

68. 1. Setzt die Anwendung des § 20 Abs. 2 AufwG. voraus, daß die Löschungsbewilligung oder eine löschungsfähige Quittung bereits in dem in § 892 Abs. 2 BGB. bestimmten Zeitpunkt erstellt war?

2. Was ist unter Erteilung der Löschungsbewilligung oder einer löschungsfähigen Quittung zu verstehen?

V. Zivilsenat. Urf. v. 28. Mai 1927 i. S. R. Hypothekenbank (Bekl.) m. Eheleute W. (kl.). V 532/26.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Die Erben P. verkauften durch notariellen Vertrag vom 15. November 1922 ein in Berlin gelegenes Grundstück an Frau R. und ließen es ihr zugleich auf, versprachen auch lastenfremie Übergabe. Auf dem Grundstück waren damals zugunsten der Beklagten zwei Hypotheken zu 94600 M und 40400 M eingetragen. Die Erben P. zahlten am 5. Januar 1923 an die Beklagte das restliche Hypothekenskapital sowie eine Entschädigung von 35000 M und die Zinsen für das 4. Vierteljahr 1922, außerdem, auf Verlangen der Beklagten, noch die Zinsen für das erste Halbjahr 1923. Darauf sandte die Beklagte mit Schreiben vom 25. Januar 1923 die Löschungsbewilligung nebst den Hypothekenbriefen an den Bevollmächtigten der Frau R. und der Voreigentümer, Rechtsanwalt B., der die Urkunden am 30. dess. Monats mit Löschungsantrag beim Grundbuchamt einreichte. Die Löschung geschah am 6. Dezember 1923. Inzwischen

war der Antrag auf Eintragung der Käuferin im Grundbuch am 26. Januar 1923 beim Grundbuchamt eingegangen, und Frau K. am 30. Januar als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden. Diese verkaufte das Grundstück durch notariellen Vertrag vom 24. Juni 1925 an die Kläger und ließ es ihnen zugleich auf. Auf den beim Grundbuchamt am 29. August 1925 gestellten Antrag wurden die Kläger am 5. September 1925 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Die Beklagte hat die Aufwertung der beiden Hypotheken beantragt und im Januar 1926 gegen deren Löschung Widersprüche gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 AufwG. im Grundbuch eintragen lassen. Die Kläger verlangen nunmehr Verurteilung der Beklagten, in die Löschung der Widersprüche zu willigen. Zur Begründung machen sie geltend, die Wiedereintragung der Hypotheken sei durch die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nach § 20 Abs. 2 AufwG. ausgeschlossen, weil die Löschungsbewilligung schon am 9. Januar 1923 ausgestellt und am 25. Januar 1923 bei Rechtsanwalt B. eingegangen sei. Die Beklagte behauptet dagegen, die Löschungsbewilligungen seien dem Rechtsanwalt B. erst am 29. Januar 1923 zugegangen; erst damit seien sie erteilt gewesen, so daß § 20 Abs. 2 AufwG. der Wiedereintragung der Hypotheken nicht entgegenstehe.

Beide Instanzen gaben der Klage statt. Die Revision der Beklagten hatte Erfolg.

#### Gründe:

Das Kammergericht unterstellt, daß die Löschungsbewilligung nach der eigenen Darstellung der Beklagten spätestens am 29. Januar 1923 dem Rechtsanwalt B. als Vertreter der damaligen Eigentümerin ausgehändigt worden und damit erteilt gewesen sei. Hiergegen erhebt die Revision keine Bedenken und solche liegen auch nicht vor. Die Ausstellung der Löschungsbewilligung oder das Versprechen ihrer Überendung genügt nicht, solange sie der Gläubiger im Besitz behält. Eine Erteilung der Löschungsbewilligung im Sinne des § 20 Abs. 2 AufwG. liegt nur vor, wenn die Löschungsurkunde dem Grundbuchamt vom Gläubiger eingereicht oder dem Eigentümer oder seinem Vertreter übergeben ist (Meufisch, Bem. 5 zu § 20, Mügel, Erg.-Bd. Anm. 6 zu § 20, Duaffowzki, 3. Aufl. S. 249, Kammergericht in DRZ. 1926 Nr. 1050 S. 304).

Das Berufungsgericht führt weiter aus, der Wortlaut des § 20 Abs. 2 AufwG. scheine zwar dafür zu sprechen, daß die Löschungsbevollmächtigung oder löschungsfähige Quittung spätestens in dem in § 892 Abs. 2 BGB. bezeichneten Zeitpunkt erteilt sein müsse und daß ihre Nachreichung bis zu der den Rechtserwerb vollendenden Eintragung im Grundbuch den Schuß des Erwerbers gegen die Aufwertungsansprüche nicht begründe. Der Vorderrichter folgert jedoch aus der Entstehungsgeschichte der Vorschrift die Absicht des Gesetzgebers, daß es zum Schutze des gutgläubigen Erwerbers ausreichen solle, wenn die Löschungspapiere zur Zeit der Eintragung erteilt waren. Ähnliche Erwägungen seien auch dafür maßgebend gewesen, daß § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB., der den guten Glauben im Zeitpunkt der Vollendung des Erwerbes schütze, durch Abs. 2 erweitert worden sei, wonach der gute Glaube zur Zeit der Antragstellung oder der ihr nachfolgenden Einigung genügen, ein Wegfall des guten Glaubens in der Zwischenzeit bis zur Eintragung für den Rechtserwerber also unschädlich sein solle.

Die Revision bekämpft diese Auslegung des § 20 Abs. 2 AufwG. als unhaltbar. Die Absicht des Gesetzgebers sei belanglos, da sie im Gesetz keinen Ausdruck gefunden habe. In dem vom Berufungsgericht verwerteten Kommissionsbericht heiße es, daß geschützt werde, wer im Vertrauen auf vorgelegte Löschungspapiere das Eigentum erlangt habe. Ein bloß schuldrechtlicher Anspruch auf die Erteilung der Löschungsbevollmächtigung und das Vertrauen auf seine Erfüllung genüge nicht. Mit der Auflassung und der Einreichung des Eintragungsantrags sei die rechtswirkende Tätigkeit des Erwerbers beendet. Nachher nehme er keine Rechts-handlung mehr vor, die im Vertrauen auf die Glaubwürdigkeit der Löschungspapiere erfolgen könne. Auf den Zeitpunkt der Eintragung habe der Erwerber keinen Einfluß. Er müsse damit rechnen, daß sie unmittelbar nach dem Antrag erfolge und die Einreichung der Löschungspapiere vorher nicht mehr möglich sei. Ein Vertrauen auf derartige Zufälligkeiten verdiene keinen Schuß..

Der Revision ist stattzugeben.

Wäre § 892 BGB. allein maßgebend, so könnte sich die Erwerberin R. auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht berufen, weil das Grundbuch die Belastung mit den streitigen Hypotheken aufwies und die Hypotheken erst lange nach der Ein-

tragung der Erwerberin als Eigentümerin gelöscht wurden. Das Grundbuch sprach daher nicht für, sondern gegen die Erwerberin. Aus demselben Grunde kann § 20 Abs. 1 AufwG. keine Anwendung finden, wonach die Aufwertung gelöschter Hypotheken mit dem sich aus § 6 ergebenden Range nur stattfindet, soweit nicht die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs entgegenstehen. Zu prüfen bleibt allein, in welchem Maße die Grundätze über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs durch § 20 Abs. 2 AufwG. erweitert sind. Nach dieser Vorschrift soll in gewissem Umfang auch derjenige geschützt werden, der sich beim rechtsgeschäftlichen Erwerb eines Rechts am Grundstück oder eines Rechts an einem solchen Recht nicht auf den Inhalt des Grundbuchs, sondern auf das Vorhandensein einer formgerechten Löschungsbewilligung stützt, die eine geeignete Grundlage zur Änderung einer ihm an sich entgegenstehenden Eintragung im Grundbuch bildet. Aus der Fassung des Gesetzes erhellt aber nicht, daß die Löschungsbewilligung der wirklichen Löschung rechtlich vollkommen gleichgestellt wäre, sondern der Löschungsbewilligung ist eine zeitliche Schranke beigelegt. Nach dem Wortlaut des § 20 Abs. 2 AufwG. in Verbindung mit dem dort angezogenen § 892 Abs. 2 BGB. kann es nicht zweifelhaft sein, daß beim Eigentumserwerb nach vorangegangener Auflassung die Löschungsbewilligung oder die löschungsfähige Quittung spätestens in dem Zeitpunkt vorliegen muß, in dem der Antrag auf Umschreibung des Eigentums beim Grundbuchamt eingeht. Dabei kann es keinen Unterschied begründen, daß im § 20 Abs. 2 von einem bestimmten Zeitpunkt die Rede ist, während es im § 892 Abs. 2 BGB. heißt, die Zeit der Stellung des Eintragungsantrags oder der Einigung sei maßgebend. Denn unter Zeit im Sinne dieses Gesetzes kann ebenfalls nur der bestimmte Zeitpunkt der dort bezeichneten Vorgänge verstanden werden (Komm. von RGR. Bem. 13 zu § 892 BGB.).

Die dem Wortlaut folgende Auslegung des § 20 Abs. 2 AufwG. gibt auch, wie der Revision einzuräumen ist, einen guten Sinn. Die vorgesehene zeitliche Grenze für die Löschungsbewilligung ermöglicht es, daß der Antrag auf Löschung der Hypothek und der Antrag auf Umschreibung des Eigentums gleichzeitig beim Grundbuchamt gestellt und beide Anträge gemeinsam erledigt werden. Löst man dagegen den zeitlichen Zusammenhang, so wird die erstrebte wirkliche Löschung

in weitere Ferne gerückt und es entſteht die auch im Streitfall eingetretene rechtliche Folge, daß ſich der Eigentumserwerb vor der Löſchung vollendet. Auch vom Standpunkt des Erwerbers bedeutet das Vorliegen einer formgerechten Löſchungsbewilligung rechtlich etwas anderes als die mehr oder minder begründete Ausſicht auf die Erfüllung eines etwa beſtehenden Anſpruchs auf Erteilung der Löſchungsbewilligung. Stellt der Käufer den Antrag auf ſeine Eintragung als Eigentümer ohne Vorhandenſein der Löſchungsbewilligung, ſo beſteht für deren rechtzeitigen Eingang keine Sicherheit, und der Erwerber gibt zu erkennen, daß er bereit iſt, das Eigentum mit der Laſt mindteſtens einſtweilen zu übernehmen.

Für die hier vertretene engere Auslegung ſprechen ferner allgemeine Gründe. In dem Maße, wie man den Schutz des gutgläubigen Erwerbers über den Wortlaut des Geſetzes hinaus erweitert, wird der aufwertungsberichtigte Hypothekengläubiger in ſeinen Rechten verkürzt. Im Zweifel wird aber der mutmaßliche Wille des Geſetzgebers nicht das Erlöſchen, ſondern die Erhaltung des Anſpruchs des Gläubigers auf Aufwertung zum Ziele haben. Weiter kommt in Betracht, daß die Vorſchrift des § 20 Abſ. 2 inſofern eine Ausnahme von den Grundſätzen des Bürgerlichen Geſetzbuchs über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs enthält, als an Stelle des Grundbuchs Erklärungen außerhalb des Grundbuchs geſetzt ſind. Ausnahmevorſchriften, inſbeſondere ſolche für den Grundbuchverkehr, ſind aber nicht ausdehnend auszulegen.

Das Kammergericht will aus dem Verhältnis des § 892 Abſ. 1 zu Abſ. 2 daſelbſt anſcheinend ſchließen, daß, wenn der Erwerber eines Grundstücks zur Zeit der Stellung des Eintragungsantrags von der Unrichtigkeit des Grundbuchs Kenntnis hatte, in der Zwischenzeit bis zur Eintragung als Eigentümer aber zu der Meinung gelangt ſein ſollte, daß das Grundbuch doch richtig ſei, ſein guter Glaube ihm zuſtatten komme. Ob ein ſolcher jedenfalls ſeltener Fall nach bürgerlichem Recht ſo zu beurteilen wäre, iſt nicht unzweifelhaft (RGZ. Bd. 74 S. 419), kann aber unerörtert bleiben, weil im § 20 Abſ. 2 AufwG. als maßgebend für den Zeitpunkt der Erteilung der Löſchungsbewilligung lediglich § 892 Abſ. 2 BGB., nicht aber auch § 892 Abſ. 1 BGB. angezogen iſt. § 892 Abſ. 1 BGB. kann danach bei der Auslegung des § 20 Abſ. 2 AufwG. nicht bertwertet werden.

Mit Unrecht beruft sich das Kammergericht für seine vom Wortlaut abweichende Auslegung des weiteren auf den Inhalt des Kommissionsberichts über die erste Lesung des Aufwertungsausschusses des Reichstags. Dort heißt es S. 19: „Die Kompromißparteien beehrten aber Ausdehnung des Schutzes des gutgläubigen Erwerbers gegen das Wiederaufleben gelöschter Rechte: . . . .  
 b) auf denjenigen, der nicht auf Grund des bereinigten Grundbuchs, sondern im Vertrauen auf vorgelegte Löschungspapiere das Eigentum erlangt oder eine Hypothek erworben habe“. Zunächst legen die Worte „im Vertrauen auf vorgelegte Löschungspapiere“ den Gedanken des Kammergerichts nicht nahe. Denn von einem Erlangen des Eigentums im Vertrauen auf vorgelegte Löschungspapiere kann man nicht wohl sprechen, wenn die Löschungsurkunden erst vorgelegt wurden, nachdem sämtliche rechtsgeschäftliche Akte abgeschlossen waren, auf die sie Einfluß hätten ausüben können. Namentlich fällt aber ins Gewicht, daß in den Worten „Eigentum erlangt“ der Antrag der Kompromißparteien nur im allgemeinen gekennzeichnet ist und der genaue Wortlaut des Kommissionsbeschlusses aus der Anlage 1 des Kommissionsberichts erhellt, wo unter Nr. 4 im § 11 der Beschluß erster Lesung bereits den Wortlaut zeigt, der später in den § 20 Abs. 2 des Gesetzes übergegangen ist. Danach ist es nicht zulässig, die bloß zur Übersicht dienende, ungenaue Fassung auf S. 19 des Kommissionsberichts zur Auslegung des ausgearbeiteten Wortlauts des Beschlusses heranzuziehen.

Nach alledem ist § 20 Abs. 2 AufwG. im Falle des Eigentumswechsels dahin auszulegen, daß die Löschungsbewilligung den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs nur rechtfertigt, wenn sie spätestens zur Zeit des Eintragungsantrags oder der nachfolgenden Einigung (§ 892 Abs. 2 BGB.) erteilt war. Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt daher davon ab, ob die löschungsfähige Quittung bei Rechtsanwält B. noch vor Einreichung des Antrags auf Eintragung der Frau R. eingegangen ist, wie das die Kläger behauptet haben. Den Klägern persönlich steht der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs nicht zu, weil sie das Grundstück nicht vor dem 1. Juli 1925 im Sinne des § 22 Abs. 2 AufwG. erworben haben.