst dann, also meist erst nach Zahlung aller Abträge, entsteht die Eigentümerhypothek. Der Anspruch auf den Fonds folgt dem Eigentum am Grundstück (RG 74 401). In den Fällen, in denen die Abträge satzungsgemäß sofort zur Tilgung der Schuld dienen, erwirbt der Eigentümer sofort mit Abtrag einen entsprechenden Teil der Hypothek (RGZ 26 A 145).

Da also in der Regel die Amortisationsbeiträge nicht die hypothekarisch gesicherte Forderung zu dem entsprechenden Teil vernichten, so kann auch, wenn an die Stelle eines Teils der durch eine solche Hypothek gesicherten Forderung eine andere Forderung in entsprechender Höhe gesetzt wird, der Wechsel der Forderung unmittelbar eingetragen werden, auch wenn nach der Eintragungsbewilligung die frühere Forderung zur entsprechenden Höhe durch den Tilgungsfonds gedeckt ist; die Umwandlung in eine Grundschuld findet nicht statt (RGZ 23 A 143).

§ 98. Die Brief- und die Buchhypothek.

Die regelmäßige Form der Hypothek ist die sogenannte Briefhypothek, über die vom Grundbuchamt ein Hypothekenbrief ausgestellt wird. Ist die Erteilung des Briefes nicht ausdrücklich ausgeschlossen, so wird stets ein Brief erteilt. § 1116 BGB. Hierbei muß der Richter außer dem Entwurf des Gerichtsschreibers auch die Ausfertigung des Hypothekenbriefes selbst prüfen (RG 77 423). Die Erteilung des Briefes wird in das Grundbuch nicht eingetragen. Die Briefhypothek entsteht mit der Eintragung in das Grundbuch, der Gläubiger erwirbt sie aber nach § 1117 BGB erst, wenn ihm der Brief von dem Eigentümer des Grundstücks übergeben wird¹⁾ oder wenn zwischen Eigentümer und Gläubiger vereinbart ist, daß der Gläubiger berechtigt sein soll, sich den Brief vom Grundbuchamt auszuhändigen zu lassen.

Bis zur Übergabe des Briefes steht in Ermangelung einer solchen Vereinbarung die Briefhypothek dem Eigentümer zu; das Grundbuchamt hat daher auch den Brief stets dem Eigentümer auszuhändigen, wenn nicht etwa dieser — oder bei mehreren Eigentümern sämtliche Miteigentümer (RG 52 360) — die Übergabe des Briefes an den Gläubiger in der Form des § 29 GBD vorgegeschrieben hat. § 60 Abs. 1 GBD²⁾. Der

¹⁾ Der etwa in Berichtungsfällen zu erbringende Nachweis, daß der Brief dem Gläubiger nicht übergeben sei, wird nicht durch die einseitige Erklärung des Eigentümers geführt. Auch der Umstand, daß der letztere sich zur Zeit im Besitze des Briefes befindet, schließt die Möglichkeit nicht aus, daß der Brief dem Gläubiger übergeben und somit das Recht aus der Hypothek in dessen Person entstanden ist (RGZ 22 A 309).

²⁾ Im Falle der nachträglichen Erteilung ist der Brief stets dem Gläubiger auszuhändigen. § 60 Abs. 1 GBD.

Gläubiger kann alsdann die Aushändigung des Briefes formlos beantragen (RGZ 30 A 272). Die Bestimmung des Eigentümers ist kein wider-
 ruflicher Antrag, sondern eine unwiderrufliche Bewilligung (RGZ 38 A 283).
 Der Eigentümer wird sich nicht selten den Brief aushändigen lassen, wenn
 ihm die Valuta noch nicht gezahlt ist; er läßt sich dann vom Gläubiger
Zug um Zug gegen Übergabe des Briefes den Gegenwert geben.

Ein nach § 62 GBO dem Grundbuchamt eingereichter Hypotheken-
 brief ist dem, der ihn im eigenen Namen überreicht hat, und falls dies in
 fremdem Namen geschehen ist, dem zurückzugeben, in dessen Namen er
 überreicht ist. Dem Verlangen des hiernach Empfangsberechtigten auf
 Rückgabe des Briefes an einen anderen ist stattzugeben, sofern nicht be-
 sondere Gründe entgegenstehen. Die öffentliche Beglaubigung solcher
Verlangen kann nicht gefordert werden (RGZ 31 A 311).

Gemäß § 15 PrGB kann die Aushändigung des Hypothekenbriefes von vorheriger Zahlung der Kosten und Stempel abhängig gemacht werden.

Ist die Erstellung eines Briefes ausgeschlossen, so wird die Hypothek als Buchhypothek bezeichnet, und die Ausschließung der Erteilung des Briefes bedarf der Eintragung in das Grundbuch. Zur Ausschließung der Brieferteilung ist aber außer der Eintragung auch die Einigung des Gläubigers und des Eigentümers gemäß § 1116 Abs. 2 BGB erforderlich. Der Grundbuchrichter kann freilich nicht den Nachweis der Einigung, sondern gemäß § 19 GBD (vgl. auch oben § 44) nur verlangen, daß der Eigentümer, dessen Recht von der Eintragung der Buchhypothek betroffen wird, die Ausschließung in der Form des § 29 GBD bewilligt; die Bewilligung des einzutragenden Gläubigers ist nicht erforderlich¹⁾.

meinschaftlich kündigen. § 1077 BGB. Der Grundbuchrichter muß sorgfältig beachten, daß die Verfügungen des Gläubigers, soweit sie die Rechte des Nießbrauchers beeinträchtigen, dessen Zustimmung bedürfen.

Zinserhöhungen und Kapitalsabtretungen verschlechtern die Lage des Nießbrauchers nicht; hierzu braucht also der Gläubiger die Einwilligung des Nießbrauchers nicht. Soll aber die dem Nießbrauch unterliegende Hypothek sonst geändert oder aufgehoben werden, so muß die Zustimmung des Nießbrauchers in der Form des § 29 GBO vorliegen.

Andererseits darf auch der Nießbrauch gemäß § 27 Abs. 2 GBO nicht auf einseitigen Antrag des Nießbrauchers gelöscht werden; vielmehr muß auch der Gläubiger zustimmen, da der Nießbrauch mit der Hypothek in derselben Person zusammentreffen kann und dann nicht als erloschen gilt, wenn der Gläubiger ein rechtliches Interesse am Fortbestehen des Nießbrauchs hat.

Wird eine Hypothek mit den Zinsen von einem bestimmten Tage ab an einen neuen Gläubiger mit der Maßgabe abgetreten, daß das Zinsrecht vom gleichen Tage ab einem Dritten auf dessen Lebenszeit zustehen soll, so kann darin die Bestellung eines Nießbrauchs an der Hypothek für den Dritten enthalten sein. Vom Zeitpunkt der Beendigung des Nießbrauchs ab steht alsdann das Zinsrecht ohne weiteres dem neuen Hypothekengläubiger oder dessen Rechtsnachfolgern zu (RGZ 40 275).

Unzulässig ist die Abtretung des Nießbrauchrechts. §§ 1063 ff. BGB; vgl. auch oben § 78.

Veränderungen der Hypotheken.

§ 100. Die Abtretung der Briefhypotheken.

Zur Abtretung einer Briefhypothek ist Erteilung der Abtretungserklärung in schriftlicher Form und Übergabe des Hypothekenbriefes erforderlich und ausreichend. § 1154 Abs. 1 Satz 1 BGB¹⁾. Die Übergabe eines Urteils, das den Brief für kraftlos erklärt, genügt nicht (RGZ 45 294). Die Urkunde über Abtretung einer Briefhypothek beweist also nicht die Zeit des Übergangs der Hypothek, da sie nicht klarstellt, wann die Übergabe des Hypothekenbriefes erfolgt ist (RGZ 25 A 163). Die Übergabe kann gemäß § 1117 Abs. 2 BGB durch die Ermächtigung des Besessionars, sich den Brief vom Grundbuchamt aushändigen zu lassen, ersetzt werden. In diesem Falle erwirbt der Besessionar die Hypothek in dem Zeitpunkt, in dem der Brief dem Grundbuchamt zur Eintragung der Abtretung eingereicht wird, nicht erst in dem Zeitpunkt der Eintragung (RGZ 35 A 287).

¹⁾ Dies gilt auch dann, wenn Hypotheken, die zu einem vom Stifter im Stiftungsgeschäft einer Stiftung zugesicherten Vermögen gehören, auf diese übergehen soll; der Übergang vollzieht sich also nicht schon mit der Genehmigung der Stiftung (RGZ 35 A 217).

Die Abtretung braucht also nicht in das Grundbuch eingetragen zu werden; jedoch ersetzt die Eintragung die schriftliche Form der Abtretungserklärung. § 1154 Abs. 2 BGB.

Ist der Rechtserwerb infolge des Fehlens der Briefübergabe noch nicht vollendet, so kann doch in der Aushändigung der Abtretungserklärung an den Zessionar die Einwilligung des Abtretenden zu Verfügungen des Zessionars über die Hypothek erblickt werden, zumal dann, wenn der Abtretende den Brief selbst nicht besitzt (RGZ 41 236). Das Verfügungsrecht des Zessionars ist auch übertragbar.

Soll die Eintragung der abgetretenen Hypothek in das Grundbuch erfolgen, so muß die Abtretungserklärung in der Form des § 29 BGB abgegeben und außerdem der Brief zwecks Vermerks der Eintragung der Abtretung dem Grundbuchamt vorgelegt werden (RGZ 51 276). Die Übergabe des Briefes braucht nicht nachgewiesen zu werden. Vgl. auch RGZ 32 A 287. Der Vorlegung des Briefes an das Grundbuchamt steht es gleich, wenn in den Fällen der §§ 1162, 1170, 1171 BGB auf Grund des Ausschlußurteils die Erteilung eines neuen Briefes beantragt wird. § 42 Abs. 2 BGB¹⁾. Dagegen ist eine Eintragungsbewilligung des abtretenden Gläubigers nicht erforderlich; es genügt eine Abtretungserklärung. § 26 Abs. 1 BGB. Andererseits genügt eine bloße Eintragungsbewilligung, auf Grund deren die Umschreibung auf einen neuen Gläubiger erfolgen soll, nicht; sie muß vielmehr den dinglichen Rechtsakt angeben, der die Umschreibung rechtfertigt (RGZ 40 268). Sollen die Zinsen auf den neuen Gläubiger übergehen, was die Regel bilden wird, so muß dies aus der Abtretungserklärung deutlich erhellen. Das Grundbuchamt kann eine zweifelsfreie Erklärung darüber verlangen, ob das Zinsrecht mit der Forderung abgetreten oder — was zulässig ist — für den bisherigen Gläubiger vorbehalten bleiben soll (RGZ 40 273).

Beispiel.

Amtsgericht Lobau.

Eingegangen am 6. März 1922
vorm. 10 Uhr 20 Min.
1 Anlage. Schmidt,
Lobau, den 6. März 1922.

Es erschien vor dem unterzeichneten Richter der
Malermeister Ferdinand Eggert in Lobau.

Der Erschienene ist dem Richter bekannt.

Er überreichte einen Hypothekenbrief vom 2. Dezember 1918 und erklärte:

Im Grundbuch von Lobau Bd. V Bl. Nr. 186 ist in Abteilung III unter Nr. 4 eine Hypothek von 30000 Mark zu fünf vom Hundert jährlich verzinslich für mich eingetragen. Diese Hypothekenforderung trete ich mit den Zinsen seit dem 1. April 1922 an den Kaufmann Karl Behrendt in Berlin W., Steglitzer Str. 22, ab und beantrage:

¹⁾ Das zivilprozessuale Antragsrecht des Antragstellers im Aufgebotsverfahren ist vom Grundbuchamt nicht nachzuprüfen (RGZ 45 294).

die Abtretung in das Grundbuch einzutragen und den überreichten Hypothekenbrief dem neuen Gläubiger auszuhändigen. Die Kosten übernehme ich¹⁾.

D. S. U.
Ferdinand Eggert.
Schmidt, Amtsgerichtsrat.

Darauf ergeht folgende Verfügung:

1. Einzutragen in das Grundbuch von
Lobau Bb. V Bl. Nr. 186
Abt. III Sp. 5 bis 7

Nr. 4. 30000 Mark. Dreißigtausend Mark abgetreten mit den Zinsen seit dem 1. April 1922 an den Kaufmann Karl Behrendt in Berlin. Eingetragen am . . . März 1922.

2. Die Umschreibung auf dem Briefe zu vermerken; dieser an Behrendt auszuhändigen.

3. Bekanntmachung an:

- a) den Eigentümer,
- b) den bisherigen Gläubiger,
- c) den neuen Gläubiger.

Lobau, den 6. März 1922.

Schm.

Auch bedingte Abtretungen sind zulässig (RGZ 49 207).

Wirksam erteilt ist die Erklärung der Abtretung einer Hypothek im Falle des Todes des Abtretenden nur dann, wenn sie bei dessen Lebzeiten dem neuen Gläubiger zugegangen ist. Dieser muß daher den Zeitpunkt der Übergabe der Abtretungserklärung nachweisen. Dagegen braucht er den Zeitpunkt der Übergabe des Hypothekenbriefes nicht nachzuweisen (RGZ 44 175; 51 276).

Hat eine mehrfache Übertragung der Hypothek stattgefunden, so kann der neue Gläubiger die Eintragung nur beanspruchen, wenn er außer dem Hypothekenbrief eine zusammenhängende, auf einen eingetragenen Gläubiger zurückführende Reihe von öffentlich beglaubigten Abtretungserklärungen vorlegt; der öffentlich beglaubigten Abtretungserklärung steht gleich ein gerichtlicher Überweisungsbeschluß und das öffentlich beglaubigte Anerkenntnis einer kraft Gesetzes erfolgten Übertragung der Forderung. § 40 Abs. 2 GBO.

Ist also z. B. A als Gläubiger einer Briefhypothek im Grundbuch eingetragen und hat A an B, B an C und C an D die Hypothek abgetreten, so kann D seine Eintragung im Grundbuch nur erwirken, wenn er außer dem Hypothekenbrief öffentlich beglaubigte Abtretungserklärungen des A an B, des B an C und des C an ihn vorlegt. Ist die Reihe der Abtretungs-

¹⁾ Häufig übernimmt bei Abtretungen der Grundstückseigentümer die Kosten, nämlich regelmäßig in den Fällen, in denen der bisherige Gläubiger die von ihm gekündigte Hypothek auf Anweisung des Eigentümers an einen Dritten abtritt, der dem bisherigen Gläubiger die an sich vom Eigentümer zu zahlende Summe entrichtet.

erklärungen auch nur an einer Stelle unterbrochen, so ist die Eintragung des letzten Erwerbers nicht zulässig. Vgl. das Beispiel oben § 57. Dagegen ist es unschädlich, wenn der Vormann des letzten Erwerbers sich nicht auf eine „Reihe“ öffentlich beglaubigter Abtretungserklärungen, sondern nur auf eine einzige Erklärung stützt und diese äußerlich einwandfreie Erklärung vom Notar gefälscht ist (RG 85 58; 88 262).

Die Eintragung der Abtretung in das Grundbuch („die Umschreibung“) ist für den neuen Gläubiger besonders in dem Falle von Bedeutung, daß er die Hypothek als dauernde Kapitalanlage behalten will. Denn die Eintragung erleichtert ihm die Geltendmachung seines Rechts im Streitfalle (§ 1160 BGB), überhebt ihn der Gefahr, daß der bisherige — eingetragene — Gläubiger sich weiter als Gläubiger hinstellt und die Zinsen erhebt, und hat zur Folge, daß er vom Eigentumswechsel, Einleitung der Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung usw. vom Grundbuchamt Nachricht erhält.

Über Umschreibung der Hypotheken auf den Ersterher nach vorausgegangener öffentlicher Versteigerung vgl. RGZ 31 A 315; 33 A 267; 40 285.

§ 101. Die Abtretung der Buchhypotheken.

Die Abtretung der Buchhypotheken wird erst wirksam, wenn die Abtretung in das Grundbuch eingetragen wird. Eine schriftliche, selbst öffentlich beglaubigte Abtretungserklärung kann die Eintragung nicht ersetzen; auch bildet sie keine genügende Unterlage für die Eintragung. Vielmehr bedarf es gemäß §§ 19, 26 BGB einer Eintragungsbewilligung¹⁾.

In der Verhandlung über die Abtretung einer Buchhypothek ist daher zu sagen:

Ich trete diese Hypothekenforderung nebst den Zinsen seit dem 1. April 1922 an den ab und bewillige und beantrage:

die Abtretung in das Grundbuch einzutragen²⁾ 3)

usw.

¹⁾ Der auf die Bewilligung des eingetragenen Hypothekengläubigers gestützte Antrag, eine Buchhypothek auf einen neuen Gläubiger umzuschreiben, darf nicht deshalb abgelehnt werden, weil der Hypothekengläubiger früher die Löschung der Hypothek bewilligt hat (RGZ 38 A 273).

²⁾ Das amtliche Formular BG Nr. 29, das nur den Antrag, nicht die Bewilligung enthält, ist ungenau gefaßt. Wenn auch der Antrag in der Regel die Bewilligung in sich schließt, so ist es besser, die Bewilligung ausdrücklich hervorzuheben.

³⁾ Eine klare Angabe und die Eintragung des Zinsübergangsdatums ist erforderlich (RGZ 29 A 184, 185), es sei denn, daß eine Rechtsnachfolge in eine ganze, rechtlich einheitliche Vermögensmasse eingetreten ist (RGZ 50 194).

Wird eine Nachlasshypothek an einen Miterben übertragen, so ist nur die Eintragungsbewilligung der übrigen Miterben, nicht auch die des erwerbenden Miterben erforderlich (RGZ 51 281); auch bedarf es nicht seiner Zustimmung.

Tritt der als Buchhypothekar im Grundbuch eingetragene Gläubiger die Hypothek in der Form des § 29 GBD einem anderen ab und bewilligt er ihre Umschreibung im Grundbuch auf den neuen Gläubiger, so ist, wenn nicht etwas anderes erhellt oder nachgewiesen wird, in diesen Erklärungen auch die Einwilligung zu Verfügungen des neuen Gläubigers enthalten, die er vor der Umschreibung der Hypothek auf seinen Namen vornimmt (RG 54 369). Tritt also A in der gedachten Weise die Buchhypothek an B ab und überträgt B, ohne sich zuvor als neuer Gläubiger im Grundbuch eintragen zu lassen, die Hypothek weiter an C, so ist diese Übertragung gültig, obwohl die Abtretung von A an B erst durch Eintragung des B wirksam wird. Hieraus folgt natürlich noch nicht, daß C sich nun auch unmittelbar als Gläubiger eintragen lassen könne, vielmehr muß erst B als solcher eingetragen werden, ehe C zur Eintragung kommen kann; vgl. oben §§ 56, 57.

§ 102. Teilabtretungen.

Wird ein Teil einer Hypothek abgetreten und ist nichts weiter darüber bestimmt, welchen Rang die Teilhypotheken untereinander haben sollen, so haben sie gleichen Rang. Wird bei der Teilung dem einen Teil, z. B. dem bei dem bisherigen Gläubiger zurückbleibenden, der Vorrang vor dem abgetretenen eingeräumt, so ist hierzu trotz § 880 Abs. 2 BGB die Zustimmung des Eigentümers nicht erforderlich. § 1151 BGB (RGZ 21 A 281). Soll aber außer dem Rangverhältnis der Inhalt einer Teilhypothek, z. B. die Art der Zinszahlung, die Kündigungsfrist usw. geändert werden, so muß der Eigentümer natürlich zustimmen. Eine Teilabtretung liegt auch dann vor, wenn der Abtretende sich den Zinsgenuß vorbehält; die Zinshypothek steht dann selbständig neben der Haupthypothek (RG 86 218; RGZ 40 273; 51 290). Letzteres ist auch dann der Fall, wenn nur das Zinsrecht abgetreten wird¹⁾. Abgesehen von den Fällen des § 1158, 1159 BGB vollzieht sich die Übertragung des Zinsrechts in denselben Formen, wie die Abtretung des Hypothekenrechts. Die Abtretung von Zinsrückständen und eine hinsichtlich ihrer vereinbarte Rangänderung ist nicht eintragungsfähig (RGZ 42 248); vgl. auch RG 88 160.

Bei einer Teilung der Forderung kann, sofern es sich um eine Brief-

¹⁾ Das Zinsrecht kann auch an den Nießbraucher des Grundstücks abgetreten werden, und zwar auch dann, wenn dieser mit Mitteln zahlt, die aus dem Grundstück herrühren. § 1047 BGB steht nicht entgegen (RG 100 157).

hypothek handelt, für jeden Teil ein Teilhypothekenbrief hergestellt werden. § 1152 BGB. Ein Zwang, Teilbriefe herstellen zu lassen, besteht aber nicht (RGZ 21 A 330)¹⁾. Zur Bildung von Teilbriefen ist die Zustimmung des Eigentümers nicht erforderlich. Der Teilbrief tritt für den Teil, auf den er sich bezieht, an die Stelle des bisherigen Briefes. Der ursprüngliche Brief gilt also nur noch in Höhe des Restes, und der Teilhypothekengläubiger kann ohne Zustimmung des ursprünglichen Gläubigers lediglich auf Grund einer Vereinbarung mit dem Eigentümer den Teilbrief aus dem Verkehr ziehen. Die Bildung von Teilbriefen kommt besonders in den Fällen vor, in denen die ursprünglich einem Gläubiger allein zustehende Forderung zu Teilbeträgen auf mehrere Gläubiger übergeht, wie bei Teilabtretungen, Teilverpfändungen und bei der Erbfolge; Teilbriefe können aber auch dann gebildet werden, wenn kraft Gesetzes oder zufolge rechtsgeschäftlicher Verfügung die Forderung in der Weise in Teile zerfällt, daß diese im Verhältnis zueinander durch ihre rechtlichen Beziehungen oder durch Art oder Umfang der damit verbundenen Rechte sich als gesondert darstellen, z. B. wenn für einzelne Teilbeträge einer Forderung hinsichtlich des Zinssatzes, des Ranges oder der Fälligkeit besondere Bestimmungen festgesetzt werden. Wenn aber bei einer Teilung der Forderung zugleich das Pfandgrundstück in der Weise zerlegt wird, daß die einzelnen Teile der Forderung nur auf je einem Teil des Grundstücks hypothekarisch gesichert bleiben, so kann ein Teilhypothekenbrief nicht gebildet werden. Denn durch die Teilung des Grundstücks werden die einzelnen Teile selbständige Grundstücke, und sind daher die Hypotheken für die einzelnen Teilbeträge der Forderung nicht Teile derselben Hypothek, sondern voneinander in ihrer Existenz völlig gesonderte Einzelhypotheken, für die je ein neuer Brief zu bilden ist (RGZ 27 A 151).

Beispiel:

Amtsgericht Lobau.

Eingegangen den 24. April 1922,
vorn. 9 Uhr 30 Minuten.
1 Anlage. Schmidt.
Lobau, den 24. April 1922.

Es erschien vor dem unterzeichneten Richter der Bäckermeister Karl Albrich in Lobau.

Der Erschienene ist dem Richter bekannt.

Er überreichte einen Hypothekenbrief vom 22. März 1918 und erklärte:

Im Grundbuche von Lobau Bd. I Bl. Nr. 23 ist in Abteilung III unter Nr. 10 eine Hypothek von 20000 M. zu viereinhalf vom Hundert jährlich verzinslich für mich eingetragen.

Von dieser Hypothekenforderung trete ich den Betrag von 7500 M. — siebentaufendfünfhundert — mit dem Range nach dem Reste und mit

¹⁾ Über die Bildung der Teilbriefe vgl. unten § 121. Ist ein Teilbrief nicht gebildet, so behält der über die Stammhypothek gebildete Hypothekenbrief auch für die abgetretenen Teile Geltung (RGZ 44 281).

den auf vier vom Hundert herabgesetzten Zinsen seit dem 1. April 1922 an den Rentner Karl Wolff in Lobau ab und beantrage:

die Teilabtretung und das Rangverhältnis in das Grundbuch einzutragen, den zu bildenden Teilhypothekenbrief an Wolff auszuhändigen und den Stammbrief mir zurückzugeben.
Die Kosten übernehme ich.

v. g. u.

Karl Ulbrich.

Schmidt, Amtsgerichtsrat.

Darauf ergeht folgende Verfügung:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau

Bd. I Bl. Nr. 23

Abt. III Sp. Veränderungen.

Nr. 10. 7500 M. (i. W.)¹⁾ abgetreten mit dem Range nach dem Reste und mit den auf vier vom Hundert herabgesetzten Zinsen seit dem 1. April 1922 an den Rentner Karl Wolff in Lobau. Eingetragen am . . . April 1922²⁾.

2. Auf dem bisherigen Briefe ist die Teilumschreibung, das Rangverhältnis, die Höhe der Restforderung und die Bildung des Teilbriefes zu vermerken, den Brief sodann an Ulbrich auszuhändigen.

3. Aber den Teilbetrag von 7500 M. ist ein Teilbrief herzustellen³⁾ und an Wolff auszuhändigen.

4. Bekanntmachung an:

a) den Eigentümer,

b) den bisherigen Gläubiger,

c) den neuen Gläubiger.

L. 22. April 1922.

Schm.

Gelangt ohne Mitwirkung des Gläubigers ein Teil seiner Hypothek in dritte Hand, so verbleibt der dem Gläubiger noch zustehenden Teilhypothek der Vorrang vor dem abgezweigten Teil. Wenn § 1176 BGB für solche Fälle bestimmt, daß die dem Eigentümer oder dem persönlichen Schuldner zufallende Teilhypothek nicht zum Nachteil der dem Gläubiger verbleibenden Resthypothek geltend gemacht werden könne, so hat hiermit namentlich ausgedrückt werden sollen, daß dem Gläubiger in Ansehung seiner Teilhypothek der Vorrang zustehe. Die Eintragung eines solchen auf dem Gesetze beruhenden Rangverhältnisses ist überflüssig und daher unzulässig (RGZ 25 A 303). Wenn aber die Umschreibung des getilgten Hypothekenanteils auf den Eigentümer oder den zahlenden Schuldner oder einen Dritten erfolgt, so muß zugleich die Rangänderung eingetragen werden. Einer ausdrücklichen Erwähnung der Rangveränderung in dem

¹⁾ Der abgetretene Teilbetrag muß nach § 16 Abs. 2 Allg Bfg mit Buchstaben geschrieben werden.

²⁾ Die Herstellung des Teilbriefes wird in das Grundbuch nicht eingetragen.

³⁾ RGZ 21 A 165.

Antrag auf Umschreibung bedarf es nicht, da sie sich aus der dem Grundbuchrichter nachzuweisenden Tilgung des Teilbetrags durch den Eigentümer oder Schuldner von selbst ergibt¹⁾.

§ 103. Verpfändung der Hypotheken.

Zur Verpfändung einer Briefhypothek ist eine schriftliche Verpfändungserklärung und Übergabe des Hypothekenbriefes erforderlich. Der Pfandgläubiger kann verlangen, daß der Hypothekengläubiger die Verpfändungserklärung auf seine Kosten beglaubigen läßt. §§ 1274, 1154 BGB. Diese Beglaubigung gemäß § 29 BGB ist erforderlich, wenn die Verpfändung in das Grundbuch eingetragen werden soll. Dagegen bedarf es zur Eintragung der Vorlegung einer Eintragungsbewilligung nicht. Der Hypothekenbrief muß aber dem Grundbuchamt vorgelegt werden, damit die Verpfändung auf ihm vermerkt werden kann. §§ 26 Abs. 2, 42, 62 BGB²⁾. Dieser Vermerk braucht eine nähere Bezeichnung des Inhalts des Pfandrechts nicht zu enthalten (RGZ 33 A 262). Der Vorlegung des Briefes steht es gleich, wenn in den Fällen der §§ 1162, 1170, 1171 BGB auf Grund des Ausschlußurteils die Erteilung eines neuen Briefes beantragt wird. § 42 Abs. 2 BGB. Bei der Eintragung der Verpfändung ist auch die durch das Pfandrecht zu sichernde Forderung im Eintragungsvermerk selbst anzugeben. Im übrigen kann zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Pfandrechts auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden (RGZ 33 A 262).

Beispiel:

Amtsgericht Lobau.

Eingegangen am 23. August 1922,
vormittags 10 Uhr 30 Minuten.
Eine Anlage. Schmidt.

Lobau, den 23. August 1922.

Es erschien vor dem unterzeichneten Richter:

der Rentner Karl Lange in Lobau.

Der Erschienene ist dem Richter von Person bekannt.

Er überreichte einen Hypothekenbrief vom 20. Januar 1916 und erklärte:

Im Grundbuch von Lobau Bd. IV Bl. Nr. 147 ist in Abt. III unter Nr. 17 eine Hypothek von 15 000 M. zu fünf vom Hundert jährlich verzinslich für mich eingetragen.

Diese Hypothekenforderung verpfände ich mit den Zinsen vom 1. Oktober 1922 ab dem Kaufmann Kurt Ritter in Berlin N., Stralsunder Straße 33, für eine diesem gegen mich zustehende Darlehensforderung

¹⁾ Über die Bildung des Teilbriefes vgl. unten § 121.

²⁾ Wegen des im § 40 Abs. 2 BGB besprochenen Falles gilt für Verpfändungen dasselbe wie für Abtretungen.

in gleicher Höhe¹⁾ nebst fünf vom Hundert Zinsen seit dem 1. Oktober 1922 und beantrage:

die Verpfändung in das Grundbuch einzutragen und den überreichten Hypothekenbrief an Ritter auszuhändigen.

Die Kosten übernehme ich.

v. g. u.

Karl Lange.

Schmidt,

Amtsgerichtsrat.

Darauf wird verfügt:

1. Einzutragen in das Grundbuch von
Lobau Bd. IV Bl. Nr. 147

Abt. III Sp. Veränderungen (5—7)

Nr. 17. 15000 M. Diese fünfzehntausend Mark sind verpfändet mit den Zinsen seit dem 1. Oktober 1922 an den Kaufmann Kurt Ritter in Berlin für eine diesem gegen den Rentner Lange zustehende Darlehnsforderung in gleicher Höhe nebst fünf vom Hundert Zinsen seit dem 1. Oktober 1922. Eingetragen am . . . August 1922.

2. Die Verpfändung ist auf dem Briefe zu vermerken; dieser ist sodann an Ritter auszuhändigen.

3. Bekanntmachung an:

- a) den Eigentümer,
- b) den Gläubiger,
- c) den Pfandgläubiger.

L. 23. August 1922.

Schm.

Zur Verpfändung einer Buchhypothek ist die Einigung des Hypothekengläubigers mit dem Pfandgläubiger und die Eintragung der Verpfändung in das Grundbuch erforderlich. §§ 1274, 1154 Abs. 3 BGB. Der Grundbuchrichter kann aber nicht den Nachweis der Einigung, sondern nur die Eintragungsbewilligung des Hypothekengläubigers, als des von der Eintragung Betroffenen (§ 19 GBD) in der Form des § 29 GBD fordern (RGZ 22 A 171²⁾); eine Verpfändungserklärung, wie bei der Briefhypothek, genügt nicht. Er kann ferner die Angabe verlangen, ob und von welchem Zeitpunkt ab die Zinsen mitverpfändet sind (RGZ 46 240).

Das Pfandrecht an einer Hypothek wird dadurch aufgehoben, daß der Pfandgläubiger gegenüber dem Verpfänder seinen Verzicht auf das Pfandrecht erklärt; der Löschung im Grundbuch bedarf es zur Aufhebung nicht. §§ 1255, 1273 Abs. 2 BGB. Jedoch empfiehlt sich die

¹⁾ Die durch ein Pfandrecht an der Hypothek gesicherte Forderung braucht übrigens nicht notwendig mit einem bestimmten Geldbetrag oder mit einem Höchstgeldbetrag angegeben und eingetragen zu werden; dies gilt auch dann, wenn eine solche Angabe möglich ist. Doch muß die Forderung bestimmbar sein (RGZ 44 269).

²⁾ Über Verpfändungen von Hypotheken für die Forderung aus der Schuldschreibung auf den Inhaber oder einem andern indossablen Papiere vgl. §§ 1185, 1187 BGB, § 44 GBD.

Löschung zum Schutze gegen den gutgläubigen Erwerber (§ 892 BGB). Soll das Pfandrecht im Grundbuch gelöscht werden, so ist hierzu außer der Löschungsbewilligung des Pfandgläubigers die Zustimmung des Hypothetengläubigers erforderlich, da nach § 1256 BGB das Pfandrecht unter Umständen nicht als erloschen gilt, wenn es mit dem Gläubigerrecht in einer Person zusammentrifft. Jedoch ist für die Löschung, die zur Berichtigung des Grundbuchs erfolgen soll, die Zustimmung des Pfandgläubigers und des Hypothetengläubigers nicht erforderlich, wenn die Unrichtigkeit (z. B. durch Vorlegung einer Verzichtserklärung des Pfandgläubigers) nachgewiesen wird. § 27 Abs. 2 GBD; vgl. auch oben § 67. Die Löschung des Pfandrechts ist vom Grundbuchamt auf dem Hypothekenbriefe zu vermerken.

Das Pfandrecht an der Hypothek kann bedingt oder befristet sein (RGZ 44 269).

§ 104. Pfändung und Überweisung der Hypotheken.

Die Pfändung der Hypothekenforderungen erfolgt auf Antrag des Gläubigers auf Grund vorzulegender, gegen den Hypothetengläubiger gerichteter, vollstreckbarer Schuldtitel außerhalb des Grundbuchs durch das Vollstreckungsgericht gemäß §§ 704 ff., 794 ff., 830 ZPO. Soll die Pfändung in das Grundbuch eingetragen werden, so muß der Gläubiger bei dem Grundbuchamt unter Überreichung des Beschlusses des Vollstreckungsgerichts einen dahin gehenden Antrag, der in privatwirtschaftlicher Form genügt, stellen. Der Pfändungsbeschuß ersetzt die nach § 19 GBD erforderliche Eintragungsbewilligung (RGZ 22 A 771).

Der Prozeßbevollmächtigte des Gläubigers gilt auf Grund seiner Prozeßvollmacht zur Stellung des Antrags beim Grundbuchamt ohne Beibringung einer besonderen Vollmacht für legitimiert.

Der Grundbuchrichter hat zu prüfen, ob der Pfändungsbeschuß dem Drittschuldner, das heißt dem Eigentümer des Grundstücks, ordnungsmäßig zugestellt und ob der Schuldner als Gläubiger der gepfändeten Hypothek im Grundbuch eingetragen ist. § 40 Abs. 1 GBD (RGZ 22 A 171). Trifft dies zu, so hat der Grundbuchrichter die Eintragung zu bewirken, ohne zur Nachprüfung der Rechtmäßigkeit des Pfändungsbeschlusses befugt zu sein.

Ist eine Briefhypothek gepfändet, so muß, wenn die Pfändung eingetragen werden soll, der Brief mit vorgelegt werden, damit auf ihm die Eintragung vermerkt werden kann¹⁾). Doch ist zu beachten, daß die

¹⁾ Die Vollziehung des Arrestbefehls in eine Briefhypothek ist nur dann statthaft, wenn innerhalb der Frist des § 929 ZPO (ein Monat!) nicht nur der Pfändungsbeschuß erlassen, sondern auch die Übergabe des Hypothekenbriefes erfolgt ist (RGZ 41 241).

²⁾ Der Vorlegung des Briefes steht es gleich, wenn in den Fällen der §§ 1162, 1170, 1171 BGB auf Grund des Ausschlußurteils die Erteilung eines neuen Briefes beantragt wird. § 42 Abs. 2 GBD.

Eintragung zur Wirksamkeit der Pfändung einer Briefhypothek nicht erforderlich ist, vielmehr die Übergabe des Briefes an den Gläubiger¹⁾ in Verbindung mit dem Pfändungsbeschluß die Pfändung wirksam macht; vgl. *RGZ* 35 A 299; 44 277. Die Eintragung dient also nur der Berichtigung des Grundbuchs. Dagegen wird die Pfändung der Buchhypothek erst wirksam, wenn sie in das Grundbuch eingetragen ist²⁾. § 830 Abs. 1 *BPfD*. Dies gilt auch bei Eigentümerhypotheken oder -grundschulden (*RGZ* 41 244).

Beantwachen mehrere Pfändungsgläubiger nacheinander die Eintragung der Pfändung einer Briefhypothek, so hat das Grundbuchamt, wenn ihm nicht urkundlich nachgewiesen wird, in welcher Zeitfolge die Pfändungspfandrechte außerhalb des Grundbuchs entstanden sind, die Eintragungen in derjenigen Reihenfolge zu bewirken, die der Zeitfolge des Einganges der Anträge entspricht (*RGZ* 35 A 297).

Die Pfändung einer Briefhypothek, die sich auf einen nicht bestimmten Teilbetrag bezieht, kann nicht in das Grundbuch eingetragen werden; denn die Teilpfändung setzt die Zulässigkeit der Bildung eines Teilhypothekenbriefes voraus, und der Teilbrief muß den Teilbetrag der Hypothek, auf den er sich bezieht, bezeichnen (*RGZ* 24 A 132).

Die Pfändung einer Eigentümerhypothek oder Eigentümergrundschuld (vgl. unten § 113) kann nur eingetragen werden, wenn die Entstehung des Rechts urkundlich nachgewiesen, also dargetan ist, daß die Forderung nicht entstanden oder erloschen ist (*RGZ* 22 A 171; 28 A 137). Streitig ist, ob in einem Falle der Eigentümerhypothek, wo ein Brief nicht erteilt ist, zur Gültigkeit der Pfändung die Eintragung in das Grundbuch erforderlich ist (bejahend *RGZ* 22 A 127; 28 A 136; 33 A 274; *RG* 56 9, 184; 61 376; 70 278).

Durch die Pfändung und den Erwerb des Pfandrechts an der Hypothekenforderung erwirbt der Gläubiger nur eine Sicherheit, aber keine Befriedigung. Will er eine solche erlangen, so muß er sich die Hypothek durch Beschluß des Vollstreckungsgerichts überweisen lassen, und zwar entweder zur Einziehung oder an Zahlungs Statt.

Die Überweisung zur Einziehung berechtigt den Gläubiger, die Hypothekenforderung an Stelle des Schuldners und ohne dessen Mitwirkung, ja selbst gegen dessen Widerspruch vom Grundstückseigentümer einzuziehen und ohne Mitwirkung des Vollstreckungsschuldners über die eingezogene Forderung zu quittieren. In anderer Weise, etwa durch

¹⁾ Diese Übergabe des Briefes an den Gläubiger ist auch dann erforderlich, wenn der Gläubiger eine Gerichtskasse ist und der Brief sich bei dem Grundbuchamt oder einer Verwahrungsstelle desselben Bundesstaats befindet (*RGZ* 44 276).

²⁾ Der Anspruch auf Pfändung kann nicht durch Vormerkung gesichert werden (*RG* 56 9).

Abtretung, darf aber der pfändende Gläubiger nicht über die Forderung verfügen. Er darf auch nicht die Löschung der Hypothek bewilligen. Quittiert er, so ist zur Löschung die Bewilligung desjenigen, auf den die Hypothek infolge der Zahlung übergegangen ist, nicht aber die Bewilligung des eingetragenen Hypothekengläubigers als solchen erforderlich (RGZ 34 A 309). Die Forderung bleibt für den Vollstreckungsschuldner bis zur Einziehung bestehen; ein Gläubigerwechsel findet nicht statt (RGZ 26 A 300; 28 A 137). Die Überweisung zur Einziehung kann daher im Grundbuche neben der Pfändung nicht eingetragen werden, weil sie eine Änderung des für den Gläubiger auf Grund der Pfändung bereits eingetragenen Rechts nicht enthält (RGZ 33 A 274)¹⁾2). Insbesondere kann die Umschreibung der gepfändeten Hypothek auf den Namen des Gläubigers nicht erfolgen (RGZ 28 A 137).

Die Überweisung an Zahlungs Statt wirkt als Befriedigung und ersetzt die Abtretungserklärung des Schuldners. § 836 ZPO. Die überwiesene Hypothekenforderung geht auf den Gläubiger über. Die Eintragung der Überweisung an Zahlungs Statt in das Grundbuch unterliegt denselben Vorschriften wie die Eintragung der Abtretung. Sie ist also nur bei Buchhypotheken zur Wirksamkeit der Überweisung erforderlich, während sie bei Briefhypotheken durch den Beschluß des Vollstreckungsgerichts und die Aushändigung des Hypothekenbriefes ersetzt wird. Die Zustellung des Überweisungsbeschlusses braucht nach § 837 ZPO zum Zwecke der Eintragung dem Grundbuchrichter nicht nachgewiesen zu werden. Die gleichzeitige Eintragung der Pfändung und Überweisung an Zahlungs Statt ist zulässig. Wird also auf Grund eines Pfändung und Überweisung an Zahlungs Statt zusammenfassenden Beschlusses eine Eintragung beantragt, so ist dies dahin aufzufassen, daß Pfändung und Überweisung an Zahlungs Statt zugleich eingetragen werden sollen (RGZ 28 A 136).

Ist nur ein Teil einer Hypothekenforderung gepfändet und dem Gläubiger an Zahlungs Statt überwiesen, so darf einem Antrag auf Eintragung des Vorzugsrechts des überwiesenen Teils vor dem dem Schuldner verbleibenden Reste nur stattgegeben werden, wenn das Vorzugsrecht im Überweisungsbeschluß zum Ausdruck gelangt ist³⁾.

Die Pfändung kann sich auch auf die Zinsen der Hypothek beschränken (RG 78 78).

¹⁾ Über die Umschreibung der gemäß § 844 ZPO auf Anordnung des Vollstreckungsgerichts öffentlich versteigerten Briefhypothek auf den Eigentümer vgl. RGZ 28 A 126.

²⁾ Die Voraussetzungen des § 851 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor, wenn nicht nur die Abtretung der Forderung durch Vereinbarung mit dem Schuldner ausgeschlossen, sondern auch weiter mit ihm vereinbart ist, daß die Forderung im Falle der Abtretung erlöschen solle (RGZ 40 232).

³⁾ Die Frage ist bestritten.

Beispiel für Pfändung einer Briefhypothek:

Bei dem Amtsgericht Lobau geht am 27. März 1923 folgender Antrag ein:

Berlin, den 26. März 1923.

Ich überreiche:

1. Beschluß des Amtsgerichts in Lobau vom 2. März 1923, betreffend Pfändung und Überweisung zur Einziehung einer im Grundbuche von Lobau Bd. III Bl. Nr. 112 in Abteilung III unter Nr. 8 für den Rentner Karl Wolff in Lobau eingetragenen Darlehenshypothek von 6000 Mark für den durch mich vertretenen Kaufmann Karl Doering in Berlin N., Chausseest. 82,
2. die an die Beschlusaussfertigung zu 1. angehängte Urkunde über Zustellung des Beschlusses an den Drittschuldner, den Bäckermeister Friedrich Eichmann in Lobau,
3. den Hypothekenbrief über die gepfändeten 6000 Mark

und beantrage:

die Pfändung der Hypothekenforderung von 6000 Mark nebst den Zinsen seit dem 1. Januar 1923 wegen der meinem Auftraggeber gegen den Rentner Wolff zustehenden Forderung von 7000 Mark nebst vier vom Hundert Zinsen seit dem 1. April 1921 im Grundbuche des Pfandgrundstücks einzutragen. Den Hypothekenbrief bitte ich meinem Machtgeber auszuhändigen. Meine Legitimation zur Stellung des Antrags ergibt sich aus dem überreichten Beschlusse.

Dr. Davidsohn,
Rechtsanwalt.

Der Amtsgerichtsrat Schmidt versieht das Schreiben mit dem Eingangsvermerk und stellt fest, daß der Beschluß dem Drittschuldner Eichmann ordnungsmäßig zugestellt und daß der Schuldner als Gläubiger der gepfändeten Hypothek im Grundbuche eingetragen ist. Er verfügt daher:

1. Einzutragen im Grundbuche von Lobau Bd. III Bl. Nr. 112 Abt. III Sp. Veränderungen.
Nr. 8. 6000 Mark. Diese Hypothek ist nebst den Zinsen vom 1. Januar 1923 ab für den Kaufmann Karl Doering in Berlin wegen einer Forderung von 7000 Mark nebst vier vom Hundert Zinsen seit dem 1. April 1921 gepfändet. Eingetragen am März 1923.
2. Die Eintragung der Pfändung ist auf dem Hypothekenbrief zu vermerken; dieser ist sodann an Doering auszuhändigen.
3. Bekanntmachung an:
 - a) den Eigentümer,
 - b) den Gläubiger,
 - c) den Pfandgläubiger.

Lobau, 28. März 1923.

Schm.

Im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks erstreckt sich die Pfändung der Hypothek auch auf den Erlösanspruch. Andererseits muß nach dem Zuschlage die Pfändung des Erlösanspruches den Formen der Forderungspfändung genügen; § 830 ZPO kommt alsdann nicht mehr zur Anwendung (RG 70 278; 75 313).

§ 105. Änderung der Zins- und Zahlungsbestimmungen.

Veränderungen, die bei den Hypotheken eintreten, werden in der Spalte Veränderungen (Nr. 5—7) eingetragen.

Zur Eintragung der Änderung der Zins- und Zahlungsbestimmungen, die besonders häufig bei Abtretungen von Hypotheken vorkommen, ist in der Form des § 29 GBO die Zustimmung des Eigentümers¹⁾ und des Gläubigers sowie dessen nachzuweisen, dem ein Recht an der Hypothek, z. B. ein Nießbrauchs- oder Pfandrecht, zusteht. Denn durch solche Änderungen werden sowohl der Grundstückseigentümer wie der Gläubiger und der sonst an der Hypothek Berechtigte berührt, und sie alle sind als die von der Eintragung Betroffenen im Sinne des § 19 GBO zu erachten. Auch ist bei den die Briefhypotheken betreffenden Veränderungen der Brief vorzulegen, damit auf ihm die Veränderung vermerkt werden kann. (§§ 42, 62 GBO²⁾). Wird hierbei wegen des Umfangs der Änderungen auf den Inhalt der hierüber ausgestellten Urkunde Bezug genommen, so ist die Urkunde mit dem Hypothekenbrief zu verbinden (RGZ 30 A 276). Der Grundbuchrichter muß bei Prüfung der Eintragungsanträge die bezüglichen Eintragungsvermerke in den Spalten 3 und 7 genau durchlesen, um zu ermitteln, ob die Hypothek mit Rechten beschwert ist, deren Inhaber ihre Zustimmung zu der Veränderung geben müssen, ob es sich um eine Brief- oder Buchhypothek handelt, ob noch andere Grundstücke mitverpfändet sind, auf deren Blätter dann ebenfalls die Veränderungen einzutragen wären u. dgl.

Auch zur Eintragung einer Zinsherabsetzung bedarf es stets der Zustimmung des Eigentümers (RG 73 362). Dagegen ist die Zustimmung des an der Hypothek Berechtigten, z. B. des Nießbrauchers oder Pfandgläubigers, nicht erforderlich, wenn die Veränderung das betreffende Recht nicht beeinträchtigt, was z. B. der Fall ist, wenn der Zinsfuß erhöht wird.

Hat der bisherige Hypothekengläubiger die Hypothek abgetreten und die Umschreibung sowie die Aushändigung des Hypothekenbriefes an den Zessionar bewilligt, so kann die vom Grundstückseigentümer verlangte Eintragung einer Änderung der Verzinsungs- und Zahlungs-

¹⁾ Die Zustimmung des für ein herrenloses Grundstück bestellten Pflegers genügt nicht (RGZ 49 282, OLG Karlsruhe).

²⁾ In allen Fällen, in denen das Grundbuchamt einen Brief von dem Besitzer eingefordert hat, um einen Vermerk darauf zu setzen, muß es den Brief regelmäßig auch dem Besitzer zurückgeben. Die über den Besitz an dem Brief etwa entstandenen Streitigkeiten sind nicht vom Grundbuchamte zu entscheiden (RGZ 25 A 322).

³⁾ Der Vorlegung des Briefes steht es gleich, wenn in den Fällen der §§ 1162, 1170, 1171 BGB auf Grund des Ausschlußurteils die Erteilung eines neuen Briefes beantragt wird (§ 42 Abs. 2 GBO).

bedingungen auch im Falle der Schlechterstellung des Gläubigers erfolgen, wenn der Zessionar bei Stellung des Umschreibungsantrags die Eintragung der Änderungen bewilligt und die Aushändigung des Hypothekenbriefes beantragt (RGZ 32 A 239).

Der Grundbuchrichter muß ferner noch beachten, daß zur Eintragung der Veränderungen die Zustimmung der gleich- oder nachstehenden Berechtigten in den Abt. II und III des Grundbuchs verlangt werden muß, wenn durch die Veränderung das Grundstück erheblich belastet, also die Lage der gedachten Berechtigten verschlechtert wird. Es darf daher z. B. eine Veränderung des Inhalts, daß außer den bisherigen Zinsen noch sonstige Nebenleistungen zu entrichten sind, nur eingetragen werden, wenn die gleich- oder nachstehenden Berechtigten einwilligen. Dagegen ist diese Zustimmung nicht erforderlich, wenn die Veränderung keine Erweiterung der Grundstücksbelastung enthält, z. B. wenn an Stelle der als Zuschläge zu den Zinsen zu entrichtenden Tilgungsbeiträge und Verwaltungskosten wirkliche Zinsen dergestalt gesetzt werden sollen, daß der Zinssatz die Höhe der bisher zu entrichtenden Nebenleistungen nicht übersteigt (RGZ 24 A 130).

Von diesen Grundsätzen gibt es aber Ausnahmen. Ist nämlich die Forderung unverzinslich oder ist der Zinssatz niedriger als fünf vom Hundert, so kann die Hypothek ohne Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten dahin erweitert werden, daß das Grundstück für Zinsen bis zu fünf vom Hundert haftet. § 1119 Abs. 1 BGB). Diese neue Zinsverpflichtung wird im allgemeinen nur auf Zinsen vom Tage der Eintragung der Zinsverpflichtung ab bezogen werden. Jedoch ist die Erweiterung auch dahin zulässig, daß das Grundstück für Zinsen vom Zeitpunkt der Verpflichtung zur Zahlung der Zinsen oder vom Zeitpunkt der Eintragungsbewilligung ab bis zu fünf vom Hundert haftet und daß diese Erweiterung den Rang der ursprünglichen Hypothek hat (RGZ 37 A 295 gegen RGZ 21 A 160; 25 A 175; vgl. auch RG 60 243). Eine Erhöhung der Zinsen über fünf vom Hundert hinaus kann ohne Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten nur in der Weise eingetragen werden, daß die Eintragung des sechsten und fernereren Prozentes zwar mit in der Veränderungsspalte (Sp. 5—7), aber unter ausdrücklicher Hervorhebung des Ranges hinter den nach der Hypothek eingetragenen Posten erfolgen muß (RGZ 26 A 142, 290¹⁾). Auch zu einer bloßen Änderung der Zahlungszeit und des Zahlungsortes ist die Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten nicht erforderlich. § 1119 Abs. 1 BGB.

¹⁾ Ein besonderer Hypothekenbrief ist bezüglich der über fünf vom Hundert hinausgehenden Zinsen nicht zu bilden.

Beispiel:

Eingegangen denselben Vorm. 10 Uhr 50 Minuten.

1. Anlage. Schmidt.

Lobau, den 13. März 1922.

Amtsgericht.

Es erschienen vor dem unterzeichneten Richter:

1. der Kaufmann Paul Kramer in Lobau,
2. der Rentner Karl Ritter, ebenda,
3. der Ackerbürger Siegfried Richter, ebenda.

Die Erschienenen sind dem Richter von Person bekannt.

Der Erschienene zu 1. überreichte einen Hypothekenbrief vom 22. Juni 1918 über 15000 Mark und erklärte:

Im Grundbuche von Lobau Bd. IV Bl. Nr. 130 steht in Abteilung III unter Nr. 9 eine Hypothek von 15000 Mark mit vier vom Hundert jährlich verzinslich für mich eingetragen. Diese Hypothek trete ich nebst den Zinsen seit dem 1. März 1922 an den Erschienenen zu 2. ab.

Darauf erklärten die Erschienenen zu 2. und 3.:

Ich, der Erschienene zu 2., als neuer Gläubiger der vorbezeichneten Hypothek von 15000 Mark und ich, der Erschienene zu 3., als Eigentümer des Pfandgrundstücks, vereinbaren hinsichtlich der abgetretenen Hypothekensforderung folgende Änderungen:

Das Kapital ist vom 1. März 1922 ab mit fünf vom Hundert jährlich in halbjährlichen Teilbeträgen zu verzinsen und nicht wie bisher sechs Monate, sondern schon drei Monate nach Kündigung zu zahlen.

Wir bewilligen und beantragen, die Abtretung und die veränderten Zins- und Zahlungsbestimmungen in das Grundbuch einzutragen.

Die Kosten übernehme ich, der Erschienene zu 3.

v. g. u.

Paul Kramer.

Karl Ritter.

Siegfried Richter.

Schmidt,

Amtsgerichtsrat.

Die darauf ergehende Verfügung lautet:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. IV Bl. Nr. 130 Abt. III Sp. 5—7.

Nr. 9. 15000 Mark. Fünfzehntausend Mark abgetreten mit den auf fünf vom Hundert erhöhten Zinsen seit dem 1. März 1922 an den Rentner Karl Ritter in Lobau. Wegen der neu vereinbarten Zins- und Zahlungsbestimmungen wird im übrigen auf die Eintragsbewilligung vom 1. März 1922 Bezug genommen. Eingetragen am . . . März 1922.

2. Die Umschreibung und die neu vereinbarten Zins- und Zahlungsbestimmungen sind auf dem Hypothekenbriefe zu vermerken; dieser ist sodann dem neuen Gläubiger auszuhändigen.
3. Bekanntmachung an:
 - a) den bisherigen Gläubiger,
 - b) den neuen Gläubiger,
 - c) den Eigentümer.

Lobau, 13. März 1922.

Schm.

§ 106. Die Umwandlung der Hypotheken und der ihnen zugrunde liegenden Forderungen.

Zur Eintragung der Umwandlung einer Buchhypothek in eine Briefhypothek oder einer Briefhypothek in eine Buchhypothek muß dem Grundbuchrichter die Zustimmung des Gläubigers (RGZ 20 A 97)¹⁾ und des Eigentümers (RGZ 21 A 117) sowie dessen nachgewiesen werden, dem an der Hypothek ein Recht, z. B. ein Nießbrauchs- oder Pfandrecht, zusteht. § 1116 BGB. Die Einwilligung der gleich- oder nachstehenden Berechtigten ist nicht erforderlich. Wird die Briefhypothek zur Buchhypothek, so ist der Brief einzureichen²⁾ und gemäß § 69 GBD unbrauchbar zu machen; eine mit dem bisherigen Briefe verbundene Schulurkunde ist abzutrennen und dem Gläubiger zurückzugeben. Wird die Buchhypothek in eine Briefhypothek umgewandelt, so ist der zu bildende Hypothekenbrief dem Gläubiger auszuhändigen. § 60 Abs. 1 GBD. Der übereinstimmende Antrag des Eigentümers und Gläubigers auf nachträgliche Bildung eines Hypothekenbriefes enthält den Antrag und die Bewilligung, die Aufhebung der Ausschließung der Erteilung des Briefes in das Grundbuch einzutragen (RGZ 28 A 151).

Die in Spalte Veränderungen (Sp. 5—7) einzutragenden Vermerke lauten z. B.:

Nr. 6. 17000 Mark. Die Ausschließung der Erteilung eines Briefes ist aufgehoben. Eingetragen am 7. Mai 1922.

Nr. 4. 13000 Mark. Die Erteilung eines Briefes ist nachträglich ausgeschlossen. Eingetragen am 8. Mai 1922.

Soll an die Stelle der Forderung, für die eine Hypothek besteht, eine andere Forderung gemäß § 1180 BGB³⁾ gesetzt und soll diese Änderung in das Grundbuch eingetragen werden, so muß hierzu sowohl der bisherige wie auch der etwa von diesem verschiedene neue Gläubiger und außerdem der Grundstückseigentümer in der Form des § 29 GBD zustimmen. Bei einer Briefhypothek ist der Brief einzureichen, damit auf ihm die Eintragung der Rechtsänderung vermerkt werden kann. Die alte Schulurkunde ist abzutrennen und dem Eigentümer zurückzugeben; die neue Schulurkunde ist mit dem Briefe zu verbinden. § 65 Abs. 2 GBD⁴⁾.

¹⁾ Die Zustimmung des Gläubigers ist selbst dann erforderlich, wenn ihm der Brief vom Eigentümer noch nicht eingehändigt ist (RGZ 20 A 100).

²⁾ In den Fällen der §§ 1162, 1170, 1171 BGB genügt die Vorlegung des Ausschlußurteils. § 42 Abs. 2 Satz 2 GBD.

³⁾ Auf Grund dieser Vorschrift ist es zulässig, daß der Eigentümer während des Bestehens einer Sicherungshypothek im Sinne des § 1190 BGB mit Zustimmung des eingetragenen Gläubigers einen zweiten Gläubiger mit der Bestimmung eintragen läßt, daß ihm die Sicherungshypothek nur für den Anteil haften soll, den der erste Gläubiger an ihr nicht verbraucht (RGZ 22 A 160, a. M. RG 75 245).

⁴⁾ Es kann auch die Erteilung eines neuen Briefes beantragt werden.

§ 107. Änderungen der Pfandhaft, insbesondere Entpfändungen. 217

Soll also z. B. an die Stelle einer durch Briefhypothek gesicherten Darlehnsforderung des A nach Tilgung der Darlehnsforderung eine Restkaufgeldforderung des B treten, so muß dem Grundbuchrichter zur Eintragung dieser Umwandlung die Bewilligungserklärung des A, des B und des Grundstückseigentümers in der Form des § 29 GBD beigebracht und der Hypothekenbrief eingereicht werden. Der in Spalte Veränderungen (Sp. 5—7) einzutragende Vermerk wird etwa lauten:

Nr. 4. 75 000 Mark. An die Stelle nebenstehender Darlehnsforderung des Kaufmanns Karl Lustig in Berlin ist eine vom 1. April 1922 ab mit vier vom Hundert jährlich verzinsliche und drei Monate nach Kündigung zahlbare Restkaufgeldforderung des Kaufmanns David Strauß in Lobau gesetzt. Eingetragen am 10. Mai 1922.

Schmidt.

Lehmann.

Über die Umwandlung von Hypotheken in Grundschulden und von Grundschulden in Hypotheken vgl. unten § 111.

§ 107. Änderungen der Pfandhaft, insbesondere Entpfändungen.

Läßt der Eigentümer ein Grundstück einem anderen Grundstück im Grundbuch zuschreiben, so wird es zum Bestandteil dieses anderen, und es erstrecken sich die an dem Stammgrundstück bestehenden Hypotheken usw. von Rechts wegen auf das zugeschriebene Grundstück. Jedoch gehen Rechte, mit denen das zugeschriebene Grundstück belastet ist, diesen Hypotheken im Range vor. (§§ 890 Abs. 2, 1131 BGB).

Das zugeschriebene Grundstück kann auch nach seiner Zuschreibung besonders belastet werden; soll es aber mit einem anderen Rechte, als Dienstbarkeiten oder Reallasten, insbesondere also mit Hypotheken oder Grundschulden beschwert werden, so muß es nach § 6 GBD zuvor wieder als selbständiges Grundstück entweder auf dem bisherigen oder auf einem neuen Grundbuchblatt eingetragen werden (RGZ 21 A 112; 30 A 178; 31 A 236).

Diese Grundsätze gelten nicht, wenn nur formell mehrere Grundstücke desselben Eigentümers unter mehreren Nummern auf einem gemeinschaftlichen Blatte vereinigt werden, ohne daß das eine Grundstück zum Bestandteil des anderen wird. In diesem Falle behält jedes Grundstück seine Selbständigkeit, und die Hypotheken auf den mehreren Grundstücken werden durch die Vereinigung der Grundstücke auf einem Blatte nicht berührt.

Über die nachträgliche Mitverpfändung eines zweiten Grundstücks, sowie über das nachträgliche Ausscheiden eines ursprünglich mitverpfändeten Grundstücks aus der Pfandverbindlichkeit vgl. unten § 119.

¹⁾ Bei einer Vereinigung mehrerer Grundstücke nach Abs. 1 des § 890 BGB tritt eine Änderung der Pfandhaft nicht ein.

Eine Verminderung der Pfandhaft tritt auch ein, wenn ein Teil des verhafteten Grundstücks aus der Pfandverbindlichkeit entlassen wird. Diese Pfandentlassungen, sogenannte Entpfändungen, spielen in der Praxis eine große Rolle. Denn in den zahllosen Fällen, in denen Teile eines Grundstücks veräußert und aufgelassen werden sollen, ohne daß die auf dem Stammgrundstück eingetragenen Hypotheken usw. auf die abzuzweigenden Trennstücke mitübergehen sollen, müssen Entpfändungserklärungen der Gläubiger beschafft werden. Da aber rechtlich die Entpfändung einzelner Grundstückssteile nichts anderes ist als die Aufhebung der Hypothek bezüglich dieser Teile, die für die Forderung nicht weiter haften sollen, so muß auch zu dieser Löschung der Hypothek auf den abzuzweigenden Trennstücken, obwohl die Entstehung einer Eigentümerhypothek ausgeschlossen ist, gemäß § 27 Abs. 1 GBD der Grundstückseigentümer in der Form des § 29 GBD zustimmen (RGZ 23 A 149, 152; 24 A 135; 25 A 315)¹). Dieser Punkt bedarf besonderer Hervorhebung. Bei einer Briefhypothek muß außerdem der Brief vorgelegt werden, damit auf ihm die Entpfändung bemerkt werden kann.

Beispiele über Entpfändungen finden sich oben § 73, S. 151, 152.

Die Verpflichtung zur Entpfändung von Grundstücksteilen, die der Hypothekengläubiger dem Eigentümer gegenüber übernimmt, ist nicht eintragungsfähig; nur eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf ihre Erfüllung kann eingetragen werden (RGZ 33 A 258).

§ 108. Eintragung von Widersprüchen bei Hypotheken.

Die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs (vgl. oben §§ 65 ff.) erfolgt, wenn der Inhalt des Grundbuchs in Ansehung eines Rechtes an dem Grundstück, eines Rechtes an einem solchen Rechte oder einer Verfügungsbeschränkung zugunsten einer bestimmten Person mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklang steht. §§ 894, 899 BGB. Sie geschieht auf Grund einer Bewilligung desjenigen, dessen Recht durch die Berichtigung des Grundbuchs betroffen wird.

Zur Eintragung eines Widerspruchs bedarf es bei einer Briefhypothek der Vorlegung des Briefes; in den im § 62 Abs. 2 GBD genannten Fällen hat das Grundbuchamt den Besitzer des Briefes hierzu anzuhalten (vgl. RGZ 26 A 15; 38 A 291). Die Vorlegung kann durch Ordnungsstrafen erzwungen werden. § 33 FGG; Art. 15 bis 17 PrFGG. Der Vorlegung des Briefes bedarf es zur Eintragung eines Widerspruchs nur dann nicht, wenn die Eintragung durch eine einstweilige Verfügung angeordnet ist und der Widerspruch sich darauf gründet, daß die Hypothek oder die Forderung, für die sie bestellt ist, nicht bestehe oder einer Einrede

¹) Den Entpfändungen bezüglich der Eintragungen in der zweiten Abteilung des Grundbuchs braucht der Eigentümer nicht zuzustimmen.

unterliege, oder daß die Hypothek unrichtig eingetragen sei. Ist aber der Grundschuld- oder Rentenschuldbrief auf den Inhaber ausgestellt, so muß er stets vorgelegt werden. §§ 42 Abs. 1 Satz 2, 44, 54 Abs. 2 GBD. In solchen Fällen, wo der Brief nicht vorgelegt zu werden braucht, hat das Grundbuchamt den Besitzer des Briefes nötigenfalls unter Verhängung von Ordnungsstrafen (s. oben) zur Vorlegung anzuhalten, um nachträglich den Widerspruch auf dem Brief zu vermerken. § 62 Abs. 2 Satz 2 GBD.

Bei der Buchhypothek für ein Darlehn (nicht auch bei der Briefhypothek) ist ein besonderer Widerspruch zu erwähnen, der sich darauf gründet, daß die Hingabe des Darlehens unterblieben sei. Zur Eintragung eines solchen Widerspruchs genügt der vom Eigentümer in privatschriftlicher Form gestellte Antrag, sofern er vor dem Ablauf eines Monats nach der Eintragung der Hypothek gestellt wird. Wird der Widerspruch innerhalb des Monats eingetragen, so hat die Eintragung die gleiche Wirkung, wie wenn der Widerspruch zugleich mit der Hypothek eingetragen worden wäre; er wirkt also gegen alle, die während dieses Monats die Hypothek oder ein Recht an ihr erworben haben. § 1139 BGB. Die in Spalte Veränderungen zu bewirkende Eintragung lautet etwa:

Nr. 10. 15000 M. Ein Widerspruchsrecht für den Grundstücks-eigentümer Karl Strauß in Lobau. Eingetragen am 22. April 1921.

Löschung der Hypothek.

§ 109. Löschung einer ganzen Hypothek.

Zur Löschung einer Hypothek ist die Löschungsbewilligung des Gläubigers sowie die Zustimmung des Grundstückseigentümers in der Form des § 29 GBD (RGZ 24 A 83) erforderlich. §§ 1183 BGB, §§ 19, 27 GBD. Als Gläubiger gilt der, dem die Hypothek materiell zusteht. Es ist dies vermutlich der eingetragene Gläubiger, bei nachgewiesener Abtretung der Fessionar, und bei nachgewiesener Zahlung der Schuld durch den Eigentümer an den Bedenten und dadurch bewirkter Befreiung des Eigentümers von der Schuld ist es der Eigentümer (RGZ 35 A 302).

Die beiden Erklärungen des Gläubigers und des Eigentümers werden nicht als Bestandteile eines Vertrags, sondern als einseitige Rechtsgeschäfte behandelt, die sich selbständig gegenüberstehen (RGZ 24 A 216).

Die Zustimmung des Eigentümers ist stets, also auch dann erforderlich, wenn die Entstehung einer Eigentümerhypothek ausgeschlossen ist (RGZ 24 A 135). In der Regel freilich hat der Eigentümer in seiner Eigenschaft zwar nicht als wirklicher, aber als möglicher Eigentümerhypothekar zuzustimmen. Daß er auch als Eigentümer eingetragen sei, verlangt das Gesetz nicht (RGZ 23 A 235). Die Zustimmung des Eigen-

tümers kann auch durch Stellung des Lösungsantrags erklärt werden¹⁾. Ist die Hypothek auf dem Grundstück mehrerer Miteigentümer eingetragen, so müssen alle Miteigentümer ihre Zustimmung zur Lösung erklären (RGZ 20 A 209). Bei gütergemeinschaftlichen Eheleuten, die als Eigentümer eingetragen sind, braucht nur der Ehemann seine Zustimmung zur Lösung zu geben (RGZ 22 A 134, 140).

Ist die Hypothek mit dem Recht eines Dritten belastet, z. B. mit einem Nießbrauch oder Pfandrecht, so ist auch die Zustimmung des Dritten in der Form des § 29 GBD erforderlich.

Auch ist bei einer Briefhypothek der Brief vorzulegen²⁾. Auf ihm ist die Lösung zu vermerken, der Vermerk über die erste Eintragung des Rechtes zu durchstreichen und der Brief sodann mit Einschnitten zu versehen. Die mit dem Briefe verbundene Schuldburkunde ist abzutrennen und ebenso wie der unbrauchbar gemachte Brief dem Eigentümer zurückzugeben. Aus besonderen Gründen kann der unbrauchbar gemachte Brief auch bei den Grundakten zurückgehalten werden. § 69 GBD. § 42 AllgBfG.

Mit der Eintragung der Lösung im Grundbuch geht die Hypothek unter.

Mit der Lösungsbewilligung pflegt der Gläubiger regelmäßig eine Quittung über die erfolgte Zahlung des Kapitals nebst Zinsen zu verbinden. In dieser Quittung ist stets der Zeitpunkt der Zahlung und die Person des Zahlers anzugeben, weil zur Lösung einer Hypothek die Zustimmung desjenigen Eigentümers notwendig ist, zu dessen Eigentumszeit die Befriedigung erfolgt ist. Die Person des Zahlers ist auch deshalb wichtig, weil, wenn dies nicht der Eigentümer, sondern ein Dritter ist, auch dieser der Lösung zustimmen muß, da möglicherweise die Hypothek infolge der Zahlung auf ihn übergegangen ist³⁾. Enthält die Quittung keine Angabe des Zahlenden, so ist damit nur nachgewiesen, daß der ein-

¹⁾ Darüber, ob zur Lösung eines für eine Landschaft eingetragenen Pfandbriefdarlehens die Zustimmung des Eigentümers erforderlich ist und ob diese Zustimmung nicht durch das Ersuchen der Landschaft um Lösung ersetzt wird, vgl. RGZ 21 A 177.

²⁾ Der Vorlegung des Briefes steht in den Fällen der §§ 1162, 1170, 1171 BGB die Vorlegung des Ausschlußurteils gleich. § 42 Abs. 2 GBD. Über die Lösung einer Hypothek im Falle eines gemäß § 1170 BGB ergehenden Ausschlußurteils vgl. RGZ 34 A 301. Der Vorlegung des Briefes oder eines Ausschlußurteils bedarf es dann nicht, wenn der Brief durch ein Versehen des Grundbuchamts schon vorher unbrauchbar gemacht war (RGZ 48 226).

³⁾ Ist der eingetragene Gläubiger nicht der materiell Berechtigte, so genügt seine Quittung nicht, um den mit einer gutgläubigen Zahlung eintretenden Übergang der Hypothek auf den zahlenden Grundstücks-eigentümer grundbuchmäßig darzutun. Dem Grundbuchrichter muß vielmehr noch der gute Glaube des Zahlenden an die Berechtigung des eingetragenen Gläubigers nachgewiesen werden (RGZ 40 265).

getragene Gläubiger nicht mehr der wirklich Berechtigte ist. Die mit einer solchen Quittung verbundene Löschungsbewilligung des eingetragenen Gläubigers genügt daher zur Begründung des Löschungsantrags nicht (RGZ 40 294; vgl. RGZ 26 A 149). Die Quittung muß auch, wenn von dem, auf den die Hypothek infolge der Zahlung übergegangen ist, über die Hypothek, z. B. durch Löschungsbewilligung verfügt werden und auf Grund dieser Verfügung und der Quittung eine Eintragung in das Grundbuch erfolgen soll, die Bezeichnung des belasteten Grundstücks übereinstimmend mit dem Grundbuch oder durch Hintweisung auf das Grundbuchblatt enthalten (RGZ 34 A 304).

Beispiel:

Eingegangen denselben vormittags 10 Uhr 30 Minuten.
1 Anlage. Schmidt.

Amtsgericht. Lobau, den 6. März 1922.

Es erschienen vor dem unterzeichneten Richter:

1. der Gastwirt Hermann Krause,
 2. der Kaufmann Max Rosenberg,
- beide in Lobau.

Die Erschienenen sind dem Richter bekannt.

Der Erschienene zu 1. überreichte einen Hypothekenbrief vom 22. März 1917 und erklärte:

Im Grundbuch von Lobau Bd. II Bl. Nr. 35, sind 13000 M. für mich in der dritten Abteilung unter Nr. 10 als Hypothek eingetragen.

Der eingetragene Eigentümer, nämlich der Erschienene zu 2., hat diese 13000 M. — dreizehntausend Mark — nebst den Zinsen bis zum 1. April 1922 heute an mich gezahlt¹⁾. Ich bewillige die Löschung der Hypothek im Grundbuche.

Der Erschienene zu 2. erklärte:

Ich beantrage als eingetragener Eigentümer die bezeichnete Hypothek im Grundbuche zu löschen.

Der Gläubiger und der Schuldner erklärten:

Wir beantragen, den vernichteten Hypothekenbrief und die Schuldturkunde dem Erschienenen zu 2. auszuhändigen²⁾.

Die Kosten übernehme ich, der Erschienene zu 2.

v. g. u.

Hermann Krause.

Max Rosenberg.

Schmidt,

Amtsgerichtsrat.

¹⁾ Es empfiehlt sich im Interesse der Beteiligten, der Kostenersparnis wegen diese Quittung in Fällen, wo sie nicht erforderlich ist, also z. B. wenn sich die Löschung an die Bewilligung anschließt, fortzulassen.

²⁾ Es ist angenommen, daß der Eigentümer persönlicher Schuldner ist und Zahlung geleistet hat. Wird nur die Hypothek aufgehoben, bleibt aber die Forderung bestehen, so wird meist die Auskhändigung der Schuldturkunde an den Gläubiger beantragt werden. Bezahlt ein persönlicher Schuldner, der nicht Eigentümer ist, die Forderung, so wird regelmäßig die Auskhändigung der Schuldturkunde an diesen beantragt werden.

Darauf wird verfügt:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. II Blatt Nr. 35 Abt. III Sp. 9 bis 11.
Nr. 10. 13000 M. gelöscht am . . . März 1922.
2. Die Eintragungen zu Nr. 10 sind rot zu unterstreichen.
3. Der Hypothekenbrief ist unbrauchbar zu machen und nebst der abzutrennenden Schuldburkunde dem Eigentümer Rosenbergl auszuhandigen.
4. Bekanntmachung an:
 - a) den Eigentümer,
 - b) den bisherigen Gläubiger.
 Lobau, 6. März 1922.

Schmidt.

Nach § 22 Abs. 1 GBD bedarf es zur Löschung einer Hypothek der Bewilligung des Hypothekengläubigers dann nicht, wenn dem Grundbuchrichter nachgewiesen wird, daß die Hypothek zur Zeit der Löschung nicht besteht.

§ 110. Löschung eines Teils einer Hypothek¹⁾2).

Zur Löschung eines Teils einer Hypothek bedarf es außer der in der Form des § 29 GBD abzugebenden Zustimmungserklärungen des Gläubigers, des Eigentümers und eines etwa berechtigten Dritten der Vorlegung des Hypothekenbriefes. Auf dem Brief ist der Betrag, für den das Recht noch besteht, neben der in der Überschrift enthaltenen Angabe des Rechtes durch den Vermerk ersichtlich zu machen:

Noch gültig auf . . .

§ 39 AllgVfg. Tritt das teilweise Erlöschen einer Hypothek im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Zuschlag ein, so liegt der Rechtsgültigkeitsvermerk nicht dem Grundbuchrichter, sondern dem Vollstreckungsrichter ob, der nach § 127 Abs. 1, Satz 2 ZwVG zu vermerken hat, in welcher Höhe das Recht erloschen ist (RGZ 51 308).

Im Grundbuch ist in Spalte Löschungen der gelöschte Teilbetrag in Zahlen und Buchstaben zu vermerken. § 16 Abs. 2 Allg.Vfg.; in Spalte 3 der Abt. III ist bei der betreffenden Eintragung der gelöschte Teil von dem Betrage abzuschreiben; die Spalte 3 lautet dann z. B.:

15000
— 12000
— 3000

¹⁾ Verzichtet der Gläubiger auf einen Teil der Hypothek, so kann dieser mit Rücksicht auf § 1168 BGB und § 27 GBD ebenfalls nur mit Zustimmung des Eigentümers gelöscht werden.

²⁾ Die Herabsetzung des Zinsfußes einer verzinslichen Hypothek ist als teilweise Aufhebung der Hypothek anzusehen. Denn die Zinsen nehmen als Nebenleistungen an allen Rechten des Kapitals teil und bilden einen Teil der hypothekarischen Belastung des Grundstücks. Es muß deshalb der Eigentümer auch bei der Herabsetzung des Zinsfußes zustimmen (RG 72 362).

Die aufzunehmende Verhandlung lautet z. B.:

Eingegangen am 9. Sept. 1922, vorm. 10 Uhr 20 Min.
1 Anlage Schmidt.

Amtsgericht. Lobau, den 9. September 1922.

Es erschienen vor dem unterzeichneten Richter:

1. der Schuhmachermeister Friedrich Reusch,
 2. der Aderbürger Karl Kraßemann,
- beide aus Lobau.

Die Erschienenen sind dem Richter bekannt.

Der Erschienene zu 1. überreichte einen Hypothekenbrief vom 9. Januar 1916 und erklärte:

Im Grundbuche von Lobau Bd. XX Bl. Nr. 587 sind 15000 M. — fünfzehntausend Mark — für mich in der dritten Abteilung unter Nr. 5 als Hypothek eingetragen. Der eingetragene Eigentümer, nämlich der Erschienene zu 2., hat von diesen 15000 M. den Teilbetrag von 12000 M. — zwölftausend Mark — heute nebst den Zinsen bis zum 1. September 1922 an mich gezahlt.

Ich bewillige die Löschung der bezahlten Teilhypothek im Grundbuche.

Der Erschienene zu 2. erklärte:

Ich beantrage als eingetragener Eigentümer, den bezeichneten Teilbetrag im Grundbuche zu löschen.

Die Erschienenen erklärten:

Der berichtigte Hypothekenbrief soll dem Erschienenen zu 1. wieder ausgehändigt werden.

Die Kosten übernimmt der Erschienene zu 2.

v. g. u.

Friedrich Reusch.

Karl Kraßemann.

Schmidt,

Amtsgerichtsrat.

Die darauf ergehende Verfügung lautet:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. XX Bl. Nr. 587 Abteilung III, Sp. 9 bis 11:
Nr. 5. 12000 M. — zwölftausend Mark¹⁾ — gelöscht am . . . September 1922.
2. Der gelöschte Teil ist in Sp. 3 abzuschreiben.
3. Der Hypothekenbrief ist zu berichtigen und dem Gläubiger auszuhandigen.
4. Bekanntmachung an:
 - a) den Gläubiger,
 - b) den Eigentümer.

Lobau, 9. September 1922.

Schmidt.

¹⁾ Bei der Löschung eines Teilbetrags ist nach § 16 Abs. 2 AllgBfg der zur Löschung kommende Geldbetrag auch mit Buchstaben zu schreiben; bei der Löschung des ganzen Betrags ist die Summe nur in Zahlen einzutragen.

§ 111. Die Grundschulden¹⁾.

Eine Grundschuld liegt vor, wenn ein Grundstück in der Weise belastet wird, daß an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist. Die Grundschuld unterscheidet sich von der Hypothek im wesentlichen dadurch, daß bei der Hypothek dem dinglichen Rechte des Gläubigers auf Befriedigung aus dem Grundstück regelmäßig eine persönliche Forderung zugrunde liegt, während dies bei der Grundschuld niemals der Fall ist.

Die Grundschuld wird durch Einigung des Berechtigten und des Eigentümers und durch Eintragung in das Grundbuch begründet. § 873 Abs. 1 BGB. Dem Grundbuchrichter braucht aber nur die Bewilligung des Eigentümers als des von der Eintragung Betroffenen in der Form des § 29 GBO beigebracht zu werden; liegt diese Bewilligung vor, so kann der Antrag von dem Eigentümer oder dem Gläubiger in privatschriftlicher Form gestellt werden. Die Belastung einer Heimstätte gemäß dem Reichsgesetz vom 10. Mai 1920 (RGBl. S. 962) erfordert ferner die Zustimmung des Ausgebers der Heimstätte (§ 17 das.). Die Grundschuldsumme kann verzinslich und auch mit andern Nebenleistungen verbunden sein. § 1191 Abs. 2 BGB. Die Zinsquittungsscheine der früheren preussischen Grundschuld sind jetzt nicht mehr zulässig. Hat der Eigentümer beantragt, auf sein Grundstück eine verzinsliche Grundschuld für seine Frau einzutragen und den Grundschuldbrief ihm zuzustellen, so kann ein Bedenken gegen die Eintragung nicht daraus hergeleitet werden, daß eine Belastung des Grundstücks mit dem Zinsrecht infolge des ehemännlichen Nutznießungsrechts des Eigentümers nicht vorliege (RGZ 37 A 293); vgl. dagegen RGZ 40 140 und unten § 159 Anm. 1.

Bei der Eintragung der Grundschuld müssen der Gläubiger, die Geldsumme²⁾, der Zinssatz bei Verzinslichkeit und der Gelbbetrag etwaiger Nebenleistungen im Grundbuch angegeben werden. §§ 1192 Abs. 1, 1195 BGB.

¹⁾ Aktiengesellschaften und Kommanditgesellschaften auf Aktien, bei denen der Gegenstand des Unternehmens in der hypothetariischen Befreiung von Grundstücken und der Ausgabe von Schuldverschreibungen auf Grund der erworbenen Hypotheken besteht (Hypothekenbanken), unterliegen einer weitgehenden staatlichen Aufsicht nach dem Hypothekenbankgesetz vom 13. Juli 1899 (RGBl. S. 375). Offene Handelsgesellschaften, Kommanditgesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, eingetragene Gesellschaften und einzelnen Personen ist der Betrieb eines Unternehmens der bezeichneten Art untersagt. Den Hypotheken stehen die Grundschulden gleich (§ 40 des Ges.). Im übrigen siehe die Ausführungen bei Güthe Anm. 9ff. zu Art. 21 AGGBO.

²⁾ Über die Eintragung einer Grundschuld in ausländischer Währung vgl. Verordnung vom 13. Februar 1920 (RGBl. S. 231).

Im übrigen kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Die Verhandlung über Bestellung einer Grundschuld lautet z. B.:

Amtsgericht.

Eingegangen am 23. Oktober 1922,
vorm. 10 Uhr 25 Min.
Schmidt.

Lobau, den 23. Okt. 1922.

Es erschien vor dem unterzeichneten Richter der Kaufmann Richard Jatoby in Lobau.

Der Erschienene ist dem Richter bekannt.

Er erklärte:

Ich bewillige und beantrage, daß für den Rentner Ludwig Ehrenbaum in Berlin W, Steglitzer Str. 12, eine Grundschuld von 30000 M. — dreißigtausend Mark — mit fünf vom Hundert jährlich vom 1. Oktober 1922 ab in halbjährlichen Teilen verzinslich, zahlbar sechs Monate nach Kündigung, auf dem mir gehörigen, im Grundbuche von Lobau Bd. II Bl. Nr. 22 verzeichneten Grundstück eingetragen werde.

Der Grundschuldbrief soll dem Gläubiger ausgehändigt werden.

Die Kosten übernehme ich.

v. g. u.

Richard Jatoby.

Schmidt,

Amtsgerichtsrat.

Darauf ergeht folgende Verfügung:

1. Einzutragen im Grundbuche von Lobau Bd. II Bl. Nr. 22 Abt. III Sp. 1 bis 4.

Nr. 7.

1. und 2.

30000 M. — dreißigtausend Mark — Grundschuld mit fünf vom Hundert jährlich, vom 1. Oktober 1922 ab in halbjährlichen Teilen verzinslich, zahlbar sechs Monate nach Kündigung, für den Rentner Ludwig Ehrenbaum in Berlin. Eingetragen am . . . Oktober 1922.

2. Ein Grundschuldbrief ist zu erteilen und dem Gläubiger auszuhandigen.

3. Bekanntmachung an:

a) den Eigentümer,

b) den Gläubiger.

Lobau, 23. Oktober 1922.

Schmidt.

Auf die Grundschuld finden die Vorschriften über die Hypothek entsprechende Anwendung, soweit sich nicht daraus etwas anderes ergibt, daß die Grundschuld eine Forderung nicht voraussetzt. § 1192 Abs. 1 BGB. § 1163 BGB ist nicht anwendbar (RG 78 60). Hervorzuheben ist folgendes:

Auch bei der Grundschuld kann die Erteilung des Briefes ausgeschlossen werden; die §§ 1116, 1117 BGB kommen zur Anwendung. Auch bei der Grundschuld ist ohne Zustimmung der im Range

gleich- und nachstehenden Berechtigten eine Erweiterung dahin zulässig, daß das Grundstück für Zinsen bis zu fünf vom Hundert haftet; ebenso ist zu einer Änderung der Zahlungszeit und des Zahlungsortes die Zustimmung dieser Berechtigten nicht erforderlich. § 1119 BGB.

Wird die Grundschuld geteilt, so ist zur Änderung des Rangverhältnisses der Teilgrundschulden untereinander die Zustimmung des Eigentümers nicht erforderlich; im Fall einer Teilung der Grundschuld kann, sofern nicht die Erteilung des Grundschuldbriefes ausgeschlossen ist, für jeden Teil ein Teilgrundschuldbrief hergestellt werden; die Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks ist nicht erforderlich. §§ 1151, 1152 BGB.

Über die Abtretung, Verpfändung und Pfändung der Grundschulden gelten dieselben Vorschriften wie für die Abtretung der Hypotheken, und es treten hier wie dort dieselben Unterschiede bei Abtretung von Grundschulden mit Brief und bei solchen ohne Brief ein. §§ 1154, 1155 BGB; vgl. oben §§ 105 ff.

Das Kapital der Grundschuld wird in Ermangelung abweichender Bestimmung nach einer beiden Teilen freistehenden sechsmonatigen Kündigung fällig. § 1193 BGB. Die Zahlung des Kapitals sowie der Zinsen und anderen Nebenleistungen hat, soweit nicht ein anderes bestimmt ist, an dem Ort zu erfolgen, an dem das Grundbuchamt seinen Sitz hat. § 1194 BGB. Ist nichts darüber angegeben, wann die Zinsen zu entrichten sind, so wird man jährliche Zahlungstermine annehmen müssen¹⁾. Der Eigentümer erwirbt durch Befriedigung des Grundschuldgläubigers die Grundschuld (RGZ 35 A 327).

Abweichend von der Briefhypothek kann eine Grundschuld nach § 1195 BGB auch in der Weise bestellt werden, daß der Grundschuldbrief auf den Inhaber ausgestellt wird; es kann dann auch die Eintragung unmittelbar für den Briefinhaber erfolgen; für den jeweiligen Gläubiger kann dann gemäß § 1189 BGB ein Vertreter mit der Befugnis bestellt werden, ihn mit Wirkung für und gegen jeden späteren Gläubiger bei der Geltendmachung der Hypothek zu vertreten; zur Bestellung des Vertreters ist die Eintragung in das Grundbuch erforderlich. Die Eintragung kann z. B. lauten:

100000 M. — hunderttausend Mark — Grundschuld mit fünf vom Hundert jährlich verzinslich, zerlegt in 1000 Teilbeträge über je 100 M. unter Bildung von Teilgrundschuldbriefen auf den Inhaber mit dem Bemerkten, daß zum Vertreter der Inhaber der Grundschuldbriefe der Kaufmann Richard Wolff in Berlin bestellt ist und wegen der Zinszahlungstermine und der Zahlungsbedingungen auf die Eintragungsbewilligung vom 22. Oktober 1922 Bezug genommen wird, eingetragen am 12. November 1922.

¹⁾ Motive III, 789.

Ist die Grundschuld für den Inhaber des Briefes eingetragen, so bedarf es zur Eintragung von Veränderungen der Vorlegung des Briefes beim Grundbuchamte nur dann nicht, wenn der Eintragungsantrag durch die Bewilligung¹⁾ eines nach § 1189 BGB bestellten Vertreters begründet wird. § 43 Satz 2 GBD. Dem Vertreter kann bei der Bestellung auch die Befugnis zur Ernennung eines Nachfolgers verliehen werden (RGZ 51 304). Hervorzuheben ist, daß auf die Grundschuldbriefe auf den Inhaber die Vorschriften über Schuldverschreibungen auf den Inhaber entsprechende Anwendung finden. § 1195 Satz 2 BGB. Es dürfen daher die Grundschuldbriefe auf den Inhaber gemäß § 795 BGB nur mit staatlicher²⁾, dem Grundbuchrichter vor der Eintragung der Grundschuld auf den Inhaber nachzuweisenden Genehmigung in den Verkehr gebracht werden (RG 59 381; RGZ 20 A 105). — Die Übertragung solcher Grundschulden erfolgt durch einfache Übergabe des Briefes. Zu dem Briefe können Zins- und Erneuerungsscheine ausgegeben werden. Soll die Umschreibung auf den Namen eines Gläubigers im Grundbuch erfolgen, so müssen die Einwilligungserklärungen des Eigentümers und des Briefinhabers in der Form des § 29 GBD beigebracht und der Brief vorgelegt werden.

Eine Grundschuld kann auch für den Eigentümer bestellt werden. § 1196 BGB. Es genügt zu diesem Zwecke, daß der Eigentümer in der Form des § 29 GBD die Bestellung der Grundschuld für sich bewilligt; gleichzeitig mit der Bewilligung wird er den zur Eintragung erforderlichen — in privatschriftlicher Form ausreichenden — Antrag beim Grundbuchamte stellen. Der Eigentümer kann auf diese Weise den ganzen Grundstückswert durch Schaffung solcher Grundschulden erschöpfen und dann zunächst die minder sicheren unterzubringen versuchen, die besseren aber zur gelegentlichen Benutzung zurücklegen³⁾. Die Grundschuld des Eigentümers kann mit oder ohne Brief begründet werden.

Die aufzunehmende Verhandlung würde etwa so lauten:

Amtsgericht.

Eingegangen am 10. Juni 1922,
vormittags 10 Uhr 25 Minuten.
Schmidt.

Lobau, den 10. Juni 1922.

Es erschien vor dem unterzeichneten Richter der Kaufmann Karl Rosenberg in Lobau.

Der Erschienene ist dem Richter bekannt.

Er erklärte:

Ich bewillige und beantrage, daß im Grundbuche des mir gehörigen Grundstücks Lobau Bd. VII Bl. Nr. 343 eine Grundschuld von 10000 M. — zehntausend Mark — für mich eingetragen werde.

¹⁾ Unter Umständen genügt die Zustimmung (RGZ 50 198).

²⁾ Vgl. Art. 8 Bdg v. 16. Nov. 1899 (GS S. 562). Hiernach geben die zuständigen Minister auf Grund der Ermächtigung des Staatsministeriums (Art. 81, 82 der preußischen Verfassung vom 30. November 1920) die Genehmigung. — ³⁾ Motive III, 702.

Das Kapital soll mit fünf vom Hundert jährlich verzinst und drei Monate nach Kündigung gezahlt werden. Die Erteilung eines Briefes soll ausgeschlossen sein. Die Kosten übernehme ich.

v. g. u.
Karl Rosenberg.
Schmidt,
Amtsgerichtsrat.

Die darauf ergehende Verfügung lautet:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. VII Blatt Nr. 343
Abt. III Sp. 1—4
Nr. 12. 2 u. 3. 10000 M. (i. W.) Grundschuld mit fünf vom Hundert jährlich verzinslich und drei Monate nach Kündigung zahlbar für den Kaufmann Karl Rosenberg in Lobau. Die Erteilung eines Briefes ist ausgeschlossen.
Eingetragen am . . . Juni 1922.
2. Bekanntmachung an den Eigentümer.
Lobau, 10. Juni 1922.

Schm.

Eine Hypothek kann in eine Grundschuld, eine Grundschuld kann in eine Hypothek umgewandelt werden. Die Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten ist nicht erforderlich. § 1198 BGB. Es genügt vielmehr nach materiellem Rechte die Einigung zwischen dem Eigentümer und dem Gläubiger und die Eintragung im Grundbuche. (§§ 877, 873 BGB¹⁾). Steht die Hypothek oder Grundschuld dem Eigentümer zu, so ist die einseitige Erklärung des Eigentümers ausreichend.

Dem Grundbuchrichter braucht zur Eintragung der Umwandlung nur die Bewilligung des Eigentümers und Gläubigers, im letzt erwähnten Falle nur die des Eigentümers in der Form des § 29 BGB beigebracht zu werden. Bei Umwandlung einer verzinslichen Eigentümergrundschuld in eine Sicherungshypothek für eine unverzinsliche Forderung muß die Erklärung des Eigentümers erkennen lassen, ob ihm das Zinsrecht verbleibt; verneinendenfalls ist es zu löschen, falls es nicht auf den Erwerber übergehen soll (RGZ 51 285). Der Antrag auf Eintragung der Umwandlung kann nach §§ 13, 30 GBD vom Eigentümer oder Gläubiger privatschriftlich gestellt werden. Die von dem Eigentümer bewilligte Eintragung, daß eine ihm zustehende Hypothek kraft Gesetzes in eine Grundschuld verwandelt sei, darf nicht von dem Nachweise des Erlöschens der Forderung abhängig gemacht werden (RGZ 36 A 256). Bei Umwandlung einer Briefhypothek oder Briefgrundschuld muß nach § 42 GBD der Brief zur Vermerkung

¹⁾ Wird zwischen dem Hypothekengläubiger und dem Ersteher des belasteten Grundstücks gemäß § 91 Abs. 2 ZwBG vereinbart, daß die aus dem Bargebot zur Hebung kommende Hypothek bestehen bleiben soll, so verwandelt sich die Hypothek nicht in eine Grundschuld; vielmehr tritt der Ersteher an Stelle des bisherigen Schuldners in die der Hypothek zugrunde liegende Schuld ein (RGZ 30 A 222).

der neuen Eintragung¹⁾ vorgelegt werden; auch muß bei der Umwandlung in eine Grundschuld die Eintragung der Rechtsänderung auf dem bisherigen Briefe vermerkt und eine mit dem Briefe verbundene Schuldburkunde abgetrennt werden. § 65 GBD.

Bei der Umwandlung einer Briefgrundschuld in eine Briefhypothek muß die etwa vorhandene Schuldburkunde mit dem bisherigen Briefe verbunden werden. § 70 GBD. Wird eine Briefhypothek in eine Buchgrundschuld oder eine Briefgrundschuld in eine Buchhypothek umgewandelt, so ist der Brief nach § 42 AllgVfg unbrauchbar zu machen und mit der abzutrennenden Schuldburkunde zurückzugeben. § 69 GBD.

Bei der Umwandlung können die bisherigen Bestimmungen über Verzinslichkeit, Kündigung usw. unberührt bleiben; sie können aber auch gemäß § 1119 BGB ohne Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten geändert werden.

Beispiel:

Amtsgericht Lobau.

Eingegangen am 24. April 1922,
vorm. 11 Uhr 23 Min.
1 Anlage. Schmidt.

Es erschienen vor dem unterzeichneten Richter:

1. der Bäckermeister Karl Usadel,
 2. der Rentner August Schen,
 3. der Schankwirt Karl Sperling,
- sämtlich in Lobau.

Die Erschienenen sind dem Richter von Person bekannt.

Der Erschienenene zu 2. überreichte einen Grundschuldbrief vom 23. März 1916 und erklärte:

Im Grundbuche von Lobau Bd. III Bl. Nr. 82 ist in Abt. III unter Nr. 4 eine Grundschuld von 10000 Mark zu vier vom Hundert jährlich verzinslich für mich eingetragen. Diese Grundschuld trete ich mit den Zinsen seit dem 1. April 1922 an den Erschienenen zu 3. ab und bewillige und beantrage, die Abtretung in das Grundbuch einzutragen und den überreichten Grundschuldbrief dem Erschienenen zu 3. auszuhändigen.

Der Erschienenene zu 1. erklärte:

Ich bekenne, von dem Erschienenen zu 3. 10000 Mark — zehntausend Mark — als Darlehn empfangen zu haben. Dieses Kapital soll vom 1. April 1922 ab mit jährlich vier vom Hundert in halbjährlichen Teilen verzinst werden. Die Rückzahlung soll sechs Monate nach Kündigung erfolgen.

Für diese Forderung bestelle ich an dem im Grundbuche von Lobau Bd. III Bl. Nr. 82 verzeichneten Grundstücke Hypothek und wandle zu diesem Zwecke die soeben an den Erschienenen zu 3. abgetretene Grundschuld in eine Hypothek für die Darlehnsforderung um. Ich bewillige und beantrage die Eintragung der Umwandlung in das Grundbuch und die Aushändigung des an Stelle des bisherigen Grundschuldbriefes zu bildenden Hypothekenbriefes an den neuen Gläubiger.

¹⁾ Es kann auch die Erteilung eines neuen Briefes, z. B. wenn der alte unübersichtlich geworden ist, beantragt werden. §§ 68, 69 GBD. Der alte Brief ist gegebenenfalls unbrauchbar zu machen (§ 42 AllgVfg).

Der Erschienenen zu 3. erklärte:

Ich bin mit den vorstehenden Erklärungen des Erschienenen zu 1. einverstanden und bewillige ebenfalls die vom Erschienenen zu 1. beantragten Eintragungen im Grundbuche.

Die Kosten übernimmt der Erschienenen zu 1.

	v. g. u.	
Karl Wafel.	August Schley.	Karl Sperling.
	Schmidt,	
	Amtsgerichtsrat.	

Darauf ergeht folgende Verfügung:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. III Bl. Nr. 82
Abt. III Sp. 5—7.

Nr. 4. 10000 Mark. Zehntausend Mark mit den Zinsen seit dem 1. April 1922 abgetreten an den Schankwirt Karl Sperling in Lobau und umgewandelt in eine Hypothek für eine vom 1. April 1922 an jährlich mit vier vom Hundert in halbjährlichen Teilen verzinsliche, sechs Monate nach Kündigung rückzahlbare Darlehnsforderung. Eingetragen am . . . April 1922.

2. Der Grundschuldbrief ist in einen Hypothekenbrief umzuwandeln, mit dem eingetragenen Vermerke zu versehen, mit einer Ausfertigung der Schuldtunde vom 24. April 1922 zu verbinden und dem neuen Gläubiger auszuhändigen.

3. Bekanntmachung an:

- a) den Eigentümer,
- b) den bisherigen Gläubiger,
- c) den neuen Gläubiger.

Lobau, 24. April 1922.

Schm.

§ 112. Die Rentenschulden.

Eine Rentenschuld¹⁾ liegt vor, wenn eine Grundschuld in der Weise bestellt wird, daß in regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstücke zu zahlen ist. § 1199 BGB.

Keine Rentenschuld liegt vor, wenn die als Rente bezeichnete wiederkehrende Geldleistung zu einem Teile bestimmt ist, die Ablösungssumme zu vermindern, wenn sie also gleichzeitig Beitrag zur Kapitalstilgung ist. Es liegt dann vielmehr eine allmählich zu tilgende verzinsliche Grundschuld vor (RGZ 20 A 212). Unzulässig ist die Eintragung einer Rentenschuld zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines andern Grundstücks, vielmehr ist die Rentenschuld stets subjektiv-persönlich.

Bei der Bestellung der Rentenschuld muß der Betrag bestimmt werden, durch dessen Zahlung die Rentenschuld abgelöst werden kann. Die Ablösungssumme muß im Grundbuch und in dem etwa gebildeten Rentenschuldbrief angegeben werden. § 1199 BGB.

Das Recht zur Ablösung steht nur dem Eigentümer zu, der es erst nach einer in Ermanglung anderweiter Bestimmung auf sechs Monate

¹⁾ Verschieden von der Rentenschuld ist die in die zweite Abteilung des Grundbuchs gehörende Reallast; vgl. oben § 81.

bemessenen Kündigungsfrist ausüben kann. Eine Beschränkung der Kündigungsfrist ist nur so weit zulässig, daß der Eigentümer nach zwanzig Jahren unter Einhaltung der sechsmonatigen Frist kündigen kann. Dem Gläubiger kann das Recht, die Ablösung zu verlangen, nicht eingeräumt werden. §§ 1201, 1202 BGB, Art. 32 UGBGB. In dieser absoluten Unkündbarkeit seitens des Gläubigers liegt die wesentlichste Bedeutung der Rentenschuld (RGZ 20 A 212).

Die nachträgliche Erhöhung der Ablösungssumme einer Rentenschuld ist unzulässig; die Erhöhung darf daher nicht in das Grundbuch eingetragen werden (RGZ 40 342).

Zur Eintragung der Rentenschuld genügt die Bewilligung des Eigentümers in der Form des § 29 GBD und ein privatschriftlicher Antrag¹⁾.

Beispiel:

Amtsgericht Lobau.

Eingegangen am 9. Januar 1922,
vormittags 11 Uhr 20 Minuten.

Schmidt.

Lobau, den 9. Januar 1922.

Es erschien vor dem unterzeichneten Richter:

Der Kaufmann Albert Dohms in Lobau.

Der Erschienene ist dem Richter von Person bekannt.

Er erklärte:

Ich bewillige und beantrage, daß für den Agenten Karl Ahmus in Berlin NW, Dorotheenstr. 77, eine Rentenschuld von jährlich 300 Mark — dreihundert Mark —, vom 1. Januar 1922 ab jährlich, in halbjährlichen Teilen am 1. Januar und 1. Juli fällig und mit 6000 Mark — sechstausend Mark — ablösbar, auf dem im Grundbuche von Lobau Bd. XX Bl. Nr. 432 bezeichneten Grundstück eingetragen werde.

Der Rentenschuldbrief soll an Ahmus ausgehändigt werden²⁾.

Die Kosten übernehme ich.

v. g. u.

Albert Dohms.

Schmidt,

Amtsgerichtsrat.

Darauf wird verfügt:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. XX Bl. Nr. 432 Abt. III Sp. 1—4.

Nr. 4. 1 bis 3. 6000. Dreihundert Mark vom 1. Januar 1922 ab jährlich in halbjährlichen Teilen am 1. Januar und 1. Juli fällige Rentenschuld, mit 6000 (i. W.) Mark ablösbar, für den Agenten Karl Ahmus in Berlin. Eingetragen am . . . Januar 1922.

2. Ein Rentenschuldbrief ist zu erteilen und dem Gläubiger auszuhändigen.

¹⁾ Die Belastung einer Heimstätte nach dem Ges. vom 10. Mai 1920 (RGBl. S. 962) erfordert ferner die Zustimmung des Ausgebers der Heimstätte (§ 17 das.).

²⁾ Die Erteilung eines Rentenschuldbriefes kann auch ausgeschlossen werden.

3. Bekanntmachung an:
 a) den Eigentümer,
 b) den Gläubiger.
 Lobau, 9. Januar 1922.

Schm.

Die Übertragung usw. der Rentenschuld erfolgt nach den Vorschriften der §§ 1154, 1155 BGB. Ist der Rentenschuldbrief auf den Inhaber ausgestellt, so kommen die Vorschriften über Schuldverschreibungen auf den Inhaber zur Anwendung. § 1195 BGB.

Eine Rentenschuld kann in eine Grundschuld, eine Grundschuld in eine Rentenschuld umgewandelt werden. Die Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten ist nicht erforderlich. § 1203 BGB.

§ 113. Die Eigentümerhypothek.

Von einer Eigentümerhypothek spricht man, wenn die Hypothek mit dem Eigentum an dem Pfandgrundstück in derselben Person zusammentritt¹⁾. Die Rücksicht auf den Realkredit erfordert, daß in solchen Fällen der Eigentümer dieselbe Sicherheit mit demselben Rangrechte, das die bisherige Hypothek hatte, zur Befriedigung eines weiteren Kreditbedürfnisses an einen neuen Gläubiger vergeben kann. Es mußte deshalb dem Eigentümer die Möglichkeit gewährt werden, über die Hypothek zugunsten eines Dritten zu verfügen (Motive III, S. 203 ff.)²⁾ 3).

Hiernach erwirbt der Eigentümer die Hypothek:

1. wenn der Gläubiger auf die Hypothek verzichtet (§ 1168 BGB).
 Dieser Verzicht ist dem Grundbuchamt oder dem Eigentümer gegenüber zu erklären und bedarf der Eintragung in das Grundbuch.

¹⁾ Auch die Sicherungshypothek kann Gegenstand der Eigentümerhypothek sein; vgl. unten § 114 ff. Dagegen kann eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Hypothek oder einer Sicherungshypothek nicht zur Eigentümerhypothek werden (RGZ 25 A 170; RG 65 260).

²⁾ Eine Ausnahme enthält § 1178 BGB. Danach erlischt die Hypothek für Rückstände von Zinsen und anderen Nebenleistungen sowie für Kosten, die dem Gläubiger zu erstatten sind, im Falle der Vereinigung der Belastung mit dem Eigentum in einer Person. Diese Vorschrift bezieht sich aber nicht auf künftige Nebenleistungen und Kosten. Die Hypothek für diese allein als Teile der Hypothekensforderung kann sich in eine Eigentümerhypothek verwandeln, wenn die Voraussetzungen hierfür bezüglich ihrer besonders gegeben sind. Im § 1178 BGB sind unter „Kosten, die dem Gläubiger zu erstatten sind“ nur die im § 1118 BGB genannten Kosten zu verstehen, für die das Grundstück kraft der Hypothek auch ohne besondere Eintragung haftet (RGZ 32 A 261).

³⁾ Die durch die Amortisationsbeiträge getilgten Teile der Hypothek (vgl. oben § 97) sind der Eigentümerhypothek nicht entzogen, da die Beiträge nicht zu den Nebenleistungen im Sinne des § 1115 BGB gehören (§ 1178 BGB, RGZ 24 A 246).

Durch eine bloße Eintragungsbewilligung wird der Verzicht dem Grundbuchrichter nicht genügend nachgewiesen (RGZ 32 A 257). Wird nicht auf die Hypothek verzichtet, sondern nur die durch die Hypothek gesicherte Forderung erlassen, so genügt zur Verwandlung der Hypothek in eine Eigentümergrundschuld nicht die einseitige Erlaßerklärung des Gläubigers, sondern es muß der Schuldner seine Zustimmung geben (RGZ 32 A 261). Der Verzicht auf eine Hypothekenvormerkung begründet keine Eigentümerhypothek (RG 65 260).

Ferner entsteht eine solche nicht, wenn der Gläubiger im Zwangsversteigerungsverfahren nach erfolgtem Zuschlage auf seine Befriedigung aus dem Versteigerungserlöse verzichtet (RG 55 260);

2. wenn die Forderung, z. B. durch Befriedigung des Gläubigers seitens des Eigentümers¹⁾2) erlischt (§ 1163 BGB). — Über den Fall, daß einer von mehreren Miteigentümern den Hypothekensbetrag zahlt, vgl. RGZ 41 245 —;
3. wenn die Forderung, für die die Hypothek bestellt ist, nicht zur Entstehung gelangt ist, z. B. weil der Gläubiger den Gegenwert nicht gegeben hat³⁾ (§ 1163 BGB).
4. wenn und solange bei einer Briefhypothek der Brief dem Gläubiger vom Eigentümer nicht übergeben ist; jedoch steht der Übergabe des Briefes die Vereinbarung gleich, daß der Gläubiger berechtigt sein soll, sich den Brief vom Grundbuchamt auszuhändigen zu lassen. (§ 1117 BGB⁴⁾).
5. durch Erlassung des Ausschlußurteils gemäß § 1170 BGB, es sei denn, daß darin angemeldete Rechte vorbehalten sind (RG 67 95; RGZ 30 A 269).

¹⁾ Befriedigt der Käufer eines Grundstücks einen Hypothekengläubiger in der Zwischenzeit von der vor dem Grundbuchamt durch den Verkäufer erteilten Auflassung bis zu seiner Eigentumseintragung, so erwirbt nicht der Verkäufer die Hypothek als Eigentümerhypothek, sondern der Käufer erlangt sie im Augenblick der Eintragung seines Eigentums (RGZ 28 A 122).

²⁾ Das Erlöschen kann auch vertraglich an den Zeitpunkt des Todes des Gläubigers geknüpft werden. So kann z. B. bei der Bestellung der Hypothek zwischen Eigentümer und Gläubiger vereinbart werden, daß die Hypothek oder die ihr zugrunde liegende Forderung mit dem Tode des Gläubigers erlösche und nach seinem Tode die Löschung auf Antrag des Eigentümers ohne Zustimmung des Rechtsnachfolgers des Gläubigers erfolgen oder die Hypothek als Eigentümergrundschuld auf den Eigentümer umgeschrieben werden solle (RGZ 39 A 238).

³⁾ RG 51 43. In diesem Falle ist — im Gegensatz zum Fall unter Nr. 2 des Textes (RG 55 220) — derjenige der Erwerber der Hypothek, der zur Zeit der Eintragung der Hypothek der Eigentümer des Grundstücks war, nicht derjenige, der es ist, wenn das Nichtentstehen der Forderung festgestellt wird.

Dies gilt auch in Ansehung der Zwangs- und Arresthypothek (RG 78 398).

⁴⁾ Über einen weiteren Fall der Eigentümerhypothek vgl. § 868 ZPO.

In allen Fällen ist zur Entstehung einer Eigentümerhypothek erforderlich, daß die Hypothekbestellung rechtswirksam erfolgt, insbesondere die dingliche Einigung zustande gekommen und die Eintragungsbewilligung rechtsgültig erklärt ist; z. B. kann eine Hypothek, die infolge Betruges angefochten ist, nicht Gegenstand einer Eigentümerhypothek sein (RGZ 27 A 128; RG 70 356).

In der Praxis ist der Fall zu 2., also der Erwerb der Eigentümerhypothek infolge Erlöschens der Forderung, der weitaus wichtigste¹⁾. Wohl zu beachten ist hierbei, daß die Forderung nur erlischt, wenn der Grundstückseigentümer, nicht auch, wenn ein anderer sie getilgt hat. Es muß daher der Gläubiger in der mit seiner Lösungsbevollmächtigung verbundenen Quittung ausdrücklich erklären, daß er von dem Grundstückseigentümer Zahlung erhalten habe. Sagt er dagegen darin nur allgemein, daß die Hypothek bezahlt sei und die Lösung bewilligt werde, so ist nicht der Beweis erbracht, daß die Hypothek Eigentümerhypothek geworden ist. Denn es könnte auch Zahlung durch einen Dritten erfolgt sein, der dann kraft Gesetzes die Forderung und damit die Hypothek erworben hätte. Bei solcher mangelhaften Quittung kann der Eigentümer nur durch Lösung²⁾, nicht aber durch Abtretung, Umwandlung u. dgl. über die Hypothek verfügen (RGZ 23 A 236; 26 A 149; 28 A 138; 33 A 331 [OLG Jena]). Befriedigt der persönliche Schuldner, der nicht Grundstückseigentümer ist, den Gläubiger, so kommt es darauf an, ob er von dem Eigentümer oder einem Rechtsvorgänger des Eigentümers Ersatz verlangen kann oder nicht. Letzterenfalls erwirbt der Eigentümer die Hypothek. Ersterenfalls dagegen geht sie auf den Schuldner über, und zwar in Höhe des Ersatzanspruchs (§ 1164 BGB). Hierbei ist der Vollstreckungsschuldner als Rechtsvorgänger des Erstehers anzusehen (RG 89 77).

In den Fällen der Eigentümerhypothek zu 1. bis 5. verwandelt sich die Hypothek, da sie von einer Forderung nicht mehr abhängt, in eine Grundschuld³⁾. Es ist also die Bezeichnung „Eigentümerhypothek“

¹⁾ Der Eigentümer erwirbt die Hypothek erst mit dem Erlöschen der Forderung; bis dahin steht die Hypothek ausschließlich dem Gläubiger zu. Daß Nebeneinanderbestehen zweier Hypothekenrechte, nämlich die zutage liegende Hypothek des Gläubigers und daneben eine zur Zeit latente Hypothek des Grundstückseigentümers, ist ausgeschlossen (RGZ 28 A 141).

²⁾ Der Grundbuchrichter braucht hierbei nicht von Amts wegen zu prüfen, ob ein Dritter durch Bezahlung der Hypothek diese kraft Gesetzes erworben hat. Ersteht er letzteres aus der Quittung, so darf er es freilich nicht unberücksichtigt lassen, sondern hat zur Lösung auch die Zustimmung des neuen, nicht eingetragenen Hypothekengläubigers zu erfordern (RGZ 36 A 150).

³⁾ Auch die Hypothek, die für den Ersteher eines zwangsweise veräußerten Grundstücks eingetragen und von ihm mit dem entsprechenden Teil des bar zu zahlenden Kaufgeldes verrechnet ist, verwandelt sich in eine Grundschuld des Eigentümers; sie ist daher nur als solche oder als Hypothek nach Ersatz der erloschenen Forderung durch eine neue abtretungsfähig (RGZ 22 A 313).

irreführend, und es würde besser der Ausdruck „Eigentümergrundschuld“ gebraucht. Hat z. B. der Gläubiger in der Form des § 29 BGB auf eine ihm zustehende Buchhypothek verzichtet, so kann der Eigentümer die Hypothek in eine Grundschuld für sich umschreiben lassen. Der in Spalte Veränderungen einzutragende Vermerk wird etwa lauten:

Die Hypothek ist infolge Verzichts des Gläubigers vom 27. Januar 1922 als Grundschuld für den Kaufmann Paul Springborn in Lobau umgeschrieben am 30. Januar 1922.

Auch in dem besondere praktische Bedeutung beanspruchenden Falle zu 2. erlischt die Forderung durch die Zahlung seitens des Grundstückseigentümers endgültig und lebt nicht etwa bei einer Verfügung über die Eigentümergrundschuld wieder auf; vielmehr bleibt nur das dingliche Recht erhalten, und zwar als Grundschuld, nicht als Hypothek (RGZ 20 A 282; 25 A 299). Eine Ausnahme tritt nur dann ein, wenn der Eigentümer durch die Befriedigung des Gläubigers außer dem dinglichen Recht auch die Forderung erwirbt, was besonders dann geschieht, wenn der Eigentümer nicht der persönliche Schuldner ist¹). In diesem Falle verwandelt sich die Hypothek nicht in eine Grundschuld, sondern die bisherige Verbindung zwischen der Forderung und der Hypothek bleibt bestehen, wenn auch die Forderung einstweilen ruht und die Rechte des Eigentümers, solange die Vereinigung besteht, nach den für die Grundschuld des Eigentümers geltenden Vorschriften bestimmt werden. § 1177 Abs. 2 BGB. Wird daher die Vereinigung gelöst und überträgt der Eigentümer die Forderung mit der Hypothek an einen Dritten, so liegt nunmehr wieder eine regelmäßige Hypothek vor.

Gehört das belastete Grundstück zu einem ungeteilten Nachlaß und befriedigt ein Miterbe im eigenen Namen den Hypothekengläubiger, so wird die Hypothek zur Eigentümergrundschuld der Erbengemeinschaft. Der Tatbestand der Befriedigung des Gläubigers durch den Eigentümer liegt nicht vor. War der Erblasser der persönliche Schuldner, so geht die Forderung mit der Hypothek auf den zahlenden Miterben über, soweit er von den übrigen Miterben Ausgleich verlangen kann; im übrigen entsteht auch in diesem Falle eine Eigentümergrundschuld der Miterbengemeinschaft (RGZ 50 206). Bezahlt der Vorerbe eine Hypothek am Nachlaßgrundstück mit eigenen Mitteln, so gehört die Eigentümergrundschuld nicht zum Nachlasse, sondern steht dem Vorerben zu (RGZ 50 210).

¹) Zu beachten ist jedoch, daß in dem Falle, wenn der Eigentümer die Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen hat, ohne persönlicher Schuldner gewesen zu sein, die Erlösung der Forderung bei Befriedigung des Gläubigers durch den Eigentümer möglicherweise doch eintritt, nämlich dann, wenn die Zahlung nachweisbar stattgefunden hat zur Erfüllung der persönlichen Verbindlichkeit, den Schuldner zu befreien (RGZ 27 A 278). Das Reichsgericht meint sogar, daß eine derartige Absicht, die Schuld zu tilgen, im Zweifel anzunehmen ist (RG 80 317).

Umgekehrt erwirbt der Eigentümer, der eine Nachlasshypothek an den Vorerben ohne Zustimmung des Nacherben zahlt, keine Eigentümergrundschuld (RGZ 50 217).

Will der Eigentümer über die ihm — regelmäßig als Grundschuld — angefallene Hypothek verfügen¹⁾), sei es, daß er das ihm zugefallene Recht, so wie es ist, löschen lassen oder auf einen Dritten übertragen, oder sei es, daß er es vor dieser Übertragung unter Umwandlung in eine Hypothek abtreten will, so braucht er sich nicht zuvor als Gläubiger in das Grundbuch eintragen zu lassen²⁾. Die Vorschrift des § 40 Abs. 1 GBD findet also keine Anwendung. Auch wenn der Eigentümer noch nicht als solcher eingetragen ist, braucht er sich in diesem Falle nicht vor der Verfügung über das ihm zugefallene Recht als Eigentümer eintragen zu lassen.

Sobald jedoch der Eigentümer sein Grundstück veräußert oder sonstwie das Eigentum verliert, untersteht er wieder dem § 40 Abs. 1 GBD (RGZ 36 A 258; 41 248; gegen 28 A 136).

Ferner ist § 40 Abs. 1 zu beachten, wenn nicht der Eigentümer allein, sondern noch andere Personen die Hypothek erworben haben (z. B. in den Fällen der §§ 1172, 1175 BGB) oder einer von mehreren Miteigentümern die Hypothek allein erwirbt (RGZ 41 248). Weiterhin verlangt das Kammergericht, wenn der Erbe des eingetragenen Eigentümers das ihm zugefallene Recht nicht einfach abtreten, sondern zugleich noch in eine Hypothek umwandeln will, die vorherige Eintragung des Abtretenden sowohl in seiner Eigenschaft als Eigentümers wie auch als Grundschuldgläubigers (RGZ 25 A 303). Will also A als Erbe des eingetragenen Eigentümers die ihm durch Befriedigung des Hypothekengläubigers B als Eigentümergrundschuld zugefallene Hypothek unter Umwandlung in eine Hypothek an C abtreten, so muß er sich zuvor nach Ansicht des Kammergerichts nicht allein als Grundstückseigentümer, sondern auch als Grundschuldgläubiger auf Grund des § 40 Abs. 1 GBD eintragen lassen⁴⁾.

¹⁾ Zweifelhaft ist aber, ob der Eigentümer in den Fällen zu 3. und 4. (Nichtentstehung der Hypothek, Nichtübergabe des Briefes an den Gläubiger) ohne Zustimmung des bereits im Grundbuch eingetragenen Gläubigers über die Hypothek verfügen kann.

²⁾ Zur Verfügung über eine Eigentümerhypothek ist, wenn bei der Hypothek eine Vormerkung auf Löschung im Falle der Vereinigung der Hypothek mit dem Eigentum in einer Person eingetragen ist, die Bewilligung des Vormerkungsberechtigten nicht erforderlich (RGZ 33 A 293).

³⁾ Dasselbe gilt im Falle der Pfändung der Rechte des Eigentümerhypothekars. Vgl. auch oben § 57 Nr. 4 und die dort zitierten Entscheidungen. Im übrigen erfolgt die Pfändung der Eigentümerhypothek bzw. Grundschuld nach den allgemeinen Vorschriften (vgl. oben § 104; RGZ 41 244).

⁴⁾ Dies gilt hiernach nicht für den Fall, daß zunächst die Abtretung und dann erst die Umwandlung der Grundschuld beabsichtigt und erklärt ist (RGZ 41 239).

Der Ansicht des Kammergerichts, die zu einer Belastung des Grundbuchs mit überflüssigen Vermerken führt, kann nicht beigetreten werden. Denn auch dann handelt es sich um die Eintragung einer Übertragung einer Hypothek oder Grundschuld im Sinne des § 41 BGB, wenn die Übertragung nach vorheriger Änderung des Rechtes erfolgt. Auch in diesem Falle scheidet das Recht vollständig aus dem Vermögen des Übertragenden aus, so daß es keinen erkennbaren Zweck hat, denjenigen als Gläubiger in das Grundbuch einzutragen, der sofort wieder aus dem Kreise der dinglich Berechtigten ausscheidet. (Ebenso RGZ 36 A 240f.)

Mit der Abtretung einer Eigentümergrundschuld ist häufig eine Umwandlung in eine neue Hypothek nach § 1198 BGB verbunden¹⁾. Hierbei muß eine neue Forderung eines Dritten zugrunde liegen; in Ansehung der Verzinslichkeit, des Zinssatzes, der Zahlungszeit und der sonstigen Zahlungsbedingungen bleiben die für die frühere Forderung getroffenen Bestimmungen maßgebend, solange nicht der Eigentümer mit dem neuen Gläubiger Abweichendes vereinbart. § 1177 Abs. 1 BGB. Der Eigentümer kann aber nicht die Grundschuld in eine ihm selbst zustehende Hypothek umwandeln; denn dieser Hypothek würde die Voraussetzung des Bestehens einer Forderung fehlen, da niemand gegen sich selbst eine Forderung begründen kann (RGZ 25 A 299). Es muß also mindestens gleichzeitig das dingliche Recht an den neuen Gläubiger abgetreten werden. Materiellrechtlich ist also die Einigung des Eigentümers und des neuen Gläubigers nötig; formellrechtlich bedarf es aber der Bewilligung des neuen Gläubigers nicht. Es genügt vielmehr zur Eintragung der Rechtsänderung die Bewilligung des Eigentümers, daß er die als Grundschuld auf ihn übergegangene Hypothek an einen Dritten abtrete und sie zugleich in eine Hypothek für die anzugebende Forderung dieses Dritten umwandle (RGZ 39 A 240).

Die Grundschuld kann bei der Abtretung an einen Dritten auch zugleich in eine Sicherungshypothek zur Sicherung für Forderungen des Dritten umgewandelt werden (RGZ 25 A 166).

Beispiel:

Amtsgericht Lobau.

Eingegangen am 19. August 1922,
vormittags 10 Uhr 10 Minuten.
1 Anlage. Schmidt.
Lobau, den 19. August 1922.

Es erschien vor dem unterzeichneten Richter:

Der Schmiedemeister Karl Lehmann in Lobau.

Der Erschienene ist dem Richter von Person bekannt.

¹⁾ Beantragt der Eigentümer die auf ihn übergegangene Hypothek auf einen anderen umzuschreiben, so muß er angeben, ob er die Hypothek als Hypothek oder als Grundschuld erworben hat und ob demgemäß eine Forderungsauswechslung (§ 1180 BGB) oder eine Umwandlung (§ 1198 BGB) stattfinden soll (RGZ 45 283).

Er überreichte einen Hypothekenbrief vom 22. März 1917 und erklärte:

Im Grundbuche von Lobau Bd. VI Bl. Nr. 180 bin ich als Eigentümer des dort verzeichneten Grundstücks eingetragen. In Abt. III Nr. 4 steht dort eine Darlehnshypothek von 12000 Mark, zu fünf vom Hundert jährlich verzinslich, für den Rentner Paul Schumacher in Berlin eingetragen. Diese Hypothek ist unter Verwandlung in eine Grundschuld dadurch auf mich übergegangen, daß ich als persönlicher Schuldner aus dem Darlehn den Gläubiger durch Zahlung befriedigt habe, wie die anbei überreichte lösungsfähige Quittung ergibt.

Ich trete diese Grundschuld mit den Zinsen seit dem 1. Juli 1922 an den Kaufmann Richard Michaelis in Berlin S, Prinzenstr. 50, ab. Ich betenne, von ihm 12000 Mark — zwölftausend Mark — als Darlehn empfangen zu haben; dieses Kapital soll vom 1. Juli 1922 ab mit jährlich fünf vom Hundert in halbjährlichen Teilen verzinst werden. Die Rückzahlung soll drei Monate nach Kündigung erfolgen¹⁾.

Die abgetretene Grundschuld wandle ich in eine Hypothek für diese Darlehnsforderung um und bewillige und beantrage:

Die Abtretung und Umwandlung in das Grundbuch einzutragen und den Hypothekenbrief²⁾ dem neuen Gläubiger, die bisherige Schuldtunde aber mir auszuhändigen.

Die Kosten übernehme ich.

v. g. u.

Karl Lehmann.

Schmidt,
Amtsgerichtsrat.

Die überreichte lösungsfähige Quittung des Rentiers Paul Schumacher, die der Unterschrift nach notariell beglaubigt ist, lautet:

Berlin, den 1. Juli 1919.

Im Grundbuche von Lobau Bd. VI Bl. Nr. 180 steht in Abt. III Nr. 4 eine Darlehnshypothek von 12000 Mark zu fünf vom Hundert jährlich verzinslich für mich eingetragen. Ich habe diese 12000 Mark nebst Zinsen bis heute von dem Grundstückseigentümer, Schmiedemeister Karl Lehmann in Lobau, am 6. Juni 1919 gezahlt erhalten und willige in die Lösung der Hypothek nebst Zinsen im Grundbuche.

Paul Schumacher.

Lehmann hat also schon im Jahre 1919 Zahlung geleistet und die ihm damals ausgestellte lösungsfähige Quittung sowie den ihm übergebenen Hypothekenbrief bis zum Jahre 1922 aufbewahrt, wo er wieder 12000 Mark gebrauchte und sich diese Summe durch Abtretung der auf ihn mit ihrem Rangrecht übergegangenen Post leicht beschaffen konnte. Fällt die Quittungsleistung und Annahme eines neuen Gläubigers zeitlich zusammen, so wird regelmäßig der bisherige Gläubiger auf Anweisung

¹⁾ Bei diesem Beispiel wird angenommen, daß dieselben Zins- und Zahlungsbestimmungen auch bei der abgetretenen Grundschuld gelten.

²⁾ Es könnte auch an Stelle des bisherigen Briefes die Erteilung eines neuen Briefes beantragt werden. § 65 GBD.

des Eigentümers die Hypothek unmittelbar an den neuen Gläubiger abtreten¹⁾).

Auf den Antrag Lehmanns ergeht folgende Verfügung:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. VI Bl. Nr. 180
Abt. III Sp. 5—7.

Nr. 4. 12000 (i. W.) Mark abgetreten mit den Zinsen seit dem 1. Juli 1922 an den Kaufmann Richard Michaëlis in Berlin unter Umwandlung der zunächst als Grundschuld auf den Eigentümer übergangenen Hypothek in eine Hypothek für eine Forderung aus einem Darlehn mit denselben Zins- und Zahlungsbestimmungen. Eingetragen am . . . August 1922.

2. Auf dem bisherigen Hypothekenbrief ist die Umschreibung und Umwandlung zu vermerken; die alte Schuldurkunde ist abzutrennen²⁾, eine zu fertigende Ausfertigung der Verhandlung vom 19. August ist mit dem Hypothekenbrief zu verbinden; der Hypothekenbrief ist sodann dem Michaëlis, die alte Schuldurkunde dem Eigentümer auszuhändigen.
3. Bekanntmachung an:
- a) den Eigentümer,
 - b) den neuen Gläubiger,
 - c) den früheren Gläubiger.

Lobau, den 19. August 1922.

Schm.

Die Verfügung des Eigentümers über eine ihm anfallende Hypothek kann dadurch ausgeschlossen werden, daß er sich einem anderen, z. B. dem Hypothekengläubiger selbst (RG 52 5), einem nachstehenden Hypothekar oder einem solchen gegenüber, der eine Nachhypothek erst erwerben will, verpflichtet, die Hypothek löschen zu lassen, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt. Zur Sicherung dieses Anspruchs auf Löschung, durch den man sich im voraus den besseren Rang sichert, kann eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden (RGZ 21 A 175; 25 A 166; vgl. auch unten § 120).

Ist dem Eigentümer nur ein Teil einer Hypothek zugefallen, so kann er nach § 1176 BGB über diesen Teil nicht zum Nachteil der dem Gläubiger verbleibenden Resthypothek verfügen. Geht also beim Grundbuchamt ein Antrag des Eigentümers auf Umschreibung der auf ihn übergegangenen Teilpost auf einen neuen Gläubiger ein, so muß der Richter von Amts wegen im Grundbuch eintragen lassen, daß dem dem alten Gläubiger verbleibenden Restbetrage der Hypothek der Vorrang vor dem

¹⁾ Eine solche Abtretung kann der Eigentümer nur im Falle einer besonderen Vereinbarung verlangen. Das Grundbuchamt darf dafür die Hypothek auch dann nicht auf einen Dritten umschreiben, wenn ein Gläubiger des Eigentümers den angeblichen Anspruch des Eigentümers auf Erteilung der Abtretungserklärung hat pfänden und sich zur Einziehung überweisen lassen und der Hypothekengläubiger auf Grund des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses die Eigentümerhypothek an den Dritten, insbesondere den Pfändungsgläubiger, selbst abtritt (RGZ 39 A 230). — ²⁾ § 65 GBD.

abgetretenen Teil zusteht. Das Kammergericht nimmt dagegen an, daß eine solche Eintragung des Vorrangs überflüssig und daher unzulässig sei, weil nach § 1176 BGB bei teilweiser Tilgung einer Hypothek dem Gläubiger bezüglich des nicht getilgten Teiles vor dem zur Eigentümerhypothek gewordenen getilgten Teil kraft Gesetzes das Vorzugsrecht zusteht, ohne daß es einer durch Eintragung zu sichernden Vereinbarung des Gläubigers und Schuldners bedürfe (RGZ 28 A 139). Den Interessen des Verkehrs dürfte es aber dienlicher sein, das Rangverhältnis im Grundbuch und auf den Briefen zum Ausdruck zu bringen, weil die Beteiligten in den seltensten Fällen die zur klaren Erkenntnis der Rechtslage erforderlichen Kenntnisse besitzen werden.

Eine unter der Herrschaft der preussischen Grundbuchgesetze vom 5. Mai 1872 entstandene Eigentümerhypothek hat sich nicht in eine Grundschuld gemäß § 1177 Abs. 1 BGB¹⁾, sondern in eine Eigentümerhypothek des BGB verwandelt, da nach früherem Recht dem Eigentümer, auch wenn er zugleich der persönliche Schuldner war, die Forderung zustand. In diesen Fällen kann also der Eigentümer die Forderung mit der Hypothek abtreten (RGZ 21 A 160).

Wegen der besonderen Vorschriften für die Gesamthypotheken vgl. §§ 1172 bis 1174 BGB und unten § 119 a. E.

Die Sicherungshypothek.

§ 114. Übersicht.

Eine Sicherungshypothek liegt vor, wenn eine Hypothek in der Weise bestellt wird, daß das Recht des Gläubigers aus der Hypothek sich nur nach der Forderung bestimmt und sich der Gläubiger zum Beweise der Forderung nicht auf die Eintragung berufen kann. § 1184 Abs. 1 BGB. Die Sicherungshypothek unterscheidet sich also von einer sonstigen Hypothek dadurch, daß bei der ersteren der Eigentümer Einreden aus der Forderung gegenüber jedem Gläubiger, auch gegenüber dem gutgläubigen Erwerber, geltend machen kann, während bei der letzteren solche Einreden wegen des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs unzulässig sind (RGZ 25 A 170). Die Sicherungshypothek ist die Hypothek des gemeinen (römischen) Rechts, die Verkehrshypothek verdankt ihre Ausbildung der neueren Grundbuch- und Hypothekengesetzgebung.

Die Sicherungshypothek ist hiernach kein Verkehrsgegenstand, da jeder dritte Erwerber Gefahr läuft, daß sein erworbenes Forderungsrecht durch Einreden des Eigentümers beeinträchtigt oder beseitigt wird.

Man unterscheidet drei Arten der Sicherungshypothek:

1. Die Sicherungshypothek im engeren Sinne, bei der eine Hypothek zu einem festen Betrage für eine bestimmte Forderung eingetragen wird.

¹⁾ Dies nahm ursprünglich das R. G. an (RGZ 20 A 282).

2. Die Höchstbetrags- oder Kautionshypothek, bei der nur ein Höchstbetrag für eine ihrem Betrage nach zunächst noch unbestimmte Forderung eingetragen wird.
3. Die Inhaber- oder Orderhypothek, bei der die Hypothek für die Forderung aus einer Schuldverschreibung auf den Inhaber oder aus einem Orderpapier bestellt wird, die Person des Gläubigers also ungewiß ist.

Dazu kommt dann noch die Hypothek, die kraft Gesetzes nur als Sicherungshypothek entstehen und bestehen kann. Hierher gehört die zur Vollstreckung einer Forderung und zur Vollziehung des Arrestes in ein Grundstück sowie die im Zwangsversteigerungsverfahren auf Ersuchen des Vollstreckungsgerichts zur Eintragung kommende Hypothek; vgl. auch die Bauhypothek, § 648 BGB und Abschnitt 2 des Reichsgesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl S. 449).

§ 115. Die Sicherungshypothek im engeren Sinne.

Der Eigentümer eines Grundstücks kann mit seinem Gläubiger vereinbaren, daß für die ihrem Grunde und Betrage nach bestimmte Forderung, z. B. für eine drei Monate nach Kündigung zahlbare, mit fünf vom Hundert in halbjährlichen Teilen verzinsliche Darlehnsforderung von 15000 Mark nicht eine regelmäßige Hypothek, sondern eine Sicherungshypothek auf dem Grundstück des Schuldners eingetragen wird. Er will sich auf diese Weise alle auf die Darlehnsforderung bezüglichen Einwendungen, z. B. daß ein Teil der Valuta nicht gezahlt oder daß ein Teil bereits getilgt sei, auch gegenüber jedem gutgläubigen Erwerber der Hypothek vorbehalten.

Zur Eintragung einer solchen Hypothek ist nur erforderlich, daß der Eigentümer die Eintragungsbewilligung in der Form des § 29 GBD erklärt; hinzukommen muß dann noch der Antrag gemäß § 13 GBD.

Die Forderung ist im Grundbuch in derselben Weise, wie bei der Verkehrshypothek einzutragen, also durch Angabe des Geldbetrages, des Zinssatzes, der Nebenleistungen ihrem Geldbetrage nach, der Person des Gläubigers und bezüglich der sonstigen Punkte durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (RGZ 23 A 237). Jedoch ist nach § 1184 Abs. 2 BGB die Sicherungshypothek als solche im Grundbuch zu bezeichnen, damit jeder sofort erkennen kann, daß es sich nicht um eine verkehrsfähige Hypothek handelt; dagegen bedarf es der Eintragung der Ausschließung des Hypothekenbriefes nicht, weil sich aus der Bezeichnung der Hypothek als Sicherungshypothek gemäß § 1185 Abs. 1 BGB ohne weiteres ergibt, daß ein Brief nicht gebildet ist.

Beispiel:

Amtsgericht Lobau.

Eingegangen denselben vormittags
11 Uhr 30 Minuten.

Schmidt.

Lobau, den 6. März 1922.

Es erschien vor dem unterzeichneten Richter:
der Fabrikbesitzer Paul Lindstedt in Lobau.

Der Erschienene ist dem Richter von Person bekannt.

Er erklärte:

Ich bekenne, dem Kaufmanne Karl Hamburger in Berlin W., Potsdamer Str. 23, 15000 Mark — fünfzehntausend Mark — als Darlehn zu verschulden. Dieses Kapital soll vom 1. April 1922 ab mit fünf vom Hundert jährlich in halbjährlichen Teilen verzinst und drei Monate nach Kündigung zurückgezahlt werden.

Für diese Forderung bestelle ich an meinem, im Grundbuche von Lobau Bd. I Bl. Nr. 6 verzeichneten Grundstück eine Sicherungshypothek. Zugleich bewillige und beantrage ich die Eintragung der Sicherungshypothek im Grundbuche.

Die Kosten übernehme ich.

v. g. u.

Paul Lindstedt.

Schmidt.

Amtsgerichtsrat.

Darauf wird verfügt:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. I Bl. Nr. 6 Abt. III
Sp. 1 bis 4.

Sp. 1. 4.

Sp. 2. 1 und 2.

Sp. 3. 15000.

Sp. 4. Sicherungshypothek für eine mit fünf vom Hundert jährlich verzinsliche Darlehnsforderung von fünfzehntausend Mark für den Kaufmann Karl Hamburger in Berlin. Wegen der Zins- und Rückzahlungsbedingungen wird im übrigen auf die Eintragungsbewilligung vom 6. März 1922 Bezug genommen. Eingetragen am . . . März 1922.

2. Bekanntmachung an:

a) den Eigentümer,

b) den Gläubiger.

Lobau, 6. März 1922.

Schmidt.

Die Abtretung einer Sicherungshypothek erfolgt wie die einer Buchhypothek (Bewilligung des bisherigen Gläubigers und Eintragung des neuen Gläubigers im Grundbuch). §§ 1153, 1154 Abs. 3 BGB finden Anwendung. Auch die Vorschriften über die Eigentümerhypothek gelten für die Sicherungshypothek¹⁾.

Eine Sicherungshypothek kann in eine Verkehrshypothek, eine Verkehrshypothek kann in eine Sicherungshypothek umgewandelt werden.

¹⁾ RGZ 21 A 155; vgl. §§ 868, 932 Abs. 2 ZPO. Eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Sicherungshypothek kann nicht zur Eigentümerhypothek werden (RGZ 25 A 170).

Die Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten ist nicht erforderlich. § 1186 BGB. Eine Sicherungshypothek kann auch in eine Grundschuld oder Rentenschuld umgewandelt werden.

Zur Eintragung der Umwandlung im Grundbuch genügt es, daß der Eigentümer und der Gläubiger ihre Zustimmung in der Form des § 29 GBD erklärt haben (RGZ 21 A 158). Der Zustimmung des vom Eigentümer verschiedenen persönlichen Schuldners bedarf es zur Umwandlung der Sicherungshypothek nicht. Bei der Umwandlung kann an die Stelle der bisherigen Forderung eine andere Forderung gesetzt werden. Bei der Umwandlung der Sicherungshypothek in eine Briefhypothek muß natürlich ein Brief gebildet und dem Gläubiger ausgehändigt werden. Wird eine Briefhypothek in eine Sicherungshypothek umgewandelt, so muß der Brief unbrauchbar gemacht und die Schuldburkunde abgetrennt und zurückgegeben werden. § 65 GBD.

§ 116. Die Höchstbetrags- oder Kautionshypothek.

Wird eine Sicherungshypothek in der Weise bestellt, daß nur der Höchstbetrag, bis zu dem das Grundstück haften soll, bestimmt, im übrigen die Feststellung der Forderung vorbehalten wird, so liegt eine sogenannte Höchstbetrags- (Ultimat-, Maximal-Kautions-) Hypothek vor. § 1190 Abs. 1 BGB. Auf mehreren Grundstücken kann sie nur als Gesamthöchstbetragshypothek eingetragen werden (RGZ 49 222). Die Eintragung mehrerer Höchstbetragshypotheken auf einem Grundstück für denselben Forderungsbereich ist unstatthaft (RGZ a. a. O.). Durch die Höchstbetragshypothek wird das Grundstück sogleich durch Eintragung zum vollen eingetragenen Höchstbetrage unbedingt belastet; die Höchstbetragshypothek ist nicht etwa als eine bedingte Hypothek anzusehen, deren Entstehung davon abhängt, daß dem Gläubiger Forderungen gegen den Eigentümer erwachsen. Ungewißheit besteht vielmehr nur darüber, ob oder zu welchem Betrage die Hypothek dem Gläubiger oder dem Eigentümer gebührt. Hiernach muß stets der Höchstbetrag, bis zu dem das Grundstück für die Forderung haften soll, im Grundbuch eingetragen werden¹⁾; dieser Höchstbetrag schließt nicht nur das später festzustellende Kapital der Forderung, sondern auch die etwa von ihm zu entrichtenden Zinsen in sich. § 1190 Abs. 2 BGB. Für rückständige Zinsen der Forderung haftet die Sicherungshypothek also nur dann, wenn durch ihre Hinzurechnung zu der Forderung die Maximalgrenze der Hypothek nicht überschritten wird (RGZ 21 A 150). Die Verzinslichkeit und der Zinssatz der einer Höchstbetragshypothek zugrunde liegenden Forderung sind nicht eintragungsfähig (RGZ 39 A 256). Die Eintragung einer Sicherungshypothek zum

¹⁾ Über die Eintragung des Höchstbetrags in ausländischer Währung vgl. Verordnung vom 13. Februar 1920 (RGBl. S. 231).

Höchstbetrage einer bestimmten Summe und laufender Zinsen ist nur bezüglich der Zinsen ihrem Inhalte nach unzulässig, im übrigen gültig (RÜZ 31 A 331). Die Feststellung des Betrags der Forderung bleibt einer späteren Zeit vorbehalten; hierdurch unterscheidet sich die Höchstbetragshypothek von der Sicherungshypothek im engeren Sinne, bei der der Forderungsbetrag von vornherein feststeht (vgl. oben § 115¹).

Der Vorbehalt kann sich aber nicht nur auf den Betrag der Forderung, sondern auf alle ihre Merkmale mit Ausnahme des Höchstbetrags und der Person des Gläubigers, also auch auf die Person des Schuldners und den Schuldgrund beziehen (RÜZ 35 A 284).

Für die Höchstbetragshypothek gelten im übrigen dieselben Vorschriften wie für die Sicherungshypothek im engeren Sinne. Zur Eintragung genügt außer dem Antrage gemäß § 13 GBD die Eintragungsbewilligung des Eigentümers in der Form des § 29 GBD. Die Erteilung eines Hypothekenbriefes ist auch hier kraft Gesetzes ausgeschlossen. Die Höchstbetragshypothek gilt als Sicherungshypothek, auch wenn sie im Grundbuch nicht als solche bezeichnet ist. Jedoch ist es unzulässig, bei der Höchstbetragshypothek den Vermerk einzutragen, daß sich der Eigentümer in Ansehung der Hypothek der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen habe und die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll; denn eine sofortige Zwangsvollstreckung wegen zukünftiger, ungewisser und der Höhe nach unbestimmter Ansprüche ist unzulässig (RÜZ 28 A 150).

Die Höchstbetragshypothek kommt z. B. vor, wenn für die aus der Amtsführung eines Vormundes oder eines Beamten etwa entstehenden Forderungen eine Hypothek auf dem Grundstück des Vormundes oder des Beamten eingetragen werden soll.

Besonders häufig aber dient sie dazu, die aus einer laufenden Geschäftsverbindung zwischen dem Eigentümer²) eines Grundstücks und einem anderen entstehenden Forderungen des letzteren gegen jenen bis zu einem fest bestimmten Höchstbetrage zu sichern. Hierbei können die Beteiligten den Kreis der in die Haftsumme fallenden Forderungen dergestalt umgrenzen, daß die Hypothek nur zur Befriedigung der aus einem bestimmten Rechtsverhältnis, einer bestimmten Geschäftsverbindung sich ergebenden Forderungen dienen soll; dann muß das die Grundlage der Forderung bildende Rechtsverhältnis jedenfalls mittelbar durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung in das Grundbuch

¹) Es kann aber auch für eine unter den Beteiligten nach Grund und Betrag bereits feststehende Forderung eine Hypothek in der Weise bestellt werden, daß im Grundbuch nur der Höchstbetrag, bis zu dem das Grundstück haften soll, nicht aber die Forderung als feststehend bezeichnet wird (RÜZ 34 A 320).

²) Auch zwischen dem Eigentümer und dessen allgemeinen Rechtsnachfolgern oder dessen Nachfolgern im Eigentum des Grundstücks (RÜZ 44 362 Oberstes Landesgericht München).

eingetragen werden. Ist aber die Höchstbetragshypothek für alle Ansprüche bestellt, die irgendwann und aus irgendwelchem Grunde dem Gläubiger gegen den Schuldner erwachsen sind oder erwachsen werden, so daß innerhalb des eingetragenen Höchstbetrags der Gläubiger jede Forderung gegen den Schuldner geltend machen kann, so ist auch die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung mangels einer angegebenen Forderung nicht erforderlich (RGZ 23 A 237). Dasselbe gilt hinsichtlich des Schuldners, falls dessen Feststellung vorbehalten ist. Ist aber, was die Regel bilden wird, der persönliche Schuldner bestimmt, so muß er durch unmittelbare Eintragung oder durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung erkennbar gemacht werden (RGZ 35 A 279). Dies kann dann unterbleiben, wenn der eingetragene Eigentümer der persönliche Schuldner ist (RGZ 47 198, abweichend von der vorerwähnten Entsch. im 35. Bande).

Beispiel:

Amtsgericht Lobau.

Eingegangen am 25. April 1922,
vormittags 10 Uhr 27 Minuten.
Schmidt.

Es erschien vor dem unterzeichneten Richter:

der Kaufmann Karl Rosenberg aus Lobau.

Der Erschienene ist dem Richter von Person bekannt.

Er erklärte:

Ich stehe mit dem Mühlenbesitzer Friedrich Scherz in Lobau dergestalt in Geschäftsverbindung, daß dieser an mich das in seiner Mühle hergestellte Mehl zum Weiterverkauf veräußert.

Wegen aller für Scherz aus dieser Geschäftsverbindung gegen mich bereits entstandenen oder künftig entstehenden Ansprüche bestelle ich bis zu einem Höchstbetrage von 20000 Mark — zwanzigtausend Mark — an meinem im Grundbuch von Lobau Bd. XXI Bl. Nr. 536 eingetragenen Grundstücke Hypothek und bewillige und beantrage die Eintragung dieser Höchstbetragshypothek im Grundbuche.

Die Kosten übernehme ich.

v. g. u.

Karl Rosenberg.

Schmidt,

Amtsgerichtsrat.

Darauf wird verfügt:

1. Einzutragen im Grundbuche von Lobau Bd. XXI Bl. Nr. 536
Abt. III Sp. 1 bis 4.

Sp. 1. Nr. 6.

Sp. 2. 1 bis 3.

Sp. 3. 20000.

Sp. 4. Sicherungshypothek zum Höchstbetrage von zwanzigtausend Mark für den Mühlenbesitzer Friedrich Scherz in Lobau unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. April 1922. Eingetragen am . . . April 1922.

2. Bekanntmachung an:

a) den Eigentümer,

b) den Gläubiger.

Lobau, 25. April 1922.

Schmidt.

Das zugrunde liegende Rechtsverhältnis braucht nicht eingetragen zu werden; es genügt die Bezugnahme auf die Eintragungsbevollmächtigung. Diese fehlt zwar in der Probeeintragung des amtlichen Formulars. Die Probeeintragung gibt aber ein Beispiel der Unbestimmtheit der Forderung im weitesten Sinne (vgl. oben), trifft also im vorstehenden Beispiel nicht zu (RGZ 23 A 237).

Die Vorschrift des § 1163 Abs. 1 BGB findet auch auf Höchstbetragshypotheken Anwendung.

Das Reichsgericht nimmt neuerdings entgegen früheren Entscheidungen (RG 51 115; 56 322) an, daß die Höchstbetragshypothek von vornherein, soweit die Forderung noch nicht entstanden ist, Eigentümergrundschuld werde, die indes vorläufig einer Eintragung im Grundbuch nicht fähig und nicht zugänglich sei (RG 61 374; 75 249; 78 409; 84 80; 97 223). Dieser Ansicht ist auch das RG beigetreten (RGZ 45 290 gegen RGZ 28 A 269; 30 A 243; 35 A 317). Auch wenn der Eigentümer während der Dauer des Vertragsverhältnisses eine Zahlung leistet, kann er den Unterschied zwischen Kautionssumme und Forderungsbetrag nicht als Eigentümergrundschuld vermerten. Erst dann, wenn bei der endgültigen Abrechnung die Forderung weniger beträgt als die eingetragene Summe, kann der Eigentümer über das Mehr als endgültige Eigentümergrundschuld grundbuchmäßig verfügen.

Hat zwischenzeitlich ein Eigentumswechsel stattgefunden, so fällt die Eigentümerhypothek demjenigen zu, welcher zur Zeit der Entstehung der Höchstbetragshypothek Eigentümer des Grundstücks war (RG 51 398; 55 217).

Die einseitige Erklärung des Gläubigers, es sei für ihn aus dem gesicherten Rechtsverhältnis nur eine Forderung von bestimmter Höhe entstanden, genügt nicht, um darzutun, daß der überschießende Teil der Sicherungshypothek eine endgültige Eigentümergrundschuld darstellt. Vielmehr kann die Feststellung der Forderung, für die eine Sicherungshypothek haftet, nur durch Vertrag zwischen Gläubiger und Schuldner oder durch Urteil erfolgen (RGZ 35 A 317). Bei der Umschreibung der Sicherungshypothek auf den Eigentümer ist kein Grundschuldbrief zu erteilen (RGZ 34 A 340 OLG Dresden).

Die Höchstbetragshypothek kann gleichzeitig zur Sicherung mehrerer Gläubiger so bestellt werden, daß sie nur dann und insoweit für die Forderungen aus dem an die zweite Stelle gesetzten Schuldverhältnis in Betracht kommt, wenn und insoweit die endgültig festgestellten Forderungen des an die erste Stelle gesetzten Gläubigers hinter dem Höchstbetrage der Sicherungshypothek zurückbleiben (RGZ 22 A 160; a. M. Eccius D. Jur. Ztg. 1902 S. 62 und RG 75 245). Auch während des Bestehens der Höchstbetragshypothek kann der Eigentümer mit Zustimmung des eingetragenen Gläubigers einen zweiten Gläubiger mit der Bestimmung eintragen lassen, daß ihm die Sicherungshypothek

nur für den Anteil haften soll, den der erste Gläubiger an ihr nicht verbraucht¹⁾.

Ferner kann eine Forderungsauswechslung gemäß § 1180 BGB stattfinden (RGZ 45 286; 49 224; RG 60 239).

Dagegen ist die Bestellung der Hypothek für mehrere Forderungen gegen verschiedene, nicht in einer Verpflichtungsgemeinschaft stehende Schuldner unzulässig (RG 75 245). Wohl aber ist für statthaft zu erachten die Bestellung der Hypothek für Forderungen aus dem Kreditverhältnis zwischen dem Gläubiger einerseits und dem Eigentümer des Grundstücks sowie dessen allgemeinem Rechtsnachfolger oder dessen Nachfolger im Eigentum des Grundstücks andererseits (RGZ 44 362, Oberstes Landesgericht München).

Die Erweiterung der Hypothek durch nachträgliche Erhöhung des eingetragenen Höchstbetrags ist nicht angängig (RGZ 40 282). Als eine Erweiterung gilt aber nicht die Umwandlung der Höchstbetragshypothek in eine verzinsliche Verkehrshypothek oder Grundschuld von gleicher Höhe (RG 60 243; RGZ 40 321).

Die vor dem 1. Januar 1900 eingetragenen Kautionshypotheken sind zu Höchstbetragshypotheken im Sinne des § 1190 BGB geworden. Art. 192 EGBGB (RG 49 162; 52 411; RGZ 25 A 173²⁾). Nur dann ist dies nicht der Fall, wenn zu der Zeit, zu der das Grundbuch als angelegt anzusehen ist, ausgeschlossen ist, daß aus dem Verhältnis, für das die Kautionshypothek eingetragen war, eine Forderung zur Entstehung kommen kann, z. B. wenn die zugrunde liegende Geschäftsverbindung abgebrochen ist, ohne daß es zur Begründung eines Schuldverhältnisses gekommen ist (RGZ 21 A 150).

Die Übertragung der Höchstbetragshypothek und ihre Umschreibung im Grundbuch folgt keinen besonderen Regeln. Die Forderung kann schon vor ziffermäßiger Feststellung mit der Hypothek ganz oder zum Teil abgetreten und auf den neuen Gläubiger umgeschrieben werden (RGZ 24 A 253). Insbesondere ist die Teilung der ganzen Hypothek gemäß § 1151 BGB zulässig, wenn zwar die Forderung noch nicht zum vollen Betrage entstanden, die Forderung aber verzinslich ist und durch die Zinsen der volle Betrag erreicht werden kann. (RGZ 51 340, OLG Dresden.)

¹⁾ Ist das Vermögen einer Aktiengesellschaft gemäß § 306 HGB auf eine andere Aktiengesellschaft übergegangen, so kann bei einer für die erstere eingetragenen Höchstbetragshypothek zusätzlich vermerkt werden, daß die Hypothek auch für die Forderungen der übernehmenden Gesellschaft aus deren Fortsetzung der Geschäftsverbindung mit dem Schuldner hafte (RGZ 28 A 145).

²⁾ Eine nach früherem preußischen Grundbuchrecht eingetragene Kautionshypothek über Kosten und andere Nebenansprüche einer Hypothekenforderung ist mit dem Inkrafttreten des BGB zur Höchstbetragshypothek geworden, auf die die Vorschriften über Verwandlung einer Hypothek in eine Eigentümerhypothek Anwendung finden (RGZ 32 A 261).

Die durch eine Höchstbetragshypothek gesicherte Forderung kann auch nach den für die Übertragung von Forderungen geltenden allgemeinen Vorschriften, also nach den §§ 398 ff. BGB, übertragen werden; in diesem Falle ist aber der Übergang der Hypothek ausgeschlossen. § 1190 Abs. 4 BGB¹⁾. Der Gläubiger kann aber auch die Forderung mit der Hypothek in der Form des § 1154 Abs. 3 BGB (Eintragungsberwilligung und Eintragung im Grundbuch) übertragen, jedoch mit der Wirkung, daß er für den Fall der Feststellung eines die abgetretene Summe übersteigenden Betrags der Forderung die Hypothek insoweit verliert, als dieser Betrag die Grenze der eingetragenen Haftungssumme überschreitet (RGZ 24 A 253). Dagegen kann ebenso wie die Verkehrshypothek auch die Sicherungshypothek gemäß § 1153 Abs. 2 BGB grundsätzlich nicht ohne die durch sie gesicherte Forderung übertragen werden. Ist eine Forderung noch nicht entstanden, besteht aber das gesicherte Rechtsverhältnis und können aus diesem Forderungen entstehen, so kann der Gläubiger an sich die Höchstbetragshypothek auch allein übertragen; es geschieht dann die Übertragung unter dem Vorbehalt der demnächstigen Entstehung der Forderung (RGZ 28 A 269).

Vor der Feststellung der Forderung kann der Gläubiger die Sicherungshypothek in voller Höhe auch dann auf einen Dritten übertragen, wenn die bisher aus dem gesicherten Rechtsverhältnis entstandene Forderung den eingetragenen Höchstbetrag der Hypothek nicht erreicht (RGZ 35 A 317).

Soll die Höchstbetragshypothek in eine Verkehrshypothek gemäß § 1186 BGB umgewandelt werden, so bedarf es der Feststellung (Erklärung) des Grundstückseigentümers, daß dem Hypothekengläubiger eine bestimmte Forderung zusteht. Es genügt nicht eine bloße Vereinbarung der Umwandlung zwischen Eigentümer und Gläubiger. Dies gilt besonders, wenn die Umwandlung in voller Höhe erfolgen und außer-

¹⁾ Diese Ausnahme beruht auf der Erwägung, daß die unbeschränkte Anwendung der in den §§ 1153, 1154 BGB für die Übertragung einer Hypothek gegebenen Vorschriften auf den Fall, in dem eine einzelne Forderung aus dem durch die Höchstbetragshypothek gesicherten Verhältnisse während der Dauer desselben übertragen wird, nicht angemessen sein würde, weil sie zu einer Minderung der Sicherheit für das Schlussguthaben des Gläubigers aus dem Rechtsverhältnis führen müßte. Motive zum I. Entw. BGB III, 768. Erklären Gläubiger und Eigentümer, daß die dem Gläubiger bis zu einem bestimmten Tage aus dem Kreditverkehr erwachsenen Forderungen nach den allgemeinen Vorschriften ohne die Hypothek an einen Dritten abgetreten seien und bewilligen und beantragen die Erklärenden die Eintragung, daß die Sicherungshypothek künftig nicht mehr für die Forderungen des Gläubigers, sondern wiederum für die an den Dritten abgetretenen Forderungen hafte, so darf das Grundbuchamt die Eintragung nicht von der Beibringung der Urkunde über die Abtretung der Forderungen an den Dritten abhängig machen (RGZ 32 A 269).

dem Zinsen eingetragen werden sollen¹⁾. Auch können die Zinsen, die bisher gemäß § 1190 Abs. 2 BGB in den Höchstbetrag eingerechnet waren, ohne Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten nur vom Tage der Umwandlung an eingetragen werden (RGZ 25 A 173).

Die bis zum Tage der Eintragung der Umwandlung fälligen Zinsen dürfen auch dann nicht neben dem Kapitalbetrag eingetragen werden, wenn die im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten zustimmen (RGZ 31 A 337; 44 298). Die Sicherungshypothek kann in eine gewöhnliche Hypothek nicht nur für die festgestellte, sondern auch für eine andere Forderung des Gläubigers umgewandelt werden. Diese andere Forderung ist bestimmt zu bezeichnen; die Vorlegung einer Schuldburkunde ist nicht erforderlich (RGZ 31 A 337).

Ist der Geschäftsverkehr, zu dessen Sicherung die Höchstbetragshypothek bestellt ist, beendet und das Schlußguthaben festgestellt, so ist die bisher unbestimmte Forderung zu einer bestimmten geworden. Soweit das Schlußguthaben den eingetragenen Höchstbetrag nicht erreicht, unterliegt die Höchstbetragshypothek der freien Verfügung des Eigentümers. Über den eingetragenen Höchstbetrag hinaus haftet das Grundstück auch für gesetzliche Zinsen nicht (RGZ 35 A 317).

Ist eine Sicherungshypothek für eine auf Lebenszeit des Gläubigers beschränkte Forderung eingetragen, so kann, selbst wenn Rückstände nicht ausgeschlossen sind, die Hypothek nach Ablauf eines Jahres seit dem Tode des Gläubigers ohne Bewilligung seiner Erben auf Antrag des Grundstückseigentümers gelöscht werden (RGZ 34 A 312).

§ 117. Die Inhaber- und Orderhypothek.

Die Forderungen aus Inhaber- und Orderpapieren widerstreben ihrer auf leichte Übertragbarkeit gerichteten Natur nach der Verbindung mit Hypotheken. Bei der Schuldverschreibung auf den Inhaber ist der jeweilige Besitzer des Papiers zur Geltendmachung der Forderung legitimiert. § 793 BGB; die Rechte aus Orderpapieren gehen durch Indossament und Übergabe des indossierten Papiers auf den Erwerber über. § 364 HGB; Art. 9 ff. WD. Durch die Verbindung mit der nicht leicht begebaren Hypothek scheint die Umlauffähigkeit solcher Papiere gestört zu werden. Da sich aber das Bedürfnis nach hypothekarischer Sicherung jener Forderungen, besonders bei der Großindustrie und den Großgrundbesitzern, herausgestellt hat und in diesen Betrieben große, in gleichwertige Teilschuldverschreibungen zerlegte Kapitalien zu angemessenem Zinsfusse häufig nur bei hypothekarischer Sicherung zu erlangen sind, so ist in den §§ 1187—1189 BGB die Inhaber- und Orderhypothek in das Gesetz aufgenommen und in einer Weise geregelt, die die leichte Begebarkeit ermöglicht.

¹⁾ Über die Zulässigkeit dieser Umwandlung vgl. RG 60 243.

Die Übertragung der Inhaberschuldbriefforderung erfolgt einfach durch Übergabe der Inhaberschuldbriefschreibung; die sonst bei Übertragung von Hypotheken geltende Vorschrift des § 1154 Abs. 3 BGB findet keine Anwendung.

Die Orderrhypothek wird für eine Forderung aus einem Wechsel oder einem anderen Papier, das durch Indossament übertragen werden kann, bestellt; es kommen hauptsächlich die von einem Kaufmann ausgestellten, an Order lautenden Verpflichtungsscheine in Betracht. Die Orderrhypothek folgt im allgemeinen denselben Vorschriften wie die Inhaberschuldbriefhypothek. Bei der Eintragung muß „der erste Nehmer oder der durch Indossament legitimierte Inhaber des Papiers“ als Gläubiger eingetragen werden. Es genügt nicht, wenn nur der erste Nehmer des Papiers als Gläubiger eingetragen wird (RGZ 22 D 28; 35 B 29).

Bei der Eintragung einer Hypothek für indossabile kaufmännische Teilschuldbriefschreibungen genügt es, wenn der Gesamtbetrag der Hypothek unter Angabe der Anzahl, des Betrages und der Bezeichnung der Teile eingetragen wird.

Die Übertragung der Forderung, für die die Orderrhypothek besteht, bedarf ebenso wie bei der Inhaberschuldbriefhypothek nicht der Einigung der Beteiligten und der Eintragung in das Grundbuch, sondern durch Übergabe des mit Indossament versehenen Papiers geht das Recht über. Wer das gehörig indossierte Papier erwirbt, erwirbt nach § 1153 Abs. 1 BGB damit auch die Hypothek. Der legitimierte Inhaber des Papiers ist zugleich als Gläubiger bezüglich der Hypothek ausgewiesen. § 44 Abs. 1 BGB. Eine Eintragung des Übergangs der Hypothek auf einen neuen Gläubiger findet nicht statt.

Die Bildung von Eigentümergrundschulden erfolgt wegen des Wertpapiercharakters der Schuldbriefschreibung oder des Orderpapiers nur, wenn das einmal begebene Papier vernichtet oder für kraftlos erklärt wird; in den übrigen Fällen entstehen nur Eigentümerhypotheken. Hierbei ist § 1179 BGB anwendbar, und es genügt zur Eintragung der Vormerkung entgegen dem Wortlaut des § 44 Abs. 2 BGB statt der Bewilligung die Zustimmung des nach § 1189 BGB bestellten Vertreters (RGZ 50 198), so daß sich die Vorlage des Wertpapiers erübrigt.

§ 118. Die Zwangs- und Arresthypothek.

Die Zwangshypothek entsteht entweder durch Zwangsvollstreckung (Zwangshypothek im engeren Sinne) oder durch Vollziehung des dinglichen Arrestes (Arresthypothek).

Der Gläubiger, der einen vollstreckbaren Schultitel erlangt hat, kann sich wegen seiner Forderung aus dem Grundstück seines Schuldners gemäß § 866 ZPO unter anderem dadurch Befriedigung zu verschaffen suchen, daß er für seine Forderung eine Sicherungshypothek auf dem

Grundstück seines Schuldners eintragen läßt. Während der Dauer des Konkurses oder der Geschäftsaufsicht über den Schuldner ist die Eintragung zugunsten eines von dem Verfahren betroffenen Gläubigers unstatthaft. Dies ist von Amts wegen zu beachten. Erfolgt die Eintragung gleichwohl, so ist die Hypothek nichtig; es entsteht keine Eigentümergeundschuld (RG 50 223). Eine Beschlagnahme des Grundstücks gemäß den Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes macht die Eintragung der Zwangshypothek gegenüber demjenigen unwirksam, zu dessen Gunsten die Beschlagnahme erfolgt ist, und zwar auch dann, wenn der Eintragungsantrag bereits vor der Beschlagnahme gestellt war (RG 84 279 bis 281).

Soll eine Zwangshypothek eingetragen werden, so hat der Grundbuchrichter folgendes zu beachten:

1. Es muß der die Zwangshypothek beantragende Gläubiger gegen den Grundstückseigentümer einen zur Zwangsvollstreckung geeigneten Titel erlangt haben. Zu diesen Titeln gehören z. B. rechtskräftige oder vorläufig vollstreckbare Urteile der Gerichte, Vergleiche gemäß § 794 Nr. 1 ZPO, Kostenfestsetzungsbeschlüsse, Vollstreckungsbefehle, vollstreckbare Urkunden nach § 794 Nr. 5 ZPO u. a. Dem Grundbuchamt muß eine mit der Vollstreckungsklausel versehene Ausfertigung des Schuldtitels eingereicht werden.

2. Der an sich gemäß Nr. 1 zur Eintragung der Zwangshypothek geeignete Schuldtitel muß den Betrag von 300 Mark übersteigen. § 866 Abs. 3 ZPO¹⁾. Hierdurch soll die Zwangseintragung unerheblicher Forderungsbeträge tunlichst verhindert werden. Es dürfen nur die in einem und demselben Schuldtitel für einen einzigen Gläubiger festgestellten mehrfachen Forderungen (Hauptforderungen im Sinne des § 4 ZPO) zur Erreichung des eintragungsfähigen Mindestbetrages von mehr als 300 Mark zusammengerechnet werden; eine Zusammenrechnung von Forderungen aus mehreren Schuldtiteln zur Ermöglichung der Zwangseintragung ist also unzulässig (RG 20 A 111; RG 48 242; 84 272). Dasselbe gilt, wenn die den Gegenstand des vollstreckbaren Schuldtitels bildenden Forderungen verschiedenen Gläubigern

¹⁾ Die Zwangsvollstreckung durch Eintragung einer Sicherungshypothek auf Grund eines Urteils, durch das ein Schuldner zur Zahlung einer Geldsumme verurteilt ist, und eines Urteils, durch das der Eigentümer eines Grundstücks auf Grund des Anfecht. G. zur Duldung der Zwangsvollstreckung wegen jener Geldschuld in das Grundstück verurteilt ist, richtet sich gegen den Eigentümer des Grundstücks, nicht gegen den Schuldner als dessen früheren Eigentümer. Die Hypothek kann eingetragen werden, wenn die Geldforderung an den Schuldner nach § 4 ZPO 300 Mark übersteigt. Es genügt in dieser Hinsicht nicht, daß der Wert des Gegenstandes des Anfechtungsprozesses infolge der Ausdehnung der Duldungspflicht auf Zinsen und Kosten mehr als 300 Mark beträgt (RG 37 A 303).

zustehen und nur zusammen den Betrag von 300 Mark übersteigen¹⁾. Ebenso können die in einem Kostenfestsetzungsbeschlusse festgesetzten Kosten für sich allein, auch wenn die urteilsmäßige Hauptforderung durch Zwangseintragung bereits gesichert ist oder gesichert werden konnte, nur dann als Zwangshypothek eingetragen werden, wenn die festgesetzte Kostensumme 300 Mark übersteigt (RG 61 423; RGZ 20 A 113; 21 A 121). Dasselbe gilt auch für die Zwangseintragung von Grundsteuerforderungen. Ist auf Grund eines Schuldtitels ein Teilbetrag von über 300 Mark eingetragen worden, so darf der Gläubiger den Restbetrag desselben Schuldtitels dann nicht zur Eintragung bringen, wenn dieser den Betrag von 300 Mark nicht übersteigt (RGZ 40 301).

3. Die allgemeinen Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung müssen vorliegen. Es müssen also gemäß §§ 750 ff. ZPO insbesondere die Personen, für und gegen welche die Vollstreckung stattfinden soll, in dem Urteil oder in der diesem beigefügten Vollstreckungsklausel namentlich bezeichnet sein; ferner muß der Schuldtitel dem Schuldner zugestellt²⁾, der im Schuldtitel für den Beginn der Vollstreckung etwa bestimmte Kalendertag abgelaufen sein³⁾. Die Eintragung der Sicherungshypothek ist daher nur wegen bereits fälliger Forderungen zulässig. Wegen der künftig fällig werdenden Beträge kann nur die Eintragung einer Arresthypothek (vgl. unten) erwirkt werden (RGZ 26 A 297). Es muß ferner auch die dem Gläubiger etwa obliegende Sicherheit geleistet sein. Alles dies muß dem Grundbuchrichter durch Urkunden nachgewiesen werden. Auch ist zu beachten, daß die Vollstreckung aus Kostenfestsetzungsbeschlüssen, die nicht auf das Urteil gesetzt sind, und vollstreckbaren Urkunden (§ 794 Nr. 5 ZPO) nur beginnen darf, wenn der Schuldtitel mindestens drei Tage vorher zugestellt ist. § 798 ZPO. Nicht zu prüfen hat dagegen der Grundbuchrichter, ob die Vollstreckungsklausel zu Recht erteilt ist. — Hat sich der Eigentümer in einer nach § 794 Nr. 5 ZPO aufgenommenen Urkunde in Ansehung einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise unterworfen, daß die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde

¹⁾ Werden dem Grundbuchamt gleichzeitig zwei Schuldtitel vorgelegt, deren einer sich auf die mehr als 300 Mark betragende Hauptforderung und deren anderer sich auf die weniger als 300 Mark betragende Kostennebenforderung bezieht, so kann die Zwangssicherungshypothek für beide Beträge zusammen eingetragen werden (RGZ 32 A 309, OLG Hamburg).

²⁾ Nachweis der Zustellung von Anwalt zu Anwalt gemäß § 198 ZPO muß dem Grundbuchrichter genügen. Die vor der Zustellung des vollstreckbaren Titels erfolgte Eintragung einer Zwangssicherungshypothek ist unwirksam. Der Mangel wird jedoch durch die nachträgliche Zustellung des Titels geheilt. Die Heilung ist nur gegenüber denjenigen Personen ausgeschlossen, die inzwischen ein Recht am Grundstück erworben haben (RGZ 34 A 323).

³⁾ Eine unter Verletzung des § 752 ZPO eingetragene Zwangshypothek ist nichtig (RGZ 49 236).

gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zulässig sein soll (s. oben § 95), so bedarf es bei der Zwangsvollstreckung gegen einen späteren, im Grundbuch eingetragenen Eigentümer nicht der Zustellung der den Erwerb des Eigentums nachweisenden öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunde. § 800 Abs. 2 ZPO. Ist ferner dem Rechtsnachfolger des Gläubigers eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt, so ist die Zustellung der die Rechtsnachfolge nachweisenden öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunde nicht erforderlich, wenn der Rechtsnachfolger im Grundbuch eingetragen ist. § 799 ZPO.

4. Die Eintragung muß nach den Vorschriften der Grundbuchordnung zulässig sein (RGZ 26 A 244). Ist also z. B. der im Schuldtitel bezeichnete Schuldner zwar Eigentümer des Grundstücks, aber nicht als solcher eingetragen, so muß gemäß § 40 Abs. 1 GBO die Eintragung abgelehnt werden. Der Gläubiger kann aber gemäß § 14 GBO (vgl. oben § 34) die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung des Schuldners als Eigentümer bewirken und daraufhin die Zwangshypothek eintragen lassen. Eine Zwangshypothek kann auch an einem zu einer Vorerbschaft gehörenden Grundstück wegen einer gegen den Vorerben begründeten Forderung eingetragen werden; es muß aber zuvor der Vorerbe als Eigentümer und das Recht der Nacherben eingetragen werden. (Vgl. RGZ 27 A 133). — Die Eintragung einer Zwangshypothek ist ferner auf Grund eines gegen den Erblasser oder Nachlasspfleger vollstreckbaren Titels zulässig, wenn der Erblasser (nicht der Erbe) als Eigentümer eingetragen ist. Dasselbe gilt, wenn der Antrag auf einen gegen den Testamentsvollstrecker vollstreckbaren Titel gegründet wird, sofern der Titel gegen den Erben wirksam ist. § 41 GBO. Die vollstreckbare Ausfertigung muß aber nach § 750 ZPO gegen den Erben gerichtet sein.

5. Bei der Eintragung ist zu vermerken, daß sie im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgt (RGZ 49 228).

6. In den Bruchteil eines Grundstücks ist die Zwangsvollstreckung nach § 864 Abs. 2 ZPO nur zulässig, wenn der Bruchteil in dem Anteil eines Miteigentümers besteht oder wenn sich der Anspruch des Gläubigers auf ein Recht gründet, mit dem der Bruchteil als solcher belastet ist. Auf dem Anteil eines Miterben an einem Nachlassgrundstück kann daher eine Zwangshypothek nicht eingetragen werden; vgl. § 859 Abs. 2 ZPO und oben § 87 (RGZ 20 A 85). Ebenso wenig kann eine Zwangshypothek auf dem Bruchteil eines im Alleineigentum stehenden Grundstücks eingetragen werden (RGZ 23 A 230); vgl. oben § 87.

7. Der Antrag auf Eintragung der Zwangshypothek kann privatschriftlich unter Beifügung der Unterlagen, insbesondere des vollstreckbaren Titels und der Zustellungsurkunde, gestellt werden. Ein Bevollmächtigter braucht sich nach § 30 GBO nur durch eine privatschriftliche Vollmacht auszuweisen. Der Prozeßbevollmächtigte des Gläubigers

kann den Antrag auf Grund seiner Prozeßvollmacht stellen. Ist der vollstreckbare Titel im amtsgerichtlichen Verfahren ergangen, so genügt es, wenn der Prozeßbevollmächtigte in dem Titel als solcher bezeichnet ist; die Vorlegung der Vollmacht erübrigt sich, da im Amtsgerichtsprozeß die Bevollmächtigung von Amts wegen geprüft wird. Der Gläubiger kann die Eintragung einer Sicherungshypothek auch in Höhe eines geringeren als des in dem vollstreckbaren Schuldtitel angegebenen Betrags beantragen. Für einen solchen Antrag sowie für die Vollmacht zur Stellung eines solchen Antrags ist die Beobachtung der Formvorschriften des § 29 GBD nicht erforderlich (RGZ 37 A 299; 41 248; RG 71 315). Der Prozeß- und der Vollstreckungsrichter sind nicht antragsberechtigt.

Die Zwangshypothek wird gemäß § 866 ZPD stets als Sicherungshypothek in das Grundbuch eingetragen; die Erteilung eines Hypothekenbriefes ist also ausgeschlossen. Der Gläubiger kann nicht verlangen, daß statt einer Sicherungshypothek eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Sicherungshypothek eingetragen wird (RG 56 15; RGZ 21 A 324)¹. — Die Kosten des Eintragungsantrags des Prozeßbevollmächtigten des Gläubigers sind nicht eintragungsfähig, da das Grundstück schon kraft Gesetzes (§ 867 Abs. 1 Satz 3 ZPD) für diese Kosten haftet; vgl. auch oben § 62. Der Grundbuchrichter kann daher die Eintragung der Kosten, obwohl sie nicht ihrem Inhalt nach unzulässig ist, als unnötig ablehnen (RGZ 35 A 325). Dagegen bedürfen andere Kosten, z. B. die Kosten einer früheren fruchtlosen Zwangsvollstreckung, der besonderen Eintragung (RGZ 30 A 246). Wird diese abgelehnt, so steht dem Gläubiger hiergegen die Beschwerde nach § 71 GBD zu; der Schuldner kann gegen diese Kosteneintragung nur nach Maßgabe des § 71 Abs. 2 und § 54 GBD vorgehen. Zinsen, die als Nebenforderungen zuerkannt sind, dürfen nur als Nebenforderungen eingetragen werden; eine Kapitalisierung der Zinsen kann nur durch Vereinbarung zwischen Gläubiger und Schuldner erfolgen; denn sie bewirkt eine Umwandlung der Zinsforderung (RGZ 50 155). — Die Eintragung der Zwangshypothek ist auf dem vollstreckbaren Titel zu vermerken; der Titel ist sodann dem Gläubiger zurückzugeben. § 867 Abs. 1 ZPD. Soll die Forderung auf mehrere Grundstücke des Schuldners eingetragen werden, so ist ihr Betrag auf die einzelnen Grundstücke zu verteilen; die Größe der Teile bestimmt der Gläubiger durch formlosen Antrag (RG 71 312 gegen RGZ 33 A 301). § 867 Abs. 2 ZPD. Eine Gesamthypothek ist also bei Zwangshypotheken ausgeschlossen. Auf diese Teilbeträge findet die Vorschrift, daß die Zwangshypothek nur

¹) Wird auf Grund eines vollstreckbaren Titels in das Grundbuch eingetragen, daß „eine Judikatforderung“ vorgemerkt werde, so kann hierin die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek gefunden werden (RGZ 34 A 323).

für eine 300 Mark übersteigende Forderung eingetragen werden dürfe, keine Anwendung; hier entscheidet lediglich der Gesamtbetrag der Forderung, nicht der einzelne Teilbetrag (RG 84 276). Eine unter Verletzung des § 867 Abs. 2 ZPO eingetragene Gesamthypothek ist inhaltlich unzulässig und daher von Amts wegen zu löschen (RGZ 40 310; 49 232).

Die Eintragung von Sicherungshypotheken aus einem gegen mehrere grundbesitzende Gesamtschuldner ergangenen Urteil ist so zu gestalten, daß auf dem Gesamtgrundbesitz jedes einzelnen Gesamtschuldners die Gesamtschuldsumme, in der vom Gläubiger angegebenen Weise auf die Einzelgrundstücke verteilt, einzutragen und hierbei die Gesamtheit der verschiedenen Grundstücksmassen (Gesamtgrundbesitz) zu vermerken ist (RGZ 21 A 326; 22 A 173).

Die Eintragung einer Zwangshypothek wird dadurch nicht ausgeschlossen, daß für die betreffende Forderung bereits eine Vertragssicherungshypothek auf einem anderen Grundstück besteht. Es muß dann nur gemäß § 49 GPO die Mitbelastung auf jedem Grundstück von Amts wegen erkennbar gemacht werden (RGZ 48 262, Oberstes Landesgericht München, gegen RGZ 44 285). Dagegen ist fraglich, ob das Bestehen einer Verkehrshypothek die Eintragung der Zwangshypothek für dieselbe Forderung zuläßt. Während das Kammergericht sich bisher dagegen ausgesprochen hatte (RGZ 44 285; vgl. auch 48 265), hat das Reichsgericht die Frage nunmehr bejaht (RG 98 106), und zwar mit dem Hinzufügen, daß die Zwangshypothek in voller Höhe eingetragen werden kann, § 867 Abs. 2 ZPO also nicht anwendbar ist, gleichwohl aber eine Gesamthypothek nicht entsteht. Die Begründung des Reichsgerichts ist nicht überzeugend.

Wird durch eine vollstreckbare Entscheidung die zu vollstreckende Entscheidung oder ihre vorläufige Vollstreckbarkeit aufgehoben, oder die Zwangsvollstreckung für unzulässig erklärt oder deren Einstellung angeordnet, so erwirbt der Eigentümer des Grundstücks (d. h. der zur Zeit des Erwerbes der Hypothek der Eigentümer ist, RGZ 38 A 276; RG 78 403) die Hypothek. Das gleiche gilt, wenn durch eine gerichtliche Entscheidung die einstweilige Einstellung der Vollstreckung und zugleich die Aufhebung der erfolgten Vollstreckungsmaßregeln angeordnet wird oder wenn die zur Abwendung der Vollstreckung nachgelassene Sicherheitsleistung oder Hinterlegung erfolgt. § 868 ZPO. Der Eigentümer kann in diesen Fällen die Zwangshypothek auf seinen Namen umschreiben lassen oder auch an einen Dritten abtreten. § 868 findet auch auf die Arresthypothek Anwendung (§ 932 Abs. 2 ZPO).

Beispiel:

Am 25. April 1922 geht folgender Antrag beim Amtsgericht in Lobau ein:
Berlin, den 22. April 1922.

Als Prozeßbevollmächtigter des Gläubigers beantrage ich, unter Aberreichung der vollstreckbaren und dem Schuldner nach der beigefügten

Zustellungsurkunde zugestellten Ausfertigung des Urteils des Landgerichts in Felsheim vom 30. Mai 1921 wegen der in dem Urteil festgestellten Forderung von 2500 M. nebst 4% Zinsen seit dem 23. August 1920 und wegen 11,60 M. Gebühren, Schreibgebühren und Auslagen des Unterzeichneten für diesen Antrag, auf dem Grundstück des Schuldners, eingetragen im Grundbuch von Lobau Bd. II Bl. Nr. 67, eine Sicherungshypothek für den Gläubiger einzutragen.

Meine Bevollmächtigung ergibt sich aus der beigefügten Prozeßvollmacht.

Max Danziger,
Rechtsanwalt.

Der Amtsgerichtsrat Schmidt verzieht den Antrag mit dem Eingangsvermerk und stellt aus der Tabelle fest, daß der in dem Schuldtitel bezeichnete Schuldner als Eigentümer von Lobau Bd. II Bl. Nr. 67 eingetragen ist. Da ferner auch der Schuldtitel mit der Vollstreckungsklausel versehen und ordnungsmäßig zugestellt ist, auch die Schuldsomme 300 Mark übersteigt, so verfügt er:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. II Bl. Nr. 67
Abt. III Sp. 1 bis 4.

Sp. 1. 24.

Sp. 2. 1 bis 3.

Sp. 3 u. 4. 2500 (i. W.) Mark Sicherungshypothek nebst vier vom Hundert Zinsen seit dem 23. August 1920 aus dem vollstreckbaren Urteil des Landgerichts in Felsheim vom 30. Mai 1921 für den Kaufmann Karl Schlesinger in Berlin. Eingetragen am . . . April 1922.

2. Die Eintragung der Hypothek ist auf dem Schuldtitel zu vermerken. Der Schuldtitel ist sodann dem Rechtsanwalt Danziger zurückzugeben.

3. Begl. Abschrift des Schuldtitels mit Vollstreckungsklausel und Zustellungsurkunde z. d. A.

4. Bekanntmachung an:

a) den Eigentümer,

b) den Gläubiger,

c) den R.-A. Danziger mit dem Bemerken, daß dem weitergehenden Antrage auf Eintragung von 11,60 M. Gebühren, Schreibgebühren und Auslagen nicht stattgegeben werden konnte, weil das Grundstück gemäß § 1118 BGB auch ohne Eintragung für diese Kosten haftet. Die Eintragung der Kosten würde das Grundbuch unnötig belasten und ist daher unzulässig.

Lobau, 25. April 1922.

Schmidt.

Besonders häufig werden Zwangshypotheken im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens¹⁾ (Wdg vom 15. November 1899, GS S. 545) auf Antrag (nicht Ersuchen, RGZ 33 A 301) der Gerichtskassen zur Beitreibung der Gerichtskosten in das Grundbuch eingetragen. Ist der Antrag der Gerichtskasse ordnungsmäßig mit Siegel und Unterschrift versehen, so muß der Grundbuchrichter ihm stattgeben und darf nicht die Vollstreckbarkeit der Kostenforderung und die Zulässigkeit der Vollstreckung nachprüfen. Dem Antrag ist eine beglaubigte Abschrift

¹⁾ Dies ist bei der Eintragung ersichtlich zu machen (RGZ 49 228).

der Kostenrechnung beigelegt. Kassenordnung vom 28. März 1907 (ZMBI S. 125) § 40¹⁾. Diese Kostenrechnung und nicht der von der Gerichtskasse gestellte Antrag auf Eintragung einer Sicherungshypothek ist der Schuldtitel im Sinne des § 866 Abs. 3 ZPO (RGZ 25 A 176; 33 A 301). Das Fehlen dieser Rechnung ist aber kein Grund zur Zurückweisung des Eintragungsantrages. Ist aber die Beifügung nicht erfolgt, so müssen die in dem Antrag enthaltenen Kostenforderungen im einzelnen gemäß den Kostenrechnungen aufgeführt werden. Der Antrag ist dann gleichzeitig ein Erlaß für die Kostenrechnungen in ihrer Eigenschaft als Schuldtitel. Eine Kostenforderung, die ohne Nebenforderung 300 Mark nicht übersteigt, darf nicht eingetragen werden. § 866 Abs. 3 ZPO. § 40 Nr. 1 Kass.-Ordg. Eine Zusammenrechnung von mehreren Kostenrechnungen unter 300 Mark zur Erzielung einer Summe von 300 Mark oder mehr ist unzulässig, und zwar auch dann, wenn die Rechnungen über die Kosten verschiedener Instanzen desselben Prozesses lauten (RGZ 33 A 301); es dürfen vielmehr nur die in einer Kostenrechnung festgestellten mehreren Kostenansätze zur Erreichung des Mindestbetrages zusammengerechnet werden (RGZ 25 A 176)²⁾. Wird vom Gerichtsschreiber an Stelle mehrerer Einzelrechnungen gemäß § 12 Abs. 9 Kass.-Ordg. eine Gesamtkostenrechnung aufgestellt, so bildet diese den Schuldtitel im Sinne des § 866 Abs. 3 ZPO. Die Beiträge der in einer Kostenrechnung vereinigten Kosten- oder Stempelforderungen des preussischen Fiskus und des Reichsfiskus dürfen nicht zu dem Zwecke zusammengefaßt werden, um dadurch eine den Betrag von 300 Mark übersteigende Forderung zu schaffen. Dies gilt auch dann, wenn sowohl der preussische wie auch der Reichsfiskus durch die gleiche Gerichtskasse vertreten wird (RGZ 40 301). Sollen mehrere Grundstücke des Schuldners mit der Sicherungshypothek belastet werden, so sind die einzutragenden Teilbeträge bestimmt zu bezeichnen. Die Bezeichnung bedarf nicht der öffentlich beglaubigten Form (RG 71 312 gegen RGZ 33 A 304).

Über die Frage, was als Schuldtitel für die Beitreibung von Berufsgenossenschaftsbeiträgen und von Vorschüssen auf solche Beiträge gilt, vgl. RGZ 39 A 258 und 261. Eintragungen in diesem Falle erfolgen gebührenfrei (§ 115 RVO, Allg. Vfg. vom 27. Nov. 1893, ZMBI S. 342).

Ist der Schuldner nicht Eigentümer eines Grundstücks, hat er aber einen Anspruch gegen den eingetragenen Eigentümer auf Auflassung, so kann der Gläubiger den Anspruch des Schuldners pfänden lassen. Der eingetragene Eigentümer hat dann das Grundstück an einen vom Amtsgericht der belegenden Sache zu bestellenden Sequester als Vertreter des Schuldners aufzulassen. Mit dem Übergange des Eigentums auf den Schuldner erlangt der Gläubiger eine Sicherungs-

¹⁾ Über die Organisation und Geschäftsverwaltung der Gerichtskasse vgl. neuerdings die Allg. Vfg. vom 13. Juli 1920 (ZMBI S. 378 Nr. 205).

²⁾ Vgl. hierzu Mügel, Erläuterungsbuch zum Pr. ORO, 7. Aufl., Anm. 4 zu § 16.

hypothek für seine Forderung. Der Sequester hat die Eintragung der Sicherungshypothek zu bewilligen. § 848 ZPO.

Die Arresthypothek wird zur Vollziehung des Arrestes in ein Grundstück eingetragen. Sie ist eine Sicherungshypothek für die dem Arreste zugrunde liegende Forderung. Der Geldbetrag, durch dessen Hinterlegung die Vollziehung des Arrestes gehemmt und der Schuldner zu dem Antrag auf Aufhebung des vollzogenen Arrestes berechtigt ist, ist als der Höchstbetrag zu bezeichnen, für den das Grundstück haftet. § 932 Abs. 1 ZPO. Den Antrag auf Eintragung der Arresthypothek hat der Gläubiger (nicht etwa das Arrest- oder Vollstreckungsgericht) oder sein Bevollmächtigter beim Grundbuchamt unter Überreichung einer Ausfertigung des den Arrest anordnenden Urteils oder Beschlusses zu stellen. Die Stellung des Antrags auf Eintragung einer Arresthypothek gilt nur dann als Vollziehung des Arrestbefehls, wenn der Eintragung kein Hindernis entgegensteht; andernfalls gilt der Arrestbefehl erst mit der Hebung des Hindernisses als vollzogen (RGZ 31 A 331). In dem Antrage (nicht schon in dem Arrestbefehl) muß das Grundstück, auf das die Hypothek eingetragen werden soll, angegeben werden. Bei der Eintragung auf mehrere Grundstücke erfolgt eine Verteilung der Forderung nach Bestimmung des Gläubigers. §§ 932 Abs. 2, 867 Abs. 2 ZPO. Die Zustellung des Arrestbefehls an den Schuldner braucht nicht nachgewiesen zu werden, da die Vollziehung des Arrestes schon vor Zustellung des Befehls an den Schuldner zulässig ist. § 929 Abs. 3 ZPO. Da aber nach § 929 Abs. 2 ZPO die Vollziehung des Arrestbefehls unstatthaft ist, wenn seit dem Tage, an dem der Befehl verkündet oder der Partei, auf deren Gesuch er erging, zugestellt ist, ein Monat verstrichen ist, so hat der Grundbuchrichter den Tag der Verkündung des Arresturteils oder die Zustellung des Arrestbeschlusses an den Gläubiger zu prüfen. Die Forderung, die dem Arreste zugrunde liegt, muß 300 Mark übersteigen (RGZ 20 A 115). Im übrigen finden die für die Zwangshypothek gegebenen Vorschriften auch bei der Arresthypothek Anwendung; so ist z. B. auch die Eintragung der Arresthypothek auf dem Arrestbefehl zu vermerken.

Der in Spalte 3 und 4 Abt. III einzutragende Vermerk kann z. B. lauten:

3000 M. Sicherungshypothek zum Höchstbetrage von dreitausend Mark auf Grund des Arrestbefehls des Landgerichts in Felsheim vom 9. März 1922 eingetragen am 15. März 1922.

Eine Arresthypothek kann in eine Zwangsjicherungshypothek (§ 866 ZPO) umgewandelt werden. Hierzu bedarf es der Vorlegung des die Eintragungsbewilligung des Eigentümers ersetzenden vollstreckbaren Schuldtitels und eines unbeglaubigten Antrags des Gläubigers (RGZ 40 314).

Bei Aufhebung des Arrestbefehls fällt die Arresthypothek dem Eigentümer des Grundstücks zu. Hat ein Wechsel im Eigentum stattgefunden, so erwirbt der zur Zeit der Aufhebung des Arrestbefehls vorhandene

Eigentümer die Hypothek. Das gleiche gilt, wenn der Tatbestand des § 1163 Satz 2 BGB vorliegt, während im Falle des § 1163 Satz 1 BGB der frühere Eigentümer Inhaber der Hypothek wird (§ 932, Abs. 2, 868 ZPO, RG 78, 398; RGZ 38 A 276).

§ 119. Die Gesamthypothek.

Von einer Gesamthypothek spricht man, wenn für eine Forderung eine Hypothek an mehreren Grundstücken besteht und jedes Grundstück für die ganze Forderung haftet. § 1132 Abs. 1 BGB. Eine Gesamthypothek liegt auch dann vor, wenn mehrere Bruchteile eines Grundstücks, die verschiedenen Personen zustehen, Gegenstand der Belastung sind. Ferner verwandelt sich eine Einzelhypothek in eine Gesamthypothek, wenn der Alleineigentümer des Grundstücks Bruchteile des letzteren veräußert (RGZ 30 A 258). Die Eintragung zweier selbständiger Einzelhypotheken für dieselbe Forderung ist unzulässig (RGZ 35 A 310). Eine Gesamthypothek kann zwar auf dem einen Grundstück einen weiteren Umfang als auf dem anderen Grundstück haben. Sie muß dagegen ihrem Inhalte nach einheitlich gestaltet sein. Die Kündigungsbedingungen müssen daher für alle Grundstücke die gleichen sein (RGZ 40 299). Eine Gesamthypothek kann nicht in der Weise eingetragen werden, daß das eine mithaftende Grundstück mit einer Verkehrshypothek, das andere mit einer Sicherungshypothek (RGZ 22 A 164) oder das eine mit einer Buch-, das andere Grundstück mit einer Briefhypothek (RG 77 175) belastet wird. Die Bewilligung, daß eine bereits eingetragene Buchhypothek auf einem weiteren Grundstück eingetragen werde, braucht nicht die Ausschließung der Erteilung des Hypothekenbriefes zu enthalten. Eine Gesamthypothek kann nicht mit der Maßgabe eingetragen werden, daß der Gläubiger seine Befriedigung aus dem einen Grundstück nur insoweit suchen dürfe, als sie aus dem anderen Grundstück nicht zu erlangen ist (RGZ 35 A 310). Die Eintragung einer Zwangshypothek wird dadurch nicht ausgeschlossen, daß für die betreffende Forderung bereits eine Vertragshypothek auf einem anderen Grundstück besteht¹⁾.

Eine Belastung mehrerer Grundstücke mit Einzelhypotheken wegen derselben Forderung ist dem Gesetz unbekannt, und zwar ohne Unterschied, ob sie ausschließlich auf Grund einer Einigung oder ausschließlich im Wege der Zwangsvollstreckung oder zum Teil auf dem einen, zum Teil auf dem anderen Wege erfolgt ist (vgl. jedoch RG 98 106). Mehrere Hypotheken können nicht zu einer einheitlichen Hypothek vereinigt werden (RGZ 33 A 330, Oberstes Landesgericht München).

¹⁾ RGZ 25 A 294; RG 98 106; a. M. RGZ 44 285, wo angenommen wird, daß die Verbindung einer Vertragshypothek und einer Zwangshypothek zu einer Gesamthypothek unzulässig ist, gleichviel ob die Vertragshypothek eine Verkehrshypothek oder eine Sicherungshypothek ist. (Vgl. oben § 118 Nr. 7 Abs. 4, S. 256).

Eine Gesamthypothek kann nicht von dem Hypothekengläubiger dahin vervielfältigt werden, daß er dem Hypothekenrecht an dem einen und dem Recht an dem anderen belasteten Grundstück einen verschiedenen Inhalt gibt. Unzulässig ist auch, daß von einer Gesamthypothek die Hypothekenforderung lediglich mit dem Hypothekenrecht an dem einen der mehreren verhafteten Grundstücke im Wege der Zwangsvollstreckung durch Pfändungsbeschluß und Eintragung gepfändet wird (RGZ 33 A 297).

Bei Eintragung einer Gesamthypothek ist auf dem Blatte jedes Grundstücks die Mitbelastung der übrigen von Amts wegen erkennbar zu machen. § 49 GBO. Die Unterlassung des Vermerks der Mithaft kann weittragende Folgen haben; denn es bestehen dann nach dem Grundbuch mehrere formell selbständige Hypotheken, die in der Hand gutgläubiger Erwerber auch materielle Selbständigkeit erlangen können.

Beispiel:

Bewilligt und beantragt der Eigentümer der drei Grundstücke Lobau Bd. XII Bl. Nr. 136, XV Bl. Nr. 180 und XXII Bl. Nr. 343 die Eintragung einer Darlehns Gesamthypothek von 10000 Mark auf die drei Grundstücke, so lautet die Verfügung:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau:

- a) Bd. XII Bl. Nr. 136,
- b) Bd. XV Bl. Nr. 180,
- c) Bd. XXII Bl. Nr. 343.

Abt. III Sp. 1 bis 4.

Sp. 1. 12 bzw. 4 bzw. 7.

Sp. 2. 1 bis 3 bzw. 2 bzw. 1.

Sp. 3 u. 4. 10000 (i. W.) Mark Darlehn, mit fünf vom Hundert jährlich vom 1. Juli 1928 ab in halbjährlichen Teilen verzinslich, rückzahlbar drei Monate nach Kündigung, für den Kaufmann Karl Reiche in Lobau.

Die Grundstücke:

bei a: Bd. XV Bl. Nr. 180 und Bd. XXII Bl. Nr. 343,

bei b: Bd. XII Bl. Nr. 136 und Bd. XXII Bl. Nr. 343,

bei c: Bd. XII Bl. Nr. 136 und Bd. XV Bl. Nr. 180

haften mit. Eingetragen am . . . Juli 1928.

2. Gesamthypothekenbrief zu bilden, mit einer Ausfertigung der Schuldburkunde zu verbinden und an den Gläubiger zu senden.

3. Bekanntmachung an:

- a) den Eigentümer,
- b) den Gläubiger.

4. Nachricht wegen der Mithaft zu den Grundakten von Bd. XV Bl. Nr. 180 und Bd. XXII Bl. Nr. 343¹⁾.

Lobau, 11. Juli 1928.

Schmidt.

Der Schlußvermerk zu 1. kann auch auf allen Grundbuchblättern gleichmäßig lauten:

Eingetragen bei Bd. XII Bl. Nr. 136, Bd. XV Bl. Nr. 180 und Bd. XXII Bl. Nr. 343 des Grundbuchs von Lobau am . . . Juli 1928.

¹⁾ Die Verfügung ergeht bei den Grundakten von Lobau Bd. XII Nr. 136; hier bleiben auch die Eintragungsunterlagen.

Wird mit einem an einem Grundstück bestehenden Recht nachträglich noch ein anderes Grundstück belastet, so ist ebenfalls die Mitbelastung auf dem Blatte jedes Grundstücks erkennbar zu machen. § 49 GBD.

Ist ein Brief gebildet, so ist, sofern nicht die Erteilung eines neuen Briefes über die Gesamthypothek beantragt wird, die Mitbelastung auf dem bisherigen Briefe zu vermerken und zugleich der Inhalt des Briefes in Ansehung des anderen Grundstücks nach § 57 GBD zu ergänzen. § 63 GBD.

Ist also z. B. eine Darlehnsbriefhypothek von 20000 Mark auf Lobau Bd. I Bl. Nr. 6 eingetragen und verpfändet der Eigentümer das ihm ebenfalls gehörige Grundstück Lobau Bd. II Bl. Nr. 62 nachträglich auch noch für dieselbe Darlehnsforderung, so wird verfügt:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau
 - a) Bd. I Bl. Nr. 6,
 Abt. III Spalte Veränderungen (5 bis 7):
 Nr. 12. 20000 M. Das Grundstück Lobau Bd. II Bl. Nr. 62
 haftet mit. Eingetragen am . . . September 1927.
 - b) Bd. II Bl. Nr. 62,
 Abt. III Sp. 1 bis 4.
 Sp. 1. 6.
 Sp. 2. 1 bis 5.
 Sp. 3 u. 4. 20000 (i. M.) Mark Darlehn, mit fünf vom
 Hundert vom 1. Oktober 1926 ab in jährlichen Teilen verzinslich,
 rückzahlbar drei Monate nach Kündigung, für den Bäckermeister
 Karl Scheffler in Lobau. Eingetragen bei Bd. I Bl. Nr. 6 am
 23. August 1926 und hierher zur Mithaft übertragen am . . . Sep-
 tember 1927.
2. Die Mitbelastung ist auf dem bisherigen Hypothekenbrief zu
 vermerken und der Inhalt des Briefes in Ansehung des Grund-
 stücks Lobau Bd. II Bl. Nr. 62 gemäß § 57 GBD zu ergänzen¹⁾;
 der Brief ist sodann dem Gläubiger auszuhändigen.
3. Bekanntmachung an:
 - a) den Eigentümer,
 - b) den Gläubiger.
4. Nachricht zu den Grundakten von Lobau Bd. II Bl. Nr. 62.
 Lobau, 22. September 1927.

Schmidt.

Ähnlich ist zu verfahren, wenn im Falle der Übertragung eines Grundstücksteils auf ein anderes Grundbuchblatt ein eingetragenes Recht mitübertragen wird. § 49 GBD. Dies kommt oft bei den sogenannten Parzellierungen vor, bei denen von dem Stammgrundstück ein Teil abgeschrieben und als selbständiges Grundstück auf ein neues Grundbuchblatt übertragen wird; vgl. oben § 73.

Der Gläubiger der Gesamthypothek ist nach § 1132 Abs. 2 BGB berechtigt, den Betrag der Forderung auf die einzelnen Grundstücke in

¹⁾ Es könnte auch die Erteilung eines neuen Briefes über die Gesamthypothek beantragt werden. § 63 GBD.

der Weise zu verteilen, daß jedes Grundstück nur für den zugetheilten Betrag haftet. Es genügt, daß er zu diesem Zwecke dem Grundbuchamt eine bezügliche Erklärung in der Form des § 29 GBD¹⁾ einreicht. Der Eigentümer kann dieser Verteilung nicht widersprechen, er braucht also keine Zustimmung hierzu nicht zu geben; er braucht auch der Löschung von Teilbeträgen auf den einzelnen Grundstücken, die eine Folge der Verteilung ist, nicht zuzustimmen (RG 70 91; RGZ 37 A 307)²⁾. Auf diese Weise wird die Gesamthypothek in Einzelhypotheken umgewandelt. Die Mithaft der einzelnen Grundstücke muß natürlich in diesem Falle auch ohne besonderen Antrag gelöscht werden. Der über die Gesamthypothek etwa gebildete Brief ist vorzulegen; er wird unbrauchbar gemacht und statt dessen über jeden Teilbetrag ein neuer Brief gebildet. § 64 GBD.

Der Gläubiger kann auch die Entlassung der mithaftenden Grundstücke nur in Höhe eines bestimmten Betrages aussprechen, so daß die ursprüngliche Gesamthypothek teilweise Einzelhypothek wird oder daß die Zahl der gesamthaftenden Grundstücke sich vermindert, wie dies z. B. eintritt, wenn von den für eine Hypothek von 10000 Mark haftenden drei Grundstücken a, b und c, zwei (b und c) in Höhe von 5000 Mark entpfändet werden; es ist dann eine Gesamthypothek von 5000 Mark auf a, b und c und eine Einzelhypothek von 5000 Mark auf a vorhanden. Ebenso würden, wenn der Gläubiger einer auf drei Grundstücken eingetragenen Gesamthypothek bezüglich eines Grundstücks den Zinssatz ermäßigte, für die Zinsen in dem früheren Umfange nur noch zwei Grundstücke haften (RGZ 21 A 168).

Der Gläubiger darf aber nicht die Forderungen vervielfältigen; er darf also nicht etwa die Forderung an dem einen Grundstück abtreten und an dem anderen zurückbehalten (RGZ 21 A 168). Die eine Vervielfältigung eines Gesamtrechts bedeutende, auf dem Blatte nur eines Grundstücks bewirkte Eintragung einer Rechtsänderung ist inhaltlich unzulässig, und es ist weder eine spätere Nachholung der fehlenden Eintragungen noch eine Heilung der Unzulässigkeit durch einen späteren Rechtsakt möglich (RGZ 44 182ff.).

Über den Fall, daß die mehreren, zur Mitbelastung bestimmten Grundstücke in den Bezirken verschiedener Grundbuchrichter desselben Gerichts oder verschiedener Gerichte liegen, vgl. oben § 6.

Unzulässig ist eine Gesamthypothek bei Zwangshypotheken; vgl. oben § 118.

Mehrere Pfandrechte an einer Gesamthypothek müssen auf dem einen Grundstück denselben Rang haben wie auf dem anderen Grundstück.

¹⁾ Vgl. jedoch RG 71 312.

²⁾ Erforderlich ist natürlich stets die Zustimmung eines etwa an der Gesamthypothek als Pfandgläubiger, Nießbraucher usw. Berechtigten.

Andernfalls sind die Eintragungen nach ihrem Inhalt unzulässig und von Amts wegen zu löschen (RGZ 39 A 248).

Soweit eine Mitbelastung erlischt, ist dies von Amts wegen zu vermerken. Entläßt also z. B. der Gläubiger einer auf den Grundstücken Lobau Bd. I Bl. Nr. 3 und Bd. XX Bl. Nr. 3 und Bd. XX Bl. Nr. 493 haftenden Gesamthypothek von 20000 Mark das letztgedachte Grundstück aus der Mithaft (RGZ 21 A 169; 45 251), so ist zu verfügen:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau.

a) Bd. I Bl. Nr. 3.

Abt. III Spalte 5 bis 7.

Nr. 10. 20000 Mark. Die Mithaft des Grundstücks Erbau Bd. XX Bl. Nr. 493 ist erloschen. Eingetragen am . . . Juni 1922.

b) Bd. XX Bl. Nr. 493.

Abt. III Sp. Löschung.

Nr. 4. 20000 Mark. Hier gelöscht am . . . Juni 1922.

2. usw.

Kraft Gesetzes erlischt die Mithaft in den Fällen der §§ 1173, 1174 Abs. 1, 1181 Abs. 2 BGB. Mit Rücksicht auf §§ 1173 Abs. 2 und 1182 BGB kann dann, wenn der Eigentümer eines der belasteten Grundstücke den Gläubiger befriedigt oder dessen Befriedigung aus einem der Grundstücke im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgt, das Erlöschen der Mithaft der anderen Grundstücke nur dann eingetragen werden, wenn feststeht, daß jenem Eigentümer gegen Eigentümer der anderen Grundstücke keine Ersatzansprüche zustehen (RGZ 24 A 255; 42 274¹⁾). Wird eins der belasteten Grundstücke in der Zwangsversteigerung dem Hypothekengläubiger zugeschlagen, so liegt der Tatbestand des § 1173 Abs. 1 Satz 2 nicht vor (RGZ 51 299). Die Gesamthypothek bleibt vielmehr bestehen (vgl. auch RG 77 149 für den Fall des rechtsgeschäftlichen Erwerbs eines der belasteten Grundstücke durch den Gläubiger).

Sind in den Fällen der §§ 1173, 1174, 1182 Ersatzansprüche begründet, so erwirbt der Berechtigte die Hypothek an dem Grundstück des ersatzpflichtigen Eigentümers als Hypothek für seine Ersatzforderung (RG 81 71). Ob ihm daneben noch gemäß § 1143 BGB die ursprüngliche Hypothekenforderung zusteht, ist zweifelhaft (vgl. RGZ 42 274). Verzichtet der Gläubiger auf die Gesamthypothek an einem der belasteten Grundstücke, so bedarf es zu der entsprechenden Löschung der Hypothek nicht der Zustimmung des Grundeigentümers. Der Gläubiger einer Nachhypothek ist berechtigt, diese Löschung zu beantragen (RGZ 47 207).

¹⁾ Betrifft bei einer Gesamthypothek das gemäß § 1170 BGB ergehende Ausschlußurteil nur eines oder einige der belasteten Grundstücke, so erlischt die Hypothek an diesen Grundstücken (RGZ 34 A 301). § 1175 Abs. 2 BGB.

§ 120. Die Vormerkungen der dritten Abteilung.

Über die Vormerkungen ist das in § 83 Gesagte zu vergleichen. Hier ist über die in die dritte Abteilung einzutragenden Vormerkungen noch folgendes zu bemerken:

Vormerkungen können auch eingetragen werden, um den Anspruch auf Belastung des Grundstücks mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld, Sicherungshypothek¹⁾, ferner den Anspruch auf Abtretung, Verpfändung, auf Änderung der Zins- und Zahlungsbestimmungen und des Ranges, auf Entpfändung eines Grundstücksteils unter gewissen Voraussetzungen, sowie auf Löschung einer Hypothek usw. zu sichern (RG 52 3; RGZ 23 A 152; 25 A 170). Mit der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Hypothek kann einer Hypothek der Vorrang eingeräumt werden (RGZ 22 A 311).

Die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Vorrangs einer Hypothek vor einer künftigen Eigentümergrundschuld ist unzulässig (RG 84 78; a. M. Oberstes Landesgericht München, RGZ 46 262). Dagegen ist vormerkungsfähig die Verpflichtung des Eigentümers „einem anderen“ gegenüber, die Hypothek löschen zu lassen, wenn sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt; die Vormerkung dient dann zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung. § 1179 BGB. Unter dem „anderen“ des § 1179 BGB ist auch der Hypothekengläubiger, für den die Verpflichtung erst in Zukunft Interesse erlangen kann, zu verstehen (RG 52 5); diese Vormerkung ist also nicht nur zugunsten eines nachfolgenden Hypothekengläubigers, sondern auch zugunsten dessen zulässig, der ein nachstehendes Recht, insbesondere eine Nachhypothek erst erwerben will. § 1179 enthält eine Ausnahme von der allgemeinen Vorschrift des § 883 BGB, aus der zu entnehmen ist, daß von der Vormerkung ein gegenwärtiges eingetragenes Recht betroffen sein muß (RG 72 277). Eine Ausdehnung der Ausnahmegvorschrift auf andere Fälle ist unzulässig (RGZ 45 268). Die Vormerkung des § 1179 BGB soll dem Hypothekengläubiger das Vorrücken seiner Post durch eine den Ausschluß der Eigentümerhypothek betreffende Vereinbarung sichern. Sie kann nicht auch eine Verpflichtung sichern, die Hypothek löschen zu lassen, wenn sie außer dem Eigentümer einem Dritten zufalle. Sie kann auch nur bei einer schon gebuchten Hypothek, nicht aber für den Fall eingetragen werden, daß eine Hypothek mit gleichem oder besserem Range wie die Post, zu deren Gunsten die Vor-

¹⁾ Ist in einem Vertrag über die Bebauung mehrerer selbständiger Grundstücke die Vergütung einheitlich für die gesamten Bauarbeiten vereinbart, so kann der Unternehmer die Einräumung einer Gesamtsicherungshypothek an den bebauten Grundstücken verlangen. Die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung dieses Anspruchs kann im Wege der einstweiligen Verfügung bei den sämtlichen bebauten Grundstücken angeordnet werden (RGZ 36 A 259).

merkung bewilligt ist, künftig einmal entstehen sollte (RGZ 23 A 154). Zur Eintragung dieser Vormerkung ist die Bewilligung des Hypothekengläubigers nicht erforderlich; es genügt vielmehr die Bewilligung und der Antrag des Grundstückseigentümers (RGZ 26 A 161).

Weiterhin ist zu erwähnen der Bauvermerk nach § 11 des Gesetzes über die Sicherung der Buchforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. S. 449), der auf Ersuchen der Baupolizeibehörde (§ 16) einzutragen ist und die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Baugläubiger auf Eintragung einer Bauhypothek hat.

Eine Vormerkung ist auch zulässig zur Sicherung des Anspruchs eines Hypothekengläubigers auf Bestellung der Hypothek im Falle ihrer Vereinigung mit dem Eigentum als Sicherungshypothek für alle Ansprüche, die demselben Gläubiger außer der Forderung, für die Hypothek bestellt ist, erwachsen werden (RGZ 25 A 166)¹⁾.

Zur Sicherung des Anspruchs des Eigentümers gegen einen Hypothekengläubiger auf Einräumung des Vorranges für eine künftige Hypothek kann eine Vormerkung auch dann eingetragen werden, wenn die Bestimmung des Betrags der künftigen Hypothek dem Ermessen eines Sachverständigen überlassen ist (RGZ 31 A 321).

Dagegen ist nicht zulässig die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung der Pfändung und Überweisung einer Hypothek und darf auch nicht auf Ersuchen des Gerichts erfolgen, das die Eintragung solcher Vormerkung durch einstweilige Verfügung angeordnet hat (RGZ 33 A 272).

In der Bewilligung der Eintragung einer Vormerkung muß außer dem Inhalt des zu sichernden Anspruchs auch sein Grund näher angegeben sein (RGZ 32 A 213).

Die Vormerkungen werden in den Spalten 1 bis 4 der Abt. III, und zwar Spalte 3 (Halbspalte), eingetragen, wenn die Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Hypothek usw., und in den Spalten 5 bis 7, wenn die Sicherung des Anspruchs auf Abtretung, Verpfändung, Löschung usw. der Hypothek usw. vorgemerkt werden soll. § 14 AllgVfg Die Halbspalte 3 bleibt bei den erstgedachten Eintragungen für die künftige endgültige Eintragung frei. Hat seit Eintragung einer Vormerkung ein Eigentumswechsel stattgefunden, so ist zur Umschreibung der Vormerkung in eine endgültige Hypothek die Bewilligung des persönlich verpflichteten Schuldners, gegen den die Vormerkung gerichtet war, und nach § 888

¹⁾ Die zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Sicherungshypothek im Grundbuch eingetragene Vormerkung kann nur auf Grund der Bewilligung des Eigentümers oder eines diesen zur Abgabe der Bewilligung verurteilenden rechtskräftigen Urteils, nicht aber auf Grund eines den Eigentümer zur Zahlung der Schuld verurteilenden Urteils in eine Sicherungshypothek umgeschrieben werden (RGZ 36 A 253).

BGB, § 19 GbD die Zustimmung des derzeitigen Eigentümers erforderlich (RG 53 28). Der Schuldgrund braucht bei der Eintragung der Vormerkung nicht angegeben zu werden. Besondere Urkunden werden über die in den Spalten 1 bis 4 einzutragenden Vormerkungen nicht gebildet. Soll bei einer Briefhypothek eine Vormerkung in den Spalten 5 bis 7 eingetragen werden, so muß nach § 42 GbD der Brief vorgelegt werden; auf dem Briefe wird nach § 62 GbD die Eintragung der Vormerkung vermerkt (RGZ 21 A 175, 286; 27 A 82). Der Brief ist auch dann vorzulegen, wenn bei der Hypothek eine Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs des Hypothekengläubigers auf eine Verbesserung seines Rechtes, z. B. auf eine Zinserhöhung, eingetragen werden soll (RGZ 44 250). Der Brief ist ferner vorzulegen, wenn es sich um die Eintragung des durch eine einstweilige Verfügung angeordneten Widerspruchs, der sich gegen die Übertragung einer Briefhypothek richtet, handelt (RGZ 38 A 294). Die Vorschrift des § 42 GbD ist aber eine bloße Ordnungsvorschrift. Erfolgt also die Eintragung ohne Vorlegung des Briefes, so ist sie materiell wirksam, wenn das Gläubigerrecht im Zeitpunkt der Eintragung wirklich bestand (RGZ 27 A 82). Die nachträgliche Vorlegung des Briefes kann nicht erzwungen werden (RGZ 38 A 294).

Beispiel:¹⁾

Der Maurermeister Friedrich Köppen in Lobau hat durch seinen Bevollmächtigten, Rechtsanwalt Koch, gegen den Rentner Paul Wolff, als den eingetragenen Eigentümer des Grundstücks Lobau Bd. IV Bl. Nr. 404, auf Grund der §§ 648, 885 BGB wegen seiner Baugeldforderungen in Höhe von 8500 Mark nebst 4% Zinsen seit dem 1. April 1920 eine einstweilige Verfügung des Landgerichts in Felsheim des Inhalts erwirkt, daß die Eintragung einer Vormerkung zur Erhaltung des Anspruchs auf Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe von 68 500 Mark im Grundbuch von Lobau Bd. IV Bl. Nr. 404 angeordnet wird. Auf Grund dieser einstweiligen Verfügung beantragt der Rechtsanwalt Koch²⁾ in privatschriftlicher Form die angeordnete Eintragung bei dem Amtsgericht in Lobau.

Der Amtsgerichtsrat Schmidt stellt fest, daß Wolff Eigentümer des bezeichneten Grundstücks ist und, da er die Rechtmäßigkeit der einstweiligen Verfügung nicht nachzuprüfen hat, sich auch sonst keine Bedenken ergeben, so verfügt er:

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. IV Bl. Nr. 404
Abt. III Sp. 1 bis 4.

Sp. 1. 27.

Sp. 2. 1 und 2.

Sp. 3 und (Halbspalte) 4. 68 500 Mark. Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Sicherungshypothek im Betrage von achtundsechzigtausendfünfhundert Mark

¹⁾ Das Beispiel setzt voraus, daß nicht in Lobau der 2. Abschnitt des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. S. 449) im Wege der Vdg (§ 9) eingeführt worden ist.

²⁾ An Stelle des Gläubigers konnte nach § 941 BPD auch das Landgericht in Felsheim das Grundbuchamt um die Eintragung ersuchen.

nebst 4% Zinsen seit dem 1. April 1920 für den Maurermeister Friedrich Köppen in Lobau unter Bezugnahme auf die einstweilige Verfügung des Landgerichts in Felsheim vom 23. Mai 1921 eingetragen am . . . Mai 1921.

2. Bekanntmachung an:

- a) den Eigentümer,
- b) den Gläubiger.

3. Einstw. Vfg. z. d. A.

Lobau, 27. Mai 1921.

Schmidt.

Die künftige endgültige Eintragung in der zweiten Hälfte der Spalte 3 würde, indem die linke Halbspalte rot unterstrichen wird, etwa lauten:

Umgeschrieben in eine Sicherungshypothek für eine Baugeldforderung von achtundsechzigtausendfünfhundert Mark nebst vier vom Hundert Zinsen seit dem 1. April 1920 für den Maurermeister Friedrich Köppen in Lobau unter Bezugnahme auf das rechtskräftige Urteil¹⁾ des Landgerichts in Felsheim vom 22. September 1921 eingetragen am . . . November 1921.

Zweifelhaft ist, ob der Grundbuchrichter dem Antrage auch hätte stattgeben müssen, wenn der Anspruch Köppens nur 300 Mark oder weniger betragen hätte. Da eine unfreiwillige, im Wege der Zwangsvollstreckung aus der einstweiligen Verfügung herbeizuführende Eintragung erstrebt wird, so könnte man gemäß § 866 Abs. 3 ZPO die Vormerkung in diesem Falle für unzulässig halten. § 866 Abs. 3 ZPO ist aber auf das Gebiet der Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen zu beschränken und nicht auf Vollstreckung von Schuldtiteln anwendbar, die eine Individualleistung, z. B. den Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek, sichern wollen; es ist sonach einem Ersuchen auch stattzugeben, wenn die Vormerkung eine hinter 300 Mark zurückbleibende Forderung zum Gegenstand hat (RGZ 21 A 96).

§ 121. Der Hypotheken-, der Grundschuld- und der Rentenschuldbrief.

Die Briefe werden vom Grundbuchamt erteilt²⁾. Sie sind am Kopfe mit dem Preussischen Adler und einer Überschrift zu versehen, die die Bezeichnung „Preussischer Hypothekenbrief“, „Preussischer Grundschuldbrief“ oder „Preussischer Rentenschuldbrief“ enthält. Dahinter wird die Hypothek usw. nach dem Grundbuch, den Nummern des Bandes und Blattes, der Eintragungsnummer und dem Geldbetrag aufgeführt.

¹⁾ Dies Urteil würde auf Erteilung der Umschreibungsbewilligung lauten (RGZ 36 A 253).

²⁾ Über die Weitergeltung älterer Briefe vgl. oben § 85.

³⁾ Der Richter muß außer den Entwurf des Gerichtsschreibers auch die Ausfertigung des Hypothekenbriefes selbst prüfen (RG 77 423).

Liegen die Voraussetzungen zu I der AllgVfg vom 25. Januar 1921 (ZMBl S. 76) vor, so sind die Briefe sowie die nachträglich auf sie gesetzten Bemerkungen von dem Grundbuchführer und einem zweiten Gerichtsschreibereibeamten oder Kanzleibeamten zu unterschreiben.

Der Eingang eines Hypothekenbriefes lautet also z. B.:

(Ablser.)
Preussischer Hypothekenbrief
über
die im Grundbuch von Lobau
Bd. II Bl. Nr. 23 Abteilung III Nr. 3
eingetragenen 10000 Mark.

Es folgen sodann:

- a) Der Inhalt der Eintragung. Hier wird unter Anführung der Eintragsnummer der ganze unverkürzte Inhalt der die Hypothek usw. betreffenden Eintragungen vermerkt. Hierbei muß auch ein ausdrücklicher Vermerk über den Vorrang aufgenommen werden, mit dem etwa das Recht vor einem früher eingetragenen Recht eingetragen ist, obwohl dieses in dem Briefe nicht aufgeführt wird (RGZ 35 A 294; 45 291; s. unter d). Soweit zur Ergänzung einer Eintragung auf eine Urkunde Bezug genommen ist, wird auch der Inhalt dieser Urkunde mitgeteilt; ist aber die Urkunde über die Forderung mit dem Briefe verbunden, so wird der Inhalt der Urkunde in den Brief nicht aufgenommen.

Beispiel:

Inhalt der Eintragung:

Nr. 3. 10000 (zehntausend) Mark Darlehn, mit vier vom Hundert jährlich vom 1. April 1922 ab in halbjährlichen Teilen verzinslich und sechs Monate nach Kündigung rückzahlbar, für den Gastwirt Karl Krause in Lobau eingetragen am 3. Mai 1922.

- b) Die Bezeichnung des belasteten Grundstücks nach dem Inhalt des Grundbuchs, also insbesondere die Angabe der Beschaffenheit des Grundstücks (Wohnhaus, Bauerngut usw.), seine Katasterbezeichnung, Größe, Grundsteuerreinertrag, Gebäudesteuer-
nutzungswert nebst den Nummern der Grundsteuermutterrolle und der Gebäudesteuerrolle, endlich auch die letzten im Grundbuch vermerkten Erwerbspreise, falls der Erwerb nicht zehn Jahre zurückliegt, sowie die etwa eingetragenen Schätzungs- oder Versicherungssummen mit Angabe des Jahres.

Beispiel:

Belastetes Grundstück.

1. Das im Bestandsverzeichnis unter Nr. 1 verzeichnete, in Lobau belegene Wohnhaus mit Hofraum, Kartenblatt 2 Parzelle $\frac{152}{67}$ von 6 a 17 qm mit 360 Mark Gebäudesteuernutzungswert; Grundsteuermutterrolle Art. 63, Gebäudesteuerrolle Nr. 61. Feuerversicherungssumme im Jahre 1921: 25000 Mark.
2. Der im Bestandsverzeichnis unter Nr. 3 verzeichnete, am großen Lobausee belegene Acker Kartenblatt 3 Parzelle 47 von 10 ha 18 a 20 qm mit 20,23 Tl. Grundsteuerreinertrag; Grundsteuermutterrolle Art. 65.

c) Die Bezeichnung des eingetragenen Eigentümers.

Beispiel:

Eigentümer.

Ackerbürger Paul Rückert in Lobau.

- d) Die kurze Bezeichnung der Eintragungen, welche der Hypothek usw. im Range vorgehen oder gleichstehen, unter Angabe des Zinssatzes, wenn dieser fünf vom Hundert übersteigt¹⁾. Zu den Eintragungen gehören auch Verfügungsbeschränkungen, die das Eigentum betreffen, z. B. Konkursvermerk, Enteignungsvermerk, Nacherbfolge (RGZ 38 A 299). Sind keine vorgehenden oder gleichstehenden Eintragungen vorhanden, so muß dies ausdrücklich hervorgehoben werden; es genügt nicht, daß der Brief über solche Eintragungen nichts enthält. Der Gläubiger soll sicher sein, daß das Grundbuchamt wirklich ein Negativzeugnis habe erteilen wollen (RGZ 21 A 173 und Anlage B zur AllgVfg). Jedoch kann eine Bescheinigung, durch die ein Hypothekenbrief dahin ergänzt werden soll, daß keine Eintragung in der zweiten Abteilung der verbrieften Post im Range vorgehe oder gleichstehe, insoweit nicht gefordert werden, als eine solche Eintragung nur bei einem Versehen des Grundbuchrichters denkbar wäre (RGZ 23 A 162).

Beispiel:

Vorgehende oder gleichstehende Eintragungen:

Abteilung II: Nr. 1 ein Altenteil } im Range
 Nr. 2 ein Wegerecht } vorgehend.

Abteilung III: keine.

- e) Am Schluß des Briefes ist außer dem Orte der Ausstellung auch das Datum des Tages, an dem der bei den Akten befindliche Entwurf des Briefes vom Grundbuchrichter genehmigt ist, anzugeben (RGZ 23 A 162). Es folgt dann die Bezeichnung: „Amtsgericht“ und die Unterschrift der beiden Grundbuchbeamten²⁾. Endlich ist der Brief mit dem Siegel³⁾ des Gerichts — Stempel genügt nicht — zu versehen.

¹⁾ In dem Brief über eine auf einem Bruchteil des Grundstücks haftende Hypothek sind als im Range vorgehend oder gleichstehend nicht nur die Belastungen aufzuführen, die auf dem belasteten Anteil ruhen, sondern auch die auf den anderen Anteilen ruhenden Lasten (RGZ 26 A 304; a. M. Förster im „Recht“ 1904 S. 89 ff., gegen ihn Falkmann Z. Bl. f. fr. Ver. 5300).

²⁾ Vgl. jedoch Anm. 3 Abs. 2 S. 268.

³⁾ Der Unterschied zwischen Siegel und Stempel ist der, daß das erstere in einen mit dem Papier verbundenen Stoff (Siegellack, Oblate), der letztere dagegen unmittelbar mittels Farbstoffs oder unmittelbar mittels Presse auf oder in das Papier abgedruckt wird (vgl. AllgVfg vom 24. Januar 1900, 6. April 1900 und RGZ 20 A 14, JMW 1900 S. 45, 297, 404 f.). Das Schwarzdruck Siegel ist auch dann nur als Stempel anzusehen, wenn es sich auf einem mittels einer Oblate auf der Urkunde befestigten Papierstück befindet (RGZ 20 A 14; 43 23).

Beispiel:

Lobau, den 20. September 1922.

Amtsgericht.

(Siegel.) Schmidt. Lehmann.

Vgl. zu vorstehenden Bemerkungen die §§ 56, 57 GBD, Art. 7 AGBD, §§ 37, 38 AllgBfG und die Anlage B der AllgBfG.

Der in den Hypothekenbrief aufzunehmende Auszug ist auf Antrag zu ergänzen, wenn sich der Inhalt des Grundbuchs ändert. § 57 Abs. 3 GBD. Hierher gehören z. B. spätere Löschungen vor- oder gleichstehender Rechte, Eintragung eines neuen Eigentümers oder eine spätere Zurückführung des Bestandsverzeichnisses auf das Steuerbuch usw.

Spätere Eintragungen, die bei der Hypothek usw. selbst erfolgen, z. B. Abtretungen, Verpfändungen, Pfändungen, Pfandentlassungen einzelner Trennstücke, Widersprüche, Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung, der Konkursvermerk usw. (vgl. RGZ 21 A 147, 175; 22 A 129), sind vom Grundbuchamt von Amts wegen zur Verhütung von Täuschungen im Verkehr und, um Grundbuch und Brief in Einklang zu bringen, auf dem Briefe zu vermerken¹⁾. Der Vermerk ist mit der Unterschrift der beiden Grundbuchbeamten²⁾ sowie dem Ort und Datum und dem Siegel des Gerichts zu versehen. § 62 Abs. 1 GBD, Art. 7 AGBD³⁾. Auch das durch einstweilige Verfügung ergangene Verbot, über die Hypothek zu verfügen, kann nur bei Vorlage des Briefes eingetragen werden (RGZ 49 285, Oberstes Landesgericht München). Der auf den Brief zu setzende Vermerk über die Eintragung der Verpfändung braucht eine nähere Bezeichnung des Inhalts des Pfandrechts nicht zu enthalten (RGZ 33 A 262).

Der Vorlegung des Briefes bedarf es auch dann, wenn bei der Hypothek eine Eintragung vorgenommen werden soll, durch die die Rechts-

¹⁾ Ist ein mit einer Hypothek belastetes Grundstück auf einen Vorerben als Eigentümer umgeschrieben und dabei gemäß § 52 GBD das Recht des Nacherben in Abt. II des Grundbuchs vermerkt, und wird demnächst eine Erweiterung der Hypothek durch Erhöhung des Zinsfußes eingetragen, so ist bei dem nach § 62 GBD zu bewirkenden Vermerk der letzteren Eintragung auf dem Hypothekenbrief zugleich die kurze Bezeichnung der das Recht des Nacherben betreffenden Eintragung als der nachträglichen Hypothekenerweiterung im Range vorgehend auf dem Brief nachzutragen. Wird ein gemeinschaftlicher Hypothekenbrief über mehrere in dieser Rechtslage befindliche Hypotheken erteilt, so ist der Vermerk in dem im Briefe selbst enthaltenen Auszuge aus dem Grundbuch aufzunehmen (RGZ 38 A 299).

²⁾ Vgl. jedoch Ann. 3 Abs. 2 S. 268.

³⁾ Die bei der Übertragung eines Grundstücksteils auf ein anderes Grundbuchblatt unter Mitübertragung einer eingetragenen Briefhypothek zwecks Erkennbarmachung der Mitbelastung zu bewirkenden Vermerke sind keine Eintragungen im Sinne des § 42 Abs. 1 Satz 1 und § 62 Abs. 1 GBD. Die Abschreibung des Grundstücksteils unter Mitübertragung der Hypothek kann deshalb erfolgen, ohne daß der Hypothekenbrief vorgelegt wird (RGZ 34 A 292).

stellung der Hypothek verbessert wird, wie z. B. bei einer Vorrechtseinräumung (RÜZ 44 256). Dagegen bedarf es der Vorlegung nicht, wenn es sich um Eintragungen handelt, die die dingliche Rechtslage nicht ändern, sondern nur eine Tatsache kundgeben (RÜZ 34 A 292; 36 A 222; 44 257). Ebenso wenig ist die Vorlegung nötig, wenn eine Briefhypothek mit einem Rangvorbehalt eingetragen ist und nunmehr das vorbehaltenene Recht in das Grundbuch eingetragen werden soll (RÜZ 36 A 222).

Ist über die Forderung, für die eine Hypothek besteht, eine Urkunde ausgestellt, so soll diese Urkunde in Urschrift oder Ausfertigung mit dem Hypothekenbrief durch Schnur und Siegel verbunden werden. § 58 Abs. 1 GBD, § 41 AllgBfg. Hierdurch soll verhindert werden, daß mißbräuchlicherweise über die Hypothek und über die verbrieftete Forderung besondere Verfügungen getroffen werden (RÜZ 25 A 319). Der Grundbuchrichter ist daher berechtigt und verpflichtet, die Vorlegung einer Schuldkunde, deren Ausstellung ihm bekannt ist, zu verlangen, bevor dem Antrag auf Erteilung eines Hypothekenbriefes stattgegeben wird.

Erstreckt sich der Inhalt der Schuldkunde auch auf andere Angelegenheiten, so genügt es, wenn ein öffentlich beglaubigter Auszug aus der Urkunde mit dem Hypothekenbrief verbunden wird. § 58 Abs. 1 GBD. Doch soll dies nur geschehen, wenn besondere Zweckmäßigkeitsgründe für dieses Verfahren sprechen (RÜZ 37 A 311). In solchen Fällen hat der Richter zu verfügen, welche Teile der Schuldkunde in den Auszug aufzunehmen sind; in dem Ausfertigungsvermerk ist zu bezeugen, daß weitere die Schuld betreffende Bestimmungen in der Urkunde über die Forderung nicht enthalten sind.

Zum Nachweise dafür, daß eine Schuldkunde nicht ausgestellt ist, genügt eine darauf gerichtete Erklärung des Eigentümers in der Form des § 29 GBD. § 58 Abs. 3 GBD. Steht die materielle Unrichtigkeit dieser Erklärung fest, so kann das Grundbuchamt ungeachtet ihrer bis zur Vorlegung der Schuldkunde die Erteilung des Briefes ablehnen.

Andere Schriftstücke als die Schuldkunde, z. B. Abtretungserklärungen, auf Grund deren die Hypothek umgeschrieben ist, Verpfändungserklärungen (RÜZ 33 A 262), Vollmachten usw., werden mit dem Brief nicht verbunden; sie werden vielmehr in Urschrift oder beglaubigter Abschrift bei den Grundakten aufbewahrt (RÜZ 25 A 319).

In den Fällen des § 62 Abs. 2 GBD (z. B. im Falle der Berichtigung unrichtiger Eintragungen) hat das Grundbuchamt den Besitzer des Briefes zur Vorlegung anzuhalten. Ob jemand gegenwärtiger Besitzer ist, hat das Grundbuchamt zu ermitteln und festzustellen. Eine Pflicht der zur Vorlegung aufgeforderten Person, die den Brief früher besessen hat, jetzt aber nicht mehr zu besitzen behauptet, den Besitzverlust glaubhaft zu machen, besteht nicht (RÜZ 38 A 291).

Über eine Gesamthypothek soll nur ein Brief erteilt werden,

wenn die belasteten Grundstücke in demselben Grundbuchamtsbezirk liegen. In diesem Falle werden der Gesamthypothekenbrief sowie die nachträglich darauf gesetzten Vermerke nur von einem Richter und von einem Gerichtsschreiber unterschrieben. Liegen aber die belasteten Grundstücke in den Bezirken verschiedener Grundbuchämter, so soll jedes Amt für die Grundstücke seines Bezirks einen besonderen Brief erteilen; die Briefe sind miteinander durch Schnur und Siegel zu verbinden. § 59 GBD, § 41 AllgVfg; vgl. auch über die Bildung der Gesamthypothekenbriefe oben § 119.

Ein Beispiel für einen Brief über eine Gesamthypothek enthält die Anlage D der AllgVfg.

Ein Teilhypothekenbrief¹⁾, zu dessen Bildung nach § 1152 BGB die Zustimmung des Grundstückseigentümers nicht erforderlich ist, kann außer von dem Grundbuchamt auch von einem anderen Amtsgericht oder einem Notar hergestellt werden. Er muß die Bezeichnung als „Teilhypothekenbrief“, eine beglaubigte Abschrift der Angaben des bisherigen Briefes über den Geldbetrag der Hypothek und das belastete Grundstück enthalten, den Teilbetrag bezeichnen, auf den er sich bezieht, sowie mit Unterschrift und Siegel versehen sein. Er soll ferner eine beglaubigte Abschrift der sonstigen Angaben des bisherigen Briefes und der auf diesem befindlichen Vermerke enthalten. Auch soll auf ihm angegeben werden, daß die Herstellung des Teilbriefes auf dem bisherigen Briefe vermerkt ist. Eine mit dem bisherigen Briefe verbundene Schuldurkunde soll in beglaubigter Abschrift mit dem Teilhypothekenbrief durch Schnur und Siegel verbunden werden; die Abschrift ist nicht etwa in den Teilbrief aufzunehmen (RGZ 22 A 176); die Urkunde über die nachträgliche Teilung der Briefhypothek ist mit dem Teilbrief nicht zu verbinden. § 61 Abs. 2 GBD. § 1152 BGB findet auf den Fall, in dem eine Forderung auf eine Bruchteilsgemeinschaft übergeht, mindestens entsprechende Anwendung (RGZ 39 A 268).

Auf dem bisherigen Briefe soll die Herstellung des Teilhypothekenbriefes sowie der Betrag vermerkt werden, auf den sich der Brief noch bezieht; es wird also neben der in der Überschrift enthaltenen Angabe des Rechts vermerkt:

Noch gültig auf . . .

§ 61 GBD; § 39 Abs. 2 AllgVfg. Dieser auf den nach § 83 preuß. GBD 5. Mai 1872 gebildeten Hypothekenbriefen etwa nicht vorhandene Nachgültigkeitsvermerk ist nachzuholen, sobald ein solcher Teilbrief dem Grundbuchamt vorgelegt wird (RGZ 40 328).

Ein Beispiel für einen Teilhypothekenbrief enthält die Anlage C der AllgVfg.

¹⁾ Vgl. wegen Bildung der Teilhypothekenbriefe auch oben § 102, S. 205.

Stehen einem Gläubiger mehrere Hypotheken zu, die gleichen Rang haben oder im Range unmittelbar aufeinander folgen, so ist ihm auf seinen Antrag mit Zustimmung des Eigentümers über die mehreren Hypotheken ein Hypothekenbrief in der Weise zu erteilen, daß der Brief die sämtlichen Hypotheken umfaßt. § 66 GBD. Im Grundbuch, und zwar in Spalte Veränderungen, ist die Erteilung des neuen gemeinschaftlichen Briefes gemäß § 68 Abs. 3 GBD zu vermerken. Der Vermerk wird etwa lauten:

- | | | |
|----------|---|---|
| 1. 5000 | } | Über diese Hypotheken ist der Gläubigerin ein gemeinschaftlicher Brief erteilt. Eingetragen am |
| 2. 10000 | | |
| 3. 3000 | | |

Ein solcher gemeinschaftlicher Hypothekenbrief kann nicht gebildet werden, wenn sich unter den mehreren Hypotheken eine Teilhypothek befindet (RGZ 20 A 103). Jedoch steht der Bildung eines solchen Briefes nichts entgegen, wenn zwar eine der Hypotheken früher geteilt worden ist, die bezüglichlichen Teilhypotheken aber sämtlich in der Hand des Antragstellers vereinigt sind. Auch ist ein gemeinschaftlicher Brief zulässig, wenn der über die Teilhypothek zu bildende Brief kein Teilhypothekenbrief, sondern ein Stammbrief ist (RGZ 39 A 271). Das Muster eines gemeinschaftlichen Briefes enthält die Anlage E der AllgVfg. Ein gemeinschaftlicher Brief kann über mehrere Hypotheken, die unter sich gleichen Rang haben, nicht erteilt werden, wenn ein in Abt. II eingetragenes Recht im Range zwischen diesen Hypotheken steht (RGZ 39 A 276).

Einem Antrage des Berechtigten auf Erteilung eines neuen Briefes, z. B. weil der alte schadhast geworden oder verloren gegangen ist, ist stattzugeben, wenn der bisherige Brief oder in den Fällen der §§ 1162, 1170 und 1171 BGB das Ausschlußurteil vorgelegt wird. § 67 GBD. Wird ein neuer Brief erteilt, so hat er die Angabe zu enthalten, daß er an die Stelle des bisherigen Briefes tritt. Vermerke, die nach den §§ 1140, 1145 und 1157 BGB für das Rechtsverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Gläubiger in Betracht kommen, z. B. über Unrichtigkeit des Grundbuchs in bezug auf den Eigentümer, die Größenangaben usw., sind auf den neuen Brief zu übertragen. Die Erteilung des neuen Briefes ist im Grundbuch zu vermerken. § 68 GBD. Der bisherige Brief ist unbrauchbar zu machen; eine mit dem bisherigen Briefe verbundene Schuldurkunde ist abzutrennen und, sofern sie nicht mit dem neuen Briefe zu verbinden ist, zurückzugeben. § 69 GBD¹⁾.

¹⁾ Hat der nicht im Grundbuch eingetragene Sonderrechtsnachfolger des eingetragenen Grundschuldgläubigers im Aufgebotsverfahren die Kraftloserklärung des abhanden gekommenen Grundschuldbriefes erwirkt, so kann ihm ein neuer Brief auf seinen Namen statt auf den des eingetragenen Gläubigers nur erteilt werden, wenn er zugleich die Berichtigung des Grundbuchs herbeiführt (RGZ 34 A 343).

Wegen Unbrauchbarmachung der Briefe im Falle der Löschung einer Hypothek vgl. § 109.

Die vorstehenden Vorschriften finden auf den Grundschul- und Rentenschuldbrief entsprechende Anwendung. Eine Schuldurkunde kommt für diese Briefe nicht in Betracht. Ist eine für den Inhaber des Briefes eingetragene Grundschuld oder Rentenschuld in Teile zerlegt, so ist über jeden Teil ein besonderer Brief herzustellen. § 70 Abs. 1 und 2 BGB. Wenn eine Briefhypothek sich zum Teil in eine Eigentümergrundschuld verwandelt hat, so ist, wenn die besondere Verbriefung des Teils beantragt wird, ein Teilgrundschuldbrief und nicht ein selbständiger Grundschuldbrief herzustellen (RGZ 40 339). Der Rentenschuldbrief muß auch die Ablösungssumme angeben; in der Überschrift ist nur der Betrag der einzelnen Jahresleistung, nicht der Betrag der Ablösungssumme anzugeben. § 70 Abs. 1 BGB; § 38 Abs. 4 AllgVfg.

Beispiele für Grundschul- und Rentenschuldbriefe enthalten die Anlagen F und G der AllgVfg.

Verlorengegangene oder vernichtete Briefe können nach § 1162 BGB im Wege des Aufgebotsverfahrens für kraftlos erklärt werden. Das Verfahren richtet sich nach den §§ 1003 ff. ZPO. Ferner werden die Briefe dann kraftlos, wenn die unbekanntenen Gläubiger in den Fällen der §§ 1170, 1171 BGB im Wege des Aufgebotsverfahrens mit ihren Rechten ausgeschlossen werden.

Vierter Abschnitt.

Die Beschwerde in Grundbuchsachen.

§ 122. Die Zulässigkeit der Beschwerde.

Gegen die Entscheidungen des Grundbuchamts findet das Rechtsmittel der Beschwerde statt. § 71 Abs. 1 BGB¹⁾.

Beschwerdeberechtigt ist nicht jeder; die Beschwerde ist nicht als Popularbeschwerde zugelassen, sondern nur den durch eine Anordnung des Grundbuchrichters in ihren Rechten beeinträchtigten Personen und Behörden so weit gegeben, als sie zur Vertretung der Beteiligten berufen oder für Ersuchen an die Grundbuchämter um Vornahme von Grundbuch-

¹⁾ Wird die Änderung einer Entscheidung des Grundbuchführers in den Angelegenheiten, die ihm auf Grund der AllgVfg vom 25. Januar 1921 (ZMBl S. 75) übertragen worden sind, verlangt, so ist zunächst die Entscheidung des Grundbuchrichters nachzusehen. Die Beschwerde findet in den Fällen, in denen sie zulässig ist, erst gegen die Entscheidung des Richters statt (§ 2 des Ges. v. 14. Dezember 1920, GS 1921, S. 75).

akten zuständig sind (vgl. *RGZ* 30 A 202). Legt ein Notar¹⁾, der den Eintragungsantrag nicht gestellt hat, gegen die Ablehnung der Eintragung Beschwerde ein, so ist diese nur dann zulässig, wenn ihm von einem Beteiligten Vollmacht erteilt ist. Die Bevollmächtigung, die keiner besonderen Form bedarf, kann jedoch nicht in der Instanz der weiteren Beschwerde nachgewiesen werden (*RGZ* 32 A 287). (Über das Beschwerderecht des Notars vgl. auch oben § 35 S. 67.) Aufsichtsinstanzen können zwar darauf hinwirken, daß Beschwerde eingelegt wird, aber nicht selbständig Beschwerde erheben (*RGZ* 20 A 13). Andererseits muß die Beschwerde nicht nur dem Antragsteller, gegen den die Entscheidung unmittelbar ergangen ist, sondern jedem Beteiligten gewährt werden, der durch die ergangene Entscheidung in seinem Rechte betroffen wird und deshalb an deren Beseitigung ein rechtliches Interesse hat (*RGZ* 21 A 96; 25 A 88, 93; 33 A 305; 47 210, 264); z. B. fehlt im Falle der Gewährung der Grundbucheinsicht oder Erteilung des Grundbuchauszugs dem Eigentümer die Beschwerdeberechtigung (*RGZ* 48 252, *OLG* Karlsruhe). Der Antragberechtigte hat das Beschwerderecht ohne Rücksicht darauf, ob er den abgelehnten Antrag gestellt hat oder nicht (*RGZ* 44 177), ferner steht dem Vollstreckungsgericht gegen Entscheidungen des Grundbuchamts, wodurch das Ersuchen nicht dem Gesetze gemäß erledigt wird, die Beschwerde zu, und im Falle des § 941 *ZPO* kann neben dem um eine Eintragung ersuchenden Prozeßrichter auch die Partei selbst Beschwerde einlegen (*RGZ* 21 A 96). Ob das Grundbuchamt auf Antrag oder Ersuchen oder von Amts wegen tätig geworden ist, ist für die Beschwerdeberechtigung belanglos (*RGZ* 50 127).

Einem Hypothekengläubiger steht gegen die auf Antrag des Eigentümers vom Grundbuchamt durch Zusammenschreibung bewirkte Vereinigung des mit der Hypothek belasteten Grundstücks mit einem anderen Grundstück die Beschwerde nicht zu (*RGZ* 31 A 239). Wohl aber ist der Gläubiger einer Gesamthypothek berechtigt, über die Ablehnung des Antrags des Grundeigentümers auf Zuschreibung des einen mit der Gesamthypothek belasteten Grundstücks zu dem anderen als dessen Bestandteil Beschwerde zu führen (*RG* 30 A 178).

Das beeinträchtigte Recht, dessen Anerkennung im Beschwerdewege erstrebt wird, kann dem Gebiete des öffentlichen Rechts angehören (*RGZ* 25 A 88).

Die Beschwerde ist auch dann gegeben, wenn das Recht, das beeinträchtigt sein soll, erst nach Erlaß der Entscheidung entstanden ist (*RGZ* 33 A 305).

Die sachliche Beschwerde (und auch die weitere Beschwerde) nur wegen der Kosten einer gerichtlichen Entscheidung ist mit der Begründung zulässig, daß die Entscheidung unrichtig sei. Rechtsmittel aus dem preussischen Gerichtskostengesetz stehen dabei nicht in Frage. Auch ist es für die Zu-

¹⁾ Der Notar kann eine Beschwerde im eigenen Namen nicht um desswillen einlegen, weil er wegen Beanstandung einer von ihm aufgenommenen Urkunde mit einem Schadensersatzanspruch rechnen muß (*RGZ* 35 A 199).

lässigkeit des Rechtsmittels ohne Bedeutung, ob die Partei den zur Hauptsache in der Vorinstanz gestellten Antrag nicht aufrechterhalten kann oder will (RGZ 22 A 3; RG 62 142).

Zu den Entscheidungen des Grundbuchamts, gegen die das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben ist, gehören auch Zwischenverfügungen im Sinne des § 18 GBD (RGZ 20 A 125; 45 204). Sie können mit der Beschwerde auch nur hinsichtlich eines oder einzelner der von dem Grundbuchrichter erhobenen Anstände angefochten werden (RGZ 43 139). Durch endgültige Zurückweisung des gestellten Antrags wird die Zwischenverfügung gegenstandslos und damit die Beschwerde hiergegen unzulässig (RGZ 51 276 gegen RGZ 43 141).

Auch die Entschliebung des Grundbuchamts, einen angekündigten, aber noch nicht gestellten Eintragungsantrag gegebenenfalls abzulehnen, stellt eine beschwerdefähige Entscheidung dar (RGZ 38 A 255; 44 204).

Wenn sich ein Beteiligter zwecks Herbeiführung einer Eintragung, aber vor Stellung des Eintragungsantrags an das Grundbuchamt wendet, so sind drei Fälle zu unterscheiden:

a) Verlangt der Beteiligte nur eine Auskunft über etwaige, dem Antrag entgegenstehende Bedenken und erteilt das Grundbuchamt die Auskunft, so ist die Beschwerde unzulässig (RGZ 37 A 218; 48 171).

b) Verlangt der Beteiligte die Ansetzung eines Termins und lehnt das Grundbuchamt diesen Antrag mit der Begründung ab, daß eine Verpflichtung zur Terminansetzung nicht bestehe, so ist die Beschwerde, wenn zulässig, unbegründet.

c) Verlangt der Beteiligte die Terminansetzung mit der Ankündigung, daß er in dem Termin einen bestimmten Eintragungsantrag stellen werde, so kann das Grundbuchamt den Antrag mit der gleichen Begründung wie im zweiten Falle ablehnen. Begründet es aber die Ablehnung damit, daß es dem angekündigten Eintragungsantrag nicht stattgeben könne, so ist die Beschwerde zulässig (RGZ 38 A 257; 39 A 278; 45 222; 48 171).

Gegen eine Eintragung (RGZ 38 A 255; 44 204)^{1) 2)} — zu der

¹⁾ Die Vormerkung über die Einleitung des Enteignungsverfahrens ist keine Eintragung im Sinne des § 71 Abs. 2 GBD (RGZ 35 A 261).

²⁾ Der Vermerk, durch den der Erbanteil eines Miterben auf einen anderen Miterben oder einen Dritten umgeschrieben wird, ist eine derartige Eintragung (RGZ 40 167). Auch eine Zusammenschreibung mehrerer Grundstücke zwecks Vereinigung oder Zuschreibung (§ 5 GBD) ist eine Eintragung, gegen die weder Beschwerde noch, wenn auf Beschwerde das Landgericht die Zusammenschreibung angeordnet hat, weitere Beschwerde zulässig ist; es kann vielmehr nur die Eintragung eines Widerspruchs verlangt werden, sofern die Voraussetzungen des § 54 Abs. 1 Satz 1 GBD vorliegen (RGZ 31 A 229).

Dagegen kann der Eigentümer eines Rittergutes gegen die wegen Abverkaufs von Gutsteilen erfolgte Löschung der Ritterguteigenschaft im Grundbuch Beschwerde einlegen. Denn es handelt sich nicht um eine Eintragung im Sinne des § 71 Abs. 2 GBD (RGZ 31 A 231).

auch Löschungen zu rechnen sind (RGZ 48 184) — ist aber die Beschwerde nicht zulässig. § 71 Abs. 2 GBD. Eine unzulässige Beschwerde gegen eine Eintragung liegt auch dann vor, wenn die Ergänzung einer unvollständigen Eintragung verlangt (RGZ 42 256), ferner wenn zunächst gegen die Eintragung eine Vorstellung und nunmehr formell (RGZ 26 A 290; RG 55 404) gegen die Ablehnung der Vorstellung Beschwerde erhoben wird.

Dagegen ist die Beschwerde gegeben, wenn die Eintragung ihrem Inhalt nach allgemein ausgeschlossen ist (RGZ 20 A 98; 23 A 133), und wenn es sich um eingetragene Rechte handelt, auf die sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs nicht erstreckt (RGZ 42 203). Daher ist z. B. zulässig die Beschwerde gegen die Eintragung eines Widerspruchs im Falle des § 54 GBD (RGZ 26 A 238)¹⁾ sowie einer Vormerkung (RGZ 27 A 82; 31 A 324); auch ist ferner nicht unzulässig eine weitere Beschwerde gegen den eine Eintragung anordnenden Beschluß des Landgerichts, solange als die Eintragung noch nicht oder in unzulässiger Weise erfolgt ist (vgl. hierzu RGZ 23 A 133; 36 A 149 und unten § 124 Abs. 2).

Streitig ist, ob gegen die vom Grundbuchrichter getroffene Anordnung einer Eintragung vor deren Vollziehung Beschwerde gegeben ist. Für den Fall, daß eine Amtslöschung nach § 54 GBD in Frage kommt, hat dies das RG wegen der besonders einschneidenden Wirkung der Löschung bejaht (RGZ 49 146). Im allgemeinen dürfte die Frage zu verneinen sein, da die Anordnung der Eintragung ein Internum des Gerichts ist.

Die formelle Zusammenschreibung mehrerer Grundstücke auf ein gemeinschaftliches Blatt ist, da sie keine materiellrechtlichen Folgen hat, keine der Beschwerde unzugängliche Entscheidung; vielmehr kann auch im Beschwerdewege geltend gemacht werden, daß statt der formellen Zusammenschreibung eine Zuschreibung des einen Grundstücks als Bestandteil des anderen habe erfolgen müssen (RGZ 23 A 221). Vgl. ferner RGZ 50 127.

Wenn auch die Beschwerde gegen eine Eintragung nicht zugelassen ist, so kann doch im Wege der Beschwerde verlangt werden, daß das Grundbuchamt angewiesen wird, nach § 54 GBD einen Widerspruch einzutragen oder eine Löschung vorzunehmen. § 71 Abs. 2 GBD. Ein solches Verlangen ist in dem Antrage auf Beseitigung der Eintragung als das Mindere für mitenthaltend anzusehen (RGZ 25 A 106; 27 A 138).

Die Beschwerde gegen die Zurückweisung eines Antrags auf Berichtigung des Grundbuchs ist unzulässig, es sei denn, daß sie sich nicht sowohl gegen die Eintragung als vielmehr gegen deren Weiterbestehen richtet, also die ursprüngliche Richtigkeit des Grundbuchs unangefastet läßt und sich nur darauf gründet, daß das Grundbuch durch spätere, außerhalb des Grundbuchs vollzogene Rechtsvorgänge unrichtig geworden sei (RGZ

¹⁾ Seine frühere gegenteilige Ansicht (RGZ 20 A 217; 21 A 147) hat das RG aufgegeben.

39 A 283; 50 139; 51 143). Das Reichsgericht (RG 55 404; 88 90) scheint sogar die Beschwerde schon dann zulassen zu wollen, wenn sich die Behauptung der ursprünglichen Unrichtigkeit der Eintragung auf neu beibrachte Tatsachen oder Urkunden stützt. Dies hat das RG jedoch bisher abgelehnt.

Die Beschwerde ist stets zulässig, wenn sie sich nicht gegen den Inhalt, sondern gegen die Fassung des Eintragungsvermerks richtet (RGZ 37 A 213; 47 201; 49 229).

Eine Beschwerde kann sich nur auf Entscheidungen des Grundbuchrichters in bestimmten Einzelfällen beziehen, und die übergeordneten Instanzen können dem Grundbuchrichter nicht allgemeine Anweisungen erteilen, wie er in künftigen Fällen zu verfahren habe (RGZ 28 A 153). Die Rechtsbeschwerde ist ferner nur gegen sachliche Verfügungen des Grundbuchrichters am Platze. Steht die Art des Geschäftsbetriebes des Grundbuchamts in Rede, so ist in Preußen nach § 85 AÜGWB die Beschwerde im Dienstaufsichtswege gegeben. Z. B. findet die Sachbeschwerde dann statt, wenn das Grundbuchamt die Entgegennahme einer Auflassung mit der Begründung ablehnt, daß diese — da nur zum Schein vorgenommen — ungültig sein würde (RGZ 44 213). Dagegen würde die Aufsichtsbeschwerde gegeben sein, wenn z. B. der Richter die Beurkundung ablehnt, weil er anderweit in Anspruch genommen sein will.

Gegen die Entscheidung des Grundbuchamts ist stets nur die Beschwerde nach der GBD zulässig. Dies gilt z. B. auch dann, wenn das eine gerichtliche Urkunde als Grundbuchamt verwahrende Amtsgericht gemäß § 797 Abs. 1 und 3 ZPD über die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung der Urkunde eine Entscheidung trifft (RGZ 46 18)¹⁾; auch wo es sich um die Eintragung einer Sicherungshypothek im Wege der Zwangsvollstreckung gemäß § 866 ZPD handelt, ist nicht etwa die sofortige Beschwerde nach der ZPD gegeben. Denn der Grundbuchrichter wird dadurch, daß er die Eintragung im Grundbuch vornimmt, nicht zum Vollstreckungsrichter im Sinne des § 764 ZPD (RGZ 24 A 124; 27 A 138).

§ 123. 2. Das Beschwerdeverfahren.

Über die Beschwerde entscheidet eine Zivilkammer des Landgerichts, in dessen Bezirk das Grundbuchamt seinen Sitz hat. §§ 72, 81 Abs. 1 GBD.

Die Beschwerde kann bei dem Grundbuchamt oder bei dem Beschwerdegericht eingelegt werden, also nicht, wie nach der ZPD (§ 569), grundsätzlich nur bei der Behörde, welche die angefochtene Entscheidung erlassen hat. An eine Frist ist sie nicht gebunden. Die Ein-

¹⁾ Dagegen wird über Einwendungen gegen die Zulässigkeit der Vollstreckungsklausel nach den Vorschriften der ZPD entschieden und ist gegen die Entscheidung das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde (§ 795, 732, 793, 797 Abs. 3 ZPD) gegeben (RGZ 48 4).

legung erfolgt durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder durch Erklärung zum Protokoll des Grundbuchamts oder des Gerichtsschreibers des Beschwerdegerichts. § 73 GBD. Sie kann auch telegraphisch erfolgen. Die aufgegebene Urschrift des Telegramms muß die eigenhändige Namensunterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters enthalten. In der Telegrammausfertigung muß sich unter dem Text ein Name befinden, der sich als die Unterschrift des Unterzeichners der Beschwerde darstellt, die bloße Bezeichnung einer beschwerdeführenden Behörde unter der Depesche ohne den Namen des für sie handelnden zuständigen Beamten genügt nicht (RGZ 35 A 4). Diese Ansicht des RG erscheint formalistisch; u. E. muß genügen, daß die dem Telegramm zugrunde liegende Verfügung von dem zuständigen Beamten gezeichnet ist. Nach RGZ 50 9 bedarf die Beschwerdeschrift einer Behörde zu ihrer Wirkung der Unterschrift ihres berufenen Vertreters. Liegt diese vor, so genügt es, wenn die Reinschrift von einem Bureaubeamten mit dem Ausfertigungs- oder Beglaubigungsvermerk versehen ist. Bei Einlegung von Beschwerden zu Protokoll des Grundbuchamts ist eine Unterzeichnung durch die Beteiligten nicht erforderlich. Jedoch kann die Ablehnung der Unterschrift nach der Sachlage ergeben, daß eine Erklärung der Beteiligten nicht vorliegt (RGZ 49 144).

Die Beschwerde kann auf neue Tatsachen und Beweise gestützt werden. § 74 GBD. Das Beschwerdegericht kann eine vollständige Nachprüfung in tatsächlicher und rechtlicher Beziehung vornehmen.

Erachtet schon das Grundbuchamt die Beschwerde für begründet, so hat es ihr abzuhelpfen. § 75 GBD. Andernfalls legt es die Beschwerde mit den Grundakten dem Beschwerdegericht vor. Letzteres kann vor der Entscheidung durch eine einstweilige Anordnung dem Grundbuchamt aufgeben, eine Vormerkung oder einen Widerspruch einzutragen¹⁾. Die Vormerkung oder der Widerspruch wird von Amts wegen gelöscht, wenn die Beschwerde zurückgenommen oder zurückgewiesen ist. § 76 GBD.

Wird gegen die einen Eintragungsantrag beanstandende Zwischenverfügung des Grundbuchamts mit dem Antrage Beschwerde eingelegt, das Grundbuchamt zur Vornahme der Eintragung anzuweisen, so ist das Beschwerdegericht auf die Berücksichtigung des vom Grundbuchamt erhobenen Bedenkens nicht beschränkt, sondern berechtigt, den Beschwerdeantrag aus anderen Gründen abzulehnen (RGZ 35 A 202).

¹⁾ Der Löschung eines solchen Widerspruchs und der Neueintragung eines solchen Widerspruchs auf Grund der schließlichen Entscheidung des Beschwerdegerichts bedarf es nicht, wenn der Widerspruch, dessen Eintragung das Beschwerdegericht in seiner schließlichen Entscheidung für geboten erachtet, den gleichen Inhalt hat wie der auf Grund der einstweiligen Anordnung bereits eingetragene Widerspruch (RGZ 38 A 276).

Die Entscheidung des Beschwerdegerichts ist mit Tatbestand¹⁾ und Gründen zu versehen und dem Beschwerdeführer mitzuteilen. § 77 GBD.

§ 124. 3. Die weitere Beschwerde.

Gegen die Entscheidung des Beschwerdegerichts ist das Rechtsmittel der weiteren Beschwerde zulässig, wenn die Entscheidung auf einer Verletzung des Gesetzes beruht¹⁾. Die §§ 550, 551, 561, 563 ZPO finden entsprechende Anwendung. § 78 GBD. Rein tatsächliche Erwägungen sind also der Nachprüfung des Gerichts der weiteren Beschwerde jedenfalls insoweit entzogen, als sie von einem Rechtsirrtum nicht beeinflusst gewesen sind.

Der Beschluß eines Landgerichts, durch den das Grundbuchamt auf erhobene Beschwerde angewiesen ist, von seinen Bedenken gegen eine bei ihm beantragte Eintragung Abstand zu nehmen, kann von einem dritten Beteiligten nicht mehr mit der weiteren Beschwerde angefochten werden, nachdem das Grundbuchamt auf Grund des Beschlusses die beantragte Eintragung im Grundbuch bewirkt hat. Der Dritte kann nur im Wege der ersten Beschwerde verlangen, daß das Landgericht das Grundbuchamt anweist, die Eintragung, soweit zulässig, zu löschen oder einen Widerspruch einzutragen. RGZ 36 A 149, a. M. RG 70 234, wo der vom Kammergericht bezeichnete Weg mit Rücksicht auf § 80 Abs. 2 GBD als nicht statthaft erklärt wird.

Über die weitere Beschwerde entscheidet in Preußen ein Zivilsenat des Kammergerichts¹⁾. Hängt die Entscheidung nach der Auffassung des Kammergerichts von der Auslegung eines in seinem Bezirk nicht geltenden Gesetzes ab, so kann es die weitere Beschwerde demjenigen Oberlandesgericht zur Entscheidung überweisen, zu dessen Bezirk das Landgericht gehört, das die angefochtene Entscheidung erlassen hat. Der Überweisungsbeschluß ist dem Beschwerdeführer bekannt zu machen. §§ 79, 102 GBD, Art. 7 und 8 PFGG.

Will das Kammergericht bei der Auslegung einer das Grundbuchrecht betreffenden reichsgesetzlichen Vorschrift von der auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung eines anderen — in der Regel außerpreussischen — Oberlandesgerichts, falls aber über die Rechtsfrage bereits eine Entscheidung des Reichsgerichts ergangen ist, von dieser abweichen, so hat es die weitere Beschwerde unter Begründung seiner Rechtsauffassung dem Reichsgericht vorzulegen. Der Beschluß über die Vorlegung ist dem Beschwerdegericht vorzulegen. Der Beschluß über die Vorlegung ist dem

¹⁾ Für das Gericht der weiteren Beschwerde sind die vom Landgericht festgestellten Tatsachen maßgebend, und deshalb muß der landgerichtliche Beschluß den Sachverhalt, auf den er seine Rechtsausführungen aufbaut, angeben (RGZ 48 1).

Beschwerdeführer mitzuteilen. In solchen Fällen entscheidet über die weitere Beschwerde das Reichsgericht. § 79 Abs. 2 und 3 GBD.

Die weitere Beschwerde kann bei dem Grundbuchamt, dem Landgericht oder dem Kammergericht eingelegt werden. Erfolgt die Einlegung durch Einreichung einer Beschwerdeschrift, so muß diese von einem Rechtsanwalt unterzeichnet sein. Der Zuziehung eines Rechtsanwalts bedarf es nicht, wenn die Beschwerde von einer Behörde¹⁾ oder von dem Notar eingelegt wird, der nach § 15 GBD den Eintragungsantrag gestellt hat. § 80 GBD. Es genügt aber nicht, daß der Notar die zu der Eintragung erforderliche Erklärung beurkundet oder beglaubigt hat, sondern er muß den Eintragungsantrag gestellt haben. Die weitere Beschwerde kann auch zu Protokoll des Gerichtsschreibers eines der drei Gerichte — Grundbuchamt, übergeordnetes Landgericht, Kammergericht — eingelegt werden; Gerichtsschreiber anderer Gerichte sind nicht zuständig. Ebenso wenig kann die weitere Beschwerde zu Protokoll des Richters erster Instanz eingelegt werden (RGZ 20 A 145). Die die weitere Beschwerde aufnehmenden Beamten dürfen sich nicht etwa damit begnügen, einen vom Beschwerdeführer überreichten Schriftsatz nur mit der protokollarischen Eingangs- und Schlussformel zu versehen (RGZ 22 A 102).

Das Grundbuchamt und das Landgericht sind nicht befugt, der weiteren Beschwerde abzuhelpfen. § 80 Abs. 2 GBD²⁾. Im übrigen finden die Vorschriften über die Beschwerde entsprechende Anwendung. § 80 Abs. 3 GBD. Es kann also insbesondere auch das Kammergericht vor der Entscheidung durch eine einstweilige Anordnung dem Grundbuchamt aufgeben, eine Vormerkung oder einen Widerspruch einzutragen.

Das RG kann seine Entscheidung nicht ändern, wenn es sie nachträglich für unrichtig hält (RGZ 31 A 352, OLG Hamburg). Dies gilt aber nicht, wenn die Entscheidung noch nicht durch Zustellung usw. einem der Beteiligten verkündet worden war.

¹⁾ Als solche Behörde ist z. B. auch die Schlesische Generallandschaftsdirektion angesehen (RGZ 25 A 93), bezgl. das Berliner Pfandbriefamt (RGZ 29 A 112).

²⁾ Die Zuziehung eines Anwalts ist auch dann entbehrlich, wenn die Behörde als Bevollmächtigte einer Privatperson auftritt (RGZ 40 176).

³⁾ Das Beschwerdegericht kann seine Entscheidung auch dann nicht nachträglich abändern, wenn eine Beschwerde nicht eingelegt ist (RGZ 46 3).

Fünfter Abschnitt.

Die beurkundende Tätigkeit des Grundbuchamts.

§ 125. Überblick.

Der Grundbuchrichter muß bei der Beurkundung von Erklärungen der Beteiligten wissen, in welchen Fällen er von der Mitwirkung kraft Gesetzes ausgeschlossen ist. Er muß ferner, wie jeder andere Urkundsbeamte, eine Reihe von Vorschriften über die Form und Fassung der Protokolle im allgemeinen und in besonderen Fällen, insbesondere bei der Verhandlung mit Blinden, Tauben, Stummen, Schreibensunkundigen und den der deutschen Sprache nicht Mächtigen, beobachten. Auch muß er die Identität der Beteiligten feststellen, ihre etwaige Geschäftsunfähigkeit beachten und die Vertretungsbefugnis der als Bevollmächtigte auftretenden Personen prüfen.

Er darf die Anberaumung eines Termins zur Entgegennahme von Erklärungen nicht deshalb ablehnen, weil er eine Eintragung auf diese hin für unzulässig hält (RGZ 35 A 258).

Die nachstehend abgehandelten Vorschriften gelten im wesentlichen auch für die beurkundende Tätigkeit der Amtsgerichte überhaupt und der Notare¹⁾²⁾.

§ 126. Ausschluß des Grundbuchrichters von der Beurkundung.

Die Fälle, in denen der Grundbuchrichter ebenso wie der etwa erforderliche Zeuge oder Gerichtsschreiber bei der Beurkundung nicht mitwirken darf, enthalten die §§ 170 bis 173 ZGB. Es gehören hierher z. B. die Fälle, in denen der Richter, Gerichtsschreiber oder Zeuge entweder selbst bei dem zu beurkundenden Rechtsgeschäft beteiligt ist oder zu den Beteiligten in einem nahen Verwandtschafts- oder Schwägerchaftsverhältnis steht, oder bei denen in der Urkunde zugunsten des Richters usw. oder naher Verwandter eine Verfügung getroffen, z. B. eine

¹⁾ Über die Gebühren für Aufnahme gerichtlicher Urkunden siehe I. Teil Abschnitt 2 des PrRG; insbesondere §§ 34, 35, 39, 43; die Gebührensätze sind durch Gesetz vom 29. April 1920 und vom 10. Dezember 1920 (GS S. 155 und 540) erhöht worden.

²⁾ Das Protokoll über eine Erklärung, die der im § 29 GGD vorgeschriebenen Form bedarf und vor dem Grundbuchamt abgegeben wird (vgl. Art. 5 AGGD), kann auch von dem Grundbuchführer aufgenommen werden, falls dieser ein Justizoberinspektor oder Justizinspektor oder vom Landgerichtspräsidenten hierzu ermächtigt ist (AllgWfg vom 25. Januar 1921, JWBl S. 75).

Hypothek für ihn an dem Grundstück des Erklärenden bestellt werden soll. Die zu beurkundende Verfügung darf vom Richter nicht nur dann nicht aufgenommen werden, wenn sie eine Freigebigkeit für ihn in sich schließt, sondern auch dann nicht, wenn er aus der getroffenen Verfügung ein Recht herleiten kann; so darf z. B. der Richter eine Vollmacht auf sich selbst nicht aufnehmen (str. vgl. RGZ 24 A 7; 36 A 194; 38 A 190; Schlegelberger, Anm. 4 Abs. 2 zu § 171 ZGG).

Der etwa zugezogene Gerichtsschreiber oder Zeuge darf zu dem Richter nicht in nahem Verwandtschafts- oder Schwägerschaftsverhältnis stehen; der zugezogene Zeuge darf nicht minderjährig sein¹⁾, muß die bürgerlichen Ehrenrechte besitzen und darf nach den Strafgesetzen nicht zur Ablegung eines eidlichen Zeugnisses unfähig sein, auch nicht im Dienste des Richters als Gesinde oder Gehilfe stehen. Auch müssen die Zeugen schreiben können sowie die deutsche Sprache beherrschen und dürfen nicht blind oder taub sein (Motive 5 269). Frauen können als Zeugen zugezogen werden.

Vorstehende Vorschriften gelten nur insoweit, als die beurkundende Tätigkeit des Grundbuchrichters in Frage kommt. Soweit seine übrige Tätigkeit, insbesondere die Anordnung von Eintragungen in das Grundbuch in Betracht kommt, findet das oben in § 2 Gesagte Anwendung.

§ 127. Die Fassung der Urkundsprotokolle im allgemeinen.

Die über die Erklärungen der Beteiligten aufzunehmenden Protokolle müssen deutlich und ohne Abkürzungen geschrieben werden; es soll in ihnen nichts radiert oder sonst unleserlich gemacht werden. Zusätze sollen am Schluß oder am Rande beigelegt und im letzteren Falle von den mitwirkenden Personen besonders unterzeichnet werden. In entsprechender Weise sollen auch andere Änderungen beurkundet werden. Auf Änderungen geringfügiger Art finden diese Vorschriften keine Anwendung. Art. 64 PrZGG.

Jedes Protokoll muß enthalten (§ 176 ZGG):

- a) den Ort und Tag der Verhandlung²⁾,
- b) die Bezeichnung der Beteiligten, d. h. derjenigen, deren Erklärungen beurkundet werden sollen, § 168 ZGG, und der bei der Verhandlung mitwirkenden Personen³⁾;

¹⁾ Wohl aber der zugezogene Gerichtsschreiber (Justizanwärter).

²⁾ Über die Ortsbezeichnung verhält sich RGZ 39 A 69, über die Angabe des Tages RGZ 41 86.

³⁾ Der Vorschrift wird nicht dadurch genügt, daß die Beteiligten und Mitwirkenden lediglich unterschreiben; vielmehr muß ihre Bezeichnung im Protokoll enthalten sein (RGZ 23 A 168; 41 81; RG 50 16). Die Art der Bezeichnung, wie sie im Protokoll gewählt ist, ist beweiskräftig. Ist daher z. B. in einem notariellen Protokoll die im Grundbuch als Ehefrau eingetragene Eigentümerin als Witwe bezeichnet, so darf der Grundbuchrichter

- c) die Erklärungen der Beteiligten;
- d) den Vermerk, daß die Vorlesung, die Genehmigung und das Unterschreiben erfolgt ist;
- e) die Unterschrift der Beteiligten.

§ 177 FGG.

- Zu a. Der Teil des Protokolls, in dem sich die Angaben über Ort und Tag der Verhandlung befinden, ist mit vorzulesen (RG 50 215).
- Zu b. Auch der instrumentierende Richter gehört zu den bei der Verhandlung mitwirkenden Personen und es genügt daher nicht, wenn er seinen Namen und Amtscharakter an den Schluß des Protokolls setzt. Es reicht also z. B. nicht aus folgende Protokollfassung:

Lobau, den 9. Januar 1923.

Es erschienen heute an Gerichtsstelle:

1. usw.

Sie erklärten:

usw.

v. g. u.

Schmidt, Amtsgerichtsrat.

Sondern der Protokolleingang muß gefaßt werden:

Lobau, den 9. Januar 1923.

Es erschienen heute vor dem unterzeichneten Richter, Amtsgerichtsrat Schmidt:

1. usw.

Der gerügte Mangel des Protokolls könnte auch nicht dadurch beseitigt werden, daß links neben der Verhandlung vermerkt würde:

Gegenwärtig: Amtsgerichtsrat Schmidt als Richter.

Dagegen genügt es, daß eine im Protokoll enthaltene Bezeichnung des instrumentierenden Beamten durch Bezugnahme auf die nachfolgende Unterschrift präzisiert wird. So erscheint ausreichend die Fassung:

Es erschienen vor dem unterzeichneten Richter:

1. usw.

weil sie durch die in Bezug genommene Namensunterschrift unter dem Protokoll dem Gesetz entsprechend vervollständigt werden kann (RGZ 23 A 168).

- Zu c. Da keine Form der Erklärung vorgeschrieben ist, können die Beteiligten sich auch zu dem Inhalt einer von ihnen überreichten oder ihnen vorgelegten Urkunde bekennen.

zum Nachweis ihrer Verfügungsbefugnis daneben nicht noch eine Sterbeurkunde ihres Mannes verlangen (RGZ 44 208).

Die Beteiligten können mit Beiständen erscheinen, die von der Urkundsperson nicht zurückgewiesen werden dürfen. Art. 1 PrFGG; § 13 FGG. Im Protokoll brauchen diese Beistände aber nicht vermerkt zu werden.

- Zu d. Dieser Vermerk kann durch die Schriftzeichen: „v. g. u.“ ausgedrückt werden (RGZ 25 A 53; RG 53 150). Der Vermerk „beglaubigt“ genügt dagegen nicht (RG 79 366). Es braucht nicht vermerkt zu werden, daß die Beteiligten „eigenhändig“ unterschrieben haben (RGZ 20 A 128).
- Zu e. Zu unterschreiben ist außer mit dem Zunamen auch mit dem Vornamen; jedoch genügt der als Rufname bestimmte Vorname. Der Vertreter eines Beteiligten muß mit seinem Namen unterschreiben. Frauen müssen mit dem Familiennamen ihres Mannes unterschreiben; die Beifügung des Geburtsnamens ist nicht erforderlich (RGZ 41 150), aber wünschenswert. Ist handelsrechtlich der Gebrauch einer Firma vorgeschrieben, so können auch die gerichtlichen Urkunden mit der Firma statt mit dem bürgerlichen Namen der die Firma vertretenden Person unterzeichnet werden (RGZ 21 104; 33 156; 37 226; 41 175). Der Vertreter von Handelsgesellschaften muß sich seines bürgerlichen Namens bedienen. Ohne Unterschrift ist die Verhandlung nichtig (RGZ 23 A 117; 35 A 253).

Die bei der Beurkundung mitwirkenden Personen müssen bei der Vorlesung, Genehmigung und Unterzeichnung der Urkunde zugegen sein. § 174 ZGO. Während der ganzen Verhandlung ist ihre Anwesenheit nicht erforderlich, wenn auch zweckmäßig. Vorzulesen ist das Protokoll den Beteiligten und den mitwirkenden Personen (Zeugen, Gerichtsschreiber usw.), genehmigt muß es werden von den Beteiligten, unterschreiben müssen es die Beteiligten und die mitwirkenden Personen (RGZ 23 A 19).

Der Richter braucht das Protokoll nicht selbst zu schreiben; er kann es vielmehr auch von einem Referendar oder Gerichtsschreiber schreiben lassen; unterschreiben muß er es natürlich stets selbst.

§ 128. Die Anlagen des Protokolls.

Die Beteiligten können in ihrer zu Protokoll gegebenen Erklärung auf eine Schrift Bezug nehmen und diese dem Protokoll als Anlage¹⁾ mit überreichen. § 176 Abs. 2 ZGO. Die Schrift bildet dann einen Teil des Protokolls und muß daher auch mit diesem vorgelesen werden, und aus dem Protokoll muß hervorgehen, daß dies geschehen ist (RGZ 22 A 209; RG 54 195; 61 145; 71 318; 72 415; 96 181). Der besonderen Unterzeichnung

¹⁾ Über diesen Begriff vgl. Schlegelberger Anm. 16 zu § 176 ZGO. Keine Vollmachtsurkunden sind keine Protokollanlagen. Sie werden durch den Ausfertigungsvermerk nicht gedeckt, sind vielmehr, falls sie der Ausfertigung in Abschrift beigelegt werden, zu beglaubigen (RGZ 45 12; vgl. auch RG 72 413). Desgleichen können Karten und Zeichnungen nicht als Anlage dienen; auch der öffentlichen Beglaubigung sind sie nicht fähig (RGZ 22 A 209; 50 131).

der Anlage durch die Beteiligten bedarf es nicht. Auch einer Unterzeichnung der in der eingereichten Schrift sich findenden Änderungen bedarf es nicht, wenn aus dem Protokoll hervorgeht, daß die Änderungen genehmigt worden sind. Art. 64 Abs. 3 PrZGG.

§ 129. Feststellung der Identität der Beteiligten.

Jedes Protokoll soll eine Angabe darüber enthalten, ob der Richter die Beteiligten kennt, oder, wenn dies nicht der Fall ist, auf welche Weise er sich Gewißheit über ihre Persönlichkeit verschafft hat. § 176 Abs. 3 PrZGG. Die Unterlassung einer solchen Angabe zieht die Ungültigkeit der Beurkundung nicht nach sich, da es sich nur um eine Ordnungsvorschrift handelt (RGZ 20 A 177; 21 A 188). Der Grundbuchrichter kann aber bei mangelhaften Bemerkungen über die Persönlichkeit der Beteiligten in gerichtlichen oder notariellen Urkunden diese als geeignete Grundlagen einer Eintragung beanstanden und die Eintragung deshalb ablehnen, da er zur Wahrung der buchmäßigen Rechte die Legitimation der Bewilligenden zu prüfen hat (RGZ 20 A 177; 23 A 5).

Der Urkundsbeamte hat zu ermeßen, in welcher Weise er sich darüber vergewissern will, daß die Beteiligten auch wirklich diejenigen sind, für die sie sich ausgeben. Eine völlige Sicherheit über die Identität der betreffenden Personen läßt sich häufig nicht erzielen. Die sicherste Art der Feststellung der Persönlichkeit der Erschienenen ist die durch den sogenannten Erkennungszeugen. Dieser ist eine der Urkundsperson bekannte und glaubwürdige Persönlichkeit, die den Erschienenen als den bezeichnet, für den er sich ausgibt. Der Vermerk im Protokoll lautet z. B.:

Die Persönlichkeit des Erschienenen wurde durch den persönlich bekannten Juitizwachtmeister Richard Sprenger von hier festgestellt.

Der Richter braucht im allgemeinen den Erkennungszeugen über die Grundlage seiner Kenntnis von der betreffenden Persönlichkeit nicht zu befragen (RG 81 157).

Der Erkennungszeuge braucht den Vermerk über Anerkennung des Erschienenen nicht zu unterschreiben (RGZ 21 A 188). Immerhin empfiehlt es sich im Interesse des beurkundenden Beamten, den Anerkennungsvermerk durch den Identitätszeugen unterschreiben zu lassen. Der Erkennungszeuge kann sich alsbald nach der Feststellung der Persönlichkeit des Erschienenen entfernen; er braucht bei der Verlesung, Genehmigung und Unterzeichnung der Urkunde nicht anwesend zu sein (RGZ 21 A 188).

Ist eine Vorstellung der Beteiligten durch einen solchen Zeugen nicht möglich, so müssen sich die Erschienenen durch Urkunden ausweisen, die auf ihren Namen lauten und von öffentlichen, insbesondere staatlichen, kommunalen, kirchlichen usw. Behörden unter Siegel und Unterschrift ausgestellt sind.

So gentügen z. B. Militärpässe, Steuerzetteln, Radfahrkarten, Standes-

amtsurkunden, Jagdscheine und ähnliche Legitimationspapiere. Solche Urkunden bieten gegenüber den von Privatpersonen ausgestellten Schriftstücken eine größere Gewähr, da die ausstellenden Behörden ebenfalls die Identität zu prüfen pflegen.

Es genügt aber nicht die Bezeichnung der Beweismittel nach Kategorien (Erkennungszeugen, Urkunden); vielmehr müssen die konkreten Beweismittel angegeben werden (RGZ 31 A 245). Jedoch darf das Grundbuchamt, wenn ein Beteiligter in der Urkunde in zweifelsfreier Weise als erschienen aufgeführt ist, die Urkunde als geeignete Grundlage einer Eintragung nicht deshalb beanstanden, weil das Protokoll keine Angabe darüber enthält, ob der Richter oder Notar den Beteiligten kennt oder in welcher Weise er sich Gewißheit über dessen Persönlichkeit verschafft hat (RGZ 36 A 151). Die abweichende Ansicht bei RGZ 20 A 177; 23 A 5 ist aufgegeben.

Kann sich die Urkundsperson die Gewißheit über die Persönlichkeit der Beteiligten nicht verschaffen und wird trotzdem von den Erschienenen die Aufnahme der Verhandlung verlangt, so hat sie zwar die Verhandlung aufzunehmen, aber dabei den Sachverhalt und dasjenige, was etwa zur Feststellung der Persönlichkeit beigebracht ist, in dem Protokoll zu vermerken. § 176 Abs. 3 ZGO. Eine etwa beantragte Eintragung in das Grundbuch darf in solchen Fällen nicht eher bewirkt werden, als bis die Identität nachträglich nachgewiesen ist.

Fehlt die Angabe der Identitätsfeststellung im Protokoll, so kann dieser Mangel nicht etwa dadurch beseitigt werden, daß der Urkundsbeamte nachträglich eine einseitige Bescheinigung ausstellt über die Mittel, durch die er sich Gewißheit über die Person eines ihm bis dahin unbekanntem Beteiligten verschafft hat. Eine solche Bescheinigung kann als genügende Grundlage der von dem Grundbuchrichter vorzunehmenden Prüfung der Identität der Beteiligten nicht anerkannt werden, da auch die Identitätsfeststellung den Beteiligten gemäß § 177 ZGO mit vorzulesen, von ihnen genehmigt und unterschrieben werden muß (RGZ 23 A 5).

§ 130. Geschäftsfähigkeit der Beteiligten. Ablehnung von Beurkundungen ungültigen und strafbaren Inhalts.

Einer ausdrücklichen Feststellung im Protokoll, daß die Beteiligten die zu dem beurkundeten Rechtsgeschäft erforderliche Geschäftsfähigkeit oder Einsicht besitzen, bedarf es nicht. Es ist also nicht erforderlich, im Eingange der Protokolle zu sagen: „Es erschienen geschäftsfähig usw.“

Nur für den Fall, daß während oder nach der Beurkundung vor Abgabe der Unterschrift (RG 85 337) begründete Zweifel darüber entstehen, ob ein Beteiligter die erforderliche Geschäftsfähigkeit oder Einsicht besitzt, oder ob das zu beurkundende Geschäft überhaupt gültig

ist, sollen die Zweifel den Beteiligten mitgeteilt und der Inhalt der Mitteilung sowie die von den Beteiligten darauf abgegebenen Erklärungen in dem Protokoll festgestellt werden. Art. 40 Abs. 1 PrFGG. Die Eintragung im Grundbuch kann stets erst erfolgen, wenn die Zweifel beseitigt sind, also z. B. eine fehlende Vollmacht nachgereicht ist. Die Tatsache, daß eine notarielle Urkunde Feststellungen in bezug auf Zweifel über die Geschäftsfähigkeit eines Beteiligten nicht enthält, verpflichtet das Grundbuchamt nicht, eigene begründete Zweifel hierüber fallen zu lassen (RGZ 35 A 199).

Ist das Geschäft zweifellos ungültig, so ist die Beurkundung abzulehnen. So wird z. B. die Beurkundung der Auflassungserklärung eines Geschäftsunfähigen, etwa eines wegen Geisteskrankheit Entmündigten, zu verweigern sein. Art. 40 Abs. 2 PrFGG.

Verstößt der Inhalt eines Geschäfts gegen ein Strafgesetz, liegt ihm also z. B. offensichtlich auf der einen Seite betrügerische oder wucherische Absicht zugrunde, oder will etwa der in Vermögensverfall geratene Eigentümer in der Absicht, die Befriedigung eines Gläubigers zu vereiteln, sein Grundstück noch schnell veräußern, ehe die Zwangsversteigerung eingeleitet ist (§ 288 StGB), so ist ebenfalls die Beurkundung abzulehnen.

§ 131. Beurkundung der Erklärungen Blinder.

Ist ein bei einer Verhandlung Beteiligter nach der Überzeugung der Urkundsperson blind, so ist die Zuziehung eines Gerichtsschreibers oder zweier Zeugen zu der Verhandlung erforderlich. § 169 FGG. Die Überzeugung des Urkundsbeamten ist allein entscheidend; die Beurkundung ist also auch in den Fällen gültig, in denen sich die Überzeugung als irrig erweist.

Beispiel:

Amtsgericht.

Lobau, den 20. September 1922.

Es erschien vor dem unterzeichneten Richter der Arbeiter Karl Henning aus Buchhain.

Der Erschienene ist dem Richter von Person bekannt.

Er ist nach der Überzeugung des Richters blind.

Es wurde deshalb der persönlich bekannte Justizobersekretär Friedrich Lehmann von hier zu der Verhandlung hinzugezogen.

Der Arbeiter Karl Henning erklärte:

usw.

Es folgt die Erklärung des Henning;

zum Schluß heißt es:

v. g. u.

Karl Henning.
Friedrich Lehmann.

Schulze, Amtsgerichtsrat.

§ 132. Beurkundung der Erklärungen Tauber und Stummer.

1. Ist ein bei einer Verhandlung Beteiligter nach der Überzeugung des Urkundsbeamten taub, so ist die Zuziehung eines Gerichtsschreibers oder zweier Zeugen erforderlich. Ist ein tauber Beteiligter nicht imstande, Geschriebenes zu lesen, so soll außerdem eine Vertrauensperson zugezogen werden, die sich mit ihm zu verständigen vermag. In dem Protokoll soll festgestellt werden, daß der Beteiligte nach der Überzeugung der Urkundsperson die Vertrauensperson verstanden hat. Das Protokoll soll auch von der Vertrauensperson genehmigt und unterschrieben werden; daß dies geschehen, braucht im Protokoll nicht ausdrücklich festgestellt zu werden. Die Vertrauensperson kann auch der Gerichtsschreiber oder ein zugezogener Zeuge oder einer der Beteiligten sein. § 169 ZGG; Art. 41 Abs. 2 PrZGG.

Kann der taube Beteiligte Geschriebenes lesen, so ist die Zuziehung einer Vertrauensperson nicht erforderlich; es genügt dann die Zuziehung eines Gerichtsschreibers oder zweier Zeugen. Jedoch soll dann dem Tauben das Protokoll auch ohne sein Verlangen zur Durchsicht vorgelegt, und in dem Protokoll soll festgestellt werden, daß dies geschehen ist. Art. 41 Abs. 1 PrZGG.

Ist im erstgedachten Falle eine Vertrauensperson, die sich mit dem Tauben verständigen kann, nicht zu beschaffen, so ist die Beurkundung abzulehnen und den Beteiligten die Erwirkung der Bestellung eines Pflegers für den Tauben zu überlassen.

Beispiel:

Amtsgericht.

Lobau, den 6. März 1921.

Es erschien vor dem unterzeichneten Richter der Bauer Heinrich Feldau aus Seedorf. Die Persönlichkeit des Erschienenen wurde durch den persönlich bekannten Gemeindevorsteher Karl Bergemann aus Seedorf festgestellt.

Feldau ist nach der Überzeugung des Richters taub und nach seiner glaubhaften Angabe nicht imstande, Geschriebenes zu lesen. Er kann aber seinen Namen schreiben.

Es wurde daher der persönlich bekannte Justizobersekretär Friedrich Lehmann von hier und als Vertrauensperson der Gemeindevorsteher Karl Bergemann, der sich mit dem Tauben verständigen kann, zu der Verhandlung zugezogen.

Der erschienene Feldau erklärte sodann:

— usw. (es folgt dann die Erklärung). —

Das vorstehende Protokoll wurde darauf vorgelesen und von Lehmann und Bergemann genehmigt.

Bergemann verständigte darauf den Feldau über den Inhalt des Protokolls, und Feldau hatte nach der Überzeugung des Richters den Bergemann und somit auch den Inhalt des Protokolls verstanden. Feldau genehmigte darauf ebenfalls den Inhalt des Protokolls.

Das Protokoll wurde darauf, wie folgt, unterschrieben:

Heinrich Feldau. Karl Bergemann. Friedrich Lehmann.
Schulke, Amtsgerichtsrat.

Hätte Feldau Geschriebenes lesen können, so wäre die Zuziehung der Vertrauensperson nicht nötig gewesen; es hätte ihm aber dann das Protokoll auch ohne sein Verlangen zur Durchsicht vorgelegt und dies im Protokoll vermerkt werden müssen.

Statt Bergemanns hätte auch der Justizobersekretär Lehmann als Vertrauensperson zugezogen werden können, vorausgesetzt, daß er sich mit Feldau hätte verständigen können.

2. Ist ein Beteiligter nach der Überzeugung der Urkundsperson stumm oder sonst am Sprechen verhindert, so müssen ebenfalls ein Gerichtsschreiber oder zwei Zeugen zugezogen werden.

Wenn aber nach der Überzeugung der Urkundsperson eine schriftliche Verständigung mit dem Stummen oder sonst am Sprechen Verhinderten nicht möglich ist, so muß bei der Beurkundung ein vereideter Dolmetscher zugezogen werden, auf dessen Vereidigung nicht verzichtet werden kann. Im Protokoll muß festgestellt werden, daß die Urkundsperson die Überzeugung gewonnen hat, daß der Beteiligte am Sprechen verhindert und eine schriftliche Verständigung mit ihm nicht möglich ist. Das Protokoll muß von dem Dolmetscher genehmigt und unterschrieben werden. Jedoch bedarf es in diesem Falle der Zuziehung eines Zeugen oder eines Gerichtsschreibers nicht. § 178 FGG.

Beispiel:

Amtsgericht.

Lobau, den 10. Juni 1922.

Es erschien vor dem unterzeichneten Richter der Invalide Paul Garbrecht aus Lobau.

Der Erschienene ist dem Richter von Person bekannt.

Der Richter hat die Überzeugung gewonnen, daß der Erschienene stumm und eine schriftliche Verständigung mit ihm nicht möglich ist. Es wurde deshalb als Dolmetscher der persönlich bekannte Taubstummenlehrer Karl Ruge aus Lobau zu der Verhandlung zugezogen und vorschriftsmäßig vereidigt.

Durch Vermittlung des Dolmetschers wurde folgende Erklärung vom Garbrecht abgegeben:

usw.

Das Protokoll wurde vorgelesen, von Garbrecht und von dem Dolmetscher genehmigt und, wie folgt, unterschrieben:

Paul Garbrecht.

Karl Ruge.

Schmidt, Amtsgerichtsrat.

Wäre eine schriftliche Verständigung mit Garbrecht möglich gewesen, so hätten an Stelle des Dolmetschers ein Gerichtsschreiber oder zwei Zeugen zugezogen werden können.

§ 133. Beurkundung der Erklärungen Schreibensunkundiger.

Erklärt ein Beteiligter, daß er nicht schreiben könne, so muß diese Erklärung im Protokoll festgestellt werden. Bei der Vorlesung und der Genehmigung, nicht auch bei der sonstigen Verhandlung, muß

die Urkundsperson einen Zeugen zuziehen. Ist aber der Beteiligte nach der Überzeugung der Urkundsperson taub, blind, stumm oder sonst am Sprechen verhindert, und sind deshalb ein Gerichtsschreiber oder zwei Zeugen zugezogen, so braucht nicht noch ein weiterer Zeuge zugezogen zu werden. Das gleiche gilt, wenn in anderen Fällen, z. B. weil der Richter es gemäß Art. 2 Abs. 2 PrZGG angeordnet hat, ein Gerichtsschreiber bei der Verhandlung mitwirkt. Das Protokoll muß von dem Zeugen unterschrieben werden. § 177 Abs. 2 und 3 ZGG.

Beispiel:

Amtsgericht. Lobau, den 23. Oktober 1922.
 Es erschien vor dem unterzeichneten Richter:
 Der Arbeiter Wilhelm Krause aus Buchhain.
 Die Persönlichkeit des Erschienenen wurde durch einen auf seinen Namen lautenden Steuerzettel festgestellt.
 Er erklärte:

usw.

Sodann erklärte der Erschienene, daß er nicht schreiben könne. Es wurde deshalb der persönlich bekannte Justizobersekretär Friedrich Lehmann von hier als Zeuge zugezogen.

v. g. u.

Friedrich Lehmann.
 Schulze, Amtsgerichtsrat.

Zu beachten ist, daß eine Fassung: „Krause ist schreibensunfähig“ unzulässig ist und die Beurkundung nichtig macht. Krause muß seine Unfähigkeit erklären, und diese Erklärung ist zu protokollieren (RGZ 20 A 130; 26 A 42; RG 56 366; 69 79). Krause braucht kein Handzeichen, etwa drei Kreuze, an die Stelle seines Namens zu setzen; es genügt, daß der zugezogene Zeuge, Justizobersekretär Lehmann, unterschreibt.

§ 134. Beurkundungen der Erklärungen der der deutschen Sprache nicht Mächtigen.

Erklärt ein Beteiligter, daß er der deutschen Sprache nicht mächtig sei, so muß bei der Beurkundung ein vereideter Dolmetscher zugezogen werden. § 179 ZGG. Die Erklärung des Beteiligten ist allein maßgebend. Ist daher auch die Urkundsperson überzeugt, daß der Beteiligte entgegen seiner Erklärung die deutsche Sprache beherrscht, so muß er dennoch einen Dolmetscher zuziehen.

Unterbleibt die Zuziehung des Dolmetschers, so ist deshalb die Beurkundung nicht unwirksam. § 179 Abs. 5 ZGG. Dies gilt aber nur, wenn die Urkundsperson annimmt, daß der Beteiligte die deutsche Sprache beherrscht; andernfalls muß er bei Vermeidung der Nichtigkeit der Beurkundung einen Dolmetscher zuziehen und die sonstigen Vorschriften des § 179 ZGG beachten (RGZ 21 A 12).

Zu der Verhandlung ist ein vereideter Dolmetscher zuzuziehen. Die Art der Vereidigung braucht im Protokoll nicht angegeben zu werden.

Es ist auch gleich, ob der Dolmetscher im allgemeinen vereidigt ist oder ob er für den besonderen Fall vereidigt wird (RÖZ 21 A 7). Zu prüfen ist, ob der vom Dolmetscher geleistete allgemeine Eid sich auch auf die Übertragung bei der in Frage stehenden Beurkundungsart mitbezieht, da die Beurkundung nichtig ist, wenn dies nicht der Fall ist (RÖZ 21 A 12). Über die Vereidigung sind die Dolmetscherordnung vom 18. Dezember 1899 nebst den AllgVfgn vom 5. Februar 1900 und 5. März 1901 (JMBl 1899 S. 856; 1900 S. 50; 1901 S. 51), sowie die §§ 191, 192 ÖBG zu vergleichen; über die Vergütungen der Dolmetscher vgl. AllgVfg vom 13. Juli 1920 (JMBl S. 380). Der im allgemeinen vereidigte Dolmetscher wird nur die Richtigkeit seiner Übertragung unter Berufung auf den ein für allemal geleisteten Eid zu versichern haben. Die Vereidigung des Dolmetschers ist nicht erforderlich, wenn die Beteiligten darauf verzichten. § 179 ÖBG. Versteht die Urkundsperson die fremde Sprache, so braucht ein Dolmetscher nicht zugezogen zu werden. Das stets in deutscher Sprache aufzunehmende Protokoll ist in deutscher Sprache vorzulesen und muß dem der deutschen Sprache nicht mächtigen Beteiligten durch den Dolmetscher oder, wenn ein solcher nicht zugezogen worden ist, durch die Urkundsperson in der fremden Sprache vorgetragen werden¹⁾ und die Feststellung enthalten, daß dies geschehen ist. Auch muß im Protokoll festgestellt werden, daß der Beteiligte erklärt habe, der deutschen Sprache nicht mächtig zu sein.

Die Vorschrift des § 179 Abs. 3 ÖBG, monach im Protokoll festgestellt werden soll, daß der Beteiligte der deutschen Sprache nicht mächtig sei, ist nicht ausführbar; denn wenn die Urkundsperson davon überzeugt ist, daß der Beteiligte Deutsch versteht, kann sie nicht in das Protokoll aufnehmen, daß er kein Deutsch versteht²⁾.

Der Dolmetscher muß das Protokoll unterschreiben.

Ist das Protokoll in deutscher Sprache den Beteiligten und den Mitwirkenden, z. B. dem Dolmetscher, nicht vorgelesen, so ist die Beurkundung nichtig, auch wenn die Betreffenden anderweit, z. B. durch Selbstlesen, von dem Protokollinhalt Kenntnis bekommen haben (RÖZ 22 A 19). Sind alle Beteiligten der deutschen Sprache nicht mächtig, versteht aber die Urkundsperson die fremde Sprache und zieht deshalb keinen Dolmetscher zu, so braucht das Protokoll nur in der fremden Sprache vorgelesen zu werden (RÖZ 22 A 19).

Beispiel:

Amtsgericht. Lobau, den 9. Januar 1921.
 Es erschien heute vor dem unterzeichneten Richter:
 der Büdner Ignaz Kowalski aus Buchhain.
 Der Erschienene ist dem Richter von Person bekannt.

¹⁾ Die Feststellung, daß ein Dolmetscher zugezogen ist, reicht nicht aus (RÖZ 39 A 75).

²⁾ Schlegelberger Anm. 6 zu § 179 ÖBG.

Er erklärte, daß er der deutschen Sprache nicht mächtig sei, sondern nur die polnische Sprache beherrsche. Es wurde deshalb der persönlich bekannte Kaufmann Richard Schwarz aus Lobau als Dolmetscher der polnischen Sprache zugezogen und beeidet.

Kowalski erklärte darauf:

usw.

Das vorstehende Protokoll ist in deutscher Sprache vorgelesen, dem Büdner Kowalski durch den Dolmetscher mündlich in die polnische Sprache übersetzt, von dem Beteiligten genehmigt und von ihm, sowie dem Dolmetscher, wie folgt, unterschrieben:

Ignaz Kowalski.

Richard Schwarz.

Schulke,

Amtsgerichtsrat.

Ist zu einer Beurkundung die Zuziehung eines Dolmetschers und eines Schreibzeugen notwendig, so kann nicht eine Person gleichzeitig als Dolmetscher und als Schreibzeuge mitwirken; ist dies dennoch geschehen, so ist die Beurkundung nichtig (RGZ 43 26).

§ 135. Urschriften, Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften der Protokolle.

Die Urschrift des vom Grundbuchrichter aufgenommenen Protokolls bleibt in der Verwahrung des Gerichts, Art. 42 PrZGG, und wird regelmäßig zu den über das betreffende Grundstück gehörenden Grundakten genommen.

Von diesen Urschriften können Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften erteilt werden.

Eine Ausfertigung des Protokolls kann stets nur von dem Gericht erteilt werden, in dessen Verwahrung sich die Urschrift befindet. Art. 43 PrZGG. Die Ausfertigungen werden von dem Gerichtsschreiber unterschrieben und mit dem Gerichtssiegel¹⁾ versehen. § 182 ZGG.

In der Ausfertigung und auf der Urschrift soll vermerkt werden, wem und an welchem Tage und Orte die Ausfertigung erteilt ist. Art. 46 PrZGG.

Die als Teil des Protokolls anzusehenden Anlagen müssen mit ausgefertigt werden. Andere Anlagen, z. B. Vollmachten eines Vertreters, werden bei der Ausfertigung nicht berücksichtigt; sie sind aber auf Antrag der Ausfertigung in beglaubigter Abschrift beizufügen. Art. 48 PrZGG.

Die Ausfertigung lautet z. B.:

Ausfertigung:

— es folgt darauf die Urschrift im Wortlaut und es heißt dann zum Schluß:

Die vorstehende Ausfertigung wird dem Bauer Heinrich Feldau in Seedorf erteilt.

Lobau, den 10. März 1921.

(Gerichtssiegel.)

Lehmann,
Justizobersekretär des Amtsgerichts.

¹⁾ Stempel genügt nicht (RGZ 20 A 17); vgl. oben § 121.

Links neben die Unterschrift des Justizobersekretärs wird das Gerichtssiegel gesetzt; auf der Urschrift des Protokolls vom 6. März 1921 vermerkt Lehmann, daß er am 10. März 1921 an Feldbau eine Ausfertigung erteilt hat.

Die beglaubigten Abschriften der gerichtlichen Urkunden haben folgende Fassung:

Beglaubigte Abschrift.

Es folgt die Urschrift im Wortlaut; darunter wird folgender Vermerk gesetzt:

Die vorstehende Abschrift stimmt mit der als Hauptschrift überreichten Urschrift überein.

Lobau, den 10. März 1921.

(Gerichtssiegel oder Stempel.)

Lehmann,

Justizobersekretär des Amtsgerichts.

Beglaubigte Abschriften aus dem Grundbuch sind dagegen außer von dem Gerichtsschreiber auch von dem Richter zu unterschreiben. Art. 7 Abs. 2 UGBGD und oben § 25.

Anträgen auf Erteilung von Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften darf der Gerichtsschreiber nicht nach eigenem Ermessen stattgeben, sondern er hat solche Anträge dem Richter zur Entscheidung vorzulegen¹⁾. Dieser hat dabei zu beachten, daß, sofern nicht in der Urkunde oder durch eine besondere Erklärung gegenüber dem Gericht etwas Abweichendes bestimmt ist, eine Ausfertigung oder Abschrift des Protokolls nur verlangen können: diejenigen Personen, die das Rechtsgeschäft im eigenen Namen vorgenommen haben oder in deren Namen das beurkundete Rechtsgeschäft von anderen vorgenommen ist, sowie die Rechtsnachfolger dieser Personen.

Ist einer Person oder deren Rechtsnachfolger oder Rechtsvorgänger schon eine Ausfertigung erteilt, so soll die Erteilung einer weiteren Ausfertigung verweigert werden, wenn ihr rechtliche Bedenken entgegenstehen (Art. 49 Abs. 3 PrZGG); so darf z. B. der Bevollmächtigte eine zweite Ausfertigung der unter seiner Mitwirkung errichteten Vollmacht nur mit Zustimmung des Machtgebers erhalten.

Über die auszugsmäßige Art der Ausfertigung vgl. Art. 47 PrZGG.

¹⁾ Der Grundbuchführer, der Justizoberinspektor oder Justizinspektor oder der Justizobersekretär, der vom Landgerichtspräsidenten hierzu ermächtigt ist, kann auf Anträge betreffend Erteilung von Abschriften selbständig Verfügung treffen (AllgVfg vom 25. Januar 1921, JMBI S. 75).

Sechster Abschnitt.

Vertretung der Beteiligten im Grundbuchverfahren.

I. Die Bevollmächtigung.

§ 136. **Form und Inhalt der Vollmacht. Sonder- und Generalvollmacht. Vollmacht über den Tod des Machtgebers hinaus.**

Die Beteiligten können sich bei allen ihren zu beurkundenden Erklärungen, insbesondere auch vor dem Grundbuchamt bei Auflassungen und sonstigen zur Eintragung in das Grundbuch erforderlichen Anträgen und Bewilligungen, eines Bevollmächtigten bedienen. Die Wirksamkeit der Erklärungen des Bevollmächtigten wird nicht dadurch beeinträchtigt, daß der Vertreter in der Geschäftsfähigkeit beschränkt ist. § 165 BGB. Mithin können auch junge Leute unter 21 Jahren als Bevollmächtigte im Grundbuchverkehr auftreten (RGZ 35 A 223). Der Bevollmächtigte muß sich über die ihm erteilte Ermächtigung durch eine Vollmacht ausweisen. Diese Vollmacht muß in der Regel die Form des § 29 GBD aufweisen; es muß also wenigstens die Unterschrift des Machtgebers gerichtlich oder notariell beglaubigt sein; dagegen ist die gerichtliche oder notarielle Beurkundung der Vollmacht selbst zu Auflassungen und zur Bewilligung sonstiger Eintragungen im Grundbuch nicht erforderlich (RGZ 22 A 296)¹. Ist die Vollmacht zu notariellem Protokoll erklärt², so ist die Vollmachtsurkunde die Ausfertigung dieses Protokolls (RGZ 33 A 149). Es genügt aber eine bloß privatschriftliche Form der Vollmacht, wenn der Bevollmächtigte einen Eintragungsantrag stellt, ohne daß dieser Antrag zugleich eine zu der Eintragung erforderliche Erklärung ersetzen soll. § 30 GBD, vgl. auch oben § 36. Die Vollmacht kann auch zu Protokoll des Gerichtsssekretärs erklärt werden; der Machtgeber muß dann aber das Protokoll unterschreiben.

Will z. B. der alleinige Erbe eines im Grundbuch eingetragenen Hypothekengläubigers sich durch einen Bevollmächtigten X auf Grund

¹ Ist in einem privatschriftlichen Vertrage, durch den der eine Teil sich verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, eine Auflassungsvollmacht erteilt und sind die Unterschriften unter dem Vertrag öffentlich beglaubigt, so ist regelmäßig anzunehmen, daß die Vertragsschließenden auch bei Kenntnis der Formvorschrift des § 313 Satz 1 BGB die Vollmacht erteilen wollten (RGZ 35 A 238).

² Auf sich selbst kann der Notar eine Vollmacht nicht beurkunden (RGZ 38 A 190); vgl. oben § 126.

eines Erbscheins an Stelle seines Erblassers im Grundbuch als Gläubiger eintragen lassen, so genügt es, wenn er eine privatschriftliche Vollmacht ausstellt, in der er den X bevollmächtigt, den Antrag auf Eintragung seines, des Machtgebers, Gläubigerrechts im Grundbuch zu erwirken. X brauchte dann nur unter Überreichung des Erbscheins und der privatschriftlichen Vollmacht den privatschriftlichen Antrag auf Eintragung seines Machtgebers als neuen Gläubigers der Hypothek zu stellen. Ebenso bedarf auch z. B. die Vollmacht keiner Beglaubigung, die zur Erwirkung der Eintragung einer Zwangssicherungshypothek auf Grund eines gerichtlichen Urteils ermächtigt. In diesen Fällen sind die materiellen Eintragungunterlagen der Erbschein und die vollstreckbare Urteilsausfertigung, während der Antrag nur die Tätigkeit des Grundbuchamts veranlaßt. Der Grundbuchrichter kann sich aber in allen Fällen mit einer nur privatschriftlichen Vollmacht begnügen und selbst von jedem besonderen Beweise für das Vollmachtsverhältnis absehen. Dies gilt auch für Anträge eines Notars außerhalb des Bereichs seiner gesetzlichen Vertretungsmacht (s. oben § 35). (RGZ 33 A 65).

Ist die Vollmacht Bestandteil eines Vertrages, so zerstört die Nichtigkeit des Vertrages nicht immer die Wirksamkeit der Vollmacht (RG 97 273; RGZ 35 A 238).

Die Vollmacht muß regelmäßig gestempelt werden; nur wenn im Falle der Auflassung eines Grundstücks, sowie im Falle der Bestellung oder Übertragung eines Erbbaurechts die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teiles durch Bevollmächtigte vor dem Grundbuchamt erklärt wird, ist die Vollmacht stempelfrei, wenn das der Einigung zugrunde liegende Rechtsgeschäft von einem Notar beurkundet und die Vollmacht in der Urkunde erteilt ist. § 31 GBD. Bedingung ist aber, daß die Vollmacht ausdrücklich zur Auflassung vor dem Grundbuchamt ermächtigt; vgl. AllgVfg vom 3. Juli 1912 (MBl S. 363).

Der Umfang der Vollmacht bestimmt sich stets nach ihrem Wortlaut, und eine sorgfältige Prüfung der vorgelegten Vollmachten nach Echtheit, Form und Inhalt ist eine wichtige Aufgabe des Richters. Diese Prüfungspflicht des Richters erübrigt sich nicht dadurch, daß der Notar, der die für die Eintragung erforderliche Erklärung des Vertreters aufgenommen oder beglaubigt hat, diesen für genügend ausgewiesen erachtet (RGZ 23 A 120). Nach preussischem Recht ist der Notar zur öffentlichen Beurkundung der Form und des Inhalts der Vollmacht nicht befugt (RGZ 43 154); vgl. § 138 Abs. 2.

Vielmehr hat das Grundbuchamt auf Grund der Urschrift oder einer beglaubigten Abschrift der Vollmachtsurkunde selbst zu prüfen, ob die Vollmacht den Bevollmächtigten zu der abgegebenen Erklärung ermächtigt (RGZ 38 A 321, [OLG Hamburg]).

Eine sogenannte Generalvollmacht¹⁾ ermächtigt den Bevollmächtigten zur Vornahme aller vermögensrechtlichen Angelegenheiten für den Machtgeber; sie lautet z. B.:

Ich bevollmächtige den . . ., mich in allen mein Vermögen betreffenden Rechtsangelegenheiten zu vertreten.
Lobau, den

Unterschrift.

Ob der Ehemann seiner Ehefrau zur Verwaltung des eingebrachten Gutes Generalvollmacht erteilen kann, ist zweifelhaft, aber nicht unbedingt zu verneinen. Gegebenenfalls kann die Ehefrau zu ihren Verfügungen über das eingebrachte Gut namens des Ehemannes selbst die nach §§ 1395 ff. BGB erforderlichen Zustimmungserklärungen abgeben (RGZ 51 205).

Zu der Generalvollmacht brauchen nicht etwa die einzelnen Arten von Geschäften, zu deren Vornahme der Bevollmächtigte befugt sein soll, besonders hervorgehoben zu werden, da es jetzt Geschäfte, zu denen Sondervollmacht erforderlich ist, von einzelnen hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen, nicht mehr gibt. Die auch jetzt noch oft in Generalvollmachten sich findenden Vermerke, wie: „insbesondere soll er befugt sein, Grundstücke für mich zu veräußern, zu erwerben, zu belasten usw.“ sind also überflüssig.

Eine Sondervollmacht ermächtigt nur zur Vornahme des darin bezeichneten Rechtsgeschäfts; eine Vollmacht des Inhalts z. B., daß A ein Grundstück im Namen des Machtgebers an B auflassen solle, ermächtigt den A nicht etwa, das Grundstück an den Rechtsnachfolger des B (RGZ 51 A 202) oder gar an einen beliebigen Dritten aufzulassen oder sonstwie von der Vollmacht abzuweichen.

Eine Erklärung, durch die eine zur Stellung des Eintragungsantrags erteilte Vollmacht widerrufen wird, bedarf dem Grundbuchrichter gegenüber stets der Form des § 29 GBD, also selbst in den Fällen, in denen die Vollmacht selbst nur privat schriftlich erteilt werden konnte. § 32 GBD. Der Verzicht auf den Widerruf einer Generalvollmacht ist unzulässig (RGZ 47 150).

Ergibt sich aus der Vollmacht, daß sie über den Tod des Machtgebers hinaus, also auch für seine Erben, gelten soll, so setzt sie den Bevollmächtigten in den Stand, nach dem Tode des Machtgebers im Namen von dessen Erben zu handeln, ohne daß nachgewiesen zu werden braucht,

¹⁾ Eine juristische Person kann durch ihren Vorstand einem anderen Generalvollmacht zur Wahrnehmung aller Rechtsangelegenheiten erteilen. Auch einem Mitgliede des mehrgliedrigen Vorstandes kann von den übrigen Vorstandsmitgliedern eine solche Generalvollmacht erteilt werden. Die Vertretungsmacht dieses bevollmächtigten Vorstandsmitgliedes ist unabhängig von dem Wechsel der anderen Vorstandsmitglieder. Sie besteht, auch wenn das eine oder das andere der letzteren Mitglieder aus dem Vorstand ausscheidet, bis der zeitige Vorstand die Vollmacht widerruft (RGZ 32 A 187).

ob das der Erteilung der Vollmacht zugrunde liegende Rechtsverhältnis durch den Tod des Machtgebers nicht erlöschen und welcher Art überhaupt dieses Rechtsverhältnis sei (RGZ 32 A 197; 37 A 231; 41 168). Zur Eintragung des Eigentumsüberganges auf Grund der durch den Bevollmächtigten bewilligten Auflassung bedarf es weder des Nachweises der Erbfolge noch beim Vorhandensein minderjähriger Miterben der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung (RG 88 345; RGZ 50 156 gegen RGZ 41 166). Der Bevollmächtigte ist auch, wenn der Machtgeber in seinem Testament eine Nacherbfolge angeordnet hat, schon vor dem Eintritt der Nacherbfolge zur Vertretung des Nacherben insoweit berechtigt, als letzterer selbst vor Eintritt der Nacherbfolge in seiner Eigenschaft als Nacherbe handeln kann. Der Bevollmächtigte kann im Namen des Vorerben und des Nacherben mit einer den Nacherbfall überdauernden Wirksamkeit verfügen (RGZ 36 A 166; 43 159). Dies gilt aber nicht, wenn der Bevollmächtigte der alleinige Vorerbe des Machtgebers ist (RGZ 43 158). Ferner kann der Vorerbe nicht für die Zeit nach seinem, des Vorerben, Tode, also mit Wirkung für den Nacherben, Vollmacht erteilen (RGZ 50 161). Der Vertreter einer Korporation ist auch noch nach deren Auflösung zur Vornahme der Abwicklungsgeschäfte, insbesondere auch zur Auflassung bejugt (RGZ 31 A 306).

§ 137. Vollmacht zur Vornahme von Rechtsgeschäften mit sich selbst. Vertretung zweier Beteiligter durch denselben Bevollmächtigten. Substitutionsbefugnis des Bevollmächtigten.

Im allgemeinen kann ein Vertreter im Namen des Vertretenen mit sich selbst im eigenen Namen ein Rechtsgeschäft nur vornehmen, wenn es ausschließlich in der Erfüllung einer Verbindlichkeit (RGZ 26 A 100) besteht. § 181 BGB¹⁾.

Eine Ausnahme von dieser Regel gilt für den Fall, daß der Machtgeber dem Vertreter ausdrücklich gestattet, mit sich im eigenen Namen ein Rechtsgeschäft vorzunehmen. Legt also z. B. A eine Vollmacht folgenden Inhalts vor:

Ich bevollmächtige den A . . . , mein im Grundbuch von Lobau Bd. I Bl. Nr. 17 eingetragenes Grundstück an sich selbst aufzulassen.
Lobau, den 22. August 1922.

Unterschrift
(notariell beglaubigt)

so kann A das Grundstück auf Grund der Vollmacht an sich selbst auflassen. In einem solchen Falle besonderer Gestattung liegt die sonst beim Abschlusse eines Rechtsgeschäfts mit sich selbst befürchtete Gefahr eines Widerstreites der Interessen und der Schädigung des einen oder des anderen Teiles nicht vor (RGZ 21 A 292).

¹⁾ Auf den Testamentsvollstrecker findet § 181 keine Anwendung, da er nicht Vertreter der Erben ist (vgl. hierzu § 162).

Die Vorschrift des § 181 BGB bezieht sich aber nur auf zweiseitige und solche einseitige empfangsbedürftige Rechtsgeschäfte, bei denen der Vertreter selbst der Empfänger der Erklärung oder dessen Vertreter ist. Es kann also z. B. der Antrag auf Eintragung einer Hypothek — der eine einseitige nicht empfangsbedürftige Erklärung ist — von demjenigen als Bevollmächtigten des Eigentümers abgegeben werden, der zugleich Vertreter des Gläubigers ist. Die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit sich selbst ist ferner nicht darin zu erblicken, daß bei einer Verfügung eines Nichtberechtigten dieser als gesetzlicher Vertreter des berechtigten Minderjährigen dem Vertragsgegner die erforderliche Zustimmung erteilt (RG 76 89). Ebenso kann der die Löschung der Hypothek bewilligende Gläubiger als Vertreter des Grundstückseigentümers für diesen der Löschung zustimmen; denn hierbei nimmt er das Rechtsgeschäft nicht mit sich selbst vor, sondern dem Grundbuchamt gegenüber (RGZ 39 A 235). Bestritten ist, ob der Vertreter eine Eintragung zu seinen Gunsten bewilligen kann (verneinend RGZ 41 172; 47 147; bejahend anscheinend RG 89 367).

Auch die Vertretung zweier Beteiligten durch denselben Bevollmächtigten ist zulässig, wenn beide Teile den gleichen Vertreter bestellt haben. So geschieht es z. B. nicht selten, daß in notariellen Grundstückskaufverträgen der Käufer und der Verkäufer eine und dieselbe Person zur Auflassung des Grundstücks vom Verkäufer an den Käufer bevollmächtigen.

Der Bevollmächtigte kann nicht seinerseits wieder einer anderen Person Untervollmacht erteilen, wenn ihm dies nicht ausdrücklich gestattet ist. § 664 BGB. Ist ihm dies gestattet und hat er eine Untervollmacht erteilt, so bestimmt sich die Frage, ob sie zugleich mit dem Erlöschen der Hauptvollmacht erlischt, sowohl nach dem Umfange der Hauptvollmacht wie auch der Untervollmacht. Ist die Hauptvollmacht zeitlich begrenzt erteilt, so ist der Bevollmächtigte im Zweifel nicht ermächtigt, eine zeitlich unbegrenzte Untervollmacht zu erteilen (RGZ 37 A 239). In der Erteilung der Substitutionsbefugnis ist regelmäßig die Erlaubnis zum Geschäftsabchlusse mit sich selbst nicht als mitenthalten anzusehen.

Jedoch kann der Unterbevollmächtigte im Namen des Vollmachtgebers mit dem Bevollmächtigten ein Rechtsgeschäft vornehmen (RGZ 30 A 158).

Zulässig ist es endlich, einer von einem Dritten zu bestimmenden Person oder dem Inhaber der Vollmachtsurkunde Vollmacht zu erteilen. Dagegen beweist eine öffentlich beglaubigte Urkunde, in der die Erteilung einer Vollmacht erklärt, der zu Bevollmächtigende aber zur Zeit der Beglaubigung noch nicht bezeichnet ist (Blankovollmacht), die Vollmachtsklärung für den Grundbuchverkehr auch dann nicht, wenn die Bezeichnung des zu Bevollmächtigenden nach der Beglaubigung in der Urkunde nachgeholt ist (RGZ 35 A 227).

§ 138. Vorlegung der Vollmachtsurkunde; Bezugnahme auf andere Akten wegen der Vollmacht.

Die Vollmachten sind bei der Aufnahme der Beurkundung vorzulegen; sie sind zu den Akten zu nehmen, auf Verlangen aber nach Zurückbehaltung einer beglaubigten Abschrift dem Bevollmächtigten zurückzugeben. Es muß nachgewiesen werden, daß der Vertreter in demjenigen Zeitpunkt Vertretungsmacht hatte, in dem er die Bewilligung dem Grundbuchamt oder dem sonstigen Empfangsberechtigten gegenüber abgegeben hat (RGG 37 A 221). Wird die Vollmachtsurkunde vorgelegt, so bedarf es nicht noch des Nachweises, daß die Vollmacht nicht widerrufen oder sonst erloschen oder für kraftlos erklärt sei, sofern nicht dem Grundbuchamt bestimmte Tatsachen für das Erlöschen der Vollmacht bekannt geworden sind (RGG 33 A 149).

Der Besitz der Vollmachtsurkunde — nicht auch ihre Form und ihr Inhalt — kann durch ein notarielles Zeugnis darüber, daß dem Notar die Urschrift der notariell beglaubigten Vollmachtsurkunde bei der Beglaubigung der Abtretungsurkunde oder der sonst in Frage kommenden Beurkundung vorgelegen habe, gemäß Art. 31 Abs. 1 Satz 2 PrZGG bewiesen werden (RGG 23 A 120; 25 A 120; 33 A 149; 37 A 221; 38 A 321 [OLG Hamburg]; 43 155).

Befindet sich die Vollmacht bereits bei anderen Akten desselben Gerichts, die von der Vernichtung ausgeschlossen sind, z. B. bei anderen Grundakten oder Testamentsakten, so genügt es, in dem Beurkundungsprotokoll auf diese Akten hinzuweisen; ein solcher Hinweis erspart dem Bevollmächtigten, der die Vollmacht anderweit gebraucht, Weiterungen und Kosten. Zu beachten bleibt aber, daß die Bezugnahme auf eine bei den Akten befindliche bloße beglaubigte Abschrift der Vollmacht oder die Überreichung einer solchen Abschrift nicht genügt; denn nur das Vorhandensein der Vollmachtsurkunde selbst oder einer Ausfertigung bietet eine Gewähr dafür, daß der Beteiligte auch wirklich der Bevollmächtigte ist und die Vertretungsmacht im Zeitpunkt der Rechtshandlung wirklich noch bestand (RGG 20 A 288; 23 A 120; 43 156). Jedoch kann der Inhalt der Vollmacht dem Grundbuchamt durch Vorlegung einer beglaubigten Abschrift der Vollmachtsurkunde nachgewiesen werden (RGG 37 A 221).

§ 139. Vertreter ohne Vollmacht und ohne Vertretungsmacht.

Kann ein Bevollmächtigter bei Aufnahme einer Beurkundung eine Vollmacht nicht vorlegen und auch nicht die Vorlegung durch Bezugnahme auf eine bei anderen Akten befindliche Vollmacht erzeigen, so kann dennoch die Erklärung des Bevollmächtigten beurkundet werden, und sie wird wirksam, wenn nachträglich die Vollmacht beigebracht wird. Der Grundbuchrichter, der auf Grund der von einem Bevollmächtigten ab-

gegebenen Erklärungen Eintragungen in das Grundbuch verfügen soll, muß aber den Nachweis verlangen, nicht nur daß der Bevollmächtigte zur Zeit der nachträglichen Einreichung der Vollmacht beim Grundbuchamt bevollmächtigt gewesen ist, sondern daß er schon zur Zeit der betreffenden Erklärung die Vertretungsmacht gehabt hat, da, abgesehen von dem Fall einer nachträglichen Genehmigung, nur unter dieser Voraussetzung die Erklärung für den Vertretenen wirksam ist (RGZ 35 A 231)¹⁾.

Gibt jemand für und im Namen eines anderen eine Erklärung, z. B. eine Auflassungserklärung ab, ohne hierzu Vollmacht zu haben, so wird diese Erklärung gültig, wenn der Vertretene nachträglich seine Genehmigung erteilt (§ 177 BGB); die Eintragung des Eigentumsüberganges würde erfolgen können, wenn diese Genehmigung in der Form des § 29 GBD erklärt würde (RGZ 22 A 146). Diese Genehmigung kann aber nur dem Vertreter oder dem anderen Teile, nicht dem Gericht gegenüber wirksam erklärt werden (RGZ 34 A 253).

Daselbe gilt auch, wenn ein Nichtberechtigter im eigenen Namen und nicht im Namen des Berechtigten die Erklärung abgibt, also z. B. die Auflassung erteilt. Auch in diesem Falle würde die Auflassung durch die Genehmigung des eingetragenen Eigentümers in der Form des § 29 GBD derart gültig werden, daß die Eintragung des Eigentumsüberganges erfolgen könnte (RGZ 23 A 136).

II. Die gesetzliche Vertretung.

A. Die gesetzliche Vertretung natürlicher Personen.

§ 140. Die elterliche Gewalt. Die Genehmigung des Vormundschaftrichts und des Bestandes.

I. Minderjährige eheliche Kinder werden von dem Vater kraft der elterlichen Gewalt gemäß §§ 1627, 1630 BGB vertreten. Ein durch nachfolgende Ehe oder durch eine Verfügung der Staatsgewalt für ehelich erklärtes Kind steht dem ehelichen Kinde gleich und wird wie dieses durch den Vater vertreten. §§ 1719, 1736 BGB. In Ausnahmefällen tritt an Stelle des Vaters ein Pfleger. §§ 1628, 1630, 1795 BGB (vgl. RGZ 21 A 59). So steht dem Vater die Vertretung des Kindes insoweit nicht zu, als nach § 1795 BGB ein Vormund von der Vertretung des Mündels ausgeschlossen ist. § 1630 Abs. 2 BGB. Dies ist z. B. der Fall bei einem

¹⁾ Soll eine Vollmacht gemäß § 167 BGB durch Erklärung gegenüber dem zu Bevollmächtigenden erteilt sein, so bedarf nur die Erklärung selbst des Beweises durch die im § 29 Satz 1 GBD bezeichneten formellen Mittel. Der Beweis dafür, daß die Erklärung gegenüber dem zu Bevollmächtigenden abgegeben und ihm zugegangen ist, kann durch Beweismittel jeder Art geführt werden, bei deren Würdigung auch allgemeine Erfahrungssätze zu berücksichtigen sind (RGZ 35 A 231).

Rechtsgeschäft, das die Aufhebung der zur Sicherung einer Forderung des Mündels gegen den Vormund bestellten Hypothek zum Gegenstand hat. § 1795 Nr. 2 BGB. Die Vertretungsmacht des Vaters ist daher auch für das Erfüllungsgeschäft ausgeschlossen, und es kann an ihn rechtsgültig nicht gezahlt werden, wenn die Zahlung den Verlust der Hypothek herbeiführt (RGZ 23 A 245; 24 A 17¹).

Die Mutter kann für den Vater auftreten, wenn der Vater an der Ausübung der elterlichen Gewalt tatsächlich verhindert ist, oder wenn seine elterliche Gewalt ruht. § 1685 BGB. Der Grundbuchrichter wird in solchen Fällen eine Bescheinigung des Vormundschaftsrichters über das Vorliegen solcher Tatsachen verlangen müssen.

Nach der Scheidung der Ehe behält der Vater selbst dann das alleinige Recht zur Vertretung des Kindes, wenn er für allein schuldig erklärt ist.

Ein an Kindes Statt angenommenes Kind wird durch den Annehmenden, nicht mehr durch den bisherigen gesetzlichen Vertreter vertreten. §§ 1760, 1761 BGB. Der Annehmende wird sich dem Grundbuchrichter gegenüber durch Vorlegung des vom zuständigen Amtsgericht bestätigten Adoptionsvertrages zu legitimieren haben.

Die vom Vater oder vom Adoptivvater für sein Kind abgegebenen Erklärungen werden in gewissen Fällen erst gültig durch die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts. § 1643 BGB²). Diese Genehmigung muß regelmäßig vorher erteilt werden; dies gilt insbesondere bei einseitigen Rechtsgeschäften, z. B. der Belastung eines Grundstücks des Kindes mit einer Hypothek; die Erklärung wird auch nicht dadurch wirksam, daß die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts nachträglich erteilt wird; jedoch braucht die Genehmigung nicht schon vor Vornahme der betreffenden Erklärung, sondern nur vor dem Zeitpunkt erteilt zu werden, in dem die Erklärung dem Grundbuchamt zugeht (RGZ 24 A 216; vgl. unten § 159). Handelt es sich aber um den Abschluß eines Vertrages für das Kind, so genügt die nachträgliche Genehmigung.

Die Genehmigung muß ferner aber auch dem Vater wie bei Bevormundeten dem Vormunde gegenüber erklärt werden, § 1828 BGB. Der Vormundschaftsrichter muß also die Genehmigung dem Vater mündlich oder schriftlich mitteilen, und ob dies geschehen ist, muß der Grundbuchrichter nachprüfen (RGZ 34 A 49). Soweit es sich um Verträge handelt, muß er weiter noch feststellen, ob die Genehmigung durch den Vater

¹) Dagegen ist der Vater eines Miterben an der Entgegennahme der Auflassung für ihn nicht deshalb rechtlich verhindert, weil dem Vater der Nießbrauch an dem Erbteil vermacht ist und nach der Anordnung des Erblassers bei der Auflassung zugleich der Nießbrauch auf das Grundstück eingetragen werden soll (RGZ 31 A 239).

²) Bei rechtskräftiger Verurteilung des Kindes darf die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts nicht verlangt werden (RGZ 45 264).

wie sonst durch den Vormund dem anderen Teile gemäß § 1829 BGB mitgeteilt ist (RGZ 34 A 49; 38 A 62)¹⁾.

Der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts bedarf der Vater insbesondere, wenn er über ein Grundstück seines Kindes oder ein in Abteilung II eingetragenes Recht des Kindes an einem Grundstück in irgendeiner Weise verfügen²⁾ will. §§ 1643 Abs. 1, 1821 BGB. Die Genehmigung ist auch dann nötig, wenn die minderjährigen Kinder zusammen mit anderen Personen Miteigentümer des Grundstücks in ungeteilter Erbengemeinschaft sind und wenn die Verfügung zwecks Erfüllung einer rechtlich erzwingbaren Verpflichtung zu deren Vornahme bewirkt werden soll (RGZ 38 A 219)³⁾. Ein genehmigungspflichtiger Fall liegt andererseits nicht vor, wenn bei der Liquidation einer offenen Handelsgesellschaft, an der ein Minderjähriger beteiligt ist, über Grundstücke des Gesellschaftsvermögens verfügt wird (RG 54 278).

- a) Der Vater kann also das Grundstück nicht ohne Genehmigung des Vormundschaftsgerichts verkaufen, vertauschen, verschenken, auflassen oder mit einer Hypothek oder einem sonstigen Rechte belasten⁴⁾⁵⁾. Will er z. B. ein Grundstück seiner Kinder verkaufen, so muß er entweder zu dem von ihm als gesetzlichen Vertreter seiner Kinder mit dem Käufer geschlossenen gerichtlichen oder notariellen Kaufvertrag oder zu der Auflassung die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts einholen. In der Regel ist der Verlauf der Sache der, daß der Vater den Kaufvertrag im Namen seiner Kinder mit dem Käufer notariell abschließt und sodann eine Ausfertigung des Vertrages dem zuständigen Vormundschaftsgericht zur Erteilung der Ge-

¹⁾ Sind bei einem Vertrage, den ein Notar oder Vormund ohne die erforderliche Genehmigung des Vormundschaftsgerichts geschlossen hat, auf der anderen Seite mehrere Personen beteiligt, so ist die Frage, ob einer von diesen mehreren allein den Vater oder Vormund mit der im § 1829 Abs. 2 BGB bezeichneten Wirkung zur Mitteilung über die Genehmigung auffordern kann, nach dem unter den mehreren bestehenden Rechtsverhältnisse zu beurteilen. Wenn dieses Verhältnis nicht erhellt, so darf das Grundbuchamt mit der Möglichkeit rechnen, daß nur alle auf der anderen Seite Beteiligten die Aufforderung wirksam erlassen können (RGZ 36 A 160).

²⁾ Als Verfügung in diesem Sinne gilt auch die bloße Berichtigungsbewilligung (RGZ 42 215).

³⁾ Bei rechtskräftiger Verurteilung des Kindes darf die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts nicht verlangt werden (RGZ 45 264).

⁴⁾ Bei Entgegennahme der Auflassung eines dem Kinde vermachten Grundstücks kann der Vater den vom Erblasser einem Dritten zugewandten Nießbrauch an dem Grundstück ohne Genehmigung des Vormundschaftsgerichts bestellen (RGZ 49 245, DLG Colmar).

⁵⁾ Als eine Verfügung über das Grundstück dürfte wohl auch die Abtretung einer dem Kinde zustehenden Eigentümerhypothek oder Grundschuld zu erachten sein.

Genehmigung einreicht. Das Vormundschaftsgericht ermittelt dann durch Einsichtnahme der eventuell einzufordernden Grundakten, durch Besprechungen mit dem Vater und Verwandten der Kinder, durch Erfordern behördlicher oder auch nur von Sachverständigen hergestellter Taxen über den Wert des zu verkaufenden Grundstücks u. a., ob der Verkauf für die Kinder vorteilhaft ist. Ist dies der Fall, so genehmigt es den Vertrag und macht dem Vater von der Genehmigung Mitteilung. Der Vater setzt den Käufer von der Genehmigung in Kenntnis und reicht den Kaufvertrag mit der vormundschaftsrichterlichen Genehmigungserklärung dem Grundbuchrichter bei der Auflassung ein. Einer besonderen vormundschaftsrichterlichen Genehmigung der Auflassungserklärung des Vaters bedarf es regelmäßig nicht, da in den meisten Fällen die Genehmigung des obligatorischen Rechtsgeschäfts zugleich die Genehmigung des dinglichen Rechtsgeschäfts in sich schließt; jedoch hat das Grundbuchamt in jedem einzelnen Falle durch Auslegung zu ermitteln, ob die Genehmigung auch für die auf Grund des Vertrages erfolgte Auflassung wirksam ist (RGZ 24 A 238). Hat also z. B. das Vormundschaftsgericht einen Erbvergleich genehmigt, durch den das Kind verpflichtet wird, das Eigentum an einem Nachlassgrundstück auf einen Miterben zu übertragen, so bedarf es regelmäßig einer besonderen Genehmigung zur Auflassung nicht (RGZ 20 A 237; 24 A 238).

- b) Der Vater bedarf nach RGZ 21 A 19 auch ferner der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts, wenn er sein Kind der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen einer auf dem Grundstück des Kindes haftenden Hypothek unterwerfen will. Dagegen nimmt RGZ 32 A 280 an, daß die Unterwerfung des Kindes unter die sofortige Zwangsvollstreckung weder eine Verfügung über das Grundstück noch die Eingehung der Verpflichtung zu einer solchen Verfügung enthält und deshalb als solche der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung nicht bedarf. Es ist also auf Grund einer vom Vater namens des seiner elterlichen Gewalt unterworfenen Kindes ausgestellten vollstreckbaren Urkunde auf Antrag des Gläubigers eine Sicherungshypothek auf das Grundstück des Kindes einzutragen (RGZ 32 A 280); vgl. unten § 159 III b.

Der Bevollmächtigte des Vaters bedarf natürlich in demselben Umfange, wie der Vater selbst, der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts.

Der Vater kann dagegen alle übrigen in bezug auf das Grundbuch erforderlichen Geschäfte seines Kindes ohne Genehmigung des Vormundschaftsgerichts vornehmen. Hierzu gehören z. B.:

- a) Der entgeltliche oder unentgeltliche Erwerb von Grundstücken für das Kind, und zwar soweit der obligatorische Vertrag (Kauf,

Tausch, Schenkung) wie auch die Auflassung in Frage kommt. § 1643 Abs. 1 BGB¹⁾). Der Vater bedarf aber der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts, wenn er in dem Kauf- oder Tauschvertrag im Namen seines Kindes für den Verkäufer eine Hypothek für den Kaufpreis bestellt; dasselbe gilt für den Antrag auf Eintragung einer Restkaufgeldhypothek auf dem für das Kind erworbenen Grundstück (RGZ 32 A 232 gegen RGZ 21 A 316). Das oberste Landesgericht München (RGZ 27 A 290) hält die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts auch in dem Falle gemäß § 1822 Nr. 10 BGB für erforderlich, daß nach dem Vertrage die auf dem Grundstück haftenden Hypotheken in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen werden sollen; dem stimmt RGZ 28 A 6 zu, da es sich hierbei um die Übernahme einer fremden Verbindlichkeit handelt. Die Genehmigung zur Auflassung an das Kind ist aber dann nicht nötig, wenn die Auflassung zum Zwecke der Erfüllung einer dem Auflassenden dem Kinde gegenüber obliegenden Verbindlichkeit erfolgt ist (RGZ 33 A 327 [Oberstes Landesgericht München]). Beim Erwerbe von Grundstücken ist hiernach der Vater freier gestellt als der Vormund, der nach § 1821 Abs. 1 Nr. 4 BGB auch in diesem Falle der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts bedarf.

- b) Der Vater kann ferner auch ohne Genehmigung des Vormundschaftsgerichts Hypotheken, Grund- und Rentenschulden seines Kindes entgeltlich abtreten, verpfänden, zur Löschung bringen, bezüglich ihrer neue Zins- und Zahlungsbestimmungen mit dem Grundstückseigentümer vereinbaren, Entpfändungserklärungen abgeben und Vorrechtseinräumungen erklären (§ 1821 Abs. 2 BGB). Ist mit der Abtretung einer Hypothek die Übernahme einer Verbindlichkeit verbunden, so bedarf das Rechtsgeschäft nach § 1822 Nr. 10 BGB der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts (RG 63 78; 76 93).
- c) Ebenso kann der Vater für sein Kind ohne weiteres Hypotheken usw. entgeltlich oder unentgeltlich erwerben. Ein Zinsrecht der Kinder bezüglich einer für sie vom Vater an seinem Grundstück bestellten Darlehenshypothek kann nur insoweit begründet und eingetragen werden, als die Forderung der Kinder der Nutznießung des Vaters nicht unterliegt (RGZ 45 257).

¹⁾ RGZ 24 A 103; 51 174. Der Umstand, daß die Entgegennahme der Auflassung gleichzeitig eine Verfügung über die auf Eigentumsübertragung gerichtete Forderung bedeutet (§ 1821 Abs. 1 Nr. 2 BGB), steht nicht entgegen.

²⁾ Ist der Vater selbst der Veräußerer, so ist die Zuziehung und Einwilligung eines Pflegers erforderlich, und zwar auch dann, wenn die Auflassung an ein über sieben Jahr altes Kind schenkungsweise erfolgt und das Grundstück unbelastet ist (RGZ 45 238).

II. Minderjährige eheliche Kinder werden von der Mutter kraft der elterlichen Gewalt vertreten, wenn der Vater gestorben oder für tot erklärt ist, oder wenn der Vater die elterliche Gewalt verwirkt hat und die Ehe aufgelöst ist. § 1684 BGB. Auch sonst übt in gewissen Fällen die Mutter an Stelle des Vaters die elterliche Gewalt aus; vgl. § 1685 BGB.

In Ausnahmefällen tritt an die Stelle der Mutter ein Pfleger. §§ 1628, 1630, 1795 BGB. So ist z. B. die Mutter, die mit ihrem Grundstück für das Vatererbe der Kinder Hypothek bestellt und dasselbe später veräußert hat, durch § 1795 BGB sowohl von der Empfangnahme der Zahlung für die Kinder als von der Erteilung der Lösungsbewilligung ausgeschlossen.

Die Mutter bedarf der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts in denselben Fällen wie der Vater. Ist der Mutter ein Beistand (§§ 1687 ff. BGB) bestellt, so muß sie dessen Genehmigung einholen, wenn sie für ihre Kinder ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück gegen Entgelt erwerben will. Dagegen ist die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts nicht erforderlich. §§ 1690, 1686 BGB (RGZ 38 A 26 f.). Der Beistand kann die Genehmigung nur der Mutter gegenüber erklären. § 1690 Abs. 1 Satz 3, § 1828 BGB. Die Genehmigung des Beistandes wird, soweit sie von ihm nicht zu erlangen ist, durch die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts ersetzt. § 1690 Abs. 2 BGB.

Die Mutter bedarf der Genehmigung des Beistandes (nicht des Vormundschaftsgerichts) auch dann, wenn sie eine Hypothek usw. ihres Kindes abtreten, verpfänden oder zur Lösung bringen will, überhaupt in allen Fällen, in denen ein Vormund die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts oder Gegenvormunds einholen muß. §§ 1686, 1690 BGB. Die Genehmigung des Beistandes ist nicht erforderlich bei Rechtsgeschäften, die die Mutter schon nach den Vorschriften über die elterliche Gewalt nur mit Genehmigung des Vormundschaftsgerichts vornehmen kann. Eine andere Stellung hat der Beistand, wenn ihm die Verwaltung des Kindesvermögens gemäß § 1693 BGB vom Vormundschaftsgericht übertragen ist; er hat dann die Rechte und Pflichten eines Pflegers, § 1693 BGB, so daß er unter Ausschluß der Mutter gesetzlicher Vertreter des Kindes ist und z. B. beim Erwerbe eines Grundstücks der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts bedarf (RGZ 38 A 26 f.). Dem Grundbuchrichter gegenüber legitimiert sich der Beistand durch Vorlegung seiner Bestallung.

Der Grundbuchrichter hat zu beachten, daß eine allgemeine tatsächliche Vermutung weder für die uneingeschränkte elterliche Gewalt der Mutter noch für die Bestellung eines Beistandes spricht. Er muß nach verständigem Ermessen entscheiden, ob Grund zu der Annahme vorliegt, daß ein Beistand bestellt sei oder nicht; nur wenn nach den Umständen des Falles zu Zweifeln Anlaß besteht, wird er den Nachweis fordern, daß

die elterliche Gewalt der Mutter nicht durch Bestellung eines Beistandes eingeschränkt sei; er kann hierbei auch Auskünfte von den Beteiligten oder von dem zuständigen Vormundschaftsrichter einziehen. Er kann also nicht in jedem Falle vom Antragsteller den urkundlichen Nachweis fordern, daß kein Beistand bestellt sei (RGZ 31 A 370, [OLG Rostock]). Ist der Mutter dagegen z. B. in einem Testament ihres Ehemannes als Vorerbin eine freiere Stellung nur solange eingeräumt, als sie sich nicht wieder verheiratet, so kann der Grundbuchrichter den Beweis der Nichtwiederverheiratung durch eine Bescheinigung der Polizeibehörde verlangen (RGZ 25 A 311).

Die Mutter kann ihre Kinder natürlich nicht vertreten, wenn sie selbst noch minderjährig ist; in diesem Falle vertritt die Kinder ein besonders zu bestellender Vormund. § 1696 BGB. Hat sich die Mutter wieder verheiratet, so hat sie nach § 1697 BGB die elterliche Gewalt verloren, so daß ebenfalls wieder ein besonderer Vormund zur Vertretung der Kinder berufen ist. Häufig wird die Mutter zur Vormünderin ihrer Kinder bestellt; diese vertritt sie dann nicht auf Grund der elterlichen Gewalt, sondern als Vormünderin; es kommen dann für sie die unten im § 141 abgehandelten Vorschriften zur Anwendung.

§ 141. Die Vormundschaft und Pflegschaft. Die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts und des Gegenvormundes.

I. Minderjährige uneheliche Kinder, minderjährige eheliche Kinder, die nicht unter elterlicher Gewalt stehen, z. B. weil beide Eltern tot sind, und entmündigte Volljährige werden durch ihren Vormund vertreten. Dieser muß sich dem Grundbuchrichter gegenüber durch Vorlegung seiner Bestallung ausweisen. § 1793 BGB. In gewissen Fällen ist der Vormund von der Vertretung ausgeschlossen; vgl. § 1795 BGB.

Der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts bedarf der Vormund stets, wenn er ein Grundstück seines Mündels veräußern oder belasten¹⁾ oder wenn er ein Grundstück für sein Mündel gegen Entgelt erwerben will. § 1821 BGB²⁾. Wegen der Frage, ob die Genehmigung zu dem obligatorischen Rechtsgeschäft und zu der Auflassung erforderlich ist, vgl. oben § 140 unter a. Zur Abtretung, Verpfändung, Veränderung der Zins- und Zahlungsbedingungen von Hypotheken usw. eines Mündels bedarf der Vormund der Genehmigung des Gegenvormundes

¹⁾ Bei Entgegennahme der Auflassung eines dem Minderjährigen vermachten Grundstücks kann er den vom Erblasser einem Dritten zugewandten Nießbrauch an dem Grundstück ohne Genehmigung des Vormundschaftsgerichts bestellen (RGZ 49 245 [OLG Colmar]).

²⁾ Ist er selbst der Veräußerer, so bedarf es der Zuziehung und Einwilligung eines Pflegers, und zwar selbst dann, wenn die Auflassung an das über sieben Jahre alte Mündel schenkungsweise erfolgt und das Grundstück unbelastet ist (RGZ 45 238).

und, wenn ein solcher nicht bestellt ist, des Vormundschaftsgerichts (RGZ 24 A 20). § 1812 BGB¹⁾. Sind die Briefe über die Hypotheken- usw. Forderungen hinterlegt, so bedarf der Vormund zur Verfügung über die Hypotheken usw. stets der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts. § 1819 BGB. Zu Vorrechtseinräumungen, Entpfändungen, Löschungsbewilligungen und Umwandlungen bezüglich der Hypothek usw. des Mündels ist die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts erforderlich. § 1822 Nr. 13 BGB (RGZ 24 A 216). Dagegen nimmt RGZ 27 A 169 an, daß § 1822 Nr. 13 BGB nur auf solche Rechtsgeschäfte Anwendung findet, durch die lediglich eine Sicherheit für eine Forderung aufgehoben oder gemindert oder die Verpflichtung dazu begründet wird, die Forderung selbst aber unberührt bleibt; es soll also die vormundschaftsrichterliche Genehmigung z. B. erforderlich sein, wenn ausschließlich das Hypothekenrecht aufgegeben oder einem anderen Rechte der Vorrang eingeräumt wird. Wenn aber der Vormund in anderer Weise über eine Hypothek des Mündels verfügt, erfolgt also Tilgung, Quittungsleistung, Löschungsbewilligung gleichzeitig oder Zug um Zug oder ist die durch die Hypothek gesicherte Forderung schon getilgt und wird die Löschung der Hypothek nachträglich bewilligt, so bedarf der Vormund, wie RGZ 27 A 169 darlegt, nach § 1812 BGB der Genehmigung des Gegenvormundes, und nur dann, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, derjenigen des Vormundschaftsgerichts. Vgl. auch RGZ 50 220. Zur Bewilligung der Löschung einer verzinsslichen Hypothekensforderung, an der dem Mündel ein Nießbrauchsrecht eingeräumt ist, bedarf der Vormund nicht der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts (RGZ 40 163). Zur Übertragung einer Eigentümergrundschuld eines Mündels unter Umwandlung in eine Darlehnshypothek bedarf es gemäß § 1822 Nr. 8 BGB der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts. Zur Bewilligung der Löschung einer Reallast und eines Wohnungsrechts namens der Erben des eingetragenen Berechtigten bedarf der Vormund nach § 1821 Nr. 1 BGB, Art. 210 GG BGB der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts (RGZ 27 A 169).

Wegen des Zeitpunkts der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts und der Bekanntmachung der Genehmigungserklärung an den Vormund gilt das oben im § 140 Gesagte auch hier.

Der Bevollmächtigte des Vormundes bedarf natürlich in demselben Umfange wie der Vormund selbst, der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts (RGZ 27 A 169).

II. In den Fällen der §§ 1909 bis 1914 BGB kann ein Pfleger als gesetzlicher Vertreter für seine Pflegebefohlenen auftreten. Auch er weist sich dem Grundbuchrichter gegenüber durch seine Bestallung aus.

¹⁾ Vgl. die Ausnahmebestimmungen bei Beträgen von 300 Mark und darunter im § 1813 BGB.

In dieser müssen seine Befugnisse im einzelnen dargelegt sein. Der Pfleger bedarf in denselben Fällen der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts wie der Vormund.

Ist ein Vormund oder Pfleger rechtskräftig zur Abgabe einer Auflassungserklärung oder Löschungsbewilligung verurteilt worden, so erfolgt die Eigentumsumschreibung auf den Antrag des obliegenden Klägers. Von dem Nachweise der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts darf das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung nicht abhängig machen (RGZ 31 A 293; 45 264).

III. Auch zur Ausstellung einer bloßen Berichtigungsbewilligung hinsichtlich derjenigen Rechte des Mündels, über die der Vormund (Pfleger) ohne Genehmigung des Vormundschaftsgerichts (Gegenvormundes) nicht verfügen darf, ist die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts (Gegenvormundes) erforderlich (RGZ 42 215).

III. Die gesetzliche Vertretung juristischer Personen. Genehmigung von Aufsichtsbehörden.

Vorbemerkung.

Der Grundbuchrichter muß wissen, durch welche Organe die juristischen Personen bei den auf das Grundbuch bezüglichen Erklärungen und Anträgen vertreten werden und in welchen Fällen noch die Genehmigung von Aufsichtsbehörden¹⁾ hinzukommen muß, um die Erklärungen dieser Organe rechtswirksam zu machen. Im folgenden sind daher die einschlägigen Bestimmungen für eine Reihe der wichtigsten im Grundbuchverkehr besonders oft beteiligten juristischen Personen mitgeteilt. Für die vor ihm abgegebenen mündlichen Erklärungen (z. B. Auflassungen) von Vertretern von Behörden kann das Grundbuchamt den Nachweis verlangen, daß die Erklärenden in amtlicher Eigenschaft handeln (RGZ 33 A 190).

§ 142. Der deutsche Reichsfiskus und der preussische Staatsfiskus.

I. Der deutsche Reichsfiskus wird vom Reichskanzler oder den obersten Reichsbehörden vertreten. Hiernach ist z. B. der Präsident einer Oberpostdirektion zur Veräußerung und Auflassung der in seinem Bezirke belegenen, der Benutzung durch die Post unterliegenden Grundstücke des Reichs nicht befugt. Er bedarf vielmehr der Genehmigung des Reichspostamts (RGZ 2 97).

Nach einem Erlasse des Reichspräsidenten vom 21. März 1919 (RGBl. S. 327) ist die Verwaltung reichseigenen Besitzes und die

¹⁾ Solche Genehmigungen sind im Grundbuchverfahren nur dann verwertbar, wenn sie unbedingt erklärt sind. Eine Ausnahme gilt, wenn die Genehmigung von der Vornahme anderer von dem gleichen Grundbuchamt vorzunehmenden Eintragungen abhängig gemacht wird (RGZ 44 191).

Verwertung von Seeeres-, Marine- und sonstigen reichseigenen Gütern dem Reichsschatzministerium übertragen worden. Die Grundbuchämter haben daher zu beachten, daß zu Verfügungen über Grundstücke des Reichs sowie über dem Reiche zustehende Rechte an Grundstücken und über Rechte an solchen die Zustimmung des Reichsschatzministeriums erforderlich ist (AllgVfg vom 12. April 1919, *JMBI* S. 262).

II. Beim Preußischen Staatsfiskus gilt Besonderes für den Erwerb von Grundstücken für den Fiskus und für die Veräußerung von Staatsgrundstücken¹⁾.

a) Bei dem Erwerbe von Grundstücken wird der Fiskus durch den betreffenden Fachminister vertreten; die den Ministern unterstellten Behörden und Beamten bedürfen hierzu meist der Genehmigung der Minister; vgl. z. B. für die Justizverwaltung AllgVfg vom 1. April 1874 (*JMBI* S. 101). Durch den Erlaß vom 30. März 1886 (*JMBI* S. 96) ist den Ministern die Ermächtigung erteilt, die Befugnis zum Erwerb unbeweglicher Sachen für den Staat auf die ihnen unterstellten Behörden zu übertragen, so daß letztere ohne besondere Genehmigung des Ressortchefs bezügliche Verträge abschließen und die Auflassungserklärung entgegennehmen können. Von dieser Ermächtigung hat der Minister der öffentlichen Arbeiten Gebrauch gemacht. Es können daher z. B. Oberpräsidenten selbständig ohne ministerielle Genehmigung Grundstücke erwerben. Bef. v. 5. u. 11. Mai 1886 (*JMBI* S. 139); Bef. v. 6. u. 17. November 1900 (*JMBI* S. 637).

b) Bei der Veräußerung von Staatsgrundstücken ist zwischen Domänen und anderen Staatsgrundstücken zu unterscheiden.

1. Bei den Domänen²⁾ (MR II, 14 §§ 11, 12) ist jede früher erforderliche gerichtliche Prüfung der Notwendigkeit der Veräußerung und Belastung und der Einhaltung der Grenzen des Schuldentilgungsplans fortgefallen. AllgVfg vom 6. November 1896 (*JMBI* S. 342). Der Fiskus wird in bezug auf alle Domänen durch die Regierungen vertreten. Soweit Domänen der bei Preußen verbliebenen Restteile der Provinzen Posen und Westpreußen in Frage kommen, ist bis auf weiteres die Regierung in Frankfurt a. O. bzw. Marienwerder zuständig. Die Regierungen bedürfen zu jeder Veräußerung und Verpfändung von Domänen der Genehmigung des Landwirt-

¹⁾ Da der Preuß. Fiskus trotz der verschiedenen Geschäftsbereiche nur eine juristische Person ist, so bedarf es beim Übergang eines Grundstücks von einem Geschäftsbereich zum anderen, z. B. vom Justizfiskus auf den Eisenbahnfiskus, keiner Auflassung (RGZ 10 311).

²⁾ Vgl. Wütke S. 1649, Bd. 11.

schaftsministers. Bei kleineren Objekten — jetzt nach der AllgVfg vom 4. November 1904, *JMBl* S. 296, bis zum Ertrage von 100 Mark einschließlich bei Domänen- und Forstgrundstücken; bei Ertragswerten zwischen 100 und 300 Mark kann die Genehmigung ein für allemal erteilt werden (Erlaß vom 19. August 1904, *JMBl* 1904 S. 298) — bedarf es der besonderen Genehmigung des Ministers nicht, jedoch muß die Regierung dem Grundbuchrichter nachweisen, daß es sich um einen Fall handelt, in dem die Genehmigung nicht erforderlich ist (*RGZ* 8 149). Der Landwirtschaftsminister bedarf zur Veräußerung von Domänen- und Forstgrundstücken der Genehmigung des Staatsministeriums nur, wenn der Jahresertrag des Grundstücks 300 Mark übersteigt (*RG* im *JMBl* 1900, S. 55).

Handelt es sich um Abtretung von Domänen an eine andere Staatsverwaltung, so darf der Grundbuchrichter den Eigentumsübergang (Auflassung ist in diesem Fall nicht erforderlich (*RG* 21 57)) nicht eintragen, bevor ihm die ministerielle Genehmigung der Veräußerung nachgewiesen ist. Bei Ablösungen von Domänenrenten und dergleichen bedarf es regelmäßig keiner Genehmigung des Ministers. Die Ablösungsurkunden werden von der Regierung ausgestellt.

2. Bei anderen Staatsgrundstücken ist zur Veräußerung regelmäßig (eine Ausnahme macht z. B. der Erlaß vom 23. Februar 1911 bezüglich justizfiskalischer Grundstücke, sofern sie die Größe von 1250 qm nicht erreichen, *JMBl* 1912 S. 67) die Genehmigung des Staatsministeriums erforderlich. Die Genehmigung des Staatsministeriums entfällt, wenn der Finanzminister gewisse, dem Fiskus als Bestandteil einer erblosen Verlassenschaft oder als herrenloses Gut zugefallene Grundstücke veräußern will¹⁾. Die Veräußerung justizfiskalischer Grundstücke sowie deren Abtretung an eine andere fiskalische Behörde bedarf der Genehmigung des Justizministers. AllgVfg vom 1. April 1874 (*JMBl* S. 101). Provinzialbehörden können auf Grund eines vom Verwaltungschef genehmigten Vertrages über die Veräußerung die Auflassung erklären oder zu diesem Zwecke einen Bevollmächtigten bestellen (*RGZ* 4 72). Der Finanzminister kann entbehrlich gewordene Grundstücke der Steuerverwaltung, von denen für eine andere Verwaltung kein Gebrauch zu machen ist, ohne Genehmigung der Regierung veräußern (*JMBl* 1894 S. 161).

¹⁾ Erlaß vom 4. Juli 1853 (*JMBl* S. 266). In gewissen Fällen bedarf es der Genehmigung des Landtags (vgl. Güthe S. 1769/1680 2b). Diese Genehmigung ist dem Grundbuchamt nachzuweisen (vgl. *RGZ* 42 197, 198).

Die Vorschriften über die Genehmigung der Zentralbehörden oder des Staatsministeriums haben jedoch nur interne Bedeutung (RGZ 42 194).

§ 143. Die Provinzen.

Die Provinzen des Preussischen Staates¹⁾ sind juristische Personen und können daher Vermögen besitzen. Nach der für die Provinzen Ostpreußen und Westpreußen, Brandenburg²⁾, Pommern, Ober- und Niederschlesien (vgl. Gesetz vom 14. Oktober 1919, GS S. 169) und Sachsen geltenden Provinzialordnung vom 29. Juni 1875 (GS S. 335) und 22. März 1881 (GS S. 233) vertritt der Landesdirektor oder Landeshauptmann den Provinzialverband in allen Grundbuchangelegenheiten. Urkunden, nach denen der Provinzialverband Verpflichtungen übernimmt (vgl. RGZ 17 52 und 107)³⁾, müssen unter Anführung des betreffenden Beschlusses des Provinziallandtags oder des Provinzialausschusses von dem Landesdirektor oder Landeshauptmann und von zwei Mitgliedern des Provinzialausschusses unterschrieben und mit dem Amtssiegel des Landesdirektors (Landeshauptmanns) versehen sein (RGZ 40 223). In den Fällen, in denen es der Genehmigung der Staatsaufsichtsbehörde bedarf, ist diese der Ausfertigung in beglaubigter Form beizufügen. Über die Verwendung des Kapitalvermögens, über die Aufnahme von Anleihen sowie über die Veräußerung von Grundstücken und Immobilienrechten beschließt der Provinziallandtag; jedoch kann durch Provinzialstatut dem Provinzialausschusse für einzelne Verwaltungszweige und Anstalten die Befugnis zur Veräußerung von Grundstücken niederen Wertes beigelegt werden. Beschlüsse des Provinziallandtags, welche die Aufnahme von Anleihen, durch die der Provinzialverband mit einem Schuldenbestande belastet oder der bereits vorhandene Schuldenbestand vergrößert werden würde, zum Gegenstand haben, bedürfen der Bestätigung des Ministers des Innern. §§ 90, 91, 37, 38, 119 a. a. O. Dieselben Vorschriften gelten für Westfalen, die Rheinprovinz, den Restteil der Provinz Posen und Schleswig-Holstein nach den Gesetzen vom 1. August 1886 (GS S. 254), abgeändert durch Gesetz vom

¹⁾ Die bei Preußen verbliebenen Restteile der Provinzen Westpreußen und Posen sind der Verwaltung einer besonderen Regierungsstelle in Schneidemühl unterstellt.

²⁾ Die Stadtgemeinde Berlin bildet für sich einen von der Provinz Brandenburg abgeordneten Kommunalverband und Verwaltungsbezirk (Ges. vom 27. April und 7. Oktober 1920, GS S. 123, 435).

³⁾ Eine Auflassung ist keine verpflichtende Erklärung. Daher darf der Landesdirektor (Landeshauptmann) die Auflassung eines veräußerten Provinzialgrundstücks namens des Provinzialverbandes ohne den Nachweis der Genehmigung des Provinziallandtags oder des Provinzialausschusses und ohne Anführung des Genehmigungsbeschlusses vornehmen. Anderes gilt für den Kaufvertrag (RGZ 40 223).

6. Oktober 1911 (GS S. 209), 1. Juni 1887 (GS S. 249) und 27. Mai 1888 (GS S. 191)¹⁾. Auch in Hessen-Nassau gelten ähnliche Bestimmungen; nur gibt es hier nach dem Gesetze vom 8. Juni 1885 (GS S. 242) außer dem die ganzen Provinzen umfassenden Provinzialverbande noch zwei den Regierungsbezirken Kassel und Wiesbaden entsprechende Bezirksverbände, die ebenso wie der Provinzialverband durch den Landeshauptmann vertreten werden, während die übrigen Regierungsbezirke nur Staatsverwaltungsbezirke, aber keine kommunalen Körperschaften sind²⁾.

In der Provinz Hannover tritt nach dem Gesetze vom 7. Mai 1884 (GS S. 237) an die Stelle des Landesdirektors das aus dem Landesdirektor und zwei Schatzräten bestehende Landesdirektorium. Hier vertritt also das Landesdirektorium den Provinzialverband vor dem Grundbuchrichter, und Urkunden, nach denen der Verband Verpflichtungen übernimmt, müssen vom Landesdirektorium und von zwei Mitgliedern des Provinzialausschusses unterschrieben und mit dem Amtssiegel des Landesdirektoriums versehen sein. §§ 90, 91 a. a. O. Im übrigen gelten hier die gleichen Vorschriften wie für die übrigen Provinzen.

§ 144. Die Kreise.

Die Kreise sind ebenfalls juristische Personen und können daher Vermögen, z. B. Grundstücke, Hypotheken und dergleichen besitzen.

Nach der Kreisordnung für die Provinzen Ost- und Westpreußen, Brandenburg, Pommern, Schlesien und Sachsen vom 13. Dezember 1872 (GS S. 661), mit Änderung vom 19. März 1881 (GS S. 180), vertritt der Landrat den Kreis nach außen, verhandelt in dessen Namen mit Behörden und zeichnet alle Schriftstücke. Urkunden über Rechtsgeschäfte, die den Kreis gegen Dritte verbinden sollen, ebenso Vollmachten, müssen unter Anführung des betreffenden Beschlusses des Kreistags oder Kreisausschusses von dem Landrat und zwei Mitgliedern des Kreis- ausschusses oder der mit der Angelegenheit betrauten besonderen Kommission unterschrieben und mit dem Siegel des Landrats versehen sein.

¹⁾ Vgl. ferner Gesetz betreffend den Provinzialausschuß der Restprovinz Posen vom 13. Dezember 1919 (GS 1920 S. 2). Bis zur endgültigen Regelung der kommunalen Verhältnisse der Restprovinz Posen hat der Provinzialausschuß auch die Aufgaben und Zuständigkeiten des bisherigen Provinziallandtags. Im übrigen siehe das Gesetz vom 19. Mai 1889 (GS S. 108) und Bdg. vom 5. November 1889 (GS S. 177).

Auch der Westpreussische Provinzialausschuß ist zeitweilig ermächtigt worden, die Befugnisse und Obliegenheiten des Provinziallandtags wahrzunehmen (Ges. vom 4. Juni 1919, GS S. 97).

²⁾ Über die Vertretung des Landeskommunalverbandes in Hohenzollern vgl. Hohenzollernische Amts- und Landesordnung vom 2. April 1873 mit Änderung vom 9. Oktober 1900 (GS 1900 S. 324).

§ 137 a. a. D. Zur Verfügung über das dem Kreise gehörige Grund- und Kapitalvermögen und zur Aufnahme von Anleihen bedarf es des Beschlusses des Kreistags, §§ 115, 116, 124 a. a. D. Beschlüsse des Kreistags, die Veräußerungen von Grundstücken und Immobilienrechten des Kreises und Anleihen, durch die der Kreis mit einem neuen Schuldenbestande belastet oder der bereits vorhandene Schuldenbestand vergrößert wird, zum Gegenstand haben, bedürfen der Bestätigung des Bezirksauschusses §§ 28 ff. des Landesverwes. vom 30. Juli 1883 (GS S. 195).

In den Kreisen, die nur aus einer Stadt bestehen (Stadtkreise), kommen lediglich die Vorschriften der Städteordnung zur Anwendung. § 169 a. a. D.

Zum Erwerbe von Grundstücken bedarf es keiner weiteren Genehmigung.

Die gleichen Vorschriften gelten nach den Kreisordnungen für die Provinzen Schleswig-Holstein, Hannover, Westfalen, Hessen-Nassau und die Rheinprovinz nach den Ges. vom 26. Mai 1888 (GS S. 139), 6. Mai 1884 (GS S. 181), 31. Juli 1886 (GS S. 217), 7. Juni 1885 (GS S. 193) 30. Mai 1887 (GS S. 209)¹⁾. Hinsichtlich des Verwaltungsbezirks Posen ist auf die KrD. vom 20. Dezember 1828 (GS 1829 S. 3) und Ges. vom 19. Mai 1889 (GS S. 108) hinzuweisen.

§ 145. Die Stadtgemeinden. Die Sparkassen.

Nach § 56 Nr. 8 der Städteordnung für die sieben östlichen Provinzen²⁾ vom 30. Mai 1853 (GS S. 261) vertritt der Magistrat die Stadtgemeinde nach außen, verhandelt in ihrem Namen mit Behörden und Privatpersonen und vollzieht die Gemeindeurkunden in der Urschrift.

Der Magistrat kann einzelne seiner Obliegenheiten auch einem andern durch Erteilung einer Vollmacht für den einzelnen Fall oder durch allgemeine Ermächtigung für alle Angelegenheiten einer bestimmten Art übertragen, z. B. für die Entgegennahme von Auflassungen für die Stadtgemeinde oder für die Stellung von Eintragungsanträgen (RG 89 433; RGZ 5 117).

Die Ausfertigungen der Urkunden werden im Namen der Stadtgemeinde von dem Bürgermeister oder seinem Stellvertreter gültig unterzeichnet³⁾; werden in ihnen Verpflichtungen der Stadtgemeinde übernommen, so muß noch die Unterschrift eines Magistratsmitgliedes hinzu-

¹⁾ Wegen der Vertretung der vier Amtsverbände in Hohenzollern, vgl. Hohenz. Amts- u. Landes-D. vom 2. April 1873 mit Änderung vom 9. Oktober 1900 (GS S. 324).

²⁾ Mit Ausschluß Neuvorpommerns, wo das Gesetz vom 31. Mai 1853 (GS S. 291) gilt.

³⁾ Zur Bewilligung einer Löschung im Grundbuch bedarf es außer der Unterschrift des Bürgermeisters oder seines Stellvertreters nicht noch der Unterschrift anderer Magistratsmitglieder (RGZ 33 A 198).

kommen; in Fällen, wo die Genehmigung der Aufsichtsbehörde erforderlich ist, muß sie in beglaubigter Form dieser Ausfertigung beigelegt werden. Sind nach § 59 a. a. D. besondere Deputationen gebildet, so ist eine Urkunde, die von dem Vorsitzenden und einem Deputationsmitgliede unterschrieben ist, als der Form des § 56 Nr. 8 für Verpflichtungserklärungen genügend anzusehen. Eine Anweisung des Magistrats, daß der Vorsitzende der Deputation diese allein zu vertreten und für sie Erklärungen abzugeben habe, ist unbeachtlich (RG 89 433). Noch weniger ist eine entsprechende Beauftragung eines Magistratsrats zulässig (RGZ 47 135). Über die zwingende Natur der Formvorschriften vgl. noch RG 64 408; 67 269; 68 407; 73 205; 82 8.

Die Genehmigung des Bezirksausschusses ist erforderlich: zur Veräußerung von Grundstücken¹⁾ und solchen Gerechtsamen, die jenen gesetzlich gleichstehen, sowie zu Anleihen, durch die die Gemeinde mit einem Schuldenbestand belastet oder der bereits vorhandene vergrößert wird. § 50 Nr. 1 u. 3 a. a. D. und § 16 des Zuständigkeitsgesetzes vom 1. August 1883 (GS S. 237). Zur Veräußerung oder wesentlichen Veränderung von Sachen, die einen besonderen wissenschaftlichen, historischen oder Kunstwert haben, ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten einzuholen. § 50 Nr. 2 Städteordg. und § 16 des Zuständ.-Ges. Die freiwillige Veräußerung von Grundstücken und Gerechtsamen darf nur im Wege einer Lizitation auf Grund einer Lage unter Genehmigung der Stadtverordnetenversammlung stattfinden; der Bezirksauschuß kann jedoch auch den Verkauf aus freier Hand sowie einen Tausch gestatten. Für den Grundbuchrichter genügt zum Nachweise, daß bei der Veräußerung den gesetzlichen Vorschriften genügt ist, die Bestätigung des Vertrages durch den Bezirksauschuß. § 51 a. a. D.

Zum Erwerbe von Grundstücken durch die Stadtgemeinden bedarf es der Genehmigung der Aufsichtsbehörde nicht.

In Berlin hat an Stelle des Regierungspräsidenten und Bezirksauschusses der Oberpräsident die Genehmigung zu erteilen. §§ 42, 43 Landesverw.-Ges. vom 30. Juli 1883 (GS S. 195).

Die Städteordnung für Westfalen vom 19. März 1856 (GS S. 237) und für die Rheinprovinz vom 15. Mai 1856²⁾ (GS S. 406) hat im wesentlichen dieselben Vorschriften. Ähnliches gilt auch in Schleswig-Holstein nach der Städte- und Flecken-O vom 14. April 1869 (GS S. 589), in Frankfurt a. M. nach dem GemVerfG vom 25. März 1867 (GS S. 401), in Hessen-Nassau, außer Frankfurt a. M., nach der Städteordnung vom

¹⁾ Zu diesen Veräußerungen gehören nicht Belastungen, insbesondere nicht die Belastung eines Erbbaurechts (RGZ 21 A 129).

²⁾ Das Grundbuchamt ist nicht befugt, von dem Beigeordneten einer rheinischen Stadt, der ihm als solcher bekannt ist, einen Nachweis darüber zu verlangen, daß er im besonderen Falle zur Vertretung des Bürgermeisters berechtigt ist (RGZ 33 A 194).

4. August 1897 (GS S. 254) und in Hannover nach der Städteordnung vom 24. Juni 1858 (Hann. GS I S. 141). In Hohenzollern gilt die Gemeindeordnung vom 3. Juli 1900 (GS S. 189) auch für die Städte.

Die städtischen Sparkassen, deren Vermögen der Gemeinde zusteht, werden durch den Magistrat, daneben mitunter auch statutengemäß durch ihre Vorstände vertreten. Sie besitzen keine Rechtspersönlichkeit neben der Stadtgemeinde (RG 64 400; 68 280; RGZ 28 A 71); sie können nur gemäß § 4 AllgBfg im Grundbuch Erwähnung finden. B. B.

Stadtgem. Lobau (Sparkasse der Stadt Lobau).

Der Magistrat ist zur Vertretung der Sparkasse auch dann berechtigt, wenn die Sparkasse nach ihrem Statut durch einen besonderen Vorstand vertreten wird, es sei denn, daß der Sparkasse juristische Persönlichkeit verliehen wäre (RGZ 34 A 224). Zur Legitimation der Vertreter einer Gemeindeparkasse, deren Vorstand nicht die Eigenschaft einer öffentlichen Behörde hat, im Grundbuchverkehr ist außer dem Nachweis der Bestellung der derzeitigen Vertreter auch der Nachweis des Inhalts des Statuts über deren Vertretungsmacht erforderlich. Der letztere Nachweis kann nicht nur durch Vorlegung des Statuts, sondern auch durch eine Bescheinigung der Aufsichtsbehörde geführt werden. Doch kann eine allgemeine Bescheinigung, die, ohne den Inhalt des Statuts erkennen zu lassen, dahin geht, daß gewisse Personen zur Vertretung der Kasse berechtigt seien, die Vorlegung des Statuts nicht ersetzen (RGZ 33 A 200).

Sind die von der Stadtgemeinde errichteten Sparkassen organisiert und mit selbständiger Verwaltung ausgestattet, so haben sie die Eigenschaften öffentlicher Behörden (RGZ 30 A 162). Dasselbe gilt für die selbständig organisierten Kreisparkassen. Außerdem steht im Geltungsgebiet des Sparkassenreglements vom 12. Dezember 1838 (GS 1839, S. 5) den organisierten Vorständen der Gemeindeparkassen die Behörden-eigenschaft zu (RGZ 30 A 162).

Soweit die Sparkasse öffentliche Behörde ist, bedürfen die Unterschriften ihrer Vertreter keiner Beglaubigung (vgl. Art. 9 UGBD; RGZ 21 A 101). Juristische Persönlichkeit haben auch die Sparkassen, die öffentliche Behörden sind, ohne besondere Verleihung nicht (RGZ 28 A 71; 34 A 224; RG 64 401; 68 280). Die von einer Landgemeinde errichteten Gemeindeparkassen haben keinen öffentlichen Behördencharakter, sondern werden von der gesetzlichen Gemeindevertretung verwaltet (RGZ 26 A 254; 33 A 200; 38 A 200)¹⁾.

¹⁾ Der Vorstand der Sparkasse eines mit den Rechten einer öffentlichen Körperschaft ausgestatteten Sparkassenverbandes in Schleswig-Holstein hat — auch gegenüber dem preuß. Zweckverbandsgesetz vom 19. Juli 1911 — nicht die Eigenschaft einer öffentlichen Behörde (RGZ 43 174). Dies gilt auch dann, wenn dem Sparkassenverbande die Rechte einer öffentlichen Körperschaft verliehen sind (RGZ 38 A 200).

§ 146. Die Landgemeinden.

Nach der für die sieben östlichen Provinzen geltenden Landgemeindeordnung vom 3. Juli 1891 (GS S. 233) wird die Gemeinde durch den Gemeindevorsteher vertreten. § 74 a. a. D. Er kann z. B. für die Landgemeinde eine Auflassung entgegennehmen (RGZ 46 171 ff.). Rechtsgeschäftliche Urkunden und Vollmachten müssen unter Auführung des betreffenden Gemeindebeschlusses und der etwa erforderlichen Genehmigung der zuständigen Aufsichtsbehörde im Namen der Gemeinde von dem Gemeindevorsteher und einem der Schöffen unterschrieben und mit dem Gemeindefiegel versehen sein. § 88 Nr. 7 a. a. D. Über die zwingende Natur dieser Vorschrift vgl. RG 64 408; 67 269; 68 407; 73 205; 82 8.

Der Genehmigung des Kreisausschusses bedarf die Dorfgemeinde zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken und Gerechtigkeiten. § 114 a. a. D. Zum Erwerbe von Grundstücken bedarf die Dorfgemeinde der Genehmigung der Aufsichtsbehörde nicht. Sollen Sachen von wissenschaftlichem, historischem oder Kunstwert veräußert oder wesentlich verändert werden, so bedarf es der Genehmigung des Regierungspräsidenten. § 114 LGO vom 3. Juli 1891, § 30 JustG vom 1. August 1883 (GS S. 237). Zum Nachweise, daß von einer Gemeinde bei der Veräußerung von Grundstücken oder Gerechtigkeiten die den Gemeinden vorgeschriebenen besonderen Formen beobachtet sind, genügt eine Bescheinigung des Landrats als Vorsitzendem des Kreisausschusses. § 88 Nr. 7 Abs. 3 LGO vom 3. Juli 1891.

Benachbarte Landgemeinden oder Gutsbezirke können zur Wahrnehmung einzelner kommunaler Angelegenheiten zu Verbänden zusammengelegt werden. Die Verbände können durch Genehmigung des Staatsministeriums die Rechte einer juristischen Person erhalten; ihre Rechtsverhältnisse werden durch ein Statut bestimmt, ihre Vertretung erfolgt statutengemäß durch den Verbandsvorsteher und Verbandsauschuß. §§ 128 ff. LGO vom 3. Juli 1891.

Mehrere Landgemeinden bilden einen Amtsbezirk, der durch den Amtsvorsteher vertreten wird. Urkunden werden von dem Amtsvorsteher und mindestens einem Mitgliede des Amtsausschusses vollzogen. Die Veräußerung von Grundstücken und Rechten an solchen bedarf der Bestätigung des Kreisausschusses.

Ähnliche Bestimmungen gelten nach den Landgemeindeordnungen für Schleswig-Holstein vom 4. Juli 1892 (GS S. 147), Hessen-Nassau vom 4. August 1897 (GS S. 301)¹⁾ und Hohenzollern vom 3. Juli 1900 (GS S. 189).

¹⁾ Die in der Provinz Hessen-Nassau für die Veräußerung von Gemeindegrundstücken erforderliche Genehmigung des Kreisausschusses kann auch durch den Vorsitzenden des Kreisausschusses allein wirksam erteilt werden. Die Urkunde über diese Genehmigung des Vorsitzenden bedarf für den Grundbuchverkehr der Beidrückung des Siegels des Landrats (RGZ 38 A 239).

Nach der Landgemeindeordnung für Westfalen vom 19. März 1856 (GS S. 265) vertritt der Gemeindevorsteher die Gemeinde. Die Genehmigung des Kreisausschusses ist erforderlich: zur Veräußerung von Grundstücken und zu Anleihen, durch die die Gemeinde mit einem Schuldenbestand belastet oder der bereits vorhandene vergrößert wird. Zur Erwerbung von Grundstücken und von solchen gesetzlich gleichstehenden Gerechtigkeiten ist nach § 53 der LGO und Art. 7 § 1 Abs. 1 AGBB die staatliche Genehmigung erforderlich, wenn die Grundstücke einen Wert von mehr als 5000 Mark haben. Zur Veräußerung oder wesentlichen Veränderung von Sachen, die einen besonderen wissenschaftlichen, historischen oder Kunstwert haben, bedarf es der Genehmigung des Regierungspräsidenten. Für die Grundbuchbehörde genügt zum Nachweise, daß diesen Vorschriften genügt worden, die Bestätigung des Vertrages durch den Kreisausschuß oder den Regierungspräsidenten. § 53 a. a. O. §§ 30, 31 JustG vom 1. August 1883. Urkunden, durch die die Gemeinde verpflichtet werden soll, müssen von dem Amtmann und von dem Gemeindevorsteher, und wenn der Amtmann zugleich Gemeindevorsteher ist, statt des letzteren von dem Stellvertreter vollzogen werden. Die etwa erforderliche Genehmigung der Aufsichtsbehörde ist in beglaubigter Form beizufügen. Mehrere Gemeinden bilden ein Amt. Dieses wird durch die Amtsversammlung, deren Vorsitzender der Amtmann ist, vertreten. Wegen der Veräußerung und Erwerbung von Grundstücken gilt dasselbe wie bei den Gemeinden. Urkunden, die das Amt verpflichten, müssen vom Amtmann und dessen Beigeordneten oder statt des letzteren von einem Mitgliede der Amtsversammlung vollzogen werden. §§ 75, 76 a. a. O.

Für die Rheinprovinz gilt die GO vom 23. Juli 1845 (GS S. 523), ergänzt durch Gesetz vom 15. Mai 1856 (GS S. 435). Die rheinischen Landgemeinden werden vom Gemeinderat (Schöffenrat) oder Bürgermeister und Gemeindevorsteher vertreten. Urkunden sind vom Bürgermeister und dem Vorsteher zu unterzeichnen. Zur Veräußerung und zum Erwerbe von Grundstücken bedarf die Gemeinde der Genehmigung des Kreisausschusses, zum Erwerbe von Grundstücken indes nur bei einem Werte von mehr als 5000 Mark (RGZ 27 A 273). Die rheinischen Landbürgermeistereien sind gleich den Landgemeinden vermögensfähig. Die Urkunden sind vom Bürgermeister (Stellvertreter) und zwei Mitgliedern der Bürgermeistereiversammlung zu unterzeichnen. Zur Veräußerung von Grundstücken bedarf es der Genehmigung des Kreisausschusses. Für gemeinschaftliche Angelegenheiten mehrerer Bürgermeistereien ist in der aus allen Bürgermeistervertretern der beteiligten Bürgermeistereien gebildeten Versammlung ein einheitliches Organ geschaffen, das nicht nur zu beraten, sondern bindende Beschlüsse zu fassen hat. Dieser Verwaltungskörper stellt aber eine privatrechtlichsfähige juristische Person nicht dar (RGZ 28 A 76).

In Hannover vertritt nach dem Landgemeindegesetz vom 28. April 1859 (HannovGes I. S. 393, abgeändert durch Gesetz vom 17. März 1911 [Ges. S. 25]), der Vorsteher die Gemeinde. Die Gemeindeversammlung hat mitzuwirken bei Veränderungen im Bestande des Gemeindevermögens und bei Anleihen auf den Kredit der Gemeinde. Verkäufe unter der Hand dürfen nur auf Grund von Beschlüssen der Gemeindeversammlungen vorgenommen werden. § 41 Nr. 4—6 a. a. D. Die Beschlüsse der Gemeindeversammlungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Bestätigung des Kreisausschusses bei freiwilligen Veräußerungen, wodurch der Bestand des Gemeindevermögens verändert wird, bei Anleihen auf den Kredit der Gemeinden und bei Übernahme bleibender Lasten. § 42 Nr. 4—6 a. a. D.; § 31 JustG. Handelt es sich um Veräußerung von Sachen, die einen besonderen wissenschaftlichen, historischen oder Kunstwert haben, so ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten erforderlich. § 30 JustG. Die Urkunden der Gemeinde, insbesondere Vollmachten, sind von dem Gemeindevorsteher und dem oder den Beigeordneten zu unterschreiben und vom Landrat zu beglaubigen.

Ist eine Landgemeinde rechtskräftig zur Abgabe einer Auflassungserklärung verurteilt worden, so erfolgt die Eigentumsumschreibung auf den Antrag des obliegenden Klägers. Von dem Nachweise der Genehmigung des Kreisausschusses darf das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung nicht abhängig machen (RGZ 31 A 293).

C. Die Religionsgesellschaften.

§ 147. Die evangelischen Kirchengesellschaften.

In den Provinzen Ostpreußen, Brandenburg, Pommern, Ober- und Niederschlesien, Sachsen, sowie den Restteilen der Provinzen Westpreußen und Posen erfolgt die Vertretung der Kirchengemeinden und die Verwaltung des Kirchenvermögens nach der Kirchengemeinde- und Synodalordnung vom 10. September 1873 (Ges. S. 417) und dem Gesetz vom 18. Juli 1892 (KirchlGes und BBl 1893 S. 9); dazu Verordnung wegen Ausführung dieses Gesetzes vom 8. März 1893 (das. S. 12)¹⁾. Die Gemeinde wird in vermögensrechtlicher Beziehung durch den Gemeindefkirchenrat vertreten. Zu jeder die Gemeinde verpflichtenden schriftlichen Willenserklärung des Gemeindefkirchenrats bedarf es der Unterschrift des Vorsitzenden oder seines Stellvertreters und zweier Ältesten sowie der Beidrückung des Kircheniegels. § 22 Kirchl. u. SynD. Andernfalls liegt eine wirksame Erklärung nicht vor (RG 82 9). Die vom Gemeindefkirchenrat

¹⁾ Hierzu hat der evangelische Oberkirchenrat am 25. Januar 1882 eine „revidierte Instruktion“ und am 15. Dezember 1886 eine „Verwaltungsordnung für das kirchliche Vermögen in den östlichen Provinzen der Preuß. Landeskirche“ erlassen. Kirchl. GesBl 1882 S. 1 ff., 1887 S. 1 ff.

als einer öffentlichen Behörde (RÖZ 33 A 190) ausgestellten Urkunden bedürfen keiner anderweiten amtlichen Beglaubigung. Die vorgeschriebene Form kann nicht dadurch ersetzt werden, daß der Vorsitzende oder sein Stellvertreter und zwei Älteste die Erklärung im Namen des Gemeindefkirchenrats zu gerichtlichem oder notariellem Protokoll abgeben (RÖZ 1 102). Dagegen würde es zulässig sein, wenn sämtliche Mitglieder des Gemeindefkirchenrats die betreffenden Erklärungen zu gerichtlichem oder notariellem Protokoll erklären (RÖZ 33 A 190); diese sehr umständliche Form wird regelmäßig dadurch vereinfacht, daß der Gemeindefkirchenrat in öffentlicher Form eines seiner Mitglieder oder auch eine dritte Person, z. B. den Küster, zur Vornahme der betreffenden Handlung, z. B. der Auflassung, bevollmächtigt; die Gültigkeit dieser Vollmacht wird nicht dadurch beeinträchtigt, daß das bevollmächtigte Mitglied die Urkunde mitvollzogen hat; auch seine Mitwirkung bei der Beschlussfassung über die Bevollmächtigung ist zulässig (RÖZ 2 71; 30 A 190).

Durch die Beobachtung dieser Formen wird die ordnungsmäßige Fassung des Beschlusses festgestellt, so daß es des Nachweises seiner einzelnen Erfordernisse, insbesondere der erfolgten Zustimmung der Gemeindevertretung, wo eine solche notwendig ist (Kirch. u. SynD § 31), nicht bedarf. § 22 Kirch. u. SynD.

Das Attest darüber, daß die Personen, die eine Urkunde vollzogen haben, die Eigenschaft des Vorsitzenden oder der Mitglieder des Gemeindefkirchenrats besitzen und daß das beigebrachte Siegel das Kircheniegel ist, stellt das Provinzialkonsistorium aus. Das Attest wird aber nur ausnahmsweise bei angeregten Zweifeln vom Grundbuchrichter zu erfordern sein.

In gewissen Fällen bedarf es der Zustimmung des Patrons. Wenn dieser nämlich Patronatslasten für die kirchlichen Bedürfnisse trägt, so muß seine Genehmigung zu gewissen Geschäften, z. B. zur Einziehung und Ausleihung von Kirchenkapitalien, Aufnahme von Kapitalien für die Kirche, Veräußerung von Kirchengut (vgl. RÖZ 48 205), Anlegung eines Grundbuchblattes für das einer Patronatkirche gehörige Grundstück (RÖZ 7 299) eingeholt werden; §§ 629 ff., 645, 647 II, 11 UR. Die Zustimmung des Patrons zu Beschlüssen der kirchlichen Körperschaften gilt als erteilt, wenn er auf die abschriftliche Zustellung des betreffenden Beschlusses nicht binnen 30 Tagen nach dem Empfange dem Gemeindefkirchenrat seinen Widerspruch zu erkennen gibt. Der etwaige Widerspruch des Patrons kann auf Refers des Gemeindefkirchenrats vom Regierungspräsidenten verworfen und seine Einwilligung ergänzt werden. Kommt es für Urkunden auf formelle Feststellung der Zustimmung des Patrons an und ist die letztere wegen Verabsäumung der dem Patron offenstehenden Erklärungsfrist für erteilt zu erachten, so wird seine fehlende Unterschrift durch den Regierungspräsidenten (in Berlin den Polizeipräsidenten)

ergänzt. § 23 Kirch.=u. SynD; Art. 28 Ges. v. 3. Juni 1876 (GS S. 125); Bdg v. 9. September 1876 Art. III Nr. 3 und v. 30. Januar 1893 (GS S. 10).

Die Beschlüsse der kirchlichen Organe bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung der kirchenregimentlichen Organe und der staatlichen Aufsichtsbehörde bei dem Erwerbe, der Veräußerung oder dinglichen Belastung von Grundeigentum und ferner bei Verwendung des kirchlichen Vermögens zu anderen als den bestimmungsmäßigen Zwecken (mit gewissen Ausnahmen) (RGZ 21 A 303). Das Grundbuchamt kann einen besonderen Nachweis dafür, daß der Erlös für den Verkauf eines Pfarrgrundstücks dem bisherigen Zwecke wieder zugeführt wird, nicht verlangen, es sei denn, daß ein sicherer Anhalt für eine bestimmungswidrige Verwendung gegeben ist (RGZ 50 142).

Zum Erwerbe von Grundstücken ist nach Art. 7 § 1 Abf. 1 AGWB die staatliche Genehmigung nur dann erforderlich, wenn die Grundstücke einen Wert von mehr als 5000 Mark haben. Handelt es sich um mehrere Grundstücke, so ist der gesamte, den Gegenstand eines einheitlichen Erwerbsaktes bildende Wert entscheidend. Beim Erwerbe mehrerer Grundstücke von verschiedenen Rechtsvorgängern findet keine Zusammenrechnung statt, auch wenn die Kaufverträge in eine Urkunde zusammengefaßt sind (RGZ 25 A 126). Zu beachten ist, daß der Kaufpreis und der gemeine Wert sich nicht immer decken; der Grundbuchrichter hat zu prüfen, ob die Kaufpreise dem gemeinen Werte der Grundstücke entsprechen; hält er dies nicht für dargetan, so hat er den Nachweis der Werte durch öffentliche Urkunden (Bescheinigungen) und, wenn die Taxen etwa der Summe von 5000 Mark nahekommen, im Zweifel auch eine Erklärung der Aufsichtsbehörde über die erteilte Genehmigung oder daß die Genehmigung wegen Minderwerts nicht notwendig sei, zu fordern (RGZ 25 A 126). Die Genehmigung der kirchenregimentlichen Organe ist aber auch bei Werten von 5000 Mark und darunter erforderlich.

Wenn der Wert des zu erwerbenden oder des zu veräußernden Gegenstandes oder wenn der Betrag der Belastung die Summe von 100000 Mark übersteigt, so werden die Rechte des Kirchenregiments von dem evangelischen Oberkirchenrate, die des Staates von dem Minister für Wissenschaft, Kunst und Volksbildung, in allen sonstigen Fällen durch das Konsistorium bzw. durch den Regierungspräsidenten (in Berlin den Polizeipräsidenten) ausgeübt. Erl. des Ob. Oberkirchenrats vom 11. Dezember 1880 (Kirchl. GBl S. 190); Bdg vom 9. September 1876 (GS S. 395). Bdg. vom 30. Januar 1893 (GS S. 10). Wegen der Schenkungen und letztwilligen Zuwendungen an Kirchengemeinden vgl. Art. 6 AGWB, RGZ 42 188¹⁾.

¹⁾ In Angelegenheiten ihres Pensionsfonds wird die evangelische Landeskirche der älteren preuß. Provinzen durch den Evangelischen Oberkirchenrat ohne Mitwirkung des Generalsynodalvorstandes vertreten (RGZ 43 166).

Ähnliche Vorschriften gelten auch für die übrigen Provinzen Preußens.

In Westfalen und in der Rheinprovinz wird nach der Kirchenordnung vom 5. März 1835 und der Verwaltungsordnung vom 7. Mai 1838 jede Ortsgemeinde durch ein Presbyterium vertreten; das Pfarrdotalgut steht nicht im Eigentum der Pfarre als einer juristischen Person, sondern im Eigentum der Kirchengemeinde. Der Austausch eines zu dem Pfarrdotalgut gehörigen Grundstücks gegen ein anderes Grundstück bedarf an sich nicht der Genehmigung des Evangel. Oberkirchenrats und des Ministers für Wissenschaft, Kunst und Volksbildung (RGZ 37 A 321, [LUG Köln]).

Vertreter der Kirchengemeinde ist, wie bemerkt, das Presbyterium. Zur Veräußerung und zum Erwerbe von Grundstücken muß die Kreis-synode zustimmen. Im übrigen gilt das oben Gesagte.

In Schleswig-Holstein und dem Kreise Herzogtum Lauenburg erfolgt nach der Kirchengemeinde- und Synodalordnung vom 4. November 1876 (GS S. 415) und dem Erl. vom 7. November 1877 (GS S. 232) die Vertretung durch den Kirchenvorstand.

In Hannover werden die evangelisch-reformierten Kirchengemeinden nach der Kirchengemeinde- und Synodalordnung vom 12. April 1882 (GS S. 224) von dem Kirchenrat, die evangelisch-lutherischen Gemeinden nach der Kirchenvorstands- und Synodalordnung vom 9. Oktober 1864 (Hannov. GS I S. 413, 437, 439) durch den Kirchenvorstand vertreten.

Im Regierungsbezirk Kassel übernimmt die Vertretung das Presbyterium nach der Presbyterial- und Synodalordnung vom 16. Dezember 1885 (GS 1886 S. 2). Im Konsistorialbezirk Kassel können in Ortschaften, die mehrere unter einem gemeinsamen Pfarramte nicht verbundene Kirchengemeinden umfassen, gewisse Rechte und Pflichten ganz oder teilweise einem aus sämtlichen oder einigen Kirchengemeinden der betreffenden Ortschaft gebildeten Gesamtverband übertragen werden, Ges. vom 22. Juni 1902 (GS S. 265); dazu Vdg über die Ausübung der Rechte des Staates gegenüber diesen Gesamtverbänden vom 16. November 1902 (GS S. 335).

Für die Genehmigung der kirchlichen und staatlichen Aufsichtsbehörden gelten überall die oben entwickelten Grundsätze.

Die in Brandenburg, Naumburg, Merseburg und Zeitz bestehenden evangelischen Domkapitel haben gleichfalls Körperschaftsrechte.

§ 148. Die katholischen Kirchengemeinden¹⁾.

Die katholischen Kirchengemeinden des Preussischen Staates werden nach dem Ges. vom 20. Juni 1875 nebst Vdg vom 27. September

¹⁾ Bezüglich der Orden und ordensähnlichen Kongregationen vgl. RGZ 47 129; RG 97 122.

Im Gebiet des rheinischen Rechts ist zur Veräußerung von Grundeigentum durch Orden oder ordensähnliche Kongregationen die Genehmigung der staatlichen Aufsichtsbehörde nicht erforderlich (RGZ 41 218).

1875 (GS S. 241, 571) durch einen Kirchenvorstand vertreten, der aus dem Pfarrer oder sonstigen Geistlichen und mehreren durch die Gemeinde gewählten Kirchenvorstehern besteht. Zu jeder die Gemeinde und die von dem Kirchenvorstande vertretenen Vermögensmassen verpflichtenden schriftlichen Willenserklärung des Kirchenvorstandes bedarf es der Unterschrift des Vorsitzenden und noch zweier Mitglieder des Kirchenvorstandes sowie der Beidrückung des Amtssiegels¹⁾. Hierdurch wird Dritten gegenüber die ordnungsmäßige Fassung des Beschlusses festgestellt, so daß es eines Nachweises seiner einzelnen Erfordernisse, insbesondere der erfolgten Zustimmung der Gemeindevertretung, wo eine solche notwendig ist, nicht bedarf. Urteste über die Legitimation des Kirchenvorstandes erteilt in besonderen Zweifelsfällen der Regierungspräsident. Von dem Patrone gilt daselbe wie bei evangelischen Kirchengemeinden (vgl. § 147). Zur Veräußerung und Verpfändung (nicht zum Erwerbe) von unbeweglichen Kirchengütern ist die Einwilligung des Bischofs erforderlich²⁾. Macht dieser von seinem Rechte keinen Gebrauch, so ist er von der staatlichen Aufsichtsbehörde zu dessen Ausübung aufzufordern. Leistet er dieser Aufforderung binnen 30 Tagen keine Folge, so geht die Ausübung auf die staatliche Aufsichtsbehörde über. Versagt er die Einwilligung zu bestimmten Handlungen der Verwaltung, so steht dem Kirchenvorstande die Berufung an den Oberpräsidenten zu, der endgültig entscheidet. §§ 219—223, 227, 645, 648 ff. II, 11 UR, §§ 48, 49 Ges. vom 20. Juni 1875.

Neben der Einwilligung des Bischofs ist bei Beschlüssen des Kirchenvorstandes und der Gemeindevertretung über die Veräußerung oder dingliche Belastung von Grundeigentum die Genehmigung des Ministers für Wissenschaft, Kunst und Volksbildung, wenn der Wert des zu veräußernden Gegenstandes oder wenn der Betrag der Belastung 100000 Mark übersteigt, in den übrigen Fällen die Genehmigung des Regierungspräsidenten, in höherer Instanz des Oberpräsidenten, einzuholen. § 20 Ges. vom 20. Juni 1875; Bdg vom 30. Januar 1893 (GS S. 13). Nach Art. 7 Abs. 1 MGBGB bedarf es zum Erwerbe von Grundstücken nur dann der Genehmigung der staatlichen Aufsichtsbehörde, wenn die Grundstücke einen Wert von mehr als 5000 Mark haben. Wegen der Schenkungen und letztwilligen Zuwendungen vgl. Art. 6 MGBGB. Die Genehmigung der Aufsichtsbehörde ist auch dann er-

¹⁾ Diese Vorschrift ist zwingend (RG 82 9).

²⁾ Der Bischof ist eine öffentliche Behörde; seine Urkunden bedürfen keiner Beglaubigung. Auch das Bistum ist eine juristische Person des öffentlichen Rechts (§1032 II 11 UR; Bulle de saluto animarum vom 16. Juli 1821, anerkannt durch Kab. D. vom 23. August 1821 GS S. 113). Das gleiche gilt von den Domkapiteln und dem Kollegiatstift in Aachen. Zur Veräußerung und Verpfändung von unbeweglichen Sachen des Bistums bedarf der Bischof der Genehmigung des Domkapitels.

forderlich, wenn eine Genehmigung aus Art. 6 nicht in Frage kommt (RGZ 29 A 141).

In Ortschaften, die mehrere unter einem gemeinsamen Pfarramte nicht verbundene Kirchengemeinden umfassen, können gewisse Rechte und Pflichten, z. B. die Befugnis, Rechte, namentlich auch an Grundstücken, zu erwerben, ganz oder teilweise einem Gesamtverband übertragen werden, der aus sämtlichen oder einigen Kirchengemeinden der betreffenden Ortschaft, geeignetenfalls unter Einbeziehung angrenzender Kirchengemeinden, gebildet wird. Einem solchen Verbande können weitere Kirchengemeinden derselben Ortschaft oder angrenzende angeschlossen werden. Die Bildung eines Gesamtverbandes und die Feststellung der ihm zu übertragenden Rechte und Pflichten erfolgt auf Anordnung der bischöflichen Behörde und bedarf der Zustimmung der beteiligten Kirchengemeinden sowie der Genehmigung der Staatsbehörde. Der Gesamtverband wird durch einen Ausschuß der Verbandsvertretung vertreten. Urkunden über Rechtsgeschäfte, die den Gesamtverband gegen Dritte verpflichten sollen, insbesondere Vollmachten, müssen unter Anführung des betreffenden Beschlusses der Verbandsvertretung oder des Ausschusses von dem Vorsitzenden und zwei Mitgliedern des Ausschusses unterschrieben und mit dem Siegel des Verbandes versehen sein. Wegen der Genehmigung der staatlichen Aufsichtsbehörde gelten die Vorschriften der §§ 47 ff. Gef. vom 20. Juni 1875 (s. oben). §§ 1, 2, 4, 6, 7, 8 Gef. vom 25. Mai 1903 (GS S. 179).

§ 149. Die Synagogen-, Mennoniten-, Herrnhuter-, Alt-lutheraner-, Altkatholiken- und Baptistenngemeinden.

Die Synagogengemeinden können nach dem Gef. vom 27. Juni 1847 (GS S. 263) selbständig Vermögen erwerben. Der Vorstand vertritt die Gemeinde. Zur Aufnahme von Anleihen für die Gemeinde, sowie zur freiwilligen Veräußerung von Grundstücken ist das Einverständnis des Vorstandes und der Repräsentantenversammlung sowie die Genehmigung der Regierung erforderlich; dasselbe gilt beim Erwerbe von Grundstücken, die einen Wert von mehr als 5000 Mark haben. Art. 7 § 1 Abs. 1 AOBGB.

Die Baptistengemeinden und Mennoniten haben Körperschaftsrechte, soweit sie ihnen durch gemeinschaftliche Verfügung der Minister der Justiz, des Innern und des Kultus verliehen sind. Vgl. Gesetze vom 12. Juni 1874 und 7. Juli 1875 (GS 74 S. 238, 75 S. 374).

Das gleiche gilt von den Altlutheranern (Art. I des Gef. vom 23. Mai 1808, GS S. 155).

Die Altkatholiken haben die Eigenschaft öffentlicher privilegierter Körperschaften nach dem Gef. vom 4. Juli 1875, GS S. 333.

Die Religionsgesellschaften der böhmischen und der Herrnhuter Brüdergemeinden haben juristische Persönlichkeit. Generalkonzess. vom

15. Dezember 1742, 7. Mai 1746 und 18. Juli 1763 sowie Konfirmation vom 10. April 1789. Sie werden durch einen Ältestenrat vertreten, der aber nicht die Eigenschaft einer öffentlichen Behörde hat (vgl. auch RGZ 28 69).

In Zukunft erwerben nach Art. 137 Abs. 4 der Reichsverfassung vom 11. August 1919, RGBl. S. 1383 ff., Religionsgesellschaften die Rechtsfähigkeit nach den allgemeinen Vorschriften des bürgerlichen Rechts. Der Vorbehalt des Art. 84 GGWB erscheint hiernach beseitigt, so daß ein Landesgesetz weder erforderlich noch geeignet ist, fortan einer Religionsgesellschaft Körperschaftsrecht zu verleihen.

§ 150. Die Schulen¹⁾.

Zu unterscheiden sind „Volksschulen“, „gelehrte Schulen und Gymnasien“ und „Universtitäten“.

Die Errichtung und Unterhaltung öffentlicher Volksschulen liegt nach dem Volksschulunterhaltungsgesetz vom 28. Juli 1906 (GG S. 335)²⁾ den bürgerlichen Gemeinden und selbständigen Gutsbezirken ob. Gemeinden (Gutsbezirke) bilden entweder einen eigenen Schulverband oder werden zu einem Gesamtschulverband vereinigt.

Die Schulen treten hiernach nicht selbständig im Rechtsleben in die Erscheinung; vielmehr tritt die Land- oder Stadtgemeinde für sie auf, als deren Veranstaltungen sie erscheinen.

Gutsbezirke als Träger der Schullasten und Gesamtschulverbände haben die Rechte der Körperschaften des öffentlichen Rechts; erstere werden durch den Gutsvorsteher, letztere durch den Schulvorstand und Verbandsvorsteher vertreten (§ 46, 49 des Ges.)³⁾.

Die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes vom 28. Juli 1906 bestehenden mit besonderen Körperschaftsrechten versehenen Schulen, auch Schulgemeinden genannt, sind beseitigt. Ihr Vermögen ist als Ganzes auf den Schulverband übergegangen (§ 24 a. a. D.)⁴⁾.

¹⁾ Hinsichtlich des früheren Rechtszustandes vgl. RG 58 62; 74 57; RGZ 11 120; 14 109; 26 A 85; 27 A 244; 31 A 306.

²⁾ Für die Stadtgemeinde Groß-Berlin sind ferner die §§ 42 ff. des Gesetzes über die Bildung einer neuen Stadtgemeinde Berlin vom 27. April 1920 (GG S. 123) zu beachten.

³⁾ Der Verbandsvorsteher ist eine öffentliche Behörde. Eine Erklärung dieses Vorstehers muß daher dem Grundbuchamt genügen, auch ohne daß der Unterzeichner der Erklärung sich durch eine Bescheinigung der Schulaufsichtsbehörde als der Verbandsvorsteher ausweist (RGZ 43 179).

⁴⁾ Im Gebiete der Schulordnung für die Elementarschulen der Provinz Preußen vom 11. Dezember 1845 ist bei Elementarschulen auf dem Lande die „Schule“, nicht die „Schulgemeinde“ Träger der selbständigen Rechtspersönlichkeit und Inhaber des Schulvermögens (RGZ 27 A 244).

Diese Regelung ist nach § 70 des Volksschulunterhaltungsgesetzes in Geltung geblieben.

Die rechtliche Stellung der Schulaufsichtsbehörde, wie sie durch die Instr. vom 23. Oktober 1817 (GS S. 248) begründet war, ist grundsätzlich aufrechterhalten (RGZ 42 184). Zum Erwerbe von Grundstücken im Werte von über 5000 Mark sowie zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken bedarf es der Genehmigung der Regierung und des Patrons (vgl. §§ 194, 219ff. II 11 RN).

Ein allgemeines Antragsrecht hat die Aufsichtsbehörde nicht. Die Beschwerde steht ihr nur insoweit zu, als durch die angefochtene Entscheidung ihr Aufsichtsrecht beeinträchtigt ist (RGZ 42 144ff.).

Die gelehrten Schulen und Gymnasien haben, sofern sie nicht lediglich Staatsanstalten oder kommunale Einrichtungen ohne vermögensrechtliche Selbständigkeit sind, „die äußeren Rechte“ einer Körperschaft (§ 54 II, 12 RN)¹⁾. Sie werden vom Provinzialschulkollegium vertreten (Instr. vom 23. Oktober 1817 GS S. 237; KabD vom 31. Dezember 1825 GS 1826 S. 5).

Die Universitäten sind bevorrechtete Körperschaften; ihre Vertretung bestimmt sich nach den Universitätsstatuten. Sie unterstehen der Aufsicht des Ministers für Wissenschaft, Kunst und Volksbildung; vgl. § 67 II, 12 RN.

§ 151. Die Vereine und Stiftungen. Die Freimaurerlogen.

- I. a) Die in das Vereinsregister des zuständigen Amtsgerichts eingetragenen Vereine (§ 21 BGB) werden durch den Vorstand vertreten. — Der Vorstand kann aus einer oder mehreren Personen bestehen. § 26 BGB. Besteht er aus mehreren Personen, so müssen diese sämtlich die erforderlichen Erklärungen abgeben. Einzelne Vorstandsmitglieder bedürfen zur Vertretung des Vereins einer besonderen Vollmacht. Der Nachweis der Eintragung des Vereins in das Vereinsregister sowie der Nachweis, daß der Vorstand aus den im Register eingetragenen Personen besteht, wird dem Grundbuchrichter gegenüber durch ein Zeugnis des Amtsgerichts über die Eintragung geführt. § 69 BGB. Das Zeugnis muß neuesten Datums sein. — Durch die Satzung kann bestimmt werden, daß neben dem Vorstand für gewisse Geschäfte, z. B. für alle den Verein betreffenden Grundbuchangelegenheiten, besondere Vertreter zu bestellen sind. § 30 BGB. Ist dies geschehen, so werden die Rechte des Vereins durch diese besonderen Vertreter wahrgenommen. Diese weisen sich aus durch den Auszug aus dem Register, ausweislich dessen der Verein eingetragen ist, durch die Satzung und den Beschluß der Mitgliederversammlung.

¹⁾ Dies gilt nicht für die Rheinprovinz (Jur. Woch. 1906 S. 427) und Hannover (RG 71 229).

Durch die Eröffnung des Konkurses verliert der Verein die Rechtsfähigkeit, § 42 BGB. Über die Entziehung der Rechtsfähigkeit in gewissen Fällen vgl. §§ 43ff. BGB.

Nach eingetretener Liquidation wird der Verein durch die Liquidatoren vertreten, die nicht notwendig aus denselben Personen wie der Vorstand bestehen müssen, wenn auch in der Regel die Liquidation durch den Vorstand erfolgt. § 48 BGB.

- b) Die Vereine, denen Rechtsfähigkeit durch staatliche Verleihung¹⁾ zugesprochen ist (§ 22 BGB) werden ebenfalls durch den Vorstand vertreten. Dem Grundbuchrichter werden die Verleihungsurkunde und der Beschluß der Mitgliederversammlung, durch den der Vorstand bestellt ist, vorzulegen sein.
- c) Vereine, die nicht rechtsfähig sind, gelten als Gesellschaften und können als solche weder vor dem Grundbuchrichter vertreten, noch in das Grundbuch eingetragen werden. Es müssen also die sämtlichen Mitglieder der Gesellschaft die erforderlichen Erklärungen abgeben; in der Regel werden sie ein Mitglied zur Abgabe bevollmächtigen. Eine solche Gesellschaft kann in das Grundbuch nicht eingetragen werden; vielmehr werden die sämtlichen Mitglieder dergestalt eingetragen, daß entweder die Anteile der Berechtigten in Bruchteilen angegeben werden oder daß gesagt wird, daß die Eingetragenen eine Gesellschaft bilden. § 48 GBD. Die hierdurch sich ergebenden Weiterungen und Unbequemlichkeiten (man denke nur an das Ausscheiden oder Todesfälle einzelner Mitglieder) vermeidet man öfter dadurch, daß nur ein Mitglied eingetragen wird, daß aber diese Eintragung trotzdem, zwar nicht nach außen erkennbar und wirksam, wohl aber nach innen als für die Gesellschaft erfolgt gelten soll; man wird natürlich in solchen Fällen nur ein solches Mitglied eintragen lassen, dem man unbedingtes Vertrauen entgegenbringt.

- II. Ähnliche Vorschriften wie für die Vereine gelten für rechtsfähige Stiftungen (§§ 80ff. BGB). Auch sie werden im Grundbuchverkehr durch den Vorstand vertreten. § 86 BGB²⁾. Vorzulegen sind das Stiftungsgeschäft und die behördliche Genehmigungsurkunde.

¹⁾ In Preußen erfolgt die Verleihung durch den Minister des Innern. Art. 1 Pr. Vdg vom 16. November 1899 (GS S. 562); MinErl vom 25. November 1899 (WMBl S. 230).

²⁾ Eine von einer Stadt verwaltete Stiftung hat nur, wenn sie gemäß § 80 BGB besonders genehmigt ist, Rechtspersönlichkeit neben der Stadtgemeinde. Wegen der Zuständigkeit für die staatliche Genehmigung einer Grundstücksveräußerung durch eine Hospitalkirche s. RGZ 44 203. Nach den in der Rheinprovinz geltenden Vorschriften bedürfen Stiftungen zur Belastung von Grundstücken der Genehmigung der Bezirksregierung (RGZ 39 A 310, [DVG Köln]).

Zum Erwerbe von Grundstücken im Werte von mehr als 5000 Mark bedürfen die Vereine und Stiftungen, die in Preußen ihren Sitz haben, der Genehmigung der staatlichen Aufsichtsbehörde. Die Vereine und Stiftungen, die in einem anderen Bundesstaat ihren Sitz haben, bedürfen in denselben Fällen der Genehmigung des Regierungspräsidenten, in Berlin des Polizeipräsidenten. Würde die juristische Person, wenn sie am Orte des zu erwerbenden Grundstücks ihren Sitz hätte, nach den bestehenden allgemeinen Bestimmungen einer anderen staatlichen Aufsichtsbehörde als dem Regierungs-(Polizei-)Präsidenten unterstehen, so ist diese andere Behörde für die Genehmigung zuständig. In allen Fällen ist für die örtliche Zuständigkeit die Lage des Grundstücks maßgebend. Der gleichen Genehmigung bedürfen ausländische Vereine und Stiftungen zum Erwerbe von Grundstücken ohne Rücksicht auf den Wert. Art. 7 §§ 1, 2 AGBGB sowie Verordnung der Preussischen Staatsregierung vom 25. März 1920 (GS S. 85). Wegen der Familienstiftungen vgl. Art. 1, 2, 6 § 4 und 7 § 1 Abs. 2 AGBGB.

- III. Die Freimaurerlogen, die Körperschaftsrechte haben (z. B. die drei Mutterlogen: Zu den drei Weltkugeln, die Große Landesloge und die Royal York), werden meist sahrungsgemäß durch Repräsentanten vertreten, die sich durch die von der Polizeibehörde ausgestellten Urkunden dem Grundbuchrichter gegenüber ausweisen. Zur Veräußerung und Verpfändung von Grundstücken ist die Genehmigung des Ministers des Innern erforderlich. Zum Erwerbe von Grundstücken ist diese Genehmigung nur nach Maßgabe des Art. 7 AGBGB erforderlich.

§ 152. Die Innungen, Krankenkassen, Eingeschriebenen Hilfskassen, Berufsgenossenschaften, Gewerkschaften und Knappschaftsvereine.

1. Die Innungen alten Rechts, d. h. die zur Zeit des Inkrafttretens der Gewerbeordnung vom 21. Juni 1869 (RGBl S. 245) schon bestanden, werden durch ihren Vorstand vertreten. Dieser weist sich beim Grundbuchamt durch eine Bescheinigung der Aufsichtsbehörde aus. Zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken ist die Genehmigung der Gemeindebehörde erforderlich. Für die Fälle des Erwerbs von Grundstücken gilt jetzt Art. 7 AGBGB.
2. Die Innungen neuen Rechts (§ 81 ff. der GewD in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1900, RGBl S. 871) sind Korporationen des öffentlichen Rechts. — Ihre Grundstücksgeschäfte unterliegen den zu 1 bezeichneten Beschränkungen. Der sie vertretende Vorstand weist sich durch ein Attest der Aufsichtsbehörde (in Preußen die Gemeindebehörde in Städten über 10000 Einwohnern, sonst der Landrat) aus. §§ 92b, 96 der GewD.

3. Die Innungsverbände, die durch mehrere, nicht derselben Aufsichtsbehörde unterstehende Innungen gebildet werden können, werden, soweit ihnen juristische Persönlichkeit verliehen ist, durch den Vorstand vertreten, der sich durch eine Bescheinigung der höheren Verwaltungsbehörde, in deren Bezirk der Vorstand seinen Sitz hat, legitimieren muß. § 104ff. GewD.
4. Die Orts-, Land-, Betriebs- und Innungsrankassen werden von dem Vorstande vertreten. Dieser weist sich durch ein Attest der Aufsichtsbehörde aus. Einer Genehmigung von Aufsichtsbehörden bedürfen diese Rassen in keinem Falle. § 5 und § 226ff. RW. Beschränkungen des Umfangs der Vertretungsmacht können sich aus dem Gesetze oder aus der Satzung ergeben (§ 5 a. a. D.).
5. Die Eingeschriebenen Hilfskassen werden durch den Vorstand vertreten. Dieser weist sich dem Grundbuchrichter gegenüber durch ein Zeugnis des Gemeindevorstandes aus. Die Befugnis des Vorstandes zur Vornahme von Rechts-handlungen wird durch das dem Grundbuchrichter ebenfalls vorzulegende Statut dargetan. RG vom 7. April 1876; vgl. auch Abänderungsgesetz vom 1. Juni 1884 (RGBl 1876 S. 125 und 1884 S. 54). Nach dem Ges. vom 20. Dezember 1911 (RGBl S. 985), sog. Aufhebungsges., ist das Hilfskassengesetz aufgehoben worden und finden seit dem 1. Juni 1912 (RGBl S. 309) auf die Eingeschriebenen Hilfskassen die Bestimmungen des Gesetzes über die privaten Versicherungsunternehmungen vom 12. Mai 1901 (RGBl S. 139) Anwendung (vgl. die Vorbemerkung weiter unten).
6. Die Berufsgenossenschaften werden durch ihren Vorstand vertreten (§§ 685, 975, 1146 RW). Zum Erwerbe von Grundstücken im Werte von mehr als 5000 Mark bedarf er der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Er ist keine öffentliche Behörde. Die von der Berufsgenossenschaft durch die Heberolle festgesetzten Beiträge, Prämien und Vorschüsse werden durch die Gemeindefasse beigetrieben. Letztere hat daher auch um die Eintragung einer Zwangshypothek zu ersuchen (RGZ 39 A 258; 41 253).
7. Die Gewerkschaften neuen Rechts, die nach dem Berggesetze vom 24. Juni 1865 errichtet sind, werden durch den Repräsentanten oder den Grubenvorstand vertreten (§ 117, 119 Bergges.), der in einzelnen Fällen einer besonderen Vollmacht der Gewerkschaftsammlung bedarf, z. B. bei Auflassung oder Belastung des Bergwerkeigentums (§§ 114, 120). Der Erwerb von Grundstücken erfordert keine staatliche Genehmigung; vielmehr ist § 96 des Bergges. maßgebend (RGZ 24 A 98; 26 A 106).
8. Die Knappschaftsvereine haben die Rechte juristischer Personen,

wenn ihre Statuten vom Oberbergamt bestätigt sind (§ 6 des Knappschaftsgesetzes vom 17. Juni 1912, *GS* S. 137, und 28. Dezember 1912, *GS* 1913 S. 4, § 502 *ABD*). Der Vorstand vertritt den Verein und legitimiert sich durch eine Bescheinigung des Oberbergamts. Zur Veräußerung und Verpfändung von Grundstücken ist die Genehmigung des Oberbergamts erforderlich (*RGZ* 27 A 265¹). Beim Erwerbe von Grundstücken ist diese Genehmigung nur bei Objekten im Werte von mehr als 5000 Mark nach Maßgabe des Art. 7 *UGWB* einzuholen (*RGZ* 27 A 265).

§ 152a. Sonstige juristische Personen.

1. Eine mit den Rechten einer juristischen Person beliehene Versorgungsanstalt im Sinne des § 42 II 19 *ABR* bedarf zur Veräußerung von Landgütern und Häusern der Genehmigung der Ministerialinstanz (*RGZ* 37 A 268).
2. Ist eine juristische Person als Erbin eingesetzt, so bedarf es zur Auflassung eines Nachlassgrundstücks durch den Testamentvollstrecker weder der im Art. 6, 7 *UGWB* vorgesehenen Genehmigung zum Erwerbe der Erbschaft bzw. des Grundstücks durch die juristische Person noch des Nachweises der Genehmigung der Aufsichtsbehörde zur Veräußerung des Grundstücks, die etwa sonst nach besonderen gesetzlichen Vorschriften für die juristische Person einzuholen ist (*RGZ* 40 213).
3. Die Handelskammern und die Landwirtschaftskammern bedürfen zum Erwerbe von Grundstücken im Werte von mehr als 5000 Mark der Genehmigung des Handelsministers bzw. des Landwirtschaftsministers (*RGZ* 40 217).
4. Eine unter der Verwaltung und Aufsicht katholisch-kirchlicher Organe stehende Wohltätigkeitsanstalt erlangt durch die staatliche Genehmigung ihrer Satzung die Rechte einer juristischen Person. Zum Erwerbe des nach Inhalt der Satzung für ihre Zwecke bestimmten Grundstücks bedarf die Anstalt einer weiteren Genehmigung seitens der Staatsregierung oder der staatlichen Aufsichtsbehörde nicht (*RGZ* 31 A 289). Nach den in der Rheinprovinz geltenden Vorschriften bedürfen Wohltätigkeitsanstalten und Stiftungen zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken der Genehmigung der Bezirksregierung (*RGZ* 39 A 310 [*DVG Köln*]).
5. Ist zu der Zeit, zu der eine Auflassung behufs Abwicklung der Geschäfte einer aufgelösten Korporation erfolgen soll, die alte Vertretung der Korporation nicht mehr vorhanden, so kann und muß eine neue Vertretung gebildet werden (*RGZ* 31 A 306).

¹) Dies gilt nicht im früheren Geltungsgebiet des rheinischen Rechts (*RGZ* 33 A 204).

Vertretung der Handelsgesellschaften.

Vorbemerkung.

Die auf das Grundbuch bezüglichen Rechtsgeschäfte der Handelsgesellschaften, die ihren Sitz in Preußen haben, sind dort keinen öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen. Dagegen bedürfen die zu den juristischen Personen gehörenden Handelsgesellschaften, die in einem anderen Bundesstaate ihren Sitz haben, zum Erwerbe von Grundstücken im Werte von mehr als 5000 Mark der Genehmigung des Regierungspräsidenten, in Berlin des Polizeipräsidenten. Würde die juristische Person, wenn sie am Orte des zu erwerbenden Grundstücks ihren Sitz hätte, nach den bestehenden allgemeinen Bestimmungen einer anderen staatlichen Aufsichtsbehörde als dem Regierungs-(Polizei-)Präsidenten unterstehen, so ist diese andere Behörde für die Genehmigung zuständig. In allen Fällen ist für die örtliche Zuständigkeit die Lage des Grundstücks maßgebend (Art. 7 WGBW, Vdg der Preussischen Staatsregierung vom 25. März 1920, GS S. 85).

Ausländische Handelsgesellschaften bedürfen der Genehmigung zum Erwerbe von Grundstücken ohne Rücksicht auf den Wert.

Versicherungsaktiengesellschaften und Versicherungsvereine auf Gegenseitigkeit bedürfen zum Erwerbe von Grundstücken der Genehmigung der Aufsichtsbehörde, und zwar unabhängig vom Werte des zu erwerbenden Grundstücks. § 54 Abs. 1 des Gesetzes über die privaten Versicherungsunternehmungen vom 12. Mai 1901 (RGBl. S. 139). Der landesgesetzlich vorgeschriebenen staatlichen Genehmigung bedarf es dagegen nicht. Ob dies auch für ausländische Versicherungsgesellschaften gilt, ist fraglich, aber wohl aus § 85 Abs. 2 des Gesetzes zu folgern.

Hypothekenbanken dürfen Grundstücke nur zur Verhütung von Verlusten an Hypotheken oder zur Beschaffung von Geschäftsräumen erwerben (§ 5 Abs. 3 des Hypothekengesetzes vom 13. Juli 1899, RGBl. S. 375). Die Beachtung dieser Beschränkungen ist jedoch nur von der Aufsichtsbehörde zu überwachen, geht also den Grundbuchrichter nichts an.

§ 153. Nachweis der Vertretungsbefugnis im allgemeinen.

Dem Grundbuchrichter wird der Nachweis darüber, wer zur Vertretung von Handelsgesellschaften befugt ist, durch einen Auszug aus dem Handelsregister erbracht. § 33 GBD. Statt des Auszuges kann auch eine vom Notar oder Gerichtsschreiber beglaubigte Abschrift vorgelegt werden (RGZ 20 A 285; 24 A 96). Bescheinigungen des Notars über den Inhalt des Handelsregisters genügen aber nicht. Wenn das Grundbuchamt zugleich das Registergericht ist, so genügt statt des Zeugnisses die Bezugnahme auf das Register. § 35 GBD¹⁾. Im Falle der Bezugnahme ist das

¹⁾ Dies gilt auch, wenn das Grundbuch und das Register von verschiedenen Richtern desselben Gerichts geführt wird.

Grundbuchamt berechtigt und verpflichtet, den gesamten, die Firma betreffenden Inhalt des Handelsregisters zu berücksichtigen und erforderlichenfalls auf das den Registervermerken zugrunde liegende Aktienmaterial einzugehen (RGZ 20 A 72). Der Nachweis der aus dem Handelsregister sich ergebenden Voraussetzungen einer Eintragung in das Grundbuch kann auch in anderen als den im § 35 GBD erwähnten Fällen durch Bezugnahme auf das Handelsregister geführt werden, wenn dieses bei dem Amtsgericht geführt wird, zu dem das Grundbuchamt gehört (RGZ 37 A 226).

Der Auszug muß regelmäßig ein solcher aus der neuesten Zeit sein, da in der Zwischenzeit das Vertretungsverhältnis sich geändert haben kann. Der Zeitpunkt der Ausstellung des Auszuges muß sich möglichst genau mit dem Zeitpunkt decken, in dem der Vertreter der Gesellschaft seine Erklärung abgegeben hat; ist aber die bezügliche Erklärung in einer nur der Unterschrift nach beglaubigten Urkunde enthalten, so ist der Zeitpunkt, in dem die Beglaubigung erfolgt ist, ebenso maßgebend wie der, in dem die Unterschrift vollzogen ist (RGZ 21 A 276). Auszüge, die erst mehrere Tage vor oder nach dem maßgebenden Zeitpunkt ausgestellt sind, wird der Grundbuchrichter regelmäßig zurückweisen, wenn nach Lage des Falles anzunehmen ist, daß eine Änderung in dem Vertretungsverhältnis in der Zwischenzeit erfolgt und veröffentlicht sein kann (RGZ 20 A 179).

Bei Zweifeln, die sich aus dem Inhalt des Auszuges über die Legitimation eines eingetragenen Gesellschafters ergeben, kann das Grundbuchamt auch andere Beweismittel, namentlich die Registerakten, heranziehen (RGZ 33 A 153).

§ 154. Die offene Handelsgesellschaft. Die stille Gesellschaft. Die Kommanditgesellschaft.

1. Die offene Handelsgesellschaft, die unter ihrer Firma Eigentum und andere dingliche Rechte an Grundstücken erwerben kann, kann von jedem Gesellschafter vertreten werden, wenn er nicht durch den Gesellschaftsvertrag von der Vertretung ausgeschlossen ist. Die Vertretungsmacht der Gesellschafter erstreckt sich auch auf alle gerichtlichen Geschäfte und Rechtshandlungen, einschließlich der Veräußerung und Belastung von Grundstücken.

Im Gesellschaftsvertrage kann bestimmt werden, daß alle oder mehrere Gesellschafter nur in Gemeinschaft zur Vertretung der Gesellschaft ermächtigt sein sollen. Die zur Gesamtvertretung berechtigten Gesellschafter können einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen. Im Gesellschaftsvertrage kann bestimmt werden, daß die Gesellschafter, wenn nicht mehrere zusammen handeln, nur in Gemeinschaft mit einem Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft ermächtigt sein sollen. §§ 124 ff. GGB. Diese Bestimmungen müssen zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet werden.

Der zur Vertretung nach außen befugte Gesellschafter berechtigt und verpflichtet die Gesellschaft gemäß §§ 125 ff. HGB auch in dem Falle wirksam, wenn er sich im Verhältnis nach innen, seinen Mitgesellschaftern gegenüber, der Eingehung des betreffenden Geschäfts hätte enthalten sollen (RGZ 23 A 122).

Im Falle der Liquidation sind die Liquidatoren die Vertreter der Gesellschaft. §§ 149, 150 HGB. Ist eine als Hypothekengläubigerin eingetragene Handelsgesellschaft aufgelöst, so können die früheren Gesellschafter über die Hypothek vor dem Grundbuchamt nur dann verfügen, wenn sie sich als Liquidatoren ausweisen oder sich nach erfolgter Auseinandersetzung zuvor als Privatgläubiger der Hypothek eintragen lassen (RGZ 33 A 184).

2. Die stille Gesellschaft (§§ 335 ff. HGB) ist keine Handelsgesellschaft und kann keine Rechte erwerben. Vielmehr wird der Inhaber des Handelsgeschäfts aus den in dem Betriebe geschlossenen Geschäften allein berechtigt und verpflichtet.

3. Die Kommanditgesellschaft wird durch die persönlich haftenden Gesellschafter (nicht etwa durch die Kommanditisten), im Falle der Liquidation durch die Liquidatoren vertreten. §§ 161 ff. HGB.

§ 155. Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

Die Gesellschaften mit beschränkter Haftung werden nach dem Ges. vom 20. April 1892 in der Fassung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 370) vor dem Grundbuchrichter durch die Geschäftsführer vertreten. Diese haben in der durch den Gesellschaftsvertrag bestimmten Form ihre Willenserklärungen kundzugeben und für die Gesellschaft zu zeichnen. Ist nichts darüber bestimmt, so muß die Erklärung und Zeichnung durch sämtliche Geschäftsführer erfolgen. (Zur Zulässigkeit anderweitiger Regelung vgl. RGZ 29 A 95; 42 170.) Die Zeichnung geschieht in der Weise, daß die Zeichnenden zu der Firma der Gesellschaft ihre Namensunterschrift beifügen. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser allein die Gesellschaft¹⁾. Jede Änderung in den Personen der Geschäftsführer, sowie die Beendigung der Vertretungsbefugnis eines Geschäftsführers ist zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden. §§ 35 und 39 a. a. D. Im Falle der Liquidation der Gesellschaft wird diese durch die Liquidatoren vertreten. §§ 66 ff. a. a. D.

§ 156. Die Aktiengesellschaft und die Kommanditgesellschaft auf Aktien.

1. Die Aktiengesellschaft wird durch ihren Vorstand, der aus einer oder mehreren Personen bestehen kann, vertreten. Zu Willens-

¹⁾ Die Eintragung der Belastung eines Grundstücks einer G. m. b. H. zu gunsten des Geschäftsführers kann auf Grund der vom Geschäftsführer selbst namens der Gesellschaft erklärten Eintragungsbewilligung nicht erfolgen (RGZ 37 A 283).

erklärungen, insbesondere zur Zeichnung des Vorstandes für die Gesellschaft, bedarf es der Mitwirkung sämtlicher Mitglieder des Vorstandes, sofern nicht im Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmt ist. Der Vorstand kann jedoch einzelne Mitglieder zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen. Die betreffende Vollmacht, durch die ein Vorstandsmitglied z. B. zu einer Auflassung bevollmächtigt wird, muß von allen Vorstandsmitgliedern, auch dem Mitglied, dem Vollmacht erteilt wird, unterschrieben, und die Unterschriften müssen gerichtlich oder notariell beglaubigt sein (RGGZ 20 A 76). Steht nicht jedem einzelnen Vorstandsmitgliede die selbständige Vertretung der Gesellschaft nach dem Gesellschaftsvertrage zu, so kann durch letzteren bestimmt werden, daß die Vorstandsmitglieder, wenn nicht mehrere zusammen handeln, in Gemeinschaft mit einem Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft befugt sein sollen¹⁾. Auch kann durch den Gesellschaftsvertrag der Aufsichtsrat ermächtigt werden, einzelnen Mitgliedern des Vorstandes die Befugnis zu erteilen, die Gesellschaft allein oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen zu vertreten. Im Falle der Bestellung von Stellvertretern für den Vorstand oder für einzelne Mitglieder des Vorstandes ist Dritten gegenüber die Vertretungsbefugnis der Stellvertreter nicht davon abhängig, daß der Vertretungsfall auch wirklich vorhanden war (RGGZ 26 A 90).

Der Vorstand hat in der Weise zu zeichnen, daß die Zeichnenden zu der Firma der Gesellschaft oder zu der Benennung des Vorstandes ihre Namensunterschrift hinzufügen. Jede Änderung des Vorstandes oder der Vertretungsbefugnis eines Vorstandsmitgliedes, sowie eine vom Aufsichtsrate nach besonderer Ermächtigung einzelnen Vorstandsmitgliedern erteilte Vertretungsbefugnis ist durch den Vorstand zum Handelsregister anzumelden. §§ 231 bis 234 HGB.

Für den Fall der Liquidation bestimmen die §§ 295 ff. HGB das Nähere über die Vertretung der Aktiengesellschaft durch Liquidatoren (vgl. auch RGGZ 46 190 und 194).

2. Die Kommanditgesellschaft auf Aktien wird durch die persönlich haftenden Gesellschafter vertreten. § 320 HGB. Wegen der Liquidation vgl. § 331 a. a. O.

§ 157. Die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften.

Die eingetragenen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften können Eigentum und andere dingliche Rechte an Grundstücken erwerben; sie werden mit Angabe ihrer Firma und ihres Sitzes im Grundbuch eingetragen. Z. B.: Hinterpommerscher Molkerei-Verein, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht in Stolp. § 4 Abs. 1

¹⁾ Hierbei ist vorausgesetzt, daß mehrere Vorstandsmitglieder vorhanden sind (RGGZ 20 A 30).

Art. 2 AllgVfg. Sie werden durch den Vorstand vertreten. Dieser besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Er hat in der durch das Statut bestimmten Form seine Willenserklärungen kundzugeben und für die Genossenschaft zu zeichnen. Weniger als zwei Mitglieder dürfen hierfür nicht bestimmt werden. Ist in dem Statut für Willenserklärungen des Genossenschaftsvorstandes die Zeichnung der Genossenschaftsfirma erfordert, so ist dies eine für die Rechtswirklichkeit der betreffenden Willenserklärungen unerhebliche und im Grundbuchverkehr unbeachtliche Vorschrift. Es genügen die Unterschriften der Vorstandsmitglieder (RGZ 21 A 104). Das Grundbuchamt ist nicht berechtigt, eine nach dem Inhalt der Urkunde von den Vorstandsmitgliedern im Namen der Genossenschaft erklärte, notariell beglaubigte Eintragungsbewilligung deswegen zu beanstanden, weil die Vorstandsmitglieder sie ohne Voranstellung der Firma lediglich mit ihrem Vor- und Zunamen unterzeichnet haben (RGZ 33 A 156).

Ist in dem Statut nichts darüber bestimmt, so muß die Erklärung und Zeichnung durch sämtliche Mitglieder des Vorstandes erfolgen. Die Zeichnung geschieht in der Weise, daß die Zeichnenden zu der Firma der Genossenschaft oder zu der Benennung des Vorstandes ihre Namensunterschrift beifügen. Zum Ausweise des Vorstandes dem Grundbuchrichter gegenüber genügt eine Bescheinigung des Registergerichts, daß die darin bezeichneten Personen als Mitglieder des Vorstandes in das Genossenschaftsregister eingetragen sind. §§ 24 bis 26 des Ges. vom 1. Mai 1889 in der Fassung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369).

Die Vertretung der Genossenschaft kann auch sonstigen Bevollmächtigten¹⁾ oder Beamten der Genossenschaft bei einzelnen geschäftlichen Maßnahmen und für ganze Geschäftskreise zugewiesen werden (RGZ 21 A 106). In diesem Falle bestimmt sich deren Befugnis nach der ihnen erteilten Vollmacht. § 42 a. a. O. Über die Vertretung der Genossenschaft durch Liquidatoren im Falle ihrer Auflösung vgl. §§ 82 ff. a. a. O.

Die eingetragenen Genossenschaften sind juristische Personen im Sinne des Art. 7 § 2 Abs. 1 UGB (RGZ 36 A 156).

§ 158. Prokura und Handlungsvollmacht im Grundbuchverkehr.

1. Die Prokura kann nur von dem Inhaber eines Handelsgeschäfts oder seinem gesetzlichen Vertreter²⁾ und nur durch ausdrückliche Erklärung erteilt werden. Die Erteilung kann an mehrere Personen gemeinschaftlich erfolgen (Gesamtprokura). Der Prokurist kann alle Arten von Geschäften

¹⁾ „Sonstige“ Bevollmächtigte können auch Vorstandsmitglieder sein (RGZ 21 A 106).

²⁾ Der Vormund oder Pfleger eines Inhabers eines Handelsgeschäfts kann Prokura nur mit Genehmigung des Vormundschaftsgerichts erteilen, §§ 1822 Nr. 11, 1897, 1915 BGB, bezuglich der Vater als gesetzlicher Vertreter des minderjährigen Kindes (§ 1643 BGB).

und Rechtshandlungen vornehmen, die der Betrieb eines Handlungsgewerbes mit sich bringt; er kann also z. B. Grundstücke erwerben¹⁾, Hypotheken und Grundschulden abtreten oder verpfänden, Entpfändungs-erklärungen abgeben, Vorrechtseinträgungen bewirken, löschungsfähige Quittungen erteilen u. dgl. Da sich seine Vertretungsmacht auf das gesamte Vermögen des Prinzipals erstreckt, so kann er auch die Löschung einer auf den Familiennamen des Einzelkaufmanns im Grundbuch eingetragenen Hypothek bewilligen (RGZ 37 A 226). Dagegen darf er Grundstücke veräußern und belasten nur, wenn er hierzu besonders ermächtigt^{2) 3)} ist. Bestritten ist die Frage, ob der Procurist beim Erwerbe eines Grundstücks eine Restkaufpreishypothek bestellen kann (verneinend RG 29 A 242, siehe auch oben § 140 Ia S. 306). Einer Belastung des Grundstücks ist die Übertragung von Eigentümerhypotheken oder Eigentümergrundschulden gleichzustellen. Auch hierzu dürfte der Procurist nicht befugt sein.

Der Procurist hat in der Weise zu zeichnen, daß er der Firma seinen Namen mit einem die Procura andeutenden Zusatz beifügt⁴⁾. Die Procura ist jederzeit widerruflich und nicht übertragbar; sie erlischt aber nicht durch den Tod des Inhabers des Handlungsgeschäfts. Die Erteilung und das Erlöschen der Procura, sowie die Erteilung einer Gesamtprocura ist für das Handelsregister anzumelden. §§ 48 ff. HGB. Dem Grundbuchrichter gegenüber weist sich der Procurist durch Vorlegung eines Auszuges aus dem Handelsregister aus.

2. Der Handlungsbevollmächtigte (§ 54 HGB) kann Grundbuchgeschäfte für den Inhaber des Handelsgeschäfts nach Maßgabe der ihm erteilten Handlungsvollmacht vornehmen. Lautet die Vollmacht allgemein auf den Betrieb des Handelsgewerbes, so kann der Bevollmächtigte alle Geschäfte und Rechtshandlungen vornehmen, die der Betrieb eines derartigen Handlungsgewerbes gewöhnlich mit sich bringt; er kann also gegebenenfalls Grundstücke erwerben, Hypotheken abtreten u. dgl. Dagegen kann er ebenso wie der Procurist Grundstücke veräußern und belasten nur, wenn er hierzu besonders bevollmächtigt

¹⁾ Es sei denn, daß der Erwerb des Grundstücks im Austausch gegen ein anderes Grundstück erfolgt (RGZ 43 162).

²⁾ Die besondere Ermächtigung des Procuristen einer Aktiengesellschaft zur Veräußerung von Grundstücken kann allgemein durch die Bestimmung des Gesellschaftsvertrags erteilt werden, daß die Gesellschaft durch ein Vorstandsmitglied und einen Procuristen oder durch zwei Procuristen vertreten wird (RGZ 43 162).

³⁾ Der Procurist einer Zweigniederlassung kann nicht beantragen, eine durch Fusion in das Vermögen einer Aktiengesellschaft übergegangene Hypothek auf die Firma einer Zweigniederlassung umzuschreiben (RGZ 32 A 203).

⁴⁾ Dies ist aber nur eine Ordnungsvorschrift (RGZ 41 175).

ist. § 54 §GB. Dem Grundbuchrichter gegenüber muß er sich durch Vorlegung seiner in der Form des § 29 GBD ausgestellten Vollmacht ausweisen; er kann nicht wie der Prokurist seine Vertretungsbefugnis durch einen Auszug aus dem Handelsregister dartun, weil seine Vollmacht in das Register nicht eingetragen wird.

Der Handlungsbevollmächtigte hat sich bei der Zeichnung jedes eine Procura andeutenden Zufasses zu enthalten; er hat mit einem das Vollmachtsverhältnis ausdrückenden Zufasse zu zeichnen. Der Handlungsbevollmächtigte kann ohne Zustimmung des Inhabers des Handelsgeschäfts seine Handlungsvollmacht auf einen anderen nicht übertragen. §§ 57, 58 §GB.

Siebenter Abschnitt.

Eheliches Güterrecht und erbrechtliche Verhältnisse im Grundbuchverfahren.

A. Eheliches Güterrecht.

§ 159. Das eheliche Güterrecht im Grundbuchverfahren.

I. In der Regel hat der Ehemann Nießbrauch und Verwaltung am Vermögen seiner Ehefrau. § 1363 BGB. Der Grundbuchrichter kann daher solange das Bestehen des Nießbrauchs- und Verwaltungsrechts des Ehemannes annehmen, bis er aus dem Grundbuch oder aus einem Zeugnis des für die Führung des Güterrechtsregisters zuständigen Gerichts ersieht, daß das gesetzliche Recht des Ehemannes nicht besteht oder durch ein anderes Recht ersetzt ist¹⁾. — Aus seinem Nießbrauchs- oder Verwaltungsrecht kann der Ehemann — von Ausnahmen abgesehen — im allgemeinen nicht etwa die Befugnis herleiten, die Frau durch Rechtsgeschäfte zu verpflichten oder über eingebrachtes Gut ohne ihre Zustimmung zu verfügen. § 1375 BGB. Deshalb kann z. B. auf Grund seiner Eintragungsbewilligung die Eintragung einer Hypothek auf dem zum eingebrachten Gute gehörigen Grundstück einer im gesetzlichen Güterstand lebenden Ehefrau nur erfolgen, wenn die Zustimmung der Frau in der Form des § 29 GBD nachgewiesen ist (RGZ 37 A 286). Streitig ist, ob der Mann zur Bewilligung einer Vormerkung befugt ist (vgl. RGZ 29 A 150). Die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gilt nicht als Verfügung über das Grundstück (RGZ 47 260).

¹⁾ Wird durch eine einstweilige Verfügung die Verwaltung und Ausnützung des Mannes an dem eingebrachten Gut der Frau einstweilen aufgehoben, so darf bis zur Entscheidung des Hauptprozesses oder der Aufhebung der einstweiligen Verfügung die Frau ohne Einwilligung des Mannes über ihr eingebrachtes Gut verfügen (RGZ 40 136).

Andererseits ist auch die Einwilligung des Mannes erforderlich, wenn seine Ehefrau über ihr gehörige Grundstücke, Hypotheken, Grundschulden usw. verfügen will. § 1395 BGB. Auch dann, wenn die Ehefrau vor ihrer Verheiratung widerrufliche Vollmacht zu einem Grundstücksverkauf erteilt hatte und der Kaufvertrag auf Grund der Vollmacht nach Eingehung der Ehe abgeschlossen wurde, kann die Auflassung nicht ohne Zustimmung des Mannes erfolgen (RG 80 247). Hat ferner eine unverheiratete Grundstückseigentümerin die Eintragung einer Hypothek auf ihr Grundstück in bindender Weise bewilligt, wird aber der Eintragungsantrag bei dem Grundbuchamt erst gestellt, nachdem sie eine Ehe mit dem gesetzlichen Güterstande geschlossen hat, so kann gleichfalls die Eintragung der Hypothek nur mit Einwilligung des Mannes erfolgen (RGZ 37 A 289).

Der Grundbuchrichter darf sich aber nicht mit der Tatsache begnügen, daß der Mann überhaupt eine zustimmende Erklärung abgegeben hat. Er muß vielmehr den Nachweis fordern, daß die Zustimmung auch durch Erklärung gegenüber der Frau oder dem anderen Teile wirksam erfolgt ist; denn eine nicht so erklärte Zustimmung ist nach § 182 Abs. 1 BGB unwirksam¹⁾. Die nachträgliche Zustimmung kann die Unwirksamkeit nicht immer beseitigen. So ist z. B. nach § 1398 BGB ein einseitiges Rechtsgeschäft, durch das die Frau ohne Einwilligung des Mannes über eingebrachtes Gut verfügt, z. B. eine Entpfändungserklärung oder Löschungsbewilligung bezüglich einer für sie eingetragenen Hypothek, unwirksam, da es der vorherigen Zustimmung des Mannes bedarf; die nachträgliche Genehmigung des Mannes kann die Nichtigkeit dieses einseitigen Rechtsgeschäftes nicht heilen.

Dieser strenge Grundsatz wird aber in der Praxis durch besondere Verhältnisse häufig gemildert. So ist z. B. der Notar oft ermächtigt, die fehlende Zustimmung für die Beteiligten entgegenzunehmen, so daß sie mit dem Eingange bei ihm wirksam geworden ist (RGZ 24 A 235; RG 54 385).

Hat ferner z. B. in einer notariellen Verhandlung zunächst die Ehefrau die Löschung bewilligt, dann der Mann diese Bewilligung genehmigt und demnächst der Eigentümer die Löschung beantragt, so ist, wenn der Notar Ausfertigung der Verhandlung zu den Grundakten lediglich mit dem Antrag auf Löschung einreicht, hierin die Abgabe der Löschungsbewilligungserklärung der Frau auch gegenüber dem Grundbuchamte zu finden und die von dem Manne in der Verhandlung erteilte

¹⁾ Das Oberste Landgericht München (RGZ 27 A 305) hält dafür, daß statt der Erklärung eine Betätigung des Genehmigungswillens des Mannes genüge und darin liege, daß der Mann seine Genehmigungserklärung in öffentlicher Form habe beurkunden lassen, damit sie dem Grundbuchamt vorgelegt werde und dieses den genehmigten Rechtsakt eintrage. Dagegen Güthe Anm. 48 zu § 19 S. 405).

Genehmigung als Einwilligung in diese letztere Erklärung der Frau zu erachten (RGZ 23 A 240; 24 A 216; 25 A 273).

Handelt es sich um eine Verfügung zugunsten des Mannes, nicht um einen Eingriff in sein Verwaltungs- und Nutznießungsrecht, so z. B. um die teilweise Aufgabe der vom Manne für das Eingebachte bestellten Sicherheit, so ist die Genehmigung nicht erforderlich (RGZ 23 A 241).

Das gleiche gilt, wenn die Ehefrau Grundstücke, Hypotheken usw.¹⁾ erwirbt (RGZ 30 A 207; 31 A 297); auch bedarf es der Genehmigung dann nicht, wenn die Ehefrau beim Erwerbe eines Grundstücks für das gestundete Kaufgeld mit dem Kaufgrundstück Hypothek bestellt (RG 69 177; RGZ 26 A 283; vgl. jedoch oben § 140, S. 306). Eine von der Frau ausgestellte Quittung bedarf aber der Zustimmung des Mannes (RGZ 40 148).

Ausnahmen gelten auch unter Umständen bei Krankheit oder Abwesenheit des Mannes. § 1401 BGB. Auch kann die Zustimmung des Mannes in gewissen Fällen durch die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts ersetzt werden. § 1402 BGB. Endlich kann auch die Frau, wenn sie selbst zum Vormund oder Pfleger ihres Mannes bestellt ist, zu Rechtsgeschäften über eingebrachtes Gut, zu denen nach §§ 1395 ff. BGB die Einwilligung oder Genehmigung des Mannes erforderlich ist, diese sich selbst erteilen und bedarf es der Bestellung eines (anderen) Pflegers nicht (RGZ 27 A 166).

Ob der Ehemann seiner Ehefrau zur Verwaltung des eingebrachten Gutes Generalvollmacht erteilen kann, ist zweifelhaft. Unter Umständen wird man dies zulassen müssen. Alsdann kann die Ehefrau zu ihren Verfügungen namens des Ehemannes selbst die nach § 1395 ff. BGB erforderlichen Zustimmungserklärungen abgeben (RGZ 51 205).

II. Behauptet ein Beteiligter, daß das gesetzliche Nießbrauchs- und Verwaltungsrecht des Mannes nicht bestehe, so muß der Nachweis über das bestehende Güterrecht durch ein Zeugnis des zuständigen Registergerichts erbracht werden. § 34 GBD. Das Zeugnis muß, da inzwischen der Güterstand geändert sein kann, entweder neuesten Datums sein oder, wenn es ein älteres ist, mit einer Bescheinigung gemäß § 162 FGG versehen sein. Der Grundbuchrichter hat die Rechtswirkksamkeit des vom Registerrichter bezeugten Güterrechts nicht zu prüfen. In den Fällen, in denen das Grundbuchamt zugleich das Registergericht ist, genügt statt des Zeugnisses die Bezugnahme auf das Register; der Grundbuchrichter hat dann das Register einzusehen. § 35 GBD. Der Vorlegung der Heirats-

¹⁾ Handelt es sich um eine Hypothek an einem dem Manne gehörigen Grundstück, so erlischt das Zinsrecht nicht dadurch, daß dem Manne die Nutznießung zusteht (RGZ 47 194). Dagegen hält das RG nicht für zulässig die Eintragung einer Hypothek, die der Ehemann seiner Frau für eine verzinsliche Forderung einräumt (RGZ 40 140); vgl. jedoch RGZ 37 A 293.

urkunde neben dem Zeugnis bedarf es nicht, da eine Eintragung in das Güterrechtsregister erst nach Abschluß der Ehe erfolgen kann und daher durch die Eintragung die Eheschließung bewiesen wird. Die Ersetzung des Zeugnisses gemäß § 34 BGB durch andere Mittel ist nicht ausgeschlossen. Vor allem wird durch Vorlegung eines gerichtlichen oder notariellen Ehevertrags dem Grundbuchamt nicht nur die Entstehung des durch den Ehevertrag begründeten ehelichen Güterrechts, sondern auch das Fortbestehen dieses Güterrechts trotz erheblicher Zwischenzeit so lange nachgewiesen, bis sich bestimmte Anhaltspunkte für eine Aufhebung oder Änderung des Güterrechts ergeben (RGZ 39 A 180). Das Grundbuchamt ist nicht berechtigt, die Eintragung des güterrechtlichen Verhältnisses in das Güterrechtsregister zu fordern (RGZ 30 A 169).

III. An ehelichen Güterrechtsverhältnissen können neben dem unter I erwähnten regelmäßigen Nießbrauchs- und Verwaltungsrecht des Mannes besonders in Betracht: das Vorbehaltsgut der Frau, die Gütertrennung, die allgemeine Gütergemeinschaft, die Errungenschafts- und die Fahrnisgemeinschaft, sowie die Rechtsverhältnisse nach Scheidung der Ehe.

a) Besteht Gütertrennung oder handelt es sich um Vorbehaltsgut der Frau¹⁾, so kann diese ohne Zustimmung ihres Ehemannes verfügen. Gütertrennung tritt zwischen Ehegatten u. a.²⁾ ein, wenn das Nießbrauchs- und Verwaltungsrecht des Mannes durch Ehevertrag ausgeschlossen wird, ohne daß die Güterrechtsverhältnisse anderweit geregelt werden; ferner wenn der Mann für tot erklärt oder der Konkurs über sein Vermögen verhängt ist. §§ 1436, 1419, 1420 BGB.

b) Bei der allgemeinen Gütergemeinschaft, die durch Ehevertrag begründet werden kann, steht die Verwaltung, Verfügung und Vertretungsbefugnis bezüglich des gütergemeinschaftlichen Vermögens dem Manne zu. § 1443 BGB. Deshalb kann der Mann Verträge zum Zwecke der Erwerbung von Sachen und Grundstücken für das gütergemeinschaftliche Vermögen schließen. Erwirbt also z. B. der Mann durch Kauf ein Grundstück für das Gesamtgut, so bedarf er hierzu nicht der Genehmigung der Frau, selbst wenn er für das gestundete Kaufgeld das gekaufte Grundstück verpfändet. Letzteres ist streitig. (Vgl. RG 69 177; RGZ 21 A 316; vgl. oben S. 340).

Dagegen bedarf der Mann zu den in den §§ 1444 bis 1446 BGB bezeichneten Rechtsgeschäften der Genehmigung der Frau; insbesondere bedarf hiernach der Mann der Zustimmung der Frau, wenn er ein zu dem Gesamtgute gehörendes Grundstück veräußern

¹⁾ Die Eintragung der Vorbehaltsgutseigenschaft einer Hypothek ist unzulässig (RGZ 38 A 211).

²⁾ Vgl. auch die Fälle der §§ 1364, 1418 BGB.

oder belasten will. § 1445 BGB¹⁾). Eine Verfügung über ein Grundstück im Sinne des § 1445 BGB liegt aber nicht vor, wenn eine Rangänderung, eine Abtretung oder Löschung von Hypotheken in Frage steht; zu solchen Rechtshandlungen bedarf der Mann also nicht der Zustimmung der Frau (RGZ 22 A 134), wenn nicht einer der in den §§ 1444, 1446 BGB erwähnten Ausnahmefälle vorliegt. Nicht erforderlich ist hierbei, daß die Zustimmungserklärung seitens des Ehemannes zugleich namens der Ehefrau abgegeben wird; denn die von dem ausschließlich verfügungsberechtigten Ehemann in eigenem Namen erklärte Zustimmung hat die rechtliche Wirkung, daß dadurch zugleich die Zustimmung der Ehefrau erjezt wird. Hiernach kann der Mann in einem Rechtsstreite, der sich auf ein zum Gesamtgute gehöriges Grundstück bezieht, ohne Einwilligung der Frau durch einen Prozeßvergleich über dieses Grundstück nicht verfügen. Ebenso bedarf es, wenn im Wege der Grundbuchberichtigung eine Grundgerechtigkeit auf ein im Miteigentum eines Ehepaares kraft allg. Güterg. des BGB stehendes Grundstück eingetragen werden soll, der Bewilligung beider Eheleute, wenn die Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht nachgewiesen ist (RGZ 40 157). Als eine Verfügung über das Grundstück gilt auch die Erhöhung des Zinsfußes einer Hypothek, nicht aber die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung (RGZ 38 A 317; 47 260). Hat der Mann allein die Umschreibung einer zum Gesamtgute gehörigen Hypothek bewilligt, so kann der Grundbuchrichter bei der Prüfung der Vertretungsmacht des Mannes zu dieser Verfügung auf Grund des § 1446 BGB den Nachweis fordern, daß die Abtretung und Umschreibung nicht zum Zwecke der Erfüllung eines ohne Zustimmung der Ehefrau erteilten Schenkungsversprechens diene oder daß die Ehefrau in die Umschreibungsbewilligung eingewilligt habe (RGZ 23 A 130). Der Nachweis verlangt nicht die besonderen Formen des § 29 GBD; vgl. unten zu c.

Dagegen muß aus dem vollstreckbaren Schuldanerkenntnis, das der Mann ausgestellt hat, wenn die formalen Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung erfüllt sind, die Vollstreckung in das Gesamtgut, insbesondere auch durch Eintragung einer Sicherungshypothek, zugelassen werden. Das Grundbuchamt darf die Ein-

¹⁾ Dies schließt die Befugnis des in allgemeiner Gütergemeinschaft lebenden Mannes nicht aus, über den zum Gesamtgute gehörenden Anteil an einer Erbschaft ohne Einwilligung der Frau auch dann zu verfügen, wenn zu der Erbschaft ein Grundstück gehört (RGZ 27 A 30) (fr.).

²⁾ Unter den Begriff der Belastung fällt auch die Bewilligung einer Vormerkung (RGZ 29 A 150).

tragung nicht deshalb ablehnen, weil das Schulbanerkenntnis und die darauf erfolgende Eintragung gegen die Verfügungsbeschränkungen der §§ 1444 bis 1446 BGB verstießen. (RGZ 32 A 273). Dies gilt auch für die Vollziehung einer einstweiligen Verfügung (RGZ 29 A 150).

Mit Eintritt der Gütergemeinschaft werden Grundstücke, Hypotheken usw. des Mannes oder der Frau gemeinschaftlich, ohne daß es einer besonderen Übertragung bedürfte. § 1438 BGB. Da aber infolge der eingetretenen Rechtsänderung das Grundbuch unrichtig geworden ist, so kann jeder Ehegatte nach § 1438 Abs. 3 BGB vom anderen die zur Umschreibung der Grundstücke, Hypotheken usw. auf den Namen beider Ehegatten nach § 894 BGB erforderliche Bewilligung verlangen; vgl. oben § 67. Die nach § 22 Abs. 2 GBD erforderliche Zustimmung der Frau zu ihrer Eintragung als Gesamthänderin kann nicht von dem Ehemann kraft seines Verwaltungsrechts erklärt werden (RGZ 40 153).

Bei der Umschreibung im Grundbuch ist nach § 48 GBD zu vermerken, daß das Gemeinschaftsverhältnis auf der allgemeinen Gütergemeinschaft beruht; vgl. oben § 67 (RGZ 20 A 188).

Solange die Berichtigung nicht erfolgt ist, sind Dritte beim Erwerb vom Ehemann (ob auch beim Erwerb von der Ehefrau, ist streitig, aber wohl anzunehmen) gegen die Wirkungen des ihnen nicht bekannten Güterstandes der Ehegatten gemäß §§ 892, 893 BGB geschützt, und daraus entsteht für den anderen Ehegatten eine Gefährdung des ihm an dem eingetragenen Recht als Bestandteil des Gesamtgutes zustehenden Anteilsrechts. Der Grundbuchrichter darf aber nicht von Amtes wegen dieser Gefährdung vorbeugen und nicht die auf Grund eines rechtswirksamen Erwerbsgeschäfts beantragte Eintragung wegen des auf dem Güterstande beruhenden Rechtes des anderen Ehegatten verweigern. Es ist vielmehr Sache des Ehegatten, die dem bestehenden Güterstand entsprechende Berichtigung des Grundbuchs herbeizuführen (RGZ 27 A 303 [Oberstes Landesgericht München]).

Das Grundbuchamt darf die Entgegennahme der Auflassung eines Grundstücks an die gütergemeinschaftliche Ehefrau nicht deshalb ablehnen, weil die Zustimmung des Ehemannes zu Vertrag und Auflassung fehlt (RGZ 30 A 207). Die Frau kann ohne Zustimmung des Mannes ein Grundstück für die Gütergemeinschaft erwerben. Liegt der Auflassung ein gültiger Vertrag zugrunde, so ist dieser allerdings nicht unter allen Umständen durch die Auflassung an die Frau erfüllt (RGZ 31 A 297).

Unzulässig ist es, eine Hypothek auf den Namen einer in allgemeiner Gütergemeinschaft lebenden Ehefrau mit dem Ver-

merkt einzutragen, daß die Hypothek zum Vorbehaltsgut der Frau gehöre (RGZ 38 A 211).

Zu beachten ist, daß bei Fortsetzung der Gütergemeinschaft im Falle des § 1483 BGB der Anteil des verstorbenen Ehegatten am Gesamtgut nicht zum Nachlasse gehört; es kann also ein zum Gesamtgut gehörendes, noch auf den Namen der beiden Ehegatten eingetragenes Grundstück von dem überlebenden Ehegatten erst aufgelassen werden, nachdem zuvor gemäß § 40 GBO die Abkömmlinge in das Grundbuch mit dem Vermerk eingetragen sind, daß der überlebende Ehegatte mit ihnen die Gütergemeinschaft fortsetzt (RGZ 27 A 258).

Bei fortgesetzter Gütergemeinschaft ist der überlebende Ehegatte befugt, ohne Zustimmung der Kinder den Zinsfuß einer auf einem Gesamtgutgrundstück der Gütergemeinschaft lastenden Buchhypothek zu erhöhen und die Erteilung eines Hypothekenbriefes zu bewilligen (RGZ 38 A 317 [OLG Hamburg]).

Wenn im Falle der fortgesetzten Gütergemeinschaft nach westfälischem Güterrecht die Kinder bei Aufhebung der Gütergemeinschaft durch Schichtung auf ihr Teilnahmerecht an der Gemeinschaft verzichten, so erlangt der überlebende Elternteil nur durch Auflassung Eigentum an den zum bisherigen Gesamtgut gehörenden Grundstücken. Dies gilt auch nach dem BGB (RGZ 31 A 373 [OLG Hamm]; 36 A 200).

Nach § 1484 BGB kann der überlebende Ehegatte die Fortsetzung der Gütergemeinschaft ablehnen. Alsdann ist der Anteil des verstorbenen Ehegatten am Gesamtgut Bestandteil seines Nachlasses. Für den Beginn der in den §§ 1484, 1944 BGB vorgesehenen Frist zur Ablehnung der fortgesetzten Gütergemeinschaft ist die Verkündung einer Verfügung von Todes wegen des verstorbenen Ehegatten ohne Bedeutung (RGZ 51 168).

- c) Über die Rechtsverhältnisse bei der Errungenschafts- und Fahrnisgemeinschaft vgl. Güthe Ann. 34ff. zu § 34 GBO.

Eine für Ehegatten in Fahrnisgemeinschaft eingetragene Hypothek kann auf Grund einer Löschungsbewilligung des Mannes ohne Einwilligung der Frau nur gelöscht werden, wenn nachgewiesen ist, daß die Aufhebung der Hypothek keine Schenkung ist. Dieser Nachweis ist nicht an die Form des § 29 GBO gebunden. Das Grundbuchamt hat alle ihm beigebrachten Beweismittel zu würdigen und nach pflichtmäßigem Ermessen unter Berücksichtigung allgemeiner Erfahrungssätze zu entscheiden, ob der Nachweis geführt ist (RGZ 35 A 209; 38 A 212).

- d) Über die Übergangsbestimmungen, die für die vor dem 1. Januar

1900 geschlossenen Ehen gelten, vgl. Güthe Anm. 3, 13, 34, 42, 49 zu § 34 GBD, Art. 200 GGWB, Art. 44 ff. UGBWB¹⁾.

- e) Mit der Scheidung der Ehe erlöschen die Rechte des Mannes am Vermögen seiner Ehefrau. Eine rechtskräftig geschiedene Frau kann daher im Grundbuchverkehr stets ohne Zuziehung ihres früheren Ehemannes auftreten; jedoch wird sie zum Nachweise der Scheidung das mit Rechtskraftattest versehene Scheidungsurteil dem Grundbuchrichter vorzulegen haben.

B. Stellung der Erben im Grundbuchverfahren.

§ 160. Legitimation der Erben durch Erbschein und Testament. Brugnis bei fortgesetzter Gütergemeinschaft.

1. Nach § 36 GBD wird der Nachweis der Erbfolge dem Grundbuchrichter in der Regel erbracht durch einen vom zuständigen Nachlassgericht ausgestellten Erbschein (§§ 2353 ff. BGB). Darunter ist nur ein gemäß § 2353 oder § 2369 BGB von einem deutschen Gericht erteiltes Zeugnis zu verstehen (RGZ 36 A 162). Es muß eine Ausfertigung des Erbscheins vorgelegt werden; die Vorlegung einer beglaubigten Abschrift genügt in der Regel nicht zum Ausweise des Erben; denn ein Erbschein, von dem nur eine beglaubigte Abschrift vorgelegt wird, kann schon eingezogen und deshalb kraftlos sein (RGZ 26 A 92). Werden zum Nachweise der Erbfolge ein Erbschein und das ihm zugrunde liegende Testament vorgelegt, so ist nur der Inhalt des Erbscheins für den Grundbuchrichter maßgebend. Ist der Erbschein unverständlich, so ist dem Antragsteller nach § 18 GBD eine Frist zu setzen, um beim Nachlassgericht die Erteilung eines anderen Erbscheins zu erwirken (RGZ 34 A 227). Wird ein Erbschein vorgelegt, so darf das Grundbuchamt die Verfügungsbefugnis der in ihm genannten Erben nicht deshalb beanstanden, weil das Testament, auf Grund dessen die vorgelegte Bescheinigung erteilt ist, wegen Verletzung einer Formvorschrift nichtig ist (RGZ 37 A 249). Andererseits ist das Grundbuchamt an den Erbschein nicht gebunden, wenn ihm neue Tatsachen, die der Richtigkeit des Erbscheins entgegenstehen, bekannt geworden sind, von denen es annehmen muß, daß das Nachlassgericht angesichts ihrer den Erbschein nicht aufrechterhalten würde (RGZ 45 252).

Ist der Erblasser vor dem 1. Januar 1900 verstorben, so kommt § 36 GBD nicht zur Anwendung; es bewendet dann bei dem bisherigen Rechte.

¹⁾ Die Befugnis des die westfälische Gütergemeinschaft fortsetzenden Ehegatten, über das gemeinschaftliche Vermögen selbständig durch Übertragungsvertrag zu verfügen, erstreckt sich auf einen Übertragungsvertrag mit einem Schwiegerkinde grundsätzlich nicht (RGZ 45 241).

Die Vorschrift, daß bei Übertragung des gütergemeinschaftlichen Vermögens auf eins der Kinder der Schickteil der übrigen Kinder zu wahren ist, verleiht letzteren nur einen persönlichen Geldanspruch (RGZ 45 332).

Nach dem dann zur Anwendung kommenden § 51 Preuß. GBD vom 5. Mai 1872 kann der Nachweis der Erbfolge außer durch eine Erbbescheinigung nach dem Preuß. Ges. vom 12. März 1869 (GS S. 473) und ein öffentliches Testament auch durch ein Privattestament geführt werden; nur muß die Echtheit desselben durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden gemäß § 33 Preuß. GBD dargetan werden¹⁾.

II. An Stelle des Erbscheins genügt zum Nachweise des Erbrechts auch eine Verfügung von Todes wegen (Testament, Erbvertrag), die in einer öffentlichen Urkunde enthalten ist. Eine solche öffentliche Urkunde liegt vor, wenn das Testament vor einem Richter oder Notar errichtet ist; diese Errichtung kann in der Weise erfolgen, daß der Erblasser dem Richter oder Notar seinen letzten Willen mündlich erklärt oder eine Schrift offen oder verschlossen mit der mündlichen Erklärung übergibt, daß sie seinen letzten Willen enthalte. § 2238 BGB. In einem solchen Falle nimmt der Nachlassrichter oder Notar über die Errichtung des Testaments ein Protokoll auf, verschließt dies Protokoll nebst Anlagen, insbesondere im Falle der Errichtung durch Übergabe einer Schrift, nebst dieser Schrift mit dem Amtssiegel, versieht es mit einer das Testament näher bezeichnenden Aufschrift und bringt es in die besondere amtliche Verwahrung des Gerichts. §§ 2240, 2246 BGB. Einem solchen Testament steht gleich ein vom Gemeindevorsteher gemäß § 2249 BGB (RGZ 24 A 88) und ein gemäß § 2250 a. a. O. an abgesperrten Orten sowie ein während einer Seereise nach § 2251 a. a. O. errichtetes Testament; jedoch ist die Wirkung dieser Testamente zeitlich beschränkt²⁾.

Ein privatschriftlich gemäß § 2231 Nr. 2 BGB errichtetes Testament reicht niemals zum Ausweis der Erben im Grundbuchverkehr aus. § 36 GBD. Vielmehr ist ein Erbschein zu erfordern. Dies gilt selbst dann, wenn das privatschriftliche Testament auf Verlangen des Erblassers gemäß § 2248 BGB in amtliche Verwahrung genommen ist; denn dieses Testament bleibt trotz der amtlichen Ver-

¹⁾ RGZ 25 A 123. Hiermit steht anscheinend RGZ 27 A 108 in Widerspruch; denn hier wird angenommen, daß die §§ 29, 36 GBD auch auf die vor dem 1. Januar 1900 eingetretenen Erbfälle Anwendung finden. Es wird deshalb ein nach ausländischem Recht im Auslande wirksam errichtetes eigenhändiges Testament, das vermöge der nach dem Tode des Erblassers durch dessen Angehörige bei der zuständigen ausländischen Behörde formell bewirkten Niederlegung nach ausländischem Rechte die Vermutung der Echtheit erhält, nicht für eine Urkunde erachtet, die als Unterlage für eine Eintragung dienen kann.

²⁾ Wegen der Form der vor dem 1. Januar 1900 errichteten Testamente vgl. Art. 214 GG BGB. Ein unter der Herrschaft des NR dem Vorbehalt im Testament gemäß außergerichtlich errichteter Nachzettel hat, wenn der Erblasser nach dem Inkrafttreten des BGB gestorben ist, trotz gleichzeitiger Eröffnung und Ausfertigung mit dem Testament für den Grundbuchverkehr nicht die Bedeutung einer öffentlichen Urkunde (RGZ 35 A 202).

wahrung, und wenn es auch später vom Nachlassgericht eröffnet und ausgefertigt wird, ein privatschriftliches, und bietet den in ihm eingefetzten Personen dem Grundbuchrichter gegenüber keine ausreichende Legitimation (RGZ 25 A 278). Wenn neben einer in einer öffentlichen Urkunde enthaltenen Verfügung von Todes wegen ein vom Nachlassgericht verkündetes privatschriftliches Testament vorliegt, ist das Grundbuchamt nicht berechtigt, in eine Würdigung des Inhalts des privatschriftlichen Testaments einzutreten und je nach dem Ergebnis seiner Erwägungen den Nachweis der Erbfolge für geführt oder für nicht geführt anzusehen (RGZ 37 A 245).

Soll der Nachweis des Erbrechts durch ein öffentliches Testament usw. geführt werden, so muß dem Grundbuchrichter die letztwillige Verfügung und das vom Nachlassgericht über die Eröffnung der Verfügung aufgenommene Protokoll (§§ 2260, 2273, 2300 BGB) in Ausfertigung oder beglaubigter Abschrift vorgelegt werden¹⁾. Befinden sich die Urschriften dieser Urkunden bei den Akten desselben Gerichts, wenn auch einer anderen Abteilung, so genügt eine Bezugnahme auf diese Akten (RGZ 20 A 289; vgl. § 35 Abs. 2 AllgBf). In diesem Falle hat der Grundbuchrichter die Testamentsakten einzusehen und durch einen Vermerk in den Grundakten auf die als eine Ergänzung ihrer anzusehenden Testamentsakten hinzuweisen (RGZ 20 A 292). Der Grundbuchrichter kann aber die Vorlegung eines Erscheins verlangen²⁾, wenn er die Erbfolge durch die vorgelegten Urkunden nicht für nachgewiesen hält, z. B. wenn die Rechtsgültigkeit des Testaments und der Erbesetzung zweifelhaft oder die Anfechtbarkeit des Testaments gemäß § 2079 BGB aktenkundig (RGZ 29 A 159), wenn die Erbfolge nach ausländischem Rechte zu beurteilen ist (RGZ 36 A 162), wenn in der eine Nacherbfolge anordnenden letztwilligen Verfügung die Nacherben nicht mit derjenigen Bestimmtheit, die zur Beschaffung der Legitimation erforderlich ist, bezeichnet worden sind (RGZ 23 A 127; 24 A 88; 25 A 151), wenn das öffentliche Testament nicht für sich allein, sondern nur in Verbindung mit anderen öffentlichen Urkunden das Erbrecht beweist, wenn das Grundbuchamt etwa prüfen müßte, ob einer von mehreren Testamentserben vor dem Erblasser gestorben und sein Erbteil den neben ihm eingefetzten Erben angewachsen ist (RGZ 38 A 225), und dergleichen. Liegen aber keine auf konkrete Tatsachen gegründete Zweifel vor, so kann der Grundbuchrichter einen Erb-

¹⁾ Dies gilt auch, gleichviel ob das für das Erbrecht maßgebende ausländische Recht die Eröffnung einer Verfügung von Todes wegen kennt oder nicht (RGZ 36 A 162).

²⁾ Das Grundbuchamt hat natürlich nicht etwa nach seinem Ermessen endgültig darüber zu bestimmen, ob ein Erscheinen beizubringen ist; eine solche Entscheidung unterliegt vielmehr auch der Nachprüfung in den Rechtsmittelinstanzen (RGZ 24 A 88).

schein nicht verlangen (RGZ 29 A 159)¹⁾. Dagegen können die Beteiligten in allen Fällen, also auch wenn ein in einer öffentlichen, die Erbfolge zweifelsfrei dartuenden Urkunde enthaltenes Testament errichtet ist, statt des Testaments einen Erbschein zum Nachweis des Erbrechts vorlegen.

Zu beachten ist noch, daß sich die Erbfolge in deutsche Liegenschaften grundsätzlich nach deutschem Recht regelt (RG 78 48).

III. Das Bestehen der fortgesetzten Gütergemeinschaft (§§ 1483 ff. BGB) kann nach § 36 Abs. 2 GBD dem Grundbuchrichter gegenüber nur durch ein nach § 1507 BGB vom Nachlaßgericht dem überlebenden Ehegatten erteiltes Zeugnis geführt werden²⁾.

Beispiel:

Die Witwe Krause in Lobau will nach dem Tode ihres Ehemannes, mit dem sie in Gütergemeinschaft gelebt hat, mit ihren Söhnen Oskar und Richard in fortgesetzter Gütergemeinschaft verbleiben und dies auf dem Nachlaßgrundbuche vermerken lassen. Sie stellt daher bei dem Grundbuchamt unter Überreichung des ihr nach § 1507 BGB vom Nachlaßgericht erteilten Zeugnisses den Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs³⁾. Die in die Spalten 1 bis 3 der ersten Abteilung zu bewirkenden Eintragungen lauten:

- Sp. 1. Witwe Ottilie Krause geborene Hader in Lobau in fortgesetzter Gütergemeinschaft mit ihren Söhnen Oskar und Richard Krause, beide in Lobau.
- Sp. 2. 1 bis 5.
- Sp. 3. Auf Grund des Zeugnisses des Amtsgerichts in Lobau vom 15. März 1922 eingetragen am 14. April 1922.

IV. Soll bei einem Grundstück, einem Erbbaurecht, einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, die zu dem Gesamtgut einer ehelichen Gütergemeinschaft oder einer fortgesetzten Gütergemeinschaft gehört, ein Beteiligter, auf den das Recht bei der Auseinandersetzung⁴⁾ übertragen ist, als neuer Eigentümer usw. eingetragen werden, so kann dies auf Grund eines von dem zuständigen Amtsgericht erteilten Zeugnisses geschehen. § 38 GBD; Art. 10 AGGBD.

V. Beim Güterstande des märkischen Provinzialrechts hört der überlebende Ehegatte mit der Wahl der Rücknahme des eigenen Vermögens nicht auf, Erbe des erstverstorbenen zu sein; die Nachlaßgegenstände fallen jedoch ohne weiteres in das Alleineigentum der anderen Erben. Für den Grundbuchverkehr genügt zum Nachweise des Eigentums-

¹⁾ Wegen unbegründetes Einfordern des Erbscheins ist Beschwerde zulässig (RGZ 24 A 88). Zur Anstellung besonderer Ermittlungen über den Willen des Erblassers oder über tatsächliche Verhältnisse ist der Grundbuchrichter nicht verpflichtet (RG 54 344; RGZ 24 A 221; 24 A 233; 38 A 225).

²⁾ § 1507 enthält mittelbar auch die Pflicht des Nachlaßgerichts, erforderlichenfalls ein Negativzeugnis darüber auszustellen, daß die Fortsetzung der Gütergemeinschaft nicht eingetreten ist (RGZ 45 246).

³⁾ Der Antrag muß in der Form des § 29 GBD gestellt sein; vgl. oben § 74.

⁴⁾ §§ 1471 ff., 1546 ff., 1497 ff. BGB.

übergangenes allen Erben erteilter Erbschein, in dem bezeugt wird, daß der überlebende Ehegatte Erbe ohne Anteil am Nachlasse sei (RGZ 35 A 213).

§ 161. Die Nacherbschaft.

Sehr häufig wird in Testamenten ein Erbe in der Weise eingesetzt, daß dieser erst Erbe wird, nachdem zunächst ein anderer Erbe geworden ist (Nacherbe). § 2100 BGB. Besonders die wechselseitigen Testamente unter Ehegatten werden vielfach dahin gefaßt, daß der überlebende Ehegatte Vorerbe und die aus der Ehe hervorgegangenen Kinder Nacherben sein sollen. Häufig wird auch das Nacherbrecht der Kinder dadurch beschränkt, daß sie sich nach der Bestimmung der Erblasser mit dem begnügen müssen, was von der Erbschaft nach dem Tode des überlebenden Ehegatten noch übrig sein wird. § 2137 Abs. 1 BGB. Man spricht in letzterem Falle von befreiten Vorerben.

Der Grundbuchrichter muß, wenn nicht der Nacherbe hierauf verzichtet (RG 61 232; RGZ 29 A 163; 40 213), nach § 52 GBD in allen Fällen, in denen er den Vorerben als Eigentümer, Hypothekengläubiger usw. in das Grundbuch einträgt, ohne besonderen Antrag von Amts wegen¹⁾ die Eintragung des Nacherbrechts verfügen. Ist der Vorerbe befreit, so ist dies bei der Eintragung zum Ausdruck zu bringen (RGZ 23 A 127), indem entweder bei dem Rechte des Vorerben vermerkt wird, daß dieser in der Verfügung über den Nachlaß nicht beschränkt ist, oder bei dem Rechte der Nacherben angegeben wird, daß die Nacherben sich mit dem begnügen müssen, was von der Erbschaft beim Tode des Vorerben noch übrig sein wird. Vgl. auch RGZ 40 195.

Auch der unter einer aufschiebenden Bedingung (z. B. für den Fall der Wiederverheiratung des Vorerben) eingesetzte Nacherbe ist bei Eintragung des Vorerben mit seinem Rechte zugleich in das Grundbuch einzutragen (RGZ 33 A 176), desgleichen der Ersatznacherbe (RGZ 43 304 [DVG Rostock], a. M. RGZ 35 A 215). Das Nacherbenrecht der vom Erblasser testamentarisch errichteten und zum Nacherben eingesetzten Stiftung ist von Amts wegen bei dem Recht des Vorerben selbst dann zu vermerken, wenn die Stiftung noch nicht genehmigt ist (RGZ 28 A 85).

Die in den §§ 52, 53 GBD angeordneten Vermerke dürfen nur eingetragen werden, wenn ihre Richtigkeit dem Grundbuchrichter durch Vorlegung geeigneter Urkunden (Erbschein, letztwillige Verfügung) nachgewiesen ist; bloße Erklärungen der Beteiligten genügen nicht (RGZ 40 190).

Gegen eine Eintragung auf Grund des § 52 GBD ist die Beschwerde mit dem Ziele der Beseitigung der Eintragung zulässig (RGZ 34A 237). Dagegen kommt die Eintragung eines Widerspruchs nicht in Frage (RGZ 34A 236).

¹⁾ Ein Antrag dahingehend, nur das Recht des Vorerben einzutragen, ist zurückzuweisen.

Das Recht des Nacherben kann nicht mehr eingetragen werden, wenn der Fall der Nacherbfolge bereits eingetreten ist (RGZ 49 177; 50 160).

Die Vorschrift des § 52 GBD gilt auch für die Fälle, in denen es sich um einen vor dem 1. Januar 1900 eingetretenen Erbfall handelt (RGZ 20 A 84; 23 A 127; 26 A 202; 40 194); sie kommt also auch für die fideikommissarische Substitution des MR und für das gemeinrechtliche Universalfideikommiß, und zwar auch bei Vermächtnissen, zur Anwendung (RGZ 22 A 299; 34 A 237).

Die §§ 52, 53 GBD sind ferner auch dann anzuwenden, wenn es sich um Grundstücke oder Rechte an Grundstücken handelt, die nicht zur Erbschaft gehören, sondern durch Rechtsgeschäft mit Mitteln der Erbschaft für diese erworben sind (RGZ 27 A 110; 40 190). Wird ein Nachlaßgrundstück einem der Miterben, auf dessen Erbteil Nacherben eingesetzt sind, bei der Erbaueinandersetzung übereignet, so erscheint es zweifelhaft, ob der Fall der Surrogation des § 2111 BGB vorliegt oder der erwerbende Miterbe freies Sondereigentum erlangt hat. Vgl. hierüber RGZ 30 A 212; 42 228; RG 89 53.

Durch die Eintragung wird das Recht der Nacherben gegen mißbräuchliche Verfügungen des Vorerben geschützt und verhindert, daß ein gutgläubiger Dritter ein der Anfechtung des Nacherben nicht unterworfenenes Recht erwirbt. Denn der nicht befreite Vorerbe darf nach § 2113 BGB über das betreffende Grundstück oder Recht ohne Zuziehung der Nacherben weder entgeltlich noch unentgeltlich verfügen (RGZ 22 A 315; 23 A 250; 27 A 110). Zahlt daher der Grundstückseigentümer den Hypothekenbetrag ohne Zustimmung des Nacherben an den Vorerben, so erwirbt er keine Eigentümergrundschuld (RGZ 50 217). Soll ferner eine Hypothek, mit der ein zu einer Vorerbschaft gehörendes Grundstück belastet ist, mit Zustimmung des als Eigentümer eingetragenen Vorerben gelöscht werden, so bedarf es der Zustimmung des Nacherben. Dies gilt auch, wenn Rechte, die der zu löschenden Hypothek im Range nachstehen, im Grundbuch nicht eingetragen sind. Wird die Zustimmung durch einen dem Nacherben bestellten Pfleger erklärt, so bedarf sie, falls ein Gegenpfleger oder Mitpfleger nicht bestellt ist, der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts (RGZ 35 A 305).

Auch der befreite Vorerbe darf trotz seiner freieren Stellung gemäß §§ 2136, 2113 Abs. 2 BGB unentgeltliche Verfügungen ohne Zustimmung des Nacherben nicht vornehmen. Will daher z. B. eine testamentarisch zur befreiten Vorerbin ihres Ehemannes eingesetzte Witwe das Nachlaßgrundstück auflassen, so muß sie entweder sich und ihre als Nacherben eingesetzten Kinder zuvor in das Grundbuch eintragen lassen, oder sie muß die Zustimmung ihrer Kinder in der Form des § 29 GBD beibringen, da auch bei befreiter Vorerbschaft die Nacherben als passiv Beteiligte im Sinne der §§ 41, 40, 19, 13 GBD anzusehen sind

(*RGZ* 26 A 264; 30 A 261; 33 A 178, 184; 35 A 305; *RG* 61 228; 65 214; 70 332). Will ein befreiter Vorerbe eine Nachlasshypothek umschreiben lassen, so wird dasselbe gelten müssen; er muß also entweder die Bewilligung der vorbehaltslos Umschreibung durch die Nacherben beibringen oder einen Vorbehalt der Rechte der Nacherben miteintragen lassen (*RGZ* 25 A 303; 33 A 178). Will er eine Nachlasshypothek zur Löschung bringen, so wird in der Regel die Zustimmung des Nacherben erforderlich sein (*RGZ* 33 A 178; 35 A 105; 41 180)¹⁾. Ist die Zustimmung des Nacherben nötig, so kann das Grundbuchamt, wenn der Nacherbe durch einen Pfleger vertreten wird, zur Löschung der Nachlassgrundschuld auch die Genehmigung des Vormundschaftsgerichts zur Zustimmung des Pflegers fordern; es kann sich aber auch an Stelle der Zustimmung des Nacherben mit dessen Zugeständnis begnügen, daß die Löschungsbevolligung des Vorerben nicht unentgeltlich erfolge; ein solches Zugeständnis bedarf keiner vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung (*RGZ* 33 A 43). Das Grundbuchamt kann aber, auch wenn nach den Erklärungen der Beteiligten in der Verfügungsurkunde die Verfügung des befreiten Vorerben über die Nachlasshypothek eine entgeltliche ist, eine unentgeltliche Verfügung als möglich ansehen (*RGZ* 33 A 178). Enthält die Löschungsbevolligung zugleich die Quittung, woraus sich die durch Leistung begründete Verpflichtung zur Löschungsbevolligung ergibt, so kann ohne besondere Gründe nicht vermutet werden, daß die Verfügung entgegen der Erklärung unentgeltlich erfolgt²⁾. Eines in der Form des § 29 *WVO* zu führenden Beweises der Entgeltlichkeit bedarf es dann nicht, wenn die Unentgeltlichkeit durch die Natur der Sache oder die Sachlage ausgeschlossen wird (vgl. *RG* 61 228; 65 214; 69 257; *RGZ* 41 176). Der zweite Fall wird regelmäßig dann vorliegen, wenn die Bewilligung des Vorerben Bestandteil eines zweiseitigen entgeltlichen Geschäfts ist (*RGZ* 38 A 223). Das letztere gilt auch für die einseitigen Rechtsgeschäfte; doch ist bei diesen besonders sorgfältig zu prüfen, ob nicht durch die besondere Sachlage eine Ausnahme bedingt wird (*RGZ* 40 174). Die Unentgeltlichkeit wird regelmäßig durch die Sachlage dann ausgeschlossen sein, wenn ein Notar bezeugt, daß das Entgelt an den Vorerben bezahlt ist, und wenn die

¹⁾ Neben der Löschungsbevolligung des von dem verstorbenen eingetragenen Hypothekengläubiger für sich und seine Erben Bevollmächtigten kann insofern der Nachweis der Zustimmung des Nacherben zur Löschung der Hypothek regelmäßig nicht verlangt werden (*RGZ* 36 A 166).

²⁾ *RGZ* 25 A 278. Dagegen nimmt *RGZ* 33 A 184 an, daß die Quittungserklärung des Vorerben allein die Entgeltlichkeit nicht genügend beweise. — Der Vorerbe kann nicht zugleich als gesetzlicher Vertreter eines minderjährigen Nacherben (z. B. kraft elterlicher Gewalt) die Zustimmung zu seiner eigenen Erteilung löschungsfähiger Quittung hinsichtlich einer Nachlasshypothek rechtswirksam erklären, es sei denn, daß die Quittung wirklich gegen Entgelt erteilt ist (*RGZ* 33 A 184; vgl. auch *RGZ* 30 A 261.)

sonstigen tatsächlichen Verhältnisse die Unentgeltlichkeit unwahrscheinlich machen (RGZ 40 180).

Sollen die in Ansehung einer Hypothek zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und den Vorerben des eingetragenen Gläubigers vereinbarten Änderungen der Zins- und Zahlungsbedingungen in das Grundbuch eingetragen werden, so müssen zuvor die Vorerben als Gläubiger der Hypothek und die Nacherben mit ihrem Rechte gemäß § 40 Abs. 1 GBD in das Grundbuch eingetragen werden; eine Einwilligung der Nacherben in die Verfügung macht die Eintragung der Vorerben und Nacherben in diesem Falle nicht entbehrlich (RGZ 27 A 125). — Die Eintragung einer Zwangshypothek an einem zu einer Vorerbschaft gehörigen Grundstück ist nicht allein wegen einer Nachlassforderung, sondern auch wegen einer gegen den Vorerben begründeten Forderung zulässig; jedoch müssen zuvor der Vorerbe als Eigentümer und die Nacherben mit ihrem Rechte in Abt. II nötigenfalls unter Anwendung des § 14 GBD eingetragen werden (RGZ 27 A 133); sfr.

Das Recht der Nacherben wird, wenn es das Eigentumsrecht an einem Grundstück betrifft, nach § 11 Nr. 2 AllgVfg nicht in Abt. I, sondern in Abt. II des Grundbuchs eingetragen. Betrifft das Recht der Nacherben eine Hypothek oder ein sonstiges Recht an einem Grundstück, so findet es in Spalte Veränderungen der betreffenden Abteilung (II oder III) seinen Platz. § 12 Abs. 2 AllgVfg. Die Nacherben sind nach § 4 Nr. 1 AllgVfg, soweit tunlich, mit ihren Namen zu bezeichnen (RGZ 23 A 127)¹).

Beispiel:

Die Witwe Karoline Redlich geb. Mühsam in Lobau überreicht in Ausfertigung ein öffentlich errichtetes Testament ihres verstorbenen Ehemannes, des Kaufmanns Paul Redlich, nebst dem Protokoll über dessen Eröffnung mit dem der Unterschrift nach notariell beglaubigten Antrage²), sie auf Grund dieses Testaments als Eigentümerin des Grundstücks Lobau Bd. XX Bl. Nr. 530 und als Gläubigerin der im Grundbuche von Lobau Bd. XII Bl. Nr. 223 Abt. III Nr. 22 eingetragenen Buchhypothek von 5000 M. einzutragen.

In dem Testamente ist die Antragstellerin zur befreiten Vorerbin und sind ihre Kinder Paul und Richard Redlich als Nacherben auf den Überrest eingesetzt. Die Verfügung lautet:

1. Einzutragen im Grundbuch von Lobau
 - a) Bd. XX Bl. Nr. 530
 - Abt. I Sp. 1 bis 3.

¹) Zulässig ist die Eintragung, daß die in einem bestimmten künftigen Zeitpunkt vorhandenen Abkömmlinge einer Person die Nacherben sind (RGZ 42 224).

²) Soweit sich der Antrag auf die Eintragung als Eigentümerin richtet, bedarf er der Form des § 29 GBD (RGZ 25 A 113, vgl. auch oben § 74); soweit er sich aber auf die Eintragung bei der Hypothek richtet, würde er auch privatschriftlich genügen (RGZ 22 A 154).

- Sp. 1. Witwe Karoline Redlich geb. Mühsam in Lobau.
 Sp. 2. 1 bis 5.
 Sp. 3. Auf Grund des Testaments des Kaufmanns Karl Redlich in Lobau vom 22. August 1917 nebst Eröffnungsverhandlung vom 12. April 1921 eingetragen am . . . Juli 1921.
 Abt. II Sp. 1 bis 3.
- Sp. 1. 4.
 Sp. 2. 1 bis 5.
 Sp. 3. Paul Redlich und Richard Redlich, beide in Lobau, sind Nach-
 erben der nach näherer Maßgabe des Testaments des Kaufmanns
 Karl Redlich in Lobau vom 22. August 1917 als befreiter Vorer-
 erbin eingesetzten Eigentümerin Witwe Karoline Redlich geb.
 Mühsam in Lobau. Ingetragen am . . . Juli 1921.
 b) Bd. XII Bl. Nr. 223
 Abt. III Sp. Veränderungen.
- Nr. 22. 5000 M., Fünftausend Mark, nebst den Zinsen seit dem 1. Mai
 1921 sind im Erbwege auf die Witwe Karoline Redlich geb.
 Mühsam in Lobau mit der Maßgabe übergegangen, daß die
 Witwe Redlich als Vorerbin unter Befreiung von den Beschrän-
 kungen ihres Verfügungsrechtes, ihre Söhne Paul und Richard
 Redlich, beide in Lobau, als Nacherben eingesetzt sind. Ein-
 getragen am . . . Juli 1921.
2. Nachricht von der Eintragung in Abt. I an das Katasteramt,
 Finanzamt und Zwangssteueramt, die Witwe Redlich und die dinglich
 Berechtigten (Rentenbank, Ritterschaftsdirektion, Rentner Sahnau), von
 der Eintragung in Abt. II an die Witwe Redlich und ihre beiden Söhne,
 von der Eintragung in Abt. III an den Eigentümer von Lobau Bd. XII
 Bl. Nr. 223, die Witwe Redlich und ihre beiden Söhne, sowie das
 Finanzamt.
3. Testamentsausfertigung nebst Eröffnungsprotokoll z. d. A.
4. Beglaubigte Abschrift der Verf. zu 1b, 2—4 zu den Grundakten
 von Lobau Bd. XII Bl. Nr. 223.
 Lobau, 13. Juli 1921.

Schm.

Dem für einen Nacherben eingesetzten Ersaherben steht bis zum Wegfalle des Nacherben kein eintragungsfähiges Recht zu. Der Vorerbe ist bis zum Wegfalle des Nacherben nur durch diesen in der Verfügung über den Nachlaß beschränkt (RGZ 35 A 215, str., a. M. OLG Rostock, RGZ 43 304).

Endlich ist noch zu beachten, daß das Anwartschaftsrecht des Nacherben mit dinglicher Wirkung übertragen werden kann. Hierbei ist die Form des § 2033 BGB zu beachten. Die Übertragung kann auch an den Vorerben erfolgen. Alsdann wird dieser Vollerbe. Er behält das Anwartschaftsrecht des Nacherben nicht als besonderes Recht in seiner Hand, kann es daher nicht weiterveräußern (RGZ 51 214). Das Nacherbentrecht ist auch pfändbar, und die Pfändung kann durch Eintragung im Grundbuche kenntlich gemacht werden (RG 67 428; 83 434; RGZ 42 234 ff.; 47 167).

§ 162. Befugnisse des Testamentsvollstreckers¹⁾.

Ist von dem Erblasser ein Testamentsvollstrecker ernannt, so tritt dieser vor dem Grundbuchrichter auf.

Die Stellung des Testamentsvollstreckers ist als ein Amt zu betrachten, das er zu eigenem Rechte, aber in fremdem Interesse ausübt, und das kein öffentliches Amt ist (RGZ 24 A 106; 25 A 73; 27 A 148; 40 213; 41 80; RG 56 330; 61 145). Der Testamentsvollstrecker verfügt an Stelle der Erben und für sie, aber doch in eigenem Namen, über die Nachlassgegenstände²⁾; den Erben ist eine Verfügung über den Nachlass unterzagt. § 2211 BGB. Der Testamentsvollstrecker kann also z. B. zum Nachlass gehörige Grundstücke auflassen und zum Nachlass gehörige Hypotheken abtreten oder ihre Löschung bewilligen, ohne daß zuvor die Erben als Eigentümer oder Erben einzutragen wären. § 41 Abs. 2 BGB. Ferner ist er zur hypothekarischen Belastung des Nachlassgrundstücks befugt; auch in diesem Falle brauchen die Erben zuvor nicht etwa als Eigentümer eingetragen zu werden. § 41 Abs. 2 BGB (RGZ 27 A 192).

Aus der Rechtsprechung ist noch folgendes hervorzuheben: Der Testamentsvollstrecker kann gemäß § 13 BGB den Berichtigungsantrag stellen und Nachlasshypotheken usw. auf die Erben umschreiben lassen (RGZ 44 231). Er darf auch die nach § 22 Abs. 2 BGB zur Eintragung des Erben als Eigentümer eines Nachlassgrundstücks erforderliche Zustimmung kraft eigenen Rechts erklären (RGZ 24 A 204). Auf Grund seiner Eintragungsbewilligung kann aber, selbst wenn der Erbe zustimmt, eine Eintragung in das Grundbuch nur erfolgen, wenn dem Grundbuchamt nachgewiesen ist, daß die Verfügung nicht unentgeltlich ist oder daß sie einer sittlichen Pflicht oder einer auf den Anstand zu nehmenden Rücksicht entspricht. Dieser Nachweis braucht aber nicht durch die im § 29 BGB bezeichneten Mittel geführt zu werden. Der Grundbuchrichter hat auch andere Beweismittel zu würdigen und nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, ob der Beweis erbracht ist (RGZ 33 A 164; 48 151). Der ohne Anordnung von Beschränkungen ernannte Testamentsvollstrecker kann zum Zwecke der Auseinandersetzung unter den mehreren Miterben ein Nachlassgrundstück an einen Miterben auflassen, ohne nachweisen zu brauchen, daß er die Erben über den Auseinandersetzungplan gehört hat. Er kann aber nicht zugleich für den Miterben, dem er das Grundstück zugewiesen hat, die Auflassung entgegennehmen; vielmehr muß dieser Miterbe bei der Auflassung als Auflassungsempfänger mitwirken. (RGZ 31 A 299). Die Umschreibung

¹⁾ Wegen Vertretung der Erben durch einen Bevollmächtigten, der über den Tod des Machtgebers hinaus zur Vertretung berechtigt ist, s. oben § 136, S. 298, 299.

²⁾ Einer Genehmigung des Vormundschaftsgerichts oder der in Art. 6, 7 BGB vorgeschriebenen Genehmigung von Aufsichtsbehörden bedarf er nicht (RGZ 40 213, 216; RG 61 144).

einer Hypothek durch den Testamentsvollstreckter auf einen Miterben im Wege der Erbteilung erfordert den Nachweis des Erbrechts dessen, auf den die Hypothek umgeschrieben werden soll, eventuell durch ein Zeugnis gemäß § 37 GBD (RGZ 48 151). Endlich steht dem Testamentsvollstreckter, nicht den Erben, das Beschwerverecht gemäß §§ 71 ff. GBD zu (RGZ 51 216).

Der Testamentsvollstreckter muß aber, bevor er über Nachlassgegenstände verfügen kann, sein Amt durch Erklärung gegenüber dem Nachlassgericht angenommen haben und in der Lage sein, dies dem Grundbuchrichter nachzuweisen (RGZ 25 A 278; 40 A 196). Auch der Erbe kann vor diesem Zeitpunkt über Nachlassgegenstände nicht verfügen (RGZ 40 196).

Mit dem Amt des Testamentsvollstreckers ist es nicht unvereinbar, daß er zu seinen Gunsten Verfügungen vornimmt. Regelmäßig ist er hierzu berechtigt, es sei denn, daß ein entgegenstehender Wille des Erblassers erkennbar ist (§ 2208 BGB) oder ein Widerstreit der Interessen besteht (RG 61 139; 74 215; RGZ 50 162). Liegt ein derartiger Ausnahmefall vor, so steht das Verfügungsrecht dem Erben zu. Insbesondere wird bei Verfügungen zu eigenen Gunsten oft ein Widerstreit der Interessen gegeben sein. § 181 BGB findet keine Anwendung, da der Testamentsvollstreckter nicht Vertreter der Erben ist (RG 61 145; 82 151). Sind zwei Testamentsvollstreckter vorhanden, so bietet sich die Möglichkeit, daß der eine von ihnen an den anderen veräußert (RG 58 299; vgl. auch RG 61 143; 98 174).

Unentgeltliche Verfügungen des Testamentsvollstreckers zu eigenem Nutzen sind selbst mit Zustimmung des Erben nichtig (RG 74 215).

Der Testamentsvollstreckter kann für einzelne bestimmte Geschäfte Bevollmächtigte bestellen; er darf aber nicht seine sämtlichen Befugnisse auf einen Dritten übertragen, es sei denn, daß der Erblasser ihm dies ausdrücklich gestattet hat. §§ 2218, 2220 BGB (RGZ 27 A 197¹⁾). Mehrere Testamentsvollstreckter führen ihr Amt gemeinschaftlich, wenn nicht der Erblasser etwas anderes bestimmt hat. § 2224 BGB.

Der Testamentsvollstreckter weist sich dem Grundbuchrichter gegenüber durch Vorlegung einer Ausfertigung des betreffenden Testaments nebst Eröffnungsprotokoll aus. Ist das Testament nicht in einer öffentlichen Urkunde enthalten, so muß er sich durch ein ihm gemäß § 2368 BGB vom Nachlassgericht über seine Ernennung zu erteilendes Zeugnis ausweisen. § 36 Abs. 2 GBD²⁾). Das Zeugnis des Nachlassgerichts kann also nicht

¹⁾ Dagegen darf er eine Gesamtvollmacht unter Vorbehalt des Widerrufs erteilen (RGZ 32 A 90). Über Erteilung einer Procura vgl. RGZ 41 75.

²⁾ Will der Testamentsvollstreckter für die Erben ein Grundstück oder ein Recht am Grundstück erwerben, so bedarf er außer dem Testamentsvollstreckzeugnis noch des Nachweises der Person der als Eigentümer einzutragenden Erben in der Form des § 36 Abs. 1 GBD (RGZ 40 201; 50 165).

³⁾ § 36 Abs. 2 GBD gilt nicht nur in den Fällen, wo die Befugnis des Testamentsvollstreckers zur Verfügung über einen Nachlassgegenstand in Frage steht (RGZ 42 219).

in jedem Falle vom Grundbuchrichter verlangt werden (RGZ 24 A 221). Dagegen muß bei Nichtvorlegung dieses Zeugnisses der Nachweis der Annahme des Testamentvollstreckeramts durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden erbracht werden, auch wenn die Ernennung zum Testamentvollstrecker durch Vorlegung einer Testamentsausfertigung nachgewiesen ist. Etwaige Beschränkungen des Testamentvollstreckers in der Verwaltung des Nachlasses sind in dem Zeugnis zu vermerken. § 2368 BGB. Sind mehrere Testamentvollstrecker ernannt und vom Erblasser über die Führung des Amtes von der Vorschrift des § 2224 BGB abweichende Anordnungen getroffen, so ist dies ebenfalls in dem Zeugnis anzugeben (RGZ 22 A 269). Der Inhalt des Zeugnisses ist für den Grundbuchrichter maßgebend; er braucht nicht zu prüfen, ob der Nachlassrichter das Zeugnis richtig ausgestellt hat. Er darf auch die Verfügungsbefugnis des in dem Zeugnis benannten Testamentvollstreckers nicht aus dem Grunde beanstanden, weil das Testament, auf Grund dessen das Zeugnis erteilt ist, wegen Verletzung einer Formvorschrift nichtig ist (RGZ 37 A 249); vgl. jedoch RGZ 42 219. Andererseits kann das Grundbuchamt, wenn das Nachlassgericht die Erteilung eines Testamentvollstreckerzeugnisses wegen Ungültigkeit der letztwilligen Verfügung abgelehnt hat, die selbständige Prüfung dieser Ungültigkeit zwecks Feststellung der Verfügungsbefugnis des vermeintlichen Testamentvollstreckers ablehnen und fordern, daß ihm die Verfügungsbefugnis durch ein im Wege der Beschwerde gegen die Entscheidung des Nachlassgerichts zu erlangendes Testamentvollstreckerzeugnis nachgewiesen werde (RGZ 34 A 233).

Endlich ist noch zu beachten, daß auch die Befugnis ausländischer Testamentvollstrecker zur Verfügung über ein zum Nachlasse eines Ausländers gehörendes, im Inland belegenes Grundstück dem Grundbuchamt, falls nicht die Ernennung zum Testamentvollstrecker in einer öffentlichen Urkunde enthalten ist, durch ein Zeugnis des inländischen Nachlassgerichts dargetan werden muß (RGZ 30 A 307, OLG Hamburg).

Ist ein Testamentvollstrecker ernannt, so ist dies bei der Eintragung des Erben von Amts wegen mit einzutragen, es sei denn, daß der Nachlassgegenstand der Verwaltung des Testamentvollstreckers nicht unterliegt. § 53 BGB. Deshalb ist bei Eintragung des Erben als Eigentümer die Ernennung des Testamentvollstreckers von Amts wegen mit einzutragen, wenn der Testamentvollstrecker gemäß § 2209 BGB die Verwaltung des Erbteils auch nach beendeter Nachlasteilung fortzuführen hat (RGZ 31 A 259). Durch die Vorschrift des § 53 BGB soll verhindert werden, daß die Erben an Stelle des Testamentvollstreckers über den betreffenden Nachlassgegenstand verfügen; denn wenn die Ernennung des Testamentvollstreckers im Grundbuch eingetragen ist, kann sich der Erwerber nicht auf seinen guten Glauben berufen, da ihm der Inhalt des Grundbuchs bekannt sein muß. Die Eintragung des Testament-

vollstreckers erfolgt in Abt. II Spalte 1 bis 3 oder in Abt. III Spalte Veränderungen, je nachdem das Eigentum eines Grundstücks oder ein Recht an einem solchen in Frage steht. § 11 Nr. 2, 12 Abs. 2 AllgBfg. Der Name des Testamentsvollstreckers und der Umfang der ihm zustehenden Vertretungsmacht darf dabei nicht angegeben werden (RGZ 36 A 189; 40 193; 50 168).

Beispiele:

1. Nachdem in Abt. I Sp. 1 bis 3 die Erben als Eigentümer eingetragen sind, wird in Abt. II Sp. 1 bis 3 vermerkt:
Sp. 1 u. 2. Nr. 4. 1 und 2.
Sp. 3. Es ist ein Testamentsvollstrecker des Nachlasses des Rentiers Friedrich Carlrieb ernannt. Eingetragen am 22. November 1921.
2. Ist in Abt. III eine Nachlasshypothek auf die Erben umzuschreiben, so lautet die Eintragung in Sp. Veränderungen:
Sp. 5. Nr. 4.
Sp. 6. 10000
Sp. 7. Zehntausend Mark sind mit den Zinsen seit dem 1. Januar 1920 im Erbwege auf den Malermeister Karl Schröder und den Handelsmann Richard Schröder, beide in Lobau, in ungeteilter Erbengemeinschaft übergegangen. Es ist ein Testamentsvollstrecker des Nachlasses des Sattlermeisters Paul Schröder ernannt. Eingetragen am 22. November 1921.

Das Grundbuchamt hat die Eintragung, daß ein Testamentsvollstrecker ernannt sei, solange als maßgebend anzusehen, bis ihm Tatsachen für die Unrichtigkeit der Eintragung bekannt werden (RGZ 40 196). Das Amt des Testamentsvollstreckers erlischt nicht dadurch, daß er zum Vormunde des Alleinerben bestellt wird (RGZ 48 141).

Ist ein Testamentsvollstrecker zur Ausübung der Rechte des Nacherben bis zum Eintritt der Nacherbfolge ernannt, so ist dies bei der Eintragung des Vorerben und des Rechtes des Nacherben von Amts wegen in das Grundbuch einzutragen (RGZ 40 196).

§ 163. Eintragungen auf Grund eines Zeugnisses im Falle der Erbauscinandersehung.

Ist kein Testamentsvollstrecker ernannt, so müssen stets die sämtlichen Erben die zur Verfügung über die hinterlassenen Vermögensstücke erforderlichen Erklärungen abgeben¹⁾. Nur wenn bei einem zu einem Nachlasse gehörenden Grundstück, einem Erbbaurecht, einer Hypothek, oder Rentenschuld einer von mehreren Erben als neuer Eigentümer, Erbbauberechtigter oder Gläubiger eingetragen werden soll, ist ein vereinfachtes Verfahren möglich. § 37 GBD. Art. 10 UGBD.

¹⁾ Die Pfändung eines Erbteils schließt den Pfändungsschuldner von der Mitwirkung bei der Nachlasteilung nicht aus. Vgl. §§ 81, 82 PrOG.

Hat z. B. ein Erblasser (A) eine Witwe (B) und fünf Kinder (C, D, E, F und G) als Erben hinterlassen, und soll eine Nachlasshypothek auf den Miterben C übertragen werden, so müßten nach den allgemeinen Vorschriften die Erben einen Erbschein oder ein in öffentlicher Urkunde enthaltenes Testament nebst Eröffnungsprotokoll dem Grundbuchrichter vorlegen und sämtlich ihre Einwilligung zu der Umschreibung der Hypothek auf C in der Form des § 29 GBD erklären. Hat aber ein gerichtliches Nachlassordnungsverfahren stattgefunden und haben in diesem die Erben zu Protokoll des Nachlassrichters erklärt, daß sie darin willigen, daß die Hypothek auf C im Grundbuch umgeschrieben werde, so braucht dem Grundbuchrichter gemäß § 37 GBD nur ein Zeugnis des Nachlassgerichts¹⁾ darüber vorgelegt zu werden, daß die Hypothek auf C übergegangen ist.

Ein solches Zeugnis wird etwa lauten:

Es wird hiermit bescheinigt, daß in dem gerichtlichen Verfahren betreffend Ordnung des Nachlasses des am 22. September 1921 verstorbenen . . . sich . . . als Erben ausgewiesen haben und daß die sämtlichen Erben in die Umschreibung der im Grundbuch von Lobau Bd. VII Bl. Nr. 212 in Abt. III unter Nr. 7 für den Erblasser eingetragenen Hypothek von 10 000 Mark nebst den Zinsen seit dem 1. April 1920 auf den Miterben . . . gewilligt haben²⁾.

Lobau, den 20. Oktober 1921.

Amtsgericht.
Schulze.

(Siegel des Gerichts.)

Ein solches Zeugnis darf vom Nachlassgericht nur ausgestellt werden, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung eines Erbscheins vorliegen und die Erklärungen der Erben vor dem Nachlassgericht zu Protokoll gegeben oder durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen sind. § 37 Abs. 2 GBD. Diese Vorschrift der Grundbuchordnung ist aber nur eine Anleihtung für den Nachlassrichter, und der Grundbuchrichter hat nicht nachzuprüfen, ob der Nachlassrichter bei Ausstellung des Zeugnisses vorschriftsmäßig verfahren ist.

Das Zeugnis genügt dem Grundbuchrichter gegenüber zum Nachweise der Erbfolge und der Eintragungsbewilligung der Erben. Es braucht also in unserem Falle C weder einen Erbschein³⁾, noch ein Testament, noch eine Bewilligung seiner Miterben vorzulegen, sondern er beantragt in privatschriftlicher Form unter Überreichung des Zeugnisses und des etwa gebildeten Hypothekenbriefes die Umschreibung der Hypothek

¹⁾ Wird das Grundbuch bei demselben Amtsgericht geführt, das als Nachlass- oder Teilungsgericht zur Ausstellung des Überweisungszeugnisses bezüglich eines einem Beteiligten zugewiesenen Grundstücks zuständig ist, so kann die Auflassung vor dem Nachlass- oder Teilungsrichter auch dann wirksam erfolgen, wenn dieser nicht zuständiger Grundbuchrichter ist und nicht in dessen Vertretung handeln will (RGZ 44 233).

²⁾ Es muß also die Erbfolge und das Vorliegen der Eintragungsbewilligung bescheinigt sein; es darf nicht bloß die Übereignung der Hypothek bescheinigt sein (RGZ 44 237).

³⁾ Es wird dadurch erheblich an Kosten gespart (vgl. §§ 81, 82 PrOG).

auf seinen Namen. Das Zeugnis ersetzt aber den Antrag nicht; das Amtsgericht ist weder als Nachlassgericht noch als Vormundschaftsgericht befugt, das Grundbuchamt um Umschreibung einer bei der Auseinandersetzung einem von mehreren Erben überwiesenen Nachlasshypothek zu ersuchen und gegen die Ablehnung der Umschreibung Beschwerde einzulegen (RGZ 32 A 243).

Ereichtere Formen für den Grundbuchverkehr sind auch gegeben im Falle einer rechtskräftig bestätigten Erbauseinandersetzungsverhandlung. Die Versäumniswirkungen einer solchen Auseinandersetzung gemäß §§ 89 ff. ZGB erstrecken sich auch auf diejenigen Erklärungen der Beteiligten, die die Ausführung der Auseinandersetzung betreffen, soweit sich nicht aus dem Protokoll ein anderer Wille der Beteiligten ergibt. Sind also z. B. von den drei Erben A, B und C nur A und B in dem Verhandlungstermin erschienen und haben A und B in diesem Termin bei der Auseinandersetzung u. a. den X zur Auflassung des Nachlassgrundstücks an Y bevollmächtigt, so braucht, wenn die Versäumnisfolgen gegen C eingetreten und die Auseinandersetzung bestätigt ist, bei dem Verfahren vor dem Grundbuchamt nicht noch eine besondere Vollmacht des C beigebracht zu werden (RGZ 28 A 30).

Die Erteilung eines Überweisungszeugnisses ist auch möglich bei der Auseinandersetzung einer Gütergemeinschaft von Todes wegen, die nach marktlichem Provinzialrecht durch die Einwerfung des Vermögens des überlebenden Ehegatten zwecks Teilung nach dem Statut entstanden ist (RGZ 44 233).

§ 164. Der Vermächtnisnehmer.

Der Vermächtnisnehmer kann nicht auf Grund der letztwilligen Verfügung dem Grundbuchrichter gegenüber über das vermachte Grundstück oder Recht an einem solchen verfügen. Vielmehr wird nach § 2174 BGB durch das Vermächtnis für ihn nur das Recht begründet, von dem beschwerten Erben die Übertragung des vermachten Grundstücks usw. zu fordern. Der Erbe muß also gemäß §§ 19 ff. BGB das Eigentum oder das sonstige Recht an dem vermachten Grundstück auf den Bedachten übertragen.

Achter Abschnitt.

Die Tätigkeit des Grundbuchamts in besonderen Fällen.

§ 165. Die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung.

1. Die Eintragung der Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Grundstücks erfolgt auf Ersuchen des Vollstreckungsrichters; das Ersuchen darf auch dann nicht unter-

lassen werden, wenn der Vollstreckungsrichter auch das Grundbuch führt. § 9 Abs. 1 ZwVG. Der Grundbuchrichter hat nach § 39 VbD nur zu prüfen, ob das Vollstreckungsgericht gesetzlich befugt ist, die beantragte Eintragung zu verlangen und ob das Ersuchen nach Art. 9 VbGD ordnungsmäßig unterschrieben und mit Siegel oder Stempel versehen ist. Liegt dies vor, so ist die Rechtmäßigkeit des Ersuchens nicht weiter zu prüfen¹⁾; die Verantwortung trägt allein der Vollstreckungsrichter. Die Anordnung der Zwangsverwaltung ist auf Grund des Ersuchens des Vollstreckungsgerichts auch dann einzutragen, wenn die Zwangsverwaltung auf Grund des § 1134 Abs. 2 VbV durch einstweilige Verfügung angeordnet ist (RGZ 35 A 265). Der einzutragende Vermerk soll verhindern, daß der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung noch Verfügungen über das Grundstück treffe, die entweder die Versteigerungsinteressenten oder den Erwerber benachteiligen könnten (RGZ 26 A 78). Durch die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks wird der Eigentümer an der Veräußerung oder Belastung des Grundstücks nicht gehindert; er kann vielmehr auch dann noch die Eintragung von Rechten in das Grundbuch bewilligen (RGZ 34 A 282); der Erwerber oder Gläubiger muß sich aber die Fortsetzung der Versteigerung gefallen lassen. §§ 265, 266, 325, 727 ZPO. Der Grundbuchrichter darf also die Entgegennahme der Auflassungserklärungen und der Eintragung des neuen Erwerbers auf Grund dieser, sowie die Eintragung neuer Hypotheken usw. trotz des eingetragenen Vermerks nicht ablehnen; er wird aber den Erwerber auf die Folgen des Vermerks aufmerksam machen müssen, und es wird nach dieser Belehrung der Erwerber in der Regel von dem Erwerbe wieder absehen.

Der gemäß § 11 Nr. 2 AllgVfg in die zweite Abteilung einzutragende Vermerk lautet:

Die Zwangsversteigerung des Grundstücks ist angeordnet.
Eingetragen am 28. April 1921.

Schmidt.

Lehmann.

Oder bei Versteigerungen eines der mehreren auf einem Grundbuchblatt eingetragenen Grundstücke:

„Die Zwangsversteigerung des unter Nr. 2 des Verzeichnisses der Grundstücke eingetragenen Gartens ist angeordnet.

Eingetragen am 3. Mai 1921.“

Schmidt.

Lehmann.

Oder wenn ein ideeller Grundstücksanteil versteigert werden soll:

¹⁾ Ob der Grundbuchrichter dem Ersuchen auch stattgeben muß, wenn der Schuldner nicht als Eigentümer eingetragen ist, ist streitig; vgl. RGZ 21 A 96; 26 A 78.

„Die Zwangsversteigerung der dem Kaufmann David Strauß gehörigen ideellen Hälfte des Grundstücks ist angeordnet¹⁾).

Eingetragen am 10. Mai 1921.“

Schmidt.

Lehmann.

Die Eintragung des Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerks ist gewissen Hypothekenbanken und Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts bekanntzumachen (AllgVfg vom 15. September 1914, *JMBI* S. 712).

Der Grundbuchrichter hat nach der Eintragung des Versteigerungsvermerks von Amts wegen dem Vollstreckungsgericht eine beglaubigte, von ihm und dem Gerichtsschreiber zu unterschreibende Abschrift des Grundbuchblattes und der Urkunden, auf die im Grundbuche Bezug genommen wird, zu erteilen, die bei ihm bestellten Zustellungsbevollmächtigten zu bezeichnen und Nachricht zu geben (nach Maßgabe des Wohnungsblattes), was ihm über Wohnort und Wohnung der eingetragenen Beteiligten und deren Vertreter bekannt ist. Statt der Erteilung einer beglaubigten Abschrift der Urkunden genügt die Beifügung der Grundakten oder der Urkunden. § 19 Abs. 2 *ZwVG*. Letzteres wird bei kleinen Gerichten, insbesondere dann, wenn der Grundbuch- und Vollstreckungsrichter dieselbe Person ist, zur Vermeidung unnötigen Schreibwerks stets erfolgen müssen.

2. Wird das Versteigerungsverfahren aufgehoben, z. B. wenn der betreibende Gläubiger den Versteigerungsantrag zurückgenommen hat, so ersucht der Vollstreckungsrichter das Grundbuchamt um Löschung des Versteigerungsvermerks. § 33 *ZwVG*. Auch diesem Ersuchen hat der Grundbuchrichter ohne Prüfung der Rechtmäßigkeit zu entsprechen. Die Eintragung in Abt. II Sp. Löschung lautet (*RGZ* 22 A 157; 23 A 252; 25 A 311):

Nr. 3 gelöscht am 30. Juli 1921.

Schmidt.

Lehmann.

3. Nach Ausführung des Teilungsplans und nach Rechtskraft des Zuschlags ersucht der Vollstreckungsrichter das Grundbuchamt, den Ersteh²⁾ als Eigentümer einzutragen, den Versteigerungsvermerk sowie die durch den Zuschlag erloschenen Rechte zu löschen und die Eintragung der Sicherungshypotheken für die Forderungen gegen den Ersteh²⁾ zu bewirken. Das Grundbuchamt hat auch in jedem Falle dem Ersuchen des Vollstreckungsgerichts um Eintragung einer

¹⁾ Das Ersuchen um Eintragung des Vermerks kann der Grundbuchrichter nicht um deswillen ablehnen, weil die Größe des Anteils (Bruchteils) im Grundbuche nicht angegeben ist (*RGZ* 34 A 257).

²⁾ Ist der Ersteh²⁾ nach dem Zuschlage verstorben und ersucht der Vollstreckungsrichter um Eintragung des Rechtsnachfolgers, so steht dem Grundbuchamt die sachliche Nachprüfung der Rechtsnachfolge zu (Oberstes Landesgericht München, *RGZ* 46 258).

Sicherungshypothek für den Ersteher zur Sicherung der auf ihn übertragenen Forderung des Versteigerungsschuldners stattzugeben; insbesondere kann es das Ersuchen nicht auf Grund des § 118 Abs. 2 ZmWG beanstanden (RGZ 44 292). Die hier erwähnten Sicherungshypotheken können für Beträge unter 300 Mark und auf mehreren Grundstücken als Gesamthypotheken eingetragen werden.

Soll das Eigentum des versteigerten Grundstücks für mehrere Ersteher eingetragen werden, so hat sich das Ersuchen des Versteigerungsrichters bei Vermeidung der Ablehnung darüber auszusprechen, ob Miteigentum nach Bruchteilen oder welches sonstige für die Gemeinschaft maßgebende Rechtsverhältnis einzutragen ist. § 48 GBO (RGZ 23 A 224).

Ist das Grundstück dem Subhastaten zugeschlagen, so ist dessen erneute Eintragung erforderlich (RGZ 34 A 282 ff.; 41 290 ff.; 51 190).

Die Prüfung der Frage, welche Rechte im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Zuschlag erloschen sind und also gelöscht werden müssen, steht dem Vollstreckungsrichter zu; sein Ersuchen um Löschung unterliegt nicht der Nachprüfung des Grundbuchrichters (RGZ 23 A 252). Der Vollstreckungsrichter ist aber nicht befugt, das Grundbuchamt um Löschung von Hypotheken, die nach dem Zuschlag auf Grund der Eintragungsbewilligung des Erstehers etwa eingetragen worden sind, zu ersuchen (RGZ 34 A 282).

Der Grundbuchrichter hat einem Ersuchen des Zwangsversteigerungsrichters um Wiedereintragung einer Hypothek, die infolge Verzehens des letzteren bei dem nach Ausführung des Verteilungsplans erlassenen Ersuchen um Grundbuchberichtigung gelöscht ist, stattzugeben, jedoch vorbehaltlich inzwischen wohlervorbener Rechte Dritter. Besteht die Möglichkeit der Verletzung solcher, so ist ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs einzutragen (RGZ 25 A 311).

Der Vollstreckungsrichter hat aber nur für die nötigen Eintragungen auf dem Blatte des versteigerten Grundstücks zu sorgen. Das Ersuchen des Vollstreckungsgerichts um Löschung der Gesamthypotheken auf den Blättern der mithaftenden Grundstücke entbehrt der gesetzlichen Grundlage; denn selbst wenn die Gesamthypotheken dort erlöschen, so ist dies nicht die Folge des Zuschlags, sondern der Befriedigung aus dem versteigerten Grundstücke. Die Löschung kann jedoch erfolgen auf Grund von Erklärungen der Beteiligten. Erfolgen sie im Verteilungstermine, so kann der Vollstreckungsrichter sie dem Grundbuchrichter übermitteln, nicht aber sie durch sein Ersuchen ersetzen (RGZ 23 A 254).

Ergibt sich, daß ein bei der Feststellung des geringsten Gebots berüchtigtes Recht nicht zur Entstehung gelangt, oder daß es erloschen ist — so z. B. Hypotheken, die von einem Nichtberechtigten bewilligt sind oder auf nichtiger oder angefochtener Eintragungsbewilligung beruhen¹⁾ —

¹⁾ Nicht hierher gehören aber Hypotheken, die sich in der Hand einer Person mit dem Eigentum vereinigen; diese bleiben gemäß den Vorschriften über die Eigentümerhypothek (§§ 889, 1143 ff. BGB) bestehen und erlöschen nicht.

so ist das Ersuchen auch auf die Löschung dieses Rechts zu richten. § 130 ZwBG.

Eine Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses sowie des Protokolls über den Versteigerungstermin wird nicht beigelegt; für das Grundbuchamt ist nur der Inhalt des Ersuchungsschreibens des Vollstreckungsgerichts, in dem das Datum des Zuschlagsbeschlusses anzugeben ist, maßgebend, während ihm eine Prüfung der Grundlagen des Ersuchungsschreibens, für das allein das Vollstreckungsgericht die Verantwortung trägt, nicht zukommt (RGZ 22 A 157; 23 A 252; 25 A 311).

Das Grundbuchamt darf die vom Vollstreckungsgericht beantragte Eintragung nur ablehnen, wenn das Ersuchen der erforderlichen Form (s. oben) entbehrt oder wenn die darin bezeichnete Person oder das Grundstück mit der Bezeichnung im Zuschlage nicht übereinstimmt. Dem Ersuchen um Löschung der durch den Zuschlag erloschenen Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden brauchen entgegen den §§ 42, 70 GBO die Briefe nicht beigelegt zu werden. § 131 ZwBG. Diese werden vielmehr, wenn sie im Zwangsversteigerungsverfahren vorgelegt werden, was nicht unbedingt erforderlich ist, bei ganzlichem Erlöschen des Rechts vom Vollstreckungsrichter unbrauchbar gemacht und bei teilweisem Erlöschen von ihm mit einem entsprechenden Vermerk versehen. § 127 ZwBG. In letzterem Falle ist ein weiterer Vermerk des Grundbuchamts auf dem Briefe entbehrlich (RGZ 51 308). Zweckmäßig wird sich aus dem Ersuchen zu ergeben haben, daß der Vollstreckungsrichter mit den Briefen vorschriftsmäßig verfahren ist; notwendig ist aber eine solche Mitteilung an den Grundbuchrichter nicht.

Dagegen wird anzunehmen sein, daß dem Ersuchen des Vollstreckungsrichters um Löschung einer bei der Feststellung des geringsten Gebotes berücksichtigten, jedoch nicht zur Entstehung gelangten oder erloschenen Hypothek, Grund- oder Rentenschuld (vgl. oben) gemäß § 42 GBO der bezügliche Brief beizufügen ist, da § 131 ZwBG nur den Fall des § 130 Abs. 1, nicht aber auch den des Abs. 2 erwähnt. In diesem Falle werden auch neben dem Vollstreckungsrichter die Beteiligten selbst die Löschung betreiben können.

Bei der Eintragung der vorerwähnten Sicherungshypothek hat der Grundbuchrichter folgendes zu beachten: die Sicherungshypothek, die für die Forderung gegen den Ersteher wegen Nichtberichtigung des Bargebots gewährt wird, entsteht mit der Eintragung¹⁾. Sie wird mit dem Ränge des Anspruchs eingetragen; da sie räumlich in der dritten

¹⁾ Die Belastung des Bruchteils eines Grundstücks, dessen Alleineigentum im Verfahren der Zwangsversteigerung durch Zuschlag vom Ersteher erworben ist, mit einer Hypothek zur Sicherung des Kaufgelderrestes ist unzulässig; das darauf gerichtete Ersuchen des Vollstreckungsrichters ist vom Grundbuchrichter abzulehnen (RGZ 23 A 230; 26 A 157).

Abteilung nur nach den bestehenbleibenden Hypotheken, Grund- und Rentenschulden eingetragen werden kann, so muß, wenn sie diesen Rechten vorgehen soll — was bei den Rechten aus § 10 Nr. 1—3 ZivVG, also z. B. bei den Lohnforderungen des ländlichen Gesindes der Fall ist¹⁾ — das Eintragungsersuchen des Vollstreckungsrichters den Rang der einzutragenden Sicherungshypothek angeben. Im Grundbuch muß dann nicht nur bei der Eintragung der Sicherungshypothek vermerkt werden, daß sie den bereits eingetragenen (bestehengebliebenen) Hypotheken im Range vorgeht, sondern es muß auch bei den bereits eingetragenen Hypotheken in Spalte Veränderungen vermerkt werden, daß die Sicherungshypothek den Vorrang vor dieser Hypothek hat. Dagegen ist die Vorlegung des Briefes über die bereits eingetragene Hypothek, damit auf ihm der Vorrang der Sicherungshypothek vermerkt werde, nicht erforderlich. § 131 ZivVG. Bei der Eintragung der Sicherungshypotheken soll aber auch im Grundbuch noch ersichtlich gemacht werden, daß sie auf Grund eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt ist. § 130 Abs. 1 Satz 2 ZivVG. Auch wird der Grundbuchrichter nach § 55 GBO nicht nur den Gläubiger der Sicherungshypothek, sondern auch den Gläubiger der zurücktretenden Hypothek von der Eintragung der Sicherungshypothek benachrichtigen.

War das Recht, aus welchem der Anspruch der Sicherungshypothekars herrührt, nach dem Inhalt des Grundbuchs mit dem Recht eines Dritten, z. B. einem Pfandrecht belastet, so wird dieses Recht als Recht an der Forderung zusammen mit der Sicherungshypothek eingetragen. § 128 ZivVG.

Das regelmäßige Ersuchen des Vollstreckungsrichters wird etwa folgenden Wortlaut haben:

Amtsgericht.

Lobau, den 20. März 1921.

Zu den Grundakten von Lobau Bd. II Bl. Nr. 63 wird ersucht:

1. den Ersteher, Schlossermeister Karl Glauser in Lobau, auf Grund des Zuschlagsbeschlusses des Amtsgerichts in Lobau vom 5. Februar 1921 als Eigentümer einzutragen;
2. den Versteigerungsvermerk, sowie den Zwangsverwaltungsvermerk Abt. II Nr. 3 und 4, sowie die durch den Zuschlag erfolgten Hypotheken Abt. III Nr. 7, 9, 13 und 15 zu löschen;
3. mit dem Range vor den bestehenbleibenden Hypotheken Abt. III Nr. 3 von 20000 M. und Nr. 5 von 10000 M. eine Sicherungshypothek für die Lohnforderung des Inspektors Karl Redlich in Lobau gegen den Ersteher in Höhe von 500 M. nebst 4% Zinsen vom 5. Februar 1921 einzutragen.

Die Hypothekenbriefe über die Posten Abt. III Nr. 7, 9, 13 und 15 sind unbrauchbar gemacht.

(Siegel des Amtsgerichts.)

Schmidt.

¹⁾ Vgl. aber § 129 ZivVG, wonach das Rangrecht nach einer bestimmten Frist verlorengeht.

Der Grundbuchrichter verfügt auf dieses Ersuchen, das von dem Grundbuchführer Justizobersekretär Lehmann mit dem Eingangsbemerk versehen und mit den Grundakten Lobau Bd. II Nr. 63 vorgelegt ist, folgendes:

V.

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. II Bl. Nr. 63

Abt. I

- Ep. 1. Schlossermeister Karl Glauser in Lobau.
- Ep. 2. 1 und 2.
- Ep. 3. Auf Grund des Zuschlagsbeschlusses des Amtsgerichts in Lobau vom 5. Februar 1921 eingetragen am . . . März 1921¹⁾.

Abt. II

- Ep. Löschung.
 - Nr. 3. } gelöcht am . . . März 1921.
 - Nr. 4. }

Abt. III

- Ep. Löschung.
 - Nr. 7. 3000 M. }
 - Nr. 9. 4000 M. } gelöcht am . . . März 1921²⁾.
 - Nr. 13. 2000 M. }
 - Nr. 15. 1500 M. }

Abt. III Ep. 1 bis 4.

- Ep. 1. 16.
- Ep. 2. 1 und 2.
- Ep. 3. 500.
- Ep. 4. Fünfhundert Mark Sicherungshypothek mit vier vom Hundert jährlich seit dem 1. Oktober 1920 verzinslich für die Lohnforderung des Inspektors Karl Redlich in Lobau mit dem Range vor den Hypotheken Nr. 3 von 20000 M. und Nr. 5 von 10000 M. auf Grund des das Grundstück betreffenden Zwangsversteigerungsverfahrens eingetragen am . . . März 1921.

Abt. III Ep. Veränderungen.

- Nr. 3. 20000. }
- Nr. 5. 10000. } der Sicherungshypothek Abt. III Nr. 16 steht der Vorrang vor diesen Hypotheken zu. Ingetragen am . . . März 1921.

- 2. Die frühere Eigentumseintragung ist rot zu unterstreichen.
- 3. Bekanntmachung an den früheren und jetzigen Eigentümer, das Katasteramt, Zuwachssteueramt und Finanzamt, sowie an sämtliche Berechtigten in Abt. II und III; nämlich:
 - die Rentenbank wegen Abt. II Nr. 1,
 - die Gläubiger von Abt. III Nr. 3 und 5.

¹⁾ Für die Form der Eintragung des Erstehers ist ausschließlich § 10 Wfg maßgebend; in Ep. 3 ist daher der Zuschlagsbeschluss mit Datum ohne Erwähnung des Ersuchens des Vollstreckungsgerichts anzugeben.

²⁾ Es wird angenommen, daß die Nr. 8, 10—12 und 14 schon vor Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöcht waren.

4. Nachricht von der Eintragung in Abt. III dem früheren und jetzigen Eigentümer sowie den beteiligten Gläubigern.
 5. Abschrift der Verfügung zu 1, geht zu den Zwangsversteigerungsakten K 2/20.
- Lobau, 22. März 1921.

Schm.¹⁾

Hervorzuheben ist noch, daß der Ersteher nach § 90 ZwoWG bereits durch den Zuschlag und nicht erst durch seine Eintragung im Grundbuch Eigentümer des Grundstücks wird. Er kann daher schon vom Zuschlage ab dem Grundbuchamt Eintragungsanträge einreichen. Die noch nicht erfolgte Grundbuchberichtigung ist nicht als ein entgegenstehendes Hindernis im Sinne des § 18 GBD anzusehen (RG 62 140). Allerdings können nach § 130 Abs. 3 ZwoWG Eintragungen von Rechten an dem versteigerten Grundstück, die der Ersteher vor seiner Eintragung als Eigentümer bewilligt hat, nicht vor der Erledigung des geschilderten Ersuchens des Vollstreckungsrichters erfolgen. Hätte also z. B. der Ersteher im Verteilungstermin mit einem Hypothekengläubiger zu Protokoll des Versteigerungsrichters vereinbart, daß seine an sich nach den Versteigerungsbedingungen zur Löschung kommende Hypothek bestehen bleiben soll, daß aber die Zins- und Rückzahlungsbestimmungen in einer näher dargelegten Weise geändert werden sollen, so darf der Grundbuchrichter einen von den Beteiligten gestellten Antrag auf Eintragung der abgeänderten Zins- und Zahlungsbestimmungen nicht eher stattgeben, als bis das im § 130 Abs. 1 ZwoWG erwähnte Ersuchen des Vollstreckungsrichters erledigt ist (RGZ 22 A 157). Der Vollstreckungsrichter nimmt derartige Anträge in sein Ersuchen nicht mit auf; er kann sie indes dem Grundbuchrichter übermitteln; dieser muß aber die Rechtsgültigkeit der Bewilligung auch dann selbständig prüfen, wenn sie zum Protokoll des Vollstreckungsrichters im Verteilungstermin erklärt sind oder vom Vollstreckungsrichter zu den Grundakten übermittelt sind. Diese Übermittlung ist kein Ersuchen im Sinne des § 39 GBD (RGZ 22 A 157).

4. Wird die Zwangsverwaltung eines Grundstücks angeordnet, so wird das Grundbuchamt vom Vollstreckungsgericht um die Eintragung des Zwangsverwaltungsvermerks ersucht²⁾. § 146 ZwoWG. Der Vermerk lautet:

„Die Zwangsverwaltung des Grundstücks ist angeordnet. Eingetragen am 10. Mai 1924.“

Die Zwangsverwaltung hat den Zweck, den betreibenden Gläubiger aus den Einkünften des Grundstücks zu befriedigen. Dem Eigentümer

¹⁾ Der Amtsgerichtsrat Schmidt ist gleichzeitig Vollstreckungs- und Grundbuchrichter.

²⁾ Die Eintragung des Zwangsverwaltungsvermerks erfolgt auch auf Ersuchen gewisser landschaftlicher oder ritterschaftlicher Kreditanstalten. §§ 1—6 Ges. v. 3. August 1897 (GS S. 388); Art. 167 EGBGB; § 2 EG ZwoWG.

wird zwar die Verwaltung und Benutzung des Grundstücks entzogen (§ 48 Abs. 2 ZwVG); er verliert aber damit nicht die Befugnis, das Grundstück aufzulassen oder weiter zu belasten. Natürlich muß jeder Erwerber oder neue Gläubiger die Zwangsverwaltung gegen sich gelten lassen. Soweit in dem Zwangsverwaltungsverfahren ein Hypotheken- oder Grundschuldgläubiger durch Zahlungen auf das Kapital befriedigt ist, hat der Vollstreckungsrichter unter Beifügung einer Ausfertigung des über den Hergang aufgenommenen Protokolls das Grundbuchamt um die Löschung des Rechtes zu ersuchen. Der Vorlegung des über das Recht erteilten Briefes bedarf es hierbei nicht. Der Brief wird vielmehr regelmäßig vom Vollstreckungsgericht unbrauchbar gemacht oder mit dem Vermerk, daß das Recht nur zum Teil erloschen sei, versehen. §§ 158, 127 ZwVG.

Nach der Aufhebung des Verfahrens hat das Vollstreckungsgericht den Grundbuchrichter um Löschung des Zwangsverwaltungsvermerks zu ersuchen.

5. Die Verfügungen betreffend Eintragungen und Löschungen der Vermerke über Einleitung des Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahrens, Ausführung des Ersuchens des Vollstreckungsrichters nach beendetem Verfahren liegen an Stelle des Grundbuchrichters dem Grundbuchführer ob, falls dieser ein Justizoberinspektor oder Justizinspektor oder vom Landgerichtspräsidenten hierzu ermächtigt ist (AllgVfg vom 25. Januar 1921, JMBI S. 75).

§ 166. Das Konkursverfahren.

Ein vom Konkursgericht gemäß § 106 KO erlassenes allgemeines Veräußerungsverbot oder die Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Eigentümers ist nach § 113 KO in das Grundbuch einzutragen:

1. bei den Grundstücken, als deren Eigentümer der Gemeinschuldner im Grundbuch eingetragen ist;
2. bei den für den Gemeinschuldner eingetragenen Rechten an Grundstücken oder an eingetragenen Rechten, wenn nach der Art des Rechts und den obwaltenden Umständen bei Unterlassung der Eintragung eine Beeinträchtigung der Konkursgläubiger zu besorgen ist (RGZ 22 A 129).

Das Konkursgericht hat, soweit ihm solche Grundstücke oder Rechte bekannt sind, das Grundbuchamt von Amts wegen um die Eintragung zu ersuchen.

Ersucht das Konkursgericht um Eintragung der Eröffnung des Konkursverfahrens bei einer für den Gemeinschuldner eingetragenen Hypothek, so bedarf es der Vorlegung des Hypothekenbriefes nicht. Bei Briefhypothek wird aber die Eintragung des Vermerks nur nötig sein, wenn der Brief fehlt; liegt der Brief vor, so läßt sich dem Gemeinschuldner die

Möglichkeit der Verfügung über das Hypothekenrecht dadurch entziehen, daß der Konkursverwalter den Brief in Besitz nimmt.

Die Eintragungen sollen nur auf Ersuchen des Konkursgerichts oder auf Antrag des Konkursverwalters erfolgen; ein ausdrückliches Ersuchen des Konkursgerichts ist aber nicht erforderlich; vielmehr kann eine Nachricht von der Konkursöffnung als ein Ersuchen um Eintragung aufgefaßt werden.

Das Ersuchen des Konkursgerichts wird z. B. lauten:

Amtsgericht.

Lobau, den 5. Februar 1920.

Zu den Grundakten des auf den Namen des Kaufmanns Heinrich Büttner in Lobau im Grundbuch von Lobau Bd. III Bl. Nr. 97 eingetragenen Grundstücks wird erucht, einzutragen, daß über das Vermögen des Eigentümers das Konkursverfahren eröffnet ist.

(Siegel des Amtsgerichts.)

Schulze.

Der Amtsgerichtsrat Schmidt, dem dieses Ersuchen (vom Justizobersekretär Lehmann mit dem Eingangsvermerk versehen) mit den Grundakten von Lobau Bd. III Bl. Nr. 97 vorgelegt wird, verfügt, da der Vermerk gemäß § 11 Nr. 2 AllgVfg in Abt. II einzutragen ist, folgendes:

3.

1. Einzutragen in das Grundbuch von Lobau Bd. III Bl. Nr. 97 Abt. II Sp. 1 bis 3.

Sp. 1. Nr. 4.

Sp. 2. 1 und 2.

Sp. 3. Über das Vermögen des Eigentümers ist das Konkursverfahren eröffnet. Eingetragen am . . . Februar 1920.

2. Nachricht dem Eigentümer und zu den Konkursakten.

Lobau, 12. Februar 1920.

Schmidt.

Ist dieser Vermerk im Grundbuch eingetragen, so darf der Grundbuchrichter Auflassungs- oder Belastungserklärungen des Eigentümers nicht mehr entgegennehmen¹⁾. Verfügungen eines Gemeinschuldners, die erst nach der Eröffnung des Konkursverfahrens getroffen oder beim Grundbuchamt eingereicht werden, können zu Eintragungen in das Grundbuch nicht führen (RG 71 38; RGZ 40 278). Die früher abweichende Auffassung des RGZ (RGZ 22 129) ist aufgegeben. Dies bezieht sich aber nur auf rechtsändernde²⁾, nicht auf berichtigende Eintragungen, wie die nach der Konkursöffnung beantragte Umschreibung einer vorher wirksam abgetretenen Briefhypothek. Dabei kann, wo es, wie im Falle einer dazwischenliegenden Konkursöffnung, auf den Zeitpunkt der zur Abtretung einer Briefhypothek erforderlichen Übergabe des Hypothekenbriefes an-

¹⁾ Veräußert der Konkursverwalter ein Grundstück des Gemeinschuldners aus freier Hand, so darf das Grundbuchamt die Eintragung des Erwerbers nicht von dem Nachweis abhängig machen, daß der Gläubigerausschuß oder die Gläubigerversammlung die Veräußerung genehmigt hat (RGZ 45 236).

²⁾ Z. B. Löschungen (RGZ 23 A 242).

kommt, dieser Zeitpunkt aus dem Datum der Abtretungserklärung auch in Verbindung mit dem gegenwärtigen Besitze des Hypothekenbriefes durch den Zessionar nicht entnommen werden (RGZ 30 A 267; 40 278). Im übrigen hat der Grundbuchrichter noch zu beachten, daß nach § 14 RD während der Dauer des Konkursverfahrens Sicherungshypotheken im Wege der Zwangsvollstreckung und zur Vollziehung eines Arrestes, sowie Vormerkungen auf Grund einer einstweiligen Verfügung im Grundbuch des dem Gemeinschuldner gehörigen Grundstücks nicht eingetragen werden dürfen, wenn sie zugunsten einzelner Konkursgläubiger¹⁾ wirken sollen. Auch Eintragungsanträge dieser Art hat der Grundbuchrichter daher zurückzuweisen.

Nach Beendigung des Konkursverfahrens hat das Konkursgericht das Grundbuchamt um die Löschung des eingetragenen Vermerks zu ersuchen.

Die Verfügungen betreffend Eintragung und Löschung des Vermerks über Eröffnung des Konkurses liegen an Stelle des Richters dem Grundbuchführer ob, falls dieser ein Justizoberinspektor oder Justizinspektor oder vom Landgerichtspräsidenten hierzu ermächtigt ist (AllgVfg vom 25. Januar 1921, JMBI S. 75).

§ 167. Das Enteignungsverfahren.

Im Falle einer Enteignung kommt das gemäß Art. 109 GGWB aufrechterhaltene Gef. vom 11. Juni 1874 (GS S. 221) zur Anwendung²⁾. Nach Feststellung des Plans über die Ausführung des Unternehmens ist dem Unternehmer, also z. B. dem Eisenbahnfiskus, zum Zwecke des Antrags auf Feststellung der Entschädigung gegen Vorlegung einer mit dem Rechtskraftzeugnisse versehenen Ausfertigung des Planfeststellungsbeschlusses (RGZ 40 130)³⁾ ein beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch zu erteilen. Gleichzeitig hiermit hat der Grundbuchrichter ohne weiteren Antrag eine Vormerkung über das eingeleitete Enteignungsverfahren im Grundbuch, und zwar gemäß § 11 Nr. 3 AllgVfg in den Spalten 1 bis 3 der Abteilung II einzutragen. § 24 Abs. 4 EntG. Die Eintragung dieser

¹⁾ Anderes gilt bei Anträgen anderer Gläubiger des Gemeinschuldners.

²⁾ Ein besonderes Enteignungsverfahren ist z. B. in den §§ 15 ff. Reichs-
siedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (RGBl S. 1429, §§ 1 ff. des Aus-
führungsgesetzes hierzu vom 15. Dezember 1919 GS S. 31) vorgesehen.
Nicht ausgeschlossen ist ferner, daß Grundstücke aus Anlaß der Ausführung
des Friedensvertrags (RGBl 1919 S. 687 ff.) enteignet werden. Vgl. hierzu
das Gesetz vom 31. August 1919 (RGBl S. 1527) und die Verordnungen der
Reichsregierung vom 11. Mai und 31. Juli 1920 (RGBl 970 und 1489).
Der Antrag auf Eintragung des neuen Eigentümers eines gemäß § 2 des
Gesetzes vom 31. August 1919 enteigneten Grundstücks ist Berichtigungsantrag
(§ 9 a. a. O.) auch dann, wenn als neuer Eigentümer nicht das Reich, sondern
derjenige, zu dessen Gunsten die Enteignung erfolgt ist, eingetragen werden
soll (Beschluss des RG vom 28. Januar 1921, JMBI S. 242).

³⁾ Die Vorlegung des festgestellten Plans kann nicht verlangt werden
(RGZ 50 174).

Vormerkung darf nicht davon abhängig gemacht werden, daß das Katasteramt die zu enteignende Fläche vermißt und mit einer besonderen Parzellennummer versieht. Zur Bezeichnung der zu enteignenden Fläche in der Vormerkung genügt, wenn die Fläche ein Parzellenteil ist, die Angabe der Größe und die wörtliche Beschreibung der Grenzen. Enthält das dem Grundbuchamt vorliegende Material solche Beschreibung nicht, so ist die Vormerkung trotzdem einzutragen, gleichzeitig aber die Enteignungsbehörde um Mitteilung des weiter erforderlichen Materials zu ersuchen und nach dessen Eingang die Vormerkung zu berichtigen (RGZ 35 A 261).

Der bez. Vermerk lautet:

Das Enteignungsverfahren ist eingeleitet. Eingetragen am . . .

Seine Löschung erfolgt mit vollzogener Enteignung oder auf besonderes Ersuchen des Regierungspräsidenten.

Der Vermerk hindert nicht die Veräußerung und die weitere Belastung der zu enteignenden Grundstücke. Er tut nur jedem Erwerber eines dinglichen Rechtes dar, daß eine das Grundstück betreffende Enteignung eingeleitet ist, also eine öffentlich-rechtliche, die Pflicht zur Abtretung des Grundeigentums in sich schließende Belastung besteht. Die Eintragung des Vermerks ist dem Eigentümer, dem Unternehmer, der Enteignungsbehörde sowie den eingetragenen Berechtigten bekannt zu machen¹⁾.

Gemäß § 24 EntG muß der Grundbuchrichter während der Dauer des Enteignungsverfahrens von jeder an dem Grundstück eintretenden Rechtsänderung, die für die Vertretung des Grundstücks oder die Auszahlung der Entschädigung von Bedeutung ist, von Amts wegen der Enteignungsbehörde Nachricht geben¹⁾.

Die Enteignung wird von dem Bezirksausschusse, in Berlin von der 1. Abt. des Polizeipräsidentiums ausgesprochen. Mit der Zustellung des Enteignungsbeschlusses an den Eigentümer und den Unternehmer, nicht etwa erst mit der Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch, geht das Eigentum des enteigneten Grundstücks auf den Unternehmer über. § 44 EntG. Der Bezirksausschuß ersucht auf Grund des in Ausfertigung beigefügten Enteignungsbeschlusses das Grundbuchamt um Bewirkung der Eintragung des Übergangs des Eigentums an dem enteigneten Grundstück auf den Unternehmer. Es muß jedoch vorher der Enteignungsbeschluß an den Eigentümer und den Unternehmer zugestellt sein. Der Bezirksausschuß braucht aber dem Grundbuchamt die Zustellung nicht nachzuweisen; es genügt die Mitteilung, daß die Zustellung erfolgt ist. Es braucht nicht angegeben zu werden, wann der Beschluß zugestellt ist. Die Erörterung des Legitimationspunktes steht ledigli-

¹⁾ Durch die Unterlassung der Eintragung des Vermerks und der Benachrichtigung der Enteignungsbehörde von den vorgefallenen Veränderungen wird die Rechtsgültigkeit des Verfahrens nicht in Frage gestellt (RGZ 24 A 114).

der Enteignungsbehörde zu. Der Grundbuchrichter kann also das Ersuchen nicht deshalb beanstanden, weil der Enteignungsbeschluss nicht dem derzeitig eingetragenen Eigentümer, sondern dessen Rechtsvorgänger zugestellt sei, oder weil nicht die im Enteignungsverfahren als Eigentümer zugezogenen, sondern andere Personen im Grundbuch als Eigentümer eingetragen seien (RGZ 27 A 255).

Die Abschreibung und Übertragung der enteigneten Trennstücke von den Stammgrundstücken erfolgt nach den allgemeinen Vorschriften; vgl. oben § 73. Es sind jedoch hierbei die Anträge des neuen Eigentümers der Trennstücke zu berücksichtigen, insbesondere dahingehend, ob für die Trennstücke ein neues Grundbuchblatt angelegt werden soll oder ob sie in den Fällen des § 90 GBD und Art. 1 Bdg aus dem Grundbuche ausscheiden sollen. Die Beibringung des Steuerbuchauszuges und der Karte von den enteigneten Trennstücken kann der Grundbuchrichter nicht verlangen. § 30 Abs. 4 AllgBfsg. Jedoch wird er regelmäßig ohne den Auszug den auf dem Stammgrundstücke nach Abschreibung des Trennstücks verbleibenden Bestand nicht richtig und vollständig eintragen können. Auch kann der Grundbuchrichter das Ersuchen ablehnen, wenn die katastermäßige Bezeichnung der Trennstücke weder aus dem Ersuchen noch aus dem Enteignungsbeschlusse hervorgeht noch sonst dem Grundbuchamt bekannt ist (RGZ 32 A 208; 41 191).

Bei der Eintragung des Eigentumsübergangs wird die früher eingetragene Vormerkung von Amts wegen gelöscht. Mit dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auf den Unternehmer wird das enteignete Grundstück von allen darauf haftenden privatrechtlichen Verpflichtungen frei, soweit der Unternehmer sie nicht vertragsmäßig übernommen hat. Der Grundbuchrichter hat daher bei Abschreibung der Parzellen die auf dem Stammgrundstück eingetragenen Lasten und Hypotheken regelmäßig nicht mit zu übertragen¹⁾; nur wenn die Enteignungsbehörde darum ausdrücklich ersucht, weil der Unternehmer sie mit übernommen hat, muß eine Mitübertragung erfolgen. Die Entschädigung tritt regelmäßig rückichtlich aller Lasten, Hypotheken usw. an die Stelle des enteigneten Grundstücks. § 45 EntG.

Wird die Enteignung nur durch Auferlegung einer Beschränkung vollzogen, indem z. B. bestimmte Flächenabschnitte eines Grundstücks zur Anlage von Waldschußstreifen und Feuergräben an einer Eisenbahnstrecke bestimmt werden, so wird das Grundstück nicht entzogen, sondern nur belastet, indem dem Eigentümer gewisse Eigentumsbefugnisse entzogen werden. Das dem Unternehmer bestellte Recht wird dann nach § 45 a. a. O. von den auf dem Grundstück haftenden privatrechtlichen Verpflichtungen

¹⁾ Die Enteignungsbehörde ist zu dem entsprechenden Lösungsersuchen befugt (RGZ 28 A 155; 41 194).

frei; es treten also die Realrechte im Range hinter das Recht des Unternehmers zurück. Es wird dann die Belastung des Grundstücks zugunsten des Unternehmers mit dem Vorrechte vor den in Abt. II und III eingetragenen Rechten eingetragen, und es bedarf demnach insbesondere auch der Eintragung der Rangänderung bei den in Abt. III eingetragenen Hypotheken und Grundschulden. Der Vorlegung der Briefe zu den im Range zurücktretenden Rechten der III. Abteilung bedarf es trotz der §§ 42 ff. GBD nicht. Werden aber die Briefe nachträglich vorgelegt, so ist die Eintragung auf ihnen zu vermerken (RGZ 28 A 105).

Die Enteignung durch Entziehung des Eigentums an einem Grundstück, das nicht allein auf einem Grundbuchblatt eingetragen steht, kann im Grundbuch nur durch Abschreibung und Übertragung auf ein anderes Grundbuchblatt oder durch Ausbuchung, nicht aber durch einen Vermerk in Abt. II eingetragen werden (RGZ 32 A 208).

Erfolgt eine Einigung zwischen dem Eigentümer und dem Unternehmer und kommt es deshalb nicht zu einem förmlichen Enteignungsverfahren, so vollzieht sich der Eigentumsübergang nach den allgemeinen Vorschriften, also durch Auflassung und Eintragung in das Grundbuch. In diesem Falle können die Trennstücke pfandfrei nur abgeschrieben werden, wenn die betreffenden Berechtigten sie aus der Verbindlichkeit entlassen und etwaige Hypotheken- usw. Briefe vorlegen; vgl. oben § 73.

§ 168. Die Rentengüter und die Anerbengüter¹⁾.

Unter Rentengut versteht man ein Grundstück, das nicht gegen Zahlung eines in einem Kapitalbetrage bestehenden Kaufpreises, sondern gegen Übernahme einer fortlaufenden Rente zu Eigentum erworben wird. Die Rechtsverhältnisse der Rentengüter sind geregelt in den Gesetzen vom 27. Juni 1890 (GS S. 209) und vom 7. Juli 1891 (GS S. 279), sowie im Gesetz zur Förderung der Ansiedlung vom 8. Mai 1916 (GS S. 51). Die Gesetze sind auch dann anwendbar, wenn die Rentengutsbildung durch Konsolidation, d. h. durch Zusammenlegung eines dem Rentengüterwerber bereits eigentümlich gehörigen Gutes mit anderen, von ihm erst zu erwerbenden Grundstücken erfolgen soll (vgl. im einzelnen RGZ 30 A 190).

Für das Grundbuchwesen ist hinsichtlich der durch Vermittlung der Landeskulturbehörden begründeten Rentengüter folgendes hervorzuheben.

Die Landeskulturbehörde hat, wenn der Antrag auf Begründung

¹⁾ Die früheren Spezial- und Generalkommissionen haben durch Gef. vom 3. Juni 1919 (GS S. 101) die Bezeichnung Kulturämter und Landeskulturämter erhalten. Das Oberlandeskulturgericht führt den Namen Oberlandeskulturamt.

des Rentengutes zugelassen ist¹⁾, sofort das Grundbuchamt um die Eintragung einer Vormerkung über die eingeleitete Begründung des Rentenguts zu ersuchen. § 12 Abs. 3 Ges. In dem Ersuchen müssen die Grundstücke, auf die sich das Verfahren erstrecken soll, genau bezeichnet sein. Eine sachliche Prüfung des Ersuchens darf der Grundbuchrichter nicht vornehmen. Die Vormerkung wird in der II. Abt. Spalte 1 bis 3 des Grundbuchs eingetragen. § 11 Nr. 2 AllgVfg. Sie lautet z. B.:

Das Verfahren der Begründung von Rentengütern ist eingeleitet.
Eingetragen am . . .

Durch die Vormerkung wird bewirkt, daß die später eingetragenen privatrechtlichen Belastungen dem Rentengutsübernehmer gegenüber rechtsunwirksam sind²⁾. Die nach der Eintragung der Vormerkung auf dem Stammgrundstück eingetragenen Hypotheken usw. werden im Falle der Errichtung des Rentenguts aus diesem beseitigt. Die Verfügungsbefugnis des Rentengutsausgebers wird durch die Vormerkung nicht berührt; er kann vielmehr die zum Rentengute bestimmten Grundstücke veräußern und belasten. Die Belastungen sind nur dem Erwerber des Rentenguts gegenüber unwirksam, dem Rentengutsausgeber gegenüber sind sie wirksam.

Erfolgt die Rentengutsbildung, so ist die Vormerkung gleichzeitig mit der Umschreibung des Eigentums auf den Erwerber auf Ersuchen der Landeskulturbehörde zu löschen. § 12 Abs. 3 Ges. Sind privatrechtliche Belastungen nach der Vormerkung eingetragen, so sind auch diese bei Umschreibung des Eigentums auf Ersuchen der Landeskulturbehörde zu löschen. Die vor der Vormerkung eingetragenen Hypotheken usw. werden entweder auf Grund des von der Landeskulturbehörde erteilten Unschädlichkeitsattestes oder auf Grund der von dem Gläubiger erklärten Löschungsbewilligung auf Ersuchen der Landeskulturbehörde gelöscht. Nach Eintragung der Vormerkung kann aber die Landeskulturbehörde das Grundbuchamt um die Löschung der vor oder nach der Vormerkung eingetragenen Hypotheken und Grundschulden ersuchen. Das Ersuchen braucht mit dem Ersuchen um Umschreibung des Eigentums auf die Rentengutsnehmer nicht verbunden zu werden, kann vielmehr gestellt werden, bevor die Rentengutsbegründung bis zur Bestätigung des Vertrages durchgeführt ist. Das Grundbuchamt darf die Löschung nicht von der Vorlegung einer Zustimmungserklärung des Eigentümers oder einer Löschungsbewilligung der Gläubiger abhängig machen (RGZ 43 197). Eine etwaige Einräumung des Vorrechts für die Rentenguts-

¹⁾ Der Antrag ist abzulehnen, wenn der Rentengutsausgeber zur Auflassung nicht berechtigt sein würde. Ein Zwang gegen den Rentengutsausgeber zum Nachweise seines Eigentums und ein Ersuchen an das Grundbuchamt um Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung des Eigentums des Rentengutsausgebers findet daher nicht statt (RGZ 33 A 212).

²⁾ Dies braucht nicht besonders eingetragen zu werden.

rente vor den übrigen privatrechtlichen Belastungen des Rentenguts kann nur durch Erklärungen der Gläubiger bewirkt werden. Die Landeskulturbehörde kann diese Erklärungen nicht durch ihr Ersuchen ersetzen, wohl aber das Grundbuchamt unter Vorlegung der Erklärungen um Eintragung des Vorrangs ersuchen.

Das Eigentum am Rentengut wird durch die Eintragung des Eigentumsüberganges im Grundbuch erworben, die auf Grund des von der die Landeskulturbehörde bestätigten Rentengutsvertrags erfolgt. § 12 Abs. 2 G. (RGZ 24 A 228). Der Eigentumsübergang vollzieht sich also nicht erst wie bei Auseinandersetzungen durch die Besitzeinweisung (RGZ 24 A 228) seitens der Landeskulturbehörde. Die Umschreibung erfolgt auf Ersuchen der Landeskulturbehörde, die den bestätigten Rentengutsvertrag beizufügen hat. Das Ersuchen ersetzt die Auflassung. Die Umschreibung des Eigentums und die Ausbuchung von Grundstücken regelt sich hierbei nach den allgemeinen Vorschriften über das Grundbuchwesen (RGZ 24 A 228). Auch die sonstigen infolge der Begründung des Rentenguts und der Übernahme der Rentenbankrente erforderlichen Eintragungen in das Grundbuch erfolgen auf Ersuchen der Landeskulturbehörde. Unter den „erforderlichen“ Eintragungen sind nicht nur diejenigen zu verstehen, die das Gesetz selbst in den §§ 6 Nr. 6, 12 Abs. 2 und 3 als erforderlich bezeichnet hat, sondern alle Eintragungen, ohne die die in dem Begründungsvertrage getroffenen Vereinbarungen rechtliche Wirkungen nicht erlangen können sowie diejenigen Eintragungen, die nach Einleitung des Begründungsverfahrens die Wirksamkeit der in dem künftigen Begründungsvertrage zu treffenden Vereinbarungen sichern sollen (RGZ 36 A 186; 40 118; 41 185; 43 196). Das Grundbuchamt hat dem Ersuchen zu genügen oder den aus dem Grundbuch sich ergebenden Anstand der Landeskulturbehörde mitzuteilen. Als solcher Anstand gilt hier nicht die Tatsache, daß der, dessen Recht durch die Eintragung betroffen wird, als der Berechtigte im Grundbuch nicht eingetragen ist. Die Landeskulturbehörde muß aber bescheinigen, daß der bei den Verhandlungen aufgetretene Eigentümer sich als solcher ausgewiesen habe (RGZ 26 A 125). Eine materielle Nachprüfung steht dem Grundbuchrichter nicht zu (RGZ 49 160). Nach der Bestätigung des Rentengutsrezeßes bezeichnet der Rezeß die Grenzen der Zuständigkeit der Landeskulturbehörde zu Eintragungsersuchen an das Grundbuchamt (RGZ 43 191).

Bei der Eintragung der Rente in das Grundbuch müssen die Abreden über den Ausschluß der Ablösbarkeit sowie über die Feststellung des Ablösungsbetrages und der Kündigungsfrist in das Grundbuch eingetragen werden. Ist dies nicht geschehen, so gilt Dritten gegenüber die das Grundstück belastende Rente als eine solche, die von dem Verpflichteten mit dem zwanzigfachen Betrage sechs Monate nach Kündigung abgelöst werden kann. § 1 Abs. 3 Ges. vom 27. Juni 1890. Art. 29 UGBGB läßt die Ein-

tragung eines dinglichen Wiederkaufsrechtes im Grundbuch zu¹). Auch die sonstigen zur Sicherung der wirtschaftlichen Selbständigkeit des Rentenguts in dem Rentengutsvertrage dem Unternehmer auferlegten Pflichten, z. B. die Pflicht, auf dem Gute zu wohnen, seine Bewirtschaftung selbst zu führen, darauf befindliche Gebäude sowie das Inventar in gutem baulichen Zustand zu erhalten usw. und im Falle der Zuwiderhandlung Vertragsstrafen zu entrichten, sind eintragungsfähig (RGZ 39 205; 45 223; 47 309; 51 232 unter Aufgabe der früheren gegenteiligen Ansicht bei RGZ 26 118). Unzulässig ist aber die Abrede, daß die Vertragsstrafe im Verwaltungsverfahren beizutreiben sei. Die vertragsmäßige Beschränkung, das Rentengut als Ganzes nicht ohne die Zustimmung des Rentengutsausgebers zu veräußern oder in Pacht, zum Nießbrauche oder sonst zur Nutzung zu geben, ist nicht mehr eintragungsfähig (RGZ 45 220).

Die Vorschriften des Gesetzes, betreffend das Auerbenrecht bei Renten- und Ansiedlungsgütern vom 8. Juni 1896 (GS S. 124)²) gelten fort. Jedes Auerbengut erhält ein besonderes Grundbuchblatt. § 3 Satz 3 a. a. O.; § 82 Abs. 2 GBD; Art. 4 GGWB. Es tritt aber das in Anlage A der AllgVfg enthaltene Formular auch für die Eintragung von Auerbengütern an die Stelle des im § 3 Satz 1 Gef. vom 8. Juni 1896 vorgeschriebenen Formulars I der GD vom 5. Mai 1872. In Sp. 7 des Verzeichnisses der Grundstücke ist einzutragen:

Auerbengut Nr. . . . (Angabe der Hausnummer in der Gemeinde).

Der nach § 2 des Gef. vom 8. Juni 1896 einzutragende Vermerk der Auerbengutseigenschaft gehört in die Sp. 1 bis 3 der zweiten Abteilung des Grundbuchs. §§ 21 AllgVfg.

Die Zwangsversteigerung eines Auerbengutes hat das Erlöschen der Auerbengutseigenschaft nicht zur Folge. Ein entsprechendes Ersuchen des Vollstreckungsrichters ist unzulässig (RGZ 42 205 f.).

§ 169. Die agrarrechtlichen Auseinandersetzungen³).

Zu den agrarrechtlichen Auseinandersetzungen gehören z. B. Gemeinheitsteilungen, Grundstückszusammenlegungen und Ablösungen

¹) An der Stammstelle eines Zukaufrentenguts kann ein Wiederkaufsrecht nicht begründet und deshalb auch auf Ersuchen der Landeskulturbehörde nicht eingetragen werden (RGZ 43 191). Ersucht die Landeskulturbehörde auf Grund eines Nachtragsrezeßes um die Eintragung eines Wiederkaufsrechts auf dem Rentengut, so darf ihre Zuständigkeit in der Regel nicht deshalb beanstandet werden, weil sie dem Grundbuchamt die Beendigung des Verfahrens mitgeteilt hat (RGZ 35 A 249).

²) Vgl. auch das Gef. v. 2. Juli 1898, betr. das Auerbenrecht in der Provinz Westfalen usw. (GS S. 139).

³) Besonders gilt in der Provinz Hannover und im Regierungsbezirk Wiesbaden, vgl. Güthe zu Art. 12 GGWB. Wegen der Rechtskraftwirkung des Separationsrezeßes nach den hannoverschen Verkopplungsgesetzen in bezug auf den Parzellenaustausch s. RGZ 31 A 378 (OLG Celle).

von Dienstbarkeiten und Reallasten. Für das Verfahren sind die wichtigsten Gesetze: die Vdg vom 20. Juni 1817 (GS S. 161); Vdg vom 30. Juni 1834 (GS S. 96); Gef. vom 2. März 1850 (GS S. 77), vom 27. April 1872 (GS S. 417), vom 26. Juni 1875 (GS S. 325); Gef. vom 2. April 1887 (GS S. 105); Vdg vom 18. Februar 1880 (GS S. 59), jetzt in neuer Fassung GS 1899 S. 403, sowie Gef. vom 3. Juni 1919 (GS S. 101) und 21. September 1920 (GS S. 453, Umlegungsordnung). Bei allen Auseinandersetzungen erhalten die Teilnehmer das Abfindungsland frei von allen bisher darauf ruhenden Belastungen (Hypotheken, Servituten, Reallasten usw.). Die Abfindung tritt, mag sie in Land oder Geld bestehen, an die Stelle der abgetretenen Grundstücke, der abgelösten Servitutberechtigungen usw. und überkommt alle deren privatrechtliche Eigenschaften; jede Abfindung tritt also in die Belastungsverhältnisse der bisher ihrem Empfänger gehörig gewesenen Grundstücke ein. Dieser Wechsel in dem Gegenstande der Belastung tritt kraft Gesetzes nicht erst mit der Berichtigung des Grundbuchs, sondern schon mit der Ausführung des endgültig festgestellten Auseinandersetzungsplans ein. Durch die Berichtigung des Grundbuchs wird nur dessen Inhalt mit der wirklichen Rechtslage in Einklang gebracht (RGZ 45 219). Die Besitznehmer können also schon vor der Berichtigung des Grundbuchs über die Abfindungen verfügen, insbesondere sie belasten. Die Verfügung trifft buchmäßig das noch eingetragene Grundstück, in Wirklichkeit den Abfindungsplan. Jedoch ist die Belastung eines realen Grundstücksteils mit Rücksicht auf § 6 GBD während des Zusammenlegungsverfahrens bis zur Berichtigung des Steuer- und Grundbuchs nicht angängig (RGZ 23 A 141).

Zur Beantragung von Eintragungen und Löschungen im Grundbuch aus Anlaß agrarrechtlicher Auseinandersetzungen ist die Landeskulturbehörde (vgl. Gef. vom 3. Juni 1919, GS S. 101) zuständig. Sie kann z. B. das Grundbuchamt um die Löschung einer Hypothek ersuchen, wenn ein Teil des belasteten Grundstücks in einem Zusammenlegungsverfahren gegen Kapitalabfindung abgetreten werden soll und die gesetzmäßige Verwendung des Abfindungskapitals bescheinigt ist (RGZ 36 A 182). Sie hat die Legitimation der Beteiligten zu prüfen, zu diesem Zwecke das Grundbuch einzusehen, Abschriften daraus zu entnehmen und das Grundbuchamt um die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines neuen Eigentümers zu ersuchen.

Die Landeskulturbehörde veranlaßt die reale Subrepartition und die sich daran anschließende Berichtigung des Grundbuchs. Sie ist allein für die materielle Richtigkeit ihres Antrages, insbesondere auch für die Zuverlässigkeit der Legitimationsfeststellung der Beteiligten verantwortlich. Dem Grundbuchrichter steht eine Prüfung nach dieser Richtung nicht zu (RGZ 45 216). Hat also z. B. ein vor dem 1. Januar 1900 verstorbener Erblasser Erben mit der Maßgabe eingesetzt, daß seine Witwe zur freien

Verfügung über den Nachlaß befugt sein soll, und ersuchen die Auseinandersetzungsbehörden in einem vor ihnen anhängigen Verfahren das Grundbuchamt um die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung der Erben als Eigentümer und einer Verfügungsbeschränkung zugunsten der Witwe, so kann das Grundbuchamt die Eintragung dieser Beschränkung nicht ablehnen (RGZ 25 A 270). — Das Ersuchen der Landeskulturbehörde ersetzt den Antrag der sonst antragsberechtigten Person, die Bewilligung desjenigen, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird, sowie den Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs.

Im einzelnen hat die Landeskulturbehörde insbesondere folgende Obliegenheiten in bezug auf das Grundbuch:

1. Sie beantragt die Eintragung und Löschung des sogenannten Sperrvermerks aus § 59 Vdg vom 30. Juni 1834. Dieser Vermerk soll eingetragen werden, sobald entweder durch Vereinbarung der Beteiligten oder durch rechtskräftige Entscheidung feststeht, daß bei Auseinandersetzungen eine Abfindung in Kapital stattfinden wird. Der gemäß § 11 Nr. 2 AllgVfg in Abt. II einzutragende Vermerk lautet z. B.:

Die Parzellen Kartenblatt 4 Nr. 22 und 23 von 4 a 23 qm Größe werden durch Kapital abgelöst und können künftig nicht mehr mit verpfändet werden. Eingetragen am 20. Dezember 1921.

Der Vermerk will verhüten, daß durch spätere Eintragungen bei dem berechtigten Grundstück Weiterungen entstehen.

2. Sie kann schon vor Bestätigung des Rezesses und nach der Ausführung des endgültig festgestellten Auseinandersetzungsplans auf Grund des gemäß Art. 113 Satz 2 GGVB aufrechterhaltenen Gef. vom 26. Juni 1875 (GS S. 325) für einzelne Teilnehmer des Verfahrens die Berichtigung des Grundbuchs durch Abtrennung der in Frage kommenden Parzellen beantragen, sofern das Grundbuch vorläufig auf Grund des Plans und der Fortschreibung des Grundsteuerkatasters berichtigt ist. Solange der Plan noch nicht in das Grundsteuerkataster übernommen ist, kann der Antrag auf Berichtigung nicht gestellt werden (RGZ 21 A 115). Im Grundbuch ist bei einer solchen Berichtigung ausdrücklich zu vermerken, daß sie vor der Bestätigung des Rezesses auf Grund eines Planüberweisungsattestes erfolgt ist. Dieser Vermerk erfolgt im Verzeichnis der Grundstücke. Außerdem ist die veränderte Rechtslage in Abt. I zum Ausdruck zu bringen, z. B. in der Form: „Zu Nr. 2: Auf Grund der Ausführung des Auseinandersetzungsplans vom . . . ; eingetragen am . . .“ (RGZ 50 145). Später ist auf Ersuchen der Landeskulturbehörde die Bestätigung des Rezesses nebst den aus diesem sich etwa ergebenden Änderungen des Auseinandersetzungsplans in das Grundbuch einzutragen. Vgl.

- U. 10 zu Muster 16 GeschD. Der Vorlegung eines beglaubigten Auszuges aus dem Steuerbuch sowie einer von dem Fortschreibungsbeamten beglaubigten Karte bedarf es zu diesen Abschreibungen nach § 30 Abs. 4 AllgBfg nicht. In der Praxis kommt man aber regelmäßig ohne einen Auszug aus dem Steuerbuch nicht durch, weil man ohne diesen den auf dem Stammgrundstück nach Abschreibung des Trennstücks verbleibenden Bestand nicht richtig und vollständig eintragen kann (vgl. auch RGZ 23 A 141).
3. Der Inhalt des Rezeses ist nur in den in Art. 12 UGGWD bezeichneten Fällen in das Grundbuch einzutragen¹⁾. Das Ersuchen ist nicht nur auf die Eintragung der neuen Grundstücke, sondern auch, wenn es im einzelnen Falle erforderlich ist, zugleich auf Eintragung der Personen als Eigentümer der Abfindungsstücke zu richten, die im Auseinandersetzungsverfahren als die legitimierte Eigentümer der zum Verfahren gezogenen Grundstücke behandelt sind²⁾; die Auseinandersetzungsbehörden können den Eigentümer zur Beibringung der nach ihrem Ermessen zum Nachweise des Eigentums erforderlichen Urkunden durch Ordnungsstrafen anhalten. Art. 14 UGGWD. Sind Abfindungsgrundstücke für mehrere, namentlich auch für Eheleute gemeinschaftlich ausgewiesen, so muß die Landeskulturbehörde bei ihrem Ersuchen angeben, zu welchen Bruchteilen diese Miteigentümer sind oder welches Rechtsverhältnis für ihre Gemeinschaft maßgebend ist (RGZ 26 A 103; vgl. auch § 48 GBD).
4. Besteht die Abfindung in einer an den Berechtigten zu entrichtenden festen Geldrente, so ist die Rente im Grundbuch des belasteten Grundstücks in Abt. II Spalte Veränderungen an Stelle der abgelösten Last, und falls diese nicht eingetragen war, in Abt. II Spalte 1 bis 3 einzutragen. Ferner ist die Rente im Grundbuch des berechtigten Grundstücks im Bestandsverzeichnis der Rechte einzutragen, eventuell an Stelle der dort eingetragenen bisherigen Berechtigung. Besteht die Abfindung in einem auf einmal oder in mehreren Raten zu zahlenden Kapital von mehr als 60 Mark, so ist dieses sowohl im Grundbuch des belasteten als des berechtigten

¹⁾ Sind auf Ersuchen der Landeskulturbehörden über die Vorschriften des Art. 12 UGGWD hinausgehende Eintragungen erfolgt, so kann die Landeskulturbehörde das Grundbuchamt um die Löschung ersuchen; auf Antrag des Eigentümers hat sie die Löschung herbeizuführen. Die Löschung erfolgt kostenfrei. Art. 13 UGGWD.

²⁾ Das Ersuchen, an Stelle eines zur Separation gezogenen Grundstücks oder Rechtes ein Abfindungsgrundstück einzutragen, darf mangels Bezeichnung des Berechtigten nicht abgelehnt werden, wenn erkennbar ist, auf wessen Namen das Abfindungsgrundstück eingetragen werden soll (RGZ 38 A 246).

Grundstücks, in jenem in Abt. II, in diesem im Bestandsverzeichnis der Rechte an Stelle der abgelösten Last bzw. Berechtigung und, falls diese nicht eingetragen waren, selbständig einzutragen. Art. 12 Abs. 2 Nr. 2 AGGB. Die Löschung des Kapitals erfolgt auf Grund einer von der Landeskulturbehörde ausgestellten Bescheinigung über dessen gesetzmäßige Verwendung auf Antrag der Landeskulturbehörde oder der Beteiligten.

5. Oft bleiben mehrere Grundflächen gemeinschaftliches Eigentum der Teilnehmer der Auseinandersetzung. Dahin gehören z. B. die in dem Verfahren ausgewiesenen Wirtschaftszweige, Trockenplätze, Sandgruben u. a. Das gemeinschaftliche Eigentum kann sich auch auf Rechte, insbesondere Grundgerechtigkeiten, beschränken (RGZ 34 A 287). Die Gesamtheit der Teilnehmer der Auseinandersetzung wird durch dieses reale Band zu einer dauernden Rechtsgemeinschaft. Nach dem Ges. vom 2. April 1887 (GS S. 105) erhält die Gesamtheit der Beteiligten ein besonderes Vertretungsorgan, und zwar meist in der Person des hierzu von der Landeskulturbehörde bestellten Gemeindevorstandes. Dieser muß sich dem Grundbuchrichter gegenüber über den Umfang der ihm übertragenden Angelegenheiten durch Vorlegung der von der Landeskulturbehörde hierüber ausgestellten Urkunde ausweisen.

Für eine in solcher Weise vertretene Gesamtheit kann für die ihr gehörigen gemeinschaftlichen Anlagen ein Grundbuchblatt derart angelegt werden, daß lediglich die Gesamtheit der Beteiligten, nicht die einzelnen Mitglieder als Eigentümer einzutragen sind. § 4 Abs. 3 AllgVfg.

Der Gemeindevorstand kann mit Genehmigung des Präsidenten des Landeskulturamts über die Substanz des gemeinschaftlichen Vermögens verfügen. Er kann also die dazu gehörigen Grundstücke veräußern und belasten, sowie das gemeinschaftliche Recht löschen lassen; auch kann er für die Gesamtheit erwerben. Bei der Auflassung erfolgt die Eintragung des veräußerten Grundstücks auf dem vorhandenen oder anzulegenden Grundbuchblatt des Erwerbers, ohne daß vorher, wenn das Grundstück oder die Anteilsrechte daran bisher nicht gebucht waren, für die Gesamtheit der Beteiligten ein Grundbuchblatt angelegt und das Grundstück darauf eingetragen würde oder daß die Anteilsrechte der einzelnen Mitglieder auf deren Grundbuchblättern vorher vermerkt würden. Art. 113 Satz 2 GGVB; § 83 GBD; § 8 des Ges. vom 2. April 1887. Sind die Anteilsrechte auf den Grundbuchblättern der einzelnen Teilnehmer vermerkt, so sind auf diesen Blättern die Anteilsrechte an dem veräußerten Grundstück zu löschen. Sind auf den Grundstücken der einzelnen Teilnehmer Lasten eingetragen, so kann die Auflassung erst erfolgen, wenn von der Landeskulturbehörde bescheinigt wird, daß die Veräußerung oder der

Tausch für die Realinteressenten unschädlich oder daß die Verwendung der Geldentschädigung erfolgt ist; vgl. hierzu RGZ 31 A 277.

Bei der Auflassung hat also der Vertreter der Gesamtheit dem Grundbuchrichter durch urkundliche Erklärungen der Landeskulturbehörde seine Vertretungsbefugnis, die Genehmigung der Veräußerung und die Unschädlichkeit der Veräußerung für die Realinteressenten oder die Verwendung der Geldentschädigung nachzuweisen.

§ 170. Die Fideikommiß-, Erbpachts- usw. Eigenschaft der Grundstücke.

Als Eigentümer der Fideikommiß-, Erbpachts- usw. Grundstücke ist der jeweilig zu Besitz und Nutzung Berechtigte, der sogenannte Unter- oder Nußeigentümer einzutragen. Die Eigenschaft des Gutes ist als Verfügungsbeschränkung einzutragen. Art. 15 ABGBD. Im Geltungsbereich des Preuß. Ges. vom 2. März 1850 (GS S. 77) besteht nur noch beim Familienfideikommiß und beim Thronlehen geteiltes Eigentum. In einzelnen Landesteilen, z. B. in Hannover, Frankfurt a. M., Lauenburg und Hessen gibt es außerdem noch Erbzins-, Erbpacht-, Lehns- und andere Güter, die nicht in freiem Eigentume stehen¹⁾.

Ist die Fideikommißeigenschaft im Grundbuch vermerkt, so darf der Grundbuchrichter auf Grund von Erklärungen des Fideikommißbesizers allein Eintragungen nicht bewirken. Ist aber die Eigenschaft im Grundbuch nicht eingetragen, so unterliegen die Verfügungsbeschränkungen beim Fideikommiß den Grundsätzen des BGB vom guten Glauben, kommen also dem gutgläubigen Erwerber gegenüber nicht in Betracht. Art. 61 ABGBD.

Veräußerungen und Belastungen (Vorrechtseinträumung RGZ 20A 118) kann der Besitzer nur mit Genehmigung der Familie vornehmen. Die Familienschlüsse bedürfen der Bestätigung der Fideikommißbehörde²⁾.

Die Eintragung des Fideikommißsolgers erfolgt auf Grund einer Bescheinigung der Fideikommißbehörde über seine Berechtigung. Art. 16 ABGBD.

Die in Abt. I Spalte 1 bis 3 zu bewirkende Eintragung lautet z. B.:

Sp. 1. Kammerherr Karl Anton von Lüderich in Hohenhausen.

Sp. 2. 1.

Sp. 3. Auf Grund der Bescheinigung des Oberlandesgerichts in Kiel vom 22. April 1921 eingetragen am 1. Mai 1921.

¹⁾ Ist ein gemäß ABGB begründetes Erbpachtrecht noch als solches eingetragen, obwohl es sich durch das vorgenannte Ablösungsgesetz in volles Eigentum des Erbpächters verwandelt hat, so zerstört die Eintragung den guten Glauben eines dritten Erwerbers des Grundstücks (RG 98 215).

²⁾ Liegt aber ein Unschädlichkeitszeugnis vor, so bedarf es zur Grundbucheintragung der Veräußerung und des Austauschs von Teilen eines im Fideikommißverbande stehenden Grundstücks keiner Mitwirkung der Fideikommißbehörde (RGZ 27 A 105).

Die Löschung der Fideikommißeigenschaft bei solchen beaufsichtigten Fideikommissionen erfolgt auf Grund einer Bescheinigung der Behörde über das Erlöschen oder auf Grund eines von der Behörde bestätigten Familienschlusses über die Aufhebung der Eigenschaft. Art. 16 AÜGWB.

Von jeder Eintragung in das über ein Fideikommißgut geführte Grundbuch ist die Fideikommißbehörde zu benachrichtigen.

Näheres ergeben die Art. 15 bis 17, 19 AÜGWB. Art. 18 ist durch § 13 der Vdg vom 10. März 1919, GS S. 39, aufgehoben.

Im Falle der Veräußerung eines Teils eines Grundstücks, das im Lehns-, Fideikommiß-, Erbftammguts-, Stammguts- oder Leihverbande steht oder mit Reallasten, Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden belastet ist, kann der Teil auf Grund eines Unschädlichkeitszeugnisses (RGZ 27 A 105; 41 199; 42 199) der zuständigen Behörde (z. B. des Vorstehers des Kulturstamts) frei von allen oder einzelnen der vorbezeichneten Beschränkungen und Belastungen des Hauptgrundstücks von diesem ohne die Bewilligung der Berechtigten unter den im Art. 20 AÜGWB näher bezeichneten Voraussetzungen abgeschrieben werden. Eine Veräußerung im Sinne des Art. 20 liegt auch vor, wenn einzelne Parzellen von dem Familienfideikommißgute abgeschrieben und einem Grundstück, das zu dem Allodialvermögen des Fideikommißbesizers gehört, zugeschrieben werden sollen. Eine Auflassung der Parzellen ist zu diesem Zwecke nicht erforderlich (RGZ 36 A 209).

Über mehrere zu einem Familienfideikommiß gehörende Grundstücke kann ein gemeinschaftliches Grundbuchblatt gemäß § 4 GVB auch dann geführt werden, wenn die mehreren Grundstücke in den Bezirken verschiedener Grundbuchämter belegen sind. Das zuständige Grundbuchamt ist nach § 20 AÜGWB zu bestimmen. Art. 37 Vdg, AllgVfg vom 10. Januar 1907, JMBI S. 6.

Nach der Vdg der Preuß. Regierung vom 10. März 1919 (Familiengüterverordnung, GS S. 39), ergänzt durch die Vdg des Staatsministeriums vom 22. September 1920 (GS S. 431), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 1920 (GS 1921 S. 77), und dem Gesetze über die Aufhebung der Standesvorrechte des Adels usw. vom 23. Juni 1920 (GS S. 367, Adelsgesetz) sind die Familiengüter (d. h. standesherrliche Hausvermögen, Familienfideikommissionen, Lehen und Erbftammgüter — also nicht Familienstiftungen —) aufzulösen, und zwar grundsätzlich durch Familienschluß. Soweit dies bei standesherrlichen Hausvermögen und Hausgütern nicht bis zum 1. April 1923, bei sonstigen Familiengütern nicht bis zum 1. April 1922¹⁾ bewirkt ist, tritt gemäß Vdg des Staatsministeriums ein Zwangsauflösungsverfahren ein; vgl. hierzu

¹⁾ Diese Frist kann bis zum 1. April 1922 verlängert werden, wenn triftige Gründe hierfür sprechen (§ 1 Abs. 4 der Bef. v. 30. Dezember 1920).

die Zwangsaufhebungsverordnung vom 19. November 1920, GS S. 463. Ferner ist hinzuweisen auf die AllgVfg vom 30. November und 30. Dezember sowie die RdVfg. vom 30. Dezember 1920 (JMBI 1920 S. 671 ff., 1921 S. 21, 24) und die AllgVfg vom 1. März 1921 (JMBI S. 173). Die letztgenannten betreffen die ErgVdg vom vom 22. September 1920. Ein Familienschluß bedarf der Aufnahme und Bestätigung durch die Aufsichtsbehörde, bei Thronlehen auch der Thronlehnskurie. Die Löschung der Familiengutseigenschaft im Grundbuch erfolgt auf Ersuchen des Oberlandesgerichts.

Bis zur Durchführung der Auflösung ist zum entgeltlichen Erwerb von Grundbesitz für ein Familiengut die von dem Oberlandesgericht einzuholende Genehmigung des Justizministers und des Landwirtschaftsministers erforderlich; vgl. im übrigen noch die AllgVfg und die RdVfg vom 10. Juni 1919 (JMBI S. 320f.).

Zur Auflösung eines Familiengutes oder Hausvermögens ist nach § 10 der Familiengüterverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 1920 und nach §§ 7, 15 des Adelsgesetzes die Genehmigung des Justizministers und des Ministers für Landwirtschaft, Domänen und Forsten erforderlich, wenn zu dem Gute bzw. Vermögen Wald gehört, der sich nach Beschaffenheit und Umfang zu einer nachhaltigen forstmäßigen Bewirtschaftung eignet (Schutzforst). Die Mindestgröße soll in der Regel nicht unter 100 ha sein. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn in dem Familienschlusse Vorfrage getroffen ist, daß der Wald vor einer unwirtschaftlichen Zersplitterung geschützt wird und der Verfügungsberechtigte sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung und der Art der Bewirtschaftung einem behördlich genehmigten Wirtschaftsplan unterwirft. Zur Sicherung gegen unwirtschaftliche Zersplitterung genügt es, wenn der zu einer einheitlichen Bewirtschaftung zu erhaltende Wald im Grundbuch als ein einheitliches Grundstück eingetragen und auf dem Grundbuchblatt dieses Grundstücks vermerkt wird, daß eine Teilung oder Veräußerung nur mit Genehmigung des Justizministers und des Ministers für Landwirtschaft, Domänen und Forsten zulässig ist (Schutzforstvermerk; vgl. im einzelnen hinsichtlich der Grundbuchbehandlung die AllgVfg vom 31. Dezember 1920, Waldvfg, JMBI 1921 S. 30). Diese Bestimmungen finden auf die geschlossene Erhaltung von Weinbergen entsprechende Anwendung mit der Maßgabe, daß es eines Wirtschaftsplanes hier nicht bedarf, auch eine Mindestgröße hier nicht vorgeschrieben ist. Über die Umwandlung von Wäldern in eine Stiftung vgl. § 9b der Familiengüterverordnung, § 18 des Adelsgesetzes, Nr. 8 der AllgVfg vom 30. Dezember 1920 und Nr. 11, 12 der RdVfg vom gleichen Tage (JMBI 1921 S. 21, 24).

Nach der Zwangsaufhebungsverordnung liegen die Geschäfte der Zwangsaufhebung besonderen Lösungsbehörden ob. Die unteren Lösungsbehörden, die am Sitze eines jeden Oberlandesgerichts und

für dessen Bezirk zu bilden sind (AllgVfg vom 15. Dezember 1921, JWB I S. 106) führen die Bezeichnung „Auflösungsamt für Familiengüter“. Gegen ihre Entscheidungen findet Beschwerde beim Landesamt für Familiengüter in Berlin statt, das dem Justizministerium angegliedert ist. Das Nähere über die Besetzung der Auflösungsämter und des Landesamts regelt § 27 a. a. D.¹⁾ Die Lösungsbehörde hat über das Erlöschen der Fideikommißeigenschaft eine Bescheinigung zu erteilen (Fideikommiß-Auflösungsschein). Hiergegen ist sofortige Beschwerde zulässig. Nach Eintritt der Rechtskraft des Fideikommiß-Auflösungsscheins hat die Lösungsbehörde das Grundbuchamt um die Löschung der Fideikommißeigenschaft im Grundbuch zu ersuchen.

Auch im übrigen erfolgen die zur Vollziehung der Anordnungen der Lösungsbehörden erforderlichen Eintragungen auf Ersuchen der Lösungsbehörden oder ihres Vorsitzenden. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, daß bis zur Erteilung des Fideikommiß-Auflösungsscheins die Lösungsbehörde auf Antrag der Fideikommißgläubiger die Sicherstellung der Gläubigeransprüche durch Eintragung von Sicherungshypotheken auf den zum Fideikommißvermögen gehörigen Grundstücken anordnen kann. Dies gilt auch für die Angestellten, Abfindungs- und Versorgungsberechtigten (§§ 4, 7, 19ff., 23). Aus besonderen Gründen kann auch die Eintragung eines anderen Sicherungsrechts angeordnet werden.

Im öffentlichen Interesse ist in den §§ 12 ff. der Zwangsauflösungsverordnung die Erhaltung der Wälder und anderer Bestandteile der Familiengüter und Hausvermögen vorgesehen.

- a) Der Erhaltung der Wälder dient die Bildung von Waldgütern. Vor Erteilung des Fideikommiß-Auflösungsscheins hat die Lösungsbehörde das Grundbuchamt um Eintragung der Waldgütereigenschaft im Grundbuch zu ersuchen.

Die Grundstücke sind auf einem einheitlichen Grundbuchblatt einzutragen und tunlichst zu einem Grundstück zu vereinigen; gehören zum Waldgute Grundstücke aus verschiedenen Grundbuchbezirken, so wird das zuständige Grundbuchamt vom Justizminister bestimmt.

Hinsichtlich der Verfügungen über das Gut oder Teile desselben ist der Besitzer beschränkt. Dies gilt auch für Vergrößerungen des Bestandes. Die Vererbung des Waldgutes (Gutsfolge) ist durch ein besonderes Anerbenrecht geregelt (vgl. § 12 Abs. 3ff., 13 a. a. D.), dem das jüngste, beste und praktisch wohl am meisten gehandhabte und bewährte Anerbenrechtssystem des Hofgesetzes für die Provinz Hannover in der Neufassung vom 9. August 1909 (GS S. 663) zum Vorbilde gedient hat.

¹⁾ Vgl. auch die durch AllgVfg vom 26. März 1921 mitgeteilte Geschäftsordnung für die Lösungsbehörden (JWB I 1921 S. 232).

- b) Weiterhin kommen Deich- und Weingüter sowie Landgüter in Frage (§§ 15, 16), letztere indes nur mit einer Acker- und Wiesenfläche bis zu 1500 ha.
- c) Gemeinnützige Anstalten (Kranken-, Armen-, Waisenhäuser usw.), die zum Fideikommißvermögen gehören, können unter gewissen Voraussetzungen auf den Staat, eine Gemeindebehörde, einen Armenverband, eine Stiftung oder eine andere Rechtsperson übertragen oder in eine Stiftung umgewandelt werden. Der Übergang des Vermögens, also auch etwaiger Grundstücke und Rechte an solchen, tritt mit der Rechtskraft des Beschlusses der Lösungsbehörde ein. Das Grundbuch bedarf gegebenenfalls lediglich der Berichtigung.
- d) Endlich sieht § 18 die Erhaltung von Kunstwerken und Sammlungen vor.

§ 171. Erbbaurecht, Bergwerkseigentum und andere selbständige Gerechtigkeiten. Bahngrundbücher.

1. Das Erbbaurecht¹⁾ ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig.

Die gesetzliche Regelung des Erbbaurechts ist neuerdings unter Aufhebung der §§ 1012 bis 1017 BGB und des § 7 GBD durch die Vdg vom 15. Januar 1919, RGBl S. 72, erfolgt, die am 22. Januar 1919 in Kraft getreten ist. Die Verordnung hat keine rückwirkende Kraft; vielmehr bleiben für ein Erbbaurecht, mit dem ein Grundstück vor dem 22. Januar 1919 belastet worden ist, die bisherigen Gesetze maßgebend. Aus der Fülle der materiellen und formellen Vorschriften der genannten Vdg seien hier nur folgende erwähnt:

- a) Bei der Bestellung des Erbbaurechts findet § 925 BGB keine Anwendung, wohl aber § 20 GBD; es genügt also im Falle der Bestellung, Änderung des Inhalts oder Übertragung eines Erbbaurechts zur Eintragung nicht die Bewilligung des von der Eintragung Betroffenen, sondern es muß auch die Zustimmung des anderen Teils vorliegen. Auch die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines Erbbauberechtigten darf, sofern nicht der Fall des § 14 GBD vorliegt, nur mit Zustimmung des Erbbauberechtigten erfolgen. § 22 Abs. 2 GBD.
- b) Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlich ersten Rangstelle bestellt werden; der Rang kann nicht geändert werden (§ 10 der

¹⁾ Dem Erbbaurecht nachgebildet sind die Heimstätten für Kriegsteilnehmer, Witwen der im Kriege Gefallenen und kinderreiche Familien nach dem Gef. vom 10. Mai 1920, RGBl S. 962.

Bdg). Ausnahmen können durch einzelstaatliche Bdg zugelassen werden; vgl. z. B. Bdg der preuß. Staatsregierung vom 30. April 1919, *GS* S. 88.

- c) Bei der Eintragung in das Grundbuch wird für das Erbbaurecht ein besonderes „Erbbaugrundbuch“ angelegt. Der Inhalt¹⁾ des Erbbaurechts ist im Erbbaugrundbuch vollständig ohne Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung zu vermerken.

Die Einzelheiten der formellen Behandlung des Erbbaurechts sind in der *AllgBdg* vom 25. März 1919 (*RMBl* S. 138) und vom 12. Januar 1921 (*RMBl* S. 50) geregelt.

Jede Eintragung in das Erbbaugrundbuch soll auch dem Grundstückseigentümer, die Eintragung von Verfügungsbeschränkungen des Erbbauberechtigten den im Erbbaugrundbuch eingetragenen dinglich Berechtigten bekanntgemacht werden.

Dem Erbbauberechtigten andererseits ist die Eintragung eines Grundstückseigentümers, die Eintragung von Verfügungsbeschränkungen des Grundstückseigentümers sowie die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Eintragung des Eigentümers mitzuteilen.

Auf die Bekanntmachungen kann verzichtet werden.

- d) Die Übertragung des Erbbaurechts muß unbedingt und unbefristet sein.
- e) Eine Aufhebung des Rechts bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers.
- f) Wird das Grundstück zwangsweise versteigert, so bleibt das Erbbaurecht auch dann bestehen, wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist.

2. Für das Bergwerkseigentum (*RGZ* 22 A 148, 152; 23 A 98, 226; 24 A 141; 25 A 129; 26 A 100, 106) kommt das durch zahlreiche Gesetze abgeänderte²⁾ Berggesetz vom 24. Juni 1865 (*GS* S. 705) in Betracht.

Nach Artikel 22 *AGGBD* finden die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften der *GBD* und des *AGGBD* auf Bergwerke, selbständige Kohlenabbaugerechtigkeiten und andere selbständige Gerechtigkeiten entsprechende Anwendung³⁾.

Die Art. 23 bis 28 *AGGBD* enthalten ins einzelne gehende Vorschriften für die grundbuchliche Behandlung des Bergwerkseigentums usw.

¹⁾ Über den vertragsmäßigen Inhalt des Erbbaurechts vgl. Streckert im „Recht“ 1920, S. 227 ff.

²⁾ Vgl. auch die *Ges.* vom 24. Juni 1892 (*GS* S. 131), 14. Juli 1905 (*GS* S. 307), 28. Juli 1909 (*GS* S. 677), 17. Juni 1912 (*GS* S. 137 ff.), sowie Art. 37 *AGGBD*.

³⁾ Die Tonnenzinsverpflichtung ist nicht eintragungsfähig (*RGZ* 47 218).

Ist das Bergwerkseigentum durch Verleihung begründet, so hat das Oberbergamt, wenn es das Grundbuchamt um die Anlegung eines Grundbuchblattes ersucht, die erforderlichen Eintragungen bestimmt zu bezeichnen, namentlich auch das Rechtsverhältnis mehrerer Berechtigter (RGZ 32 A 179).

Bei der Bestellung eines Gewinnungsrechts gemäß Art. V 1 § 38 c des Ges. vom 18. Juni 1907 (GS S. 119) ist auch für dieses ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen; die Anlegung wird auf dem Grundbuchblatt des Bergwerks vermerkt.

Die Vorschriften der §§ 1 bis 20 AllgBfg finden auf Bergwerke, Gewinnungsrechte (AllgBfg vom 5. August 1907, ZMBl S. 491) usw. entsprechende Anwendung, soweit nicht in den §§ 23 bis 26 AllgBfg ein anderes bestimmt ist. Bergwerke, die verschiedenen Eigentümern gehören, können nicht auf demselben Grundbuchblatt eingetragen werden. Das Bergwerk kann andererseits im Miteigentum nach Bruchteilen stehen. Wollen die eingetragenen Miteigentümer eine Gewerkschaft bilden, so entsteht diese dadurch, daß die Miteigentümer vor dem Grundbuchamt ihre Einigung dahin erklären, daß die zu begründende Gewerkschaft als neue Eigentümerin des Bergwerks eingetragen werde (RGZ 30 A 180).

Die Eintragung eines Bergwerkseigentümers ist auch dem Oberbergamt mitzuteilen. § 31 Abs. 2 AllgBfg in der Fassung der AllgBfg vom 25. September 1908 (ZMBl S. 355).

3. Auf die Erbpacht-, Büdner- und Häuslerrechte (bäuerliche Erbleihe) sowie die vererblichen und veräußerlichen Rechte zur Gewinnung eines den bergrechtlichen Vorschriften nicht unterliegenden Minerals (Art. 63 und 68 GBBG) finden die Vorschriften der §§ 20 und 22 GBD über das Erbbaurecht (vgl. unter 1) sowie die Vorschrift des § 50 GBD entsprechende Anwendung. § 84 GBD; vgl. ferner Art. 15 AGBD. Für ein Recht der im Art. 63 und 68 GBBG bezeichneten Art ist auf Antrag ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen. Bei Veräußerung oder Belastung des Rechts erfolgt die Anlegung von Amts wegen. Landesgesetze können bestimmen, daß statt dieser Vorschriften die §§ 14 bis 17 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RWBl S. 72) entsprechend anzuwenden sind (§ 37 daf.).

4. Für Gerechtigkeiten, die nach den bisherigen Gesetzen in Ansehung der Eintragung in die gerichtlichen Bücher und der Verpfändung den Grundstücken gleichstehen (selbständige Gerechtigkeiten), gelten die sich auf dem Grundstücke beziehenden Vorschriften des BGB, wenn die Gerechtigkeit ein Grundbuchblatt erhalten hat. Unter der gleichen Voraussetzung finden die für den Erwerb des Eigentums und die Ansprüche aus dem Eigentum an Grundstücken geltenden Vorschriften auf eine solche Gerechtigkeit entsprechende Anwendung. Art. 40 Abs. 1 und 2 AGBG. Soweit sie nach dem bisherigen Rechte „selbständige Gerecht-

keiten“ waren, kommen auf sie die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften der GBD zur Anwendung, sofern nicht ein anderes bestimmt ist. Auch für solche Gerechtigkeiten kann ein besonderes Grundbuchblatt angelegt werden¹⁾. Ebenso findet § 870 ZPD Anwendung. Die Zwangsvollstreckung erfolgt also durch Eintragung einer Sicherungshypothek.

5. Die Bahngrundbücher werden nach dem durch Art. 112 GG BGB aufrechterhaltenen Gesetz über die Bahneinheiten vom 19. August 1895 (GS S. 499) in der Fassung des Ges. vom 8. Juli 1902 (GS S. 238) und nach der AllgVfg vom 19. September 1895 (ZMBl S. 286), geändert durch die AllgVfg vom 11. November 1902 (ZMBl S. 275), geführt. § 45 AllgVfg. Rechte an einzelnen Bestandteilen einer Bahneinheit können nicht in das Bahngrundbuch eingetragen werden. Daher läßt sich z. B. eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an einer Gleis-
teilstrecke nicht durch Eintragung in das Bahngrundbuch bestellen (RGZ 33 A 220). Die Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einer Bahneinheit²⁾ wird in den Sp. 1 bis 3 der zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragen. § 11 Nr. 2 AllgVfg³⁾.

¹⁾ Es kann deshalb auch für eine Fischereigerechtigkeit in Preußen, sofern sie eine selbständige Gerechtigkeit ist, ein besonderes Grundbuchblatt auf Antrag des Berechtigten angelegt werden. Selbständige Gerechtigkeiten sind aber in Preußen nur solche, die subjektiv persönlich, nicht solche, die subjektiv dinglich sind (RG 57 33 f.; 67 221; RGZ 34 A 218; 39 B 94; 49 186). Ist die Fischereigerechtigkeit subjektiv dinglich, so kann sie dem herrschenden Grundstück als Bestandteil zugeschrieben werden (RGZ 34 A 218).

²⁾ Über die Entstehung und Veräußerung von Bahneinheiten vgl. RGZ 28 A 158 ff., über ihre Belastung RGZ 33 B 220.

³⁾ Der durch § 15 Abs. 1 Satz 1 preuß. G. über die Bahneinheiten vorgeschriebene Sperrvermerk darf nicht auf dem Blatte eines fremden, von dem Bahnunternehmen nur kraft eines dinglichen Rechtes benutzten Grundstücks eingetragen werden (RGZ 40 102).

Sachregister.

(Die Zahlen bedeuten die Seiten.)

N.

Abfindung 376 ff.
Abfindungsland 376 ff.
Abkömmlinge, Veräußerungen an — steuerfrei 17.
Ablehnung von Anträgen 77 ff.; — des Erbschens um Rechtshilfe 14. 15; — der Beurkundungen unglücklichen und strafbaren Inhalts 289; — der Gerichtspersonen in der Beschwerdeinstanz 5; Unzulässigkeit der — von Grundbuchbeamten 5.
Ablösung der Realasten und Dienstbarkeiten 171. 172. 376 ff.; — der Rentenschuld 230. 231.
Ablösungssumme bei der Rentenschuld 230; Aufnahme der — in den Rentenschuldbrief 275.
Abtschreibung von ganzen Grundstücken 31f. 141 ff.; — von Grundstücksteilen ohne Übertragung auf ein neues Blatt 30. 31; — mit Übertragung auf ein neues Blatt 31 ff. 144 ff.; — von Grundstücksteilen zwecks Belastung 182; — von Grundstücksteilen im Falle der Enteignung 371; — von Marksteinbuchflächen 55.
Abtschriften, beglaubigte — des Grundbuchblattes 53. 361; beglaubigte — von Urkunden als Grundlagen der Eintragung 95. 96; — als Gegenstand der Aufbewahrung bei den Grundakten 50; beglaubigte — der Protokolle 294. 295.
Abteilung des Grundbuchs, die erste — 39 bis 41; die zweite — 41. 42; die dritte — 42. 43; Eintragungen in die erste — 130 ff.; in die zweite — 154 ff.; in die dritte 178 ff.
Abtrennung der Schuldburkunde vom Hypothekenbrief 216. 220. 229.
Abtretung der Briefhypotheken 200 ff.; — der Buchhypotheken 203. 204; Teil- 204 ff.; — der Grundschulden 226; — der Inhabergrundschulden 237; — der Rentenschulden 232; — der Eigentümerhypotheken 103. 236 ff.; — der Sicherungshypotheken 242; — der Höchstbetragshypotheken 247; — der Inhaber- und Orderrhypotheken 251; Eintragung der — auf den Hypothekenbrief 271; Eintragung der — ohne vorläufige Eintragung des Berechtigten bei Briefhypotheken 99. 100; Eintragung der — eines Rechts ohne vorgängige Eintragung des Erben des eingetragenen Berechtigten 100 ff.; — des durch Vormerkung gesicherten Anspruchs 177; Unzulässigkeit der — des Vorkaufsrechts 169; — des Nießbrauchsrechts an einer Hypothek 200. — S. auch Übertragung.

Abweisung s. Ablehnung.
Abzweigung s. Abschreibung.
Adoption 302.
Adoptivater, Vertretung des Kindes durch den — 303.
Adressen der zu benachrichtigenden Beteiligten 118.
Änderung des Ranges s. Rangänderung. — S. auch Veränderung.
Agrarrechtliche Auseinandersetzungen 375 ff.
Altenszeichen 51.
Altengesellschaft, Vertretung der — 334. 335; Fassung der von einer — ausgestellten Urkunden 335; Art der Zeichnung der Vertreter 335; — Genehmigung von Aufsichtsbehörden zu gewissen Rechtsakten 332; Eintragung einer Hypothek für eine — 186 f.; Übergang des Eigentums an Grundstücken einer — bei Fusionen 128; Eintragung der Firma einer Zweigniederlassung einer — 39. 187; Liquidation einer — 335.
Allgemeine Gütergemeinschaft 341 ff.
Altenteil, Begriff und Inhalt 164. 165; — Eintragung 41. 165. 166; Festlegung eines — in einem Kaufvertrage 138 ff.; Veränderungen eines — 166; Lösung eines — 166. 167.
Alttholisten 325.
Altutheraner 325.
Amortisationsbeiträge, rechtliche Natur (Rückzahlungsbedingungen, keine Nebenleistungen) 192. 196. 232; Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung wegen der — 196.
Amortisationsfonds 196.
Amortisationshypothek 196. 197.
Antmann 319.
Antsgericht als Grundbuchbehörde 1. 4; Befugnis des — zur Beurkundung von Eintragungsbewilligungen 86 bis 88, zur Beglaubigung von Unterschriften und Handzeichen 88 ff.; Bildung eines Teilhypothekenbriefs durch das — 273.
Antsrichter als Grundbuchbeamte 1 ff.
Antsverletzung der Grundbuchbehörde 5.
Antsversammlung 319.
Ants wegen, Eintragungen von 60. 61; Eintragung eines Widerspruchs von — im Falle der Unrichtigkeit des Grundbuchs 119 ff.; Lösung unzulässiger Eintragungen von — 125.
Analphabeten s. Schreibsunkundige.
Anerkennung 375.
Anerbenrecht 375.
Anerkennung einer kraft Gesetzes erfolgten Forderungsübertragung 100. 202.
Anfangstag der Verinjung 186. 190.

Anlagen des Protokolls 286. 294; — eines Antrags 78.

Anlegung des Grundbuchs 21 ff.; nachträgliche — von Grundbuchblättern 47 ff.

Anlegungsbezirk bei der Einrichtung der neuen Grundbücher 24.

Annahme an Kindes Statt 303.

Anpassung der alten Formulare an das neue Formular für Grundbuchblätter 21. 22.

Anfiedelungsgüter 372.

Anteile der Miteigentümer, Eintragung der — 39. 113 ff.; — Belastung der — 181. 182.

— *S.* auch Teile.

Antizipation, Begriff 163; — nicht eintragungsfähig 112. 155; Behandlung der unter altem Recht eingetragenen — 163.

Antrag, rechtliche Natur 61. 62; Inhalt 62; die zur Stellung des — Berechtigten 63; Befugnis des Richter zum — auf Verichtigung 64. 65; Recht der Notare zur Stellung eines — 65 bis 67; Form 67. 68; — unter Vorbehalt 68; — auf eine Mehrheit von Eintragungen 69 bis 71; Abweisung und Beanstandung 71 ff.; Jurisdiktion 76. 77; Beurkundung des Zeitpunktes des Eingangs des — 77. 78; — auf Eintragung einer Hypothek 184; einer Grundschuld 224; einer Zwangshypothek 254; — als Voraussetzung der Eintragung 60. 61; — auf Eintragungen auf Gerichtstagen 7. 8; — für mehrere im Bezirk verschiedener Richter oder Grundbuchämter belegene Grundstücke 10 ff.; — auf Erteilung von Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften von Urkunden 294. 295.

Antragsteller, Benachrichtigung des — von der Eintragung 116 ff.

Armenrecht 19.

Arrest, Vollziehung des — durch Eintragung einer Hypothek 259.

Arresthypothek, Begriff und Begründung 259; — Eintragung 259. 260; — wegen künftig fällig werdender Beträge 253.

Arten der Eintragungen 111.

Artikelnummer i. Grundfeuermutterrolle.

Azendenten, Steuerfreiheit bei Veräußerungen von — an Abkömmlinge 17.

Aufbewahrung von Urkunden bei den Grundbüchern 49. 272.

Aufgebotsverfahren zur Kraftloserklärung verlorener oder vernichteter Hypothekenbriefe 275.

Aufhebung i. Löschung.

Auflassung, Begriff und Inhalt 81. 130 ff.; Anstände, Bedingungen und Stellvertretung bei der — 133; Anwendungsgebiet der —, Abgrenzung gegen bloße Verichtigung 134 bis 136; — auf Grund von Kaufverträgen 137 ff.; — sämtlicher Grundstücke eines Grundbuchblattes 137 ff.; — einzelner von mehreren auf einem Grundbuchblatt eingetragenen Grundstücke 141 ff.; — von Trennstücken 144 bis 152; — von ideellen Grundstücksanteilen 113 ff.; Beurkundung der — vor dem Grundbuchamt 86; — vor einem Amtsgericht oder vor dem Notar 86; — auf Gerichtstagen 7. 8; — durch Bevollmächtigte 299. 300; — durch Gesellschafter, Miterben und güt-

gemeinschaftliche Eheleute 114. 115; — von Erben des Eigentümers 102; vormundschafterliche Genehmigung zur — 304. 305; Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf — 176. 177. 178; Pfändung des Anspruchs auf — 258; Mitteilung von der — an die Steuerbehörden 59; — Grunderwerbsteuer bei der — 17. 18.

Auflösung der Familiengüter 381 ff.

Aufrechterhaltung der Ordnung bei Grundbuchverhandlungen 13.

Aufschrift, die — des Grundbuchblattes 25.

Aufsichtsbehörden, Genehmigung von — 310 ff.

Ausbuchungen von Grundstücken 55.

Auseinanderlegungen, agrarrechtliche 375 ff.

Auseinanderlegungsbehörden, Ersuchen der — um Eintragungen 97, um Abschreibungen von Trennstücken auf Grund eines Rezeses 143, um Löschung der Realkasten 172; Unschädlichkeitszeugnisse der — 142. 147; Befugnis der Kommissare der — zur Beurkundung 87, zur Beglaubigung von Unterschriften und Landzeichen 88; Befugnisse der — bei agrarrechtlichen Auseinanderlegungen 376 ff.

Auseinanderlegungsplan 376. 377.

Ausfertigung von Urkunden, Aufbewahrung bei den Grundbüchern 49; — der Protokolle 294 ff.

Auskünfte aus dem Grundbuche 54.

Ausländisches Recht 95 ff.

Ausländische Währung bei Angabe des Geldebetrags der Hypothekenforderung 189.

Ausweisen eines Grundstücks aus dem Grundbuche 32. 55.

Ausschließung der Grundbuchbeamten von ihrer Tätigkeit 4; — der Gerichtsperionen in der Beschwerdeinstanz 5; — des Grundbuchrichters von der Beurkundung 283. 284; — der Erteilung eines Hypothekenbriefes 216. 217, eines Grundschuldbriefes 228 ff.

Ausschluß der Öffentlichkeit in Grundbuchsachen 13.

Ausschlusurteil als Ersatz für den Hypothekenbrief 207. 209. 213. 216. 220; — im Verfahren zwecks Anlegung von Grundbüchern 48.

Ausstreichen im Grundbuch unstatthaft 105.

Auszug aus dem Handelsregister für Eintragungen in die erste Abteilung des Grundbuchs 153, als Nachweis der Vertretungsbefugnis 332. 336. 337. 338; — aus dem Güterrechtsregister zum Nachweis des Güterrechts 340; — aus dem Grundbuch für den Unternehmer im Enteignungsverfahren 369; — aus dem Steuerbuche bei Auflassung von Trennstücken 144 ff., jedoch nicht erforderlich bei Vormerkungen 176, im Enteignungsverfahren 369 und im agrarrechtlichen Auseinanderlegungsverfahren 376.

Auszugsrecht i. Anteil.

B.

Bahnineinheit 387.

Bahngrundbücher 387.

Bahnunternehmen, Grundstücke eines dem öffentlichen Verkehr dienenden — nicht buchungsspflichtig 54. 55.

- Band** des Grundbuchs 24; Nummerierung des — 24.
- Baptistengemeinden** 325.
- Bauhändler**, Eintragung von Vormerkungen für die Forderung der — 267.
- Bauhypothek**, Baugeldhypothek 107. 129. 241. 265.
- Beamte**, Höchstbetragshypothek an Grundstücken der — 244.
- Beanstandung** von Anträgen 71 ff. 133.
- Bedingung**, Anträge unter einer — 68. 69; Auflassung unter einer — 133; — bei Hypotheken 180.
- Befangenheit** als Grund zur Enthaltung von der Amtstätigkeit 5.
- Beglaubigung** von Abschriften des Grundbuchblattes 53; — von Abschriften der Protokolle 294 ff.; — von Unterschriften 88 ff.; — von Handzeichen 88 ff.
- Begräbnisplatz**, Anlegung eines — erfolgt nicht die Auflassung an die Kirchengemeinde 136; Recht auf Benutzung eines — nicht eintragungsfähig 164.
- Behörden** für Führung der Grundbücher 1; Ersuchen von — als Voraussetzung der Eintragung 96; Eintragungsbewilligungen in Urkunden öffentlicher — 91 f.; Recht der öffentlichen — auf Grundbucheinsicht 52, auf Gewährung von Auskünften aus dem Grundbuche 54; Form der mit — geschlossenen Grundstücksveräußerungsgeschäfte 137.
- Beistand**, Sicherungshypothek am Grundstücke des — 97; — als Verwalter des Kindesvermögens 307; Genehmigung des — zu gewissen Rechtsakten der Mutter 307.
- Beistände** bei Urteilsverhandlungen 285.
- Bekanntmachung** f. Benachrichtigung.
- Belastung**, Gegenstand der — bei Hypotheken 181 ff.; — von ideellen Grundstücksanteilen 113 ff.; — von Grundstücken der Miterben, Gesellschafter und Gütergemeinschaftlichen Eheleute 114. 115; — eines ererbten Rechts erfordert zur Eintragung vorherige Eintragung des Erben 101. 102.
- Benachrichtigung** von Eintragungen im Grundbuch 116 bis 118; — der dinglich Berechtigten bei Eigentumsveränderungen 140. 143; — der Enticunungsbehörde von gewissen Eintragungen 370; — der Steuerbehörde von Grundbucheintragungen 57 ff.
- Bergwerke**, Zuständigkeit der Grundbuchämter für die in ihrem Bezirk belegenen — 10; — als Gegenstand der Belastung 181.
- Bergwerkseigentum** 385. 386.
- Berichtigung** des Grundbuchs, im allgemeinen 118 ff.; — im Falle eines Verschens des Grundbuchrichters 119 ff.; — in anderen Fällen 125 ff.; Abgrenzung des — verfahrens gegen Auflassung 134 bis 136; Eintragungen in die erste Abteilung bei — des Grundbuchs 153; — auf Antrag eines Dritten 64 ff.; — im agrarrechtlichen Auseinanderlegungsverfahren 376 ff.; — des Bestandsverzeichnisses 31. 32; Unzulässigkeit der — der Bestandsangaben bei der Möglichkeit eines ungläubigen Rechtserwerbs 33.
- Beruf**, Eintragung des — in das Grundbuch 39.
- Berufsgenossenschaften** 330.
- Beseitigung** über Entrichtung der Grunderverbrieue 17.
- Beschränkungen** des Verfügungsrechts des Eigentümers 172. 173.
- Beschwerde**, Zulässigkeit der — 275 bis 282; —verfahren 279. 280; die weitere — 281. 282; — gegen Festsetzung einer Ordnungsftrafe 13. 14; — bei Ablehnung des Ersuchens um Rechtshilfe 14. 15; — gegen Versagung der Grundbucheinsicht 53; — gegen Versagung einer Frist zur Beseitigung von Anständen 71; — bei Ablehnung von Ersuchen des Prozeßgerichts um Eintragung von Vormerkungen 175; — im Aufsichtswege 4.
- Beschwerdeinstanz**, Ausschließung und Ablehnung der Gerichtspersonen in der — 5.
- Beschwerdeverfahren** 279. 280.
- Besitzzeugnis** zwecks Anlegung von Grundbuchblättern 47.
- Besondere Verwahrung** f. Verwahrung.
- Bestandsangaben** f. Bestandsverzeichnis.
- Bestandsverzeichnis**, die beiden Teile des — 25 ff.; Berichtigung 21. 33 ff.; Anpassung der alten Formulare an das neue Formular beim — 22 ff.; Verhältnis des öffentlichen Glaubens zum — 20.
- Bestandteil**, Zuschreibung eines Grundstücks als — zu einem anderen 28. 29, zu einem in einem anderen Amtsgerichtsbezirke belegenen Grundstück 11.
- Bestimmung** des zuständigen Amtsgerichts bei Vereintigung mehrerer in verschiedenen Amtsgerichtsbezirken belegener Grundstücke zu einem Grundstück 30.
- Betriebskrantenkasten** 330.
- Beurkundung**, allgemeine Vorschriften über — 283 ff.; Abschluß des Grundbuchrichters von der — 283. 284; Ablehnung von — ungläubigen und strafbaren Inhalts 289; — der Erklärungen Minder 289, Tauber und Stummer 290 bis 292, Schreibensunkundiger 291. 292, der der deutschen Sprache nicht Mächtigen 292 bis 294; — von Eintragungsbewilligungen 86 bis 91; — von Verträgen, insbes. Kaufverträgen 138 ff.; — von Erklärungen der Beteiligten 284 ff.; — einer Vollmacht 5; — von Erklärungen auf Gerichtstagen 8; — des Zeitpunktes der Eingänge in Grundbuchsachen 3. 8. 77. 78; Mitteilung der — an die Steuerbehörden 57 ff.
- Beurkundungsregister** 57.
- Bevollmächtigte**, Form und Inhalt der Vollmacht 296 ff.; — zur Vornahme von Rechtsgeschäften mit sich selbst 299; Vertretung zweier Beteiligten durch denselben — 300; Substitutionsbefugnis des — 300; Vorlegung der Vollmachtsurkunde 301; Bezugnahme auf andere Akten wegen der — 301; — Vertreter ohne Vollmacht und ohne Vertretungsmacht 301. 302; — zur Grundbucheinsicht 52; — des Testamentsvollstreckers 355; — bei Anträgen auf Eintragung einer Zwangshypothek 254; Zustellung an — 73.
- S. auch Vertreter.
- Beweisaufnahme** bei Anlegung von Grundbuchblättern 48. 49; keine Verpflichtung zur — in den auf Antrag zu erledigenden Sachen 95.

Bewilligung der Eintragungen 78 ff.; das der — zugrunde liegende Konsensprinzip 79 bis 81; Inhalt der — 81. 82; Konvaleszenzprinzip bei der — 82. 83; die Verfügungsbefugnis des Erklärenden bei der — 83; — nachträgliche Verfügungsbeschränkungen 84; Form 84 ff.; — zu Protokoll des Grundbuchrichters 86, in öffentlichen Urkunden 86 ff., in öffentlich beglaubigten Urkunden 88 ff., in Urkunden öffentlicher Behörden 91. 92; — zwecks Eintragung von Hypotheken 184.

Bezirksauschuss, befähigt gewisse Beschlüsse des Kreistags 315, genehmigt gewisse Beschlüsse der Stadtgemeinde 316; — als Enteignungsbehörde 370.

Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung, bei Eintragung einer Grunddienstbarkeit 159, eines Nießbrauchs 162, beschränkter persönlicher Dienstbarkeit 166, eines Vorkaufsrechts 169, von Realakten 171, von Hypotheken 185. 186, bei der Goldkaufel 189, beim Anfangstag der Verzinsung 190, wegen der Zahlungsbedingungen 192, auf die Zahlung von Hypotheken der Kreditanstalten 195, von Grundschulden 225, von Sicherungshypotheken 241, von Höchstbetragshypotheken 244 bis 246, bei der Inhaber- und Orberhypothek 250; — auf Testamentsakten 347, auf das Handelsregister 332, auf das Güterrechtsregister 340, auf die bei anderen Akten befindliche Vollmacht 301; — auf eine Urkunde bei Eintragung eines Widerspruchs unzulässig 121.

Bischof, Einwilligung des — zu gewissen Rechtsakten der katholischen Kirchgemeinden 324.

Bistum 324.

Blinde, Beurkundung der Erklärungen — 289; Beglaubigung von Unterschriften — 88 f.

Böhmische Brüdergemeinden 325.

Brief f. Hypothekenbrief.

Briefhypothek, Begriff 197; Entstehung 197. 198; Erwerb durch den Gläubiger 197. 198; Nießbrauch bei — 199; Abtretung 99. 100. 200 ff.; Teilabtretungen 204 ff.; Verpfändung 207 ff.; Pfändung und Überweisung 209 ff.; — Änderung der Zins- und Zahlungsbestimmungen 213 ff.; Umwandlung einer — in eine Buchhypothek 216 ff.; — Entpfändungen 217; Eintragung von Widersprüchen bei — 218. 219; Löschung von — 219; Umwandlung einer — in eine Grundschuld 228, in eine Sicherungshypothek 242. 243. — S. auch Hypothek.

Briefakten des Amtsgerichts für Eingaben in Grundbuchsachen nicht bestimmt 77.

Bruchteile, Eintragung von — bei Miteigentümern 39. 113 bis 116. 328. 362. 378; Befastung von — 181. 182. 254; Hypothekenbriefe über die auf einem — eines Grundstücks haftende Hypothek 270.

Buchhypothek, Begriff 199; — Entstehung 199; Erwerb durch den Gläubiger 199; Nießbrauch bei einer — 199; Abtretung 102. 103. 203. 204; — Verpfändung 208; — Pfändung und Überweisung 209 ff.; — Änderung der Zins- und Zahlungsbestimmungen 213 ff.; Umwandlung

einer — in eine Briefhypothek 216 ff.; Entpfändungen 217. — S. auch Hypothek.

Buchungszwang, Grundstück ohne — 10, 54.

Büdnerrichte 386.

Bürgermeister 315 319.

C.

Collationieren f. Vergleichen.

D.

Dämpfe, Zuführung von — als Dienstbarkeit 157.

Darlegung des für das Recht zur Grundbucheinrichtung erforderlichen berechtigten Interesses 52.

Darlehensvertrag als Kaufgeschäft bei der Eintragungsbewilligung 79. 80; — als Schutzgut bei der Hypothek 183. 185.

Datum der Eintragungen 105; — des Hypothekenbriefes 270.

Deichgäuter 383.

Deichlasten nicht eintragungsfähig 156.

Dezendenten f. Abkömmlinge.

Dezendentz als Gläubigerin 187.

Deutsche Sprache, Beurkundung der Erklärungen der der — nicht Mächtigen 292 ff.

Dienstbarkeit, Befastung eines vom Stammgrundstück nicht abgetriebenen Grundstücks teils mit einer — 30; Ablösung von — 376 ff.; beschränkte persönliche — 163 ff. — S. auch Grunddienstbarkeit.

Dienstbehörde des Schuldners, Benachrichtigung der — von gewissen Grundbucheintragungen 117.

Dienstvergehen der Grundbuchbeamten 5.

Dinglicher Vertrag 79; Auflassung als — 130.

Disziplinarstrafe bei Grundbuchbeamten 5.

Dolmetscher 16; Zuziehung bei Beurkundung der Erklärungen Etummer 290, der der deutschen Sprache nicht Mächtigen 292 ff.

Domänen, Veräußerung von — 311, 312.

Dorfgemeinde f. Landgemeinde.

Dorfgerichtliches Testament 346.

Drittschuldner, Zustellung des Pfändungsbeschlusses an den — 209. 212.

E.

Chefrau, Rechte des Ehemanns am Vermögen der — 338 ff.; Stellung der — bei allgemeiner Gütergemeinschaft 341 ff.

Chegatte, testamentarisch angeordneter Nießbrauch des — an einem Grundstück 161.

Chelisches Güterrecht im Grundbuchverfahren 338 ff.

Chemann, Nießbrauch und Verwaltung des — am Vermögen der Frau 338; Zustimmung des — zu gewissen Rechtsakten der Frau erforderlich 339. 340; Stellung des — bei der allgemeinen Gütergemeinschaft 341 ff.; Ruhniesung des — nicht eintragungsfähig 163.

Chevertrag 341.

Eid des Dolmetschers 291. 292.

Eigentümer, Eintragung des — in die erste Abteilung 39 bis 41; Benachrichtigung des — von Grundbucheintragungen 116; Verichtigung des Grundbuchs durch Ein-

tragung eines — 120 ff., 126 ff.; Aufnahme des — in die Briefe 270.

Eigentümergebundschuld 234 ff.; Bestellung der — 227, 228; — Pfändung 210.

Eigentümerhypothek, Begriff 232; die einzelnen Fälle 232 ff.; Erwerb der — infolge Verzichts des Gläubigers auf die Hypothek 232, 233, infolge Erlöschens der Forderung durch Befriedigung des Gläubigers seitens des Eigentümers 233 ff., infolge Nichtstehens der Forderung 233, vor Übergabe des Hypothekenbriefs an den Gläubiger 233, infolge Zahlung von Amortisationsbeiträgen 196, 232; Verfügung über die — 236 ff., Abtretung, Verpfändung oder Lösung einer — ohne vorherige Eintragung des Eigentümers 102, 236; — Pfändung 210; Sicherungshypothek als Gegenstand der — 232, 242; Höchstbetragshypothek als Gegenstand der — 243; Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Hypothek kein Gegenstand der — 233; Ausschluß der Verfügung zur Verfügung über eine — durch die vom Eigentümer übernommene Verpflichtung zur Lösung 239; — bei Gesamthypotheken 240; Umwandlung der — in eine neue Hypothek bei Abtretungen 237, 238; die unter den früheren Grundbuchsblättern entstandene — 240.

Eigentümerverzeichnis 9, 56.

Eigentum, Inhalt des — 153; Übertragung des — an nicht buchungsspflichtigen Grundstücken 56.

Eigentumswechsel, Benachrichtigung vom — 116, 117.

Eingangsbemerk 3, 8, 77.

Eingelichriebene Stufen 330.

Einlagebogen als Fortsetzung des Bestandsverzeichnis in alten Grundbüchern 22.

Einlegung der Beschwerde 279, 280; — der weiteren Beschwerde 282.

Einreden des Eigentümers bei der Sicherungshypothek 240, 241.

Einreichung, s. Vorlegung.

Einrichtung des Grundbuchs 19 ff.

Einseitige Erklärungen im Grundbuchverlehr 81.

Einblick in das Grundbuch und in die Grundakten 51 ff.; Feststellung der — bei Vererbungen 288.

Einseitige Verfügung, Eintragung von Vormerkungen auf Grund — 175 ff. — S. auch Verfügungen.

Eintragung, Bedeutung, Inhalt und Ausführung der — 104 bis 106; Verfügung der — 103, 104; Reihenfolge 106 bis 108; Arten 111; — für mehrere gemeinschaftlich 113 ff.; Mehrheit von — 69 ff.; Voraussetzung der — außer der Bewilligung 95 ff.; vorläufige — des Berechtigten als Voraussetzung der Grundbucheintragung 97 ff.; Benachrichtigung von der — 116 bis 118; — in die erste Abteilung 130 ff.; — infolge einer Auffassung 130 ff.; — in die erste Abteilung ohne Auffassung 153; — auf Grund eines Testaments, Erbseins oder Auszugs aus dem Handelsregister 153; — auf Grund des Eruchens von Behörden 96, 97, 154; — in die zweite Abteilung 154; — einer Grunddienbarkeit 156 ff.; — des Nießbrauchs 160 ff.;

— der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten 163 ff.; — des Vorlaufrechts 167; — der Realkaften 169 ff.; — einer Vormerkung 173 ff., 267, besonders der zweiten Abteilung 173 ff., der dritten Abteilung 265 ff.; — in die dritte Abteilung 178 ff.; — der Hypothek 178 ff.; — der Grundschuld 224 ff.; — der Gesamthypothek 260 ff.; unzulässige — 111, 112, 154; Beschwerde gegen — unzulässig 278; — in die Tabelle 50; Aufnahme des Inhalts der — in den Hypothekenbrief 269, 271.

Eintragungsbewilligung, s. Bewilligung.

Eintragungsprinzip 20.

Einkaufmann, Kaufmann.

Einziehung, Überweisung einer Hypothek zur — 210, 211.

Eiterliche Gewalt 302 ff.

Empfangsbedürftige Willenserklärungen im Grundbuchverlehr 81.

Enteignung 369; — auf Grund des Friedensvertrags 369.

Enteignungsbehörde, Ersuchen der — um Eintragungen 97, um Abschreibung von Trennstücken 145; Benachrichtigung der — von gewissen Eintragungen 117, 370.

Enteignungsbefehl 370; Erwähnung des — in der ersten Abteilung des Grundbuchs 40.

Enteignungsverfahren, Eintragungen in das Grundbuch im — 42, 173, 369 ff.; Form bei den im — über die freiwillige Abtretung von Grundbesitz geschlossenen Verträgen 137; gesetzliches Vorkaufrecht im — 167.

Entlastungserklärungen 142, 146, 151, 152.

Entpfändung bei Abzweigung von ganzen Grundstücken 142, bei Trennstücken 146, 151, 152, 217; Zulässigkeit der Eintragung der — auch beim Nichteingetragensein des Erben des eingetragenen Hypothekengläubigers 102; Eintragung der — auf dem Hypothekenbriefe 271.

Entpfändungserklärungen 142, 146, 151, 152.

Erbaueinandersehung, Eintragung auf Grund eines Zeugnisses im Falle der — 357, 359.

Erbauberechtigter, Verchtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines — 123 ff.; 126 ff.

Erbaurecht, Begriff 384; Eintragung 385; Nachweis der Einigung beider Teile zur Eintragung 81, 384; — Beurkundung vor dem Grundbuchamt, Amtsgericht oder vor einem Notar 86, 131; — als Gegenstand der Belastung 181, 385.

Erbbeheimigung 346.

Erbe, Stellung des — im Grundbuchverfahren 345 ff.; — Legitimation durch Erscheinen und Testament 345 bis 348; Verchtigung des Grundbuchs durch Eintragung des — 127, 128; Auflassung eines Nachlassgrundstücks durch die — an Miterben 131; Eintragung der — als Eigentümer auf Grund eines Erbseins oder Testaments 153, auf Grund eines Zeugnisses im Falle der Auseinandersehung 357 bis 359; Eintragung der — als solcher in das Grundbuch 187; Antrag des — eines Hypothekengläubigers auf Eintragung im Grundbuche 68; Nichteintragung der —

des eingetragenen Berechtigten bei Eintragung der Übertragung oder Aufhebung des Rechts 101. 102; Zeugnis der — bei fortgesetzter Gütergemeinschaft 348; Nachrben 349 ff.; Vertretung des — durch einen Testamentsvollstrecker 354 ff.; Stellung des — zum Vermächtnisnehmer 359.

Erbengemeinschaft, Eintragung der — in das Grundbuch 39.

Erblasser, vollstreckbarer Titel gegen den — als Erlaß der Erbeintragung 103.

Erbpacht 380.

Erbkauf als Erlaß für die Auflassung 136.

Erbsein, Ausweis der Erben durch einen — 345; beglaubigte Abschrift erzieht nicht die erste Abtheilung 345; Eintragungen in die erste Abtheilung auf Grund eines — 153; Erwähnung des — bei Eintragungen in die erste Abtheilung 40; Ausfertigung eines — auf Antrag eines Gläubigers des Erben 64. 65.

Erbteilungsvertrag als Grundlage der Auflassung 137.

Erbvertrag als Legitimation der Erben im Grundbucheintrag 346.

Erinnerung gegen Entscheidung des Grundbuchführers 275.

Erkenntniszeugen 287.

Erlöshen s. Abdingung.

Ermessen des Grundbuchrichters bei Abweisung oder Fristgewährung im Falle mangelhafter Anträge 71.

Ermittlungspflicht des Grundbuchrichters 48. 97. 118.

Erneuerungsschein bei Inhabergrundschuldbriefen 227.

Erlasspflicht s. Schadenersasspflicht.

Erlaßen der zuständigen Behörde als Grundlage der Eintragung 78. 96; Eintragungen in die erste Abtheilung auf Grund des — von Behörden 154; — einer Behörde um Eintragung eines Rechts für mehrere gemeinschaftlich 115; — um Rechtshilfe 14 bis 16; — bezüglich mehrerer, in verschiedenen Amtsgerichtsbezirken belegenen oder zum Geschäftskreise verschiedener Richter desselben Gerichts gehöriger Grundstücke 11. 12; — des Prozeßgerichts um Eintragung von Vormerkungen 175, des Zwangsversteigerungsrichters 359 ff., des Konkursrichters 367 ff., der Enteignungsbehörde 369 ff., des Kulturamts bei Bildung von Rentengütern 372 ff. und im agrarrechtlichen Auseinanderetzungsverfahren 376 ff.

Erzogenschaftsgemeinschaft 344.

Erwerb von Grundstücken seitens des Paters erfordert keine Genehmigung des Vormundschaftsgerichts 305.

Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, Vertretung 335; Willenserkllärungen der —; Bevollmächtigte; Art der Zeichnung 336; Liquidation 336.

Erwerbgrund, Eintragung des — in das Grundbuch 41.

Erwerbspreis s. Kaufpreis.

Erzwingung von Anordnungen 14.

F.

Fabrikanlage, Ausschluß der Errichtung einer — als Gegenstand einer Grunddienstbarkeit 156.

Fahren als Grunddienstbarkeit 156.

Fahrlässigkeit der Grundbuchbeamten 5.

Fahrsngemeinschaft 344; Berichtigung des Grundbuchs bei einer — 126.

Familienfideikommiß, Eintragung der — eigenschaft 380; Eintragung des — folgers 380; Zusammenschreibung mehrerer zu einem — gehöriger Grundstücke auf ein Grundbuchblatt 28. 381, Auflösung 381 ff.

Familienname s. Name.

Familieneschuß 380. 381.

Familienstiftung 328. 381.

Feststellung der Persönlichkeit bei Beurkundung 287 ff.

Feuerfassenbeiträge nicht eintragungsfähig 112.

Feuerversicherungssumme, Eintragung der — in das Grundbuch 41, in die Briefe 269.

Fideikommissarische Substitution 350.

Fideikommißbehörde 380 ff.

Fideikommißeigenschaft, Eintragung der — in das Grundbuch 173. 380 ff.; Löschung 381.

Finanzminister, Veräußerungsbefugniß des — 312.

Firma, Eintragung der — in das Grundbuch 39; Eintragung der — der Zweigniederlassung einer Aktiengesellschaft 39; Beglaubigung der — 90; Unterzeichnung des Protokolls mit der — 286.

Fiskus, Vertreter des — 310. 311; Erwerb von Grundstücken durch den — 311; Veräußerung von Grundstücken des — 310 ff.

Furubuch 33.

Furubuchsanhänge 33.

Forderung, die der Hypothek zugrunde liegende — 178. 180. 183 ff.; Geldbetrag der — 188 ff.; die — bei der Sicherungshypothek 240 ff.; Umwandlung der der Hypothek zugrunde liegenden — 216 ff.; Nießbrauch an — 162. 163.

Form des Antrags 61. 67; — der Zurücknahme des Antrags 77; — der Eintragungsbewilligung 84 ff.; — der Vollmacht 296. 297; — der der Auflassung zugrunde liegenden Veräußerungsgeschäfte, insbes. der Kaufverträge 137.

Formalakt der Antrag als — 61. 67.

Formular, altes — für die Grundbuchblätter 21 ff.; neues — 24 ff.; amtliches — für Auflassungen 132.

Forstwirtschaftliche Grundstücke, Nachweisung über den Eigentumswechsel an — 60.

Fortführung der alten Grundbücher 21 ff.

Fortgesetzte Gütergemeinschaft 344.

Freimaurerlogen 329.

Friedensvertrag, Entelgung auf Grund des — 369.

Frist für Erlebigung von Anständen 71 ff.; — Beginn, Ende, Verlängerung 73; füllschweigende Gewährung einer — 73; keine — für Einlegung der Beschwerde 279.

G.

Gaje, Zuführung von — als Dienstbarkeit 157.

Gebäude, Nichtauführung der einzelnen — im Grundbuch 34. 35.

Gebäudesteuer 26.
Gebäudesteuerbuch s. Steuerbuch.
Gebäudesteuerermessungswert, Eintragung des — in das Grundbuch 26; Berichtigung des — 35; Aufnahme des — in die Briefe 269.
Gebäudesteuerrolle 33; Eintragung der Nr. der — in das Grundbuch 26; Berichtigung der — 35.
Gebäudesteuerrollenanhänge 34.
Gegenvormund, Genehmigung des — zu gewissen Rechtsakten des Vormundes 308f.
Gehen als Grunddienstbarkeit 156.
Geldbetrag der der Hypothek zugrundeliegenden Forderung 188, 189ff.; — der Nebenleistungen einer Hypothek 191; — bei der Grundschuld 224; — der Nebenleistungen einer Grundschuld 224; — bei der Rentenschuld 230.
Geldrente als Abfindung im agrarrechtlichen Auseinandersehungsverfahren 378.
Geldstrafe bei Stempelsteuerhinterziehungen. — S. auch Ordnungsstrafe.
Gemarkung, Eintragung der — in das Verzeichnis der Grundstücke 25.
Gemeinde, Grundstücke der — nicht buchungs-pflichtig 54.
 — S. auch Land-, Stadt-, Kirchen- und Synagogengemeinden.
Gemeindeführer als Vertreter der evangelischen Kirchengemeinde 320.
Gemeindevorsteher als Vertreter der Gemeinde 318, 319; — als Vertreter der Gesamtheit der Teilnehmer einer agrarrechtlichen Auseinandersehung 379; Testament vor dem — 346.
Gemeinschaftsteilungen 375ff.
Gemeinschaft nach Bruchteilen 113 bis 116; — zur gesamten Hand 114; Eintragung des für die — maßgebenden Rechtsverhältnisses in das Grundbuch 39, 113, 115.
Gemeinschaftliches Eigentum der Teilnehmer einer agrarrechtlichen Auseinandersehung 379, 380.
Gemeinschaftlicher Hypothekenbrief 274.
Gemeinschaftliches Recht, Eintragung eines — 113ff.
Gemeinschuldner, Befugnisse des — im Grundbuchverfahren 368, 369.
Genehmigung von Aufsichtsbehörden zu gewissen Rechtsakten der Vertreter des Fiskus 311 bis 313, der Provinzen 313, 314, der Kreise 314, 315, der Stadtgemeinden 315 bis 317, der Landgemeinden 318 bis 320, der Kirchengemeinschaften 320ff.; — des Vormundschaftsgerichts zu gewissen Rechtsakten des Vaters 303ff.; der Mutter 307, des Verstandes 307, 308, des Vormundes 308, 309, 336, des Pflegers 309, 336, als Ersatz für die fehlende Genehmigung des Ehemanns 338; — des Ehemanns zu gewissen Rechtsabhandlungen der Ehefrau 340; — der Ehefrau zu gewissen Abhandlungen des Ehemanns bei allgemeiner Untergemeinschaft 341ff.; staatliche — zur Ausgabe von Inhabergrundschuldbriefen 227; zwecks Eintragung von Inhaberp hypotheken 256; — des Protokolls durch die Beteiligten 285, 286.
Generalakten über das Zurückführungs-geschäft 33.
Generalvollmacht 298.

Genossenschaften, eingetragene, Eintragung der — in das Grundbuch 39, 335; Genehmigung von Aufsichtsbehörden zu gewissen Rechtsakten 332; Vertretung 336; Zeichnung der Firma 336.
Gerechtigkeiten, selbständige 386, 387; Zuständigkeit der Grundbuchämter für die in ihrem Bezirk belegenen — 10; — als Gegenstand der Belastung 181.
Gerichtsassessoren als Grundbuchbeamte 1.
Gerichtsferien ohne Einfluß auf Grundbuchsachen 14.
Gerichtsstaffe, Zurückbehaltungsrecht der — an Hypothekenbriefen 16; Erläufen der — um Eintragung von Kostenforderungen 257, 258.
Gerichtskosten s. Kosten.
Gerichtsnotorietät s. Offenkundigkeit.
Gerichtsschreiber, Beglaubigung von Unterschriften durch den — 88; Ausschuß des — von der Mitwirkung bei Beurkundungen 283, 284; Zuziehung des — bei Beurkundungen der Erklärungen Blinden 289, Tauber und Stummer 290; Unterzeichnung der Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften der Protokolle durch den — 294, 295; — an Stelle des Richters 3, 4.
Gerichtssiegel s. Siegel.
Gerichtssprache 16.
Gerichtstage, Bearbeitung der Grundbuchsachen auf — 7, 8, 9; Sitzungsprotokoll auf — 13.
Gesamthandeverhältnis 114, 115.
Gesamtteil der Teilnehmer einer agrarrechtlichen Auseinandersehung 379, 380.
Gesamthypothek, Begriff 260; Abgrenzung des Inhalts 260, 261; Eintragung 261; nachträgliche Belastung eines zweiten Grundstücks 262; Recht des Gläubigers der — auf Verteilung der Forderung auf die einzelnen Grundstücke 263; Erlöschen der Mitbelastung 263; Eigentümerhypothek bei der — 240; — bei der Zwangshypothek ausgeschlossen 255; Wirkung des Erlöses über die — 272, 273.
Gesamthypothekenbrief, Bildung des — 272, 273; Unbrauchbarmachung bei Verteilung der Gesamthypothek auf die einzelnen Grundstücke 263.
Gesamtprotokoll 33c.
Gesamtverband von Kirchengemeinden 325.
Geschäftsfähigkeit, Prüfung der — 6; — bei der Beglaubigung von Unterschriften 90, bei Beurkundungen 288; Nachweis der — durch öffentliche Urkunden 95.
Geschäftsjahr 3.
Geschäftstotal für Bearbeitung der Grundbuchsachen 7, für Einsichtnahme der Grundbücher 52.
Geschäftsverbindung, Sicherung von Forderungen aus einer — durch eine Höchstbetragshypothek 244ff.
Geschäftsverteilung in Grundbuchsachen 2, 3, 8.
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Vertretung 334; Form der Willenserklärungen 335; Liquidation 335.
Gesellschaftsverhältnis, Eintragung des — in das Grundbuch 113ff.
 — S. auch Handelsgesellschaft.
Gesetzlicher Vertreter i. V. Vertreter.
Gewalt, elterliche 302ff.

Gewässer öffentliche, nicht buchungspflichtig 54.
Gewerkschaft, Vertreter 330; Genehmigung von Aufsichtsbehörden zu gewissen Rechtsakten der — 330; Auflassung von Grundstücken einer aufgelösten — an den Alleininhaber der Rufe 135.
Gewinnungsrecht 386.
Gläubiger der Hypothek 186 ff., der Grundschuld 224, der Rentenschuld 230, der Inhaberp hypothek 250, der Orberhypothek 251.
Glaube, der öffentliche — des Grundbuchs 19. 20. 35. 120 ff.
Glaubhaftmachung des Anspruchs beim Erlaß einstweiliger Verfügungen 175. 267; — im Verfahren zur Anlegung von Grundbuchblättern 47. 48.
Goldkanal 189.
Größe, Eintragung der — in das Grundbuch 26. 27, in die Riefe 269; Verichtigung 35, Anberung infolge Neuvermessung 146.
Grundbatten, Inhalt und Bestandteile der — 49; Einsicht in die — 51 ff.; — Mitnahme zu Gerichtstagen und Lokalterminen 8. 9; — Vererbung 52; Aufbewahrung von Urkunden bei den — 49. 272. 294.
Grundbuchamt, Verfassung 1; sachliche Zuständigkeit 9; örtliche Zuständigkeit 10 bis 13; Eintragungsbewilligungen vor dem — 86; Auflassung vor dem — 131.
Grundbuchblatt, Numerierung 24. 25; Abschrift des — 53; nachträgliche Anlegung eines — bei bisher nicht eingetragenen Grundstücken 47 bis 49.
Grundbuchführer 1; Bestimmung des — durch den Aufsichtsrichter 1; Erledigung richterlicher Geschäfte durch den — 3. 4; Ausschließung von seiner Tätigkeit 4; Versehen des — 5; sachliche Zuständigkeit 9; Beurteilung des Zeitpunktes des Eingangs der Anträge 77. 78; Bewirkung der Eintragungen in das Grundbuch 104 ff.; Aufhebung von Urkunden durch den — 49; Tagebuch des — 57; Besorgung von Zustellungen 72 f.; örtliche Zuständigkeit 10 bis 13.
Grundbuchrichter, Ausschließung von seiner Tätigkeit 4. 283. 284; Versehen des — 5; sachliche Zuständigkeit des — 9; Beurteilung des Zeitpunktes der Eingänge 77. 78; Eintragungsbewilligungen zu Protokoll des — 86; örtliche Zuständigkeit des — 10.
Grundbuchverfassung, die Grundprinzipien der — 19. 20.
Grundbücher, Einrichtung 24 ff.; — Zweck 19; Fortführung der alten — 21 ff.; Anlegung der — 24; Zurückführung auf die Steuerbücher 33 ff.; Einsicht in die — 51 ff.; Auskünfte aus den — 54; Vergleich der — mit der Tabelle 50; Unzulässigkeit der Vererbung der — und der Mitnahme der — zu Gerichtstagen 8. 52.
Grunddienstbarkeit, Begriff, Inhalt und Arten 156 bis 160; Eintragung 155 bis 160; Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung 159 f.; Eintragung der — in das Verzeichnis der mit dem Eigentume verbundenen Rechte 37; Behandlung der — nach Teilung des belasteten Grundstücks 160; Belastung eines Teils eines Grund-

stücks mit — 160; Unterschiede zwischen — und beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten 163. 164.
Grunderverbsteuer 17. 59.
Grundkreditanstalten s. Kreditanstalten.
Grundschuld, Begriff 224; Begründung 224; Unterschiede zwischen —, Hypothek und Rentenschuld 178. 224. 230; Eintragung 42. 178. 224 ff.; Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung 225; Ausschließung der Brieferteilung 227; — Erweiterung des Zinsfußes 226; Änderung der Zahlungszeit und des Zahlungsortes 226; des Rangverhältnisses bei Teilung — 226; Abtretung, Verpfändung, Kündigung, Zahlung des Kapitals, der Zinsen und Nebenleistungen 226; Behandlung der älteren — 179; Inhaber — 227; Bestellung der Eigentümer — 227. 228; Umwandlung in eine Hypothek 228 bis 230, in eine Rentenschuld 232; Umwandlung einer Sicherungshypothek in eine — 243; die — bei der Eigentümerhypothek 234 ff.
Grundschuldbrief, Inhalt 268 ff.; Bildung des — 275; Ausschließung der Erteilung eines — 227; — auf den Inhaber 226. 227; Teilung — 275; — nach älterem Recht 179.
Grundsteuerbehörde s. Katasteramt.
Grundsteuerbuch s. Steuerbuch.
Grundsteuerforderungen, Zwangseintragung von — 253.
Grundsteuer Mutterrolle, Verichtigung der — 35; Eintragung der Nr. der — in das Grundbuch 26.
Grundsteuern nicht eintragungsfähig 112.
Grundsteuerreinertrag Eintragung des — in das Grundbuch 26. 27, in die Riefe 269; Verichtigung 35; Abgang an — infolge Veranlagung von Grundstücksteuern zu Straßen, Plätzen usw. 146.
Grundstücke, Abschreibungen, Vereinigungen, Übertragungen und Zuschreibungen von — 10. 27 ff.; Ausscheiden von — aus dem Grundbuche 32; Auflassung von — 137 ff.; Nießbrauch an — 160 ff.; — als Gegenstand der Belastung 178; — ohne Buchungszwang 10. 54 ff.
Grundstückszusammenlegungen 375 ff.
Gütergemeinschaft, allgemeine, Eintragung der — in das Grundbuch 99. 99. 113 ff. 126. 343; Besondere der Ehegatten bei der — 341 bis 343.
Gütergemeinschaft, fortgesetzte 344.
Güterrecht eheliches, im Grundbuchverfahren 338 ff.
Güterrechtsregister 338. 340.
Gütertrennung 341.
Gutsüberlassungsverträge 137 ff. 164 ff.
Gymnasien 327.

H.

Häuserrechte 386.
Haftung der Grundbuchbeamten für Versehen 5 ff., des Staats für Versehen der Grundbuchbeamten 6. 7.
Halsballe, Benutzung einer — bei Eintragung von Vormerkungen 266.
Handelsgesellschaft, Vertretung 332 ff.; Genehmigung von Aufsichtsbehörden und des Staatsministeriums in gewissen Fällen 329 ff.; Eintragung der — in das Grund-

buch 89; Eintragung einer Hypothek für eine — 186; Auflassung von Grundstücken der — bei Veräußerung des Geschäfts oder Auflösung der Gesellschaft 134; Unzulässigkeit der Verpfändung des Anteils eines Gesellschafters an dem zum Vermögen einer — gehörigen Grundstück 182; Beglaubigung der Unterschrift eines Vertreters der — 90.

Handelskammer 331.

Handelsregisterauszug s. Auszug.

Handlungen des Eigentümers des dienenden Grundstücks kein Gegenstand einer Grunddienstbarkeit 156, 157.

Handlungsvollmacht 337.

Handzeichen, Beglaubigung 88 ff.; — bei Beurkundung Schreibensunkundiger nicht erforderlich 292.

Helmstätten 159, 161, 165, 171, 184, 224, 231, 384.

Herrnhutergemeinden 325, 326.

Hilfsklassen, eingeschriebene 329.

Höchstbetragshypothek, Begriff 243; rechtliche Natur 243, 244, 245; Begründung und Eintragung 244; — Anwendungsgebiet 244, 245; Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung bei — 244 bis 246; Unzulässigkeit der Klausel, betreffend die sofortige Zwangsvollstreckung bei der — 194, 244; Anwendung der Vorschriften der Eigentümerhypothek auf die — 246; — für mehrere Gläubiger gleichzeitig 246; Übertragung 247; Umwandlung in eine Verkehrshypothek 248; die vor dem 1. Januar 1900 eingetragene — 179, 247.

Hypothek, Begriff 179; Unterschiede zwischen — Grundschuld und Rentenschuld 178, 224; Gegenstand der Belastung 181 bis 183; Begründung insolge Rechtsgeschäfts 183 bis 186; Eintragung in die dritte Abteilung des Grundbuchs 42, 178; Inhalt der Eintragung 184 bis 186; Benachrichtigung von der Eintragung 117; der Gläubiger der — 186 bis 188; der Gelbbetrag der Forderung 188 ff.; der Zinssatz der Forderung 190; Strafprozent, Anfangstag der Verzinsung 190; Nebenleistungen außer den Zinsen 191, 192; Zahlungsbedingungen 192, 193; — Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung 193; — der Kreditanstalten 194 bis 196; Amortisationsbeiträge 196, 197; Brief- und Buch — 197 bis 199; Abtretung der Brief — 200 bis 203; Abtretung der Buch — 203, 204; Teilabtretungen 204 bis 207; Nießbrauch an — 194; Verpfändung 207 ff.; Pfändung und Überweisung 209 ff.; — Änderung der Zins- und Zahlungsbestimmungen 213 ff.; Umwandlung der — und der ihr zugrunde liegenden Forderung 216 ff. 237; Änderung der Pfandhaft, insbes. Entpfändungen 217, 218; Eintragung von Widersprüchen bei — 218, 219; Löschung einer ganzen — 219 ff.; Löschung eines Teils einer — 222, 223; Eigentümer — 232 ff.; Unterschied zwischen der Verkehrshypothek — und der Sicherungshypothek — 240 ff.; Höchstbetrags — 243 ff.; Inhaber- und Order — 249 ff.; Zwangs- und Arrest — 251 ff.; Umwandlung der Sicherungshypothek — in eine Verkehrshypothek — 242; der Höchstbetrags — in eine Verkehrshypothek — 248; Behandlung der am 1. Januar 1900 bestehenden — 179.

Hypothekensanften 179, 224, 332.

Hypothekenbrief, Inhalt 268 ff.; Verbindung der Schuldtunde mit dem — 272, 273; — über eine Gesamthypothek 273; — über eine Teilhypothek 273; gemeinschaftlicher — 274; Erteilung eines neuen — 274; Vermerk der Mitbelastung bei einer Gesamthypothek auf dem — 262; Unbrauchbarmachung des Gesamt- bei Verteilung der Forderung auf die einzelnen Grundstücke 263; Kraftloserklärung verlorengegangener oder vernichteter — 275; — bei der Briefhypothek 197, 198; Aushändigung des — seitens des Grundbuchamtes 198, 212; Aushändigung des — erst nach Zahlung der Kosten und Stempel 16, 199; Übergabe bei Abtretungen 200, 201, bei Verpfändungen 207; Vorlegung des — bei dem Grundbuchamt zum Vermerk einer Rangänderung 111, einer Pfandentlastung 142, 152, 218, von Verpfändungen 207, von Löschung von Verpfändungen 209, von Pfändungen und Überweisungen 209 ff., von Änderungen der Zins- und Zahlungsbestimmungen 213, 215, von Umwandlungen 216, 217, 228, von Widersprüchen 218, 219, vgl. aber auch 124, von Vormerkungen 267, von Löschungen 220; Teillösungen 222; Behandlung der — im Zwangsversteigerungsverfahren 363, im Zwangsversteigerungsverfahren 367, im Konkursverfahren 367 ff.; — nach älterem Rechte 179.

J.

Jagdschein als Ausweis 288.

Ideeller Grundstücksanteil, Auflassung und Belastung 113, 181, 182.

Identität, Feststellung der — der Beteiligten bei Beurkundungen 6, 287 ff.; Prüfung der — bei der Unterschriftsbeglaubigung 89.

Judokament 249, 251.

Inhabergrundschuld 226, 227.

Inhabergrundschuldbrief 226, 227.

Inhaberehypothek, Begriff 241; — Begründung und Eintragung 249, 250; Übertragung 251; Vorlegung der Schuldverschreibung auf den Inhaber 250; Vorlegung der Forderung in Teilschuldschreibungen 250.

Inhaberpapiere 249 bis 251.

Inhaberrentenschuld 232.

Inhalt des Antrags 62, der Eintragungsbewilligung 81, 82, der Eintragung bezüglich der Hypothek 184 bis 186.

Innungen alten Rechts, neuen Rechts, Innungsrankenkassen 329, 330.

Innungsverbände 330.

Interesse, berechtigtes, als Voraussetzung für das Recht auf Grundbucheintrag 51.

Irrtum des Katasteramts über das Eigentum an einer Parzelle 35.

Juristische Person, als Gläubigerin einer Hypothek 186, 187; Nießbrauch einer — 161.

Justizminister, Genehmigung des — zur Veräußerung von Grundstücken 312.

K.

Kammergericht als Gericht der weiteren Beschwerde 281.

Kapitalabfindung im agrarrechtlichen Auseinanderlegungsverfahren 376.

- Karte** des Katasteramts, Vorlegung einer — bei Abschreibung von Grundstüdstellen 144 ff.; — bei Belastung eines nicht ab-
geschriebenen Grundstüdstücks mit einer
Dienstbarkeit oder Reallast 30; — nicht
erforderlich bei Eintragung von Vormer-
kungen 176, im Enteignungsverfahren
371, im agrarrechtlichen Auseinander-
setzungsverfahren 378.
- Kartenblatt**, Eintragung der Nr. des — in
das Grundbuch 25.
- Katasteramt** 33, Benachrichtigung von Eigen-
tumsänderungen 116; Irrtum des — über
das Eigentum an einer Parzelle 35.
- Katasterauszüge** 144 ff.
- Katastermaterial** 144 ff.
— S. auch Karte und Auszug.
- Katasterparzelle** s. Parzelle.
- Katholische Kirchengemeinden** s. Kirchen-
gemeinden.
- Kaufmann**, Einzel — unter seiner Firma
nicht eintragungsfähig 187.
- Kaufmännische** Verpflichtungsscheine bei der
Erberhypothek 251.
- Kaufpreis**, Eintragung des — in das Grund-
buch 41; Aufnahme in die Briefe 269.
- Kaufvertrag**, als Kaufgeschäft bei der Ein-
tragungsbewilligung 79, 130; Form des
— 137; — als Grundlage der Auflösung
130, 137 ff.; — über ländliche Güter 138 ff.;
— als Schuldgrund bei einer Hypothek
183, 185; vormundschaftsrichterliche Ge-
nehmigung zum Abschluß eines — 303 bis
305; Aufbewahrung des — bei den Grund-
akten 50.
- Kaufgeschäft** bei der Eintragungsbewilli-
gung 79, 80.
- Kautionshypotheken** alten Rechts 179, 247.
— S. im übrigen Höchstbetragshypothes.
- Kinder** s. Minderjährige.
- Kirchenabgaben**, nicht eintragungsfähig 156.
- Kirchengemeinden**, Grundstücke der — nicht
buchungspflichtig, 54.
- Kirchengemeinden**, evangelische, Vertreter
320; Vollmacht der — 321; Urkunden
320; Zustimmung des Patrons zu gewissen
Rechtsakten 321, der kirchlichen und staat-
lichen Aufsichtsbehörde zu gewissen Rechts-
akten 322; Schenkungen und letztwillige
Verfügungen an — 322; Gesamtverbände
der — 323.
- Kirchengemeinden**, katholische, Vertreter,
Urkunden 324; Zustimmung des Patrons
zu gewissen Rechtsakten 324; Einwilligung
des Bischofs 324; Genehmigung von staat-
lichen Aufsichtsbehörden 324; Gesamtver-
bände der — 325; Schenkungen und letzt-
willige Zuwendungen an — 324.
- Kirchenrat** 323.
- Kirchenvorstand** 323.
- Klöster**, Grundstücke der — nicht buchungs-
pflichtig 54.
- Knappheitsvereine** 330.
- Kohlenabhangerechtigten** 10, 385; — als
Gegenstand der Belastung 181.
- Kollationieren** s. Vergleichen.
- Kommanditgesellschaft**, Vertretung 334;
Genehmigung von Aufsichtsbehörden zu
gewissen Rechtsakten 329, 330.
- Kommanditgesellschaft auf Aktien**, Ver-
tretung 334; Genehmigung von Aufsichts-
behörden zu gewissen Rechtsakten 332.
- Kommissionsgebühren** 9.
- Kommunalkassen** nicht eintragungsfähig 156.
- Konkurrenzbetrieb**, Ausschluß des — auf
dem belasteten Grundstück kein Gegenstand
der Grunddienstbarkeit 158.
- Konkurs** des Mannes, Einfluß auf die Güter-
rechtsverhältnisse 341.
- Konkursgericht**, Ersuchen des — um Ein-
tragungen in das Grundbuch 97, 367 ff.
- Konkursverfahren**, Eintragungen in das
Grundbuch im — 42, 367 ff.
- Konkursvermerk**, Eintragung in das Grund-
buch 173, in den Hypothekenbrief 271; Be-
deutung des — 368, 369.
- Konkursverwalter**, Befugnisse des — im
Grundbuchverfahren 368 ff.
- Konkurrenzprinzip** bei der Eintragungsbewilli-
gung 79 ff.
- Konfistorium** 321.
- Konful**, Beurteilungsbefugnis 86; Befugnis
zur Unterschriftsbeglaubigung 88.
- Konvaleszenzprinzip** bei der Eintragungs-
bewilligung 82, 83.
- Kosten** in Grundbuchsachen 16; Zahlung der
— als Bedingung für Aushändigung der
Hypothekenbriefe 185, 199; Beschwerde
wegen der — 276; — der Kündigung und
der die Befriedigung aus dem Grundstück
bezweckenden Rechtsverfolgung nicht ein-
tragungsfähig 112, 186, 255, 257; Ersuchen
der Gerichtskassen um Eintragung der —
im Grundbuche 257, 258.
- Kostenfestsetzungsbeschluß** als Grundlage
einer Zwangshypothek 253.
- Kostenrechnung** als Unterlage bei Eintragung
von Gerichtskosten 258.
- Kraftloserklärung** von Hypothekenbriefen
275.
- Krankenkassen** 330.
- Kreditanstalten**, Begriff 194; Hypotheken
der — 194; Satzungen der — 195; Bezug-
nahme auf die Satzung der — 195, 196;
Ersuchen der — um Eintragung des
Zwangsverwaltungsvermerks 366.
- Kreis**, Vertreter, Urkunden über Rechts-
akte 314; Befähigung gewisser Bechcliffe
des — tags durch den Bezirksauschuß 315.
- Kreisauschuß** 314; Genehmigung des —
zu gewissen Rechtsakten der Gemeinde 318.
- Kreisparcasse** s. Spartasse.
- Kreistag** 315.
- Kulturamt** 142, 147, 372 ff, 376 ff.
- Kündigung**, bei Hypotheken 192; — bei
Grundschulden 226; Ausschluß der — für
gewisse Zeit 192, 193.
- Kündigungsfreit** bei Hypotheken 192, 193.
- Kurze**, unbewegliche, als Gegenstand der Be-
lastung 181.
- Q.**
- Qage** eines Grundstücks, Eintragung in das
Grundbuch 26; Berichtigung der Bezeich-
nung der — 35.
- Landesamt**, Überfendung von Nachweisungen
an das statistische — 59, 60.
- Landesdirektor** 313, 314; — unzuständig für
Ausstellung von Weisthatten 47.
- Landesdirektorium** 314.
- Landeshauptmann** 313, 314.
- Landeskulturamt** 372 ff.

Landgemeinde Vertreter der — 318 bis 320; Urkunden und Vollmachten der — 318, 319; Genehmigung des Kreisaußschusses zu gewissen Rechtsakten der — 318, 319.

Landgut 383.

Landtrantenlassen 330.

Landrat als Vertreter des Kreises 314; Weisungsattest des — 47.

Landschafts Syndik, Befugnis zur Beurteilung und zur Beglaubigung von Unterschriften und Landzeichen 87, 88.

Landwirtschaftliche Grundstücke, Nachweisungen über den Eigentumswechsel an — 60.

Landwirtschaftsminister, Genehmigung des — zu gewissen Rechtsakten 311.

Lasten öffentliche, nicht eintragungsfähig 112, 156.

Legalisierung von Unterschriften ausländischer Behörden und fremder Konsuln 87.

Legalitätsprinzip 21.

Legitimation, Prüfung der — 6, 287; — der Erben im Grundbuchverfahren 345 ff.; — des Testamentvollstreckers vor dem Grundbuchrichter 355.

Lehnsgüter 380.

Leihgedingsrechte 164 ff.

Leibsucht 164.

Liquidatoren als Vertreter eines Vereins 328; von offenen Handelsgesellschaften 334 von Gesellschaften mit beschränkter Haftung 334, von Aktiengesellschaften 335, von Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften 336.

Lösung, Eintragung der — in die zweite Abteilung des Grundbuchs 42, in die dritte Abteilung des Grundbuchs 43; — der Eintragungen im Verzeichnis der mit dem Eigentum verbundenen Rechte 98, des Nießbrauchs 162, der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten 166, 167, des Voraufrichts 169, der Realasten 171, des Vermerks der Rentenspflicht 172, der Vormerkungen und Widersprüche 94, 177, 178; — des Nießbrauchs bei einer Hypothek 200, des Pfandrechts einer Hypothek 208, einer ganzen Hypothek 219 ff., eines Teils einer Hypothek 222, der Mitbelastung eines Grundstücks 264, einer Eigentümerhypothek 102, des Versteigerungsvermerks 361, des Zwangsverwaltungsvermerks 367, des Konkursvermerks 369, des Enteignungsvermerks 371, der Vormerkung im Rentengutbildungsverfahren 373, unzulässiger Eintragungen 125.

Lohnforderungen des Gesinde, Sicherungshypothek für — 364, 365.

Solaltermin in Grundbuchsachen 8, 9, 13.

M.

Magistrat einer preussischen Stadtgemeinde, Vertreter der Stadtgemeinde 315; Vollmacht des — 315; Unzulässigkeit zur Ausstellung von Weisungsattesten 47.

Marksteinungsflächen, Abschreibungen 55, Rückübertragung des Eigentums an — 55.

Materielle Natur des Antrags 61, 62, 67.

Maximalhypothek s. Höchstbetragshypothek.

Mehrheit, Antrag auf eine — von Eintragungen 68, 69, bezüglich desselben Rechts 69, 70.

Renonitengemeinden 325.

Miete, nicht eintragungsfähig 112, 125, 155; Unterschied zwischen — und Wohnungsrecht 165.

Militärpaß als Legitimation 287.

Minderjährige, Vertretung durch den Vater 302 ff., die Mutter 307 ff., den Pfleger 307, den Vormund 308, 309, den Pfleger 302, 309, 310.

Minister als Vertreter des Fiskus 311 ff.; — Genehmigungsbefugnis bei gewissen Rechtsakten 322, 324.

Mitbelastung, Erkennbarmachung der — bei Eintragung einer Gesamthypothek 261.

Miteigentümer, Eintragung der Anteile der — in das Grundbuch 39, 113 ff., im Zwangsversteigerungsverfahren 362, im agrarrechtlichen Auseinanderziehungsverfahren 378, 379; Verfügungsrecht der — 113 ff.

Miterben, Eintragung von — in das Grundbuch 113 ff.; Auflassung an — bei Übertragung des Eigentums an Nachlassgrundstücken 131; Unzulässigkeit der Verpfändung eines Teils eines mehreren — in ungetrennter Gemeinschaft gehörigen Grundstücks 182; Eintragung einer Zwangshypothek auf den Anteil eines — unzulässig 254; der Testamentvollstreckers als — 354.

Mitgift, Ausscheiden von Trennstücken aus der — 151, 152; Vermert der — bei einer Gesamthypothek 261.

Mitteilung der Schulübernahme an den Gläubiger 141, der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts an den Vormund und bei Verträgen auch an den anderen Teil 303, 304, 309; — von gewissen Grundbuchakten an die Steuerbehörden 57 bis 60, an das statistische Landesamt 60.

Mutter, Vertretung der Minderjährigen durch die — 302, 307, 308.

N.

Nachbarverhältnis kein Erfordernis der Grunddienbarkeit 158.

Nacherbenschaft 42, 173, 349 ff.

Nachfrist, Gewährung einer — bei Beanstandung von Anträgen 73.

Nachlassmasse, Eintragung einer Hypothek für eine — 188.

Nachlasspfleger, Bewilligung des — erlebt die vorherige Eintragung des Erben 103; vollstreckbarer Titel gegen den — erlebt die vorherige Eintragung des Erben 103, 254.

Nachricht s. Benachrichtigung.

Nachweisungen der eingetragenen und gelöschten Hypotheken 58, 59, 178; — über den Eigentumswechsel an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken 60; Absendung von — an das statistische Landesamt 59, 60.

Name, Eintragung des — in das Grundbuch 39, 40; — unter dem Protokoll 286.

Nebenleistungen bei einer Hypothek 191, 192; bei Hypotheken von Kreditanstalten 195, 196; Zinsszinsen als — 190; — außer den Zinsen 190; — Amortisationsbeiträge keine — 192, 196, 197.

Nießbrauch an Grundstücken 160 ff.; Begriff und Inhalt 160, 161; Eintragung 161; Lösung 162; — an Forderungen 162, 163, an Hypotheken 199; Unterschied

zwischen — und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten 163; — des Ehemanns am Vermögen seiner Frau 338.
Notare, Antragsrecht 65 bis 67; Befugnis zur Beurkundung von Eintragungsbewilligungen 86, zur Beglaubigung von Unterschriften und Handzeichen 88 ff., zur Bildung von Teilhypothekenbriefen 273, zur Entgegennahme von Auflassungen 131; Aushändigung der Hypothekenbriefe vom Grundbuchamt an die — nicht ohne weiteres zulässig 198; Recht der — auf Grundbucheinricht 52.
Notoricität s. Offenkundigkeit.
Notweg, Eintragung einer Rente für einen — 155.
Numerierung der Grundbuchblätter 24. 25.
Nutznießung des Ehemanns und Vaters nicht eintragungsfähig 163.
Nutzungspfandrecht 155. 163.
 — E. auch Antichrese.

D.

Oberbergamt 331.
Oberkirchenrat, evangelischer, Genehmigung des — zu gewissen Rechtsakten der evangelischen Kirchengemeinden 322.
Oberlandesgericht, Entscheidung des — über Ablehnung des Erbschens um Rechtshilfe 14. 15; Überweisung der weiteren Beschwerde an ein — seitens des Kammergerichts 281.
Oberpostdirektion, keine Befugnis zur Veränderung und Auflassung von Grundstücken des Reichs 310.
Oberpräsident, Befugnis zum Grundstücks-erwerb 311; Genehmigung des — erforderlich zu gewissen Beschlüssen der Stadtgemeinde Berlin 316, zu gewissen Rechtsakten der katholischen Kirchengemeinden 324; Entscheidung durch den — an Stelle des Bischofs 324.
Essentielle Lasten nicht eintragungsfähig 112. 136.
Essentieller Glaube des Grundbuchs 20. 121 ff.
Essentialität, Ausschluß der — in Grundbuchsachen 13.
Erlliche Zuständigkeit s. Zuständigkeit.
Essene Handelsgesellschaft, Vertreter 333; Liquidation 334.
 — E. auch Handelsgesellschaft.
Essenkundigkeit ersetzt den Nachweis durch öffentliche Urkunden 96.
Erberhypothek, Begriff 241. 251; — Eintragung 251; — für indossible kaufmännische Teilschulverordnungen 251; Übertragung der — 251.
Erdepapier 241. 249. 251.
Erdennummer 51.
Erdnungsstrafen wegen Ungehör 13, zur Erzwingung von Anordnungen 14; zur Erzwingung der Einreichung von Hypothekenbriefen 218; — im Verfahren zur Anlegung von Grundbuchblättern 48. 49.
Er der Tätigkeit der Grundbuchbeamten 7; — der Verhandlung im Protokoll 284. 285.
Erbsgerichte, Befugnis der — zur Beglaubigung von Unterschriften 89.
Erstrententassen 330.

E.

Echt nicht eintragungsfähig 112. 125. 155.
Eckzelle, Eintragung der Nummer der — in das Grundbuch 25 ff.
Eckzellenverwechslung 129.
Eckzellerung 31. 32. 144 ff. 262.
Eckzelleinhaber bei der Eintragungsbewilligung 79. 80.
Eckzelle, Zustimmung des — zu gewissen Rechtsakten der evangelischen Kirchengemeinden 321, der katholischen Kirchengemeinden 324.
Eckzelle Rechte nicht eintragungsfähig 112.
Eckzelle, Feststellung der — bei Veränderungen 287 ff.
Eckzelle der alten Grundbücher 21.
Eckzelle, natürliche: Eintragung in das Grundbuch 39; geistliche Vertretung der — 302 ff.; juristische —, Eintragung in das Grundbuch 40; geistliche Vertretung 310 ff.
Eckzelle von Hypotheken 209 ff.; — einer Eigentümerhypothek und Eigentümergrundschuld 210, von Grundschulden 226; — des Anspruchs auf Auflassung 258; Eintragung der — auf dem Hypothekenbrief 271.
Eckzellebeschluss 209. 210. 212.
Eckzelle s. Hypotheken der Kreditanstalten.
Eckzelle s. Entpfändung.
Eckzelle, Anberung der — 217. 218.
Eckzelle an Hypotheken 207 ff.
Eckzelle, 80; Vertretung durch einen — 302. 307. 309; Sicherungshypothek am Grundstück des — 97.
Eckzelle s. Entpfändung.
Eckzelle in Berlin 322. 324; als Entzeignungsbehörde 360.
Eckzelle s. Vertretung der — zur Ausstellung von Beskatstellen 47.
Eckzelle des Landgerichts, Geschäftsverteilung durch das — in Grundbuchsachen 3.
Eckzelle 323.
Eckzelle s. Staat.
Eckzelle s. Staat.
Eckzelle als Form des Antrages 67. 68.
Eckzelle nicht geeignet zur Legitimation im Grundbuchverfahren 346. 347.
Eckzelle 336. 337.
Eckzelle, Fassung des — im allgemeinen 284 ff.; die Anlagen des — 286; Feststellung der Identität der Beteiligten im — 287 ff.; — über Erklärungen Minder 289, Tauber und Stummer 290 ff., Schreibensuntüchtiger 291 ff., der der deutschen Sprache nicht Mächtigen 292 ff.; uredräftigen Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften des — 294 ff.; Eintragungsbewilligung zu — des Grundbuchrichters und Grundbuchführers 85. 86; — über die Auflassung 132. 138 ff. 142 ff.; Versehen des — mit dem Eingangsbewerte 77. 78; — über die Eröffnung eines Testaments 347; — über den Verfeigerungsstermin 363.
Eckzelle, Vertreter der — 313. 314.
Eckzelle s. 313. 314.
Eckzelle 313.
Eckzelle 327.

Prozessvollmächtigter, Recht des — zur Stellung von Anträgen auf Eintragungen im Grundbuch 177. 209. 264; Kosten des — nicht eintragungsfähig 255. 257.

Prozessgericht, Erluchen des — um Eintragungen in das Grundbuch 97, um Eintragung von Vormerkungen 175.

Publizitätsprinzip 20.

D.

Entsittung über Zahlung des Hypothekencapitals 220. 221; als Voraussetzung der Entstehung der Eigentümerhypothek 234. 238.

H.

Habfabrikarten als Legitimation 287.

Hang s. Rangverhältnis.

Hängänderung eingetragener Rechte 108 ff.

Hangverhältnis unter mehreren Rechten 106 ff. — unter den Teilen einer Hypothek 204. 205, einer Grundschuld 226.

Häufungen im Grundbuch unzulässig 105.

Healtfolien der alten Grundbücher 21.

Heallast, Begriff und Inhalt 169. 170; — auf Zeit 170; Eintragung, Veränderungen und Löschungen, Ablösung 171. 376 ff.; Eintragung der — in das Verzeichnis der mit dem Eigentume verbundenen Rechte 37; Befastung eines vom Stammgrundstück nicht abgetheilten Grundstücks teils mit einer — 30.

Rechtsanwalt, Zuziehung eines — bei der weiteren Beschwerde 282.

Rechtsfähigkeit als Voraussetzung der Eintragung einer physischen oder juristischen Person 40.

Rechtsgeschäft zur Begründung einer Hypothek 183.

Rechtshilfe in Grundbuchsachen 14. 15.

Rechtsmittel der Beschwerde 275 ff.; — bei der weiteren Beschwerde 281.

Referendare, Tätigkeit der — in Grundbuchsachen 1.

Regierung als Vertreter des Fiskus 311; Genehmigung der — zu gewissen Rechtsakten 323. 327.

Regierungspräsident, Genehmigung des — zu gewissen Rechtsakten der Stadtgemeinden 316, der Landgemeinden 318 bis 320, der Kirchengemeinden 322. 324; Ergänzung der Einwilligung des Patrons durch den — 321; Ausstellung von Attesten über die Legitimation des Kirchenvorstandes 324.

Registerrauszug s. Auszug.

Registrator über den Weglaubungsvermerk 90.

Reich, Deutsches, Grundstücke des — nicht buchungspflichtig 54.

Reichsfiskus deutscher, Vertreter des — 310. 311.

Reichsgericht als Gericht der weiteren Beschwerde in gewissen Fällen 281. 282.

Reichskanzler als Vertreter des Reichsfiskus 310.

Reichskanzminister als Vertreter des Reichsfiskus 310. 311.

Reichswährung bei Angabe des Geldebetrages der Hypothekensforderung 189.

Reihenfolge der Eintragungen 106 bis 108.

Reinertrag s. Grundsteuerertrags.

Reiten als Grunddienbarkeit 156.

Religionsgesellschaften 320 ff.

Rente, Eintragung einer — in das Grundbuch 170; — für Überbau und Rohweg 155; — als Abfindung im agrarrechtlichen Auseinandersehungsverfahren 378.

Rentenbank 172.

Rentenbankrenten, nicht eintragungsfähig 154.

Rentengüter, die grundbuchlichen Maßnahmen bei der Errichtung der — 372 ff.

Rentengutsvertrag, Form des — 137.

Rentenschuld, Begriff 230; — keine Reallast 171; Unterschiede zwischen — und Hypothek und Grundschuld 178. 230; Eintragung 42. 231; Übertragung 232; Umwandlung in eine Grundschuld 232; Umwandlung einer Sicherungshypothek in eine — 243; Ablösung bei der — 230. 231.

Rentenschuldbrief, Inhalt des — 268 ff., insbes. 275; — auf den Inhaber 232.

Repräsentantenversammlung 325.

Revenüehypothek 181.

Rezek im agrarrechtlichen Auseinandersehungsverfahren 377 ff.

Richter s. Grundbuchrichter.

Roggenrenten, die Unschädlichkeitsatteste der Landeskulturbehörde beziehen sich nicht auf — 147.

Not unterstreichen als Zeichen für die Unnützigkeit des Unterstrichenen 106.

Nidobrief 118.

Nidogriff des Staates gegen die Grundbuchbeamten 6.

Nidzahlungsbedingungen s. Zahlungsbedingungen.

E.

Eachtliche Zuständigkeit s. Zuständigkeit.

Sammelakten 49.

Satzungen der Kreditanstalten 194 bis 196.

Schaden, Erlaß des bei Bearbeitung der Grundbuchsachen durch Versehen entstandenen — 5 ff.

Schadensersatz, Verzicht des Eigentümers auf — nicht eintragungsfähig 155.

Schadensersatzpflicht der Grundbuchbeamten und des Staates 5. 6. 7.

Schätzungswert, Eintragung des — in das Grundbuch 41, in die Briefe 269.

Schätz, Vorbehalt des Zurückerzes auf den — nicht eintragungsfähig 156.

Scheidung der Ehe, kein Einfluß auf die Vertretungsbezugnis des Vaters 303; Einfluß der — auf das Güterrecht 345.

Scheidungsurteil 345.

Schenkung als der einer Auflassung zugrunde liegende obligatorische Vertrag 130. 137; — an Kirchengemeinden 322. 324.

Schließung eines Grundbuchblattes 43 bis 46.

Schöffnen der Gemeinde 318.

Schreibensuntundige, Beurkundung der Erklärungen — 291. 292.

Schreibfehler der Grundbuchbeamten 6.

Schreibgebühren für Grundbuchblattabschriften 53.

Schuldbgaben nicht eintragungsfähig 156.

Schuldanerkenntnis, als eine der Hypothek zugrunde liegende Forderung 183.

- Schuldgrund** bei der Hypothek, Eintragung des — 185.
- Schuldtitel**, vollstreckbare, als Voraussetzung für Eintragungen von Zwangshypotheken 251, 252.
- Schuldübernahme**, Mitteilung der — an den Gläubiger 141.
- Schuldurkunde**, Verbindung der — mit dem Hypothekenbriefe 216, 229, 272, mit dem Teilhypothekenbriefe 273; Abtrennung der — vom Hypothekenbriefe 216, 220, 229.
- Schuldverhältnis**, Angabe des — bei einer Hypothek 183.
- Schuldverschreibungen** auf die Inhaber 226, 232, 241, 249 bis 251.
- Schulen**, Grundstücke der — nicht buchungs- pflichtig 54; die einzelnen Arten der — 326, 327.
- Schulgemeinden** 326.
- Sekretäre** 1.
- Selbstverständliche** Vermerke nicht ein- tragungsfähig 112.
- Sequester**, Auflassung an einen — als Ver- treter des Schuldners 258.
- Servituten** s. Dienstbarkeiten.
- Sicherheitsleistung**, Nachweis der — bei Ein- tragung von Zwangshypotheken 253.
- Sicherungshypothek**, die einzelnen Arten der — 240; Begriff 240; Unterschied von sonstigen Hypotheken 240; — im engeren Sinne 241 bis 243; Höchstbetrags- oder Kaufhypotheke 243 bis 249; Inhaber- und Erberhypothek 249 bis 251; Zwangs- und Arresthypothek 251 ff.; Eintragung der — 65; Eintragung eines zweiten Gläubi- gers für den vom ersten Gläubiger nicht verbrauchten Teil einer — 216; — als Gegenstand der Eigentümerhypothek 232; Nichteintragung des Gläubigers bei der — für eine Inhaberbeforderung 188; Umwand- lung einer — in eine Verkehrshypothek 242, in eine Grundschuld und Rentenschuld 243; — im Zwangsversteigerungsverfahren 36 ff.; — an Grundstücken des Vormundes, Pflegers oder Bestandes 97.
- Siegel** bei Urkunden öffentlicher Behörden 91, 92, 96, bei der Unterschriftsbeglaubig- ung 88, bei Ersuchen von Behörden 96, 154, bei Ausfertigungen und beglaubigten Abschriften von gerichtlichen Urkunden 294, 295; Unterschied von — und Stempel 270.
- Sitzungspolizei** des Grundbuchrichters 13.
- Sparkassen**, Vertreter der — 317; Vor- legung der Statuten der — zum Nachweis der Organisation 92.
- Sperre** des Grundbuchs, durch Eintragung des Widerspruches keine — 122.
- Spervermerk** im agrarrechtlichen Ausein- anderlegungsverfahren 377.
- Spezialvollmacht** 296, 298.
- Staat**, Haftung des — für Versehen der Grundbuchbeamten 6; Grundstücke des — nicht buchungspflichtig 54. — S. auch Fiskus.
- Stadtgemeinde**, Vertreter 315; Urkunden der — 315; Genehmigung des Bezirksaus- schusses zu gemiessenen Beschlüssen der — 316.
- Stand**, Eintragung des — in das Grund- buch 39.
- Standesamtsurkunden** als Legitimation 287.
- Statistische** Zusammenstellungen der Grund- buchgeschäfte im Tagebuch 57, im Be- urkundungsregister 57; — Nachweisungen 58 ff.
- Statistisches** Landesamt 59, 60.
- Stellvertreter** der Beamten in Grundbuch- sachen 1, 3.
- Stempel** bei Urkunden öffentlicher Behörden 91, 92, 96; — bei der Unterschriftsbeglaubig- ung 88; — bei beglaubigten Abschriften gerichtlicher Urkunden 295; — bei der Voll- macht 297; Unterschied von — und Siegel 270; Bezahlung des — vor Aushängung der Briefe 185, 199.
- Stempelvorschriften** in Grundbuchsachen 177.
- Sterbeurkunde**, Vorlegung der — bei Löschung eines Nießbrauchs oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit 162, 166.
- Steuerbehörden**, Mitteilungen der Grund- buchämter an die — 57 ff, 116 ff.
- Steuerbuch**, Zurückführung des Grundbuchs auf das — 33 ff.; Vorlegung von Auszügen aus dem — bei Auflassung von Trenn- stücken 144 ff, 371.
- Steuerzettel** als Legitimation 287.
- Stiftungen** 328.
- Stille Gesellschaft** 334.
- Strafbare** Geschäfte zur Beurkundung un- geplant 289, bezgl. zur Beglaubigung 90.
- Strafprozente** 190.
- Strassenflughlinien** 156, 176.
- Strahengerichtungsloosen** nicht eintragungsfähig 156.
- Stumme**, Beurkundung von Erklärungen 291; Beglaubigung von Unterschriften 90.
- Substitutionsbefugnis** des Bevollmächtigten 300.
- Synagogengemeinde** 325.
- Syndikus** s. Landchaftssyndikus.

Z.

- Z**
- Zelle**, Anlegung und Führung 50, 51; Eintragungen in die — durch den Richter 105, durch den Grundbuchführer 106; Ver- gleichen der — mit der Verfügung 105.
- Zag** der Eintragung 105, der Verhandlung im Protokoll 284, 285.
- Zagebuch** des Grundbuchführers 57.
- Zaube**, Beurkundung der Erklärungen 290, 291; Beglaubigung von Unterschriften 90.
- Zauschvertrag**, als Kaufgeschäft bei der Eintragungsbewilligung 79, 130; als Grundlage der Auflassung 137 ff.; Auf- bewahrung der Urkunde über den — bei den Grundbänden 50.
- Zagen** 305.
- Zaxwert** s. Schätzungswert.
- Zellabtretungen** bezüglich einer Hypothek 204 ff.
- Zelle**, Abtretung von — einer Hypothek 204 ff.; Pfändung und Überweisung von — einer Hypothek 211; Löschung von — einer Hypothek 222, 223. — S. auch Anteile.
- Zellgrundschuldbrief** 226.
- Zellgrundschulden** 226.
- Zellhypotheken** 204 ff.
- Zellhypothekenbrief** 205, 210, 273, 274.
- Zellschuldverschreibungen** auf den Inhaber 249; indossable Kaufmännische — 251.

Teilungsplan 355.
Testament als öffentliche Urkunde 95; — als Legitimation der Erben im Grundbuchverfahren 346 ff.; Eintragungen in die erste Abteilung auf Grund eines — 40. 153.
Testamentsakten, Bezugnahme auf — 347.
Testamentsvollstrecker, rechtliche Stellung 354; Befugnisse 354 ff.; Eintragung des — in das Grundbuch 42. 173. 356. 357; Bewilligung des — ober ein gegen den — vollstreckbaren Titel als Ersatz der vorherigen Eintragung der Erben 103. 254. 354 ff.; Beschränkung der Verfügungsbefugnisse des —, der gleichzeitig Miterbe ist 354.
Zehnten 375.
Zitel, vollstreckbarer, als Grundlage der Eintragung 78. 254; — als Voraussetzung der Antragsbefugnis Dritter auf Verichtigung des Grundbuchs 64.
Zrennstücke, Auflassung von 144 ff.
Zrennhänder bei der Inhaberehypothek 250.

II.

Überbau, Eintragung einer Rente für einen — 155.
Übersetzungen von fremdsprachlichen Urkunden 16.
Übertragung der Grundbuchgeschäfte auf ein anderes als das zunächst zuständige Amtsgericht 3; — eines Grundstücks auf ein anderes Blatt 27 ff. 141 ff., eines Grundstücks teils auf ein anderes Blatt 144 ff., von Lasten bei Abzweigung von Grundstücks teilen 150. 151; — des Eigentums an nicht buchungspflichtigen Grundstücken 56. — S. auch Abtretung.
Überweisung von Hypotheken zur Einziehung 210, an Zahlung Statt 211; — einer weiteren Besicherung vom Kammergericht an ein Oberlandesgericht 281.
Überweisungsbeschluss 100. 202.
Ufervantlasten nicht eintragungsfähig 156.
Ultimathypothek s. Höchstbetragshypothek.
Umlegungsordnung vom 21. September 1920 376.
Umkehrung des Grundbuchblatts bei Unübersichtlichkeit 45; — der Vormerkung in eine endgültige Hypothek 266. — S. auch Abtretung.
Umwandlung der Hypotheken und der ihr zugrunde liegenden Forderungen 216 ff.; — einer Buchhypothek in eine Briefhypothek und umgekehrt 216; — einer Hypothek in eine Grundschuld und umgekehrt 228; — der Rentenschuld in eine Grundschuld und umgekehrt 232; — der Eigentümerhypothek in eine neue Hypothek anlässlich der Abtretung 237 bis 239, der Sicherungshypothek in eine Verlehrsypothek 242. 243; — einer Höchstbetragshypothek in eine Verlehrsypothek 248.
Unbrauchbarmachung der Briefe bei Umwandlungen von Hypotheken und Grundschulden 216. 229, bei Lösung einer Hypothek 220, bei Verteilung einer Gesamthypothek auf die einzelnen Grundstücke 263, bei Erstellung eines neuen Briefes 274.
Ungebühr bei Verhandlungen in Grundbuchverfahren 13.

Unmöglichkeit des Geschäfts als Grund zur Ablehnung der Beurkundung 289.
Universalteilnahme 350.
Unversität 327.
Unrichtigkeit des Grundbuchs, Verichtigung der — 118 ff.
Unschädlichkeitszeugnis 147 ff. 381.
Untereigentümer 380.
Unterlagen des Antrags 61.
Unternehmer im Enteignungsverfahren 369.
Unterschrift, unter Protokolle 285. 286; — unter das Auflassungsprotokoll 132; — unter die Urkunden und Ersuchen öffentlicher Behörden 91. 96. 154; Beglaubigung der — 88 ff.; — unter die Eintragungsbescheinigungen 104; — unter die Eintragungen im Grundbuche 105.
Untervollmacht 300.
Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung 193.
Unübersichtlichkeit des Grundbuchblatts, Umschreibung bei — 45.
Unverzinslichkeit des Hypothekentapitals 190. 214.
Unzulässige Eintragungen 111. 112.
Urkunden, Aufbewahrung der — bei den Grundakten 49. 272; Begriff der öffentlichen — 84. 91; öffentliche — als Voraussetzung der Eintragung 95; Eintragungsbemilligungen in öffentlichen — 87 bis 91; vollstreckbare — als Grundlage der Zwangshypothek 252; Aufnahme des Inhalts gewisser — in den Hypothekenbrief 289; Verbindung der — über die Forderung mit dem Hypothekenbrief 272; Fassung der — in deutscher Sprache 16; Siegel und Stempel bei — 96; — der Konfuln 86. 88; Form der — der Provinzen 313. 314, der Kreise 314, der Stadtgemeinden 315. 316, der Landgemeinden 318. 319, der evangelischen Kirchengemeinschaften 320. 321, der katholischen Kirchengemeinden 324. 325, der Gesamtverbände katholischer Kirchengemeinden 325.
Urkundspersonen, die Grundbuchbeamten als — 1 ff. 84 bis 86. 283 ff.
Urkundprotokoll s. Protokoll.
Urskriften von Urkunden 49 f.; — der Protokolle 294; — als Grundlagen der Eintragung 95. 96.
Urteil, rechtskräftiges — als Unterlage der Eintragung 78. 92 bis 95. 193; vorläufig vollstreckbares — als Unterlage der Eintragung einer Vormerkung oder eines Widerspruchs 94, bei Pfändungen und Überweisungen von Hypotheken 209 ff., zur Eintragung von Zwangshypotheken 252.

B.

Bater, Vertretungsbefugnis 302. 306; Genehmigung des Vormundschaftsgerichts zu gewissen Rechts handlungen des — 303 bis 305; Abgrenzung des — nicht eintragungsfähig 163.
Veränderungen, Eintragung der — in das Grundbuch 38. 42. 43; — bei Hypotheken und Grundschulden des alten Rechts 179, des neuen Rechts 200 ff.; — bei Teilhypotheken 204; — der Zins- und Zahlungsbestimmungen bei einer Hypothek 213 ff.; — der Pfandhaft 217. 218; vorherige Ein-

- tragung der Erben zur Eintragung der — von ererbten Rechten 101. 104; keine — beim Nießbrauch 162, bei beschränkter persönlicher Dienstbarkeit 166, beim Vorkaufrecht 169, bei Realasten 171.
- Veräußerungsgeschäft**, das der Auflassung zugrunde liegende — 130. 137.
- Veräußerungsverbot**, Eintragung des — in das Grundbuch 42. 173. 368.
- Verantwortlichkeit** der Grundbuchbeamten für Versehen 5. bis 7.
- Verwidmung** des Dolmetschers 16. 291 bis 294.
- Vereine**, die in das Vereinsregister eingetragen — 327. 328; die durch staatliche Bestellung rechtsfähigen 328; — ohne Rechtsfähigkeit 328; Eintragung einer Hypothek für einen — 187.
- Vereinigung** von mehreren Grundstücken zu einem Grundstück 28. 29; — bei den im Bezirke verschiedener Amtsgerichte belegenen Grundstücke 11.
- Verfassung** der Grundbuchämter 1.
- Versüfung** der Eintragungen in das Grundbuch 103 ff.; einstweilige — zwecks Eintragung eines Widerspruchs 126, einer Bemerkung 175 ff.
- *S. auch* einstweilige Versüfung.
- Versüfung von Todes wegen** f. Testament und Erbvertrag.
- Versüfungsbesugnis** des Erklärenden bei der Eintragungsbewilligung 83. 95.
- Versüfungsbeschränkungen**, Einwirkungsträgerlicher — auf die Eintragungsbewilligung 83. 84; — des Eigentümers 172. 173.
- Versüfungsrecht**, Beschränkungen des — des Eigentümers 172. 173.
- Vergleich** als Grundlage der Zwangshypothek 252.
- Vergleichen** der Verfügung des Richters mit den Eintragungen im Grundbuch und in der Tabelle 50. 51. 105.
- Verkehrshypothek** f. Hypothek.
- Vermächtnisnehmer**, Stellung der — im Grundbuchverfahren 359.
- Vernichtung** f. Unbrauchbarmachung.
- Verspändung** von Hypotheken 207 ff., von Grundschulden 226; Eintragung der — auf dem Hypothekenbrief 271; Benachrichtigung von der Eintragung der — 117; — einer Buchhypothek seitens eines Erben des Gläubigers 102; — einer Eigentümerhypothek 103; Ungültigkeit der — eines Vorkaufrechts 169.
- Verschuldungsgrenze** 155. 178. 179.
- Versehen**, Haftung der Grundbuchbeamten für — 5 ff.; Berichtigung des Grundbuchs bei — des Grundbuchrichters 119 ff.
- Verwendungsbeleg** 15.
- Versicherung**, Pflicht des Eigentümers zur — nicht eintragungsfähig 155.
- Versicherungsgesellschaft** auf Gegenseitigkeit, Auflassung von Grundstücken der — bei Auflösung der — zwecks Umwandlung in eine Aktiengesellschaft 135; Genehmigung von Aufsichtsbehörden zu gewissen Rechtsabhandlungen der — 332.
- Versicherungssumme** f. Feuerversicherungssumme.
- Verteilerstermin**, Auflassung im — 131.
- Verteigerungsbericht** 360.
- Verteilung** der Forderung auf die einzelnen Grundstücke bei einer Gesamthypothek 262. 263; — der Grundbuchgeschäfte unter die Grundbuchbeamten 2. 3.
- Vertrag**, dinglicher 79. 80.
- Vertragsstrafen** für unpünktliche Hinszahlung 190.
- Vertrauensperson**, Zuziehung einer — bei Beurkundung der Erklärungen Lauber 290.
- Vertreter** ohne Vollmacht und ohne Vertretungsmacht 301. 302; — des Gläubigers bei der Inhabergrundschuld 227; — bei der Inhaberrhypothek 250; gesetzliche — natürlicher Personen 302 ff., juristischer Personen 310 ff.; — des deutschen Reichsstaats 310, des preussischen Staatsstaats 311, der Provinzen 313. 314, der Kreise 314. 315, der Stadtgemeinden 315 bis 317, der Spartassen 317, der Landgemeinden 318 bis 320, der Kirchengemeinschaften 320 ff.; der Testamentsvollstrecker als — der Erben 354 ff.
- *S. auch* Bevollmächtigter.
- Vertretung** der Richter in Grundbuchsachen 3. 14; — der Beteiligten im Grundbuchverfahren 296 ff.; — der Erben durch einen Testamentsvollstrecker 354 ff.
- *S. auch* Vertreter.
- Verwahrung**, besondere — von Urkunden in Grundbuchsachen 15. 49; — der Urkunden der Protokolle 294.
- Verwaltung** des Ehemannes am Vermögen seiner Frau 338.
- Verwaltungszwangsverfahren**, Eintragung von Zwangshypotheken im — 257. 258; Einziehung der Ordnungsstrafen im — 14.
- Verzeichnis** der mit dem Eigentum verbundenen Rechte 35.
- Verzeichnis der Grundstücke** als Teil des Bestandsverzeichnisses 25 ff.
- Verzeichnis des Bestandes** f. Bestandsverzeichnis.
- Verzicht**, Eintragung des — auf das Eigentum an einem Grundstück 40. 153; — auf Rente für Überbau und Rotweg 155; — des Gläubigers auf die Hypothek als Entschuldigungsursache der Eigentümerhypothek 232 ff.; — auf einen Teil einer Hypothek 222; — des Eigentümers auf Schadenersatz nicht eintragungsfähig 155; — auf Benachrichtigungen über Grundbucheintragungen 118.
- Verzinsung** bei der Hypothek 185. 190.
- *S. auch* Zinsfuß und Zinsfuß.
- Verzögerungen** der Grundbuchbeamten 5.
- Vichtreiben** als Grunddienbarkeit 156.
- Vollschulen** 326. 327.
- Vollmacht**, Form und Inhalt 296 ff.; Sonder- — 298; General- — 298; — zur Vornahme von Rechtsgeschäften mit sich selbst 299; — Vertretung zweier Beteiligter durch denselben Bevollmächtigten 299; Vorlegung der — 301; Bezugnahme auf andere Akten wegen der — 301; Vertreten ohne — 301. 302; Beurkundung einer — 5. 284; — zur Grundbucheinrichtung 52, zur Stellung von Anträgen auf Eintragung in das Grundbuch 209, zur Eintragung einer Zwangshypothek 254; — über den Tod des Machtgebers 298. 299; — des Kreises 314, der Stadtgemeinden 315, der Landgemeinden 318, der Kirchengemeinden

- 821 ff., der Aktiengesellschaften 335, der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften 336; — im Handelsvertrieb 336.
- Vollstreckbare** Schuldtitel bei Zwangshypotheken 252 bis 254, Eintragung der Zwangshypotheken auf dem — 255; — Urkunden bei Zwangshypotheken 252.
- Vollstreckung** von Ordnungsstrafen 13. 14.
- Vollstreckungsbefehl** als Grundlage für eine Zwangshypothek 252.
- Vollstreckungsgericht**, Ersuchen des — um Eintragungen in das Grundbuch 97. 360 ff.; — zuständig für Pfändungen von Hypothekenforderungen 209 ff.; Beschwerdebefugnis 276.
- Vollstreckungsklausel** eines Urteils als Erfordernis für Eintragungen im Grundbuch 94. 253. 254.
- Voraussetzung**, der Antrag als — der Eintragung 60 ff.; — oder Bedingung bei Anträgen auf Eintragung 68. 69; Nachweis anderer — der Eintragung außer der Eintragungsbewilligung 95. 96.
- Vorbehalt** bei Anträgen 68. 69.
- Vorbehaltsgut** der Frau 341.
- Vorerbe**, Stellung des — im Grundbuchverfahren 349 ff.
- Vorerbschaft**, Behandlung der — im Grundbuchverfahren 349 ff.; Eintragung einer Zwangshypothek auf einem zu einer — gehörigen Grundstücke 254. 352.
- Vorkaufsrecht** dingliches, Begriff, Inhalt und Bedeutung des — 167. 168; Eintragung 37. 41. 154. 169; Löschung 174; gewisse gesetzliche — nicht eintragungsbefähigt 154. 167; gesetzliche — bei Enteignungen 167; Verschäntung des — auf einzelne Trennstücke 169.
- Vorlegung** der Hypothekenbriefe, bei Rangänderung 111, Pfändungen 209, Verpfändungen 207, Änderungen der Zins- und Zahlungsbestimmungen 213, Umwandlung von Hypotheken und der ihnen zugrunde liegenden Forderungen 216. 218. 229, Entpfändungen 218, Widersprüche 218, Löschungen 220, Teillöschungen 222, Inhabergrundschulden 227, nachträglicher Verpfändung eines zweiten Grundstücks 262, Verteilung einer Gesamthypothek auf die einzelnen Grundstücke 263, Eintragung von Vormerkungen in gewissen Fällen 267; — der Vollmachtsurkunde 301.
- Vorlesen** des Protokolls 285. 286.
- Vormerkung**, Begriff, Inhalt und Zweck 173. 174; Verhältnis des öffentlichen Glaubens zur — 20; — der zweiten Abtheilung 155. 175 ff.; — zur Erhaltung des Rechts auf Auslösung 174. 176. 177; Eintragung einer — bei Beauftragung von Anträgen 74; Abtretung des durch die — geschützten Anspruchs 177; Löschung 177; — zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung einer Eigentümerhypothek 239. 265; — der dritten Abtheilung 265 ff.; Vorlegung des Briefes in gewissen Fällen 267. 271; Eintragung und Löschung von — auf Grund von Urteilen 94; — zugunsten der Mündlinge der Kinder des Erblassers 113; Beschwerde gegen Eintragung einer — 278; Eintragung einer — im Beschwerdeverfahren 280. 282; — über ein Enteignungsverfahren 369. 370; — über die eingeleitete Begründung eines Rentenkaufs 373.
- Vormund**, Vertretung durch einen — 308. 309; Genehmigung des Vormundschaftsgerichts zu gewissen Rechts-handlungen des — 308. 309; Genehmigung des Gegenvormundes zu gewissen Rechtsakten des — 308; Sicherungshypothek an Grundstücken des — 97. 244.
- Vormundschaftsgericht**, Genehmigung des — zu gewissen Rechts-handlungen des Vaters 303 bis 305, der Mutter 307. 308, des Vormundes 308. 309. 336, des Pflegers 310. 336; Genehmigung des — als Ersatz der fehlenden Zustimmung des Ehemanns 340; Ersuchen des — um Eintragungen in das Grundbuch 97.
- Vorname**, Eintragung des — in das Grundbuch 39; — unter dem Protokoll 286.
- Vorrang** i. Rangverhältnis.
- Vorrangseinräumung** 107 ff.
- Vorrangsvorbehalt** 108. 109.
- Vorstand** eines Vereins 327. 328, einer Stiftung 328, von sonstigen juristischen Personen 329 bis 331; — von Aktiengesellschaften 334. 335; — von Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften 335. 336.

W.

- Währung** bei Eintragung des Gelbbetrages der Hypothekenforderung 189.
- Waldgut** 383.
- Waffengesetz** 28. 40. 49. 54.
- Wege**, öffentliche, nicht buchungspflichtig 54.
- Wegebaukosten** nicht eintragungsbefähigt 156.
- Wegerrecht**, Eintragung in das Verzeichnis der mit dem Eigentume verbundenen Rechte 37, in die zweite Abtheilung 41. 159.
- Weingüter** 383.
- Weitere** Beschwerde 281. 282.
- Wertberechnung** des Gegenstandes der Auflassung 17.
- Wertzuwachssteuer** 59. 117.
- Widerruf** einer Vollmacht 293. 301.
- Widerruf**, Eintragung eines — bei Beauftragung von Anträgen 74 bis 76; — bei Unrichtigkeit des Grundbuchs infolge Belegung gesetzlicher Vorschriften, insbes. im Falle eines Versehens des Grundbuchrichters 5. 119 ff.; Inhalt, Zweck und Bedeutung des — in solchen Fällen 121 ff.; Eintragung eines — bei Unrichtigkeit des Grundbuchs, abgesehen vom Falle des Versehens des Richters 125 ff. 130; Löschung eines — nach Berichtigung des Grundbuchs 124; — gegen die Löschung eines Nachbrauchs 162, einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit 166; Eintragung eines — bei Hypotheken 218. 219, wegen unterbliebener Darlehensabgabe 219; Eintragung des — auf dem Hypothekenbriefe 271; — auf Grund vorläufig vollstreckbarer Urteile 94; Löschung eines — nach Aufhebung der vorläufig vollstreckbaren Urteile 94; Eintragung eines neuen — gegen einen eingetragenen — unzulässig 119; Unzulässigkeit der Eintragung eines — gegen den Vermerk über die Anordnung der Zwangsversteigerung 122, sowie gegen eine Vormerkung 174; Beschwerde gegen Ein-

tragung eines — 278; Eintragung eines — im Beschwerdeverfahren 280 bis 282.
Wiedereintragung von verpfändlich gefällten Hypotheken 362.
Wiederherstellung eines zerstörten oder abhanden gekommenen Grundbuchs 46.
Wiederkaufsrecht 375.
Wiederverheiratung der Mutter, Verlust der elterlichen Gewalt durch die — 308.
Wirtschaftsrat, Eintragung der — eines Grundstücks in das Grundbuch 26, 27.
Wohnort, Eintragung des — in das Grundbuch 39.
Wohnung, Eintragung in das Wohnungsblatt 39, 51.
Wohnungsblatt, 51, 118.
Wohnungsrecht, Begriff und Inhalt 165; Eintragung 165, 166; Veränderungen 166; Löschung 166, 167.

B.

Zahlungsbekanntnis s. Quittung.
Zahlungsbestimmungen bei der Hypothek 184, 186, 190, 191; Amortisationsbeiträge als — 196; Änderungen der 213 ff.
Zahlungsort bei Hypotheken 192; — bei Grundschulden und Rentenschulden 192, 226; Änderungen des — bei Grundschulden 226.
Zahlungs Statt, Überweisung einer Hypothek an — 211.
Zahlungszeit bei Hypotheken 192; Änderung der — bei Grundschulden 226.
Zehnten, Eintragung der — in das Grundbuch 170.
Zeitbestimmung bei Auflassungen 134.
Zeitpunkt, Beurkundung des — der Eingänge in Grundbuchsachen 3, 8, 77, 78; — der Anlegung des Grundbuchs 21, 24.
Zeugen, Ausschließung von — bei der Beurkundung 283, 284; Zuziehung von — bei Beurkundung der Erklärungen Kinder 289, Lauber und Stummer 290, Schreibensuntfänger 291, 292.
Zeugnis bei sorgesehter Gütergemeinschaft und ehelicher Gütergemeinschaft 348; — über die Ernennung eines Testamentsvollstreckers 355; — im Falle der Erbaus-einanderlegung 358, 359.
 — S. auch Auszug.
Zinsbestimmungen bei der Hypothek 184 bis 190; Änderungen der — 213 ff.
Zinsen als solche nicht Gegenstand der Sicherung einer Verkehrshypothek 190; Behandlung der — bei der Höchstbetrags-hypothek 243, 244, bei der Zwangshypothek 255.
Zinsezinsen 190.
Zinsgenuss lebenslänglicher, bei Hypotheken 199.
Zinsquittungsscheine nicht mehr zulässig 224.
Zinslos bei der Hypothek 184, 185, 190; Veränderung des — 204, 205, 213 ff.; — bei der Grundschuld 224; Veränderung des — bei der Grundschuld 226.
Zinsscheine bei Inhabergrundschuldbriefen 227.
Zinstermine bei der Hypothek 186.
Zivilkammer des Landgerichts als Beschwerdebegriff 279.

Zivilsenat des Kammergerichts als Gericht der weiteren Beschwerde 281.
Zubehör, Angabe des Wertes des — im Kaufvertrage zur Minderung der Grunderwerbsteuer 140.
Zurückbehaltungsrecht der Gerichtskasse an Hypothekenbriefen 16.
Zurückführung des Grundbuchs auf das Steuerbuch 33 ff.
Zurücknahme eines Antrags 76, 77.
Zurückweisung von Anträgen 71 ff.
Zusätze zum Protokoll 284.
Zusammenlegungsverfahren 375 ff.
Zusammenrechnung von Forderungen aus mehreren Schuldtiteln zur Ermöglichung der Zwangshypothek unzulässig 252, 258.
Zusammenschreibung von mehreren Grundstücken auf ein Grundbuchblatt 27 ff.; Beschwerde gegen die — 276, 278.
Zuschlagsbeschluss, Vermerk des — in der ersten Abteilung des Grundbuchs 40, 41, 364 ff.; — gelangt zu den Grundakten erst nach Vernichtung der Zwangsversteigerungsakten 363.
Zuschreibung eines Grundstücks als Bestandteil zu einem anderen Grundstück 28 ff., im Bezirk eines anderen Amtsgerichts 11; — eines Grundstücksstells zu bereits vorhandenem Grundbesitz 147; Beschwerde gegen die — 276.
Zuschuldendarlehen 196.
Zuständigkeit, sachliche — der Grundbuchbeamten 9; örtliche — der Grundbuchbeamten 10; Bestimmung der — des Grundbuchamts bei Vereinigung mehrerer, in verschiedenen Amtsgerichtsbezirken gelegenen Grundstücke zu einem Grundstück 10; — der Behörden zu Ersuchen um Eintragungen in das Grundbuch 96, 154.
Zustellung von Verfügungen des Grundbuchrichters mit Fristbestimmung 72, 73; — des Pfändungsbeschlusses an den Drittschuldner 209, 212; — des Schuldtitels als Voraussetzung der Eintragung einer Zwangshypothek 253; — des Enteignungsbeschlusses als Voraussetzung gewisser Grundbucheintragungen 370; — des Arrestbefehls zur Eintragung einer Arresthypothek nicht erforderlich 259.
Zustellungsbevollmächtigter eines Gläubigers nicht eintragungsfähig 188.
Zustellungsurkunde 73.
Zustimmung des Ehemanns zu gewissen Rechtshandlungen der Ehefrau 339 ff.
Zwangssteuer 59, 117.
Zwangsbefugnisse des Grundbuchamts 14, 48, 49.
Zwangshypothek, Voraussetzungen der Eintragung einer — 251 ff.; Vermerk der Eintragung der — auf dem vollstreckbaren Titel 255; Eintragung der — auf mehrere Grundstücke des Schuldners 255; — aus einem gegen mehrere Gesamtschuldner ergangenen Urteil 256; — beim Befesthen einer Vertragshypothek für dieselbe Forderung 256; Erwerb der — durch den Eigentümer 256; — auf Ersuchen der Gerichtskasse zur Vertreibung der Gerichtskosten 257, 258; Eintragung einer — auf einem zu einer Vorerbenschaft gehörigen Grundstück 352.

- Zwangsversteigerung**, Eintragung des Vermerks der Einleitung der — in das Grundbuch 42. 173. 360; Zweck und Bedeutung des Vermerks 360; Eintragung des Vermerks gilt niemals als unzulässige Eintragung 125; Unzulässigkeit der Eintragung eines Widerspruchs gegen den Vermerk 122; sonstige grundbuchliche Maßnahmen im Verfahren der — 359 ff.
- Zwangsverwaltung**, Eintragung des Vermerks der Einleitung der — in das Grundbuch 42. 173. 366; Zweck und Bedeutung des Vermerks 366; sonstige grundbuchliche Maßnahmen im Verfahren der — 366. 367.
- Zwangsvollstreckung** in ein Grundstück durch Eintragung einer Sicherungshypothek 64. 65. 251 ff.; Unterwerfung unter die sofortige — 193.
- Zweck** des Grundbuchs 19.
- Zweckbestimmung**, Eintragung der — in das Grundbuch 40.
- Zweigniederlassung**, Eintragung der Firma einer — in das Grundbuch 39; Eintragung einer Hypothek für eine — 187.
- Zwischenverfügung** bei beantragten Anträgen 71 ff.; Beschwerde gegen — 277.