

67. 1. Wird das Recht des Grundstücksverwerbers, geltend zu machen, daß der Wiedereintragung einer gelöschten Hypothek nach § 20 AufwG. die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs entgegenstehen, dadurch ausgeschlossen, daß er gegen die Anmeldung der Hypothek bei der Aufwertungsstelle nicht oder nicht rechtzeitig Einspruch eingelegt hat?

2. Hat der Grundbuchrichter zu prüfen, ob der Wiedereintragung der Hypothek die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs entgegenstehen?

AufwG. § 20. BGB. § 892.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 30. April 1927 in einer Münchener Grundbuchsache. VB 5/27.

- I. Grundbuchamt München.
- II. Landgericht München I.

Der Sachverhalt ergibt sich aus folgenden
Gründen:

Auf dem im Grundbuch von Untersendling eingetragenen Anwesen des Wäckermeisters G. war für die Bayerische Vereinsbank in München an zweiter Rangstelle eine Buchhypothek von 6000 M eingetragen. Am 11. Januar 1923 hat G. den Nennbetrag dieser Hypothek in Papiermark an die Bayerische Vereinsbank zurückgezahlt. Die Hypothek ist am 15. Februar 1923 auf Grund der Löschungsbewilligung der Bank im Grundbuch gelöscht worden. G. hat das Anwesen am 22. Juni 1923 an den Kunstmühlenbesitzer St. verkauft. Dieser ist am 9. August 1923 als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden. Am 6. November 1925 hat die Bayerische Vereinsbank bei der Aufwertungsstelle in München einen Anspruch auf Aufwertung ihrer Hypothek kraft Rückwirkung auf 1280 G.M. gemäß § 15 AufwG. gegen G. und St. angemeldet. Ersterer hat Einspruch eingelegt und die Härteklauseel für sich in Anspruch genommen; letzterer hat keine Erklärung abgegeben. Die Aufwertungsstelle hat die Hypothek auf 1280 G.M. aufgewertet.

Mit Beschluß vom 11. Oktober 1926 hat das Grundbuchamt München die Wiedereintragung der Hypothek abgelehnt, da St. das Anwesen gutgläubig frei von jeder Belastung erworben habe. Das Landgericht hat die von der Bayerischen Vereinsbank hiergegen eingelegte Beschwerde als unbegründet zurückgewiesen. Das Oberste Landesgericht in München hält die weitere Beschwerde für begründet. Es führt aus: Der Grundstückseigentümer St. habe zwar durch Versäumung der Einspruchsfrist des § 16 AufwG. das Recht verloren, zu bestreiten, daß die Voraussetzungen der Rückwirkung gegeben seien. Dagegen sei ihm das Recht verblieben, gemäß § 20 AufwG. geltend zu machen, daß der Wiedereintragung der Hypothek die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs entgegenständen. Die Frage, ob dies der Fall sei, eigne sich aber grundsätzlich nicht für eine grundbuchamtliche Würdigung. Denn das

Grundbuchamt, ohnedies keine gerichtliche, sondern eine Verwaltungs-Behörde, sei für die Regel mangels der erforderlichen Grundlagen gar nicht imstande, über die Frage des guten oder schlechten Glaubens eine sachlich zuverlässige Entscheidung zu treffen. Auch sei die Frage der Gut- oder Bösgläubigkeit gerade im Rahmen des Aufwertungsrechts zu einem sehr umstrittenen Gebiet geworden. Andererseits ergebe sich aus der Fassung des § 20 AufwG., daß es nicht Sache des Antragstellers sein könne, hier von vornherein eine Beweislast zu übernehmen; vielmehr solle unzweifelhaft die Beweislast demjenigen aufgebürdet werden, der eine der Wiedereintragung entgegenstehende Rechtslage behaupten wolle. Eine Ausnahme von dieser grundsätzlichen Einstellung des Grundbuchamts, die zugleich dessen Geschäftsaufgabe praktisch erleichtere, sei nur dann zuzulassen, wenn schon aus der Begründung des Antrags oder aus dem Inhalt des Grundbuchs und der Grundbuchanlagen das Nichtbestehen oder der Verlust des behaupteten Aufwertungsanspruchs zweifelhaft feststehe, z. B. wenn der Eigentümerwechsel zur Zeit der Geltung der 3. Steuernotverordnung stattgefunden habe und die Annahme der Zahlung sowie die Löschungsbewilligung vorbehaltlos erfolgt seien. Ein Ausnahmefall dieser Art liege hier nicht vor. Auch sei zu beachten, daß der neue Eigentümer St. innerhalb der Einspruchsfrist selbst keine Einwendungen in dieser Hinsicht vorgebracht habe. Bei dieser Sach- und Rechtslage könne für das Grundbuchamt kein Hindernis bestehen, dem Antrag der Bank auf Wiedereintragung ihrer Hypothek zunächst zu entsprechen; dem neuen Eigentümer bleibe es unbenommen, seine Rechte im ordentlichen Rechtsweg wahrzunehmen. Das Oberste Landesgericht möchte daher der weiteren Beschwerde der Bank stattgeben. Es sieht sich aber daran gehindert durch den Beschluß des Kammergerichts vom 8. Juli 1926 (Rspr. in AufwG. Bd. 1 S. 462), der von der entgegengesetzten Auffassung ausgeht, daß der Grundbuchrichter bei einem nach Löschung der Hypothek vollzogenen Eigentumswechsel der Regel nach den neuen Eigentümer als gutgläubig anzusehen und daher den Wiedereintragungsantrag abzulehnen habe, sofern ihm nicht der Nachweis der Bösgläubigkeit des Erwerbers erbracht werde. Aus diesen Gründen hat das Oberste Landesgericht die weitere Beschwerde gemäß § 79 GBD. dem Reichsgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Die Voraussetzungen des § 79 OBD. sind aus den vom Obersten Landesgericht dargelegten Gründen gegeben. Die Zuständigkeit des Reichsgerichts zur Entscheidung über die weitere Beschwerde ist daher begründet. Auch die Zulässigkeit der Beschwerde unterliegt keinem Bedenken (vgl. *JRch.* 1926 Nr. 502; *JFG.* 3, 388; *AufwRspr.* Bd. 2, 2. Sonderheft S. 31; *Nadler*, Grundbuch- und Aufwertungsfragen 3. Aufl. S. 236). Sachlich ist sie jedoch nicht begründet.

Wie auch das Oberste Landesgericht mit Recht angenommen hat, kann die Beschwerde nicht damit begründet werden, daß der nunmehrige Grundstüdeigentümer gegen die Anmeldung der Beschwerdeführerin bei der Aufwertungsstelle keinen Einspruch eingelegt hat. Denn aus § 16 Abs. 2 AufwG. ergibt sich, daß die Versäumung der Einspruchsfrist in ihren Wirkungen nur der Feststellung gleichzustellen ist, daß ein Vorbehalt der Rechte des Hypothekengläubigers im Sinne des § 14 AufwG. vorliege oder daß eine Rückwirkung im Sinne des § 15 das. statfinde. Auch ist daraus, daß dort angeordnet ist, die Wiedereintragung der Hypothek finde „erst“ statt, wenn diese Voraussetzungen vorliegen, nicht zu folgern, daß der Nachweis dieser Voraussetzungen unter allen Umständen schon die Wiedereintragung rechtfertige. Das Recht des Eigentümers, geltend zu machen, daß der Wiedereintragung der Hypothek nach § 20 AufwG. die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs entgegenstehen, wird daher durch den Ablauf der Einspruchsfrist nicht berührt. In diesem Sinne haben sich auch das Kammergericht in ständiger Rechtsprechung (*JRch.* 1926 Nr. 1647; *Recht* 1926 Nr. 1422; *JW.* 1927 S. 65 Nr. 3, S. 854 Nr. 1, S. 1016 Nr. 4 und S. 1019 Nr. 6), die Oberlandesgerichte Stuttgart (*JRch.* 1926 Nr. 1408), Karlsruhe (*AufwRspr.* Bd. 2, 2. Sonderheft S. 31) und Dresden (Beschuß vom 15. Januar 1927 183/26), sowie überwiegend auch das Schrifttum ausgesprochen; vgl. *Quassowski* AufwG. § 16 bei II, 7; *Nadler*, a. a. O. 3. Aufl. S. 225; *Raape* bei *Gruch.* N. F. Bd. 5 S. 214; *Lemberg* in *JW.* 1926 S. 1836 zu Nr. 30; 1927 S. 1019 zu Nr. 6. Der gegenteilige Standpunkt wird allerdings von *Abraham* (*JW.* 1926 S. 945, 2350, 2455 zu Nr. 1 und *JW.* 1927 S. 65 zu Nr. 3 und S. 1016 zu Nr. 4) sowie von *Mügel* (*JW.* 1927 S. 68) vertreten. Ihre Darlegungen sind jedoch obigen Erwägungen gegenüber nicht überzeugend. Insofern ist also dem Obersten Landesgericht beizutreten.

Nicht zu folgen vermag ihm aber der Senat in seiner dem Vorlegungsbeschlusse zugrunde liegenden Auffassung, daß § 20 AufwG. der Wiedereintragung der Hypothek deshalb nicht hinderlich sei, weil die Frage, ob der Wiedereintragung einer Hypothek die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs im Wege stehen, sich — von hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmefällen abgesehen — für eine grundbuchamtliche Würdigung nicht eigne und daher im Grundbuchverfahren nicht zu prüfen sei. Denn nach § 20 AufwG. ist die Wiedereintragung gelöschter Aufwertungshypotheken nicht statthaft, wenn ihr die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs entgegenstehen. Da hier keiner der Ausnahmefälle des § 22 AufwG. vorliegt, ist daher mit Rücksicht auf den nach der Löschung der Hypothek eingetretenen Eigentumswechsel ihre Wiedereintragung gemäß § 892 BGB. nicht zulässig, sofern nicht dem nunmehrigen Grundstückseigentümer zur Zeit der Stellung des Antrags auf Umschreibung des Eigentums die Unrichtigkeit des Grundbuchs, also hier das Fortbestehen der gelöschten Hypothek, bekannt war. Das Vorliegen dieses Ausnahmefalles ist aber nach allgemeinen Grundsätzen von dem zu beweisen, der sich auf ihn berufen muß, um mit seinen Ansprüchen durchzubringen, und das ist hier die Beschwerdeführerin. Daß dieser Grundsatz im Grundbuchverfahren nicht gelten solle, ist nicht anzuerkennen (vgl. Pland-Strecker § 892 BGB. Anm. II 2a, S. 223). Daran kann auch der Umstand nichts ändern, daß, wie zuzugeben ist, die Erbringung dieses Nachweises in der für das Grundbuchverfahren in § 29 GBD. vorgeschriebenen Form im Streitfall nur durch Weibringung einer im Prozeßweg zu beschaffenden rechtskräftigen Beurteilung des Eigentümers zur Bewilligung der Eintragung möglich sein wird. Im übrigen ist auch nicht ersichtlich, daß das praktische Bedürfnis eine andere Regelung erheische. Denn das Interesse des Hypothekengläubigers ist dadurch geschützt, daß der Grundsatz des öffentlichen Glaubens ihm gegenüber für Eintragungen aus der Zeit nach dem 1. Juli 1925 gemäß § 22 Abs. 2 AufwG. bis auf weiteres nicht Platz greift; auch kann sich der Hypothekengläubiger durch Eintragung eines Widerspruchs sichern. Dagegen könnte der Rechtsstandpunkt des Obersten Landesgerichts zu einer Gefährdung der Rechte des Grundstückserwerbers führen, wenn die Wiedereintragung der Hypothek ohne sein Vorwissen erfolgt und der Hypothekengläubiger

über die Hypothek verfügt, bevor der Eigentümer von ihrer Wiedereintragung Kenntnis erlangt hat. Die hier vertretene Rechtsauffassung wird denn auch, abgesehen vom Kammergericht, von den übrigen Oberlandesgerichten und ebenso vom Schrifttum gebilligt (vgl. AufwRspr. 1927 S. 22 und 2. Sonderheft S. 31, sowie den schon erwähnten Beschluß des OLG. Dresden; dazu: Mügel S. 304, Schlegelberger-Harmering S. 198, Quassowski S. 244, Michaelis S. 99, Radler a. a. O. S. 225).