

Für das Nachschlagewerk!  
Für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB §§ 812, 879; GBO §§ 17, 45

Rechtssatz: Erlangte jemand durch eine entgegen § 45 GBO vorgenommene Eintragung ein Grundstücksrecht mit einem besseren Rang gegenüber einem anderen, als das Recht bei Beachtung jener Bestimmung erhalten hätte, so hat der Benachteiligte keinen Bereicherungsanspruch gegenüber dem so Bevorzugten.

Aktenzeichen: V ZR 28/55  
Urteil des BGH vom 20. Juni 1956

LG Münster  
OLG Hamm

V ZR 28/55

Verkündet  
am 20. Juni 1956  
Symalla  
Justizobersekretär  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Landes Nordrhein-Westfalen (Justizfiskus),  
vertreten durch den Generalstaatsanwalt bei  
dem Oberlandesgericht in Hamm (Westf.),

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die K [REDACTED] in M [REDACTED] gesetzlich vertreten  
durch den Vorstand, M [REDACTED], K [REDACTED] strasse [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die  
mündliche Verhandlung vom 6. Juni 1956 unter Mitwirkung  
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter  
Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Großmann und Dr. Dorschel

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats  
des Oberlandesgerichts in Hamm vom 22. Dezember 1954  
wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Auf Grund des am 26. April 1950 um 10,55 Uhr beim Grundbuchamt eingegangenen Eintragungsantrags mit Eintragungsbewilligung wurde am 27. Mai 1950 in Abt II unter lfd. Nr 3 zu gleichem Rang mit dem bereits seit 1947 eingetragenen Wohnrecht der Witwe B. [REDACTED] ein gleiches Recht für die Sozialrentnerin Johanna D. [REDACTED] eingetragen. In Erledigung der am selben Tage wie die dargestellte zeitlich jedoch später weiter eingegangenen Anträge mit Bewilligungen wurde ebenfalls am 27. Mai 1950 in Abt III unter lfd. Nr 2 eine Grundschuld in Höhe von 8 000 DM für die Beklagte und unter lfd. Nr 3 eine weitere Grundschuld über 10 227,25 DM für die Firma H. [REDACTED], - die sie später der Beklagten abtrat, - eingetragen. Dabei unterblieb durch ein Versehen des Grundbuchbeamten die Eintragung eines Rangvermerkes zu Gunsten des in Abt II eingetragenen Rechts.

Der bei der späteren Versteigerung des Grundstücks erzielte Erlös reichte zur Deckung des kapitalisierten Rechts des Fräulein D. [REDACTED] und der beiden genannten Grundschulden nicht aus. Im Teilungsplan wurde die Gleichrangigkeit dieser Rechte festgestellt und der auf sie entfallende Teil des Erlöses so verteilt, dass auf das mit 6 600 DM kapitalisierte Wohnrecht der Johanna D. [REDACTED] 1 896,13 DM entfielen. Die Beklagte übernahm es, diesen Betrag in bestimmten Raten bis zum Tode der Berechtigten auszuzahlen. Der Kläger erkannte an, zu denselben Bedingungen den Differenzbetrag zu 6 600 DM mit 4 703,87 DM gemäss § 839 BGB, Art 34 GrundG zahlen zu müssen; er liess sich dabei von Johanna D. [REDACTED] ihre etwaigen Ansprüche gegen die Beklagte abtreten.

Der Kläger meint, die Beklagte sei Johanna D. [REDACTED] gegenüber ungerechtfertigt bereichert, weil durch die ver-



sehentliche Nichteintragung des besseren Ranges des Wohnrechts auf ihre Grundschulden ein Teil des Erlöses entfallen sei, den sie sonst nicht bekommen haben würde; er verlangt auf Grund der Abtretung die Bereicherung von der Beklagten und hat im ersten Rechtszug beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, den Kläger von der Verpflichtung zu befreien, die er im Schreiben des Oberlandesgerichtspräsidenten in Hamm an den Rechtsanwalt S. [REDACTED] in M. [REDACTED] vom 14. April 1953 gegenüber Frl. D. [REDACTED] übernommen hat.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Sie ist der Auffassung, dass eine ungerechtfertigte Bereicherung nicht vorliege.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Der Kläger hat Berufung eingelegt. Sein Berufungsantrag hat den Klageantrag wiederholt und hilfsweise das Begehren enthalten, die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger, ganz hilfsweise an Johanna D. [REDACTED], 4 703,87 DM nebst 4 % Zinsen seit Klagezustellung zu zahlen.

Das Oberlandesgericht erkannte entsprechend dem Antrag der Beklagten unter Zulassung der Revision auf Zurückweisung der Berufung.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seine bisherigen Anträge weiter. Die Beklagte bittet auch dieses Rechtsmittel zurückzuweisen.

#### Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, Johanna D. [REDACTED] habe gegen die Beklagte aus dem Umstand, dass trotz

früheren Eingangs des Antrags auf Eintragung eines Wohnrechts für Johanna D. die Eintragung eines Vorrangsvermerks für das Wohnrecht gegenüber den Grundschulden der Beklagten unterblieben ist, keine Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung erworben. Die Revision bekämpft diese Meinung als rechtsirrig. Sie vertritt folgenden Standpunkt:

Dadurch, dass die Auflassungsverhandlung und die Eintragungsbewilligung für das Wohnrecht vor den die Grundschulden betreffenden Eintragungsanträgen eingegangen seien, sei Johanna D. eine durch § 45 GBO rechtlich gesicherte Anwartschaft auf Erlangung eines Wohnrechts an bereitetester Stelle (KG JW 1936, 1475) und nach der Bewilligung zu gleichem Rang mit dem bereits in Abt II Nr 1 eingetragenen Wohnrecht der Witwe B. erwachsen. Diese Anwartschaft sei ein Vermögensrecht, dessen Verlust Grundlage eines Bereicherungsanspruchs nach § 812 BGB bilden könne (RGZ 112, 268; RGRK § 812 Anm 2 a; Enneccerus-Lehmann, Lehrbuch § 221 S 848, 851). Der Rechtsverlust der Johanna D. sei zugleich ein rechtlicher Vorteil für die Beklagte gewesen, die auf Kosten der an sich besser berechtigten Johanna D. einen besseren Grundbuchrang erhalten habe, als ihr nach der Rechtslage zur Zeit des Eingangs ihres Eintragungsantrages zugestanden habe. Die Rangvorschrift des § 879 BGB enthalte nur die Festlegung des Rangverhältnisses und liefere keinen Rechtsgrund für den Erwerb des Gleichrangs durch die Beklagte, weil die Art der Entstehung eines Rechts für seinen Rechtsgrund oder das Fehlen eines solchen nicht von entscheidender Bedeutung sei.

2. Diesen Rechtsgedanken vermag der erkennende Senat nicht beizupflichten.

Ob eine Eintragung, die unter Verstoss gegen § 45 GBO vorgenommen worden ist, und dem Inhaber des geschaffenen Rechtes zufolge der Vorschrift des § 879 BGB einen besseren Rang verleiht, als bei Beachtung der Gesetzesvorschrift begründet gewesen wäre, dem Inhaber des dadurch im Rang zurückge-

setzten Rechtes einen Bereicherungsanspruch gibt, ist im Gesetz nicht ausdrücklich bestimmt. Das Problem wurde zwar schon während der Gesetzgebungsverhandlungen erörtert (Protokolle der Kommission für die 2. Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuches Band 3, 89 ff), eine Regelung jedoch nicht getroffen. Es hat daher für die strittige Frage keine Bedeutung, dass eine etwa dem § 951 BGB entsprechende Gesetzesvorschrift in § 879 BGB nicht enthalten ist. Einigkeit bestand bei den Verhandlungen, was auch jetzt niemand bezweifelt, darüber, dass ein Verstoss gegen § 45 GBO die Entstehung des Rangverhältnisses, wie es aus § 879 BGB abzuleiten ist, nicht hindern könne. Anwartschaften, insbesondere rechtlich gesicherte, mögen im Sinn des Bereicherungsrechts zum Vermögen gehören, so dass für den Anspruch des hier Beeinträchtigten (Johanna D. [REDACTED]) eine Bereicherung des Bevorzugten auf seine Kosten (§ 812 BGB) vorliegen kann (RGPK § 812 Anm 2 a; RGZ 112, 268). Mit dem Berufungsgericht ist aber zu verneinen, dass der durch die Verletzung des § 45 GBO Bevorzugte den Rang seines Rechtes ohne rechtlichen Grund erlangt hat. Verfehlt wäre es, hierbei darauf abzustellen, ob die Beklagte einen Anspruch auf Erhalt des tatsächlich erlangten Ranges gehabt habe, und bei Verneinung den Bereicherungsanspruch zu gewähren. Zu fragen ist vielmehr, ob es im Sinn des Gesetzes liegt, dass der durch § 879 BGB Begünstigte die einmal erlangte Rechtsstellung wieder aufgeben muss. Mit Recht entnimmt das Berufungsgericht dem Zweck des § 879 BGB und der Bedeutung des Grundbuchs das Gegenteil. Mangels schuldrechtlicher Beziehungen unter den Beteiligten, so führt das Berufungsgericht aus, bestimme sich ihr Verhältnis ausschließlich nach dem gesetzlichen Inhalt ihrer Rechte. Damit sei § 879 BGB, der diesen Inhalt für die Rangfolge, also mit Bezug auf die übrigen Rechte am selben Grundstück, festlege, auch die Grundlage für diese Abgrenzung der Rechte und schließe Ausgleichsansprüche aus, wenn nicht besondere schuldrechtliche Beziehungen bestünden, das sonst auf dem Umweg über Ausgleichsansprüche doch aus dem

Recht an der Sache (des Benachteiligten) ein Anspruch gegeben wäre, der den Inhalt des Rechts (des Bevorzugten) beeinträchtigen würde. Deshalb sei die Rechtsfolge des § 879 BGB, weil sie eben nicht nur eine Folgerung aus dem Inhalt des Rechts, sondern selbst ein Teil davon sei, zugleich der Rechtsgrund im Sinne des § 812 BGB.

Diesen Ausführungen mag entgegengehalten werden, dass das Bürgerliche Gesetzbuch zwischen dem Rang und dem Inhalt eines Rechtes unterscheide (§ 883 BGB). Es hieße aber an der Rechtswirklichkeit vorbeigehen, würde man die Bedeutung des Ranges für den Inhalt und die wirtschaftliche Bedeutung eines Grundstücksrechts verkennen. Sie kann soweit gehen, dass bei schlechtem Rang eines Grundstücksrechts, etwa bei aussichtsloser Stelle einer Hypothek, der Inhalt des Rechts für den Inhaber kaum mehr als theoretische Bedeutung hat. Diese Erwägung führt zu dem entscheidenden vom Berufungsgericht richtig erkannten, auch in der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung bereits erörterten Gesichtspunkt. Der aus dem Grundbuch ersichtliche Erwerb von Rechten an Grundstücken ist in einer grossen Zahl von Fällen die Grundlage für Leistungen des Erwerbers insbesondere an den Grundstückseigentümer, wobei Kreditgewährung gegen Hypothek im Vordergrund steht. Selbst beim Erwerb vom Nichtberechtigten (§ 892 BGB) geht der Erwerber auch hinsichtlich des Ranges sicher, wenn er sich darauf beschränkt, das Grundbuch einzusehen. Es liegt demnach nicht im Sinn des Gesetzes, dass derjenige, der vom Berechtigten erwirbt, sollte prüfen müssen, ob bei Eintragung seines Rechts nicht gegen § 45 GBO zum Nachteil eines anderen Rechtserwerbers verstoßen worden ist. Die Revision verweist hier allerdings auf § 818 BGB (Wegfall der Bereicherung) für den Fall hin, dass der entgegen § 45 GBO Bevorzugte im Vertrauen auf den erworbenen Rang Aufwendungen gemacht oder sonstige Leistun-

gen bewirkt habe, die seine Bereicherung verminderten. Diese Bestimmungen bieten jedoch gegenüber dem - für den Fall seiner Bejahung - ohne weiteres zu beweisenden (liquiden) Anspruch auf Rangänderung, der sich aus § 812 ergäbe, keinen ausreichenden Schutz, zumal da in vielen Fällen erst die Zwangsversteigerung die wahre Einbuße des Bereicherten ergeben würde. In Übereinstimmung mit der bisherigen Rechtsprechung (RGZ 57, 277 [283], siehe auch RGZ 73, 173 [175/77]) und der herrschenden Meinung (Planck BGB 4. Aufl § 812 S 1635; RGRK 10. Aufl § 879 Anm 4; Staudinger-Seuffert BGB 11. Aufl § 879 Randnote 8; Palandt BGB 14. Aufl § 812 Anm 6 C; Soergel BGB 8. Aufl § 812 Anm 7 C a; Wolff, Sachenrecht 9. Aufl § 41 II; Güthe-Triebel GBO 6. Aufl § 13 Anm 13; Thieme GBO 4. Aufl § 17 Anm 6; wohl auch Henke-Mönch-Horber GBO 4. Aufl § 17 Anm 5; Meikel-Imhof, Grundbuchordnung, 4. Aufl § 17 Anm 14; Nordenflycht DNotZ 34, 397 ff; Lent SJZ 50, 914; Kretschmar ZBlFG 18, 143; Biermann Sachenrecht § 879 BGB Anm 5; a.A. Friedrich DNotZ 1932, 756; Heck, Grundriß des Sachenrechts § 41 Nr 7 b; Westermann, Lehrbuch des Sachenrechts 2. Aufl § 81 II 7 und in Erman BGB § 879 Anm 8) ist daher der Bereicherungsanspruch des unter Verletzung des § 45 GBO im Rang Beeinträchtigten gegen den umgekehrt Bevorzugten zu verneinen. Die Gegenmeinung wird übrigens auch nicht folgerichtig durchgeführt, wenn sie in dem Falle, dass der Bevorzugte gegenüber dem Eigentümer einen Anspruch auf den bevorzugten Rang hatte, dem Benachteiligten den Bereicherungsanspruch versagt und das so rechtfertigt: "genau so, wie das Rechtsverhältnis zwischen dem nichtberechtigten Verfügenden und dem gutgläubigen Erwerber Rechtsgrund für den Verlust des Berechtigten darstellt" (Westermann a.a.O. § 81 II 7 letzter Absatz), eine Parallele, die nicht passt. Lent (a.a.O. 916/7) und Staudinger (a.a.O. § 879 Randnote 20 c) geben mit Recht einen Bereicherungsanspruch nur, wenn Rangvereinbarung zwischen den Gläubigern vorlag, nicht aber zwischen

Gläubiger und Eigentümer. Der Ausgleich des Schadens erfolgt durch den Schadensersatzanspruch gegen den Staat, für den bereits vor den entsprechenden Verfassungsbestimmungen (Art 34 GrundG) gerade in der Grundbuchordnung eine Grundlage (§ 12 a.F.) gegeben war. Es handelt sich hier um eine Aufwendung der öffentlichen Hand, die im Interesse des für die Allgemeinheit wichtigen Vertrauens auf die Richtigkeit des Grundbuchs gemacht werden muß. Daß das Reichsgericht mit der Entscheidung RGZ 112, 260 von den oben genannten Entscheidungen abweichen wollte, ist nicht ersichtlich. Jedenfalls kann aus der Entscheidung RGZ 112, 260 für den gegenwärtigen Fall nichts für das Bestehen eines Bereicherungsanspruchs entnommen werden, da es sich in jenem Fall nur um den Erwerb eines Rechtsscheins (Eintragung eines Eigentümers, der kein solcher war) handelte, wobei die Bejahung des Bereicherungsanspruchs ersichtlich dazu dienen sollte, den Umweg über die Wiedereintragung des Eigentümers und dann erst die Eintragung des eigentlich beabsichtigten Erwerbers zu ersparen.

3. Auf die bestrittene Behauptung des Klägers, der Beklagten sei bekannt gewesen, dass Koch, der Eigentümer des Pfandgrundstücks, unter Einräumung eines Wohnrechtes an Frl. D. [REDACTED] erworben habe, so dass die Beklagte bei der Kreditgewährung damit gerechnet habe, dass das Wohnrecht ihren Pfandrechten vorgehen werde, brauchte das Berufungsgericht als unerheblich nicht einzugehen. Für den Bereicherungsanspruch kommt es auf die Vorstellung der Beklagten nicht an. Aber auch aus § 242 BGB ist mangels jeder ersichtlichen Rechtsbeziehung zwischen Johanna D. [REDACTED] und der Beklagten gegen letztere kein Anspruch abzuleiten, insbesondere kann, wenn ihrem Rechte unangreifbar, wie dargetan, Gleichrang mit dem Rechte der Johanna D. [REDACTED]

zustand, die Geltendmachung des Gleichrangs in der Zwangsversteigerung und bei der Verteilung nicht als unzulässige Rechtsausübung gewertet werden.

4. Nach dem Vortrag der Beklagten diene die ihr abgetretene, ursprünglich der Firma H. zustehende Grundschuld der Sicherung von Wechseln, die bei der Beklagten diskontiert wurden. Sie sind, wie die Beklagte weiter vorgetragen hat, ohne dass die dingliche Sicherung in Anspruch genommen werden mußte, bei Fälligkeit eingelöst worden. Die Grundschuld ist von der Beklagten in der Zwangsversteigerung auch nicht angeboten worden. Die Revision zieht aus diesem Vortrag den Schluss, die Beklagte sei Johanna D. gegenüber nicht berechtigt gewesen, den auf diese - wie die Revision meint nicht valutierte - Grundschuld nach dem Teilungsplan entfallenden Betrag von 2 938,38 DM zu verlangen. Es ist aber nicht ersichtlich, inwiefern hier auf diesen Betrag Johanna D. ein Anspruch zustehen soll. Die Beklagte konnte wegen der abstrakten Natur der Grundschuld sie im Zwangsversteigerungsverfahren geltend machen. Auf den Erlösanteil konnte bei mangelnder Valutierung allenfalls dem Grundstückseigen-

tümer gegen die Beklagte ein Anspruch zustehen.  
Für einen Anspruch der Johanna D [REDACTED] und des  
Klägers fehlt jedoch eine Rechtsgrundlage. Auf  
die Frage des gutgläubigen Erwerbes der Grundschuld  
durch den Kläger braucht nicht mehr eingegangen zu  
werden.

5. Nach alledem war die Revision als unbegründet  
mit der Rechtsfolge des § 97 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Großmann

Dr. Dorschel