

27. Kann sich eine Aktiengesellschaft, die ein Grundstück nach Löschung einer darauf eingetragenen Hypothek erworben hat, gegenüber dem Anspruch des Hypothekengläubigers auf Wiedereintragung des Aufwertungsbetrags der Hypothek auch dann auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen, wenn zu der Zeit, als der Antrag auf Eintragung der Aktiengesellschaft als neuer Eigentümerin beim Grundbuchamt einging, die Veräußerer ihre einzigen Aktionäre waren?

AufwG. § 20. BGB. § 892.

V. Zivilsenat. Ur. v. 26. November 1927 i. S. S. (Bekl.) iv. Grundstücksgef. B.straße 31/32 N.-G. (Rf.). V 468/26.

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

Auf dem Grundstück B.straße 31/32 in Neukölln war für die Beklagte eine Darlehenshypothek von 30000 M eingetragener gewesen, die am 30. Juni 1922 in Papiermark zurückgezahlt und am 28. September 1922 im Grundbuch gelöscht worden war. Miteigentümer je zur Hälfte waren damals der Kaufmann B. und ein gewisser K. Von ihnen wurde das Grundstück am 6. Januar 1923 verkauft und aufgelassen an die Klägerin, eine am 12. Dezember 1922 gegründete und am 4. Januar 1923 in das Handelsregister eingetragene Aktiengesellschaft, deren alleiniger Vorstand der genannte frühere Miteigentümer B. war. Seit dem 26. Januar 1923 ist die Klägerin als Eigentümerin eingetragen. Schon vorher, am 17. Januar 1923, hatten B. und K. als alleinige Gesellschafter der Klägerin deren sämtliche Aktien notariell an einen gewissen W. aus Jaba verkauft. In § 3 des Vertrags heißt es hierüber, daß, da die Aktien noch nicht gedruckt seien, die Eigentumsübertragung dadurch ersetzt werde, daß der Vorstand der Gesellschaft, Herr B., zugleich für sich und Herrn K. handelnd, Interimscheine über die zurzeit in ihrem Eigentum stehenden Aktien auf den Namen von Herrn W. ausstelle und Herrn W. übergebe. Am folgenden Tage traten B. und K. als alleinige Aktionäre der Gesellschaft unter Vorlegung der über die Aktien ausgeschriebenen Interimscheine zu einer Generalversammlung der Gesellschaft zusammen, in der an Stelle von B. ein gewisser P. zum alleinigen Vorstand und ferner ein

neuer Aufsichtsrat bestellt wurde. Seit dem 30. Juni 1924 ist zum alleinigen Vorstand der Klägerin wieder B. bestellt worden, der sämtliche Aktien der Gesellschaft von W. zurückerworben hat.

Die Parteien streiten über die Aufwertung der früheren Hypothek der Beklagten. Zugunsten der Beklagten ist auf dem Grundstück seit dem 2. Dezember 1925 ein Widerspruch gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 AufwG. eingetragen. Die Klägerin verlangt, daß die Beklagte verurteilt werde, dessen Löschung zu bewilligen. Die Beklagte hat Widerklage erhoben auf Einwilligung der Klägerin, daß ihre Hypothek auf 5622 *G.M.* aufgewertet und eingetragen werde, hilfsweise auf Feststellung der Verpflichtung der Klägerin, die Wiedereintragung der Hypothek entsprechend dem Aufwertungsgesetz zu dulden und zu bewilligen. Das Landgericht hat unter Abweisung der Klage nach dem Hilfsantrag der Widerklage erkannt. Das Oberlandesgericht hat dagegen die Beklagte zur Löschung des Widerspruchs verurteilt und die Widerklage abgewiesen. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht hat die Bedenken nicht als gerechtfertigt anerkannt, welche die Beklagte gegen eine günstige Errichtung der klagenden Aktiengesellschaft und die Wirksamkeit ihres Eigentums-erwerbs, also gegen die Befugnis der Klägerin zur Klage vortrug, und es hat — von seinem Standpunkt mit Recht — unentschieden gelassen, ob dem Lösungsbegehren der Klägerin etwa schon deshalb stattgegeben werden müsse, weil die Beklagte nicht mehr Gläubigerin der Hypothek und daher zur Erwirkung des Widerspruchs nicht befugt gewesen sei, oder weil sie die Anmeldefrist des § 16 AufwG. versäumt habe. Das Gericht ist zu seiner der Beklagten ungünstigen Entscheidung gelangt, indem es der Klägerin den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs über das Nichtmehrbestehen der gelöschten Hypothek der Beklagten zuerkannte und die erhobene Einrede der Arglist verwarf.

Seine Gründe tragen jedoch die Entscheidung zugunsten der der Klägerin nicht. Am 4. Januar 1923 in das Handelsregister eingetragen, hat die Klägerin am 6. Januar 1923 das Grundstück von den Voreigentümern B. und K. gekauft und aufgelassen er-

halten. Nach ihrem eigenen Vortrag in den Vorinstanzen waren schon damals alle ihre Aktien von den Gründern auf B. und K. übertragen worden. Nach dem notariellen Vertrag vom 17. Januar 1923 haben B. und K. als alleinige Gesellschafter der Klägerin und Eigentümer ihrer sämtlichen Aktien diese an W. verkauft. Daß auch die Übertragung der verkauften Aktienrechte an W. schon an diesem Tage erfolgt sei, verneint das Berufungsgericht aus § 3 des Vertrags. Ob sie bis zur Umschreibung des Grundstücks auf die Klägerin (26. Januar 1923) durchgeführt war, ist bisher nicht festgestellt. Es besteht daher die Möglichkeit, daß während des ganzen Zeitraums zwischen dem Kaufe des Grundstücks und seiner Umschreibung, jedenfalls aber in dem für die Frage des gutgläubigen Erwerbs grundsätzlich in Betracht kommenden Zeitpunkte, dieselben natürlichen Personen die alleinigen Aktionäre der erwerbenden Klägerin waren, die ihr das Grundstück verkauft hatten und denen eine Berufung auf die Löschung der Hypothek nicht zustatten käme, wenn sie — ohne die Umwandlung ihres Eigentums in das einer nur aus ihnen beiden bestehenden Gesellschaft — als natürliche Personen Eigentümer des Grundstücks geblieben wären.

Das Berufungsgericht hat im Sinne des § 892 BGB. gleichwohl die Tatsache für entscheidend erachtet, daß das Grundstück rechtsgeschäftlich auf die klagende Aktiengesellschaft, eine selbständige juristische Person, übergegangen sei. Insofern als es dabei die Ansicht des Landgerichts als rechtsirrig ablehnt, daß für die Vorschriften des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs deshalb kein Raum sei, weil der Vorstand der Klägerin beim Erwerb des Grundstücks mit dem veräußernden Miteigentümer B. personengleich gewesen sei, ist ihm nicht entgegenzutreten. Denn der Vorstand einer Aktiengesellschaft ist nicht diese selbst, sondern nur ihr Organ, und Personengleichheit zwischen dem Veräußerer und ihm kann daher nur insofern von Erheblichkeit sein, als es innerhalb des Anwendungsbereichs des § 892 auf die tatsächliche Frage der Kenntnis oder Nichtkenntnis der Unrichtigkeit des Grundbuchs ankommt. Hier aber steht die (gewissermaßen weiter zurückliegende) Frage zur Entscheidung, ob auf einen Fall der gegebenen Art § 892 BGB. nach seinem Grundgedanken und Zweck überhaupt anwendbar ist. Das Berufungsgericht bejaht dies mit der Begründung, daß das

Verkehrsbedürfnis, auf dem die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs beruhen und das nicht nur beim Erwerber, sondern auch beim Veräußerer vorhanden sei, in Fällen der vorliegenden Art in gleichem Grade gegeben sei wie sonst bei Veräußerungen eines Grundstücks. Dem kann jedoch nicht beigetreten werden. Die Vorschrift des § 892, die durch gesetzliche Unterstellung der Richtigkeit eines in Wahrheit unrichtigen Grundbuchs rechtsvernichtend in die wirkliche Rechtslage eingreift, läßt sich nicht von der Seite des Veräußerers her rechtfertigen, sondern nur von der des Erwerbers. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs ist nicht bestimmt, die Lage des Veräußerers gegen den wahren Rechtsstand zu verbessern, sondern das Vertrauen des Erwerbers auf die Zuberlässigkeit der öffentlichen Einrichtung des Grundbuchs (mag dies Vertrauen auch im einzelnen Fall nicht mitgespielt haben) zu rechtfertigen und damit die Sicherheit des Rechtsverkehrs auch gegenüber einem abweichenden wirklichen Rechtsbestand zu schützen. Nun läßt sich zwar nicht verkennen, daß der bloße Wortlaut des § 892, auch wenn man in ihm eine lediglich von der Seite des Erwerbers her zu erklärende Vorschrift erblickt, für die Ansicht des Berufungsgerichts spricht. Denn an sich umfassen die Worte „zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück . . . durch Rechtsgeschäft erwirbt“ in Anbetracht der selbständigen Rechtspersönlichkeit der von ihren Aktionären verschiedenen Aktiengesellschaft den hier gegebenen Fall mit. Der Wortlaut des Gesetzes muß aber bei seiner Auslegung aus seinem Grundgedanken und Zweck ergänzt werden. Es bedarf deshalb der Prüfung, ob es bei der Auslegung einer zum Schutze des Rechtsverkehrs bei Wechsel der Rechtsinhaberschaft bestimmten Vorschrift nicht eine Überspannung der formalrechtlichen Unterscheidung zwischen den Rechtspersönlichkeiten natürlicher Personen und der einer von ihnen gebildeten Gesellschaft bedeuten würde, wenn man den öffentlichen Glauben des Grundbuchs auch zugunsten einer Aktiengesellschaft wirksam werden ließe, die beim Erwerb keine anderen Personen in sich schließt als die der Veräußerer. Zugunsten eines Rechtsübergangs also, wo lediglich die Rechtsform wechselt, in der die Herrschaft derselben Personen über das Grundstück zum Ausdruck kommt, wo aber keine Rede ist von dem aus dem Zweckgedanken des § 892 zu entnehmenden Erfordernis eines Irrtums bei einem

neu Zutretenden, dem Erwerber, der — im Gegensatz zum Veräußerer — dem Gegenstand des Rechtsgeschäfts bisher mehr oder weniger fern stand und daher auf die Richtigkeit des Grundbuchs angewiesen ist. Im vorliegenden Falle waren zwar die Veräußerer des Grundstücks nach der Feststellung des Berufungsgerichts gutgläubig über die Richtigkeit des Grundbuchs, aber sie waren hierdurch nicht gegen den gesetzlichen Aufwertungsanspruch der Beklagten gedeckt. Ihnen diesen Schutz von einem Augenblick an zu gewähren, wo sie das Grundstück nicht mehr als natürliche Personen, sondern in der rechtlichen Verbundenheit zu einer Aktiengesellschaft zu Eigentum besitzen, ohne daß hier das schutzbedürftige Vertrauen eines Fremderwerbers auf die Richtigkeit des Grundbuchs in Frage käme, dazu gibt der Zweck des § 892 um so weniger Veranlassung, als damit der Möglichkeit eines Mißbrauchs dieser Gesetzesvorschrift zu unlauterer Beseitigung oder Beeinträchtigung bestehender Rechte die Tür geöffnet würde.

In der Richtung dieses Gedankenganges war schon bisher in der Rechtslehre zu § 892 BGB. ausgesprochen, daß immer nur der dritte Erwerber geschützt werde, wengleich das Gesetz selbst diesen Ausdruck vermeide (Staudinger § 892 III 3a), und war (bei Pland § 892 II 2, mit weiteren Nachweisen) ausgeführt, daß der öffentliche Glaube des Grundbuchs kein absolutes Dogma sei, das sich um seiner selbst willen betätigen müßte, sondern ein nachgiebiger Grundsatz, den das Gesetz lediglich zur Sicherung des Verkehrs gegen Täuschung durch das Grundbuch aufstelle. Im besonderen muß es aber auf dem Gebiete der Aufwertung als dem Willen des Gesetzes zuwiderlaufend angesehen werden, sonst begründete Aufwertungsansprüche daran scheitern zu lassen, daß vermöge eines juristischen Eigentumswechsels, bei dem in Wahrheit das Grundstück in der Hand derselben natürlichen Personen bleibt, der öffentliche Glaube des Grundbuchs zugunsten der erwerbenden juristischen Person angerufen werden darf, während den natürlichen Personen, aus denen die juristische Person besteht, sein Schutz verjagt bleibt. In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des 1. Zivilsenats des Kammergerichts (vgl. dessen Beschlüsse vom 20. Januar und 17. Februar 1927 bei Ring AufwRspr. 4. Sonderh. S. 39, Bd. 2 (1927) S. 366ffg.), der sich neuerdings das Oberste Landesgericht München (bei Ring a. a. O. 1927 S. 661, vgl. ferner dasf. S. 752)

und das Oberlandesgericht Karlsruhe (ebendort S. 669) angeschlossen haben, und in weiterem Ausbau der auch vom erkennenden Senat bereits in seiner Entscheidung vom 15. Juni 1927 (RGZ. Bd. 117 S. 257) eingeleiteten Rechtsprechung ergibt sich folgendes: der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs nach § 892 BGB. muß jedenfalls im Bereich der Aufwertung bei rechtsgeschäftlichem Erwerb dann verjagt werden, wenn sich als Veräußerer und Erwerber dieselben natürlichen Personen, obgleich in verschiedener rechtlicher Gestalt und Verbundenheit, gegenüberstehen und wenn daher, trotz juristischen Wechsels der Rechtsinhaberschaft, ein Schutzbedürfnis für das Vertrauen eines Nachmanns auf den grundbuchmäßig verbürgten Rechtsbestand eines Vormanns nicht in Frage kommt (vgl. auch Mügel § 20 AufwG. Anm. 7 S. 745, bes. 747; Quassowski § 20 S. 294ffg.).

Diese Einschränkung der Anwendung des § 892 BGB. gegenüber seinem Wortlaut legt freilich die Frage nahe, ob sie nicht im umgekehrten Falle dazu nötige, über den Wortlaut des § 892 hinaus den Schutz öffentlichen Glaubens des Grundbuchs auch dann zu gewähren, wenn zwar nicht rechtlich das Eigentum des Grundstücks an einen neuen Eigentümer, aber wirtschaftlich die Verfügungsmacht darüber an andere natürliche Personen, z. B. durch Verkauf sämtlicher Aktien der Eigentümerin, übergeht. Das hat jedoch der erkennende Senat in seinem Urteil vom 10. November 1927 (RGZ. Bd. 118 S. 385) auch für das Gebiet der Aufwertung bereits verneint. Aus der dort gegebenen näheren Begründung braucht hier nur hervorgehoben zu werden, daß sich eine ausdehnende Anwendung des § 892 auf Fälle, die von seinem Wortlaut nicht gedeckt werden, durch die rechtliche Natur dieser Vorschrift verbietet, die nur vermöge einer Fiktion bestehenden Rechten im Interesse der Sicherheit des Rechtsverkehrs die Geltendmachung gegenüber gutgläubigem Erwerb verschließt. Ein Widerspruch mit dem zur vorliegenden Sache eingenommenen Standpunkt liegt darin nicht: beidemal handelt es sich um eine Beschränkung des Anwendungsbereichs des § 892 BGB., nur in verschiedener Art, indem er hier einschränkend auslegt, dort dem Versuch seiner Ausdehnung widerstanden wird.

Der tragende Entscheidungsgrund des Berufungsgerichts läßt sich hiernach nicht aufrechterhalten. Es hätte vielmehr der Prüfung bedurft, ob nicht im maßgebenden Zeitpunkt die einzigen Aktionäre

der Erwerberrin personengleich waren mit den Veräußerern des Grundstücks. Eine etwaige Verschiebung in der Größe der Anteilsrechte ist dabei nicht von Bedeutung, weil der entscheidende Gesichtspunkt der ist, daß kein zu schützendes Vertrauen eines bisher der Sachlage fremd gegenüberstehenden Erwerbers in Frage kommt, dieses Vertrauen aber, wie es im Grunde nur bei natürlichen Personen denkbar ist, nur einheitlich bestehen und von der Größe der Anteile nicht beeinflusst sein kann. Dagegen bedarf mit Rücksicht auf die Möglichkeit eines Wechsels der Aktionäre innerhalb des Zeitraums zwischen Kauf und Umschreibung des Grundstücks der Zeitpunkt, auf den es ankommt, der näheren Bestimmung. Das Kammergericht (a. a. O. S. 370) sieht als maßgebenden Zeitpunkt nicht die Vollendung des Rechtserwerbs, sondern den im § 892 Abs. 2 bestimmten Zeitpunkt an, ohne dies freilich näher zu begründen. Aber auch hierin ist ihm beizustimmen. Zwar könnte entgegengehalten werden, daß das Gesetz dem im § 892 Abs. 2 bezeichneten Zeitpunkt Erheblichkeit nur für die Kenntnis des Erwerbers von einer Unrichtigkeit des Grundbuchs beilege, für die hier in Betracht kommenden Fälle aber die Erheblichkeit dieser Kenntnis, mit der grundsätzlichen Verfassung des Schutzes aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs, von vornherein ausschalte. Mindestens im Gebiete des Aufwertungsrechts ist jedoch dem im § 892 Abs. 2 bestimmten Zeitpunkt eine nach der Seite der objektiven Rechtslage erweiterte Bedeutung eingeräumt. Wenn namentlich § 22 Abs. 2 AufwG. dem Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs den des § 892 Abs. 2 BGB. gleichstellt, so ist auch für die hier erhebliche Frage des Sichgegenüberstehens derselben natürlichen Personen die Maßgeblichkeit des im § 892 Abs. 2 bezeichneten Zeitpunkts als desjenigen anzuerkennen, mit dem die zur Herbeiführung der Rechtsänderung erforderliche Tätigkeit der Beteiligten ihren Abschluß erreicht.

Es kam hiernach darauf an, ob bei Stellung des Antrags auf Eintragung der Klägerin als neuer Eigentümerin des Grundstücks B. und R. ihre alleinigen Aktionäre waren. Wäre das zu verneinen, etwa weil in diesem Zeitpunkt die Anteilsrechte schon auf W. übergegangen waren, so würde das Hindernis für die Anwendung der Grundsätze über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs wegfallen. Bei solcher Sachlage könnte der Klägerin auch, wie das Berufungsgericht mit Recht annimmt, eine Kenntnis ihrer Organe

von der Zahlung der Hypothekenforderung in entwerteter Papiermark nur dann schädlich sein, wenn von ihnen aus dieser Kenntnis zugleich die Folgerung des Fortbestehens der Hypothek und der Unrichtigkeit des Grundbuchs gezogen worden wäre. Würde aber für den entscheidenden Zeitpunkt die Gleichheit der beiderseits als Veräußerer und Erwerber beteiligten natürlichen Personen festgestellt, so käme es auf Kenntnis oder Unkenntnis von einer Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht weiter an. Dagegen würde sich für diesen Fall das Berufungsgericht einer Entscheidung der bisher offenen Fragen nicht entziehen können, ob die Beklagte zur Geltendmachung des Aufwertungsanspruchs — ganz oder teilweise, vgl. §§ 17 flg. AufwG. — noch befugt war und ob sie die Anmeldefrist des Aufwertungsgesetzes eingehalten hat; denn es handelt sich hierbei um weitere selbständige Voraussetzungen ihrer Verteidigung und ihres Widerklagenspruchs.

Die hierdurch gebotene Aufhebung der Vorentscheidung und Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz würde unterbleiben können, soweit etwa dem Klageabweisungsantrag der Beklagten schon jetzt wegen Nichtigkeit der klagenden Aktiengesellschaft oder wegen Fehlens ihrer Klagebefugnis stattzugeben gewesen wäre. Aber auch in dieser Beziehung bedarf es weiterer tatsächlicher Aufklärung (folgen hier nicht in Betracht kommende Ausführungen).