

1

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 1132, 1179 a Abs. 1, § 1192

Wird nach dem Inkrafttreten des § 1179 a BGB (1. Januar 1978) ein Grundstück einer schon vor diesem Zeitpunkt auf einem anderen Grundstück ruhenden Hypothek oder Grundschuld unterstellt, so steht hinsichtlich des auf dem nachverpfändeten Grundstück ruhenden Rechts dem Gläubiger nach § 1179 a Abs. 1 BGB ein gesetzlicher Löschungsanspruch zu. Für die Vormerkung eines inhaltlich gleichen (durch Rechtsgeschäft begründeten) Löschungsanspruchs ist insoweit kein Raum mehr.

BGB §§ 879, 1132, 1192

Eine Gesamthypothek oder Gesamtgrundschuld kann an den einzelnen Grundstücken mit unterschiedlichem Rang bestehen.

BGH, Beschl. v. 6. März 1981 - V ZB 2/80 - BayObLG

LG Coburg

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 2/80

BESCHLUSS

in der Grundbuchsache

betreffend das im Grundbuch des Amtsgerichts Kronach
für O [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] eingetragene Grund-
stück Flst. Nr. 270

Beteiligte:

Firma Michael G [REDACTED] und Sohn Bauunternehmung KG,
O [REDACTED],

Antragstellerin und Beschwerdeführerin,
auch hinsichtlich der weiteren Be-
schwerde,

- Verfahrensbevollmächtigter: Notar Dr. Hans-Ulrich J [REDACTED],
A [REDACTED]straße [REDACTED], K [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 6. März 1981 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 2. Zivilkammer des Landgerichts Coburg vom 17. November 1978 wird auf Kosten der Beteiligten zurückgewiesen.

Der Wert des Beschwerdegegenstandes wird auf 4 662 DM festgesetzt (§ 23 Abs. 2 und 3 KostO).

G r ü n d e

I.

Durch notariell beurkundete Nachverpfändungserklärung vom 30. August 1978 unterstellte die Beteiligte ihr im Grundbuch des Amtsgerichts Kronach für O [REDACTED] Band 17 Blatt 1011 eingetragenes Grundstück Flst. Nr. 270 unter drei über 14 000 DM, 86 000 DM und 70 000 DM lautende Grundschulden, die schon vor dem 1. Januar 1978 zugunsten der Raiffeisenbank S [REDACTED] e.G. auf anderen Grundstücken lasteten; zugleich erklärte sie, daß die Eintragung dieser Pfandunterstellung in das Grundbuch bewilligt und beantragt werde. Unter Ziffer V enthält die Urkunde weiter folgende Erklärung:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Der Eigentümer verpflichtet sich den jeweiligen Gläubigern der in Ziffer I. bezeichneten Grundschulden gegenüber, die jeweils im Rang vorgehenden Grundpfandrechte löschen zu lassen, wenn und soweit sich diese mit dem Eigentum in einer Person vereinigen, bereits vereinigt haben oder dem Eigentümer aus einem anderen Rechtsgrund zustehen, und bewilligt und beantragt die Eintragung entsprechender Löschungsvormerkungen in das Grundbuch gemäß § 1179 BGB. ..."

Die Pfandunterstellung ist am 3. Oktober 1978 in das Grundbuch eingetragen worden.

Den Antrag auf Eintragung der Löschungsvormerkungen hat der Rechtspfleger durch Beschluß vom 3. Oktober 1978 mit der Begründung zurückgewiesen, daß auf Grund der durch das Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher, grundbuchrechtlicher und anderer Vorschriften vom 22. Juni 1977, BGBI I 998 (im folgenden Änderungsgesetz, abgekürzt ÄndG) seit dem 1. Januar 1978 geschaffenen Rechtslage insoweit gemäß §§ 1192, 1179 a BGB bereits ein gesetzlicher Löschananspruch bestehe und die Eintragung von Löschungsvormerkungen daher nicht zulässig sei.

Rechtspfleger und Richter haben der dagegen eingelegten Erinnerung nicht abgeholfen. Das Landgericht hat das nunmehr als Beschwerde geltende Rechtsmittel als unbegründet zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten.

Das Bayerische Oberste Landesgericht möchte die weitere Beschwerde zurückweisen. Es sieht sich daran jedoch durch die Beschlüsse des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 22. Dezember 1978 (WM 1979, 874) und vom 22. Juni 1979 (MittRhNotK 1979, 157 mit abl. Anm. von Grauel) sowie des Oberlandesgerichts Köln vom 26. März 1979 (WM 1979, 875) gehindert und hat deshalb die Sache gemäß § 79 Abs. 2 GBO dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die in § 79 Abs. 2 Satz 1 GBO für die Vorlage an den Bundesgerichtshof aufgestellten Voraussetzungen sind erfüllt. Das vorlegende Gericht meint, für die durch die Nachverpfändung des Grundstücks Flst. Nr. 270 an diesem entstandenen Grundschulden sei der durch das Änderungs-gesetz neu geschaffene § 1179 a BGB maßgebend; danach seien die vereinbarten Löschungsansprüche schon (gesetz-licher) Inhalt dieser Grundschulden (§ 1179 a Abs. 1 Satz 1 BGB) und in gleicher Weise gesichert, als wenn zu ihrer Sicherung gleichzeitig mit den begünstigten Grund-schulden Vormerkungen in das Grundbuch eingetragen worden wären (§ 1179 a Abs. 1 Satz 3 BGB); bei solcher Rechtslage aber sei die Eintragung der beantragten Vormerkung über-flüssig und daher unzulässig. Damit will es bei Auslegung der (auch) das Grundbuchrecht betreffenden Vorschriften des § 1179 a BGB in Verbindung mit den Übergangsbestimmungen des Änderungsgesetzes von den erwähnten, auf weitere Be-schwerde ergangenen Beschlüssen der Oberlandesgerichte Düsseldorf und Köln abweichen. Denn in diesen Beschlüssen

wird die Auffassung vertreten, in den Fällen einer nach dem 1. Januar 1978 eingetragenen Unterstellung eines Grundstücks unter ein schon vor diesem Zeitpunkt auf anderen Grundstücken ruhendes Grundpfandrecht könnten hinsichtlich des Grundpfandrechts an dem neu einbezogenen Grundstück auf der Grundlage des Art. 8 § 1 Abs. 3 ÄndG Löschungsvormerkungen nach § 1179 BGB a.F. eingetragen werden; dieser Fall sei nämlich in den Übergangsvorschriften des Änderungsgesetzes nicht geregelt, so daß die Rechtslage nicht völlig eindeutig und es jedenfalls zweifelhaft sei, ob insoweit ein gesetzlicher Lösungsanspruch nach § 1179 a BGB für die Zukunft unbestreitbar feststehe; damit aber sei ein Rechtsschutzbedürfnis für die Eintragung bewilligter Löschungsvormerkungen zu bejahen.

III.

Die zulässige weitere Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg. Das vorlegende Gericht geht zu Recht davon aus, daß die mit der beantragten Eintragung von Löschungsvormerkungen erstrebte Sicherung bereits kraft Gesetzes besteht und für diese Eintragung deshalb kein Raum mehr ist:

1. Der Anspruch des Grundpfandgläubigers auf Löschung vorrangiger Grundpfandrechte, wenn sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigen, der mit der beantragten Vormerkungseintragung gesichert werden soll, gehört gemäß § 1179 a BGB, der am 1. Januar 1978 in Kraft getreten ist (Art. 8 § 4 Abs. 1 ÄndG), bereits zum gesetzlichen Inhalt

seines Rechts (§ 1179 a Abs. 1 Satz 1 BGB) und ist in gleicher Weise gesichert, als wenn nach altem Recht zur Sicherung des Lösungsanspruchs gleichzeitig mit dem begünstigten Grundpfandrecht eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen worden wäre (§ 1179 Abs. 1 Satz 3 BGB); die sich für Grundschulden aus § 1196 Abs. 3 BGB ergebende Einschränkung ist im vorliegenden Zusammenhang ohne Bedeutung. Dementsprechend ist die Vorschrift des § 1179 BGB in der bis zum Inkrafttreten des Änderungsgesetzes geltenden Fassung, die Rechtsgrundlage für die Eintragung von Lösungsvormerkungen war, entfallen.

Ein Lösungsanspruch kraft Gesetzes besteht nach den in Art. 8 § 1 ÄndG getroffenen Übergangsbestimmungen allerdings dann nicht, wenn das Grundpfandrecht entweder schon vor dem 1. Januar 1978 im Grundbuch eingetragen war (Art. 8 § 1 Abs. 1 ÄndG) oder die Eintragung vor diesem Zeitpunkt beantragt worden oder ein noch einzutragendes Recht bereits vor diesem Zeitpunkt entstanden ist (Art. 8 § 1 Abs. 2 ÄndG). Hiermit wiederum korrespondiert die in Art. 8 § 1 Abs. 3 ÄndG getroffene Regelung, wonach hinsichtlich der "Altrechte" im Sinn von Art. 8 § 1 Abs. 1 und 2 ÄndG (also hinsichtlich aller Fälle, in denen kein gesetzlicher Lösungsanspruch besteht) § 1179 BGB a.F. anwendbar bleibt; in Bezug auf Altrechte können also weiterhin Lösungsvormerkungen in das Grundbuch eingetragen werden.

Da die Eintragung der Belastung des Grundstücks Flst.Nr. 270 erst in Vollzug der am 30. August 1978 erklärten Pfandunterstellung beantragt und erst am

3. Oktober 1978 vorgenommen worden ist, beides also unter der Geltung des neuen Rechts geschah, greifen hier indes die erwähnten Übergangsbestimmungen nicht ein und bleibt § 1179 a BGB maßgebend.

An dieser Rechtslage ändert nichts, daß es sich bei der Belastung des Grundstücks Flst.Nr. 270 nicht um isolierte Grundschuldbestellungen handelte, sondern um eine Pfandunterstellung, bei der das Grundstück Flst.Nr. 270 mitbelastet worden ist mit drei Grundschulden, die bereits vor dem 1. Januar 1978 auf einem anderen Grundstück - im Fall der über 86 000 DM lautenden Grundschuld auf zwei anderen Grundstücken - eingetragen waren, somit durch die Nachbelastung in zwei Fällen eine Gesamtgrundschuld entstanden und in einem Fall eine bestehende Gesamtgrundschuld erweitert worden ist (ebenso Palandt/Bassenge, BGB 40. Aufl. § 1179 a Anm. 7 c; Haegele, Grundbuchrecht 6. Aufl. Rdn. 1258 c; Stöber, Rpfleger 1978, 165, 167; auch die Entscheidungen des Oberlandesgerichts Düsseldorf und des Oberlandesgerichts Köln, die Anlaß zu der Vorlage gegeben haben, sprechen sich nicht dagegen aus, sondern halten es lediglich für nicht gesichert, daß allgemein dieser Standpunkt eingenommen werde). Mit dem vorliegenden Gericht ist davon auszugehen, daß die nachträgliche Erstreckung eines schon auf einem oder mehreren anderen Grundstücken lastenden Grundpfandrechts auf ein weiteres Grundstück - also die Bildung oder Erweiterung eines Gesamtgrundpfandrechts - für das neu hinzukommende Grundstück nichts anderes als die Neubestellung eines Grundpfandrechts ist; denn erst mit der Erstreckung kommt an diesem Grundstück ein Grundpfandrecht zur Entstehung.

Zu Recht hält das vorlegende Gericht den Fall der Zuschreibung eines Grundstücks nach § 890 Abs. 2 BGB zu einem bereits vor dem 1. Januar 1978 belasteten Grundstück für nicht vergleichbar, so daß für den vorliegenden Fall ohne Belang ist und daher offen bleiben kann, welches Schicksal ein hinsichtlich des zugeschriebenen Grundstücks bestehender gesetzlicher Lösungsanspruch hat (vgl. dazu Schön, BWNotZ 1978, 50, 57 Nr. 15 Buchst. a; Stöber aaO S. 165, 169). Denn auch abgesehen von der im Fall der Grundstückszuschreibung gegebenen Besonderheit, daß die Rechtslage hinsichtlich eines nunmehr einheitlichen Grundstücks zu beurteilen ist, verbietet sich ein Vergleich mit dem Fall der Nachverpfändung schon deshalb, weil die Erstreckung der an dem bisherigen Hauptgrundstück bestehenden Grundpfandrechte auf den zugeschriebenen Teil kraft Gesetzes eintritt (§ 1131 BGB); es fehlt hier also an einem rechtsgeschäftlichen Bestellungsakt, wie er im Fall der Pfandunterstellung vorliegt und es rechtfertigt, insoweit eine "Neubestellung" eines Grundpfandrechts anzunehmen.

Allerdings führt die vertretene Auffassung dazu, daß die einzelnen Gesamtgrundschulden in Bezug auf Lösungsansprüche keinem einheitlichen Recht unterstehen. Denn der sich aus § 1179 a BGB ergebende gesetzliche Inhalt kommt den Gesamtgrundschulden nur insoweit zu, als sie auf dem nachverpfändeten Grundstück ruhen; soweit sie dagegen auf den schon vor dem 1. Januar 1978 belasteten Grundstücken ruhen, handelt es sich um "Altrechte" im Sinn des Art. 8 § 1 Abs. 1 ÄndG, für die das frühere Recht gilt. Daraus sind indes weder im Hinblick auf das Erfordernis der Gleich-

artigkeit der Gesamtgrundsuld (RGZ 70, 245, 246; BayObLGZ 1962, 184, 189; 1978, 223, 225) noch im Hinblick auf das Änderungsgesetz Bedenken herzuleiten (ebenso Stöber aaO S. 165, 167):

Es entspricht anerkanntem Recht, daß das Erfordernis der Gleichartigkeit eines Gesamtgrundpfandrechts keine lückenlose Entsprechung der auf den einzelnen Grundstücken ruhenden Belastung verlangt, sondern gewisse Abweichungen zuläßt (s. z.B. BGHZ 26, 344 - Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO nur hinsichtlich einzelner Grundstücke). Insbesondere ist allgemein anerkannt, daß die Gesamtgrundsuld an den einzelnen Grundstücken mit unterschiedlichem Rang bestehen kann (RGZ 70, 245, 246; KG JFG 22, 284, 286; BGB-RGRK 11. Aufl. § 1132 Anm. 14; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 1132 Rdn. 9; Palandt/Bassenge aaO § 1132 Anm. 4 a; Horber, GBO 14. Aufl. § 48 Anm. 2 B a); der Senat schließt sich dem an. Kann aber der Rang der Gesamtgrundsuld an den einzelnen Grundstücken verschieden sein, so bestehen auch keine Bedenken, einen nur auf ein einzelnes Grundstück beschränkten gesetzlichen Lösungsanspruch für zulässig zu erachten.

Was das Änderungsgesetz betrifft, so nimmt dieses ohnehin die sich aus ihm zwingend ergebende Folge in Kauf, daß es auf Jahrzehnte hinaus Grundpfandrechte nebeneinander geben wird, die hinsichtlich des Bestehens und Rechtsgrundes von Lösungsansprüchen inhaltlich unterschiedlich ausgestattet sind (s. auch Bericht des Rechtsausschusses zu dem Entwurf des Änderungsgesetzes, BT-Drucks. 8/359 vom 6. Mai 1978 S. 12). Zu berücksichtigen ist auch, daß nach § 1179 a

Abs. 5 BGB - also auch im Fall eines insgesamt dem neuen Recht unterstehenden Grundpfandrechts - der gesetzliche Lösungsanspruch nicht nur ganz ausgeschlossen, sondern der Ausschluß auch auf einen bestimmten Fall der Vereinigung beschränkt werden kann (vgl. dazu auch Stöber aaO S. 165, 168; Jerschke, DNotZ 1977, 708, 728).

2. Sind aber insoweit, als die Gesamtgrundschulden auf dem nachverpfändeten Grundstück lasten, bereits kraft Gesetzes Lösungsansprüche gegeben, die in gleicher Weise gesichert sind, als wenn gleichzeitig mit den begünstigten Grundschulden Vormerkungen in das Grundbuch eingetragen worden wären, so ist für eine Eintragung der beantragten Vormerkungen kein Raum mehr. Dies folgt nicht nur aus dem im Interesse der Übersichtlichkeit des Grundbuchs geltenden allgemeinen Grundsatz, daß überflüssige Eintragungen unzulässig sind, sondern vor allem aus der oben unter 1. dargelegten Regelung des Änderungsgesetzes, wonach für die Eintragung von Lösungsvormerkungen insoweit, als bereits ein gesetzlicher Lösungsanspruch besteht, keine rechtliche Grundlage mehr gegeben ist. Diese Regelung ist Ausdruck des erklärten Zieles des Gesetzgebers, zu einer Entlastung der Grundbuchämter beizutragen (s. Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drucks. 8/89 vom 4. April 1977 S. 7 i.V.m. mit der bereits zitierten BT-Drucks. 8/359 S. 12).

Der Ansicht des Oberlandesgerichts Düsseldorf aaO und des Oberlandesgerichts Köln aaO, wegen Unklarheit der Rechtslage und wegen der Ungewißheit, ob für Fälle der erörterten Art ein gesetzlicher Lösungsanspruch für die Zukunft unbestreitbar feststehe, sei ein Rechtsschutzbedürfnis

für die Eintragung von Löschungsvormerkungen in derartigen Fällen gegeben, kann nicht gefolgt werden. Wie die obigen Ausführungen zeigen, ist ein gesetzlicher Lösungsanspruch zu bejahen (und, soweit ersichtlich, bisher auch weder in der Rechtsprechung noch im Schrifttum verneint worden); für seine Durchsetzung im Streitfall stehen die allgemeinen rechtlichen Mittel zu Gebot.

3. Anhaltspunkte dafür, daß die unter Ziffer V der Nachverpfändungsurkunde vom 30. August 1978 abgegebene Erklärung einen über den nach § 1179 a Abs. 1 BGB bestehenden Lösungsanspruch hinausgehenden Inhalt haben sollte (insbesondere, daß etwa auch eine Abtretung des Rückübertragungsanspruchs, der dem Eigentümer bei Zahlung auf die persönliche Forderung erwächst, erfaßt werden sollte), sind nicht gegeben, wie bereits das Landgericht zutreffend ausgeführt hat. Hiergegen hat sich auch die weitere Beschwerde nicht gewandt.

IV.

Nach alledem ist die weitere Beschwerde kostenpflichtig zurückzuweisen.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt