

69. Ist der Abs. 2 des § 892 BGB. auch dann anwendbar, wenn die Rechtsänderung, durch deren Aufnahme das Grundbuch unrichtig wird, zur Zeit der Stellung des Antrags auf Eintragung noch nicht eingetragen war, aber bis zur Eintragung des Erwerbers eingetragen worden ist?

V. Zivilsenat. Urt. v. 9. Juli 1927 i. S. R. (Bekl.) u. S. (Mz.)
 iv. S. (Rl.). V 97/27.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 11. November 1922 verkaufte der Ehemann der Klägerin, dessen Erben diese und ihre vier Kinder sind, ein in Berlin gelegenes Grundstück an den Nebeninterbienten S. und ließ es ihm auf. Im Vertrag ist ein Kaufpreis von 600000 M beurkundet. Behördliche Genehmigung der Veräußerung liegt nicht vor. Am 5. Februar 1923 verkaufte der Nebeninterbient das Grundstück an den Beklagten weiter und ließ es ihm auf. Am 16. Februar 1923 beantragte der Beklagte seine Eintragung als Eigentümer. Am 22. Februar 1923 wurde der Nebeninterbient, am 21. Juni 1923 der Beklagte als Eigentümer eingetragen. Inzwischen war am 3. März 1923 der Genehmigungsantrag für den Vertrag zwischen dem Nebeninterbienten und dem Beklagten beim Bezirksamt Berlin-Mitte eingereicht worden, das den Antrag an das Bezirksamt Tiergarten weitergab. Dort ging er am 6. März 1923 ein, wurde jedoch am 25. (beim Grundbuchamt eingegangen am 27.) März 1923 abschlägig beschieden. Die dagegen vom Nebeninterbienten eingelegte Beschwerde wurde vom Oberpräsidenten als gegenstandslos zurückgewiesen, weil der Vertrag bereits durch Fristablauf genehmigt sei.

Mit der Klage erstrebt die Klägerin Grundbuchberichtigung zu ihrer und ihrer vier Kinder Gunsten, desgleichen Herausgabe des Grundstücks. Sie stützt sich auf die Behauptung, der Kaufpreis der ungenehmigten Veräußerung vom 11. November 1922 habe 750000 M betragen. Der Beklagte habe deshalb von einem Nichteigentümer erworben. Auch der Kaufvertrag zwischen dem Nebeninterbienten und dem Beklagten sei unrichtig beurkundet worden. Eine Genehmigung des richtigen Vertrags sei nicht erfolgt. Der Beklagte

bestreitet diese Behauptungen, erhebt die Einrede der Arglist und verweist darauf, daß ihm der öffentliche Glaube des Grundbuchs zur Seite stehe.

Die Klage wurde in den Vorinstanzen zugesprochen. Die vom Beklagten und vom Nebenintervenienten eingelegte Revision führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

(Die Ansicht des Berufungsgerichts, daß die Arglisteinrede nicht durchgreife, wird im Ergebnis gebilligt. Dann wird fortgefahren:)

Zur Frage, in welchem Zeitpunkt der gute Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs gemäß § 892 BGB. vorhanden sein müsse, führt das angegriffene Urteil unter Berufung auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts aus, es komme derjenige Zeitpunkt in Frage, in dem der Erwerber den Antrag auf seine Eintragung als Eigentümer gestellt habe. Denn nur dann bestehe die Möglichkeit, daß der Erwerber auf die Richtigkeit des Grundbuchs vertrauen könne. Der Zeitpunkt der Eintragung spiele keine Rolle, weil in ihm jene Möglichkeit nicht mehr vorhanden sei. Von diesem Standpunkt aus sei der Beklagte nicht Eigentümer des Grundstücks geworden. Zur Zeit des Eingangs seines Eintragungsantrags beim Grundbuchamt sei nämlich der Verkäufer S. als Eigentümer noch nicht eingetragen gewesen.

Demgegenüber wird in der Revisionsbegründung, um die Rüge einer Verletzung des § 892 BGB. zu rechtfertigen, die Ansicht vertreten, daß der gute Glaube des Erwerbers zur Zeit seiner Eintragung genüge. Die Erweiterung im Abs. 2 des § 892 sei erst von der 2. Kommission zugunsten des Erwerbers eingeführt worden, um ihm schon vor der Eintragung die Möglichkeit zu verschaffen, den Kaufpreis ungefährdet zu zahlen. Aber auf diesen Beweggrund allein habe sich das Gesetz nicht festgelegt; ein zu weitgehender Antrag sei von der Kommission abgelehnt worden, die erwohnen habe, daß, wenn man einmal im Interesse des Verkehrs den guten Glauben schützen wolle, man dann auch so weit gehen müsse, als es das Bedürfnis des Verkehrs erfordere. In den mit dieser Rücksicht verträglichen Grenzen sei es billig, den Zeitpunkt so spät wie möglich eintreten zu lassen. Dazu komme, daß die Wirkung des Eintragungsantrags mit dessen Eingang beim Grundbuchamt keineswegs verbracht sei. Dieser Zeitpunkt sichere ihm zwar gegenüber jüngeren

Anträgen den Vorrang. Abgesehen davon sei aber die Lage nicht anders, als wenn die Eintragung jeden Tag aufs neue beantragt würde, bis sie bewirkt oder abgelehnt werde.

Die Auffassung des Berufungsgerichts ist nicht zutreffend.

Nach der bisherigen Rechtsprechung des erkennenden Senats zu § 892 BGB. ist aus dem Grundgedanken des Gesetzes abzuleiten, daß der öffentliche Glaube des Grundbuchs demjenigen nicht zur Seite steht, der nicht im Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs erworben haben kann, weil dessen Inhalt zur Zeit des den Erwerb vermittelnden Geschäfts nicht für, sondern gegen das Bestehen des zu erwerbenden Rechtes sprach. Demgemäß ist in RGZ. Bd. 74 S. 416 und in Bd. 92 S. 254 für Fälle der Hypothekenabtretung verneint worden, daß der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs vom Erwerber der Hypothek angerufen werden könne, wenn diese zur Zeit der Abtretung noch nicht eingetragen war, und dieselben Entscheidungen sprechen aus, daß es für die Anwendbarkeit des § 892 nur auf die Zeit der Erwerbshandlung ankommen könne. Eine Zurückbeziehung der Wirkung des öffentlichen Glaubens auf diese Zeit ist abgelehnt worden. Die Entscheidung in RGZ. Bd. 89 S. 152 fügt hinzu, es könne, wenn der Rechtsurheber zur Zeit der Stellung des Eintragungsantrags als Berechtigter im Grundbuch nicht eingetragen stehe, überhaupt nicht die Rede davon sein, daß der Erwerber zu dieser Zeit wegen der Berechtigung des Rechtsurhebers in gutem Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs sei; denn das Grundbuch enthalte nichts davon, daß der Rechtsurheber Berechtigter sei, sein Inhalt umfasse die Berechtigung des Rechtsurhebers nicht, und daher spreche dieser Inhalt sogar gegen das Bestehen der Berechtigung. Andererseits entnimmt die soeben genannte Entscheidung dem § 892 Abs. 1 u. 2 den Rechtsgrundsatz, daß der Erwerber in seinem Rechtsverkehr nur dann geschützt werde, wenn er zur Zeit der Vollendung seines Erwerbs gutgläubig gewesen sei. Auch wird in RGZ. Bd. 74 S. 420 ausdrücklich betont: der von der zweiten Kommission in das Gesetz gebrachte Absatz 2 des § 892 bewirke im Interesse des Erwerbers, daß dieser, wenn er nach dem Eintragungsantrag oder der späteren Einigung, aber vor der Eintragung erfahre, sein im Grundbuch eingetragener Rechtsurheber sei nicht der Berechtigte oder zu der betreffenden Verfügung nicht befugt, dadurch nicht gehindert

werde, den Schutz des öffentlichen Glaubens für sich in Anspruch zu nehmen.

Der Absatz 2 des § 892 enthält eine Zurückbeziehung des für den öffentlichen Glauben des Grundbuchs maßgebenden Zeitpunkts, die — wie aus Prot. Bd. 3 S. 81 erhellt — einem weitverbreiteten Gebrauche Rechnung trug, die Valuta alsbald nach Abschluß des Vertrags und der Einreichung des Antrags auf Eintragung auszusahlen. Diese Rückbeziehung kann aber bei richtiger Auslegung nur auf den Fall der Unrichtigkeit des Grundbuchs im Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrags, nicht jedoch auf den Fall der Richtigkeit — aber Unvollständigkeit — des Grundbuchs in jenem Zeitpunkt erstreckt werden. Ist der nachträglich zu Unrecht eingetragene Rechtsurheber noch nicht eingetragen, so ist das Grundbuch insoweit richtig. Von einer „Kenntnis“ der „Unrichtigkeit“ kann nicht die Rede sein, ehe die unrichtige Eintragung ins Grundbuch gelangt ist. § 892 Abs. 2 beantwortet mithin zugunsten des Erwerbers zwar die Frage, wie es sich verhalten soll, wenn der Erwerber, nachdem er den Antrag auf Eintragung ins Grundbuch gestellt hat, bösgläubig wird. Steht hingegen die vom Rechtsgeschäft der Parteien betroffene Rechtsänderung überhaupt noch nicht im Grundbuch, wird sie jedoch bis zur Eintragung des Erwerbers eingetragen und wird gerade durch sie das Grundbuch unrichtig, so ist der im Abs. 2 angegebene Zeitpunkt für die Entscheidung über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs deswegen nicht verwertbar, weil es in jenem Zeitpunkt an der Möglichkeit einer Kenntnis des Erwerbers davon fehlt, daß das Grundbuch unrichtig sei. Dann tritt weder die im Abs. 2 verordnete, noch sonst irgendwelche Rückbeziehung ein, auch nicht eine solche auf den Zeitpunkt der Vornahme des den Erwerb vermittelnden Rechtsgeschäfts. Vielmehr muß auf den in RRG. Bd. 89 S. 160 (entgegen Bd. 74 S. 420 und Bd. 92 S. 255) aus § 892 Abs. 1 entnommenen und durch Abs. 2 daselbst nur im erwähnten Umfang eingeschränkten Grundsatz zurückgegriffen werden, daß es regelmäßig auf den Zeitpunkt ankommt, in dem sich der Rechtserwerb vollendet, also darauf, ob der Erwerber in diesem Zeitpunkt das Grundbuch für sich hat, ohne in schlechtem Glauben zu sein. Bei der Feststellung, ob letztere Ausnahme von der Rechtsfiktion des 1. Absatzes zutrifft, sind die den Erwerb begründenden Vorgänge allerdings von größter Erheblichkeit. Für die Bestimmung

des maßgebenden Zeitpunkts haben sie dagegen keinerlei Bedeutung. Vgl. Strecker im Recht 1921 Sp. 180, *Blatt* BGB., 4. Aufl., § 892 Anm. II 1b, II 2 und das dort angeführte Schrifttum.

Wendet man diese Grundsätze auf den vorliegenden Fall an, so hätte das Berufungsgericht der Klage nicht schon deshalb stattgeben dürfen, weil der Nebenintervenient, dem der Beklagte das Grundstück abgekauft hat, erst nach Antragstellung, aber schon vor der Eintragung des Beklagten als Eigentümer eingetragen worden ist. Die Klägerin kann aus der Nichtigkeit des Kaufgeschäfts ihres Erblassers mit dem Nebenintervenienten keine Rechte herleiten. Denn dem Beklagten steht im Verhältnis zu ihr der öffentliche Glaube des Grundbuchs zur Seite, weil es am Nachweis seiner Bösgläubigkeit im Zeitpunkt der Vollendung seines Rechtserwerbs fehlt.

Das angefochtene Erkenntnis war hiernach aufzuheben, weil seine Begründung den Klagenanspruch auf Grundbuchberichtigung und Herausgabe des Grundstücks nicht rechtfertigt. Eine Entscheidung zugunsten des Beklagten in der Sache selbst konnte jedoch nicht ergehen, denn es bedarf noch weiterer tatsächlicher Aufklärung durch den Berufungsrichter.

Mag selbst der Beklagte hinsichtlich der Fehlerhaftigkeit des Erwerbs seines Rechtsvorgängers gutgläubig gewesen sein, so könnte die Klägerin mit ihrer Klage dennoch durchdringen, wenn der Kaufvertrag vom 5. Februar 1923, auf den sich der Beklagte für seinen Rechtserwerb stützt, wegen unrichtiger Beurkundung nichtig wäre. Denn dann hätte weder der Beklagte vom Nebenintervenienten, noch hätte dieser wegen des erwiesenen ersten Schwarzkaufs vom Erblasser der Klägerin rechtsbeständig erworben. Allerdings steht der Berufung der Klägerin auf § 313 Satz 1, § 125 BGB. die Heilung des Formmangels durch Auflassung und Eintragung gemäß § 313 Satz 2 zugunsten des Beklagten so lange entgegen, als eine derartige Heilung nicht durch Umstände hintangehalten wird, die sich aus dem Preuß. Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. Februar 1923/20. Juli 1925 ergeben. Insofern erheben sich aber ebenfalls rechtliche Bedenken. Läßt man mit Rücksicht auf die Wirkung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs den Umstand unberücksichtigt, daß das erste der beiden aufeinanderfolgenden Kaufgeschäfte der behördlichen Genehmigung entbehrt, obwohl es im Jahre 1922 formwidrig abgeschlossen war (RGZ. Bd. 115 S. 39), so behält doch

daß in der Revisionsinstanz als richtig zu unterstellende weitere Vorbringen der Klägerin keine Bedeutung, auch der Vertrag zwischen dem Nebenintervenienten und dem Beklagten sei ein Schwarzvertrag gewesen. Wäre dem so, dann würde die behördliche Genehmigung, falls sie vorliegen sollte, zu einem Scheinvertrag erteilt worden und deshalb wirkungslos sein. Aber auch darüber müßte noch Klarheit geschaffen werden, ob die vom Berufungsgericht festgestellte Verfügung des Oberpräsidenten vom 28. Mai 1923 das Gericht einer selbständigen Prüfung der Frage enthebt, ob der Vertrag bereits durch Fristablauf genehmigt sei. Wäre nämlich der Vertrag nicht genehmigt, so wäre er schon aus diesem Grunde unwirksam, und das Berufungsgericht brauchte über die angeblich falsche Beurkundung keine Feststellungen mehr zu treffen.