

**21. Zum Begriff des „Öffentlichen Glaubens des Grundbuchs“
im Sinne von § 20 des Aufwertungsgegesetzes.**

V. Zivilsenat. Urtr. v. 9. Februar 1927 i. S. B. u. Gen. (Rl.)
w. L. (Bekl.). V 173/26.

- I. Landgericht Oels.
II. Oberlandesgericht Breslau.

Der Kupferschmiedemeister S. in B. war Eigentümer eines im Grundbuch von B. eingetragenen Grundstücks. Auf diesem Grundstück war in Abteilung III seit dem 19. Mai 1914 für den Erblasser der Kläger E. B. eine Hypothek von 18000 M eingetragen. S. verkaufte das Grundstück durch notariellen Kaufvertrag vom 28. November 1922 an die Beklagte und verpflichtete sich, diese Hypothek nebst anderen (im Gesamtbetrag von 37000 M) bis zur Auflassung löschen zu lassen. S. hat die Hypothek von 18000 M am 2. Januar 1923 in Papiermark an die Kläger zurückgezahlt. Diese haben entweder am 20. März oder schon im Februar 1923 lösungsfähige Quittung erteilt und den Hypothekenbrief zurückgegeben. Der Antrag auf Eintragung der Beklagten als Eigentümerin ist am 27. März 1923 gestellt, die Hypothek am 9. April 1923 gelöscht worden. Am letzteren Tag wurde die Beklagte als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Die Kläger verlangten im ersten Rechtszug Beurteilung der Beklagten zur Bewilligung der Wiedereintragung der Hypothek in Höhe des Aufwertungsbetrags von 25 v. S. des Goldmarkbetrags. Das Landgericht erkannte nach diesem Antrag. In der Berufungsinstanz haben die Kläger hilfsweise um Feststellung, daß eine Rückwirkung stattfinde. Das Berufungsgericht wies die Klage ab. Die Revision der Kläger wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

Das Berufungsgericht hat den Hauptanspruch mit der Begründung abgewiesen, daß der Wiedereintragung das in § 16 AufwG. geregelte Verfahren vor der Aufwertungsstelle vorauszugehen habe, das noch nicht erledigt sei. Hierauf allein läßt sich jedoch die Abweisung des Hauptanspruchs nicht gründen.

Denn der bloße Umstand, daß jenes Verfahren noch nicht erledigt ist, kann nicht zur endgültigen Abweisung führen, wie sie das Berufungsgericht ausgesprochen hat. Vielmehr muß in solchen Fällen die Erledigung durch die Aufwertungsstelle abgewartet und das Verfahren gegebenenfalls gemäß § 148 ZPO. von Amts wegen oder, bei Streit über die Höhe der Aufwertung, nach § 77 AufwG. auf Antrag ausgesetzt werden. Der Verstoß ist jedoch hier nicht schädlich, weil das Berufungsgericht mit Recht der Ansicht ist, daß im vorliegenden Fall eine Aufwertung der Hypothek kraft Rückwirkung und eine Wiedereintragung mit Rücksicht auf die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nach § 20 AufwG. nicht in Frage komme. Dieser Rechtsgrund, mit dem das Berufungsgericht den Hilfsantrag auf Feststellung des Nichtstattfindens einer Rückwirkung ablehnt, deckt auch die endgültige Abweisung des Hauptanspruchs.

Das Berufungsgericht führt weiter aus: Der Hilfsantrag auf Feststellung, daß eine Rückwirkung stattfinde, sei deshalb unbegründet, weil der Aufwertung der Hypothek kraft Rückwirkung die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs entgegenstünden. Nach § 20 Abs. 2 AufwG. seien die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs auch dann anzuwenden, wenn in dem in § 892 Abs. 2 BGB. bestimmten Zeitpunkt eine Löschungsbevilligung oder löschungsfähige Quittung bereits erteilt sei oder gleichzeitig erteilt werde. Diese Voraussetzung sei hier gegeben. Der Antrag auf Eintragung der Beklagten als Eigentümerin des Grundstücks sei am 27. März 1923 gestellt, die löschungsfähige Quittung hätten die Kläger bereits im Februar 1923 erteilt. Die auf Grund dieser Quittung erfolgte Löschung der Hypothek gelte daher zugunsten der Beklagten als richtig, es sei denn, sie habe gewußt, daß durch die Löschung das Grundbuch unrichtig würde. Dieses Wissen sei nicht zu folgern aus der Kenntnis der Ehefrau, daß ihr Rechtsvorgänger G. an die Kläger nur den Nennbetrag der Hypothek in Papiermark gezahlt hatte. Daß eine auf Grund einer Zahlung des Nennbetrags erteilte löschungsfähige Quittung keine geeignete Grundlage für die Löschung der Hypothek darstelle, habe sich erst viel später als Rechtsansicht durchgesetzt. Im Frühjahr 1923 habe man jedenfalls eine löschungsfähige Quittung für eine geeignete Löschungs-

grundlage gehalten, durch die das Grundbuch nicht unrichtig werde, und man könne, wie das Reichsgericht im Beschluß vom 13. März 1925 (RGZ. Bd. 110 S. 87) ausgeführt habe, wegen dieser Ansicht niemand einen Vorwurf machen. Der Rechtsirrtum, in dem sich die Beklagte über die Bedeutung der löschungsfähigen Quittung befunden habe, schließe ihren guten Glauben über die Richtigkeit des Grundbuchs nicht aus. Denn zum Ausschluß des guten Glaubens sei das Bewußtsein des Erwerbers erforderlich, daß durch die Löschung der Hypothek auf Grund einer nach Zahlung des Kapitals in Papiermark erteilten löschungsfähigen Quittung das Grundbuch unrichtig werde. Erforderlich sei die Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs hinsichtlich der gelöschten Hypothek; die Kenntnis von Tatsachen, welche die Unrichtigkeit bewirkten, genüge nicht. Danach finde eine Aufwertung der Hypothek nicht statt.

Zu Unrecht erhebt die Revision diesen Ausführungen gegenüber die Rüge einer Verletzung des materiellen Rechts, insbesondere der §§ 242, 892 BGB. und der §§ 16, 20 AufwG.

Unstreitig hat der frühere Grundstücksbesitzer S. am 2. Januar 1923 das Hypothekenskapital in Papiermark an die Kläger gezahlt. Es würde daher an sich eine Aufwertung der Hypothek kraft Rückwirkung nach § 16 AufwG. einzutreten haben. Ist aber, wie hier, die Hypothek im Grundbuch schon gelöscht worden, so findet ihre Wiedereintragung und damit auch eine Aufwertung kraft Rückwirkung dann nicht statt, wenn die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs entgegenstehen. Diese sind nach § 20 Abs. 2 AufwG. entsprechend anzuwenden, wenn in dem in § 892 Abs. 2 BGB. bestimmten Zeitpunkt eine dem § 29 BGB. entsprechende Löschungsbewilligung oder eine löschungsfähige Quittung bereits erteilt war. Letzteres war hier der Fall; denn unstreitig hatte die Beklagte den Antrag auf Eintragung als Eigentümerin am 27. März 1923 gestellt. Zu dieser Zeit war aber die Quittung schon erteilt, mag man nach der widerspruchsvollen Feststellung im Tatbestand und in den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils den Tag der Erteilung auf den 20. März 1923 annehmen oder ihn in den Monat Februar 1923 legen. Nach der für das Revisionsgericht bindenden Feststellung des Berufungsgerichts hat die Beklagte zwar gewußt, daß ihr Rechts-

vorgänger S. an die Kläger nur den Nennbetrag der Hypothek in Papiermark gezahlt hatte, sie hat sich jedoch, als sie den Antrag auf ihre Eintragung als Eigentümerin stellte, in einem Rechtsirrtum über die Bedeutung der löschungsfähigen Quittung befunden. Dieser Rechtsirrtum ging, wie die weiteren Feststellungen des Berufungsgerichts ergeben, dahin, daß sie die erteilte Quittung, obwohl diese nur über den Nennbetrag lautete, doch für eine zur Löschung der Hypothek geeignete und das Grundbuch nicht unrichtig machende Unterlage hielt.

Es fragt sich, ob bei dieser Sachlage ein die Wiedereintragung und die Aufwertung der Hypothek kraft Rückwirkung ausschließender guter Glaube der Beklagten im Sinne des § 20 Abs. 1 und 2 AufwG. angenommen werden kann. Dabei muß die Frage, ob der gute Glaube vorhanden war, nach den zur Zeit der Stellung des Antrags auf Eigentumseintragung bestehenden, nicht nach den erst später entstandenen und der Beklagten damals naturgemäß nicht bekannten Rechtsanschauungen entschieden werden.

Die vor dem Inkrafttreten der 3. Steuernotverordnung erfolgte Zahlung des Hypothekenskapitals von 18000 Papiermark, die nach der Tabelle zum Aufwertungsgesetz damals einen Goldmarktwert von 8,89 *GM* hatte, stellte nur eine geringfügige Teilzahlung auf die Forderung der Kläger dar. Ob, wie das Berufungsgericht annimmt, durch die Löschung der Hypothek, die auf Grund der über den Papiermarkbetrag lautenden löschungsfähigen Quittung erfolgte, das Grundbuch tatsächlich unrichtig geworden ist, bedarf keiner Prüfung. Unterstellt man dies zunächst, so wäre nach der Ansicht von Mügel, Durchf. Vo. Anm. 4 zu § 20 und Komm. zum AufwG. Anm. 4 und 5 zu § 20, die Beklagte schon dann nicht in gutem Glauben gewesen, wenn sie wußte, daß die am 2. Januar 1923 an die Kläger gezahlten 18000 *M* nur den Papiermarkbetrag darstellten, daß dieser Betrag eine unzureichende Zahlung war und daß daher die auf Grund der erteilten Quittung demnächst vorzunehmende Löschung auf Grund einer ungenügenden Zahlung erfolgen werde. Diese Ansicht Mügels wird jedoch — soweit ersichtlich fast allgemein — von Schrifttum und Rechtsprechung bekämpft (vgl. Schlegelberger-Harmening AufwG., 4. Aufl., Anm. 1 Absf. 2 zu § 20; Quassowski AufwG., 4. Aufl., Anm. II A 2 zu § 20 und das

bei beiden angeführte Schrifttum; Schweizer im „Grundeigentum“ 1926 S. 1146; Rive ebenda S. 1241; Beschlüsse des Kammergerichts vom 6. November 1924 in JurRdsch. 1925 Nr. 144, vom 26. November 1925 bei Ring Rspr. in Aufwertungssachen 1926 S. 53, vom 11. März 1926 ebenda S. 278, vom 19. Juni 1926 ebenda S. 509; Oberlandesgericht Stuttgart vom 2. Oktober 1926 ebenda S. 687; Bayerisches Oberstes Landesgericht vom 11. Dezember 1925 ebenda S. 98). Die Ansicht Mügels ist auch abzulehnen. Weder der Wortlaut noch die Entstehungsgeschichte der §§ 20, 21 AufwG. bietet einen Anhalt dafür, daß das Aufwertungs Gesetz den Rechtsbegriff des guten Glaubens in einem anderen, engeren Sinne aufgefaßt wissen will, als er allgemein durch die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs aufgestellt worden ist. Eine solche Absicht des Gesetzgebers hätte im Aufwertungs Gesetz zum Ausdruck gebracht werden müssen. Da dies nicht der Fall ist, in Abs. 2 des § 20 AufwG. vielmehr ein der Vorschrift des § 892 BGB. gegenüber sogar noch erweiterter Schutz des Erwerbers gewährt ist, muß angenommen werden, daß das Gesetz mit den „Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs“ nichts anderes gemeint hat als das Bürgerliche Gesetzbuch, wenn es in § 892 den guten Glauben des Erwerbers eines Rechts an einem Grundstück oder eines Rechts an einem solchen Recht (abgesehen von der hier nicht in Frage stehenden Eintragung eines Widerspruchs) verneint, sofern dem Erwerber die Unrichtigkeit des Grundbuchs bekannt ist. Allerdings kann unter Umständen auch schon die Kenntnis von Tatsachen, welche die Unrichtigkeit des Grundbuchs begründen, sich als eine Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs selbst darstellen, nämlich dann, wenn solche Tatsachen in Frage stehen, die ohne weiteres die Unrichtigkeit des Grundbuchs ergeben. Eine abweichende Beurteilung muß aber dann Platz greifen, wenn es sich um unklare Rechtsfolgen handelt, die aus den bekannten Tatsachen nicht ohne weiteres mit Sicherheit zu erkennen sind, und wenn sich der Erwerber in einem Rechtsirrtum befand, wenn er also trotz Kenntnis der die Unrichtigkeit ergebenden Tatsachen infolge Rechtsirrtums das Grundbuch bezüglich des in Rede stehenden Rechts nicht für unrichtig gehalten hat (RGK. Komm. Anm. 10 zu § 892 und die dort angeführten Entscheidungen des Reichsgerichts). Ob in besonderen Fällen, ins-

besondere dann, wenn sich jemand geflissentlich der Kenntnis des Sachverhalts entzieht, der gute Glaube zu verneinen ist, bedarf keiner Erwerterung, da ein solcher Fall nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hier nicht gegeben ist. Demnach kommt es, da das Hypothekenskapital vor dem Inkrafttreten der 3. Steuer-
notverordnung zurückgezahlt worden ist, entscheidend darauf an, ob die Beklagte, als sie den Antrag auf ihre Eintragung als
Eigentümerin des Grundstücks stellte, nicht nur erkannt hat, daß die Papiermarkzahlung eine unzureichende Zahlung war, sondern
auch, daß die hierüber ausgestellte Loschungsfahige Quittung keine ausreichende Unterlage für die Löschung bot und daß daher die
Hypothek auch im Falle der Löschung in Höhe des ungetilgten
Aufwertungsbetrags fortbestehen und das Grundbuch insoweit
trotz der Löschung der Hypothek unrichtig werde. Diese Kenntnis
hat jedoch das Berufungsgericht verneint; der von ihm weiter
festgestellte Rechtsirrtum der beklagten Ehefrau über die Bedeutung
der Loschungsfahigen Quittung schloß aber nach dem Ausgeführten
ihren guten Glauben nicht aus.

Hiernach ist bei Annahme der Unrichtigkeit des Grundbuchs
darin kein Rechtsirrtum zu erblicken, daß das Berufungsgericht den
guten Glauben der beklagten Ehefrau bejaht und damit die Zu-
lässigkeit der Wiedereintragung der Hypothek und deren Aufwertung
kraft Rückwirkung verneint hat. Nichts anderes kann aber dann
gelten, wenn man unterstellt, daß durch Löschung der Hypothek
keine Unrichtigkeit des Grundbuchs eingetreten ist. Denn wenn das
Gesetz diejenigen schützt, die im Vertrauen auf die Richtigkeit des
Grundbuchs trotz seiner Unrichtigkeit Rechte erwerben, so muß dieser
Schutz erst recht denen zugute kommen, die bei einer mit dem Grund-
buchinhalt im Einklang stehenden materiellen Rechtslage Rechte er-
werben (Quassowski, AufwG. 4. Aufl. S. 244).