

33. Kann sich der Erwerber eines Grundstücks gemäß § 20 des Aufwertungsgesetzes auf die Vorschriften über den öffentlichen Glaube des Grundbuchs auch dann berufen, wenn er die Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen und die Zahlung des Hypothekensbetrags sowie die Erteilung der Löschungsbewilligung selbst veranlaßt hat?

V. Zivilsenat. Ur. v. 30. April 1927 i. S. Stadtgemeinde R. (Weil.) w. M. (Kl.). V 463/26.

Landgericht Königsberg i. Pr.

Für den Kläger waren auf dem im Grundbuch von Mittelhufen Stadtkreis Königsberg i. Pr. eingetragenen Grundbesitz des R. dem Kläger abgetretene Hypotheken von 30800 M und 11200 M eingetragen. R. bot den Grundbesitz am 28. Juni 1921 einer Königsberger Baugesellschaft m. b. H. zum Kauf an. Durch notariellen Vertrag vom 8. September 1922 nahm der Kaufmann D. als vertretungsberechtigter Geschäftsführer dieser Gesellschaft das Angebot an; gleichzeitig erfolgte die Auflassung an die Gesellschaft. Diese übernahm dabei in Anrechnung auf den Kaufpreis die auf dem Grundbesitz lastenden Hypotheken, unter denen sich auch die beiden vorgenannten Hypotheken des Klägers befanden. Am 29. August 1924 wurde die Gesellschaft als Eigentümerin des Grund-

besitzes im Grundbuch eingetragen. Schon am 2. Mai 1923 hatte D. dem Kläger die 42000 *M* zurückgezahlt und lösungsfähige Quittung erhalten. Die Löschung der Hypotheken wurde am 11. Februar 1925 von der Baugesellschaft beantragt. Zu notariellem Protokoll vom 1. April 1925 bot die Baugesellschaft der Beklagten den Grundbesitz zum Kauf an. Die Beklagte nahm das Angebot am 14. Juli 1925 an; die Auflassung an sie erfolgte gleichzeitig. Der Antrag auf Eigentumseintragung gelangte nach dem 14. Juli 1925 zu den Grundakten. Die Beklagte wurde am 24. Juli 1925 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Der Kläger hat beantragt, festzustellen, daß seine inzwischen gelöschten Hypotheken im Betrage von zusammen 42000 *RM* aufzuwerten seien. Das Landgericht hat nach diesem Antrag erkannt. Die unmittelbar gegen dieses Urteil eingelegte Revision der Beklagten führte zu seiner Aufhebung und zur Zurückverweisung der Sache an das Landgericht.

#### Gründe:

Nach der Feststellung des Landgerichts hat der Kläger die Hypothekenbeträge, insgesamt 42000 *RM*, am 2. Mai 1923 ausbezahlt erhalten. Es findet daher nach § 15 AufwG. eine Aufwertung der Hypotheken kraft Rückwirkung und nach § 20 Abs. 1 AufwG. auch eine Wiedereintragung der gelöschten Hypotheken in Höhe der Aufwertung im Grundbuch statt, soweit nicht die Vorschriften über den öffentlichen Glaube des Grundbuchs entgegenstehen. Mit Recht hat das Landgericht angenommen, daß die Berufung der Beklagten auf ihren eigenen guten Glauben durch § 22 Abs. 2 AufwG. ausgeschlossen werde. Nach dieser Vorschrift steht der öffentliche Glaube des Grundbuchs der Eintragung des Aufwertungsbetrags an der bisherigen Rangstelle nur insoweit entgegen, als der Zeitpunkt des Erwerbs eines Rechts an dem Grundstück oder der im § 892 Abs. 2 BGB. bestimmte Zeitpunkt vor dem 1. Juli 1925 liegt. Das war aber hier nicht der Fall, da der Antrag auf Eintragung der Beklagten als Eigentümerin des Grundstücks erst nach dem 14. Juli 1925 zu den Grundakten gelangt und diesem Antrag erst am 24. Juli 1925 entsprochen worden ist. Hiergegen werden auch von der Revision keine Einwendungen erhoben.

Hiernach ist entscheidend, ob der Rechtsvorgängerin der Beklagten, der Baugesellschaft m. b. H., die Vorschrift des § 20 Abs. 2

AufwG. zugute kommt und ob daher eine Aufwertung der Hypothek kraft Rückwirkung und ihre Wiedereintragung nach § 20 Abs. 2 AufwG. nicht stattfindet. Das Landgericht hat der Baugesellschaft die Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs verweigert. Es hat dazu ausgeführt: Es sei zwar richtig, daß der Baugesellschaft zu der Zeit, als die Auflassung dem Grundbuchamt eingereicht worden sei, sämtliche Löschungsbevolligungen bereits vorgelegen hätten. Ferner stehe auch fest, daß die Gesellschaft bei der Löschung der Hypotheken nicht gewußt habe und damals auch noch nicht habe wissen können, daß eine nachträgliche Aufwertung schon gelöschter Hypotheken erfolgen werde. Gegen den guten Glauben der Gesellschaft spreche aber der Umstand, daß sie die Hypotheken des Klägers selbstschuldnerisch in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen habe. Es komme noch hinzu, daß sie selbst die Zahlung der Hypothekensumme und die Erteilung der Löschungsbevolligung veranlaßt habe. Demgemäß steht das Landgericht auf dem Standpunkt, daß die Baugesellschaft, die schon vor ihrer Eintragung als Eigentümerin die Hypotheken des Klägers für ihre eigene Rechnung mit einer unzureichenden Papiermarkzahlung abgegolten habe, nicht mehr zu schützen sei, als wenn sie dasselbe nach ihrer Eintragung getan hätte. Sie sei somit nicht gutgläubig gewesen und könne sich deshalb auf den Schutz des § 20 Abs. 2 AufwG. nicht berufen.

Die Revision rügt Verletzung des § 20 Abs. 2 AufwG. durch Nichtanwendung

Dem Landgericht ist darin nicht beizutreten, daß Gutgläubigkeit des Grundstückserwerbers dann nicht in Frage kommen könne, wenn er die Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen und die Zahlung des Hypothekensbetrags sowie die Erteilung der Löschungsbevolligung selbst veranlaßt habe. § 20 Abs. 2 AufwG. macht die entsprechende Anwendung der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs davon abhängig, daß in dem in § 892 Abs. 2 BGB. bestimmten Zeitpunkt eine dem § 29 G.B. entsprechende Löschungsbevolligung oder lösungsfähige Quittung bereits erteilt war oder gleichzeitig erteilt wurde. Eine weitere Voraussetzung ist nicht aufgestellt. Es handelt sich hierbei lediglich um die Gestaltung der dinglichen Rechtslage, um den auf rein formale Voraussetzungen gestützten Grundsatz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs, bei dem schuldrechtliche Umstände ganz

außer Betracht zu bleiben haben. Daher kommt es nicht darauf an, ob der Erwerber mit dem Veräußerer des Grundstücks die Übernahme der darauf ruhenden Hypotheken vereinbart oder welche sonstigen schuldrechtlichen Abreden er mit ihm getroffen hat. Derartige Vereinbarungen mögen zwar im Einzelfalle dazu führen können, die Annahme des guten Glaubens des Erwerbers auszuschließen; doch liegt das durchaus auf dem Gebiete der Tatsachenwürdigung. Ein Rechtsgrundsatz dahin, daß die Übernahme einer Hypothek durch den Grundstückserwerber stets seinen guten Glauben ausschliesse, ist nicht anzuerkennen (so auch Kammergericht in FfMch. 1927 Nr. 511 und 512). Im übrigen ergibt (worauf schon das Kammergericht zutreffend hingewiesen hat) die Entstehungsgeschichte des § 20 Abs. 2 AufwG., daß auch der Erwerber des Grundstücks, der die Hypothek mit eigenen Mitteln zurückzahlt, die Wohltat des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs genießen soll. In der Regierungsvorlage zu dieser Vorschrift war die Wiedereintragung gelöschter, aber aufgewerteter Rechte an alter Stelle unter der Voraussetzung vorgesehen, daß nicht die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs entgegenstünden (vgl. Mügel, AufwRecht § 20 Anm. 5). Dem wurde zugestimmt. Es wurde aber von den Kompromißparteien die Ausdehnung des Schutzes des gutgläubigen Erwerbers gegen das Wiederaufleben gelöschter Rechte auf diejenigen verlangt, der nicht auf Grund des bereinigten Grundbuchs, sondern im Vertrauen auf vorgelegte Löschungspapiere das Eigentum erlangt oder eine Hypothek erworben habe. Dieser Antrag wurde unter Hinweis auf die Interessen der Grundkreditanstalten wie folgt begründet: Es sei im Geschäftsverkehr dieser Banken vielfach üblich, daß bei Beleihungen mit dem zu gewährenden Darlehen eine Vorhypothek abgelöst werden solle. Die Anstalt lasse in solchen Fällen zunächst eine Nachhypothek hinter der abzulösenden Hypothek eintragen, zahle die Vorhypothek gegen Vorweisung der Löschungsbewilligung des Vorhypothekfars aus und bringe sie dann erst zur Löschung. Hier bestche die Vorhypothek noch zur Zeit des Erwerbes der Nachhypothek, sie werde aber alsbald gelöscht. Sei die gelöschte Hypothek nach dem 15. Juni 1922 getilgt worden, so werde durch ihr Wiederaufleben an alter Stelle die Hypothek der Grundkreditanstalt zweifellig und nicht mehr „pfandbriefunterlagsfähig“; sie müsse nach den Satzungen der Hypotheken-

banken eingezogen werden. In solchen Fällen sei es erwünscht, daß der frühere Hypothekar im Interesse des allgemeinen Grundkredits der Anstalt hinter die Bankhypothek zurücktrete, einerlei, ob der Gläubiger die Zusammenhänge der Bezahlung seiner Schuld mit der Aufnahme neuen Kredits gekannt habe. Eine Erweiterung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs bedeute hier keine Vereinträchtigung des Gläubigers, da er ja bei Erteilung der Löschungspapiere mit dem Untergang seiner Rechte einverstanden gewesen sei und Zahlung erhalten habe. Die Rechtsfolge müsse dann aber auch auf jeden anderen Hypothekar ausgedehnt werden, der in gleicher Lage wie eine Grundkreditanstalt gegen Löschungspapiere ein dingliches Recht erworben habe, und die Rechtswohlthat könne auch dem „Erwerber des Eigentums in gleicher Lage“ nicht versagt bleiben. — Diese Ausführungen ergeben, daß der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs zunächst den Grundkreditanstalten zugute kommen sollte, welche Löschungspapiere dadurch erlangt hatten, daß sie die Vorhypotheken mit eigenen Mitteln auszahlten und die daher, wie das Kammergericht hervorhebt, durch diese Zahlung den Zustand schufen, der ihnen das Grundstück als frei von hypothekarischer Belastung erscheinen ließ. Diese den Grundkreditanstalten eingeräumte Wohlthat sollte aber nach dem Willen des Gesetzgebers nicht nur auf jeden anderen Hypothekengläubiger, sondern auch auf den „Erwerber des Grundstücks in gleicher Lage“, also auf denjenigen Erwerber ausgedehnt werden, der den Hypothekengläubiger mit eigenen Mitteln befriedigte. Gerade diesen Fall hatte man sonach bei Schaffung des § 20 Abs. 2 AufwG. im Auge. Demgegenüber wurde darauf hingewiesen (LG. III Berlin in JW. 1925 S. 2640; Radler Grundbuch- und AufwFragen 2. Aufl. S. 54; Quassowski AufwG. Erl. II B zu § 20), daß der Grundstückseigentümer, der vor seiner Eintragung die Hypothek für eigene Rechnung abgegolten habe, nicht mehr zu schützen sei, als wenn er das gleiche nach der Eintragung tue. Dabei wird jedoch (vgl. auch Schweizer im „Grundeigentum“ 1926 S. 1147) verkannt, daß ein Erwerber, der vor seiner Eintragung eine Hypothek zurückzahlt, den Antrag auf Eigentumsübertragung erst dann und nur dann stellen will, wenn er zuvor eine grundbuchmäßige Lage geschaffen hat, die ihm die Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nach grundbuchrechtlichen Vorschriften sichert. Diese Voraussicht

des Erwerbers und sein Vertrauen auf den Schutz des öffentlichen Glaubens soll aber gerade durch die Vorschrift des § 20 AufwG. geschützt werden. Hiernach verschließt der Umstand, daß der Grundstückseigentümer die Hypothek in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen und mit eigenen Mitteln ausgezahlt und daß er außerdem die Erteilung der Löschungsbewilligung veranlaßt hat, entgegen der Annahme des Landgerichts ihm nicht grundsätzlich die Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs gemäß § 20 AufwG.

Im übrigen kommt es nach den Grundsätzen, die der erkennende Senat im Urteil vom 9. Februar 1927 (RGZ. Bd. 116 S. 102) ausgesprochen hat, im vorliegenden Falle darauf an, ob die Baugesellschaft, als ihr Antrag auf Eigentumseintragung beim Grundbuchamt einging, erkannt hat, daß die Zahlung des Hypothekensbetrags an den Kläger eine unzureichende Zahlung war, und weiter, daß die darüber ausgestellte Löschungsfähige Quittung keine ausreichende Unterlage für die Löschung bot, die Hypothek vielmehr auch im Falle der Löschung in Höhe des ungetilgten Aufwertungsbetrags fortbestehen werde. In dieser Beziehung gibt jedoch das landgerichtliche Urteil dem Verdacht eines Rechtsirrtums Raum. Denn es stellt den allein maßgebenden Zeitpunkt des Eingangs des Antrags auf Eigentumseintragung beim Grundbuchamt nicht fest, sondern hebt nur hervor, die Gesellschaft habe zur Zeit der Löschung der Hypothek nicht gewußt, daß eine nachträgliche Aufwertung bereits erloschener Hypotheken erfolgen werde.