

4

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 181

Ein Grundstückseigentümer, der dem Grundbuchamt gegenüber für sich und zugleich als Vertreter des Hypothekengläubigers die Löschung einer Hypothek beantragt und bewilligt, unterliegt den Beschränkungen des § 181 BGB.

BGH, Beschl. v. 27. Februar 1980 - V ZB 15/79 - OLG Düsseldorf
LG Kleve

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 15/79

BESCHLUSS

in der Grundbuchsache

betreffend die im Grundbuch von Sonsbeck Blatt 0635 A
in Abteilung III 3 auf den Miteigentumsanteil des
Miteigentümers Erwin K[REDACTED] in D[REDACTED] eingetragene
Sicherungshypothek

Beteiligter:

Kaufmann Erwin K[REDACTED], N[REDACTED]straße [REDACTED], D[REDACTED] [REDACTED],

eingetragener Miteigentümer zu 1/2,
Beschwerdeführer - auch hinsichtlich
der weiteren Beschwerde -

- Verfahrensbevollmächtigter: Notar Helmut G[REDACTED],
A[REDACTED]straße [REDACTED], D[REDACTED] [REDACTED] -

4

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 27. Februar 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill
und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden
und Dr. Vogt

beschlossen:

Die weitere Beschwerde gegen den Beschluß
der 4. Zivilkammer des Landgerichts Kleve
vom 18. Juni 1979 wird zurückgewiesen.

Der Wert des Beschwerdegegenstandes wird
auf 27 500 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Der Beschwerdeführer ist zur Hälfte Miteigentümer
eines Grundstücks in S[REDACTED]. Er ist auch Einzelprokurist
der Firma Si[REDACTED] & K[REDACTED] GmbH in Brüggen, die ihrer-
seits die persönlich haftende Gesellschafterin der Firma
Si[REDACTED] & K[REDACTED] GmbH & Co. KG ist. Wegen einer For-
derung dieser Kommanditgesellschaft in Höhe von 27 500 DM
nebst 8 % Zinsen seit dem 1. November 1976 ist am
14. März 1979 eine Zwangshypothek auf dem erwähnten Grund-
stückshälfteanteil des Beschwerdeführers eingetragen worden.
Durch notariell beglaubigte Erklärung vom 27. März 1979
hat er als Prokurist der Komplementär-GmbH die Löschung
der erwähnten Sicherungshypothek bewilligt und sie als



Eigentümer des belasteten Grundstücksanteils beantragt. Mit Zwischenverfügung vom 9. April 1979 hat ihm der Rechtspfleger des Grundbuchamts aufgegeben, eine Löschungsbewilligung der Komplementär-GmbH nachzureichen, weil seine Löschungsbewilligung gegen § 181 BGB verstoße. Der dagegen eingelegten Erinnerung haben weder der Rechtspfleger noch der Grundbuchrichter abgeholfen. Das Landgericht hat auf Vorlage des Amtsgerichts die als Beschwerde geltende Erinnerung zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht möchte die hiergegen eingelegte weitere Beschwerde ebenfalls zurückweisen, sieht sich daran jedoch durch die Entscheidung des Reichsgerichts RGZ 157, 24 ff und des Bayerischen Obersten Landesgericht BayObLGZ 1951, 456 gehindert. Es hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

II.

Die Vorlagevoraussetzungen (§ 79 Abs. 2 GBO) sind gegeben, denn das Oberlandesgericht möchte bei der Auslegung einer das Grundbuchrecht betreffenden bundesgesetzlichen Vorschrift (§ 181 BGB) von der auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts BayObLGZ 1951, 456 und der die maßgebliche Auslegungsfrage auch betreffenden Entscheidung des Reichsgerichts RGZ 157, 24 ff abweichen.

III.

Die zulässige weitere Beschwerde (§ 80 Abs. 1 GBO) ist unbegründet. Zu Recht sehen Grundbuchamt, Landgericht und Oberlandesgericht in der Löschungsbewilligung des Beschwerdeführers hinsichtlich der eingetragenen Zwangshypothek einen Verstoß gegen § 181 BGB.

Die Bewilligung nach § 19 GBO ist zwar in erster Linie ein Akt des formellen Grundbuchrechts; sie dient aber doch der Verwirklichung und Beurkundung des materiellen Liegenschaftsrechts. Daraus folgt, daß sie hier auch nur dann wirksam ist, wenn der Bewilligende die nach materiellem Recht zu beurteilende Macht zur Aufhebung der Belastung hat (vgl. § 875 BGB), deren Löschung bewilligt werden soll (vgl. KGJ 37, 283, 285; 47, 147, 149; Horber, GBO 14. Aufl. § 19 Anm. 5 E d).

Der Beschwerdeführer ist hier ohne die Voraussetzungen für ein erlaubtes Insichgeschäft nicht zur Aufgabeerklärung hinsichtlich der Zwangshypothek berechtigt (§§ 875, 181 BGB). § 181 BGB ist nach der herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Schrifttum eine Vorschrift, bei der ein Interessengegensatz zwischen den mehreren vom Vertreter repräsentierten Personen zwar gesetzgeberisches Motiv, aber zur Tatbestandserfüllung weder erforderlich noch ausreichend ist (BGHZ 50, 8, 11 m.w.N.). Daran bleibt im Grundsatz festzuhalten. Das besagt aber nicht, daß - mit Rücksicht auf die unbefriedigenden Ergebnisse einer solchen Gesetzesauslegung - der erwähnte Grundsatz keine Ausnahmen duldet (vgl. dazu BGHZ 56, 97 ff; 59, 236 ff; 51, 209; 64, 72 ff).

Auch im vorliegenden Fall ist nach Auffassung des Senats eine vom Zweck des § 181 BGB losgelöste, ausschließlich formale Betrachtungsweise nicht angängig. Nach § 875 Abs. 1 Satz 2 BGB kann der Grundpfandgläubiger das Recht durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt oder dem Begünstigten aufgeben. Diese durch eine unterschiedliche Rechtspraxis in den verschiedenen deutschen Ländern bei Schaffung des BGB historisch erklärbare Doppelspurigkeit ändert nichts daran, daß in beiden Fällen der Eigentümer des belasteten Grundstücks der durch die Aufgabeerklärung materiell Begünstigte ist. Sachlich ist damit der Grundstückseigentümer der eigentliche Erklärungsempfänger. Ob er es auch formal ist, kann nicht entscheidend sein. So hat auch das Reichsgericht im Fall der Anfechtung einer letztwilligen Verfügung (§ 2081 BGB) für die Anwendung des § 181 BGB nicht darauf abgestellt, daß diese Anfechtung dem Nachlaßgericht gegenüber zu erklären ist, sondern darauf, daß sachlich diejenigen betroffen sind, deren erbrechtliche Ansprüche geändert oder ausgeschlossen werden (RGZ 143, 350, 352/353).

Es wäre nicht zu rechtfertigen, den im einen Fall (Erklärung gegenüber dem Begünstigten) eingreifenden Schutz des § 181 BGB im anderen Fall (Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt) nicht zu gewähren. § 181 BGB würde bei der Aufgabe von Grundpfandrechten seine Bedeutung verlieren, wenn er durch eine Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt umgangen werden könnte. Der Senat befindet sich mit dieser Auffassung in Übereinstimmung mit dem überwiegenden Teil des Schrifttums (BGB-RGRK, 12. Aufl. Rdn. 5 und 11; Erman/Westermann, BGB 6. Aufl. Rdn. 7; MünchKomm/Thiele, BGB Rdn. 26 und 27; Palandt/Heinrichs, BGB 38. Aufl. Anm. 2 b; Soergel/Siebert/Leptien, BGB 11. Aufl. Rdn. 29;

Staudinger/Coing, BGB 11. Aufl. Rdn. 23 je zu § 181;
Eickmann, Grundbuchverfahrensrecht 1978 S. 141; Flume,
Allgemeiner Teil des BGB Band II § 48 Ziff. 2 S. 812 ff;
a.A. Güthe/Triebel, GBO 6. Aufl. S. 2052; Haegele,
Grundbuchrecht 6. Aufl. - Handbuch der Rechtspraxis
Band 3 Rdn. 1966; Horber, GBO 14. Aufl. § 19 Anm. 5 E d;
Meikel/Imhof/Riedel, GBO 6. Aufl. § 18 Anhang Rdn. 104).

Das vorlegende Oberlandesgericht verweist zu Recht darauf, daß die Zwischenverfügung des Grundbuchamts in ihrem Wortlaut zu eng gefaßt ist, weil der Beschwerdeführer die Bedenken gegen seine in Vertretung der Kommanditgesellschaft erteilte Löschungsbewilligung auch durch den Nachweis ausräumen kann, daß ihm allgemein oder im besonderen Fall das Selbstkontrahieren gestattet ist oder mit Aufgabe und Löschung der Sicherungshypothek - etwa weil diese nicht mehr valutiert ist - nur eine Verbindlichkeit der Kommanditgesellschaft ihm gegenüber erfüllt werde. Eine ausdrückliche Klarstellung im Tenor der Entscheidung hielt der Senat jedoch nicht für erforderlich.

Hill

Linden

Dr. Eckstein

Vogt

Hagen