

B e s c h l u s s .

In der Grundstückssache betreffend die Grundstücke :

- 1) 1 Hausgrundstück, gelegen in der Rüsterstrasse Nr. 1,  
Bezirk 10 Band 10 Blatt 500;
- 2) 1 Trümmergrundstück, gelegen in der Brentanostrasse 14,  
Bezirk 10 Band 3 Blatt 115;
- 3) 1 Hausgrundstück, gelegen am Baseler Platz Nr. 1  
Bezirk 15 Band 3 Blatt 82;
- 4) 1 Hausgrundstück, gelegen in der Hirschhornstrasse 13,  
Bezirk Oberrad Band 29 Blatt 1219;
- 5) 1 Trümmergrundstück gelegen in der Liebigstrasse 27c,  
Bezirk 18 Band 15 Blatt 574

wird der Antrag der Stiftung "Fundacion Carlos Faust", Sitz in Blanes bei Barcelona (Spanien), vertreten durch deren Präsidenten Herrn Alberto Moser, Barcelona, ~~Gam~~ Camélias 30, auf Eintragung als Eigentümerin der vorstehenden Grundstücke in das Grundbuch von Frankfurt am Main, als unbegründet zurückgewiesen.

G r ü n d e .

Die Antragstellerin ist laut dem vor dem Notar des illustren Kollegiums zu Barcelona Dr. José Mauri Serra mit dem Amtssitz in Blanes, Spanien, beurkundeten Schenkungsvertrag Nr. 171 vom 14.3.1951 am 1. 2. 1951 mittels der von dem genannten Notar ausgefertigten Gründungsurkunde als Stiftung ins Leben gerufen worden. Nach den Gründungsbestimmungen besitzt diese Stiftung die gesetzliche Handlungsfähigkeit, um Verträge abzuschliessen, Verpflichtungen einzugehen, Vermögenswerte zu erwerben, auch solche durch unentgeltliche Zuwendungen, und im allgemeinen über alle Arten von Vermögenswerten, einschliesslich Liegenschaften, zu verfügen.

Zwischen der Ast und dem am 24. 4. 1952 verstorbenen Kaufmann Carlos Faust, geb. am 10. 9. 1874 in Hadamar Kreis Limburg, ledig, deutscher Staatsangehörigkeit, genannt Carlos Faust Schmidt, wohnhaft in Blanes, Spanien, Botschafter Garten " Marimurtra ", wurde der oben angeführte Schenkungsvertrag geschlossen. Gegenstand der Schenkung waren unter anderem "die in Deutschland, in der Stadt Frankfurt am Main befindlichen Liegenschaften, bestehend aus drei Häusern und zwei Grundstücken". Nach dem Inhalt des Vertrages ist die Stiftung, welche die Schenkung erwirbt, berechtigt, alle diejenigen Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um die Daten betreffs der geschenkten Vermögenswerte zu vervollständigen, einschliesslich derer, welche erforderlich sind, um zur gegebenen Zeit die Eintragung der Liegenschaften in das Grundbuch durchzuführen.

Der Schenkungsvertrag nebst Übersetzung wurde vom Generalkonsul der Bundesrepublik Deutschland in Barcelona am 15. 10. 1955 legalisiert.

Der

Der Antrag der ASt. vom 18. 10. 1955 auf Eintragung der Stiftung als Eigentümerin der in der Beschlussformel genannten Grundstücke in das Grundbuch von Frankfurt am Main ist zulässig; ~~w~~ er ist jedoch nach den Vorschriften der §§ 873, 925 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, §§ 20, 29 der Grundbuchordnung sachlich nicht begründet. Es kann hier dahingestellt bleiben, ob die in dem Schenkungsvertrag abgegebenen Erklärungen inhaltlich eine Einigung über den Eigentumsübergang darstellen. Eine wirksame Auflassung ist jedenfalls deshalb nicht entstanden, weil diese Erklärungen nicht vor einer zuständigen Stelle abgegeben worden sind. Gemäss § 925 BGB muss die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 BGB erforderliche Einigung des Veräusserers und des Erwerbers (Auflassung) bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt ~~w~~ werden. Zur Entgegennahme der Auflassung sind, unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen das Grundbuchamt, jedes Amtsgericht und jeder Notar zuständig. Als Notar im Sinne dieser Vorschrift ist jedoch nur ein deutscher Notar anzusehen (Vgl. Güthe-TriebeL, Grundbuchordnung für das Deutsche Reich, 6. Auflage 1936, § 20 Anm. 34; Verordnung vom 11. 5. 1934 - RGBl. I 378). Dem materialrechtlichen Erfordernis der Erklärung der Auflassung vor einer zuständigen Stelle ist auch nicht etwa dadurch Genüge geleistet, dass die abgegebenen Erklärungen durch den Vermerk des Generalkonsuls der Bundesrepublik Deutschland in Barcelona vom 15. 10. 1955 legalisiert worden sind. Denn die Legalisation bezweckt lediglich die Feststellung, dass gegen die Echtheit der Unterschrift der ausstellenden Behörde und deren Befugnis zur Beurkundung im allgemeinen keine Bedenken vorliegen (KGJ 21 A 102). Sie erstreckt sich jedoch nicht auf den materiellen Inhalt der Urkunde. Fehlt auch die Berufung der Antragstellerin auf Art. 11 Abs. 1 Satz 2 EGBGB, wonach hinsichtlich der Form eines Rechtsgeschäfts hilfsweise die Beobachtung der Gesetze des Ortes genügt, an dem das Rechtsgeschäft vorgenommen wird. Denn das Erfordernis der Erklärung der Auflassung vor einer zuständigen Stelle ist ein materiellrechtlicher Bestandteil der Grundstücksübergabe. Aber selbst wenn müsste, vermag die Berufung auf Art. 11 EGBGB nicht durchzugreifen. Denn Absatz 2 dieser Vorschrift bestimmt ausdrücklich, dass die Vorschrift des Absatz 1 Satz 2 keine Anwendung auf sachenrechtliche Rechtsgeschäfte findet. Die Form der Auflassung bestimmt sich also gemäss Art. 11 Abs. 1 S. 1 nach den Gesetzen, welche für das den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bildende Rechtsverhältnis massgebend sind. Die Rechtsverhältnisse an Sachen im zwischenstaatlichen Privatrecht richten sich nach dem Recht des Ortes, wo die Sache sich befindet. Grundstücke unterliegen demnach dem Liegenschaftsrecht des Raumes, in dem sie liegen. Vgl. Entscheidungen des Reichsgerichts Bd. 149 S. 93. Für die Auflassung der in Deutschland belegenen Grundstücke ist also sowohl materiell- als auch formell- rechtlich allein das deutsche Recht massgebend.

Somit sind die gesetzlichen Voraussetzungen der Auflassung nicht erfüllt. Gemäss § 20 der Grundbuchordnung darf im Falle der Auflassung eines Grundstücks die Eintragung nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teiles erklärt ist. Das bedeutet, dass die Einigung so erklärt sein muss, wie das materielle Recht ( § 925 BGB ) es erfordert; nämlich vor einer zuständigen Stelle (Vgl. Güthe-TriebeL a.a.O. § 20 Anm. 29). Da dieses Erfordernis nicht gegeben ist, darf die beantragte Eintragung im Grundbuch nicht erfolgen.

Es war daher wie geschehen zu beschliessen

Frankfurt

Frankfurt am Main, den 30. November 1955  
Amtsgericht, Abteilung 62  
gez. Hoffmann, Amtsgerichtsrat

Ausgefertigt :

Frankfurt (Main), den 5. Dezember 1955

*Milfahn*

Justizangestellte  
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle  
des Amtsgerichts, Abteilung 62

