

63. Ist zur Löschung einer abgetretenen, im Grundbuch auf den neuen Gläubiger umgeschriebenen Papiermarkhypothek die Zustimmung des früheren Gläubigers erforderlich?

GBD. § 19. AufwG. § 17.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 21. Dezember 1927 in einer Grundbuchsache. V B 32/27.

I. Amtsgericht Berlin-Mitte.

II. Landgericht I Berlin.

Der Sachverhalt ergibt sich aus folgenden Gründen:

Im Grundbuch der Luisenstadt des Amtsgerichts Berlin-Mitte war seit dem Jahre 1908 für die Preussische Bodenkreditbank in Berlin eine Hypothek von 440000 M. eingetragen. Die Hypothek wurde auf Grund einer Abtretungserklärung vom 23. August 1922 am 12. Dezember 1922 auf den Kaufmann M. umgeschrieben; gemäß Auflassung vom 2. April 1924 wurde die Beschwerdeführerin am 11. September 1924 als Eigentümerin des Grundstücks eingetragen. Auf ihren Antrag wurde die Hypothek am 7. Juni 1924 gelöscht auf Grund der Löschungsbevollmächtigung des M. vom 25. April 1924 und seiner löschungsfähigen Quittung vom 7. Juni 1924, worin er erklärt hat, daß er von der Beschwerdeführerin vollständig befriedigt sei und irgendwelchen Aufwertungsvorbehalt nicht mache. Gegen die Löschung erhob die Preussische Bodenkreditbank Beschwerde. Das Landgericht I Berlin wies durch Beschluß vom 9. Juli 1927 das Grundbuchamt an, zugunsten der früheren Gläubigerin von Amts wegen einen Widerspruch gegen die Löschung der Hypothek einzutragen, der sich darauf gründe, daß die Löschung ohne Bewilligung der früheren Gläubigerin erfolgt sei, zu deren Gunsten die Hypothek gemäß §§ 16, 17 AufwG. aufgewertet sei; der Widerspruch wurde am 23. Juli 1927 eingetragen. Gegen diesen Beschluß richtet sich die weitere Beschwerde. Das Kammergericht möchte die weitere Beschwerde zurückweisen, weil es im Gegensatz zu seiner früheren Stellungnahme die Frage bejahen will, ob der frühere Gläubiger einer Hypothek durch ihre Löschung im Sinne des § 19 GBD. betroffen wird. Es sieht sich hieran jedoch durch den Beschluß des Oberlandesgerichts zu Moskau

vom 8. Januar 1926 (Ring AufwRspr. 1926 S. 79) gehindert und hat die weitere Beschwerde nach § 79 Abs. 2 GBD. dem Reichsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Im Vorlegungsbeschuß wird ausgeführt: Das Verfahren des Grundbuchamts bei Löschung der Hypothek stehe allerdings mit dem vom Kammergericht in seinem Beschuß vom 6. Januar 1927 (Ring AufwRspr. 1927 S. 100) und in seiner weiteren Rechtsprechung vertretenen Standpunkt im Einklang. In dieser Entscheidung sei unter Hinweis auf die Rechtsauffassung des Senats, daß das Recht des Abtretenden bei gutgläubigem Eigentumsertwerb nach Umschreibung des Rechts endgültig erlösche, ausgesprochen worden, daß die Zustimmung des Abtretenden zur Löschung der noch eingetragenen Papiermarkhypothek nicht erforderlich sei. Zur Begründung werde darauf verwiesen, daß das Recht des früheren Gläubigers, das selbständig und von dem des neuen Gläubigers unabhängig sei, nicht davon abhängen, ob dieses andere Recht im Grundbuch stehe, umgeschrieben oder gelöscht sei. Die Gefahr eines Rechtsverlustes auf Grund der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs für das Recht des früheren Gläubigers werde schon durch die Umschreibung herbeigeführt und durch eine spätere Löschung der umgeschriebenen Hypothek nicht beeinflusst, insbesondere nicht noch gesteigert. Der frühere Gläubiger werde also durch die Löschung nicht im Sinne des § 19 GBD. betroffen. Diese Ansicht könne jedoch nicht aufrechterhalten werden gegenüber dem Beschuß des V. Zivilsenats des Reichsgerichts vom 9. Mai 1927 (RGZ. Bd. 116 S. 177), worin ausgesprochen sei, daß dem Erwerber eines Grundstücks bei einer noch eingetragenen Hypothek die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs gegenüber dem nach § 17 AufwG. vom früheren Gläubiger erhobenen Aufwertungsanspruch nicht zur Seite stünden. Der Gesichtspunkt, der für die bisherige Stellung des Kammergerichts entscheidend gewesen sei, daß nämlich die Gefahr des Rechtsverlustes nach den Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs schon durch die Umschreibung des Rechts auf den nachfolgenden Gläubiger begründet sei und daher durch die spätere Löschung dieses Rechts nicht mehr gesteigert werden könne, scheide aus, weil eine solche Gefahr nach der vom Reichsgericht im genannten Beschuß dargelegten Rechtsauffassung vor der Löschung überhaupt nicht bestanden habe, vielmehr erst mit der Löschung entstehe. Von seiner Ansicht

abzugehen, sei aber das Kammergericht durch den erwähnten Beschluß des Oberlandesgerichts Rostock gehindert.

Das Oberlandesgericht Rostock hat in diesem Beschluß die Frage, ob es zur Löschung einer auf einen neuen Gläubiger umgeschriebenen Grundschuld neben der Löschungsbewilligung des gegenwärtigen Gläubigers auch einer solchen des früheren Gläubigers bedürfe, verneint und dies folgendermaßen begründet: Dem früheren Gläubiger stehe zwar nach § 15 AufwG. kraft Rückwirkung ein Recht auf Aufwertung zu, auch wenn die Grundschuld — wie in jenem Falle — inzwischen in eine Darlehenshypothek umgewandelt und auf einen neuen Gläubiger umgeschrieben sei. Sein Recht sei aber seit der Umschreibung auf diesen nicht mehr im Grundbuch enthalten, und seinem Anspruch auf Wiedereintragung gemäß §§ 21, 20 AufwG. geschehe durch die Löschung der eingetragenen Hypothek kein Abbruch. Ob die beantragte Löschung erfolge oder nicht, sei für das Recht des früheren Gläubigers gleichgültig; auch eine Sicherung gegen Neueintragungen bestehe in gleichem Maße. Der frühere Gläubiger stehe danach einem Gläubiger gleich, dessen Recht im Grundbuch gelöscht sei; seiner Zustimmung zur Löschung bedürfe es also nicht.

Es ist der Ansicht des Kammergerichts zuzustimmen, daß das Recht des früheren Gläubigers einer abgetretenen und auf den neuen Gläubiger umgeschriebenen Hypothek beim Vorliegen der Voraussetzungen des § 17 AufwG. durch die Löschung der Hypothek im Sinne des § 19 GBD. „betroffen“ wird und daß es daher der Zustimmung des früheren Gläubigers bedarf.

Wie der Senat in seinem Urteil RGZ. Bd. 116 S. 185 ausgeführt hat, gingen durch eine vor dem Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes erfolgte Abtretung einer Hypothek nach dem damaligen Rechtszustand die Rechte des bisherigen Gläubigers aus der Hypothek auf den neuen Gläubiger über; sein Anspruch aus der Hypothek war damit völlig erloschen. Irgendein Aufwertungsanspruch stand ihm nicht zu; er selbst war aus dem Schuldverhältnis gänzlich ausgeschieden. Wurde die Hypothek auf den neuen Gläubiger umgeschrieben, so bestand lediglich eine Papiermarkhypothek zu dessen Gunsten und es war nach der zu jener Zeit bestehenden Rechtslage nicht etwa eine aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Doppelbelastung vorhanden. In diese Rechtslage hat der § 17 AufwG. mit rück-

wirkender Kraft eingegriffen. Aus seiner Vorschrift, daß im Falle der Abtretung „die“ Hypothek unter den dort bezeichneten Voraussetzungen auch zugunsten des Abtretenden aufzuwerten ist, ergibt sich, wie der Senat im Beschluß vom 9. Mai 1927 (RGZ. Bd. 116 S. 183) ausgesprochen hat, die Absicht des Gesetzgebers, daß dem Abtretenden nunmehr ein Teil des in den Goldmarkbetrag umgewandelten Papiermarkbetrags der auf den Namen des neuen Gläubigers eingetragenen Hypothek zugewiesen werden soll. Der bisherige Gläubiger der abgetretenen Hypothek wird also vom Gesetzgeber beim Vorliegen der Voraussetzungen des § 17 AufwG. als Teilgläubiger der Hypothek angesehen, und es ist daher nach der durch das Aufwertungsgesetz geschaffenen Rechtslage nicht zutreffend, wenn das Oberlandesgericht Rostock annimmt, der frühere Gläubiger einer Hypothek stehe einem Gläubiger gleich, dessen Recht im Grundbuch gelöscht sei. Im Beschluß vom 9. Mai 1927 ist ferner ausgesprochen, daß der Erwerber eines Grundstücks sich gegenüber dem vom früheren Gläubiger einer Hypothek aus § 17 AufwG. erhobenen Aufwertungsanspruch nicht auf die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen kann, wenn zur Zeit des Grundstückserwerbs die Hypothek auf den neuen Gläubiger umgeschrieben war. Danach ist der Abtretende, solange die Hypothek eingetragen ist, gegen die ihm nachteiligen Folgen der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs wohl im Falle eines Wechsels im Eigentum des Grundstücks geschützt, jedoch kann ihm dieser Schutz durch eine Löschung der Hypothek entzogen werden. Denn ein Grundstückserwerber kann sich im Falle der Löschung einer abgetretenen und auf den neuen Gläubiger umgeschrieben gewesenen Hypothek gegenüber dem aus § 17 AufwG. erhobenen Aufwertungsanspruch des früheren Gläubigers — anders als im Falle des Unterbleibens der Löschung — auf die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen, vorausgesetzt, daß nicht ein Widerspruch nach § 17 S. 2, § 16 Abs. 2 S. 2 eingetragen ist. Es wird hier nach der Ansicht des Abtretenden durch die Löschung der Hypothek „betroffen“, weil eine Löschung unter Umständen seine Aufwertungsrechte bei einem Wechsel im Eigentum am Grundstück zu beseitigen vermag. Es ist daher keineswegs, wie das Oberlandesgericht Rostock in Übereinstimmung mit *Duassowski*, 5. Aufl. S. 272 und *Schlegelberger-Harmening* 5. Aufl. S. 326 meint, für das Recht des Ab-

trehenden gleichgültig, ob die beantragte Löschung erfolgt oder nicht. Die hier vertretene Ansicht entspricht der vom Kammergericht selbst früher vertretenen Meinung (Beschl. v. 12. November 1925 bei Ring AufwRsp. 1926 S. 21 und vom 29. August 1925 JRsch. 1925 Nr. 1250), die auch vom Oberlandesgericht Hamburg (AufwRartoth. § 17 Karte 1), von Mügel 5. Aufl. Anm. 4 zu § 17, von Heilstron in der Deutsch. SteuerZtg. 1926 S. 173, von Gottschalk, Aufwertung und öffentlicher Glaube, in der Zeitschrift d. Deutschen NotarW. 1925 S. 445 und von Neukirch S. 277 geteilt wird. Wenn das Kammergericht seine gegenteilige, im Beschluß vom 6. Januar 1927 (Ring AufwRspr. 1927 S. 101) ausgesprochene Meinung, daß es der Zustimmung des früheren Gläubigers zur Löschung der Hypothek nicht bedürfe, aufgegeben hat, so beruht dies auf der zutreffenden Erkenntnis, daß der Begründung dieses Beschlusses der Boden entzogen ist, nachdem sich das Kammergericht der Ansicht des Reichsgerichts angeschlossen hat, daß dem Grundstückserwerber der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs gegenüber dem Aufwertungsanspruch des früheren Gläubigers aus § 17 AufwG. zu versagen ist (vgl. auch Mügel 5. Aufl. Anm. 4 zu § 17).

Hiernach ist die weitere Beschwerde zurückzuweisen, ohne daß die Frage erörtert zu werden braucht, ob es im vorliegenden Falle der Zustimmung des früheren Gläubigers zur Löschung nicht schon deshalb bedurft hätte, weil schon am 25. Februar 1925 ein anderer Widerspruch zu seinen Gunsten aus §§ 17, 16 Abs. 2 AufwG. eingetragen worden ist.