

11. Inwieweit hat die behördliche Genehmigung der Veräußerung eines Grundstücks nach dem preußischen Grundstücksverkehrsgesetz vom 10. Februar 1923 rückwirkende Kraft?

BGB. § 184. AufwG. §§ 17, 22 Abs. 2. Preuß. Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken § 1.

V. Zivilsenat. Urf. v. 15. Juni 1929 i. S. W. (Ri.) w. AG. für L. u. R.-Verf. (Bekl.). V 209/28.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Auf einem Grundstück, das früher der Ehefrau N. gehörte, war für die Beklagte eine aus der Vorkriegszeit stammende Darlehenshypothek von 185 000 M. eingetragen. Diese Hypothek wurde, nachdem die Beklagte sie am 4. Dezember 1922 an den Ehemann der Grundstückseigentümerin abgetreten und dieser am 26. Januar 1923 Löschungsbewilligung erteilt hatte, am 28. April 1923 gelöscht. Inzwischen war das Grundstück von der früheren Eigentümerin durch Vertrag vom 7. Dezember 1922 an ihren Ehemann, von diesem durch Vertrag vom 9. desselben Monats an den Kaufmann F. und schließlich von letzterem durch Vertrag vom 2. Januar 1923 an den Kläger verkauft und aufgelassen worden. Der Kläger beantragte seine Eintragung als Eigentümer am 3. Januar 1923; die Eintragung erfolgte aber erst am 15. Juni 1923, nachdem der Kläger seinen Antrag am 9. Mai 1923 wiederholt hatte.

Die Beklagte meldete nach dem Inkrafttreten des Aufwertungs-gesetzes die von ihr abgetretene Hypothek zur Aufwertung kraft Rückwirkung an. Der Kläger erhob Einspruch, weil der Wiedereintragung der Hypothek die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs entgegenstünden. Die Aufwertungsstelle setzte das Verfahren bis zur Entscheidung des Prozeßgerichts über den Grund des Aufwertungsanspruchs aus. Der Kläger stellt im Rechtsstreit den Antrag, das Nichtbestehen des von der Beklagten angemeldeten Anspruchs festzustellen und sie zur Löschung des am 11. Januar 1926 auf ihren Antrag zur Sicherung dieses Anspruchs eingetragenen Widerspruchs zu verurteilen. Zur Begründung hat er u. a. geltend gemacht, daß ihm der öffentliche Glaube des Grundbuchs gegenüber dem Aufwertungsbegehren der Beklagten zur Seite stehe. Denn einmal sei zu der Zeit, als er seinen Umschreibungsantrag am 9. Mai 1923 erneut gestellt habe, die Löschungsberwilligung der Beklagten schon erteilt gewesen und weiter sei zur Zeit der Umschreibung auch die Löschung schon vollzogen gewesen. Die Beklagte hat entgegnet, auf den Zeitpunkt des wiederholten Umschreibungsantrags komme es nicht an, weil der ursprüngliche Antrag noch nicht beschieden gewesen sei und zur Zeit der Stellung dieses Antrags eine Löschungsberwilligung noch nicht vorgelegen habe. Übrigens habe der Kläger auch durch seine Eintragung noch kein Eigentum erworben; denn dazu habe es — abgesehen von der dinglichen Einigung mit der früheren Eigentümerin Frau N., die erst durch Abschluß des Vertrags vom 6. März 1926 zustande gekommen sei — der Genehmigung der nach dem preussischen Grundstücksverkehrsgesetz zuständigen Behörde bedurft. Diese Genehmigung sei nun zwar am 22. November 1926 zu dem Kaufvertrag vom 2. Januar 1923 erteilt worden; sie sei aber unwirksam, weil dieser Vertrag ebenso wie die ihm vorangegangenen beiden Kaufverträge Schwarzkäufe seien. Auch sei diese Genehmigung für das Aufwertungsbegehren der Beklagten ohne Bedeutung, weil sie erst nach dem in § 22 Abs. 2 AufwG. bezeichneten Stichtag erteilt sei. Der Kläger hat bestritten, daß die in Rede stehenden Kaufverträge Schwarzkäufe seien und daß die dingliche Einigung über den Eigentumsübergang erst durch den Vertrag vom 6. März 1926 zustande gekommen sei. Auch hat er behauptet, daß die behördliche Genehmigung auf den Zeitpunkt der Vornahme des genehmigten Geschäfts zurückwirke

und daß daher § 22 Abs. 2 AufwG. seinen Ansprüchen nicht entgegenstehe.

Das Landgericht gab der Klage statt, das Berufungsgericht wies sie ab. In der Berufungsinstanz war von der Beklagten noch neu geltend gemacht worden, daß der Berufung des Klägers auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs auch § 14 der Aufwertungs-Novelle entgegenstehe.

Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Gründe:

Das Berufungsurteil beruht auf der Erwägung, daß sich der Kläger gegenüber dem nach § 17 AufwG. an sich begründeten Aufwertungsanspruch der Beklagten schon deshalb nicht auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen könne, weil er das Grundstück, wenn überhaupt, so jedenfalls erst nach dem in § 22 Abs. 2 AufwG. bestimmten Zeitpunkt erworben habe. Denn zu diesem Erwerbe habe es nach dem preussischen Grundstücksverkehrsgesetz der dort vorgeschriebenen Genehmigung bedurft. Ob diese rechtswirksam erteilt sei, könne dahingestellt bleiben. Denn jedenfalls sei sie erst nach dem in § 22 Abs. 2 bezeichneten Zeitpunkt erfolgt und komme daher hier nicht in Betracht, weil ihr für die Feststellung des Zeitpunktes des Erwerbs keine rückwirkende Kraft beizumessen sei. Diese letztere Annahme wird von der Revision mit Recht bekämpft.

Allerdings ist die Vorschrift des § 184 BGB., nach der die Genehmigung auf den Zeitpunkt der Vornahme des genehmigten Rechtsgeschäfts zurückwirkt, soweit nicht ein anderes bestimmt ist, hier nicht unmittelbar anwendbar. Denn sie bezieht sich nur auf Genehmigungen, die von einem beim Abschluß des Rechtsgeschäfts nicht beteiligten Dritten erteilt werden und sich daher als Rechtsgeschäfte darstellen. Hier aber handelt es sich um die Genehmigung einer Behörde, also um einen Staatshoheitsakt. Indes ist eine entsprechende Anwendung der erwähnten Vorschrift auch im vorliegenden Fall geboten. Im Sinne der rückwirkenden Kraft auch solcher Genehmigungen hat sich das Reichsgericht nicht nur, wie das Berufungsgericht anerkennt, bei vormundschaftsgerichtlichen Genehmigungen, sondern auch in Fällen ausgesprochen, in denen es sich um die Erteilung von Genehmigungen auf Grund der Bekanntmachung des Reichskanzlers über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März

1918 (RGBl. S. 123) und auf Grund des preußischen Grundstücksverkehrsgesetzes vom 10. Februar 1923 handelte (vgl. RGZ. Bd. 108 S. 94; JW. 1929 S. 770 Nr. 44; RGZ. Bd. 123 S. 327). In dem zuletzt erwähnten Urteil des VI. Zivilsenats vom 21. Februar 1929 ist diese Rechtsauffassung auch eingehend begründet; an ihr ist festzuhalten. Es ist daher auch für Genehmigungen, die auf Grund des preußischen Grundstücksverkehrsgesetzes erteilt worden sind, in Übereinstimmung mit der im Schrifttum herrschenden Meinung davon auszugehen, daß sie grundsätzlich auf den Tag der Vornahme des genehmigten Geschäfts zurückwirken. Eine Ausnahme wäre nur zuzulassen, soweit sich aus besonderen Vorschriften ein anderes ergäbe. Im vorliegenden Fall ist eine solche Ausnahme nicht als gerechtfertigt anzuerkennen. Aus den allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs ist sie nicht herzuleiten. Wichtig ist zwar, daß dann, wenn die Einigung in Verbindung mit der Eintragung nicht zum Rechtsverkehr ausreicht, sondern noch ein weiterer Rechtsakt hinzukommen muß, maßgebend für den guten Glauben des Erwerbers der Zeitpunkt ist, in dem sämtliche Erfordernisse des Erwerbs vorlagen. Dabei muß es sich aber um Rechtsakte handeln, die außer der (wirklichen) Einigung noch notwendig sind, wie z. B. im Falle der Abtretung einer Briefhypothek die nach § 1117 BGB. zu deren Erwerb noch weiterhin erforderliche Übergabe des Hypothekenbriefs. Dazu gehört eine Genehmigung, wie sie hier in Frage steht, nicht. In diesem Sinne hat denn auch der erkennende Senat in Fällen, in denen es sich um die Genehmigung dinglicher Rechtsgeschäfte durch Vormünder handelte, schon wiederholt erkannt, nicht nur in seinem RGZ. Bd. 69 S. 264 abgedruckten Urteil vom 14. Oktober 1908, sondern auch noch neuerdings in seinem Urteil vom 16. Februar 1924 V 508/23 (Seuff. Arch. Bd. 78 Nr. 168). Es ist kein Grund ersichtlich, aus welchem die in diesen Urteilen ausgesprochenen Rechtsgrundsätze nicht entsprechend auf den vorliegenden Fall angewandt werden sollten, in dem es sich um eine Genehmigung auf Grund des Grundstücksverkehrsgesetzes handelt. Denn daß der Inhalt oder Zweck dieses Gesetzes der Rückwirkung nicht entgegensteht, ist schon im erwähnten Urteil des VI. Zivilsenats RGZ. Bd. 123 S. 327 dargelegt.

Ebensowenig sind aus den besonderen Vorschriften des Aufwertungsgesetzes Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, daß der Grund-

faß der Rückwirkung hier nicht Platz greifen könnte. Namentlich ist aus § 22 Abs. 2 dieses Gesetzes kein derartiger Schluß zu ziehen. Denn unter dem Erwerb eines Rechts im Sinne dieser Vorschrift ist der Erwerb im Rechtssinne zu verstehen, also unter dem Zeitpunkt dieses Erwerbs, auch wenn zum Erwerb eine Genehmigung nötig ist, der Zeitpunkt, in dem der Erwerb unter Anwendung des Grundsatzes der Rückwirkung als eingetreten anzusehen ist.

Auch § 184 Abs. 2 BGB. steht der Rückwirkung nicht entgegen. Denn die dort von dem Grundsatz der Rückwirkung gemachte Ausnahme beruht auf der Erwägung, daß es dem Genehmigenden nicht gestattet werden kann, durch seine Genehmigung die von ihm selbst oder die gegen ihn im Wege der Zwangsvollstreckung oder Arrestvollziehung vorgenommenen Verfügungen unwirksam zu machen. Dieser Gesichtspunkt kommt aber hier nicht in Betracht; er läßt sich auch nicht sinngemäß auf den vorliegenden Fall anwenden.

Schließlich läßt sich auch die von der Beklagten in Anschluß an Rfch. (JW. 1929 S. 1393 Nr. 28 und Grundstückskauf S. 95, 100) vertretene Auffassung nicht rechtfertigen, daß die Rückwirkung sich höchstens auf das schuldrechtliche Rechtsgeschäft, nicht aber auf das dingliche Rechtsgeschäft beziehen könne. Denn daß für die Genehmigung im Sinne des § 184 BGB. eine solche Unterscheidung nicht zu machen ist, ergibt schon der Inhalt des Abs. 2 dieser Vorschrift; darüber besteht kein Streit. Für den Fall einer behördlichen Genehmigung eine Ausnahme zu machen, liegt aber kein Anlaß vor.

Im Sinne der hier vertretenen Rechtsauffassung hat sich denn auch in überwiegendem Maße das Schrifttum und namentlich die Rechtsprechung ausgesprochen. Insbesondere wird diese Auffassung vertreten vom Kammergericht in den Entscheidungen des 1. Zivilsenats vom 14. April 1927 (Zeitschr. d. deutschen Notarvereins 1928 S. 38), des 9. Zivilsenats vom 9. Februar 1928 (ebenda 1928 S. 202), des 14. Zivilsenats vom 15. Januar 1929 (ebenda 1929 S. 293) und zwar unter ausdrücklicher Aufgabe der früher von diesem Senat vertretenen Meinung; weiter in den Urteilen des 22. Zivilsenats vom 20. Mai 1927 22 U 2895/27 und vom 6. Juli 1928 22 U 3118/27. Sie liegt auch schon dem Urteil des VI. Zivilsenats des Reichsgerichts vom 2. Juli 1928 VI 8/28 (JW. 1929 S. 770 Nr. 44) zugrunde.

Von diesem Standpunkt aus läßt sich aber das angefochtene Urteil mit der bisherigen Begründung nicht aufrechterhalten. Zu

einer Endentscheidung ist die Sache noch nicht reif. Denn es bedarf noch der Erörterung, ob hier eine wirksame Genehmigung vorliegt, namentlich im Hinblick auf die Behauptung der Beklagten, daß auch die dem Vertrag vom 2. Januar 1923 vorhergehenden Kaufverträge Schwarzkäufe seien, und ob nicht jedenfalls der Berufung des Klägers auf die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs der § 14 der Aufwertungs-Novelle entgegensteht. Über beide Punkte hat sich der Berufungsrichter bisher nicht ausgesprochen; auch ist der Sachverhalt in dieser Richtung nicht derart geklärt, daß eine Endentscheidung im gegenwärtigen Rechtszug angängig wäre.