

6. 1. Findet die Vorschrift in § 21 Abs. 2 des Aufwertungsgesetzes auch dann Anwendung, wenn es sich um die Abtretung einer Hypothek an den Eigentümer des belasteten Grundstücks handelt, der sie demnächst hat löschen lassen?

2. Welcher Stichtag ist maßgebend für die Bestimmung der Rangfolge nach §§ 7, 21 Abs. 2 AufwG.?

V. Zivilsenat. Beschl. v. 5. Juni 1929 in einer Grundbuchsache des Amtsgerichts Königsberg i. Pr. VB 12/29.

I. Grundbuchamt Königsberg i. Pr.

II. Landgericht daselbst.

Den Sachverhalt ergeben die nachfolgenden

Gründe:

Auf einem Grundstück in R. hatten für die Beschwerdeführerin zwei im Jahre 1901 eingetragene Darlehenshypotheken von 20000 M.

(Abt. III Nr. 4) und von 24000 M. (Abt. III Nr. 5) bestanden, denen keine anderen Belastungen vorgegangen waren. Am 8. Januar 1923 hatte die Beschwerdeführerin diese Posten an den Rentner K. abgetreten, der das Grundstück gekauft und aufgelassen erhalten hatte und, nachdem er am 13. Februar 1923 als Eigentümer eingetragen worden war, die Hypotheken im Juni 1923 löschen ließ. Nach dem Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes beantragte die Beschwerdeführerin als frühere Gläubigerin die Wiedereintragung der kraft Rückwirkung aufgewerteten Hypotheken. Sie nahm dabei das Vorrecht gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 AufwG. in Anspruch. Das Grundbuchamt gab dem Wiedereintragungsantrag statt, jedoch nur mit der Maßgabe, daß es zwischen die Aufwertungshypothek Abt. III Nr. 13 zu 4990,50 GM. (früher Nr. 4) und die Aufwertungshypothek Abt. III Nr. 15 zu 5988,65 GM. (früher Nr. 5) einen Rangvorbehalt Abt. III Nr. 14 in Höhe von 5000 GM. zugunsten des Eigentümers einschob. Es verflagte der Antragstellerin die Anerkennung ihrer beiden Hypotheken als einheitlichen Rechts im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 3 AufwG., weil ihr die erste Rangstelle durch die Vorschrift des § 21 Abs. 2 AufwG. verloren gegangen sei; denn mit dem Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes seien auch andere Hypotheken wieder aufgelebt, die an sich den früheren Posten Nr. 4 und Nr. 5 zwar nachgegangen seien, durch die Vorschrift des § 21 Abs. 2 AufwG. aber den Vorrang vor den Aufwertungsrechten der Antragstellerin als bloßen Zedentenrechten erlangt hätten. Die Beschwerdeführerin widersprach der Zwischeneintragung nach Grund und Betrag. Ihre Beschwerde wurde jedoch zurückgewiesen. Auch ihre weitere Beschwerde möchte das Kammergericht zurückweisen, sieht sich jedoch daran gehindert durch eine Entscheidung des Oberlandesgerichts in Rostock vom 7. Mai 1927 (AufwRspr. 1927 S. 671), wonach die Vorschrift des § 21 Abs. 2 AufwG. keine Anwendung finden soll auf den Fall, daß die Hypothek an den Grundstückseigentümer abgetreten und auf seinen Antrag gelöscht worden sei. Das Kammergericht hat die Sache deshalb dem Reichsgericht vorgelegt.

Die Vorlegung ist zu Recht erfolgt und die Zuständigkeit des Reichsgerichts ist begründet. Allerdings lag der vom Oberlandesgericht Rostock behandelte Fall insofern anders als der vorliegende, als dort der Abtretungsempfänger im Zeitpunkt der Abtretung bereits Eigentümer des belasteten Grundstücks war, während er im vorliegenden Fall zwar schon gekauft und Auflassung erhalten hatte,

aber noch nicht im Grundbuch eingetragen worden war. Indessen will das Kammergericht in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen auch den Moskoder Fall anders beurteilen als es dort geschehen ist, indem es die bezeichnete Verschiedenheit offenbar für unwesentlich erachtet und mit Recht das entscheidende Gewicht darauf legt, daß der Eigentümer die abgetretene Hypothek demnächst seinerseits zur Löschung brachte. Auch darin ist dem Kammergericht beizustimmen, daß die Streitfrage nicht schon durch den Beschluß des Reichsgerichts vom 25. Februar 1928 (RGZ. Bd. 120 S. 211) ihre Erledigung gefunden hat. Denn in dem dort behandelten Falle hatte der Eigentümer die ihm erteilte Lösungs- oder Umschreibungsbewilligung dazu benutzt, um die für ihn entstandene Eigentümergrundschuld als Darlehenshypothek wieder abzutreten, und es ist der Begründung des Oberlandesgerichts Moskau mindestens nicht mit Sicherheit zu entnehmen, ob es nicht, wie das Kammergericht meint, für diesen Fall mit dem Reichsgericht die Anwendbarkeit des § 21 Abs. 2 AufwG. bejaht hätte. Die engere Frage, wie der Fall zu beurteilen sei, wenn der Eigentümer nach Abtretung an ihn löschen läßt, ist vom Reichsgericht, soweit ersichtlich, noch nicht entschieden worden. Die Voraussetzungen für die Vorlegung nach § 79 GBO. waren hiernach gegeben.

In der Sache selbst ist im Anschluß an die Ausführungen des vorerwähnten Beschlusses vom 25. Februar 1928 dem Kammergericht beizupflichten. Es handelt sich um Aufwertung zugunsten der früheren Gläubigerin abgetretener Hypotheken; dafür, daß solchenfalls die Vorschrift des § 21 Abs. 2 AufwG. deshalb einschränkend auszulegen wäre, weil der neue Gläubiger die Hypotheken als Eigentümer des Grundstücks vor dem Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes zur Löschung gebracht hatte, bieten weder der Wortlaut, noch der Zweck des Gesetzes eine genügende Handhabe. Es würde vielmehr der inneren Rechtfertigung entbehren und müßte willkürlich erscheinen, den Aufwertungsanspruch des früheren Gläubigers inhaltlich davon abhängig zu machen, welches die späteren Schicksale des abgetretenen Rechts nach der Abtretung gewesen sind. Man kann zugeben, daß das Aufwertungsgesetz, indem es im § 21 Abs. 2 dem früheren Gläubiger einen gegenwärtigen gegenüberstellt, in erster Linie den Fall im Auge hat, daß auch das abgetretene Recht (im Augenblick des Inkrafttretens des Aufwertungsgesetzes) noch fortbesteht, sei es im Grund-

buch oder, infolge unrichtiger Löschung, außerhalb des Grundbuchs. Aber die Vorschrift des § 21 Abs. 2 greift über die Regelung des Rangverhältnisses zwischen dem früheren und dem gegenwärtigen Gläubiger hinaus; sie regelt auch das Rangverhältnis zwischen dem früheren Gläubiger und den Inhabern der dem gegenwärtigen Gläubiger im Range gleichstehenden oder nachgehenden Rechte. Daß mit dem Rangrücktritt hinter das Recht eines gegenwärtigen Gläubigers überhaupt jeder Rangrücktritt hinwegfalle, da es dann „diesem“ im Range gleich- oder nachstehende Rechte nicht gebe, ist eine zu eng am Worte haftende Auslegung, die auch als feststehend vorwegnimmt, was erst des Beweises bedarf. Dem Sinn und Zweck der Vorschrift entspricht es vielmehr, sie, wenn infolge Wegfalls des abgetretenen Rechts ein gegenwärtiger Gläubiger fehlt, im übrigen so durchzuführen, als ob das abgetretene Recht fortbestände, d. h. die Frage, welche Rechte als ihm im Range gleichstehend oder nachgehend anzusehen sind, so zu beantworten, wie es im Falle seines Fortbestandes geschehen müßte, oder, wie das Kammergericht es ausdrückt, unter dem Aufwertungsbetrag des gegenwärtigen Gläubigers solchenfalls die alte Rangstelle der in Betracht kommenden Hypothek zu verstehen. Die Erwägung allein, daß das Gesetz mit der Vorschrift des § 21 Abs. 2 zu Ungunsten des früheren Gläubigers zu weit gegangen sei, vermag, wie das Kammergericht zutreffend darlegt, gegenüber seiner erkennbaren Absicht, dem früheren Gläubiger nur unbeschadet sonstiger Rechte einen Aufwertungsanspruch einzuräumen, die einschränkende Auslegung nicht zu begründen. Aus dem Erlöschen des abgetretenen Rechts vor dem Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes ließe sich nach der anderen Seite auch folgern, daß ein Aufwertungsanspruch des früheren Gläubigers nicht entstehe. Wenn ferner versucht wird, im Falle der Löschung des abgetretenen Rechts die Unanwendbarkeit der Vorschrift des § 21 Abs. 2 schon daraus herzuleiten, daß die Rechtslage im Falle der Löschung nicht durch § 21, sondern durch § 20 AufwG. geregelt sei, so wird dabei einerseits der enge Zusammenhang der beiden Paragraphen nicht beachtet, andererseits aber auch verkannt, daß § 20 die Wiedereintragung gelöschter Hypotheken zugunsten des gegenwärtigen Gläubigers, § 21 dagegen die Wiedereintragung zugunsten des früheren Gläubigers zum Gegenstand hat. Das Ergebnis, daß nach den Vorschriften des Aufwertungsgesetzes der abtretende Hypothekengläubiger schlechter gestellt

ist als der, auf dessen Löschungsbewilligung gelöst ist, hat die Rechtsprechung des erkennenden Senats als nach dem Gesetzeswortlaut unvermeidlich in Kauf nehmen zu müssen geglaubt (außer dem erwähnten Beschluß vgl. Urteil V 30/28 vom 20. Oktober 1928 in Seuff. Arch. Bd. 83 S. 41). Hiervon abzuweichen besteht kein Anlaß; einen solchen bietet namentlich auch nicht der vorliegende Fall nachträglicher Löschung durch den neuen Gläubiger, der das Eigentum des Grundstücks erwarb, angesichts der sich aus § 21 Abs. 2 AufwG. als grundsätzlich beabsichtigt ergebenden Einschränkung der Aufwertungsansprüche früherer Gläubiger.

Ist aber dem Kammergericht in der Anwendbarkeit der Vorschrift des § 21 Abs. 2 AufwG. auf den Streitfall beizutreten, so erweisen sich auch alle seine hieraus gezogenen weiteren Folgerungen in der Beurteilung der Rechtslage als rechtlich bedenkenfrei. Zwar war für den neuen Gläubiger, da er auch Grundstückseigentümer geworden war und in dieser Vereinigung die Hypotheken durch Herbeiführung der Löschung aufgegeben hatte, keine Aufwertungsmöglichkeit erwachsen. Aber die Vorschrift des § 21 Abs. 2 blieb anwendbar für das Rangverhältnis zwischen dem Aufwertungsanspruch der Beschwerdeführerin als früherer Hypothekengläubigerin und den dem Aufwertungsanspruch des neuen Gläubigers, wie er erwachsen sein würde und zu unterstellen war, im Range gleichstehenden oder nachgehenden Rechten. Für die Rangfolge ist im Sinne des § 21 Abs. 2 wie auch des § 7 AufwG. als Stichtag maßgebend der Tag des Inkrafttretens des Aufwertungsgesetzes. An diesem Tage (15. Juli 1925) würden — als dem Besessionanspruch nach der Eintragungsfolge im Grundbuch nachgehend — die Aufwertungsansprüche der Gläubigerin der Hypotheken Abt. III Nr. 8 und 9 bestanden haben, und zwar jene als Besessionhypothek, diese als Hypothek in der Hand der ursprünglichen Gläubigerin. Daß es zu einer Wiedereintragung dieser Hypotheken infolge Befriedigung der Aufwertungsansprüche nicht gekommen ist, beeinträchtigt nicht ihre Berücksichtigung für den Tag des Inkrafttretens des Aufwertungsgesetzes als maßgebenden Zeitpunkt. Den Aufwertungsansprüchen aus den ehemaligen Eintragungen Abt. III Nr. 8 und 9 gingen die Aufwertungsbeträge der Beschwerdeführerin als auf bloßen Bedenkenansprüchen beruhend gemäß § 21 Abs. 2 AufwG. im Range nach. In ihrem Aufwertungsanspruch aus der Hypothek Abt. III

Nr. 4 befaß hiernach die Beschwerdeführerin kein an erster Stelle eingetragenes aufgewertetes Recht im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 3 AufwG., und es entfiel damit die Anwendbarkeit dieser Vorschrift zugunsten ihres aufgewerteten Rechts aus der Hypothek Abt. III Nr. 5. Ein Anspruch, die Aufwertungsrechte aus Abt. III Nr. 4 und 5 als einheitliches, an erster Stelle eingetragenes Recht im Sinne des § 7 Abs. 1 AufwG. behandelt zu sehen, war daher nicht begründet; vielmehr war ihre getrennte Behandlung geboten und demzufolge auch die Einschaltung eines Rangvorbehalts zugunsten des Grundstückseigentümers hinter der Aufwertungshypothek aus Nr. 4, aber vor der Aufwertungshypothek aus Nr. 5 gerechtfertigt.

Die übrigen Voraussetzungen der Eintragung eines solchen Rangvorbehalts, insbesondere die Einhaltung der im § 7 Abs. 1 Satz 2 AufwG. vorgeschriebenen Sicherheitsgrenze, sind in Übereinstimmung mit den Darlegungen des Vorlegungsbeschlusses unbedenklich als gegeben anzuerkennen. Auch der Höhe nach ist der Rangvorbehalt richtig bemessen. In dieser Beziehung konnte nur das Mutterrecht maßgebend sein, an das er sich anschließt, also die Aufwertung für den früheren Gläubiger, nicht die, welche für den neuen Gläubiger in Betracht gekommen wäre. Da im vorliegenden Fall der Goldmarkbetrag der aufgewerteten Hypothek des früheren Gläubigers nicht durch einen Abzug für Aufwertung zugunsten des neuen Gläubigers gemindert wird, ist der Bemessung des Rangvorbehalts zutreffend der volle Goldmarkbetrag der Hypothek Abt. III Nr. 4 mit 20000 G.M. zugrundegelegt worden.