

36. Wann ist im Sinne des Art. III § 14 der Aufwertungs-Novelle vom 9. Juli 1927 (RGBl. I S. 171) eine Hypothek als vom Erwerber des belasteten Grundstücks oder für seine Rechnung abgelöst anzusehen?

V. Zivilsenat. Urf. v. 25. Februar 1928 i. S. der Grundstücksverwertungs-Aktienges. R.ftr. 42 (Wefl.) m. B. (Bl.). V 122/27.

I. Landgericht I Berlin.

Laut Kaufvertrags vom 31. August und Auflassung vom 19. Oktober 1922 hat die Beklagte das Grundstück K.straße 42 in B. erworben, das auf ihren Antrag vom 23. Februar 1923 am 14. April 1923 auf sie umgeschrieben worden ist. Auf diesem Grundstück haftete für die Klägerin eine Darlehenshypothek von 28500 M aus dem Jahr 1904, die am 27. Februar 1923 gelöscht wurde, nachdem die Klägerin in notariell beglaubigter Urkunde vom 20. Oktober 1922 erklärt hatte, die Eigentümerin des Grundstücks, Grundstücksverwertungs-A.-G. K.straße 42 zu B., habe die Hypothek mit allen Zinsen bar gezahlt, sie quittiere ihr darüber und bewillige die Löschung. Die Auszahlung ist in Papiermark erfolgt. Die Klägerin beansprucht dingliche Aufwertung; die Beklagte verweigert sie, indem sie sich auf § 20 Abs. 2 AufwG. beruft; sie bestreitet zwar nicht, daß die Auszahlung der Hypothek mit Mitteln erfolgt sei, die sie zur Verfügung gestellt habe, will aber nicht für ihre Rechnung, sondern für die des Veräußerers gezahlt haben und behauptet, daß der Wortlaut der Löschungs-urkunde insoweit ungenau sei. Das Landgericht hat die Aufwertungs-pflicht der Beklagten festgestellt. Die von dieser unmittelbar beim Reichsgericht eingelegte Revision blieb ohne Erfolg.

Gründe:

Zwar hätte der angefochtenen Entscheidung nach der zur Zeit ihrer Erlassung bestehenden Rechtslage nicht beigetreten werden können. Denn damals wurde dem Grundstückserwerber durch die Tatsache, daß er selbst die Mittel zur Auszahlung der Hypothek zur Verfügung gestellt hatte, nicht, wie das Landgericht rechtsirrig angenommen hat, die Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs verschlossen (RGZ. Bd. 116 S. 161; RG. vom 26. Januar 1927 in AufwMspr. 1927 S. 202, JW. 1927 S. 460 Nr. 1), und es konnte deshalb diese Verteidigung nicht mit dem Landgericht als wider die guten Sitten verstoßend erachtet werden.

Inzwischen hat aber die Rechtslage durch die noch in der Revisionsinstanz Beachtung erheischende Vorschrift des § 14 der Aufwertungsnovelle vom 9. Juli 1927 eine Änderung dahin erfahren, daß nunmehr, wenn eine Hypothek vom Erwerber eines Grundstücks oder für seine Rechnung abgelöst worden ist, dieser sich dem dinglichen Aufwertungsanspruch gegenüber nicht darauf berufen darf, es sei in dem

in § 892 BGB. bestimmten Zeitpunkt bereits eine dem § 29 GBD. entsprechende Löschungsbewilligung oder löschungsfähige Quittung erteilt gewesen. Die Parteien streiten darüber, ob ein Fall dieser Art hier vorliegt. Unstreitig war eine dem § 29 GBD. entsprechende Löschungsurkunde vor dem in § 892 BGB. bestimmten Zeitpunkt, nämlich dem Zeitpunkt des Umschreibungsantrags vom 23. Februar 1923, erteilt. Die Anwendbarkeit des § 14 der Aufwertungs-Novelle hängt demnach davon ab, ob die Hypothek im Sinne der neuen Vorschrift von der Beklagten als Grundstückserwerberin oder doch für ihre, als der Grundstückserwerberin, Rechnung abgelöst worden war. Das ist aber nach Sinn und Zweck des § 14 auf Grund des festgestellten Tatbestands zu bejahen.

Gegenüber dem Regierungsentwurf hat § 14 in der Fassung, die zum Gesetz erhoben ist, eine Erweiterung zugunsten der Gläubiger insoweit erfahren, als das früher aufgestellte Erfordernis fallen gelassen worden ist, daß die Hypothek vom Erwerber des Grundstücks durch Vereinbarung mit dem Verkäufer übernommen sein müsse. Der Umstand, daß eine solche Übernahme hier nicht erfolgt ist, steht daher der Anwendung des § 14 nicht entgegen. Zur Begründung der neuen Vorschrift nach der Fassung des Entwurfs hatte die Regierungsvorlage ausgeführt:

„In zahlreichen Fällen hat der Erwerber des Grundstücks die Hypothek übernommen und bereits vor dem Eigentumsübergang selbst abgelöst oder für eigene Rechnung ablösen lassen. Hier hat der Erwerber selbst durch die Ablösung der Hypothek den Rechtszustand herbeigeführt, der die Grundlage für den gutgläubigen Erwerb bilden soll, nämlich die Löschung oder die Erteilung der Löschungsbewilligung beziehungsweise löschungsfähigen Quittung. Es wäre unbillig, wenn es dem Erwerber gestattet sein sollte, sich auf die von ihm selbst herbeigeführte Ablösung zum Zwecke der Befreiung von der Aufwertungsschuld zu berufen. Der Erwerber darf nicht besser gestellt werden als in dem Falle, daß er nach dem Eigentumsübergang die Hypothek abgelöst hat oder hat ablösen lassen. Wie im letzteren Fall eine Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht in Frage kommen kann, weil die Löschung erst nach dem Eigentumserwerb stattgefunden hat, so darf auch dann, wenn die Ablösung vorher erfolgt ist, der Schutz des öffentlichen Glaubens nicht eingreifen. Der zufällige Umstand, daß die Ablösung früher erfolgt ist,

darf dem Erwerber nicht den weitgehenden materiellen Vorteil der Befreiung von der Aufwertungsschuld bringen. Hier im Interesse der Gläubiger Klärung zu schaffen, erschien ein Gebot der Gerechtigkeit. Die Auffassungen darüber, wie diese Frage nach bisherigem Recht zu beurteilen ist, waren in Rechtsprechung und Schrifttum geteilt, so daß die vorgeschlagene Regelung letzten Endes nur eine authentische Auslegung des Aufwertungsgesetzes bringt."

Aus diesen Sätzen ergibt sich deutlich als Absicht der vom Entwurf vorgeschlagenen neuen Vorschrift, daß der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs in bestimmten Fällen ausgeschaltet werden sollte, nämlich dann, wenn der Erwerber eines Grundstücks, indem er schon vor dem Eigentumsübergang die Hypothek entweder ablöste oder für seine Rechnung ablösen ließ, selbst den Rechtszustand herbeigeführt hatte, der die Grundlage für seinen gutgläubigen Erwerb bilden sollte: die Löschung der Hypothek oder doch die Erteilung der Löschungsurkunde. Hier war kein weiteres Erfordernis für die Ausschaltung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs aufgestellt, als daß im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb eines Grundstücks (wie den Worten „Erwerber des Grundstücks“ zu entnehmen ist) vom Erwerber oder für dessen Rechnung die Hypothek abgelöst worden ist. Als Kennzeichen der erfolgten Ablösung wird die Herbeiführung der Löschung oder doch wenigstens Erwirkung der Löschungsurkunde beim Gläubiger bezeichnet. Von den beiden hier unterschiedenen Fällen ist seinem eindeutigen Tatbestand nach zweifelsfrei der der Ablösung durch den Grundstückserwerber selbst. Ihm gleichgestellt wird der andere, daß der Grundstückserwerber zwar die Ablösung nicht nach außen hin selbst vorgenommen hat, sie aber durch einen anderen für seine Rechnung hat vornehmen lassen. Begründet war dies — ohne Rücksichtnahme auf das innere Verhältnis zwischen Verkäufer und Erwerber und auf die doch in aller Regel stattfindende Beeinflussung des Kaufpreises durch die Hypothek — lediglich mit der Unbilligkeit, die darin liegen würde, daß dem Erwerber gestattet sein sollte, sich zur Befreiung von der Aufwertungsschuld auf die von ihm selbst herbeigeführte Ablösung zu berufen. Leitender Zweck war, wie die Begründung ausdrücklich sagt, Klärung „im Interesse der Gläubiger“. Es bestände nun allerdings die Möglichkeit, daß die bezeichnete Absicht der Regierungsvorlage im Gesetze selbst nicht den genügenden Ausdruck

gefunden hätte. Aber die maßgebende Fassung, die der Vorschlag des Regierungsentwurfs im Gesetz bekommen hat, enthält nichts, was dazu nötigte, die Bedeutung der wiedergegebenen Sätze der Begründung für die Auslegung des Gesetzes und für die Ermittlung seiner Tragweite zum Nachteil des Gläubigers einzuschränken. Auch aus dem Verlauf der Beratung im Reichstag ist nach dieser Richtung nichts zu entnehmen. Im Gegenteil ist dadurch, daß das Erfordernis einer Übernahme der Hypothek durch den Grundstückserwerber gestrichen wurde, nur noch klarer zum Ausdruck gebracht worden, daß es für die Zulässigkeit der Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht darauf ankommen soll, wen im inneren Verhältnis zwischen Verkäuferer und Erwerber die Hypothek belastete, sondern darauf, ob der Erwerber den im Grundbuch bescheinigten Zustand bereits vorgefunden oder selbst erst herbeigeführt hat. Daraus ergibt sich auch, daß den Worten „für seine Rechnung“ hier eine andere Bedeutung zukommt, als ihnen in anderen Gesetzen oder im gewöhnlichen rechtlichen Sprachgebrauch regelmäßig innewohnen mag. Sie sollen hier nicht sagen, daß im wirtschaftlichen Endergebnis die Ablösung im Verhältnis zwischen Verkäuferer und Erwerber auf Kosten des Erwerbers erfolgt sein müsse, den Kaufpreis also nicht herabmindernd beeinflussen dürfen; eine solche Auffassung würde gegen die offenbare Absicht des Gesetzgebers der Vorschrift nur ein ganz beschränktes Anwendungsfeld belassen. Jene Worte dürfen vielmehr sprachlich und müssen nach der offenliegenden Absicht des Gesetzes — die ausdrücklich an eine bereits nach dieser Richtung gehende Rechtsprechung und Rechtsmeinung anknüpfte — dahin verstanden werden: der Ablösung durch den Erwerber selbst soll der Fall gleichstehen, daß nach außen hin ein anderer als der Erwerber, jedoch für ihn, im Zusammenhang mit seinem Erwerb und nach seinem Gestaltungswunsch („Herbeiführung“), insbesondere also mit den von ihm hierfür zur Verfügung gestellten Mitteln, die Ablösung bewirkt hat.

Soweit im Schrifttum abweichende Meinungen geäußert worden sind, kann ihnen nicht beigetreten werden. Teilweise sind sie (so namentlich Roth § 14 Anm. 1 flg.) von der irrigen Grundanschauung beeinflusst, daß es sich hier um eine — engste Auslegung erfordernde — Ausnahmeregelung handle; in Wahrheit liegt eine Einschränkung derjenigen Ausnahme vor, welche die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs in ihrer Gesamtheit

darstellen, indem sie zum Schutze der Rechtsicherheit in die materielle Rechtslage eingreifen. Zum Teil fühlt man sich, wie Radler § 14 Anm. 5 (der im übrigen Roth entgegentritt), zu sehr gebunden durch die streng juristisch-technische Bedeutung der Worte „für seine Rechnung“, die aber hier nicht für zutreffend erachtet werden kann. Dagegen stimmen mit dem hier eingenommenen Standpunkt, jedenfalls im Ergebnis, überein Mügel 5. Aufl. S. 757 flg.; Quassowski 5. Aufl. S. 894; Roß, AufwNov. S. 32, auch wohl Schlegelberger-Sarmenting 5. Aufl. S. 731 flg. In der Rechtsprechung hat sich auf den gleichen Standpunkt das Oberlandesgericht Dresden gestellt (Beschluß vom 3. Oktober 1927, AufwRspr. S. 800), während die für die Gegenmeinung herangezogene Entscheidung des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 5. Oktober 1927 (ebendort S. 727) lediglich ausspricht, zur Erfüllung des § 14 der Novelle genüge nicht die bloße Tatsache, daß die Veräußerer mit dem vom Erwerber empfangenen Geld die Hypothekenschuld bezahlten (und zwar ist, wie der Zusammenhang ergibt, gemeint: ohne Hinzufügung der Behauptung, der Erwerber habe das Geld zu dem Zweck gegeben, daß die Veräußerer für sie die Hypothek zurückzahlten).

Im gegebenen Fall ist unstreitig sowohl, daß die Ablösung der Hypothek der Klägerin im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks durch die Beklagte, als auch daß sie mit Mitteln erfolgt ist, welche die Beklagte zur Verfügung gestellt hatte. Bestritten ist nur, ob — wofür der Wortlaut der Löschungsurkunde spricht — als Ablösender auch nach außenhin die Beklagte aufgetreten ist, oder ob — wie die Beklagte vorträgt — deren Rechtsvorgängerin die Zahlende gewesen ist und ihr die Beklagte lediglich die Mittel dazu aus dem Kaufpreis des Grundstücks bereit gestellt hatte. Aber einer Feststellung hierüber bedurfte es nach dem oben Gesagten nicht. Denn wollte man auch entsprechend der Darstellung der Beklagten verneinen, daß diese selbst abgelöst habe, so würde sie doch im Sinne des § 14 als diejenige anzusehen sein, für deren — als der Grundstückserwerberin — Rechnung die Ablösung erfolgte, indem sie die Mittel zur Herbeiführung der Rechtslage hergegeben hatte, die demnächst ihrer Behauptung gutgläubigen Erwerbs als Grundlage dienen sollte.

Hiernach erwies sich die angefochtene Entscheidung im Ergebnis als richtig.