

22. Kann der Eigentümer der Aufwertung einer Hypothek widersprechen, wenn er auf Grund der Löschungsbewilligung des Gläubigers das Grundstück im guten Glauben erworben hat, aber die Hypothek bis zum Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes im Grundbuch nicht gelöscht ist?

AufwG. § 20. BGB. § 892.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 25. Juni 1927 i. S. Ehef. S. (Bekl.) m. Gr.-Bank (Rl.). V 493/26.

I. Landgericht Frankfurt.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Für die Klägerin steht seit Vorkriegszeiten auf einem in Frankfurt a. M. gelegenen Grundstück eine Hypothek von 86000 M eingetragen. Der Eigentümer E. verglich sich mit der Klägerin in der Rückwirkungszeit des § 15 AufwG. dahin, daß die Klägerin gegen Zahlung von 840 G. M. die Löschung der Hypothek bewilligte. E. verkaufte am 27. November 1923 das Grundstück an die beklagte Ehefrau, welcher die Löschungsbewilligung bei der Auflassung und der Stellung des Antrags auf Eintragung bekannt war. Im Grundbuch wurde aber die Löschung nicht bewirkt. Die Klägerin begehrt die Feststellung, daß der Beklagten die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht zur Seite stehen und die näher bezeichnete Hypothek demnach aufzuwerten sei, und verlangt von dem mitbeklagten Ehemann Duldung der Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut wegen der Kosten. Die Beklagte beruft sich auf § 20 Abs. 2 AufwG.

Beide Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben, die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Das Oberlandesgericht legt den § 20 Abs. 2 AufwG. dahin aus, daß der gutgläubige Erwerb des Eigentums am Grundstück oder eines sonstigen Rechtes sich erst mit der Löschung der Hypothek vollende. Dafür spreche die Überschrift des § 20 „Wiedereintragung gelöschter Hypotheken“ und die Entstehungsgeschichte der Vorschrift. Die starke Durchbrechung der Grundsätze des formellen Grundbuchsrechts halte sich in erträglichen Grenzen, wenn der Einklang zwischen der Buchung und der wahren Rechtslage durch die nachfolgende Löschung gewahrt werde. Ob die Löschung bis zur Eintragung des neuen Erwerbers im Grundbuch vermerkt sein müsse oder bis zum 1. Juli 1925 statthaft bleibe (§ 22 Abs. 2 AufwG.), könne unentschieden bleiben.

Die Revision hält diese einschränkende Auslegung mit dem Wortlaut des § 20 Abs. 2 AufwG. nicht für vereinbar. Der Titel

sei ohne Bedeutung, da er den Sinn der unter ihm getroffenen Bestimmungen nicht erschöpfen könne. Weder in der Begründung der Vorlage noch im Kommissionsbericht sei zu der Frage Stellung genommen worden, wann der Erwerber eines Rechts am Grundstück als gutgläubig anzusehen sei. Es könne sich nicht darum handeln, daß der Inhalt der abgegebenen Erklärungen als richtig gelte, denn sie seien ja tatsächlich richtig. Vielmehr solle der Inhalt der Löschungserklärungen als rechtlich wirksam angesehen werden.

Die Revision kann keinen Erfolg haben. Eingetragene Hypotheken sind grundsätzlich aufzuwerten (§ 4 AufwG.). Selbst die Zurückzahlung der Hypotheken innerhalb der Rückwirkungszeit vom 15. Juni 1922 bis zum 14. Februar 1924 steht nach § 15 AufwG., soweit nicht die dort vorgesehenen Billigkeitsgründe zutreffen, der Aufwertung nicht entgegen, auch wenn der Gläubiger seine Rechte nicht vorbehalten hat. Hierbei ist kein Unterschied gemacht, ob der Gläubiger bei Annahme der Leistung eine lösungsfähige Quittung ausgestellt hat oder nicht. Der Zusammenhang dieser Regelung mit den Vorschriften des § 20 legt schon den Gedanken nahe, daß eine andere Beurteilung nur bei solchen Hypotheken Platz greifen soll, die beim Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes nicht nur zurückgezahlt, sondern auch erloschen waren. Dieser Gedanke findet im § 20, wenn man ihn im Zusammenhang liest, einen deutlichen Ausdruck. Nicht nur in der Überschrift, die allein keine ausschlaggebende Bedeutung hat, sondern namentlich im Eingang des § 20 ist von gelöschten Hypotheken die Rede. § 20 Abs. 1 lautet, soweit er hier in Betracht kommt: „Ist die Hypothek im Grundbuche bereits gelöscht, so findet ihre Wiedereintragung in Höhe der Aufwertung mit dem sich aus § 6 ergebenden Range statt, soweit nicht die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs . . . entgegenstehen“. Wenn darauf im Absatz 2 die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs eine gewisse Erweiterung erfahren, so kann dies nur gelten, sofern diese Vorschriften überhaupt Anwendung finden sollen, nämlich wenn die Wiedereintragung gelöschter Hypotheken in Frage steht. Hätte der Gesetzgeber die sich aus dem Wortlaut und der Anordnung der Bestimmungen im § 20 ergebende Beziehung zwischen Absatz 2 und Absatz 1 nicht gewollt, so wäre ein deutlicher Ausdruck seines gegenteiligen Willens erforderlich gewesen. Aber auch wenn man den Wortlaut und Sinn

des § 20 Abs. 2 AufwG. für sich allein betrachtet, rechtfertigt er nicht die von der Revision gewünschte weite Auslegung. Es ist hier nicht schlechthin bestimmt, daß die Löschungsbewilligung der wirklichen Löschung rechtlich gleichstehe. Vielmehr sollen die Löschungsurkunden nur in Betracht kommen, wenn sie in dem in § 892 Abs. 2 BGB. bestimmten Zeitpunkt bereits erteilt waren oder gleichzeitig erteilt wurden. Der Gedanke ist also der, daß es lediglich für die Kenntnis des Rechtserwerbers in einem bestimmten Zeitpunkt auf die Löschungsurkunden, im übrigen aber auf die wirkliche Löschung ankommen soll, die nach § 892 BGB. an sich allein entscheiden würde. Der Erwägung des Oberlandesgerichts ist zuzustimmen, daß nicht eine endgültige Regelwidrigkeit gegenüber den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs, sondern eine baldige Herstellung des Einklanges zwischen dem Grundbuch und der durch § 20 Abs. 2 AufwG. geschaffenen Rechtslage als vom Gesetzgeber gewollt anzunehmen ist. Allerdings fehlt es an einer ausdrücklichen Vorschrift, bis wann die vorausgesetzte Löschung bewirkt sein muß. Als äußerster Zeitpunkt für die Löschung ergibt sich der 14. Juli 1925. Denn mit dem für den folgenden Tag verordneten Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes ist die sachliche Aufwertung der eingetragenen Hypotheken nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften rechtswirksam geworden.

Für die engere Auslegung spricht weiter der § 16 Abs. 3 AufwG. Dort ist bestimmt, daß der Eigentümer, wenn die Hypothek noch nicht gelöscht ist, die Eintragung eines Widerspruchs auf Grund der Behauptung beantragen kann, daß nach §§ 14, 15 eine Aufwertung nicht stattfinden könne. Wäre die Vorschrift des § 20 Abs. 2 auch auf nicht gelöschte Hypotheken zu beziehen, so hätte es nahe gelegen, dem Grundstückserwerber das Recht zu verleihen, die Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch herbeizuführen, um sich gegen Aufwertungsansprüche und die etwa noch mögliche Abtretung einer Buchhypothek zu schützen. Gleichwohl ist § 20 Abs. 2 AufwG. in § 16 Abs. 3 nicht angezogen. Nicht gelöschte Hypotheken sind in § 21 AufwG. behandelt. Namentlich ist aber die Entstehungsgeschichte des § 20 im Sinne der engen Auslegung zu verwerten. § 11 Abs. 4 der Regierungsvorlage enthielt die Vorschrift des § 20 Abs. 1 AufwG. ohne die Regelung über das Erlöschen von Rechten im Falle des Zuschlags bei der Zwangsversteigerung. In der Begründung

hierzu heißt es unter anderem: „Die Eintragung der Aufwertung soll regelmäßig an der Rangstelle des alten Rechts erfolgen.“ Eine Ausnahme ist nur zugunsten derjenigen gemacht, die im Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs nach der Löschung Rechte an dem belasteten Grundstück erworben haben. Dem wurde im Aufwertungsausschuß des Reichstags zugestimmt und von den Kompromissparteien wurde die später in § 20 Abs. 2 aufgenommene Ausdehnung des Schutzes des gutgläubigen Erwerbers gegen das Wiederaufleben gelöschter Rechte auf diejenigen verlangt, die nicht auf Grund des bereinigten Grundbuchs, sondern im Vertrauen auf vorgelegte Löschungspapiere das Eigentum erlangt oder eine Hypothek erworben habe. In der weiteren Begründung des Kommissionsberichts ist, wie das Oberlandesgericht zutreffend hervorhebt, von der im Anschluß an die Löschungsbewilligung alsbald zu bewirkenden Löschung die Rede. Hiernach haben die gesetzgebenden Faktoren von vornherein die Grundsätze über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nur dann für anwendbar gehalten, wenn die Hypothek zur Zeit des Inkrafttretens des Aufwertungsgesetzes gelöscht war. Hieran ist in der Kommissionsberatung bei Schaffung der später als § 20 Abs. 2 in das Gesetz aufgenommenen Vorschrift festgehalten worden. Man hat sich die Löschungsurkunden nur als Vorläufer und Grundlage der nachfolgenden Eintragung der Löschung im Grundbuch und im Zusammenhang mit dieser vorgestellt. Wie oben bereits gezeigt ist, hat der hieraus zu entnehmende Wille des Gesetzgebers in der Fassung des § 20 besonders in dem Verhältnis der beiden Absätze zueinander einen deutlichen Ausdruck gefunden.

Auf dem hier vertretenen Standpunkt steht die ständige Rechtsprechung des Kammergerichts (FfW. 1926 S. 181 Nr. 5, 1927 S. 460 Nr. 1; FfKundsch. 1926 Nr. 1413 und 1546; DRZ. 1927 Nr. 474), ferner OLG. Dresden Ring 1926 S. 219; OLG. Frankfurt a. M. FfW. 1926 S. 2708 Nr. 7. Im wesentlichen in demselben Sinne haben sich ausgesprochen: Mügel AufwG. S. 308; Quassowski 4. Aufl. S. 247; Radler 3. Aufl. S. 227; Michaelis S. 99; Neulirch S. 297. U. M. Hagelberg in der Festschrift für Heimtz S. 172, dem Schweizer, Grundeigentum 1926 S. 546, zustimmt.