

42. Findet die Vorschrift des § 20 Abs. 2 AufwG. auch dann Anwendung, wenn der Gläubiger dem zahlenden Eigentümer statt einer Löschungsbewilligung oder Löschungsfähigen Duldung eine grundbuchmäßige Abtretungserklärung erteilt hat?

V. Zivilsenat. Urt. v. 13. November 1929 i. S. M.-Bank (Bekl.)
w. Städt. Sparkasse in Sch. (Kl.). V 354/28.

I. Landgericht Schwerin.

II. Oberlandesgericht Rostock.

Die Klägerin betreibt auf Grund des § 15 AufwG. die dingliche Aufwertung mehrerer Grundschulden, die für sie im Grundbuch für Schwerin Bl. 704 eingetragen waren und die am 19. Juni 1923 im Nennbetrag an sie heimgezahlt und am 10. März 1924 im Grundbuch gelöscht worden sind. Die Beklagte, seit 1927 Eigentümerin des belasteten Grundstücks, bestreitet ihre Aufwertungspflicht unter Berufung auf die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs. Das Landgericht hat die auf Feststellung der Aufwertungspflicht gerichtete Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Die Revision der Beklagten wurde zurückgewiesen.

Gründe:

Da die Beklagte das Eigentum des Grundstücks erst 1927 erworben hat, kann sie sich nach § 22 Abs. 2 AufwG. nicht auf eigenen gutgläubigen Erwerb berufen. Es kommt also darauf an, ob ihre Vorgängerin im Eigentum, die Heimstätten-GmbH., die auf Grund Auflassung und Umschreibungsantrags vom 6. September 1923 im November dess. Jahres als Eigentümerin eingetragen worden ist, gemäß § 20 Abs. 2 AufwG. das Grundstück frei von den Grundschulden der Klägerin erworben hat. Die Beklagte behauptet das und will es damit begründen, daß am maßgebenden 6. September 1923 dem damaligen Eigentümer B. bereits eine dem § 29 GBO. entsprechende Urkunde wegen der streitigen Grundschulden erteilt gewesen sei, die entweder geradezu als löschungsfähige Quittung angesehen oder doch einer solchen im Sinne des § 20 Abs. 2 AufwG. gleichgestellt werden müsse. Die Urkunde hat folgenden Wortlaut:

Abtretung.

Die im Grundbuch von Schwerin Bl. 704 ... für die ... (Klägerin) eingetragenen Kapitalien ... treten wir zu vollem Recht ... hierdurch ab an den Grundstückseigentümer B., bekennen, den Wert der Abrede gemäß empfangen zu haben, und bewilligen die Umschreibung im Grundbuch sowie die Auslieferung der Grundschuldbriefe an den neuen Gläubiger.

Zuſammen mit dieſer Urkunde hat die Klägerin dem Eigentümer B. die Grundſchuldbriefe ausgehändigt.

Die Beklagte meint, die Urkunde enthalte mindestens auch das Bekenntnis des Empfangs der Grundſchuldſummen, denn die Worte: „bekennten den Wert der Abrede gemäß empfangen zu haben,“ bezögen ſich nicht auf die Gewährung eines Abtretungsentgelts, ſondern auf die Zahlung der aus den Grundſchulden an die Klägerin geſchuldeten Beträge. Dieſe „Quittung“ könne für die Frage, ob die Heimſtätten-GmbH. das Eigentum des Grundſtücks in gutem Glauben an das Erloſchenſein der klägeriſchen Rechte erworben habe, nicht dadurch unwirksam gemacht worden ſein, daß daneben eine Abtretung der Grundſchulden erklärt worden ſei. Wollte man aber die Urkunde als reine Abtretungserklärung auffaſſen, ſo müſſe ſie doch den in § 20 Abſ. 2 AufwG. genannten Urkunden gleichgeſtellt werden. Denn es ſei in Mecklenburg allgemein üblich und namentlich bei der Klägerin damals üblich geweſen, dem zahlenden Grundſtückseigentümer, wenn er es nicht anders wünſchte, an Stelle einer Löſchungsbewilligung oder löſchungsfähigen Quittung eine Abtretungserklärung jenes Inhalts zu erteilen.

Das Berufungsgericht iſt der Beklagten in der letzteren Richtung gefolgt und meint, grundsächlich müſſe eine im Einverständnis der Beteiligten dem Grundſtückseigentümer an Stelle einer Löſchungsbewilligung gegebene Abtretung nach Sinn und Zweck des § 20 Abſ. 2 AufwG. einer Löſchungsbewilligung gleichgeſtellt werden. Denn es ſei nicht einzufehen, warum eine Abtretung, in der eine Quittung enthalten ſei, für die Frage, ob ein Dritter auf den Rechtszuſtand nach den vorhandenen Unterlagen vertrauen könne, anders behandelt werden ſollte als eine ausdrückliche Löſchungsbewilligung. Immerhin könne eine Abtretungserklärung, im Gegenſatz zur Löſchungsbewilligung und zur löſchungsfähigen Quittung, nur dann Grundlage gutgläubigen Erwerbes ſein, wenn ſie dem Erwerber erteilt ſei, nicht aber dann, wenn die Abtretung, wie hier, dem Grundſtückseigentümer erklärt ſei. Aus dieſem Grund ſei im vorliegenden Fall der Beklagten der Schutz der Vorſchrift des § 20 Abſ. 2 AufwG. zu verſagen.

Dem Berufungsgericht iſt ſchon darin nicht beizutreten, daß die in Rede ſtehende Urkunde ein Bekenntnis der Klägerin über den Empfang der ihr aus den Grundſchulden zuſtehenden Leiſtungen

enthalte. Nach Überſchrift und Inhalt der Urkunde können ſich die Worte: „bekennen, den Wert der Abrede gemäß empfangen zu haben“ nur auf ein gezahltes Abtretungsentgelt beziehen. Die Urkunde ſtellt danach eine reine Abtretungserklärung dar. Der Fall der Abtretungserklärung iſt aber im § 20 Abſ. 2 AufwG. nicht genannt, auch nicht in der beſonderen Geſtaltung, daß die Abtretung an den Eigentümer des Grundstücks an Stelle einer Löſchungsbewilligung erklärt iſt. Bei der Häufigkeit der Fälle, in denen der Hypotheken- oder Grundſchuldgläubiger dem zahlenden Schuldner auf ſeinen Wuſch ſtatt einer Löſchungsfähigen Quittung oder Löſchungsbewilligung eine Abtretungserklärung gibt, wäre es ein ſchwer zu verſtehendes Verſehen des Geſetzgebers, wenn er auch in dieſen Fällen dem gutgläubigen Erwerber den Schutz des § 20 Abſ. 2 AufwG. hätte zubilligen wollen. Es liegen aber auch innere Gründe vor, dieſen Schutz nicht auf ſolche Fälle auszudehnen. Zwar iſt der Grundſtückseigentümer materiell Inhaber der Poſt, gleichviel ob er den Gläubiger ausgezahlt hat oder ob er ſich, was auch bei einer Hypothek rechtlich möglich iſt (JW. 1929 S. 178 Nr. 10), von ihm die Poſt gegen Entgelt hat abtreten laſſen. Der Erwerber kann alſo in beiden Fällen darauf vertrauen, daß der Gläubiger ſein Recht verloren oder aufgegeben hat, muß ſich aber anderſeits auch in beiden Fällen bewußt ſein, daß die Poſt als Grundſchuld des bisherigen Eigentümers beſteht. Wenn es ſich alſo um einen Eigentumswechſel handelt, muß ſich der Erwerber ſagen, daß die Poſt nicht ohne weiteres mit dem Eigentum auf ihn übergeht, ſondern in dieſem Augenblick zunächſt als fremdes Recht ſein Eigentum belaſtet. Handelt es ſich um den Erwerb eines dinglichen Rechts am Grundſtück, etwa einer Hypothek, ſo muß der Erwerber wiſſen, daß die Poſt ſeinem neu erworbenen Recht im Rang vorgeht. Aber es beſteht doch zwiſchen den beiden in Rede ſtehenden Fällen ein gerade für die Frage des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs entſcheidender Unterſchied.

Nicht ausſchlaggebend kann es allerdings ſein, daß im Falle der Löſchungsbewilligung zur Löſchung der Poſt die Zuſtimmung des Eigentümers im Sinne des § 27 Abſ. 1 GBD., dagegen im Fall der Abtretungserklärung eine Löſchungsbewilligung des Eigentümers nach § 19 GBD. erforderlich iſt. Hier wie dort hängt die Löſchung noch von einer in grundbuchmäßiger Form abzugebenden Erklärung des Eigentümers ab, und ob ſie erfolgt, ſteht noch dahin, auch wenn der Eigentümer dem Erwerber gegenüber ſchuldrechtlich

zur Abgabe der Erklärung verpflichtet sein sollte. Ob sich diese Erklärung rechtlich als Zustimmung nach § 27 oder als Bewilligung nach § 19 BGB. darstellt, macht für die hier in Betracht kommende Frage nur einen rein äußeren Unterschied.

Wohl aber ist folgendes zu beachten. Nach der Regel des § 20 Abs. 1 AufwG. in Verbindung mit § 892 BGB. wird der gutgläubige Erwerber gegen die rückwirkende Aufwertung gelöschter Hypotheken geschützt. Die Erweiterung dieses Schutzes, die durch § 20 Abs. 2 geschaffen worden ist, besteht darin, daß es — spätere wirkliche Löschung vorausgesetzt — genügen soll, wenn im entscheidenden Zeitpunkt die Löschung schon so weit vorbereitet ist, daß der Gläubiger seinerseits alles dazu Erforderliche getan hat. Nicht geschützt gegen die rückwirkende Aufwertung zugunsten früherer Gläubiger ist hingegen der Erwerber dann, wenn zur Zeit seines Erwerbs die Post im Grundbuch auf den Namen eines neuen Gläubigers oder auf den des Eigentümers eingetragen war. Eine Erweiterung des Erwerberschutzes etwa für den Fall, daß der bisherige Gläubiger alles von seiner Seite Erforderliche getan hat, um seine Grundbuchstellung zugunsten eines neuen Gläubigers seines Rechts oder des Eigentümers aufzugeben, kann daher nicht in Frage kommen. Hat also der frühere Gläubiger sein Recht an den Eigentümer abgetreten, so kann § 20 Abs. 2 AufwG. nur dann angewendet werden, wenn etwa im Zeitpunkt des § 892 BGB. der Eigentümer grundbuchmäßige Löschungsabewilligung erteilt hatte. Daraus, daß eine Umschreibung der Post auf den Eigentümer — oder, was dem gleichsteht, die Erteilung einer ihn nach § 1155 BGB. als Gläubiger ausweisenden Urkunde — den Erwerber nicht gegen die Aufwertungsansprüche des früheren Gläubigers schützt, folgt zugleich, daß die in § 21 AufwG. vorgeschriebene entsprechende Anwendung des § 20, also auch des § 20 Abs. 2, in Fällen der hier vorliegenden Art den Erwerber nicht schützen kann. Dem steht auch nicht die Erwägung entgegen, daß nicht nur die Erteilung einer Löschungsabewilligung und einer lösungsfähigen Quittung, sondern auch die Abtretung der Post an den Eigentümer bei entsprechendem Verhalten des letzteren zu einer Löschung führen kann und daß der Erwerber in allen diesen Fällen jedenfalls vom bisherigen Gläubiger keinen Widerstand gegen die Löschung mehr zu befürchten braucht. Leitender Gedanke beim Erlaß der Vorschrift des § 20 Abs. 2 AufwG. war, daß der Gläubiger, wenn die Löschung der Post bis zu einem gewissen Grad

vorbereitet war, in seinem Vertrauen darauf geschützt werden sollte, daß die vorbereitete Löschung demnächst auch wirklich erfolgen werde. Ein solches Vertrauen ist dann nicht gerechtfertigt, wenn sich der Eigentümer die Post hat abtreten lassen, damit also einen Schritt getan hat, der, wenigstens nach dem regelmäßigen Verlauf der Dinge, seine Absicht kundtut, die Post zu erhalten und gegebenenfalls weiterzuberwerten. Wie zu entscheiden wäre, wenn der Gläubiger sein Recht im maßgebenden Zeitpunkt an den Grundstückserwerber abgetreten hätte, braucht nicht erörtert zu werden.

Lagen sonach für die Heimstätten-GmbH. beim Erwerb des Grundstücks die Voraussetzungen des § 20 Abs. 2 AufwG. nicht vor, so ist die Aufwertungspflicht der Beklagten gegeben.