

48. Steht nach § 22 Abs. 2 AufwG. der Eintragung des Aufwertungs Betrags einer Hypothek an der bisherigen Rangstelle der öffentliche Glaube des Grundbuchs entgegen, wenn vor dem 1. Juli 1925 zugunsten des Grundstücks erwerbers nur der Antrag auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung gestellt war?

V. Zivilsenat. Urte. v. 1. Juni 1927 i. S. der Deutschen Lebensversicherung für Wehrmachtangehörige und Beamte (Vefl.) w. B. (Rl.). V 482/26.

Landgericht I Berlin.

Der Kläger nimmt als Erwerber eines Hausgrundstücks in B. gegenüber dem Verlangen der Beklagten nach Aufwertung einer Darlehenshypothek von 207000 M., die auf dem Grundstück für sie eingetragen, aber im Jahre 1923 gelöscht worden war, den öffentlichen Glauben des Grundbuchs für sich in Anspruch. Er stützt sich darauf, daß, wenn auch das Grundstück erst nach dem 1. Juli 1925 aufgelassen und auf ihn umgeschrieben worden sei, doch der Antrag auf Eintragung einer ihm vom Voreigentümer bewilligten Auflassungsvormerkung bereits vor dem 1. Juli 1925 beim Grundbuchamt eingegangen und daß ihm, dem Kläger, von den Verkäufern schon vor diesem Zeitpunkt unwiderrufliche Auflassungsvollmacht erteilt gewesen sei. Das Landgericht hat dem Klageantrag entsprechend festgestellt, daß der Beklagten wegen des Aufwertungs Betrags von 51 711,39 G. kein Anspruch auf Wiedereintragung der Hypothek zustehe, und hat sie verurteilt, in die Löschung des für sie eingetragenen Widerspruchs zu willigen.

Die von der Beklagten gegen dieses Urteil gemäß § 566a ZPO. unmittelbar eingelegte Revision führte zur Abweisung der Klage.

Gründe:

Unstreitig liegen vor dem 1. Juli 1925 nur die Bewilligung der Auflassungsvormerkung, der Eingang des Antrags auf ihre Eintragung beim Grundbuchamt sowie die Erteilung der Auflassungsvollmacht; in die Zeit nach dem 1. Juli 1925 fallen dagegen die Eintragung der Vormerkung, die Auflassung des Grundstücks an den Kläger, der Eingang des Antrags auf Umschreibung des Grundstücks und die Umschreibung selbst. Nach § 22 Abs. 2 AufwG. steht der von der

Beklagten begehrten Eintragung des Aufwertungsbetrags der Hypothek an der bisherigen Rangstelle der öffentliche Glaube des Grundbuchs nur insoweit entgegen, als der Zeitpunkt des Erwerbes eines Rechts am Grundstück oder der im § 892 Abs. 2 BGB. bestimmte Zeitpunkt (der Stellung des Eintragungsantrags oder der nachfolgenden Einigung) vor dem 1. Juli 1925 liegt. Da im gegebenen Falle der Eigentumserwerb und der für ihn nach § 892 Abs. 2 BGB. in Betracht kommende Zeitpunkt an sich später liegen, so ist in erster Linie die Frage zu beantworten, ob die Vormerkung ein Recht am Grundstück darstellt, auf das die Vorschrift des § 22 Abs. 2 AufwG. unmittelbar Anwendung findet. Das ist zu verneinen. Die Vormerkung sichert zwar den persönlichen Anspruch auf Einräumung eines Rechts am Grundstück nach dem Stande zur Zeit ihrer Eintragung und mit der Wirkung, daß Verfügungen, die später über das Grundstück getroffen werden, insoweit unwirksam sind, als sie den Anspruch oder das Recht vereiteln oder beeinträchtigen würden; sie erhält auch dem einzuräumenden Rechte den Rang ihrer eigenen Eintragung (§ 883 BGB.). Sie ist aber, wie in Lehre und Rechtsprechung überwiegend anerkannt wird (Planck 4. Aufl. Bd. 3 S. 218 Anm. 4, S. 188 Anm. 3 k; Staudinger 9. Aufl. Bd. III 1 S. 182 zu 3 b; Komm. v. RGR. 5. Aufl. Anm. 8 zu § 883; Güthe-Triebel, GBD. 4. Aufl. § 25 Anm. 14, sämtlich mit weiteren Nachweisen; vgl. auch § 24 RD. und § 48 ZwBG.), trotz ihrer Wirkungen, die in bestimmter Richtung denen eines dinglichen Rechts gleichartig sind, nicht selbst ein Recht am Grundstück im Sinne des § 892 BGB. (so auch die Entsch. des Kammergerichts vom 8. Januar 1925 in JW. 1925 S. 1415). Es kann sich demnach nur noch fragen, ob für die Anwendung des § 22 Abs. 2 auf die Vormerkung eine weitere Auslegung der Worte „Erwerb eines Rechts am Grundstück“ oder eine Zurückbeziehung dieses Erwerbs auf den Zeitpunkt der Vormerkungseintragung im Sinne des Aufwertungsgesetzes liegt. Dazu fehlt es jedoch an ausreichendem Grunde. Wegen der Gefährdung, die dem Wirksamwerden des Aufwertungsgesetzes von mißbräuchlicher Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs insofern drohte, als man schon seit längerer Zeit vor dem Inkrafttreten des Gesetzes mit der Einführung einer rückwirkenden Aufwertung gerechnet hatte, wollte das Gesetz einen zurückliegenden Zeitpunkt bestimmen, von dem an der öffent-

liche Glaube des Grundbuchs nicht mehr schützen sollte. Als diesen Zeitpunkt hat es den Beginn des 1. Juli 1925 verordnet mit der Maßgabe, daß zu dieser Zeit der Erwerb des Rechts am Grundstück vollendet oder wenigstens in der durch § 892 Abs. 2 bestimmten Weise vorbereitet sein mußte. Ob es sich empfohlen hätte, den Vormerkungserwerb und seine Vorbereitung dem Rechtserwerb und seiner Vorbereitung ausdrücklich gleichzustellen, kann unerörtert bleiben. Da es nicht geschehen ist, so gibt gegenüber dem Wortlaut und dem erwähnten Zwecke des Gesetzes der Hinweis auf die Sicherungswirkungen der Vormerkung nach allgemeinem bürgerlichen Recht keine genügende Grundlage für eine ausdehnende Anwendung des § 22 Abs. 2 AufwG. Wenn Michalski (in der JW. 1927 S. 957) gegen diese „formale“ Betrachtung ihre Zufallswirkungen geltend macht, so ist ihm entgegenzuhalten, daß die formale Strenge solcher Stichtage Zufallshärten notwendig im Gefolge hat. Die gegenteilige Meinung findet weder in der Entstehungsgeschichte noch in sonstigen Bestimmungen des Aufwertungsgesetzes eine Stütze. Die Vorschrift des § 6 Abs. 2 S. 1 des Gesetzes spricht, soweit sie überhaupt hier herangezogen werden kann, kraft Schlusses vom Gegenteil aus der ausdrücklichen Erwähnung der „vorgemerkten Rechte“ nicht für, sondern gegen sie. Die vom Kammergericht mehrfach (JR. 1926 Nr. 1643 und 1644) betonte Anwendbarkeit des § 7 Abs. 4 des Gesetzes auf vorgemerkte Rechte würde aber ihre Grundlage in der besonderen Vorschrift des § 883 Abs. 3 BGB. finden, wonach die Eintragung der Vormerkung dem Rechte den Rang sichert. Hiernach kann der von den Erläuterern des Aufwertungsgesetzes und in der Rechtsprechung (DZG. Breslau, Rostock, Dresden bei Ring Rspr. in AufwG. 1927 S. 307, 2. Sonderheft S. 34, 4. Sonderheft S. 35) allerdings überwiegend vertretenen Auffassung von der Erstreckung des § 22 Abs. 2 auf Vormerkungen nicht beigezogen werden. Für den vorliegenden Fall tritt folgende Erwägung hinzu. Er unterscheidet sich von den bisher entschiedenen Fällen dadurch, daß hier die Vormerkung erst am 1. Juli 1925, also nach dem im § 22 Abs. 2 bestimmten Zeitpunkt eingetragen wurde. Erst mit der Eintragung treten aber die Sicherungswirkungen nach § 883 Abs. 2 und 3 BGB. ein. Setzt nun auch § 892 Abs. 2 BGB. die Stellung des Eintragungsantrags der Eintragung gleich, so gilt dies doch nur für die Kenntnis des Erwerbers, und es läßt

sich daraus nicht folgern, daß § 22 Abs. 2 AufwG. die Stellung des Eintragungsantrags auch für die Wirkungen der Vormerkung ihrer Eintragung habe gleichsetzen wollen.

Kommt sonach im vorliegenden Falle gegenüber dem Aufwertungsbegehren der Hypothefengläubigerin der öffentliche Glaube des Grundbuchs überhaupt nicht in Betracht, so erübrigt sich ein Eingehen darauf, ob der Bewilligung einer Vormerkung oder der Erteilung einer unwiderruflichen Auflassungsvollmacht (RGZ. Bd. 90 S. 395) der Schutz des öffentlichen Glaubens — wenn auch nicht nach § 892, so doch nach § 893 S. 2 BGB. — zuzuerkennen gewesen wäre.