

ZB 1

Für das Nachschlagewerk !
Für die Amtliche Sammlung !

Gesetz: LASG § 1; 2. DVO z. LASG § 12
VO über die Aufhebung der Gebäudeentschuldungssteuer
vom 31. 7. 1942 (RGBl. I 501) § 2;
BGB § 880

Rechtssatz: Der Rangrücktritt einer nach einer Abgeltungs-
last entstandenen Umstellungsgrundschuld kann
im Grundbuch eingetragen werden.

Aktenzeichen: V ZB 1/52

Beschl. des BGH v. 6. Mai 1952 OLG Hamm

ZB1

V ZB 1/52

B e s c h l u s s

In der Grundbuchsache

betreffend Rangänderung der auf dem Grundstück Bielefeld, C [REDACTED] K [REDACTED] str. 48
- Grundbuch f. Bielefeld Bd. [REDACTED] Bl. [REDACTED],
Eigentümerin Mittelschullehrerin Emilie
N [REDACTED] - lastenden Rechte

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung vom 6. Mai 1952 auf die weitere Beschwerde der Stadtparkasse Bielefeld

beschlossen:

- I. Die Beschlüsse des Amtsgerichts
- Grundbuchamts - Bielefeld vom
18. August 1951 und des Landgerichts
Bielefeld vom 8. November 1951 werden aufgehoben.
- II. Das Amtsgericht wird angewiesen,
von seinen Bedenken gegen den Rang-
änderungsantrag der Stadtparkasse
Bielefeld vom 6. August 1951 nach
Massgabe des gegenwärtigen Beschlus-
ses Abstand zu nehmen.

- 2 -

Gründe:

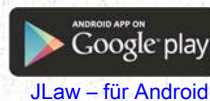
Die Stadt-Sparkasse Bielefeld hatte der Eigentümerin des Grundstücks G. H. strasse 48 in Bielefeld ein Darlehen von 2100 RM zur Zahlung des Abgeltungsbetrages der Gebäudeentlastungssteuer gemäss der Verordnung vom 31. 7. 1942 (RGBl I 501) nebst Durchführungsverordnung vom 31. 7. 1942 (RGBl I 503) gewährt. Eine Abgeltungshypothek wurde nicht eingetragen. Einer im Grundbuch eingetragenen Grundschuld von 12 000 DM nebst Zinsen hat die Stadtparkasse mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin den Vorrang vor der Umstellungsgrundschuld und deren Zinsen eingeräumt, die nach § 1 des Gesetzes zur Sicherung von Forderungen für den Lastenausgleich - LASG - vom 2. 9. 1948 (WiGBI S 87) i.d.F. des Änderungsgesetzes vom 10. 8. 1949 (WiGBI S 232) im Rang nach dem Abgeltungsbetrag entstanden ist. Die Grundstückseigentümerin bewilligte und beantragte gleichzeitig zu Gunsten der Umstellungsgrundschuld eine Vormerkung nach § 1179 BGB bezüglich der Grundschuld zu 12 000 RM. Die Stadtparkasse handelte als Gläubigerin der Grundschuld zu 12 000.-DM und als Verwaltungsstelle für die Umstellungsgrundschuld.

Das Grundbuchamt hat der Stadt-Sparkasse mit Verfügung vom 16. 8. 1951 eröffnet, die Umstellungsgrundschuld habe keinen Rang, die Rangänderung könne daher nicht eingetragen werden, und angefragt, ob der Antrag zurückgenommen werde. Als die Stadt-Sparkasse auf ihm beharrte und Beschwerde gegen einen ablehnenden Bescheid in Aussicht stellte, erklärte das Grundbuchamt, eines Abweisungsbeschlusses bedürfe es nicht, die Verfügung vom 16. 8. 1951 sei als Zwi...

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

schenverfügung beschwerdefähig.

Die Beschwerde der Stadt-Sparkasse hat das Landgericht als unbegründet zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht Hamm hätte ihrer weiteren Beschwerde stattgegeben. Es erachtete sich jedoch durch einen auf weitere Beschwerde ergangenen Beschluss des Oberlandesgerichts Schleswig vom 10. 1. 1951 - 2 W 583/51 (DNotZ 1951, 137; vgl a. Heseler, die Umstellungsgrundschild S 33) - gehindert und hat die Sache gemäss § 79 GBO in Verb. mit Art 8 Abschn III Nr 88 des Rechtsvereinheitlichungsgesetzes vom 12. 9. 1950 dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

1.) Die Voraussetzungen für die Vorlegung sind gegeben. Obwohl die als Zwischenverfügung bezeichnete Verfügung des Amtsgerichts den Antrag nicht zurückweist, auch eine Frist zur Behebung eines der Eintragung entgegenstehenden Hindernisses nicht enthält und nicht enthalten konnte, liegt eine beschwerdefähige Entscheidung (§ 71 GBO) doch vor, die zur Entscheidung der zwischen den Oberlandesgerichten streitigen Rechtsfrage nötigt; denn das Grundbuchamt hat aus Rechtsgründen an seiner Verfügung festgehalten und es abgelehnt, weiteren Beschluss zu fassen.

2.) In der Sache selbst verdient die vom Oberlandesgericht Hamm vertretene Rechtsauffassung den Vorzug, für die sich noch das Landgericht Düsseldorf ausgesprochen hat (DNotZ 1952, 178 mit zustimmender Anmerkung von Horber). Die nach § 1 Abs 1 LASC entstandenen Grundschulden dienen zwar dem im öffentlichen Interesse erforderlichen Lastenausgleich und die Zahlungen auf sie werden von der öffentlichen Hand vereinbart, gleichwohl handelt es sich um Grundschulden

im Sinne des bürgerlichen Rechts, auf die demgemäss, soweit nicht Sonderbestimmungen getroffen sind, die Vorschriften des BGB anzuwenden sind (Henke-Mönch-Höber Grundbuchordnung 3. Auflage Anhang zu § 22 Anm 2 B und die dort Angeführten).

Die Vorschriften über die Entstehung der im Anschluss an Grundpfandrechte des BGB begründeten Umstellungsgrundschulden sind nach § 1 Abs 2 Nr 3 LASG sinngemäss anwendbar auch auf Grundschulden, die nach Abgeltungslasten entstehen, welche ein Darlehen zur Abgeltung der Gebäudeentschuldungssteuer sichern.

Der Umstand, dass für die entstehenden Umstellungsrechte nach § 1 Abs 1 Satz 3 die gleichen Bedingungen gelten wie für das Stammrecht, demnach für den Inhalt der entstehenden Grundschulden nach Abgeltungslasten statt auf die Regelung von Grundpfandrechten auf die Bestimmungen für eine öffentliche Last (§ 2 Abs 2 der VO vom 31. 7. 1942) verwiesen wird, ergibt nicht, dass die in diesem Falle entstehenden Umstellungsgrundschulden nicht auch grundsätzlich als solche des bürgerlichen Rechts zu behandeln wären.

Nach der sachlich-rechtlichen Ordnung des BGB erhalten Rechte an Grundstücken, wie § 879 BGB zu entnehmen ist, einen bestimmten Rang (Staudinger 10. Auflage § 879 Anmerkung 1). Zu den Rechten im Sinne dieser Vorschriften gehören die Grundschulden. Dass die Umstellungsgrundschulden echte Grundschulden sind und demgemäss einen bürgerlich-rechtlichen Rang haben, wird erhärtet durch die Bestimmungen des § 12 der 2. DVO zum LASG vom 8. 8. 1949

(WiGBI S 233). Als Grundschulden wären die Umstellungsgrundschulden unbeschränkt eintragungsfähig. Insofern ist jedoch in § 12 der 2. DVO zum LASG eine Sonderregelung getroffen, wonach sie nur eingetragen werden, soweit sie auf den Eigentümer übertragen werden oder übergegangen sind. Da gemäss § 18 der Grundbuchverfügung die Änderung des Rangverhältnisses bei allen beteiligten Rechten zu vermerken ist und gerade die Eintragung bei dem zurücktretenden Recht für die Rechtswirksamkeit als wesentlich erachtet wird, hätten Zweifel entstehen können, ob eine Rangänderung für die Umstellungsgrundschulden möglich sei. Sie sind durch § 12 Abs 2 behoben. Die Gesetzesbestimmung ist also eine Sondervorschrift zu § 879 BGB und nicht etwa die Anordnung, dass bürgerlich-rechtliche Bestimmungen auf die öffentlich-rechtlich gestalteten Umstellungsgrundschulden anzuwenden wären.

Der Rang der Umstellungsgrundschuld kann allerdings nicht aus § 879 BGB bestimmt werden. Vielmehr ergibt er sich daraus, dass die Umstellungsgrundschulden nach § 1 Satz 1 LASG im Rang unmittelbar nach den Stammrechten folgen. Nun haben, wie dem Oberlandesgericht Schleswig zuzugeben ist, die öffentlichen Lasten eines Grundstücks, obwohl sie aus ihm zu befriedigen sind, keinen Rang im bürgerlich-rechtlichen Sinne. Der Rang im Sinne des BGB bedeutet zunächst, dass bei unzulänglichem Erlös oder Ertrag des Grundstücks das rangbessere Recht in der Zwangsvollstreckung vor dem rangschlechteren befriedigt wird. In diesem Sinne hat, wie § 10 ZVG ergibt, auch eine öffentliche Last einen Rang im Verhältnis zu den anderen Grundstücksrechten: Auch bei den öffentlichen Lasten steht aufgrund des Gesetzes

fest, in welcher Reihenfolge sie, falls weitere Rechte zu befriedigen sind, zum Zuge kommen. Nach der gesetzlichen Regelung für die Britische Zone haben bei Abgeltungslasten die Tilgungsbeträge gemäss § 10 Abs 1 Nr 3 ZVG, §§ 6, 8 der Verordnung vom 31. 7. 1942 (RGBl I 503), § 1 Abs 2, 3 der 2. VO zur Durchführung der VO über die Aufhebung der Gebäudeentschuldungssteuer vom 28. 7. 1947 (VOBl BZ 1947, 21) und § 1 der VO über die Behandlung wiederkehrender Leistungen in der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen vom 31. 3. 1936 (RGBl I 363) den Vorrang vor den Rechten der 4. Klasse des § 10 ZVG, während über 4 Jahre rückständige Zinsen allerdings in der 7. Klasse befriedigt werden (§ 10 Abs 1 Nr 7 ZVG, VO vom 14. 6. 1932, RGBl I 294).

Der bürgerlich-rechtliche Rang ist aber darüber hinaus eine besondere Rechtsstellung, infolge deren auf das Recht auf vorzugsweise Befriedigung mit dinglicher Wirkung zu Gunsten eines anderen Rechts mit bürgerlich-rechtlichem Rang verzichtet werden kann (Rangänderung). Diese Möglichkeit besteht für öffentliche Grundstückslasten nicht, weil hierfür ein Bedürfnis fehlt: Das Gesetz will im öffentlichen Interesse ihre bevorzugte Befriedigung, auf die nicht im voraus mit dinglicher Wirkung soll verzichtet werden können.

Für die Umstellungsgrundschuld trifft dieser Grund aber nicht zu. Es besteht vielmehr für die Zulassung der Einräumung der bevorzugten Befriedigung bestimmter Grundpfandrechte vor der Umstellungsgrundschuld ein wirtschaftliches Bedürfnis, das durch die ausdrückliche Zulassung des Rangrücktritts von Umstellungsgrundschulden in den beiden Durchführungsverordnungen zum

Lastenausgleichssicherungsgesetz anerkannt ist (§ 5 1. DVO und § 2 2. DVO). Es ist nicht einzusehen, welches Hindernis bestehen sollte, durch Rangänderung gemäss § 12 der 2. DVO und § 880 BGB für die Umstellungsgrundschuld aus einer Abgeltungslast mit dinglicher Wirkung auf vorzugsweise Befriedigung zu verzichten, soweit die Umstellungsgrundschuld an der Zwangsvollstreckung andernfalls den Rechten am Grundstück, zu deren Gunsten sie zurücktritt, vorgehen würde. Darauf, ob ein grösserer oder geringerer Teil der Leistungen, die kraft des zurücktretenden Rechts aus dem Grundstück gefordert werden können, vor dem vortretenden Recht zu befriedigen wäre, kann es im Gegensatz zur Auffassung des Oberlandesgerichts Schleswig für die Zulässigkeit des Rangrücktritts nicht ankommen. Dass Teile eines rangbesseren Rechtes hinter denen eines rangschlechteren zurückstehen müssen, also in Wahrheit Rang nach diesen haben, sieht das ZVG auch für Rechte am Grundstück mit bürgerlich-rechtlichem Rang ausdrücklich vor, z.B. Forderungen der 8. Klasse gegenüber Hauptsachenbeträgen aus einem rangschlechteren Recht der 4. Klasse. Das wirtschaftliche Bedürfnis für die Zulassung der Rangänderung, das der gesetzgeberische Grund für ihre Zulassung war, besteht, solange überhaupt von dem zurücktretenden Recht ohne den Rangrücktritt irgendwelche Teile bevorzugt zu befriedigen wären.

Das Oberlandesgericht Stuttgart - Nebensitz Karlsruhe - hat in seinem Beschluss vom 2. 11. 1950 (Der Deutsche Rechtspfleger 1951, 234) zu einem ähnlich gelagerten Fall ausgeführt, die Rangänderung könne deswegen nicht durchgeführt werden, weil die nicht eingetragene Umstellungsgrundschuld nicht, wie in § 12 Abs 2 Satz 2 der 2. DVO zum LASG vor-

geschrieben ist, durch Hinweis auf das umgestellte Recht, die Abgeltungslast, bezeichnet werden könne, die ja ebenfalls nicht eingetragen sei. Das Bedenken ist jedoch nicht begründet. Sicherlich wurde bei der genannten Vorschrift in erster Linie an den Fall gedacht, dass das umgestellte Recht eingetragen ist (vgl. § 13 2. DVO zum LASG). Dass aber für die Wirksamkeit des vorgeschriebenen Hinweises die Eintragung des umgestellten Rechts unerlässlich wäre, ist in § 12 nicht ausgesprochen, und dieses Erfordernis darf umsoweniger in die genannte Vorschrift hineingelegt werden, als sie ersichtlich für alle Umstellungsgrundschulden eine Rangänderung ermöglichen will, diese aber durch die abgelehnte Auslegung in einem Fall gerade verhindert würde. Es wird daher genügen, im Grundbuch einzutragen, dass der Grundschuld zu 12 000 DM der Rang vor einer Umstellungsgrundschuld aus einer Abgeltungslast für ein Hauszinssteuerabgeltungsdarlehen der Stadtsparkasse Bielefeld zu 2100 RM eingeräumt worden ist.

Nach alledem waren die Beschlüsse des Amts - und des Landgerichts aufzuheben. Das Amtsgericht wird nunmehr unter Aufgabe seiner bisherigen Bedenken über den Eintragungsantrag der Beschwerdeführerin

2A1

anderweit zu entscheiden haben.

Dr. Pritsch

Dr. Tasche

Dr. Heck

Schuster

Dr. Oechßler