

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

EGBGB 1986 Art. 233 § 7 Abs. 2

Die Eintragung von Aufbauhypotheken ist nicht zu beanstanden, wenn der staatliche Eintragungsantrag vor dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik gestellt war und leicht behebbare Antragsmängel nach diesem Zeitpunkt beseitigt wurden.

BGH, Urteil vom 6. Dezember 1994 - XI ZR 233/93 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 233/93

Verkündet am:
6. Dezember 1994
Wrede,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Dezember 1994 durch den Vorsitzenden Richter Schimansky und die Richter Dr. Siol, Dr. Bungeroth, Nobbe und Dr. van Gelder

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Kammergerichts Berlin vom 12. November 1993 aufgehoben, soweit zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Die Anschlußrevision der Klägerin wird nicht angenommen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von der beklagten Bank (Beklagte zu 2) die Einwilligung in die Löschung von elf sogenannten Aufbauhypotheken, mit denen ihr im Grundbuch von B , O: bezirk, eingetragenes Grundstück belastet ist. Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde.

Die Rechtsvorgänger der Klägerin bevollmächtigten am 1. Januar 1970 und 23. Januar 1989 die K W verwaltung B (im folgenden: KWV) zur Verwaltung ihres mit einem Mietshaus bebauten Grundstücks. Dabei war das Recht ausgeschlossen, Kredite aufzunehmen, das Grundstück mit Hypotheken zu belasten und Grundbuchanträge zu stellen. Das Grundstück wurde durch die KWV bis zur Freigabe an die Klägerin am 3. Januar 1991 verwaltet. Eine staatliche Verwaltung war nicht angeordnet.

Der Rat des Stadtbezirks M in B (im folgenden: Rat des Stadtbezirks) schloß mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 2), der S der Stadt B ./O (im folgenden: Sparkasse) eine Reihe von Kreditverträgen und veranlaßte die Eintragung von Aufbauhypotheken in Abteilung III unter laufenden Nr. 34, 36-45.

Die Klägerin ist der Ansicht, sämtliche Aufbauhypotheken seien zu löschen, weil ihnen keine wirksamen Forderungen zugrunde lägen und eine rechtmäßige Grundlage für die Eintragungen fehle. Sie behauptet, die KWV habe unbefugt die Eintragungen durch den Rat des Stadtbezirks veranlaßt. Soweit die Sparkasse Gelder ausgezahlt habe, seien diese

nicht für das Grundstück verwendet, sondern für andere Zwecke ausgegeben worden.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen der Klage hinsichtlich der Aufbauhypotheken Nr. 44 und 45 stattgegeben. Mit ihrer Revision erstrebt die Beklagte Klageabweisung in vollem Umfang. Die Klägerin verfolgt mit der Anschlußrevision ihren Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

A.

Die Revision der Beklagten ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung an das Berufungsgericht.

I.

Das Berufungsgericht hat - soweit es der Klage stattgegeben hat - u.a. ausgeführt:

Die Klägerin habe einen Anspruch aus § 894 BGB auf Löschung der unter laufenden Nr. 44 und 45 eingetragenen Aufbauhypotheken, da das Grundbuch insoweit unrichtig sei. Diese Hypotheken seien nicht wirksam entstanden, weil ihre

Eintragung nicht auf einem Antrag beruhe, der bereits vor dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland gestellt worden und im Beitrittszeitpunkt im Sinne von Art. 233 § 7 Abs. 2 EGBGB "schwebend" gewesen sei.

Der Rat des Stadtbezirks habe zwar am 17. April 1990 um Eintragung der späteren Hypothek Nr. 44 ersucht. Dieses Ersuchen habe jedoch das Liegenschaftsamt am 30. Oktober 1990 dem Bezirksamt B (im folgenden: Bezirksamt) zugeleitet und beanstandet, daß die vom Rat des Stadtbezirks angeführte Verordnung über die Lenkung des Wohnraumes vom 14. September 1967 (WLVO 1967) nicht mehr gelte, daß "Eintragungsgrundlage" vielmehr § 24 WLVO vom 16. Oktober 1985 sei, und gebeten, "das korrigierte Ersuchen unter dem ursprünglichen Ausstellungsdatum neu einzureichen". Dies sei dann durch das Bezirksamt geschehen.

Am 29. Juni oder 5. Juli 1990 habe der Rat des Stadtbezirks das Liegenschaftsamt weiter ersucht, eine Aufbauhypothek in Höhe von 22.900 Mark der DDR einzutragen. Nach einem Aktenvermerk des Liegenschaftsamts sei dieses Ersuchen am 4. Oktober 1990 "an Kollegen W , Rat des Stadtbezirks B , Abteilung Wohnungspolitik und -wirtschaft zwecks Berichtigung übergeben" worden. Daraufhin habe das Bezirksamt unter dem Datum des 5. Juli 1990 ein neues, nunmehr auf 11.450 DM lautendes Eintragungsersuchen eingereicht, das zur Eintragung der Aufbauhypothek Nr. 45 geführt habe.

Die beiden jeweils nach dem 3. Oktober 1990 verfaßten und im Liegenschaftsamt eingereichten Eintragungsersuchen

des Bezirksamts stellten keine bloße Berichtigung oder Ergänzung der früheren Eintragungsersuchen des Rates des Stadtbezirks sondern neue Eintragungsanträge dar. Das Bezirksamt sei nicht befugt gewesen, solche Anträge zu stellen, denen jegliche Rechtsgrundlage fehle. Gegen die Wirksamkeit der Hypothek Nr. 44 bestünden auch insofern Bedenken, als ihr Geldbetrag am 5. Dezember 1990 in Mark der DDR eingetragen worden sei.

II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Prüfung nicht stand.

1. Zutreffend ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß der Bestand der Aufbauhypotheken und der ihnen zugrundeliegenden Forderungen sich nach dem Recht der ehemaligen DDR richten (Art. 233 § 3 und Art. 232 § 1 EGBGB). Dem Berufungsgericht ist auch darin zu folgen, daß gemäß § 457 ZGB i.V.m. § 16 der Verordnung über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum (FinanzierungsVO) vom 28. April 1960 (GBl. I, S. 351 ff.) durch hoheitliche Anordnung des örtlich zuständigen Rats eine Kreditaufnahme zur Finanzierung von Baumaßnahmen und die Eintragung von Aufbauhypotheken ohne Mitwirkung des Eigentümers und ohne dessen Einverständnis veranlaßt werden konnten.

2. Das Berufungsgericht hat jedoch zu Unrecht die Ersuchen des Rats des Stadtbezirks auf Eintragung der Aufbau-

hypotheken Nr. 44 und 45 für unwirksam gehalten und deshalb gemeint, ihnen habe nach dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik am 3. Oktober 1990 nicht entsprochen werden können.

Gemäß Art. 233 § 7 Abs. 2 EGBGB kann ein Recht nach den am Tag vor dem Wirksamwerden des Beitritts geltenden Vorschriften nach diesem Tage noch begründet werden, wenn hierzu die Eintragung in das Grundbuch erforderlich ist und diese beim Grundbuchamt vor dem Wirksamwerden des Beitritts beantragt worden ist. Antragsmängel stehen dem nicht entgegen, wenn sie auf Zwischenbescheid des Grundbuchamts später behoben werden (vgl. Palandt/Bassenge, 53. Aufl., Art. 233 § 7 EGBGB Rdn. 1). Diese Voraussetzungen sind hinsichtlich der Aufbauhypotheken Nr. 44 und 45 erfüllt.

Dem Liegenschaftsamt lagen bei Inkrafttreten des Einigungsvertrages am 3. Oktober 1990 die vom Rat des Bezirks am 17. April und 5. Juli 1990 gestellten Eintragungsersuchen vor. Diese bis dahin nicht bearbeiteten Anträge waren gemäß Art. I Kap. III B III 1 f EinigV nach der Grundbuchverfahrensordnung der DDR (GBVO) vom 30. Dezember 1975 (GBI. I, S. 42 ff.) zu erledigen. § 8 GBVO bestimmt, daß der Antragsteller bei leicht behebbaren Mängeln seines Eintragungsantrages aufzufordern ist, diese Mängel zu beseitigen. Nachdem das Liegenschaftsamt auf solche Mängel hingewiesen und das Bezirksamt die Ersuchen in der ihm vorgegebenen Weise korrigiert hatte, stand der wirksamen Eintragung der Aufbauhypotheken nichts mehr im Wege.

a) Das Ersuchen des Rats des Stadtbezirks vom 17. April 1990 auf Eintragung der Aufbauhypothek Nr. 44

hatte das Liegenschaftsamt nur insoweit beanstandet, als darin zur Berechtigung der angeordneten Baumaßnahme und der Kreditaufnahme auf § 16 WLVO 1967 hingewiesen worden war anstatt auf § 24 der seinerzeit geltenden WLVO 1985.

Es ist schon zweifelhaft, ob es insoweit überhaupt einer Berichtigung bedurft hätte, oder ob nicht vielmehr das Liegenschaftsamt verpflichtet gewesen wäre, dem Eintragungsgesuchen ohne weiteres zu entsprechen. Denn in diesem Ersuchen des Rats des Stadtbezirks war als Rechtsgrundlage für die Eintragung der Aufbauhypothek zutreffend § 457 ZGB i.V.m. § 16 der FinanzierungsVO vom 28. April 1960 aufgeführt. Aus § 16 FinanzierungsVO ergeben sich die näheren Einzelheiten über die Rechtmäßigkeit der staatlichen Anordnung von Baumaßnahmen und Kreditaufnahmen (vgl. Senatsurteil vom 15. November 1994 - XI ZR 64/94, Urteilsabdruck S. 6), während § 24 WLVO 1985 diese Regelungen im wesentlichen nur wiederholt. Ein Eintragungshindernis dürfte im übrigen auch deshalb zu verneinen sein, weil dem Liegenschaftsamt nur die Prüfung oblag, ob der Rat als staatliches Organ durch Rechtsvorschrift ermächtigt war, den Eintragungsantrag zu stellen (§ 5 Abs. 1 GBVO), nicht aber, ob die tatsächlichen Voraussetzungen für eine Ersatzvornahme vorlagen. Selbst wenn man aber die Auffassung vertritt, daß die den hoheitlichen Maßnahmen zugrundeliegenden Rechtsvorschriften vollständig und zutreffend im Eintragungsgesuchen anzugeben waren, so handelte es sich bei dem fehlerhaften Hinweis auf die WLVO 1967 jedenfalls nur um einen offenkundigen Zitatfehler durch Verwendung eines nicht mehr aktuellen Formulars, der durch die vom Liegenschaftsamt vorgegebene Benennung der geltenden WLVO leicht zu beheben war und

keine weiteren hoheitlichen Maßnahmen durch das Bezirksamt voraussetzte.

Das Eintragungsersuchen des Rats des Stadtbezirks hat seine rechtliche Wirkung auch nicht dadurch verloren, daß dieser Antragsteller nach dem 2. Oktober 1990 nicht mehr existierte. Etwaige geringfügige Mängel von ihm gestellter Grundbuchanträge konnten - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - nach diesem Zeitpunkt vom Bezirksamt behoben werden. Auch wenn das Bezirksamt nicht Rechtsnachfolger des Rates des Stadtbezirks geworden sein mag, so hatte es jedenfalls Verwaltungsaufgaben übernommen, die im Interesse der Kontinuität der öffentlich-rechtlichen Funktionen beim Übergang hoheitlicher Befugnisse hierzu berechtigten. Dies folgt aus § 102 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 15. Mai 1990, das gemäß Art. 9 Einigungsvertrags nach dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik weiterhin gilt. Danach bleiben bestehende gesetzliche Regelungen über Aufgaben und Befugnisse der Staatsorgane in den Gemeinden und Landkreisen grundsätzlich weiterhin in Kraft, soweit sie nicht Grundsätzen und Normen dieses Gesetzes widersprechen. Die vom Liegenschaftsamt geforderte Berichtigung eines offenkundigen Zitatfehlers war an keine Voraussetzungen geknüpft, die vom Bezirksamt im Rahmen der ihm übertragenen hoheitlichen Aufgaben nicht hätten erfüllt werden dürfen.

Der Wirksamkeit der Hypothek Nr. 44 steht auch nicht entgegen, daß ihr Geldbetrag nach Bildung der Währungsunion zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der DDR am

1. Juli 1990 und nach Inkrafttreten des Einigungsvertrages am 3. Oktober 1990 in Mark der früheren DDR im Grundbuch eingetragen worden ist. Zwar hätte nach § 28 Satz 2 GBO wie nach § 7 Abs. 2 GBVO der einzutragende Geldbetrag in DM angegeben werden müssen. Hierbei handelt es sich jedoch um bloße Ordnungsvorschriften. Ein Verstoß dagegen macht die Eintragung nicht unwirksam (vgl. BGH, Urteil vom 21. Februar 1986 - VI ZR 246/84, WM 1986, 678, 679; Kuntze/Ertl, Grundbuchrecht, 4. Aufl. § 28 Rdn. 21). Unklarheiten, die diese Ordnungsvorschriften verhindern wollen, können nicht bestehen, weil in Art. 10 des Vertrages über die Schaffung einer Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der DDR vom 25. Juni 1990 der Umstellungsbetrag festgelegt ist.

b) Das Ersuchen des Rats des Stadtbezirks vom 5. Juli 1990 um Eintragung der späteren Aufbauhypothek Nr. 45 hatte das Grundbuchamt deshalb bemängelt, weil darin mit 22.900 Mark der DDR eine zu diesem Zeitpunkt nicht mehr eintragungsfähige Währungseinheit angegeben war. Auch hier ist zweifelhaft, ob es einer Antragsberichtigung bedurfte oder ob nicht vielmehr die erforderliche Umstellung auf DM im Verhältnis 2 : 1 bereits von Amts wegen vorzunehmen gewesen wäre, weil - wie ausgeführt - der Umstellungsbetrag festgelegt war und eine mehrdeutige andere Bezeichnung des Geldbetrages nicht in Betracht kam (vgl. Böringer, Besonderheiten des Liegenschaftsrechts in den neuen Bundesländern, 1993, Rdn. 823; Moser/Merdian/Flik/Schmidtbauer, Grundbuchverfahren in den neuen Bundesländern Band 1 2. Aufl. Rdn. 205). Selbst wenn man auch hier eine ausdrückliche Berichtigung für erforderlich hält (vgl. KG,

Rechtspfleger 1993, S. 16), handelte es sich jedenfalls um einen offenkundigen, leicht behebbaren Mangel, dessen Korrektur sich zwingend aus dem Gesetz ergab und deshalb ohne weiteres vom Bezirksamt veranlaßt werden konnte.

III.

Das Berufungsurteil läßt sich bei dem derzeitigen Sach- und Streitstand auch nicht auf andere als die vom Berufungsgericht genannten Gründe stützen.

Die Aufbauhypotheken wären allerdings nicht entstanden und die Verurteilung der Beklagten zur Einwilligung in die Löschung der Hypotheken im Grundbuch wäre im Ergebnis richtig, wenn die in den Kreditverträgen vereinbarten Beträge von der Sparkasse nicht ausgezahlt worden und damit keine Darlehensforderungen entstanden wären. Das folgt aus §§ 454 Abs. 1, 456 Abs. 2 ZGB, wonach die Hypothek mit der gesicherten Forderung untrennbar verbunden war und nur in der jeweiligen Höhe der Forderung bestand (vgl. Senatsurteil vom 15. November 1994 Urteilsabdruck S. 9 m.w.Nachw.). Allerdings stünde der wirksamen Entstehung der Aufbauhypotheken nicht entgegen, wenn es an einer Weigerung der Klägerin als Hauseigentümerin gefehlt haben sollte, Aufträge für die angeordnete Baumaßnahme zu erteilen und dafür erforderliche Kredite aufzunehmen, wenn ein solcher Mangel der Voraussetzungen des § 16 der Finanzierungsverordnung für die Sparkasse, die vom Rat des Stadtbezirks zur Kreditgewährung herangezogen wurde, nicht unzweifelhaft erkennbar war (vgl. Senatsurteil S. 8).

Im vorliegenden Fall ist zwischen den Parteien umstritten, ob die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die in den Kreditverträgen vereinbarten Darlehen ausgezahlt hat. Das Berufungsurteil hat hierzu - von seinem Ausgangspunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen getroffen. Das angefochtene Urteil mußte daher aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

B.

Die Annahme der unselbständigen Anschlußrevision der Klägerin war abzulehnen. Sie hat weder Aussicht auf Erfolg noch - nach dem Urteil des Senats vom 15. November 1994 - XI ZR 64/94 - grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Prozeßrechtliche Bedenken gegen die Ablehnung der Annahme der Anschlußrevision bestehen nicht. Die Entscheidung muß

nicht in einem vorgeschalteten Beschlußverfahren getroffen werden. Sie kann auch nach mündlicher Verhandlung durch Urteil ausgesprochen werden (vgl. Senatsurteil vom 29. September 1992 - XI ZR 265/91, WM 1992, 1849, 1850, m.w. Nachw.).

Schimansky

Dr. Siol

Dr. Bungeroth

Nobbe

Dr. van Gelder