

**79. Gilt § 14 des Reichsgesetzes vom 9. Juli 1927 (RGBl. I S. 171) auch gegenüber einem Rechtsnachfolger des Grundstückserwerbers, von dem oder für dessen Rechnung die Hypothek abgelöst worden ist?**

V. Zivilsenat. Ur. v. 19. Mai 1928 i. S. Ch. u. Gen. (Nl.) w. G. (Befl.).  
V 315/27.

- I. Landgericht Breslau.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Kläger verlangen dingliche Aufwertung einer Darlehenshypothek von 43000 M, die auf einem Grundstück in Breslau-Pöpelwitz eingetragen war, aber am 8. April 1923 in Papiermark zurückgezahlt und auf Grund der Quittung und Lösungsbevollmächtigung der Kläger vom 15. Mai 1923 am 19. Februar 1925 gelöscht worden ist. Die Zahlung geschah durch die frühere Eigentümerin des Grundstücks, eine Frau St., an welche dieses damals zwar schon ver-

kauf und aufgelassen war, die aber (auf den Antrag vom 26. September 1923) erst am 2. April 1924 als Eigentümerin eingetragen wurde. Von ihr hat das Grundstück am 18. Februar 1925 die Beklagte gekauft, die auf Grund der Auflassung vom 11. September 1925 am 19. desj. Monats als Eigentümerin eingetragen wurde, nachdem für sie schon seit dem 27. März 1925 eine ihr im Kaufvertrag bewilligte Auflassungsvormerkung eingetragen war.

Das Landgericht hat, dem Verlangen der Kläger entsprechend, die Aufwertungspflicht der Beklagten nach Maßgabe des Aufwertungsgesetzes festgestellt. Das Oberlandesgericht dagegen hat die Klage abgewiesen. Die Revision der Kläger war erfolglos.

#### Gründe:

Der Entscheidungsgrund des Berufungsgerichts trägt die Klageabweisung allerdings nicht. Denn die Beklagte kann sich gegenüber dem Aufwertungsanspruch der Kläger für ihre eigene Person nicht auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen, da ihr Eigentumserwerb erst nach dem 30. Juni 1925 liegt und die für sie vorher eingetragene Auflassungsvormerkung nach der feststehenden Rechtsprechung des Reichsgerichts im Anwendungsbereich des § 22 Abs. 2 AufwG. einem Recht am Grundstück nicht gleichsteht. Es darf in dieser Beziehung auf die früheren Entscheidungen des erkennenden Senats verwiesen werden (RGZ. Bd. 116 S. 238 und S. 13 des gegenwärtigen Bandes; AufwMpr. 1927 Sonderheft VI S. 57). Mit Recht macht aber die Beklagte geltend, daß schon ihrer Voreigentümerin, der Frau St., die Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs zugestanden habe. Als der Antrag auf ihre Eintragung als Eigentümerin beim Grundbuchamt einging, war freilich die Hypothek noch nicht gelöscht; die Kläger hatten jedoch schon eine dem § 29 GBD. entsprechende Löschungsurkunde erteilt. Bis zum Inkrafttreten des Gesetzes vom 9. Juli 1927 hätte sich hiernach die Rechtsvorgängerin der Beklagten darauf berufen können und konnte demgemäß auch die Beklagte selbst (JW. 1928 S. 1367 Nr. 25) für sich geltendmachen, daß der dinglichen Aufwertung zugunsten der Kläger die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs entgegenstanden. Deren Anwendung wurde nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats (RGZ. Bd. 116 S. 161) nicht dadurch ausgeschlossen, daß die Voreigentümerin die von ihr übernommene Hypotheken-

schuld der Beklagten selbst in Papiermark ausgezahlt und sich die Löschungsurkunde erwirkt hatte. Es fragt sich jedoch, ob in dieser Rechtslage durch Art. III § 14 Gesetzes vom 9. Juli 1927 eine Änderung eingetreten ist. Danach kann sich der Erwerber eines Grundstücks dann, wenn eine Hypothek von ihm oder für seine Rechnung abgelöst worden ist, gegenüber dem Antrag auf Wiedereintragung des Rechts nicht darauf berufen, daß schon in dem nach § 892 BGB. maßgebenden Zeitpunkt eine dem § 29 BGB. entsprechende Löschungsbevollmächtigung oder Löschungsfähige Quittung erteilt war.

Es handelt sich hierbei darum, welches Maß von rückwirkender Kraft dem § 14 der Aufwertungs-Novelle zukommt. Daß diese Vorschrift an sich auf Rechtsvorgänge zurückwirken soll, die vor ihrem Inkrafttreten liegen, läßt sich nicht leugnen, wenn man ihr nicht jede praktische Bedeutung absprechen will. Denn ihr Zweck ist, Rechten, die mit entwerteter Papiermark abgelöst waren, die Aufwertung durch Klarstellung der bisherigen Rechtslage zu sichern oder in erweitertem Umfang zu gewähren. Sie ist demnach für Rechtsvorgänge bestimmt, die sich vor ihrem Inkrafttreten abgespielt hatten. Zweifellos könnte sich deshalb Frau St., die als Grundstückserwerberin die Hypothek unstreitig in Papiermark abgelöst hat, wenn sie noch jetzt Eigentümerin des Grundstücks wäre und demnach vom dinglichen Aufwertungsanspruch der Kläger betroffen würde, gegenüber der neuen Gesetzesvorschrift selbst nicht mehr mit Erfolg darauf berufen, daß bereits zur Zeit der Stellung ihres Umschreibungsantrags Löschungsquittung erteilt gewesen sei. Frau St. hat jedoch schon im Jahre 1925 an die Beklagte weiterveräußert, und diese war mithin bei Inkrafttreten der Aufwertungs-Novelle seit annähernd zwei Jahren Eigentümerin eines Grundstücks, das sie nach der früheren Rechtslage aus der Hand ihrer Vorgängerin frei von der Hypothek der Kläger erworben hatte. Zur Entscheidung steht also die Frage, ob die Rückwirkung des § 14 so weit zu erstrecken ist, daß die Vorschrift auch zum Nachteil eines Rechtsnachfolgers des ablösenden ersten Grundstückserwerbers in Rechte eingreift, die sich nach der bisherigen Rechtslage als wohlermorbene Rechte darstellen. Das glaubt der erkennende Senat (mit Roth AufwNov. § 14 S. 81; Nadler Grundb.- und Aufwertungsfragen 3. Aufl. S. 70 und in JurAbsh. 1928 S. 61; Püschel das. S. 38) verneinen zu sollen.

Gesetzliche Vorschriften, welche erworbene Rechte rückwirkend beseitigen oder beschränken, über den unmittelbaren Anwendungsbereich hinaus ausdehnend auszulegen, ist nicht angängig. Der § 14 AufwNov. spricht nur vom Grundstückserwerber, der die Hypothek selbst abgelöst hat oder für dessen Rechnung sie abgelöst worden ist. Dieser Grundstückserwerber soll sich gegenüber dem Antrag auf Wiedereintragung des abgelösten Rechts nicht darauf berufen können, daß im maßgebenden Zeitpunkt das Recht gelöscht oder daß Löschungsurkunde erteilt war. Die Begründung der Regierungsvorlage führt aus: Der Erwerber selbst habe hier durch die Ablösung der Hypothek den Rechtszustand herbeigeführt, der die Grundlage für den gutgläubigen Erwerb bilden solle; es wäre unbillig, wenn ihm gestattet würde, sich auf die von ihm selbst herbeigeführte Ablösung zur Befreiung von der Aufwertungsschuld zu berufen; er dürfe nicht besser gestellt werden, als wenn er die Hypothek nach dem Eigentumsübergang abgelöst habe oder habe ablösen lassen; der zufällige Umstand der früheren Ablösung dürfe ihm nicht den weitgehenden materiellen Vorteil der Befreiung von der Aufwertungsschuld bringen. Diese Erwägungen sind durchweg auf den ablösenden Grundstückserwerber selbst abgestellt und von der Berücksichtigung des Vorteils beeinflusst, der gerade ihm aus der Ablösung mit entwerteter Papiermark regelmäßig erwuchs. Sie treffen aber nicht oder jedenfalls nicht in gleichem Maße zu auf einen Rechtsnachfolger von ihm, der das Grundstück schon bei seinem Erwerb frei von der Hypothek vorfand und nach der damaligen Rechtslage gegen Aufwertungsansprüche in der Regel schon durch den gutgläubigen Erwerb seines Vorgängers gedeckt war. Daß auch ein solcher Rechtsnachfolger in den Kreis der von der rückwirkenden Rechtsänderung ergriffenen Personen einbezogen würde, ließe sich nur rechtfertigen, wenn das Gesetz dies unzweideutig ausgesprochen hätte. Das ist aber nicht geschehen.