

62. Geht eine Aufwertungshypothek auch einer in der Zeit vom 14. Februar 1924 bis zum 1. Oktober 1924 erworbenen, noch in der Hand des Eigentümers befindlichen Eigentümergrundschuld insoweit im Range nach, als sich nach den Vorschriften des Aufwertungsgesetzes ein höherer Aufwertungsbetrag als nach den Vorschriften der Dritten Steuernotverordnung ergibt?

AufwG. § 6 Abs. 2.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 13. Juli 1929 in der Grundbuchsache v. R.
VR 24/29.

I. Amtsgericht Karlsruhe.

II. Landgericht daselbst.

Der Sachverhalt und die Entscheidung ergeben sich aus den Gründen:

Für die Fr. Pfandbriefbank stand im Grundbuch von R. seit 1912 eine Darlehenshypothek von 110000 M. als erste Hypothek eingetragen. Sie wurde, nach Rückzahlung in Papiermark in der Rückwirkungszeit, am 15. Dezember 1922 gelöscht. Am 22. Mai 1924 ließ der Grundstückseigentümer in Abt. III unter Nr. 9 für sich eine Grundschuld von 60000 GM. eintragen, der damals keine im Grundbuch eingetragenen Lasten vorgingen. Am 6. Mai 1926 wurde unter Nr. 11 für die Fr. Pfandbriefbank eine Aufwertungshypothek von

27412,60 *GM.* eingetragen „an Stelle der unter Ziff. 5 eingetragenen 110000 *M.*“. Am 22. November 1928 trug das Grundbuchamt in Spalte „Veränderungen“ zu den Eintragungen Nr. 9 und 11 von Amts wegen ein: „Die Hypothek Nr. 11 hat Rang vor der Grundschuld Nr. 9; jedoch hat die Grundschuld Nr. 9 gemäß § 6 Abs. 2 AufwG. Rang vor einem Teilbetrag von 10965,04 *GM.* der Hypothek Nr. 11“.

Die Eintragung vom 22. November 1928 gründet sich in ihrem ersten Teil darauf, daß der vor der Aufwertungshypothek der Pfandbriefbank eingetragenen Grundschuld nicht der öffentliche Glaube des Grundbuchs zugute komme (§ 20 AufwG., § 892 BGB.). Dieser Teil der Rangeintragung ist von keiner Seite bemängelt worden. Aber gegen den Rangvermerk, daß die Grundschuld Nr. 9 gemäß § 6 Abs. 2 AufwG. den Rang vor einem Teilbetrag von 10965,04 *GM.* der Hypothek Nr. 11 habe, hat die Pfandbriefbank Beschwerde eingelegt mit dem Ziel, daß ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen werde. Die Beschwerde gründet sich darauf, daß die Vergünstigung des § 6 Abs. 2 AufwG. einer zwar in der Schutzfrist eingetragenen, aber in ihr nicht weiterbegebenen Eigentümergrundschuld nicht zugute komme. Das Landgericht wies die Beschwerde als unbegründet zurück. Es will in Anlehnung an eine Entscheidung des Kammergerichts vom 17. November 1927 (AufwRspr. 1928 S. 22, *JZ.* 1928 S. 187) den Schutz des § 6 Abs. 2 AufwG. auch einer innerhalb der Schutzfrist eingetragenen Eigentümergrundschuld zuteil werden lassen. Die gegen diesen Beschluß eingelegte weitere Beschwerde der Pfandbriefbank wurde vom Oberlandesgericht Karlsruhe gemäß § 28 Abs. 2 *FGG.*, § 79 *GBD.* dem Reichsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Das Oberlandesgericht möchte dem Antrag der Pfandbriefbank entsprechen, weil es den § 6 Abs. 2 auf Eigentümergrundschulden nicht für anwendbar hält; es sieht sich daran aber gehindert durch den erwähnten Beschluß des Kammergerichts, sowie durch dessen Beschluß vom 19. Mai 1927 (AufwRspr. 1927 S. 577, *JZ.* 1927 S. 2142).

Die Zuständigkeit des Reichsgerichts ist nach § 79 *GBD.* begründet. Unzweifelhaft liegt die eine Voraussetzung für die Eintragung eines Widerspruches nach § 54 *GBD.* insofern vor, als die Eintragung des Rangverhältnisses am 22. November 1928 „unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften“ geschehen ist; denn die Eintragung durfte

nach § 13 Abs. 1 Satz 1 GBO. nicht von Amts wegen, sondern nur auf Antrag eines Beteiligten geschehen. Die weitere, hier zweifelhafte Frage ist aber, ob auch die zweite Voraussetzung vorliegt, daß durch die Eintragung das Grundbuch unrichtig geworden ist.

Die Beantwortung dieser Frage hängt davon ab, ob die am 22. Mai 1924 eingetragene Eigentümergrundschuld den Schutz des § 6 Abs. 2 AufwG. genießt gegenüber der am 15. Dezember 1922 unrichtigerweise gelöschten und dann als Aufwertungshypothek unter Nr. 11 wiedereingetragenen Hypothek der Beschwerdeführerin. Dabei ist wieder unzweifelhaft, daß die Rangteilungs Vorschrift des § 6 Abs. 2 auch dann anwendbar ist, wenn das aufgewertete Recht ein früher gelöschtes und wiedereingetragenes ist; denn auf die Rangvorschrift des § 6 insgesamt verweist § 20, wo über den Rang wieder einzutragender Hypotheken Bestimmung getroffen ist.

Zweifelhaft und hier zu entscheiden ist die Frage, ob der Schutz des § 6 Abs. 2 — teilweises Zurücktreten der Aufwertungshypothek — auch einer in der Schutzzeit gemäß § 1196 BGB. eingetragenen, nicht weiterbegebenen Eigentümergrundschuld zukommt.

Das Kammergericht bejaht diese Frage. Das Oberlandesgericht Karlsruhe will sie verneinen. Aus den oben erwähnten Beschlüssen des Kammergerichts, sowie aus dessen Beschlüssen vom 1. Dezember 1927 (1 X 905/27 in JW. 1928 S. 728) und vom 9. Juni 1927 (1 X 407/27 in AufwRspr. 1927 S. 485, JW. 1928 S. 1408) ergibt sich dessen Stellung zu § 6 Abs. 2 wie folgt: Die Vergünstigung kommt jedenfalls allen in der Schutzzeit durch Rechtsgeschäft erworbenen Rechten zugute. Zu diesen gehört auch die nach § 1196 BGB. eingetragene Eigentümergrundschuld. Ein „anderer“ muß nur eine vom Gläubiger der Aufwertungshypothek verschiedene Person sein, braucht aber nicht ein „Dritter“ neben Eigentümer und Aufwertungsgläubiger zu sein. Auch einer Arresthypothek kommt der Schutz zugute; nicht aber einem rein kraft Gesetzes entstandenen Recht, das ohne Rücksicht auf die Vorstellungen und Beweggründe des Erwerbers eintritt, wie eine kraft Gesetzes (§ 1163 BGB.) entstandene Eigentümergrundschuld.

Überwiegende Rechtsgründe sprechen jedoch für die Verneinung der Frage. Rein wörtlich mag die Auslegung des Kammergerichts nicht unvereinbar mit dem Gesetz sein: Der Eigentümer und Grundschuldinhaber ist ein anderer als der Aufwertungsgläubiger, und das

Grundschuldbrecht ist in der Schutzzeit für ihn begründet worden. Aber dem wahren Inhalt und dem Zweck des § 6 Abs. 2, wie er sich auch aus der Entstehungsgeschichte ergibt, wird diese Auslegung nicht gerecht. Wer im Vertrauen auf die durch die Dritte Steuernotverordnung geschaffene Rechtslage und auf die Richtigkeit des Grundbuchs ein Recht erworben hat, soll dagegen geschützt werden, daß er durch die Einführung einer höheren Aufwertung Schaden erleidet (RGZ. Bd. 121 S. 129). „Vertraut“ hat aber nicht derjenige, der nur formal eine rechtliche Umbenennung des nach wie vor unverändert in seiner Hand bleibenden Werts vornimmt, wie es der Fall ist beim Eigentümer, der für sich selbst eine Grundschuld eintragen läßt. Wenn das im Jahre 1924 geschehen ist, so ist damit entweder der Zweck späterer Bewertung verbunden gewesen; dann hat erst der vertraut, dem die Grundschuld abgetreten oder verpfändet worden ist. Oder es ist geschehen, um dem Eigentümer mittels der Grundschuld den Grundstückswert auf jeden Fall gegenüber etwaigen späteren, möglicherweise noch höheren Aufwertungsansprüchen zu sichern; in letzterem Fall hat der Eigentümer wohl die vorhandene Rechtslage ausnutzen wollen, aber er hat nicht vertraut. Wenn auch § 892 BGB. und die hierzu in Schrifttum und Rechtsprechung entwickelten Auslegungsergebnisse bei Anwendung des § 6 Abs. 2 an sich nicht verwertbar sind, so bietet die Lage doch starke Berührungspunkte; man kann für § 6 Abs. 2 aus der Rechtslehre über § 892 wohl Anhaltspunkte dafür gewinnen, welche Rechtsvorgänge hier nach der Meinung des Gesetzes schutzwürdig sind. Dazu gehört nicht eine nach § 1196 BGB. eingetragene und nicht in der Schutzzeit weitergegebene Grundschuld.

Für solche Auslegung ist im Wortlaut des Gesetzes ausreichender Anhalt gegeben. Der im ersten Entwurf enthaltene Wortlaut der entsprechenden Vorschrift (Regierungsentwurf S. 9: Art. II § 1, dazu Begründung S. 16) stellt ausdrücklich ab auf den Schutz der in der kritischen Zeit „von einem Dritten erworbenen Rechte“. Hieraus ist in der endgültigen Fassung der jetzige Gesetzeswortlaut „von einem anderen erworbenen Rechte“ geworden, ohne daß ersichtlich wäre, daß damit eine sachliche Änderung beabsichtigt gewesen sei. Bei den Ausschußverhandlungen (Bericht des 18. Ausschusses, Druckf. Nr. 1125 S. 28) ist über die Berechtigung der Vorschrift überhaupt und über die Erstreckung der Schutzfrist gesprochen worden, nicht aber über die hier in Betracht kommende Fassungsänderung. Es liegt danach die

Annahme nahe, daß mit den Gesetzesworten „von einem anderen erworben“ nichts anderes hat gesagt werden sollen als mit den Worten „von einem Dritten erworben“. Dann ist klar, daß geschützt ist nur eine andere Person als der Eigentümer und der Aufwertungsgläubiger. Man kann auch bei der Eintragung einer Eigentümergrundschuld nicht wohl von einem „erwerben“ reden. Wohl ist ein neues Rechtsgebilde entstanden; aber der Eigentümer hat keinen Vermögenswert hinzubekommen, sondern nur dem bei ihm unverändert gebliebenen Vermögensstand eine andere rechtliche Gestaltung gegeben. Er hat damit sachlich nichts Neues erworben. Der Vertrauensschutz darf nicht zum Schaden der Aufwertungsgläubiger einer rein formalen Gestaltung zuteil werden. Zutreffend ist darauf hingewiesen worden (Meherowiz in JW. 1927 S. 2142), daß dann die Aufwertung in Höhe von 10% leicht illusorisch sein könnte.

Somit ist in der streitigen Frage der im Vorlegungsbeschuß geäußerten Ansicht des Oberlandesgerichts Karlsruhe der Vorzug vor der des Kammergerichts zu geben.