



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

XI ZR 14/99

Verkündet am:  
14. März 2000  
Weber,  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ:                   nein

-----  
  
BGB §§ 894, 1191

Durch die Eintragung einer Grundschuld für einen anderen als den wahren Berechtigten wird der Grundstückseigentümer nicht in seinen Rechten beeinträchtigt.

BGH, Urteil vom 14. März 2000 - XI ZR 14/99 - OLG Jena  
LG Gera

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. März 2000 durch den Vorsitzenden Richter Nobbe und die Richter Dr. Schramm, Dr. Siol, Dr. Bungereoth und Dr. Müller

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten zu 1) wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena vom 8. Dezember 1998 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es zum Nachteil der Beklagten zu 1) ergangen ist.

Das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Gera vom 20. Februar 1998 wird insoweit abgeändert.

Die Klage gegen die Beklagte zu 1), der Löschung der im Grundbuch von S. eingetragenen Grundschulden zuzustimmen, wird abgewiesen.

Die Anschlußrevision der Klägerin wird nicht angenommen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von den Beklagten die Zustimmung zur Löschung von zwei Grundschulden in Höhe von je 500.000 DM, die zugunsten der Beklagten zu 1) auf mehreren Grundstücken der Klägerin im Grundbuch eingetragen sind.

Im Jahre 1993 verkaufte die Klägerin die vorgenannten Grundstücke und erteilte der Grundstückskäuferin, die nicht im Grundbuch eingetragen wurde, eine Belastungsvollmacht. Unter Inanspruchnahme dieser Vollmacht bestellte die Grundstückskäuferin die beiden streitigen Briefgrundschulden für die Beklagte zu 1). Diese trat die Grundschulden im Zusammenhang mit einem Zwischenkredit, den die Beklagte zu 2) der Grundstückskäuferin gewährte, als Sicherheit an die Beklagte zu 2) ab, verwaltete die Grundschulden aber treuhänderisch weiter.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Bestellung der Grundschulden sei unwirksam, da die Grundstückskäuferin die Belastungsvollmacht überschritten habe. Die Beklagte zu 2) habe die Grundschulden nicht gutgläubig erworben.

Das Landgericht hat der Klage, die Beklagten zu verurteilen, der Löschung der streitigen Grundschulden zuzustimmen, stattgegeben. Die Berufung der Beklagten zu 1) ist erfolglos geblieben. Auf die Berufung der Beklagten zu 2) hat das Oberlandesgericht die Klage gegen sie abgewiesen. Von den Revisionen der Klägerin und der Beklagten zu 1) hat der erkennende Senat nur die der Beklagten zu 1) angenommen. Mit ihr verfolgt sie ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin macht im Wege der unselbständigen Anschlußrevision geltend, das Be-

rufungsgericht habe bewußt nicht über ihren hilfsweise gestellten Feststellungsantrag entschieden, daß die Beklagte zu 1) ihr sämtliche aus dem gutgläubigen Erwerb der Grundschulden durch die Beklagte zu 2) entstandenen und künftig entstehenden Schäden zu ersetzen habe.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision der Beklagten zu 1) ist begründet. Sie führt zur teilweisen Aufhebung des Berufungsurteils und zur Abweisung des in erster Linie gestellten Klageantrags.

1. Das Berufungsgericht hat zur Begründung im wesentlichen ausgeführt: Die Beklagte zu 1) sei verpflichtet, der Löschung der beiden streitigen Grundschulden zuzustimmen, weil diese wegen fehlender Bevollmächtigung des für die Grundstückskäuferin handelnden Vertreters nicht wirksam entstanden seien. Die Beklagte zu 1) könne sich auch nicht auf den Gutgläubenschutz des Grundbuches nach § 892 Abs. 1 BGB berufen. Bei Beurkundung der Grundschulden unter Mitwirkung der Grundstückskäuferin als angeblicher Vertreterin der Klägerin sei diese als Eigentümerin und damit Verfügungsberechtigte eingetragen gewesen. Der gute Glaube an die von der Klägerin abgeleitete Verfügungsbefugnis und Vertretungsmacht der Grundstückskäuferin sei jedoch nicht geschützt.

2. Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

a) Zutreffend ist allerdings die Ansicht des Berufungsgerichts, die Beklagte zu 1) habe die Grundschulden nicht erworben. Auch die Beklagte zu 1) erhebt insoweit keine Einwendungen. Die Eintragung der Beklagten zu 1) im Grundbuch als Grundschuldgläubigerin ist somit unrichtig, da sie mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklang steht.

b) Trotzdem steht der Klägerin als Grundstückseigentümerin gegen die Beklagte zu 1) ein Anspruch auf Zustimmung zur Löschung der Grundschulden nach § 894 Abs. 1 BGB nicht zu, da ihr Recht durch die unrichtige Eintragung nicht beeinträchtigt wird. Einen Berichtigungsanspruch hat nur der wirkliche Rechtsinhaber. Das ist hier die Beklagte zu 2), die die Grundschulden gutgläubig erworben hat. Nur sie als wahre Grundschuldgläubigerin, nicht aber die Klägerin, wird dadurch, daß die Grundschulden für die Beklagte zu 1) eingetragen sind, in ihrer Rechtsstellung beeinträchtigt (vgl. RG HRR 1930 Nr. 1615; Staudinger/Gursky, BGB 13. Bearb. § 894 Rdn. 60; MünchKomm/Wacke, 3. Aufl. § 894 BGB Rdn. 15; Soergel/Stürner, BGB 12. Aufl. § 894 Rdn. 17; Palandt/Bassenge, BGB 59. Aufl. § 894 Rdn. 6).

Abgesehen davon scheidet ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte zu 1) auf Zustimmung zur Löschung der Grundschulden, den das Berufungsgericht der Klägerin zuerkannt hat, auch deshalb aus, weil die Grundschulden, wie das Berufungsgericht selbst ausgeführt hat, für die Beklagte zu 2) rechtswirksam bestehen.

c) Die Klage der Klägerin gegen die Beklagte zu 1) war daher, was den Löschantrag angeht, abzuweisen.

Die Annahme der unselbständigen Anschlußrevision der Klägerin war abzulehnen. Sie hat weder Aussicht auf Erfolg noch grundsätzliche Bedeutung (§ 554b ZPO). Dem Berufungsurteil ist nicht zu entnehmen, daß das Berufungsgericht über den im Urteil des Landgerichts unter 6. aufgeführten Hilfsantrag bewußt nicht entschieden hat.

Prozeßrechtliche Bedenken gegen die Ablehnung der Annahme der Anschlußrevision durch Urteil nach mündlicher Verhandlung bestehen nicht (BGH, Urteile vom 29. September 1992 - XI ZR 265/91, NJW 1992, 3225, 3227 und vom 17. Mai 1994 - IX ZR 232/93, NJW 1994, 1770, 1791). Die Entscheidung muß nicht in einem vorgeschalteten Beschlußverfahren getroffen werden.

Nobbe

Dr. Schramm

Dr. Siol

Dr. Bungereoth

Dr. Müller