

6. Zur Auslegung des § 892 BGB. in Fällen, in denen gleichzeitig mit einem Eigentumswechsel die Löschung einer Hypothek in das Grundbuch eingetragen worden ist, durch die das Grundbuch unrichtig geworden sein soll.

V. Zivilsenat. Urf. v. 8. Dezember 1928 i. S. Breslauer Baubank AG. (Rl.) w. D. und Gen. (Bekl.). V 672/27.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Eine Kaufgeldresthypothek von 53137,60 M., die zugunsten der Rechtsvorgängerin der Klägerin auf einem damals im Eigentum des Beklagten zu 1 stehenden Grundstück eingetragen war, ist am 7. Dezember 1922 ausgezahlt worden. Am 10. Dezember 1924 verkaufte der Beklagte zu 1 das Grundstück an den Beklagten zu 2. Der Eintragungsantrag ging am 18. Dezember 1924 beim Grundbuchamt ein, die lösungsfähige Quittung über die Heimzahlung der Hypothek wurde dem Beklagten zu 1 aber erst am 14. Januar 1925 erteilt. Eigentumswechsel und Löschung wurden am 28. Februar desf. Jahres eingetragen, letztere auf Grund eines Antrags, den der Beklagte zu 1 am 27. Januar 1925 dem Grundbuchamt eingereicht hatte.

Das Landgericht hat der Klage auf Feststellung der Aufwertungs-pflicht des Beklagten zu 1 als persönlichen, des Beklagten zu 2 als dinglichen Schuldners stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten zu 2 hat das Kammergericht die gegen ihn gerichtete Klage abgewiesen. Die Revision der Klägerin blieb erfolglos.

Gründe:

Das Berufungsgericht verneint, daß für den allein in die Revisionsinstanz erwachsenen dinglichen Aufwertungsanspruch gegen den Beklagten zu 2 als Grundstückserwerber der Absatz 2 des § 20 AufwG. eingreife, weil zur Zeit des Eingangs des Antrags auf Eintragung des Eigentumswechsels die lösungsfähige Quittung

nach nicht erteilt worden war. Deswegen sei, so meint das Berufungsgericht, nach Abs. 1 des § 20 zu prüfen, ob der Beklagte zu 2 am 28. Februar 1925, dem Tage seiner Eintragung als Eigentümer, gutgläubig gewesen sei. Es genüge der gute Glaube im Zeitpunkt des Erwerbs. Zu Unrecht berufe sich die Klägerin auf die Vorschriften der Grundbuchordnung, um darzutun, daß der öffentliche Glaube des Grundbuchs in jenem Zeitpunkt dem Beklagten zu 2 nicht zur Seite gestanden habe. Allerdings sei im vorliegenden Falle der Antrag auf Eigentumseintragung der Löschungsbewilligung und dem Löschungsantrag vorausgegangen, und sowohl die Umschreibung als auch die Löschung gleichzeitig verfügt und unter demselben Datum im Grundbuch eingetragen worden. . . .

Die Revision rügt Verletzung der Vorschriften des bürgerlichen Rechts, insbesondere des § 20 AufwG. Sie vermißt die nach ihrer Ansicht erforderliche Feststellung, daß der Grundbuchrichter die Eintragungen gleichzeitig vorgenommen habe, und bittet um Nachprüfung der im Beschluß des erkennenden Senats vom 9. Juli 1927 (RGZ. Bd. 116 S. 356) ausgesprochenen Rechtsgrundsätze.

Mit Recht hält das Berufungsgericht den Absatz 2 des § 20 AufwG. nicht für anwendbar. Denn der Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels ist am 18. Dezember 1924 beim Grundbuchamt eingegangen. Die löschungsfähige Quittung ist aber erst am 14. Januar 1925 ausgestellt worden. Der erkennende Senat hat den § 20 Abs. 2 dahin ausgelegt (RGZ. Bd. 116 S. 348) und an dieser Auslegung seither festgehalten (vgl. u. a. RGZ. Bd. 116 S. 360), daß die Löschungsbewilligung — der die löschungsfähige Quittung gleichsteht — den Schutz des öffentlichen Glaubens für den Erwerber nur dann herbeiführt, wenn sie spätestens zur Zeit des Eintragungsantrags erteilt war. Eine derartige Sachlage ist hier nicht gegeben.

Deshalb muß es bei der Anwendung des § 20 Abs. 1 AufwG. sein Bewenden behalten, der die Wiedereintragung einer im Grundbuch bereits gelöschten Hypothek in Höhe der Aufwertung mit dem sich aus § 6 ergebenden Range anordnet, soweit nicht die Vorschriften über den öffentlichen Glaube des Grundbuchs entgegenstehen. Dafür sind die Vorschriften im § 892 BGB. heranzuziehen. Für den Fall, daß die Hypothek, deren Aufwertung in Betracht kommt, im Zeitraum zwischen der Stellung des Antrags auf Eintragung des

Eigentumswechsels und der Eintragung selbst gelöscht worden ist, werden jene Vorschriften in RGZ. Bd. 116 S. 361, anschließend an das dort S. 351 abgedruckte Senatsurteil, dahin ausgelegt, daß der Absatz 2 des § 892 nur den Fall zugunsten des Erwerbers regeln will, wenn dieser schlichtgläubig wird, nachdem er den Antrag auf Eintragung gestellt hat. Nur für einen derartigen Fall ist (vgl. daselbst S. 354) der Entstehungsgeschichte des Gesetzes im Zusammenhalt mit der bisherigen Rechtsprechung des Reichsgerichts eine Rückbeziehung des sonst maßgebenden Zeitpunktes auf denjenigen entnommen worden, in dem der Antrag auf Eintragung gestellt ist.

Einen ausreichenden Anlaß, von dieser Auslegung abzugehen, bieten weder die in der Revisionsbegründung erwähnten Ausführungen von Böhmer in DZJ. 1927 S. 1518 ffg., noch die weiteren von Mügel in JRSch. 1928 S. 45 ffg. (vgl. anderseits neuerdings Roth „Umwertung und Aufwertung“ § 23 S. 170 ffg.). Böhmer sieht als ausschlaggebend die Unterscheidung zwischen dem Eintrag einer wirksamen dinglichen Rechtsänderung und einem Unrichtigwerden des Grundbuchs in der Schwebezeit zwischen Eintragungsantrag und Eintragung des Erwerbers an. Ob eine abweichende rechtliche Behandlung beider Fälle stattfinden müßte, und wie in jedem von ihnen zu entscheiden sein möchte, bedarf indessen keiner Erörterung. Denn für die von Böhmer gemachte Unterscheidung findet sich kein Anhalt im § 892. Dieser Paragraph stellt in seinem Absatz 1 Satz 1 vorbehaltlich zweier Ausnahmen eine dem Gegenbeweis unzugängliche Vermutung auf, die er an die Tatsache des Rechtserwerbes knüpft. Der Rechtserwerb vollendet sich bei Grundstücksrechten mit dem Zeitpunkte der Eintragung im Grundbuch, der somit für den öffentlichen Glauben maßgebend bleibt. Der Grundbuchinhalt zu jenem Zeitpunkte „gilt“ zugunsten des Erwerbers als richtig. Der Absatz 2 hat es nicht mit dieser gesetzlichen Vermutung selbst, sondern nur mit einer der im Absatz 1 zugelassenen Ausnahmen zu tun, indem er, gleichfalls zugunsten des Erwerbers, den für dessen Kenntnis maßgebenden Zeitpunkt vorverlegt. Dem Erwerber könnte mithin kraft der im Absatz 2 enthaltenen Vorschrift im Falle der Änderung des Grundbuchinhalts während der Schwebezeit die bloße Kenntnis dieser Änderung des Grundbuchinhalts nicht schädlich sein, die er während der Schwebezeit

erlangt hat. Das ändert aber nichts an der dem Absatz 1 zu entnehmenden Regel, daß der Erwerber sich auf den Grundbuchinhalt zur Zeit der Vollendung seines Rechtserwerbs berufen kann, gleichviel ob der Grundbuchinhalt ihm im letzteren Zeitpunkt bekannt war oder nicht. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs würde dem Erwerber — vorbehaltlich des hier nicht in Betracht kommenden Vorliegens von Sonderfällen aus dem Aufwertungsgesetz — nur dann nicht zur Seite stehen, wenn ihm nachgewiesen würde, daß ihm zur Zeit der Umschreibung bekannt war, das Grundbuch sei durch eine zu Unrecht vorgenommene Eintragung unrichtig geworden.

Von diesem Standpunkt aus hat das Berufungsgericht mit Recht für grundsätzlich wesentlich die Beantwortung der Frage gehalten, welchen Bestand das Grundbuch zur Zeit der Eintragung des Beklagten zu 2 als Eigentümers aufwies. In dem Fall nämlich stände dem neuen Eigentümer gemäß § 892 Abs. 1 B.G.B. der öffentliche Glaube des Grundbuchs zur Seite, wenn das Grundbuch die Hypothek nicht mehr enthielt. Hingegen wäre die Klägerin zum Beweise zuzulassen, daß dem Grundstückserberber zur Zeit des Eigentumswechsels die Unrichtigkeit des Grundbuchs bekannt war, d. h. hier, wo es sich um eine dem Aufwertungsgesetz unterliegende Hypothek handelt, daß Umstände vorlagen, aus denen der Beklagte zu 2 entnehmen mußte und entnommen hat, durch die Hypothekenlöschung sei das Grundbuch unrichtig geworden. Dem Berufungsgericht kann nun nicht entgegengetreten werden, wenn es dahingestellt läßt, ob eine derartige Unrichtigkeit eingetreten ist, und wenn es bei Würdigung der einschlägigen Vorschriften der Grundbuchordnung annimmt, die Hypothekenlöschung sei nicht etwa vor dem Eintrag des Eigentumswechsels, sondern gleichzeitig mit ihm erfolgt. Daß beide Eintragungen in derselben Verfügung angeordnet und unter demselben Datum eingetragen worden sind, erhellt als Annahme des Berufungsgerichts aus dem Urteil. Bei solcher Sachlage muß, solange keine Anhaltspunkte für das Gegenteil vorliegen, davon ausgegangen werden, daß sowohl die Verfügung wie die Eintragung beider Rechtsänderungen in einer Handlung des vollziehenden Beamten erlebigt worden sind. Bei gleichzeitiger Erlebigung beider Anträge hat jedoch, da kein Rangverhältnis zwischen ihnen besteht, die Eintragung beider Rechts-

änderungen mit der Vollziehung der letzten Eintragung als einheitlich abgeschlossen zu gelten. Hier sind mithin die erforderlichen Feststellungen getroffen, die der erkennende Senat in RGZ. Bd. 116 S. 363 der damals angegriffenen Entscheidung nicht hat entnehmen können. Sie rechtfertigen die Nachprüfung der Gutgläubigkeit des Erwerbers über den Inhalt des Grundbuchs zur Zeit der Umschreibung.

Für diesen Zeitpunkt hat aber das Berufungsgericht rechtfld. bedenkenfrei eine Kenntnis des Beklagten zu 2 von der Unrichtigkeit des Grundbuchs verneint. Welche Anforderungen an solche Kenntnis bei Löschung von Rechten der hier in Frage stehenden Art gestellt werden müssen, ist in den Urteilen des erkennenden Senats vom 9. Februar 1927 (RGZ. Bd. 116 S. 102), vom 1. Juni 1927 (RGZ. Bd. 117 S. 180) und vom 5. Oktober 1927 (RGZ. 1927 Sp. 1537) näher dargelegt. Das Berufungsgericht ist mit Gründen, die den in diesen Entscheidungen ausgesprochenen Grundsätzen gerecht werden, zu der Annahme gelangt, der Beklagte zu 2 habe zur Zeit seiner Eintragung als Eigentümer der vollen Überzeugung sein können, daß er durch die Löschung ein von der Hypothek befreites Grundstück erhalte. Damit hat es gleichzeitig widerlegt, daß der Beklagte zu 2 im maßgebenden Zeitpunkte von einer Unrichtigkeit des Grundbuchs hinsichtlich der Hypothek Kenntnis hatte, deren dingliche Aufwertung mit der Klage begehrt wird.