

20. 1. Kann der frühere Eigentümer eines Grundstücks, der eine ihm an diesem zustehende Eigentümergrundschuld unter Umwandlung in eine Hypothek abgetreten hat, Zedenaufwertung beanspruchen, nachdem er das belastete Grundstück veräußert hat?

2. Kann sich in diesem Falle der Erwerber gegenüber dem Aufwertungsauspruch des Veräußerers auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen?

AufwG. §§ 17, 20, 21, 31.

V. Zivilsenat. Urf. v. 26. Oktober 1929 i. S. Grundstücksbes. A. M.
(Bekl.) w. M. (Kl.). V 349/28.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Auf dem Grundstück, dessen Eigentum der Kläger am 27. September 1911 erlangt hatte, lastete eine in Bt. III unter Nr. 3 eingetragene Darlehenshypothek von 200000 M., die der Vater des Klägers im Jahre 1913 erworben hatte. Dieser hat die Hypothek am 21. Dezember 1918 an den Eigentümer, den Kläger, abgetreten. Am 18. Dezember 1922 hat der Kläger in privatschriftlicher, mit notariell beglaubigter Unterschrift versehenen Urkunde die Löschung eines Teilbetrags von 150000 M. von der so entstandenen Eigentümergrundschuld bewilligt und beantragt. Die restliche Eigentümergrundschuld von 50000 M. hat er dem Bankier B. abgetreten unter Umwandlung der Grundschuld in eine Hypothek, und zwar — nach dem Wortlaut der Bewilligungsurkunde — für ein ihm von B. gewährtes Darlehen von 50000 M. Die Eintragung dieser Abtretung und Umwandlung im Grundbuch ist bewilligt und beantragt worden; der Hypothekenbrief sollte vom Grundbuchamt dem Gläubiger ausgehändigt werden. Der Lösungs- und Umschreibungsantrag ist am 20. Dezember 1922 um 11 Uhr 40 Minuten beim Grundbuchamt eingegangen. Die entsprechenden Eintragungen sind am 30. Dezember 1922 erfolgt. Am 4. Dezember 1922 hat der Kläger das Grundstück der Beklagten zum Kauf angeboten gegen 10 Millionen Mark Barzahlung und Übernahme von 800000 M. Hypothekenschulden. Dieses Angebot hat die Beklagte am 15. Dezember 1922 angenommen. Am gleichen Tage ist die Auflassung geschehen. Der Antrag auf Umschreibung des Eigentums ist am 20. Dezember 1922 um 12 Uhr 45 Minuten beim Grundbuchamt eingegangen, die Eintragung der Beklagten am 23. Dezember 1922 erfolgt. Zur Zeit des Angebots und seiner Annahme standen an Hypotheken und Grundschulden insgesamt 950000 M. eingetragen.

Der Kläger hat gegenüber der Beklagten Zedentenaufwertung aus den an B. abgetretenen 50000 M. beansprucht. Nach Anmeldung des Anspruchs bei der Aufwertungsstelle und Einspruch der Beklagten hat er Feststellung der dinglichen Aufwertungspflicht der Beklagten begehrt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Kammer-

gericht dagegen hat die Aufwertungsspflicht der Beklagten festgestellt. Ihre Revision hatte keinen Erfolg.

Gründe:

Das Berufungsgericht stellt als Inhalt des zwischen den Parteien geschlossenen Kaufvertrags fest, daß die Beklagte von der in Art. III des Grundbuchs unter Nr. 3 eingetragenen Last 50000 M. zu übernehmen hatte, sodaß die Beklagte auch persönlich für die am 30. Dezember 1922 auf B. umgeschriebene Hypothek haftet. Einen Aufwertungsanspruch nach §§ 15, 17 AufwG. billigt der Vorderrichter dem Kläger zu, indem er als erwiesen ansieht, daß B. dem Kläger ein Abtretungsentgelt gezahlt habe, das wegen der Umwandlung der Grundschuld in eine Hypothek als Darlehenszahlung bezeichnet worden sei. Den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs gegenüber dem Forderungsaufwertungsanspruch verweigert das Berufungsgericht der Beklagten unter Bezugnahme auf das Urteil RGZ. Bd. 116 S. 177.

Demgegenüber meint die Revision, der Fall des § 17 AufwG. liege nicht vor; denn der Kläger habe an B. nicht eine Hypothek abgetreten, sondern zu dessen Gunsten eine völlig neue Sicherung für eine neue Schuld begründet; ein Abtretungsentgelt sei dem Kläger nicht gezahlt worden; deswegen seien auch die in jener Entscheidung entwickelten Rechtsgrundsätze hier nicht anwendbar.

Die Revision ist nicht begründet. Darüber, daß unter die nach § 31 AufwG. aufwertbaren Grundschulden auch Eigentümergrundschulden fallen, besteht in Schrifttum und Rechtsprechung im wesentlichen Übereinstimmung (Mügel 5. Aufl. S. 404, 468; Quassowski 5. Aufl. S. 222, 397; Schlegelberger-Harmering 5. Aufl. S. 361; Lehmann-Wöfsebeck S. 69, 85; Kammergericht in AufwMspr. 1926 Sonderheft S. 44 = JZ. 1926 S. 1841; RG. in AufwMspr. 1929 S. 829). Hier liegt die Besonderheit vor, daß die Eigentümergrundschuld als solche nicht mehr besteht, daß sie vielmehr, in eine Hypothek umgewandelt, vom Eigentümer weitergegeben worden ist. Es fragt sich, ob in solchem Falle der frühere Gläubiger der Eigentümergrundschuld, der die Grundschuld ohne Forderung erworben hatte, dem also früher nur das dingliche Grundschuldrecht zugestanden hat, dingliche Aufwertung nach § 17 AufwG. verlangen kann. In der Gesetzesvorschrift über Grundschuldauflösung (§ 31 AufwG.) wird auf § 17 daj. verwiesen. Danach findet die

Zedentenaufwertung auch bei Grundschulden statt, wenn die besonderen Voraussetzungen des § 17 vorliegen. Ein Anlaß, Eigentümergrundschulden auszunehmen, besteht nicht, falls nur eben der Tatbestand des § 17 gegeben ist. Daß dies hier der Fall sei, hat das Kammergericht ohne Rechtsirrtum angenommen. Der Inhaber der Eigentümergrundschuld ist nach dem Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuchs (vgl. § 1197) „Gläubiger“ der Grundschuld. Er kann seine Eigentümergrundschuld auch als „Gläubiger“ im Sinne der §§ 31, 17 AufwG. abtreten. Er überträgt damit dem neuen Inhaber das Recht, den in der Grundschuldeintragung genannten Geldbetrag aus dem Grundstück zu fordern (§ 1191 BGB.). Für die Hingabe dieses Rechts kann er eine Gegenleistung annehmen, was die Voraussetzung jeder Zedentenaufwertung ist. Eine zugleich mit der Abtretung der Grundschuld bewirkte Umwandlung der letzteren in eine Hypothek (§ 1198 BGB.) ändert an der Sachlage in Ansehung der dinglichen Haftung und auch der dinglichen Aufwertung nichts. 50000 M. sind dem Kläger in der Rückwirkungszeit vom Abtretungsempfänger „als Darlehen“ gezahlt worden. Das Kammergericht würdigt diese Zahlung ohne Rechtsirrtum dahin, daß sie nach dem deutlich erklärlichen Willen des Klägers und des Abtretungsempfängers die Gegenleistung für die Abtretung des dinglichen — gleichzeitig in eine Hypothek umgewandelten — Grundschuldbrechts gewesen sei. Nur um diese Umwandlung und dann eine persönliche Schuldhaftung des Grundstückskäufers zu ermöglichen, hat der Kläger ein Schuldanerkennnis zugunsten des B. abgegeben. Mit der Tatsache, daß dem Grundschuldgläubiger bei Abtretung der Grundschuld in der Rückwirkungszeit eine Gegenleistung gezahlt wurde, ist der Aufwertungsfall der §§ 31, 17 AufwG. gegeben. Mag in Ansehung der letzteren Vorschrift für sich allein nur ein früherer Forderungsgläubiger, also eine vom Eigentümer verschiedene Person, als zur Zedentenaufwertung berechtigt in Betracht kommen, so ergibt sich doch aus der Verweisung auf § 17 (in § 31) die Möglichkeit, daß auch der abtretende Eigentümer dingliche Zedentenaufwertung verlangen kann.

Berufung des neuen Eigentümers auf guten Glauben gegenüber dem Zedentenaufwertungsanspruch kommt schon deswegen nicht in Frage, weil im Zeitpunkt des § 892 Abs. 2 BGB. — Stellung des Antrags auf Eigentumsumschreibung — der Abtretende noch als Gläubiger eingetragen stand. Das Vorliegen der Abtretungserklärung

in diesem Zeitpunkt erfüllt nicht die Voraussetzungen des § 20 Abs. 2 AufwG. Übrigens käme, wenn die Grundschuld in diesem Zeitpunkt schon auf den Abtretungsempfänger umgeschrieben gewesen wäre (wobon das Kammergericht tatsächlich irrig ausgeht), der in RÖB. Bd. 116 S. 177 entwickelte und in ständiger Rechtsprechung festgehaltene Rechtsgrundsatz zur Anwendung, daß für den Fall einer Abtretung der Hypothek — hier der Grundschuld — und der Umschreibung auf den Abtretungsempfänger der Grundstückserwerber sich gegenüber dem Anspruch auf Zedentenaufwertung nicht auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen kann, weil die dingliche Last zur Zeit seines Eigentumserwerbs noch eingetragen stand und der öffentliche Glaube sich nicht auf die Person des Gläubigers erstreckt. Mit Recht hat also das Kammergericht der Beklagten die Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs verjagt, die diese daraus entnahm, daß zur Zeit des Eingangs des Antrags auf Eigentumsumschreibung der Antrag auf Eintragung der Grundschuldabtretung vom Eigentümer auf den neuen Gläubiger B. gestellt war.