

4. BGB § 880 Abs. 2 Satz 2; GBO §§ 18, 19 (*Grundbuchverfahrensrechtliche Mitwirkung des Eigentümers beim Rangrücktritt einer Grundschild*)

1. Eintragungsvoraussetzung für den Rangrücktritt einer Grundschild ist die Eintragungsbewilligung, nicht die sachlich-rechtliche Zustimmung des Eigentümers. Verlangt die Zwischenverfügung „die Eigentümerzustimmung gemäß § 880 Abs. 2 BGB“, so ist sie dahin auszulegen, daß die Eintragungsbewilligung gemäß § 19 GBO verlangt wird (Aufgabe von BayObLG NJW-RR 1988, 460 [= DNotZ 1988, 585]).

2. Die Zustimmung (Bewilligung) des Eigentümers zur Freistellung einer verkauften Teilfläche von einer Grundschild kann in der Regel nicht dahin ausgelegt werden, daß damit auch die Bewilligung des Rangrücktritts der Grundschild hinter die zugunsten des Käufers einzutragende Auflassungsvormerkung erklärt ist.

BayObLG, Beschluß vom 23.3.1989 — BReg. 2 Z 32/89 — mitgeteilt von *Johann Demharter*, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

Die Beteiligten zu 1 verkaufte zu notarieller Urkunde vom 13.4.1988 eine noch zu vermessende Teilfläche eines Grundstücks an die Beteiligte zu 2. Sie bewilligte in der Urkunde auch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Die Vormerkung wurde am 30.8.1988 in das Grundbuch eingetragen. Das Grundstück ist mit zwei Grundschilden zugunsten der Beteiligten zu 3 belastet. In Abschnitt B V der genannten Urkunde heißt es:

„Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang, sowie für die Freiheit von eingetragenen und nicht ausdrücklich übernommenen Belastungen. Er hat den Vertragsbesitz unverzüglich von allen wegzufertigenden Belastungen freizustellen. Allen dazu notwendigen Erklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt und bewilligt, den Vertragsbesitz frei von Rechten eines Vertragsteils umzuschreiben.“

In Abschnitt B IX ist bestimmt:

„Die Angestellten des Notars werden einzeln, befreit von gesetzlichen Beschränkungen und über den Tod der Vertragsteile hinaus bevollmächtigt, zum Grundbuchvollzug erforderliche Änderungen oder Ergänzungen zu erklären.“

Mit Erklärung vom 27.4.1988 gab die Beteiligte zu 3 die verkaufte Teilfläche von den beiden Grundschilden frei und trat außerdem mit ihnen hinter die zugunsten der Beteiligten zu 2 zur Eintragung gelangende Auflassungsvormerkung zurück; sie bewilligte und beantragte, die Pfandfreigabe mit Eigentumsumschreibung auf den Erwerber und den Rangrücktritt in das Grundbuch einzutragen.

Das Grundbuchamt hat den vom Notar vorgelegten Antrag auf Vollzug des Rangrücktritts mit Zwischenverfügung vom 20.9.1988 beanstandet, da die Eigentümerzustimmung gemäß § 880 Abs. 2 Satz 2 BGB in der Form des § 29 GBO fehle.

Daraufhin hat der Notar am 28.9.1988 unter Bezugnahme auf die Vollmacht in Abschnitt B IX der Urkunde vom 13.4.1988 eine beglaubigte Zustimmungserklärung zum Rangrücktritt einer seiner Angestellten eingereicht.

Mit weiterer Zwischenverfügung vom 3.11.1988 hat das Grundbuchamt ausgeführt, daß die Notariatsangestellte nicht bevollmächtigt sei, die Zustimmungserklärung abzugeben und hat darauf bestanden, daß die Zustimmungserklärung der Grundstückseigentümerin vorzulegen sei.

Daraufhin ging beim Amtsgericht eine vom Notar unterzeichnete Erinnerung ein. Das Landgericht hat die Beschwerde zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die weitere Beschwerde.

Aus den Gründen:

1. ...

2. Die weitere Beschwerde ist nicht begründet.

a) Das Landgericht hat ausgeführt:

Zum Rangrücktritt einer Grundschild sei gemäß § 880 Abs. 2 Satz 2 BGB die Zustimmung des Grundstückseigen-

tümers erforderlich. Diese Zustimmung habe hier nicht wirksam durch die Notariatsangestellte erklärt werden können. Die Urkunde vom 13.4.1988 enthalte zwar die Zustimmung des Verkäufers zur Lastenfreistellung, nicht aber die davon zu unterscheidende Zustimmung zum Rangrücktritt. Da die sich aus der Urkunde vom 13.4.1988 ergebende Vollmacht der Notariatsangestellten nur dazu berechtige, zum Grundbuchvollzug erforderliche Änderungen oder Ergänzungen erklären zu können, sei die Zustimmung zum Rangrücktritt von der Vollmacht nicht umfaßt.

b) Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

aa) Die Zwischenverfügung verlangt die Beibringung der Eigentümerzustimmung gemäß § 880 Abs. 2 Satz 2 BGB. Die Eintragung des Rangrücktritts darf allerdings nicht von der sachlich-rechtlichen Zustimmung im Sinne des § 880 Abs. 2 Satz 2 BGB abhängig gemacht werden. Erforderlich ist vielmehr die Eintragungsbewilligung des Grundstückseigentümers im Sinn des § 19 GBO. Der Senat legt die Zwischenverfügung jedoch so aus, daß nicht die sachlich-rechtliche Zustimmung, sondern die nach § 19 GBO erforderliche Bewilligung verlangt wird. Die Vorinstanzen haben sich, ersichtlich davon ausgehend, daß die Bewilligung in der Regel in der Zustimmung nach § 880 Abs. 2 Satz 2 BGB enthalten ist (*Palandt/Bassenge* BGB 48. Aufl. § 880 Anm. 2 b und c), mit dem Begriff „Zustimmung“ einer ungenauen Ausdrucksweise für das tatsächlich Gewollte, die Eintragungsbewilligung, bedient, die aber das Gewollte noch hinreichend zum Ausdruck bringt. Soweit der Senat früher anders entschieden hat (BayObLG NJW-RR 1988, 460 [= DNotZ 1988, 585]), hält er daran nicht fest.

bb) Der vorgelegten Urkunde (Abschnitt B V) kann die zur Eintragung des Rangrücktritts erforderliche Bewilligung der Grundstückseigentümerin nicht entnommen werden.

Das Landgericht hat die genannte Vertragsbestimmung gewürdigt und darin keine Anhaltspunkte dafür gefunden, daß sie die erforderliche Zustimmung (Bewilligung) zum Rangrücktritt enthält.

Es braucht nicht entschieden zu werden, ob diese Auslegung durch den Tatrichter nur auf Rechtsfehler überprüft werden darf (vgl. Senatsbeschluß vom 5.10.1988 BReg. 2 Z 11/88 m. w. Nachw.). Denn sowohl bei selbständiger Auslegung der Erklärungen durch den Senat wie auch bei Zugrundelegung der Ansicht von der eingeschränkten Überprüfbarkeit der Auslegung kommt der Senat zu demselben Ergebnis wie das Landgericht.

Für die Auslegung von Grundbucheklärungen gilt der Grundsatz, daß auf deren Wortlaut und Sinn abzustellen ist, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt (BGHZ 59, 205/209; BayObLGZ 1984, 155/158 [= MittBayNot 1984, 186]). Die Auslegung muß im Hinblick auf die Anforderungen des Grundbuchverkehrs an Klarheit und Bestimmtheit des objektiven Inhalts einer Grundbucheklärung zu einem dieser Bestimmtheit entsprechenden eindeutigen Ergebnis führen (BayObLGZ a. a. O.). Diese Auslegungsgrundsätze gelten auch für die Feststellung, ob überhaupt eine Grundbucheklärung vorliegt (*Horber/Demharter* § 19 Anm. 8 b).

In Abschnitt B V der Urkunde vom 13.4.1988 hat sich der Verkäufer verpflichtet, den Vertragsbesitz unverzüglich von allen wegzufertigenden Belastungen freizustellen. Allen

dazu notwendigen Erklärungen hat er mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt und bewilligt, den Vertragsbesitz frei von Rechten eines Vertragsteils umzuschreiben.

Die Bewilligung, den Vertragsbesitz frei von Rechten eines Vertragsteils umzuschreiben, ist für den vorliegenden Fall, in dem es nicht um die Rechte der Vertragsteile, sondern um Rechte der Beteiligten zu 3 geht, ohne Belang.

Ob in der Erklärung des Beteiligten zu 1, er stimme allen zur Freistellung der Teilfläche von Belastungen notwendigen Erklärungen mit dem Antrag auf Vollzug zu, zugleich die im Ergebnis entbehrliche Eintragungsbewilligung für die Löschung der Grundschulden liegt, kann dahingestellt bleiben.

Jedenfalls kann unter Anwendung der oben genannten Rechtsgrundsätze nicht davon ausgegangen werden, daß die Bewilligung zur Löschung eines Grundpfandrechts die Bewilligung zur Eintragung eines Rangrücktritts enthält, da das Erlöschen der Grundschuld an einem abgeschriebenen Trennstück eines Grundstücks (Pfandfreigabe, §§ 1192, 1175 Abs. 1 Satz 2 BGB) etwas anderes ist als die nachträgliche Rangänderung zwischen bestehenden Grundstücksrechten (vgl. *Haegeler/Schöner/Stöber* Grundbuchrecht 8. Aufl. Rdnr. 2562).

Ob bei der Veräußerung von unvermessenen Teilflächen, die mit der Verpflichtung des Veräußerers zur unverzüglichen Lastenfreistellung verbunden ist, der Rangrücktritt von Grundschulden hinter die Auflassungsvormerkung des Erwerbers zur Zwischenabsicherung des Erwerbers bezüglich wegzufertigender Belastungen notwendig ist, bedarf keiner Erörterung. Jedenfalls läßt die hier maßgebliche Erklärung die Bewilligung des Eigentümers zum Rangrücktritt der Grundschulden nicht mit der erforderlichen Bestimmtheit erkennen (vgl. BayObLG Rpfleger 1985, 288 und BayObLG NJW-RR 1988, 460). Es handelt sich vielmehr bei dieser Erklärung um eine allgemein gehaltene, pauschale Zustimmung/Bewilligung zu Gläubigererklärungen, die nur die Lastenfreistellung betreffen.

cc) Zutreffend gehen die Vorinstanzen davon aus, daß die Zustimmungserklärung (Bewilligung) der Notariatsangestellten vom 23.9.1988 zum Rangrücktritt von der Vollmacht nach Abschnitt B IX der Urkunde vom 13.4.1988 nicht gedeckt ist. Nach der dort getroffenen Regelung werden die Angestellten des Notars bevollmächtigt, zum Grundbuchvollzug erforderliche Änderungen oder Ergänzungen zu erklären. Die Bewilligung der Eintragung eines Rangrücktritts ist aber keine zum grundbuchmäßigen Vollzug der Urkunde vom 13.4.1988 erforderliche Erklärung, da, wie sich in entsprechender Anwendung der obigen Ausführungen ergibt, der Kaufvertrag eine materiell-rechtliche Zustimmungserklärung des Grundstücksveräußerers zum Rangrücktritt nicht enthält.

5. Gesetz, das Unschädlichkeitszeugnis betreffend vom 15.6.1898 (*Kein Unschädlichkeitszeugnis bei Abschreibung einer Teilfläche ohne Eigentümerwechsel*)

Die Anwendung des UnschG kommt nicht in Betracht, wenn ein Eigentümer von einem Grundstück eine Teilfläche lastenfrei abschreiben lassen will, um sie einem anderen Grundstück in seinem Eigentum zuschreiben zu lassen.

BayObLG, Beschluß vom 7.6.1989 — BReg. 2 Z 10/89 — mitgeteilt von *Johannes Demharter*, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

Die Beteiligte ist im Grundbuch als Eigentümerin mehrerer Grundstücke eingetragen, darunter auch der Grundstücke Flst. 186/11, Flst. 186/12 zu 1258 m² und Flst. 186/2 zu 3332 m². Zur Durchführung von Straßenumbauten der Gemeinde G. schlossen die Beteiligte und die Gemeinde 1986 einen notariellen Tauschvertrag, nach dem aus dem Grundstück Flst. 186/12 ein Teilstück von 1241 m² in das Eigentum der Gemeinde übergehen und zusammen mit einem Teilstück von 130 m² aus einem Grundstück der Gemeinde das neue Grundstück Flst. 186/12 bilden sollte. Ein weiteres Trennstück von 6 m² aus dem alten Grundstück Flst. 186/12 sollte zusammen mit einem Trennstück von 184 m² aus dem Grundstück Flst. 186/2 ebenfalls in das Eigentum der Gemeinde übergehen und das Grundstück Flst. 186/55 werden. Die Beteiligte sollte von der Gemeinde Trennstücke von insgesamt 222 m² aus deren Eigentum erhalten.

Die von dem Tauschvertrag nicht betroffene Restfläche von 11 m² aus dem alten Grundstück Flst. 186/12 ist gemäß einem Veränderungsnachweis in Trennstücke zu 3 m², 2 m² und 6 m² zerlegt worden.

In einem Nachtrag von 1988 zum Tauschvertrag von 1986 hat die Beteiligte u. a. erklärt, daß das Trennstück von 2 m² aus dem alten Grundstück Flst. 186/12 einer am Grundstück Flst. 186/11 eingetragenen Buchgrundschuld als weiteres Pfand unterstellt werden soll. Nach einem Veränderungsnachweis soll dieses Trennstück dem Grundstück Flst. 186/11 zugeschrieben werden.

Nachdem das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung die „Vereinigung“ des Trennstücks von 2 m² aus dem alten Grundstück Flst. 186/12 mit dem Grundstück Flst. 186/11 von Pfandfreigabeerklärungen für die auf dem alten Grundstück Flst. 186/12 eingetragenen Grundpfandrechte abhängig gemacht hatte, hatte die Beteiligte beim Amtsgericht die Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses für die Abtrennung von 2 m² aus dem alten Grundstück Flst. 186/12 beantragt.

Das Amtsgericht hat diesen Antrag abgewiesen. Die Beschwerde der Beteiligten dagegen hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der weiteren Beschwerde verfolgt die Beteiligte ihren Antrag auf Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses weiter.

Aus den Gründen:

Die nach §§ 27, 29 Abs. 1 FGG zulässige weitere Beschwerde (vgl. BayObLGZ 1988, 1 [= MittBayNot 1988, 75]) der Beteiligten ist unbegründet.

1. ...

2. Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung stand:

a) Art. 1 Satz 1 UnschG, auf dessen Auslegung es hier allein ankommt, lautet: „Wird eine Teilfläche eines Grundstücks, das mit Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten belastet ist, veräußert, so wird das Trennstück ohne Einwilligung der Berechtigten von den Belastungen frei, wenn von dem Amtsgericht, bei welchem das Grundbuch für das Grundstück geführt wird, festgestellt ist, daß die Veräußerung für die Berechtigten unschädlich ist.“

Diese Regelung des UnschG geht auf den Vorbehalt in Art. 120 EGBGB zurück (*Kaisenberg*, Gesetz, das Unschädlichkeitszeugnis betreffend, 1899, Einleitung S. 3/4). Art. 120 EGBGB läßt unberührt landesgesetzliche „Vorschriften, nach welchen im Falle der Veräußerung eines Teiles eines Grundstücks dieser Teil von den Belastungen des Grundstücks befreit wird, wenn von der zuständigen Behörde festgestellt wird, daß die Rechtsänderung für die Berechtigten unschädlich ist.“

b) Die Formulierung in Art. 120 EGBGB läßt eindeutig erkennen, daß nur für den Teil eines Grundstücks ein Unschädlichkeitszeugnis erteilt werden kann, der an einen Dritten veräußert wird. Das ist nach dem Wortlaut der Bestimmung der zu veräußernde Teil und nicht etwa der beim bisherigen Eigentümer verbleibende. Auch wenn Art. 1 Satz 1 UnschG