

BUNDESGERICHTSHOF

044

V ZB 15/72

BESCHLUSS

in der Grundbuchsache

betreffend das im Grundbuch von G [REDACTED] Band [REDACTED]
Blatt [REDACTED] 21 eingetragene Grundstück Flur [REDACTED] Nr. 608/40

Beteiligte:

1. Maurer Rudi S [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Ingeborg S [REDACTED] geb. V [REDACTED],
beide wohnhaft in [REDACTED] A [REDACTED], P [REDACTED]-K [REDACTED]-
Straße [REDACTED],
als Miteigentümer zu je 1/4,
3. M [REDACTED] Kleiderfabrik L [REDACTED] & Z [REDACTED] in M [REDACTED],
Sandstraße 3,

Beschwerdeführerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in M [REDACTED],
M [REDACTED]straße [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 3. Juli 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Dr. Grell

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 3 wird der Beschluß der 4. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 26. Mai 1971 aufgehoben, soweit er die Zurückweisung des Antrags auf Eintragung der Sicherungshypothek auf dem Miteigentumsanteil des Beteiligten zu 1 betrifft. Insoweit wird das Amtsgericht - Grundbuchamt - Bonn angewiesen, von seinen Bedenken gegen die Eintragung abzusehen.

Im übrigen wird die weitere Beschwerde zurückgewiesen.

Der Wert des Beschwerdegegenstands wird, soweit die weitere Beschwerde erfolglos geblieben ist, auf 77 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

1. Mit notariellem Vertrag vom 5. Dezember 1967 kauften die Beteiligten zu 1 und 2 die Miteigentums-

- 3 -

anteile von je 1/4 der Eheleute A [REDACTED] an dem im Grundbuch von Godesberg Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] 21 eingetragenen Grundstück Flur [REDACTED] Nr. 608/40. In der Urkunde wurde gleichzeitig die Auflassung dahin erklärt, daß der Miteigentumsanteil des Ehemanns Ackermann auf den Beteiligten zu 1 und der Miteigentumsanteil der Ehefrau A [REDACTED] auf die Beteiligte zu 2 übergehen soll. Die Verkäufer bewilligten ferner die Eintragung einer Auflassungsvormerkung, die am 13. Februar 1968 im Grundbuch eingetragen wurde. Der restliche Kaufpreis wurde am 29. Dezember 1967 bezahlt. Am 13. Januar 1969 bewilligten die Beteiligten zu 1 und 2 in notariell beglaubigter Urkunde zugunsten der Beteiligten zu 3 die Eintragung einer Sicherungshypothek bis zum Höchstbetrag von 77 000 DM. Die Anträge auf Eintragung der Beteiligten zu 1 und 2 als Miteigentümer und auf Eintragung der Sicherungshypothek gingen am 21. Januar 1969 beim Grundbuchamt ein. Am 21. März 1969 erließ das Amtsgericht in einem Vergleichsverfahren zur Abwendung des Konkursverfahrens über das Vermögen der Beteiligten zu 2 ein allgemeines Veräußerungsverbot und eröffnete am 24. März 1969 das Anschlußkonkursverfahren. Die Eintragung der Beteiligten zu 1 und 2 als Miteigentümer zu je 1/4 erfolgte erst am 6. Juni 1969.

Das Grundbuchamt hat durch Beschluß vom 2. April 1969 den Antrag auf Eintragung der Sicherungshypothek zurückgewiesen, weil die Beteiligte zu 2 im Zeitpunkt des Erlasses des allgemeinen Veräußerungsverbots und im Zeitpunkt der Eröffnung des Anschlußkonkursverfahrens



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos (mobile App)
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

rens noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen gewesen sei, deshalb die Ausnahmeregelung des § 878 BGB nicht Platz greife und die dadurch eingetretene Unwirksamkeit ihrer Eintragungsbewilligung nach § 139 BGB auch die Eintragungsbewilligung des Beteiligten zu 1 erfasse.

Die Beschwerde der Beteiligten zu 3 blieb ohne Erfolg.

Das Oberlandesgericht Köln möchte der weiteren Beschwerde der Beteiligten zu 3 stattgeben. Es ist der Auffassung, daß eine etwaige Unwirksamkeit der Eintragungsbewilligung der Beteiligten zu 2 nach § 139 BGB keinen Einfluß auf die Wirksamkeit der Eintragungsbewilligung des Beteiligten zu 1 habe. Es hält aber auch die Eintragungsbewilligung der Beteiligten zu 2 für wirksam, weil die Vorschrift des § 878 BGB entsprechend anwendbar sei. In letzterer Hinsicht sieht es sich jedoch an der von ihm beabsichtigten Entscheidung durch den Beschluß des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 2. Dezember 1960 (BayObLGZ 1960, 456 = NJW 1961, 783) gehindert und hat deshalb die weitere Beschwerde nach § 79 Abs. 2 GBO dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

2. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift sind gegeben. Die Vorlage betrifft die Frage, ob die durch den Auflassungsempfänger vor seiner Eintragung als

Eigentümer im Grundbuch erklärte Bestellung eines Grundpfandrechts dadurch unwirksam wird, daß der Auflassungsempfänger in der Verfügung beschränkt wird, nachdem die Erklärung für ihn bindend geworden und der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt gestellt worden ist. Diese Frage will das vorlegende Oberlandesgericht verneinen und damit bei der Auslegung der das Grundbuchrecht betreffenden Vorschrift des § 878 BGB von der genannten, auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts abweichen, das die Frage bejaht.

3. Die weitere Beschwerde ist zulässig (§ 78 GBO) und auch in rechter Weise eingelegt (§ 80 Abs. 1 GBO).

Der Zuständigkeit des Bundesgerichtshofs nach § 79 Abs. 3 GBO steht nicht entgegen, daß es im vorliegenden Fall, wie noch ausgeführt wird, auf die Vorlegungsfrage nicht ankommt. Voraussetzung für diese Zuständigkeit ist lediglich, daß es nach der Auffassung des vorlegenden Oberlandesgerichts einer Entscheidung der von ihm herausgestellten Streitfrage bedarf. Diese Auffassung ist für den Bundesgerichtshof bindend (V ZB 18/51 vom 23. Oktober 1952, BGHZ 7, 339, 341 unter Bezugnahme auf RGZ 136, 402, 405; 155, 211, 213). Eine Rückgabe der Sache an das vorlegende Oberlandesgericht käme nur dann in Betracht, wenn, was der Bundesgerichtshof zunächst zu prüfen hat, die Rechtsauffassung des vorlegenden Oberlandesgerichts in Wirklichkeit nicht von einer älteren Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts abweichen würde (vgl. BGHZ 7, 339, 341, 346). Dieser Fall ist jedoch, wie bereits ausgeführt, hier nicht gegeben.

II.

1. Auf die Vorlegungsfrage kommt es deshalb nicht an, weil die Eintragungsbewilligung der Beteiligten zu 2) jedenfalls aus einem andern Grund, nämlich deshalb unwirksam ist, weil sie für die Beteiligte zu 2) nicht bindend im Sinne des § 878 BGB geworden ist. Wann eine solche Grundbucherklärung bindend wird, ergibt sich aus § 873 Abs. 2 BGB. Hiernach sind die Beteiligten vor der Eintragung an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem andern Teil eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat. Hier ist jedoch keiner dieser vier Fälle gegeben. Die Voraussetzungen für die ersten drei Fälle liegen schon deshalb nicht vor, weil die nach ihnen maßgeblichen Urkunden und Erklärungen nicht auch die sachenrechtlichen Erklärungen der Beteiligten zu 3) enthalten (Palandt BGB 33. Aufl. § 873 Anm. 5a). Im ersten Fall fehlt es zudem an einer notariellen Beurkundung der Eintragungsbewilligung. Sie ist, wie sich aus den Grundakten ergibt, lediglich notariell beglaubigt worden (Palandt aaO). Die Eintragungsbewilligung ist schließlich nicht von der Beteiligten zu 2) der Beteiligten zu 3) ausgehändigt worden. Nach dem Inhalt der Grundakten ist sie vielmehr von dem Notar P., der die Unterschrift der Beteiligten zu 2) beglaubigt hat, über die Notarin B. dem Grundbuchamt eingereicht worden. Zur Annahme einer Aushändigung im Sinne des § 873 Abs. 2 BGB genügt es allerdings, daß der Begünstigte

den beurkundenden Notar, sei es auch nur stillschweigend oder durch schlüssiges Handeln, bevollmächtigt hat, für ihn die Eintragungsbewilligung in Empfang zu nehmen (BGH NJW 1963, 36, 37). Aber auch hierfür ergeben sich aus den Grundakten keine Anhaltspunkte.

2. Dem vorlegenden Oberlandesgericht ist jedoch darin beizutreten, daß die Unwirksamkeit der Eintragungsbewilligung der Beteiligten zu 2 nicht gemäß § 139 BGB auch die Unwirksamkeit der Bestellung der Sicherungshypothek an dem Miteigentumsanteil des Beteiligten zu 1 zur Folge hat.

Nach § 139 BGB führt bei einem einheitlichen Rechtsgeschäft, für dessen Vorliegen hier eine Vermutung spricht, weil die Eintragungsbewilligungen der Beteiligten zu 1 und 2 in einer einzigen Urkunde enthalten sind (Urteil des Senats vom 22. Mai 1970 - V ZR 130/67, NJW 1970, 1414, 1415), die Unwirksamkeit eines Teils des Rechtsgeschäfts zur Unwirksamkeit des ganzen Rechtsgeschäfts, wenn nicht anzunehmen ist, daß es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde. Maßgebend dafür, daß der eine Teil des Rechtsgeschäfts ausnahmsweise wirksam ist, ist der Wille der an dem Rechtsgeschäft Beteiligten. Ein dahingehender Wille kann sich aus der aus den gesamten Umständen zu entnehmenden Abwägung der in dem Rechtsgeschäft gestalteten Interessen ergeben (Erman BGB 5. Aufl. § 139 Anm. 10). Dabei ist davon auszugehen, daß der Erklärende seine Entscheidung in vernünftiger Abwägung der in Betracht kommenden Verhältnisse getroffen hätte (Urteil des Senats vom 9. Januar 1957 - V ZR 218/55, LM § 139 BGB

Nr. 13 unter Bezugnahme auf RGZ 118, 218, 222).

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze spricht für die Wirksamkeit der Bestellung der Hypothek an dem Miteigentumsanteil des Beteiligten zu 1, daß Zweck der Bestellung der Hypothek die Sicherung von Ansprüchen der Beteiligten zu 3 aus deren Geschäftsbeziehungen mit der Beteiligten zu 2 war und daß es sich um eine Gesamthypothek handelte, die der Beteiligten zu 3 gemäß § 1132 Abs. 1 BGB die Möglichkeit gab, wegen der gesicherten Ansprüche in vollem Umfang entweder den einen oder anderen Miteigentumsanteil in Anspruch zu nehmen. Wird aber eine solche Hypothek bestellt, so zeigt sich in dieser Bestellung der den allseitigen Interessen entsprechende Wille, daß der Gläubiger auf jeden Fall in jeden Anteil soll vollstrecken dürfen. Bei der Gewährung einer solchen Sicherung kann es daher weder für den jeweils betroffenen Miteigentümer noch für den Gläubiger vernünftigerweise eine Rolle spielen, aus welchem Grunde später nur der eine Miteigentumsanteil in Anspruch genommen werden kann. Daraus ist zu entnehmen, daß die Hypothek an dem Miteigentumsanteil des Beteiligten zu 1 auch dann bestellt worden wäre, wenn die Beteiligten damals die Möglichkeit der Unwirksamkeit der Bestellung der Hypothek an dem Miteigentumsanteil der Beteiligten zu 2 bedacht hätten.

III.

Auf die weitere Beschwerde war somit unter Zurückweisung der Beschwerde im übrigen der Beschluß des Landgerichts aufzuheben, soweit er die Zurückweisung des

Antrags auf Eintragung der Sicherungshypothek auf dem Miteigentumsanteil des Beteiligten zu 1 betrifft. Inso-
weit war das Amtsgericht - Grundbuchamt - Bonn anzu-
weisen, von seinen Bedenken gegen die Eintragung abzu-
sehen.

Hill

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Dr. Grell