

84. Ist der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs auf Fälle auszudehnen, in denen ohne Wechsel in der Person einer als Eigentümerin eingetragenen Gesellschaft wirtschaftlich die Verfügungsmacht über das Grundstück durch Veräußerung von Gesellschaftsrechten in andere Hände übergeht?

BGB. § 892. AufwG. § 20 Abs. 1.

V. Zivilsenat. Ur. v. 10. November 1927 i. S. Sübring Grundstücksverwaltungs-Aktiengesellschaft (Bekl.) w. S.'schen Nachlaß (Kl.).
V 11/27.

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

Unter den Parteien ist die Frage streitig, ob dem Anspruch der Kläger auf Aufwertung einer am 13. Februar 1923 zum S.'schen Nachlaß mit dem Papiermarkennennbetrag zurückgezahlten Darlehenshypothek in entsprechender Anwendung der §§ 20ffg. AufwG. entgegengehalten werden kann, daß am 20. November 1923 sämtliche Aktien der Eigentümerin des belasteten Grundstücks, nämlich der Beklagten, in andere Hände übergegangen sind, sodaß ein Wechsel zwar nicht im Eigentum des Grundstücks, aber in der wirtschaftlichen Verfügungsmacht darüber eingetreten sei. Die Vorinstanzen haben die Frage verneint und daher die Aufwertungspflicht der Beklagten als persönlicher und dinglicher Schuldnerin nach Maßgabe des Aufwertungsgesetzes festgestellt. Die Revision der Beklagten wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

Mit Recht haben es die Vorinstanzen abgelehnt, den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs nach § 20 Abs. 1 AufwG., § 892 BGB. auf Fälle auszudehnen, wo nur wirtschaftlich die Verfügungsmacht über ein Grundstück, nicht aber rechtlich das Eigentum an ihm wechselt. § 892 BGB. kann nur zugunsten dessen wirksam werden, der ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Rechte durch Rechtsgeschäft erwirbt. Die §§ 20ffg. AufwG. haben zwar für die Zeit bis Ende Juni 1925 die Vorschriften über den öffentlichen Glaube des Grundbuchs auch gegenüber dem Aufwertungsanspruch auf Wiedereintragung einer gelöschten Hypothek

grundsätzlich aufrechterhalten, sie aber nicht dahin erweitert, daß sie entsprechend anzuwenden seien, wenn ohne Wechsel der Rechtspersönlichkeit des Eigentümers lediglich die wirtschaftliche Verfügungsmacht über den Gegenstand des Eigentums durch Veräußerung von Gesellschaftsrechten in andere Hände übergeht. Ohne gesetzliche Ermächtigung läßt aber die rechtliche Natur der vermöge einer Unterstellung rechtsvernichtend in die wahre Rechtslage eingreifenden Vorschrift des § 892 BGB. eine entsprechende Anwendung nicht zu. Im vorliegenden Falle hat kein Wechsel im Eigentum des Grundstücks stattgefunden: Eigentümerin war zur Zeit der Rückzahlung und Löschung der streitigen Hypothek die beklagte Aktiengesellschaft, die es auch jetzt noch ist. Der Übergang ihrer sämtlichen Aktien in andere Hände ist im Sinne des § 892 BGB. ohne rechtlichen Belang. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift sind nicht gegeben.

Etwas Gegenteiliges läßt sich auch nicht den von der Beklagten angezogenen höchstgerichtlichen Entscheidungen entnehmen. Die Revisionsbegründung hat zwar auf die schon in der Klageantwortung angeführten Erkenntnisse des II. Zivilsenats des Reichsgerichts vom 16. März und 2. November 1920 (RGZ. Bd. 98 S. 289 und Bd. 100 S. 200) nicht ausdrücklich zurückgegriffen. Sie hat jedoch für die von ihr als richtig vertretene wirtschaftliche Betrachtung die Entscheidung des I. Zivilsenats vom 12. Januar 1927 I 186/26 verwerten zu können geglaubt, die auf das obige Urteil RGZ. Bd. 98 S. 289 Bezug nimmt. In jenen beiden Erkenntnissen des II. Zivilsenats ist ausgeführt, daß der Verkauf sämtlicher Geschäftsanteile einer Gesellschaft m. b. H. einen danebenhergehenden Kaufvertrag über das Vermögen der Gesellschaft weder ausschließen noch notwendig enthalten; die in dieser Richtung im Urteil RGZ. Bd. 98 S. 289 für den Verkauf der Anteile einer Gesellschaft m. b. H. entwickelten Grundsätze hat das Erkenntnis des I. Zivilsenats auf den Verkauf der gesamten Aktien eines Unternehmens für entsprechend anwendbar erklärt. Alle diese Entscheidungen ergeben aber nichts für die hier zu entscheidende Frage, ob im Sinne des § 892 BGB., mindestens für das Gebiet der Hypothekenaufwertung, einem Wechsel im Eigentum des belasteten Grundstücks der Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsmacht an andere als die bisherigen wirtschaftlichen Herren des Grundstücks gleichzustellen sei.

Die von der Klagebeantwortung weiter herangezogenen Urteile des Reichsfinanzhofs (Bd. 5 S. 247, Bd. 11 S. 310 seiner amtlichen Sammlung) sowie des Preussischen Oberverwaltungsgerichts vom 12. Februar 1926 (Bd. 80 S. 84) stützen sich, gerade im Gegensatz zu der von ihnen nach dem bürgerlichen Recht als zutreffend anerkannten Betrachtung, auf besondere Vorschriften des Steuerrechts (in der ersten Sache § 5 der Reichsabgabenordnung, in der zweiten § 1 Nr. 3 der Steuerordnung der Stadt Berlin), welche gestatten, daß für Steuerzwecke der Übergang von Gesellschaftsrechten dem Übergang des Grundstückseigentums gleichgestellt wird. Dasselbe gilt für die von der Revisionsklägerin noch angeführte Entscheidung des Reichsfinanzhofs vom 10. Juni 1927, abgedruckt JW. 1927 S. 2539. Daraus ergibt sich nichts für die hier zu beantwortende, außerhalb des Sondergebiets dieser Entscheidungen liegende Frage.

Endlich läßt sich für den gegebenen Fall auch keines der weiteren in der Revisionsbegründung bezeichneten früheren Erkenntnisse des Reichsgerichts mit Erfolg verwerten. Allerdings ist in den Entscheidungen des erkennenden Senats vom 8. Mai 1926 V 345/25 und des VI. Zivilsenats vom 16. Februar 1926 VI 429/25 zur Frage nach dem Vorhandensein einer Vermögensanlage ausgeführt, daß das Aufwertungs Gesetz in §§ 62ffg. bei Freigabe der nach allgemeinen Vorschriften vorzunehmenden Aufwertung mehr auf wirtschaftliche als auf rechtliche Gesichtspunkte Wert gelegt, dem Wesen des Anspruchs und nicht der Form, in die er gekleidet sei, die vorwiegende Bedeutung zugemessen habe. Bestimmend dafür war aber wesentlich die Fassung jener Vorschriften, die von Ansprüchen „aus“ einem der näher bezeichneten Rechtsverhältnisse oder von Ansprüchen reden, die auf gewissen Beziehungen „beruhen“. Ein so allgemeiner, auf möglichst umfassende Wirkung berechneter Gesetzeswortlaut steht hier nicht in Frage. In der Entscheidung des I. Zivilsenats vom 20. März 1926, RGZ. Bd. 113 S. 163, wird die Gleichsetzung der Übertragung aller Teile einer Gewerkschaft mit der Übertragung des ihr ausschließlichen Vermögens bildenden Grundstücks für das Erfordernis der Genehmigung gemäß der Bundesratsverordnung vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123) ausdrücklich auf den sehr allgemein gehaltenen Wortlaut des § 1 dieser Verordnung (genehmigungsbedürftig „jede Vereinbarung, welche

den Genuß der Erzeugnisse . . . eines Grundstücks zum Gegenstand hat“) in Verbindung mit Sinn und Zweck der Vorschrift gegründet, wie er aus der Bekanntmachung selbst erkennbar und in der amtlichen Begründung hervorgehoben sei. Das in JW. 1925 S. 1109 abgedruckte Urteil des II. Zivilsenats vom 30. Januar 1925 endlich führt aus: wenn die wirtschaftliche Verfügungsmacht über ein Grundstück durch Aktienkauf erworben werden solle, folge daraus keineswegs, daß der Aktienkauf in Wirklichkeit ein Grundstückskauf gewesen und deshalb der Formvorschrift des § 313 BGB. unterworfen sei. Dort wird also die Maßgeblichkeit der wirtschaftlichen Betrachtung für die Frage der Formbedürftigkeit des Rechtsgeschäfts abgelehnt. Keines der angezogenen oberstrichterlichen Erkenntnisse dient hiernach der Revision zur Stütze.