

9. Kann sich der Erwerber eines Grundstücks auf die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen, wenn er das Grundstück als Geschäftsführer einer Gesellschaft mbH., deren sämtliche Geschäftsanteile er zunächst erworben hatte, an sich selbst aufgelassen hat?

BGB. § 892.

V. Zivilsenat. Urt. v. 19. Oktober 1929 i. S. Deutsche Lebensvers.
f. Wehrm. Ung. (Rl.) w. R. (Bekl.). V 426/28.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin beansprucht vom Beklagten dingliche Aufwertung für zwei Hypotheken von zusammen 230000 M., die ihr am 17. Januar 1923 von der Käuferin und demnächstigen Eigentümerin des belasteten Grundstücks, einer Hausgesellschaft mbH., in Papiermark mit einem Aufgeld ausgezahlt und am 6. März 1923 im Grundbuch

gelöscht worden sind. Die Hausgesellschaft hat das Grundstück am 20. August 1924 dem Beklagten aufgelassen, auf den es am 9. Januar 1925 umgeschrieben worden ist. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Verpflichtung des Beklagten zur dinglichen Aufwertung festgestellt, das Kammergericht dagegen hat die Klage abgewiesen. Die Revision der Klägerin führte zur Aufhebung und Zurückverweisung aus folgenden

Gründen:

Insoweit das Berufungsgericht dem Beklagten die Berufung auf gutgläubig-lastenfreien Erwerb des Grundstücks durch seine Rechtsvorgängerin, die Hausgesellschaft, abspricht, unterliegt seine zutreffend auf die Vorschrift des § 14 AuftrNov. gestützte Entscheidung keinem rechtlichen Bedenken, und es ist ein solches auch von der Revision nicht geltend gemacht worden.

Angegriffen wird dagegen, daß das Berufungsgericht dem Beklagten aus dessen eigener Person gegenüber dem dinglichen Aufwertungsanspruch der Klägerin den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs für seinen Grundstücksenerwerb zuerkannt hat. Insoweit war zwischen den Parteien in tatsächlicher Beziehung streitig geblieben, ob, wie die Klägerin behauptete, zur Zeit der Auflassung, die am 20. August 1924 der Beklagte namens der Hausgesellschaft als ihr Geschäftsführer erklärte, dieser selbst auch als Inhaber sämtlicher Geschäftsanteile alleiniger Gesellschafter der Gesellschaft war, oder ob, wie der Beklagte geltend machte, eine Abtretung der Geschäftsanteile an ihn damals allerdings vorlag, diese Abtretung aber wegen einer älteren anderweitigen Abtretung der Rechtswirksamkeit ermangelte. Das Berufungsgericht hat hierzu dahin Stellung genommen: Das Vorbringen der Klägerin sei in tatsächlicher Beziehung begründet. Der Inhalt der Grundakten und der Handelsregisterakten spreche durchaus dafür, daß der Beklagte seit August 1924 Inhaber sämtlicher Geschäftsanteile und gleichzeitig Geschäftsführer der Hausgesellschaft gewesen sei. Die unstreitige Abtretung der Geschäftsanteile an die Kaufleute D. und H. stehe dem nicht entgegen, weil der ganze Sachverhalt dafür spreche, daß diese die nachmalige Abtretung der Anteile an den Beklagten genehmigt hätten. Es komme jedoch hierauf deshalb nicht an, weil dem Beklagten die Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs selbst dann nicht versagt werden könne, wenn er tat-

sächlich am 20. August 1924 Inhaber sämtlicher Geschäftsanteile der Verkäuferin gewesen sei. Endgültig hat hiernach das Berufungsgericht zu der tatsächlichen Frage, ob der Beklagte bei der Auflassung vom 20. August 1924 alleiniger Gesellschafter der auflassenden Verkäuferin war, nicht selbst Stellung genommen, es hat die Frage vielmehr schließlich offen gelassen und nur zugunsten der Klägerin unterstellt, daß es so gewesen sei. Diese Frage wird daher erneuter tatrichterlicher Prüfung bedürfen, wenn es für die Endentscheidung auf sie ankommt. Das muß aber im Gegensatz zu der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts bejaht werden.

Das Berufungsgericht bekennt sich grundsätzlich zu der Rechtsprechung, wonach einem Rechtsübergang der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs nach § 892 BGB. dann nicht zustatten kommt, wenn sich auf der Veräußerer- und der Erwerberseite dieselben natürlichen Personen, obgleich in verschiedener rechtlicher Gestalt und Verbundenheit, gegenüberstehen (RG. 1. Zivilsenat vom 20. Januar und 17. Februar 1927 in AufsRspr. 1927, 4. Sonderheft S. 37, Heft 23 S. 366; RGZ. Bd. 117 S. 257, Bd. 119 S. 126). Von dieser Einschränkung des § 892 BGB. will jedoch das Berufungsgericht wieder eine Ausnahme machen in Fällen wie dem vorliegenden, wo die Abtretung der Geschäftsanteile einer Gesellschaft mbH. und damit die Herbeiführung der wirtschaftlichen Personengleichheit „lediglich im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks“ erfolgt sei. Indem es den Sinn der erwähnten Rechtsprechung darin findet, daß eine Beeinträchtigung wohlervorbener Rechte durch einen rein formalen Personenwechsel auf der Schuldnerseite verhütet werden solle, führt es aus: Dieser Zweck werde hinfällig, wenn ein Grundstückserwerber, der bis dahin in seiner wirtschaftlichen Beziehung zur bisherigen Grundstückseigentümerin stand, diese wirtschaftliche Beziehung durch Erwerb der Geschäftsanteile ausschließlich zu dem Zwecke herstelle, um auf diesem Wege den Erwerb des Grundstücks durchzuführen. Finde nunmehr im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Erwerb der Geschäftsanteile eine Übertragung von Gesellschaftsvermögen auf den Erwerber statt, so werde dadurch auch der wirtschaftliche Zusammenhang unterbrochen. Der Erwerber sei in diesem Falle nicht nur der Form, sondern auch der Sache nach eine neu hinzutretende Person, die an den früheren Geschäften der bisherigen Eigentümerin unbeteiligt sei, und der

daher eine etwaige Bösgläubigkeit der letzteren nicht zugerechnet werden könne. Von dieser Betrachtung aus hat das Berufungsgericht geglaubt, dem Beklagten den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs zuerkennen zu sollen, gleichviel ob er das Grundstück von der Gesellschaft mbH. als einer ihm selbständig gegenüberstehenden oder als einer infolge seiner Eigenschaft als alleiniger Gesellschafter wirtschaftlich sich mit ihm deckenden Rechtspersönlichkeit erworben habe. Dem kann jedoch nicht beigetreten werden.

Das Berufungsgericht kann die erwähnte Ausnahme von der Einschränkung, welche die Rechtsprechung der Anwendung des § 892 B.G.B. gibt, nur rechtfertigen, indem es den Erwerb der Geschäftsanteile der Gesellschaft mbH. und den Erwerb des Grundstücks von dieser Gesellschaft zu einer Einheit zusammenfaßt und die so zusammengefaßten Rechtsgeschäfte dem unmittelbaren Erwerb des Grundstücks von einer dem Beklagten noch selbständig gegenüberstehenden Gesellschaft mbH. gleichstellt. Das ist nicht zulässig. Für die rechtliche Betrachtung muß zur Verhütung von Unklarheit daran festgehalten werden, daß es sich hier um zwei verschiedene Rechtsakte von verschiedenem Inhalt und verschiedener rechtlicher Bedeutung handeln würde, die, mag auch der zwischen ihnen liegende zeitliche Zwischenraum noch so kurz gewesen sein, selbständige rechtliche Beurteilung erfordern. Man kann nicht davon absehen, daß dem Erwerb des Grundstücks ein Erwerb der Geschäftsanteile zeitlich vorausgegangen sein würde, der den Beklagten zum alleinigen Gesellschafter der Gesellschaft mbH. gemacht hätte. Nicht nur eine wirtschaftliche Beziehung, wie der Berufsrichter jagt, hätte der Beklagte zu der Gesellschaft hergestellt, er hätte sich vielmehr auch rechtlich in enge Verbindung mit ihr gesetzt, wenn er sich zu ihrem alleinigen Gesellschafter machte. Erst von einer Gesellschaft, die mit ihm in natürlicher Betrachtung personengleich war, hätte er in solchem Falle das Grundstück erworben. Hat er aber aus Gründen irgendwelcher Art diesen besonderen Weg für seinen Grundstückserwerb gewählt, so darf er sich, wie die Revision zutreffend hervorhebt, nicht darüber beschweren, daß er den besonderen rechtlichen Folgen unterworfen wird, die sich daraus ergeben. Auch rechtspolitisch ist der vom Berufungsgericht eingeschlagene Weg nicht gangbar. Denn er würde in jedem einzelnen Fall zu schwierigen und im Ergebnis unsicheren Untersuchungen darüber nötigen, wann zwischen dem

Erwerb des Grundstücks und dem vorausgegangenen Erwerb sämtlicher Gesellschaftsanteile ein so enger, unmittelbarer Zusammenhang bestanden habe, daß beide rechtlich als eine Einheit betrachtet und dann im Sinne des § 892 BGB. dem einfachen Erwerb des Grundstücks von einer dem Erwerber fremd gegenüberstehenden Rechtspersönlichkeit gleichgeachtet werden könnten. Müßte demnach den Grundstückserwerb des Beklagten, falls dieser zur Zeit der Auflassung alleiniger Gesellschafter der Verkäuferin war, der Schutz nach § 892 BGB. verweigert bleiben, so bedurfte es hierüber einer endgültigen tatsächlichen Feststellung. Aus diesem Grunde war die Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht geboten.