

36. Kann sich der Erwerber eines Grundstücks gegenüber dem vom Zedenten einer Hypothek auf Grund des § 17 AufwG. erhobenen Aufwertungsanspruch auf die Vorschriften über den öffentlichen Glaube des Grundbuchs berufen, wenn zur Zeit des Erwerbes des Grundstücks die Hypothek auf den Zessionar umgeschrieben war?

AufwG. §§ 17, 20, 21.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 9. Mai 1927 in einer Dresdener Grundbuchsache. VB 3/27.

I. Grundbuchamt Dresden.

II. Landgericht daselbst.

Der Sachverhalt ergibt sich aus den Gründen:

Für die Beschwerdeführerin waren auf einem Dresdener Grundstück eine Briefhypothek für eine Restkaufgeldforderung von 10000 M und eine in eine Briefhypothek umgewandelte Hypothek von

50000 *M* eingetragen. Die Hypothek von 10000 *M* hatte die Beschwerdeführerin am 10. Oktober 1903 durch Abtretung erworben; die Hypothek von 50000 *M* war am 30. April 1896 für sie eingetragen worden. Die Beschwerdeführerin trat am 11. April 1923 beide Hypotheken von zusammen 60000 *M* mit den vom 1. April 1923 an laufenden Zinsen an den Kaufmann R. in Dresden ab; zugleich bekannte sie, den Gegenwert vom Zessionar empfangen zu haben, und bewilligte die Umschreibung der Hypotheken im Grundbuch auf R. Am 11. Mai 1923 wurde die Abtretung im Grundbuch eingetragen. Durch notariellen Vertrag vom 29. Juni 1923 verkaufte der bisherige Eigentümer das Grundstück an den Kaufmann F., der die 60000 *M* in Anrechnung auf den Kaufpreis übernahm. Die Auflassung erfolgte gleichzeitig. F. wurde am 8. November 1923 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die Hypotheken lauten noch jetzt auf Papiermark.

Am 15. September 1925 meldete die Beschwerdeführerin die Hypotheken bei der Aufwertungsstelle an. Der Eigentümer F. erhob gegen die ihm am 26. November 1925 mitgeteilte Anmeldung keinen Einspruch. Am 24. Juli 1926 stellte die Beschwerdeführerin beim Grundbuchamt den Antrag, die Hypotheken für sie in Höhe des Aufwertungsbetrags, den sie unter Abrechnung einer am 7. April 1923 erhaltenen Zahlung von 80000 *RM* = 16,16 *GM* auf 14983,84 *GM* berechnet, im Grundbuch einzutragen. Diesen Antrag lehnte das Grundbuchamt durch Beschluß vom 29. Juli 1926 mit der Begründung ab, daß nach Abtretung der Hypotheken ein neuer Grundstückseigentümer eingetragen worden sei, dem der Schutz des öffentlichen Glaubens zur Seite stehe. Das Landgericht wies die hiergegen erhobene sofortige Beschwerde zurück.

Gegen diesen Beschluß erhob die Beschwerdeführerin sofortige weitere Beschwerde. Das Oberlandesgericht Dresden möchte der Beschwerde abhelfen, sieht sich aber hieran durch die bei Ring Aufw.-Rspr. 1 S. 140 und 462 abgedruckten Beschlüsse des Kammergerichts vom 7. Januar und 8. Juli 1926 gehindert. Es hat daher die Sache gemäß § 79 Abs. 2 *GGD.*, § 74 Abs. 1 *AufwG.* in Verbindung mit § 28 Abs. 2 *FGG.* dem Reichsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Die Voraussetzungen für diese Entscheidung sind gegeben.

Die hier zu lösende Streitfrage ist die, ob die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs zugunsten des Erwerbers

eines Grundstücks und zuungunsten des nach § 17 AufwG. aufwertungsberechtigten früheren Gläubigers einer abgetretenen Hypothek anzuwenden sind, wenn die Hypothek zur Zeit des Erwerbes des Grundstücks durch den neuen Eigentümer auf den neuen Gläubiger umgeschrieben war.

Das Oberlandesgericht geht in Übereinstimmung mit dem Kammergericht zunächst davon aus, daß die Verjährung der Einspruchsfrist durch den Eigentümer die Berufung auf seinen guten Glauben nicht ausschließe. Diese Ansicht entspricht dem Standpunkt, den der beschließende Senat in seinem zum Abdruck in der amtlichen Sammlung bestimmten Beschluß vom 30. April 1927 V B 5/27 angenommen hat. Auf diesen Beschluß wird verwiesen.

In der Entscheidung der Streitfrage ist dem Oberlandesgericht Dresden beizutreten. Nach § 20 AufwG. findet die Wiedereintragung einer gelöschten Hypothek in Höhe der Aufwertung mit dem aus § 6 das. sich ergebenden Range statt, soweit nicht die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs entgegenstehen. Diese Vorschriften sollen nach § 21 AufwG. u. a. dann entsprechende Anwendung finden, wenn die Hypothek zwar nicht gelöscht, aber nicht mehr für den früheren Gläubiger eingetragen, sondern, wie hier, im Falle der Abtretung (§ 17 AufwG.) auf den Erwerber umgeschrieben ist. Nach dem in § 21 angeführten § 17 AufwG. wird die Hypothek und die persönliche Forderung dann, wenn der Hypothekengläubiger — wie es hier der Fall ist — die Hypothek abgetreten und die Gegenleistung nach dem 14. Juni 1922 angenommen hat, auf der Grundlage des für ihn maßgebenden Goldmarkbetrags auch zu seinen Gunsten aufgewertet.

Die hiernach gebotene sinngemäße Anwendung des ersten Absatzes des § 20 AufwG. auf den Fall der Hypothekenabtretung ergibt einen Rechtsatz des Inhalts, daß, falls die Hypothek zwar nicht gelöscht, aber nicht mehr für den früheren Gläubiger eingetragen, sondern auf den Erwerber umgeschrieben ist, ihre Wiedereintragung in Höhe der Aufwertung mit dem aus § 6 sich ergebenden Range stattfindet, sofern nicht die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs entgegenstehen. Aus der sinngemäßen Anwendung des zweiten Absatzes des § 20 folgt aber, daß die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs entsprechend angewendet werden sollen, wenn in dem in § 892 Abs. 2 B.G.B. bestimmten

Zeitpunkt eine Umschreibungsbewilligung im Sinne der Grundbuchordnung vorliegt. Ist letzteres der Fall, so soll es so angesehen werden, als ob die Umschreibung der Hypothek auf den neuen Gläubiger bereits vor dem Rechtsserwerb erfolgt wäre (Mügel I Ann. 5 zu § 22). Hiernach erschöpft sich die durch § 21 Abs. 1 AufwG. gebotene gleiche Behandlung der Fälle einer Abtretung und einer Löschung der Hypothek in der Anordnung ihrer Wiedereintragung, in der Anwendung des in § 892 Abs. 2 BGB. bestimmten Zeitpunkts für den Fall des Vorhandenseins der grundbuchmäßigen Unterlagen für Löschung und Abtretung und in der Bestimmung, daß in beiden Fällen die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs anzuwenden sind. Daß sie jedoch in gleicher Weise anzuwenden sind, daß also die für den Fall der Löschung geltenden, den guten Glauben des Grundstückserwerbers betreffenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs auch für den Fall der Abtretung gelten sollen, ist aus § 21 Abs. 1 AufwG. nicht zu entnehmen. Aus der dort angeordneten Anwendung des § 20 AufwG. läßt sich daher kein Rechtsatz des Inhalts herleiten, daß der Bedent einer Hypothek gegenüber dem späteren gutgläubigen Grundstückserwerber im Hinblick auf die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs geradezu — nicht besser und nicht schlechter — gestellt sein solle wie der Gläubiger, dessen Hypothek gelöscht ist (so u. a. Quassowski AufwG. S. 259, 261). Vielmehr behält es bei den wegen des guten Glaubens des Grundstückserwerbers für beide Fälle bestehenden Unterschieden sein Bewenden.

Mit Recht hat das Oberlandesgericht Dresden auf diese Unterschiede hingewiesen. Es hat dazu ausgeführt: Nach § 892 BGB. gelte zugunsten desjenigen, der ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Rechte durch Rechtsgeschäft erwerbe, der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es wäre denn, daß ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt sei. Unter dem Inhalt des Grundbuchs sei die Gesamtheit der nach dem Grundbuchsystem zulässigen Einschreibungen zu verstehen, die auf den Rechtsbestand des Grundstücks Bezug haben. Da die Richtigkeit des Inhalts des Grundbuchs auch seine Vollständigkeit in sich schließe, werde dem gutgläubigen Erwerber gewährleistet, daß der eingetragene Berechtigte, von dem er sein Recht ableite, der wahre Berechtigte sei und daß dessen Recht mit

dem grundbuchmäßigen Inhalt bestehe, sowie weiter, daß der Erwerber das Eigentum nur mit den eingetragenen Rechten belastet überkomme, daß gelöschte Rechte auch wirklich erloschen seien und daß, von hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmen abgesehen, auch sonst außerhalb des Grundbuchs keine Rechte beständen, die dem Eigentum entgegenstehen oder es beschränken könnten. Sei die Hypothek in den maßgebenden Zeitpunkte des § 892 Abs. 2 BGB. bereits gelöscht gewesen oder hätten damals die in § 20 Abs. 2 AustroG. bestimmten Voraussetzungen vorgelegen, so gelte mithin zugunsten des gutgläubigen Erwerbers die Hypothek als wirklich erloschen. Im Falle der Abtretung habe dagegen der öffentliche Glaube des Grundbuchs nur die Wirkung, daß der gutgläubige Erwerber die Hypothek so gegen sich gelten zu lassen habe, wie sie im Grundbuch eingetragen sei. Nach § 891 Abs. 1 BGB. werde, wenn im Grundbuch für jemand ein Recht eingetragen sei, vermutet, daß ihm das Recht zustehe. Aus der Vermutung folge, daß bis zum Beweis des Gegenteils der als Berechtigter Eingetragene als der wirklich Berechtigte und das Recht, wie es eingetragen sei, als materiell bestehend gelte. Diese widerlegbare Vermutung werde zugunsten des gutgläubigen Erwerbers, der das Recht vom eingetragenen Berechtigten erwerbe, durch § 892 BGB. zur unwiderleglichen Fiktion erhoben. Der § 893 BGB. dehne den Schutz des § 892 auf denjenigen aus, der auf Grund des Rechts an einen im Grundbuch eingetragenen Berechtigten eine Leistung bewirke, sowie auf denjenigen, der mit dem eingetragenen Berechtigten in Ansehung dieses Rechts ein nicht unter die Vorschriften des § 892 fallendes Rechtsgeschäft vornehme, das eine Verfügung darüber enthalte. Die Folgen der entsprechenden Anwendung des § 892 beständen hauptsächlich darin, daß auch hier der Inhalt als richtig gelte, d. h. derjenige, an den geleistet werde oder der ein Rechtsgeschäft der genannten Art vornehme, gelte als der wirkliche Berechtigte. Nur in diesen, nicht auch in anderen Beziehungen komme der erweiterte Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs zur Geltung. Dagegen verhele der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs nicht dazu, daß zugunsten des Erwerbers derjenige, für den ein Recht am erworbenen Grundstück eingetragen gewesen sei, als der wirkliche und ausschließliche Berechtigte angesehen werde. Vielmehr gelte in dieser Beziehung nur die widerlegbare Vermutung

des § 891 Abs. 1 BGB. Es könne also nicht nur der Nachweis geführt werden, daß das eingetragene Recht in Wirklichkeit nicht bestehe, sondern auch, daß es einem anderen als dem eingetragenen Berechtigten zustehende, z. B. dem Bedenten im Falle unwirksamer Einigung über den Eintritt der Rechtsveränderung des § 873 BGB. In der Umschreibung der abgetretenen Hypothek auf den Besessionar liege deshalb auch nicht eine Löschung des Gläubigerrechts des Bedenten, auf die sich der Erwerber auf Grund gutgläubigen Erwerbs berufen könnte. Denn durch den Inhalt des Grundbuchs werde ihm nicht gewährleistet, daß ihm gegenüber der Besessionar als der wirkliche Berechtigte zu gelten habe und daß das Gläubigerrecht des Bedenten erloschen sei.

Diesen Ausführungen des Oberlandesgerichts, die sich im wesentlichen den schon von Mügel in JW. 1926 S. 2210 gegen die Ansicht des Kammergerichts erhobenen Bedenken anschließen, muß in vollem Umfang beigepflichtet werden. Erweist sich z. B. die Abtretung nach Abtretung und Umschreibung einer Hypothek auf den Besessionar als nichtig und wird die Hypothek später im Wege der Grundbuchberichtigung wieder auf den Bedenten umgeschrieben, so kann sich der Grundstücks-erwerber demgegenüber ebensowenig auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen wie in dem Fall, wo nach der in zwei Teilbeträgen erfolgten Abtretung einer Hypothek an den gleichen Besessionar die eine Teilhypothek im Wege der Grundbuchberichtigung wieder auf den Bedenten umgeschrieben wird. In keinem dieser Fälle kann der Grundstücks-erwerber geltend machen, daß er den Besessionar für den wahren Gläubiger der abgetretenen Hypothek gehalten habe (so zutreffend v. Karger in DZB. 1927 Sp. 222). Das hat auch das Kammergericht nicht verkannt. Es meint jedoch in seinem Beschluß vom 9. Dezember 1926 (RMch. 1927 Nr. 400): Der Grundsatz, daß der öffentliche Glaube des Grundbuchs sich zugunsten eines Eigentums-erwerbers nicht auf die Person des Inhabers eines in Abt. 2 oder 3 eingetragenen Rechts erstreckt, sei, vom Fall des § 893 BGB. abgesehen, zwar richtig, wenn es sich darum handle, ob die eingetragene Person oder eine andere der Berechtigte sei. Bei der Aufwertung zugunsten des früheren Gläubigers gemäß § 17 AufwG. liege aber die Sache so, daß außer dem für die ganze Hypothek im Grundbuch eingetragenen oder gemäß § 1155 BGB. ausgewiesenen Berechtigten noch ein zweiter

Berechtigter vorhanden sei. Diese Verdoppelung des Rechts sei es, die vom öffentlichen Glauben des Grundbuchs berührt werde. Der Grundstückserwerber werde hiernach durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht dagegen geschützt, daß die Hypothek dem früheren Gläubiger an Stelle des eingetragenen Gläubigers zustehe, sondern dagegen, daß außer der in vollem Umfang auf den gegenwärtigen Gläubiger umgeschriebenen Hypothek noch eine zweite, derselben Wurzel entstammende Hypothek für den früheren Gläubiger bestehe. Dieser Ansicht kann nicht beigetreten werden. Mit Recht hat ihr gegenüber schon v. Karger a. a. O. darauf hingewiesen, daß nach Abtretung und Umschreibung der Hypothek auf den Zessionar eine Papiermarkhypothek zugunsten des Zessionars bestand und daß nach der Rechtslage von einer aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Doppelbelastung nicht gesprochen werden kann. Aus der Vorschrift des § 17 AufwG., wonach im Falle der Abtretung „die“ Hypothek unter den dort bezeichneten Voraussetzungen auch zugunsten des Bedenten aufzuwerten ist, ergibt sich die Annahme des Gesetzgebers, daß dem Bedenten ein Teil des in den Goldmarkbetrag umgewandelten Papiermarkbetrags der Hypothek zugewiesen werden soll. Die Rechtslage ist demnach keine andere als bei der in zwei Teilbeträgen erfolgten Abtretung einer Hypothek an denselben Zessionar, wenn im Wege der Grundbuchberichtigung der eine Teil auf den Bedenten zurücküberschrieben wird. Ebenso wie sich der Grundstückserwerber in einem solchen Falle nicht darauf berufen kann, daß er den Zessionar für den wahren Gläubiger auch des wieder auf den Bedenten umgeschriebenen Teils der Hypothek gehalten habe, ist ihm auch im Falle des § 17 AufwG. die Berufung darauf versagt, daß nach seiner Meinung der Zessionar der alleinige und wahre Gläubiger der Hypothek gewesen sei. Auch hier bezieht sich sein guter Glaube nur auf die Person des Gläubigers. In dieser Beziehung ist er jedoch, wie dargetan, durch die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht geschützt.

Dem Erwerber eines Grundstücks stehen hiernach gegenüber dem nach § 17 AufwG. vom Bedenten erhobenen Anspruch die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht zur Seite. Dabei kann es keinen Unterschied machen, ob das Grundstück vor oder nach dem Inkrafttreten der 3. Steuernotverordnung erworben wurde (so Schlegelberger-Parmening AufwG.

4. Aufl., § 21 Anm. 3). Für eine solche zeitliche Unterscheidung bietet das Aufwertungsgesetz keinen Anhalt. Ob etwas anderes zu gelten hat, wenn der Aufwertungsbetrag der Hypothek nach dem 14. Februar 1924 für den gegenwärtigen Gläubiger eingetragen worden ist, bedarf keiner Erörterung, da dieser Fall hier nicht vorliegt.