

60. Kann Aufwertung kraft Rückwirkung für eine Eigentümergrundschuld auch dann beansprucht werden, wenn der Eigentümer sie bei der Veräußerung des belasteten Grundstücks vertragsgemäß hat löschen lassen?

AufwG. § 15. AufwNov. § 14.

V. Zivilsenat. Ur. v. 8. März 1930 i. S. R. (Fl.) w. G. (Bekl.).
V 449/28.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger verkaufte am 22. August 1922 sein Grundstück an den Beklagten. Im § 3 des Kaufvertrags verpflichtete er sich, eine auf dem verkauften Grundstück für ihn eingetragene Grundschuld spätestens bei der Auflassung auf seine Kosten zur Löschung zu bringen. Demgemäß bewilligte und beantragte er am Tage der Auflassung die Löschung und daraufhin wurde die Grundschuld am 27. November 1922 gelöscht. Am 30. November 1922 beantragte der Beklagte seine Eintragung als Eigentümer, am 15. Januar 1923 wurde das Grundstück auf ihn umgeschrieben. Dem jetzt vom Kläger erhobenen Anspruch auf Aufwertung der Grundschuld wurde in allen Instanzen die Anerkennung verweigert, vom Reichsgericht aus folgenden

Gründen:

Der Kläger hat die Anwendbarkeit der Vorschrift des § 14 der Aufwertungs-Novelle auf den Streitfall dahin zu begründen versucht: entgegen der Bestimmung im § 3 des notariellen Vertrags vom 22. August 1922 sei zwischen ihm und dem Beklagten bei Abschluß des Verkaufs mündlich vereinbart worden, daß der Beklagte ihm

außer dem für das Grundstück selbst festgesetzten Kaufpreis (von 990000 M.) noch weitere 60000 M. als den Nennbetrag seiner (des damaligen Eigentümers) Grundschuld zahle; der Beklagte habe ihm auch diesen Betrag alsbald — neben dem nach dem Vertrag hat zu entrichtenden Teile des Kaufpreises — gezahlt, woraufhin er (Kläger) die Grundschuld habe löschen lassen. Daher liege ein unter § 14 AufwNov. fallender Tatbestand der Ablösung einer Grundschuld durch den Grundstückserwerber vor. Dem kann jedoch nicht beigetreten werden, auch dann nicht, wenn man die vom Kläger behaupteten, vom Beklagten bestrittenen besonderen Vereinbarungen, worüber bisher kein Beweis erhoben ist, nach der Darstellung des Klägers unterstellt.

Wortlaut und Entstehungsgeschichte des § 14 AufwNov. (vgl. darüber RGZ. Bd. 119 S. 178) ergeben, daß mit dieser Vorschrift kein neuer selbständiger Aufwertungsstatbestand geschaffen, sondern nur die Anwendbarkeit der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs (§ 892 BGB., §§ 20 flg. AufwG.) in solchen Fällen der Ablösung einer Hypothek usw. eingeschränkt werden sollte, wo es unbillig erscheinen müßte, wenn einem Erwerber des Grundstücks gestattet würde, sich auf die von ihm selbst herbeigeführte Ablösung der Post zu seiner Entlastung von sonst begründeter Aufwertung zu berufen. Zutreffend nimmt daher das Berufungsgericht an, daß der Erörterung über die Anwendbarkeit des § 14 der Novelle die — vom etwaigen Eingreifen der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs zunächst absehende — Prüfung vorausgehen mußte, ob überhaupt ein Aufwertungsanspruch nach dem Aufwertungsgesetz für den vermeintlichen Gläubiger in Frage kommt. Das wird aber bei einem Sachverhalt der hier vorliegenden Art vom Berufungsgericht, jedenfalls im Ergebnis, mit Recht verneint.

Es handelt sich für den Sonderfall der Eigentümergrundschuld um eine Aufwertung kraft Rückwirkung nach § 15 AufwG., die zur Voraussetzung hat, daß an den Gläubiger eine Leistung bewirkt wurde, die von ihm in der Zeit vom 15. Juni 1922 bis zum 14. Februar 1924 angenommen worden ist. Auf Grundschulden im allgemeinen finden zwar nach § 31 Abs. 1 Satz 1 AufwG. die Vorschriften der §§ 4 bis 8 und der §§ 14 bis 30 das. entsprechende Anwendung, wie ferner auch § 14 AufwNov. die Grundschuld ausdrücklich mit einschließt, und von dieser entsprechenden Anwendung ist für Eigentümergrundschulden

keine grundsätzliche Ausnahme gemacht. Aber schon in den Vorschriften des allgemeinen bürgerlichen Rechts ist die Eigentümergrundschuld der gewöhnlichen Gläubigergrundschuld nicht völlig gleichgestellt, sondern gewissen Beschränkungen (§ 1197 BGB.) unterworfen, solange die Vereinigung von Gläubigerrecht und Eigentum in einer Person dauert. Es kann dahingestellt bleiben, ob man mit der Begründung des Berufungsurteils und des darin in Bezug genommenen, zur gleichen Sache ergangenen Beschlusses des I. Zivilsenats des Kammergerichts vom 1. Februar 1927 (1 X 836/26) so weit gehen darf, bei der Eigentümergrundschuld wegen der Personengleichheit zwischen (dinglichem) Gläubiger und Grundstückeigentümer eine Bewirkung der Leistung im Sinne des § 14 und eine Annahme der Leistung im Sinne des § 15 AufwG. für begrifflich ausgeschlossen zu erklären. Hiergegen könnte geltend gemacht werden, daß die gesetzliche Anerkennung der Eigentümergrundschuld als besonderer Form der Grundstücksbelastung, die auch als solche neu geschaffen werden kann (§ 1196 BGB.), eben die „Fiktion“ eines Beteiligtseins von zwei Personen enthalte, aus der sich dann notwendig die weitere „Fiktion“ der Möglichkeit einer Leistung zwischen diesen Personen und der Annahme einer solchen ergebe. Immerhin muß aber im Auge behalten werden, daß einer Fiktion als etwas nur Gedachtem, etwas aus bestimmten rechtlichen Bedürfnissen heraus Geschaffenem und Anerkanntem doch stets ein Ausnahmecharakter anhaftet, der es verbietet, der Gedankenschöpfung weiteren Geltungsraum zu gewähren, als es die zugrunde liegenden Bedürfnisse erfordern. Im Bereich der Aufwertung greifen dabei folgende Erwägungen ein. Aufgabe und Zweck der Aufwertung ist es, dem vom Währungsverfall Betroffenen einen billigen Ausgleich für die Nachteile zu gewähren, die er dadurch erlitten hat, daß die gesetzliche Währung ihre — in dem deutschen Worte schon sprachlich zum Ausdruck kommende, ihr notwendig innewohnende — Eigenschaft als allgemeiner Wertmesser von Beständigkeit endgültig, ohne Aussicht auf Wiedererstarkung eingebüßt hat. Einem solchen Ausgleich bedarf es aber da nicht und eine Aufwertung würde da der inneren Rechtfertigung entbehren, wo Gläubiger und Schuldner dieselbe Person sind und sich infolgedessen Nachteil und Vorteil aus dem Währungsverfall im Vermögen derselben Person aufheben. Dem früheren Inhaber einer Eigentümergrundschuld, der diese selbst als solche hat löschen lassen, kann kein

Aufwertungsanspruch zuerkannt werden, weil sich die Wirkungen der Geldentwertung in seinem Vermögen ausgeglichen haben. Daran darf nicht irre machen, daß er etwa im Gefolge einer Veräußerung des ehemals belasteten Grundstücks in seinem Vermögen vom Währungsverfall betroffen worden ist; denn hier handelt es sich um eine Einbuße, die er als früherer Eigentümer und Verkäufer, nicht als Gläubiger einer Grundschuld erlitten hat. Schon in zwei früheren, an sich ähnlich liegenden Fällen, in denen jedoch die Anwendung des § 14 AustroNov. nicht erörtert worden ist (Urt. vom 27. Oktober 1928 V 645/27, SeuffArch. Bd. 83 S. 44 = AustroSpr. 1928 S. 1034; Urt. vom 12. Juni 1929 V 314/28, DfZ. 1929 Sp. 1475), hat der erkennende Senat die Auffassung vertreten, daß der Veräußerer eines Grundstücks keine Aufwertung für Eigentümergrundschulden beanspruchen darf, die nicht in seiner Hand infolge Übernahme durch den Erwerber zu gewöhnlichen Gläubigergrundschulden geworden sind; denn es stehe in solchem Falle nicht eine Zahlung auf die Grundschuld in Frage im Sinne einer Bewirkung der nach dem Inhalt des Rechtsverhältnisses geschuldeten Leistung, wie sie in den §§ 14, 15 AustroG. vorausgesetzt sei. Vielmehr handle es sich dann um eine Leistung auf den Kaufpreis für das Grundstück, das nach dem Vertrag frei von der Grundschuld zu übereignen sei. In der Tat stellt eine zur freien Verfügung des Veräußerers stehende Eigentümergrundschuld nur der äußeren grundbuchmäßigen Gestaltung nach, nicht aber wirtschaftlich ein besonderes Recht des Veräußerers neben dem Grundstückseigentum dar. Ihre Beseitigung kostet ihn nichts, was er nicht im Kaufpreis zurückerhielte, und keiner der beiden Beteiligten hat daher Anlaß, sie bei seinen Erwägungen über die Höhe des zu fordernden oder zuzugestehenden Kaufpreises in Anschlag zu bringen.

Die Maßgeblichkeit dieser Beurteilung, an welcher der Senat festhält, wird auch nicht durch besondere Partei-Abreden berührt, wie sie im vorliegenden Fall vom Kläger behauptet und mit Beweis-erbieten vertreten sind. Es kann unterstellt werden, es seien — immerhin abweichend vom notariellen Vertrag, der darüber nichts enthält — mündlich zwischen den Beteiligten die Verpflichtungen des Beklagten so geregelt gewesen, daß er im Rahmen seiner Gesamtleistung einen bestimmten Teilbetrag für das Grundstück selbst bewilligte — das dabei als noch belastet gedacht sein müßte — und daneben einen

weiteren, zahlenmäßig nach dem Nennbetrag der Grundschulb besonders ausgeworfenen Betrag für die Eigentümergrundschulb des Klägers. Das nötigt zunächst zu nichts weiterem als zur Annahme einer besonderen Art von Berechnung des baren Kaufpreises. Eine bewußte andere rechtliche Gestaltung müßte gegenüber der Vorschrift des § 439 Abs. 2 BGB. für die hier in Betracht kommende Zeit — August 1922 — als sehr fernliegend angesehen werden. Aber auch wenn die Parteien die Absicht gehabt haben sollten, die Darleistung des Beklagten rechtlich in eine solche für das noch grundschulbbelastete Grundstück und eine solche „für die Grundschulb“ zu zerlegen, so brauchte es sich dabei doch nur um die Vereinbarung einer besonderen Vergütung für die Beseitigung der Grundschulb gehandelt zu haben, nicht auch um die Abrede einer Befriedigung des Klägers als Grundschulbgläubigers durch Gewährung und Annahme der geschuldeten Leistung, wie sie Voraussetzung einer Aufwertung nach § 15 AufwG. ist. Sollte aber schließlich die Behauptung des Klägers in dem seinem Anspruch günstigsten Sinne dahin verstanden werden müssen, daß er eine Vereinbarung seiner Befriedigung, als Gläubigers der Grundschulb, durch den Beklagten an Stelle, seiner selbst als Eigentümers und dinglichen Schuldners — Ablösung im Sinne des § 14 AufwNov. — unter Beweis gestellt haben wollte, so müßte im Bereich des Aufwertungsrechts, das wirtschaftliche Gesichtspunkte in den Vordergrund zu stellen hat, dieser Ausdehnung einer nur angenommenen Beteiligung zweier Personen bei der Eigentümergrundschulb die rechtliche Anerkennung versagt bleiben, weil es, wie dargelegt, an einer inneren Berechtigung solcher Aufwertung fehlt. Es würde sich wirtschaftlich um nichts anderes handeln als um eine äußerlich in die Rechtsform der Grundschulbtilgung gekleidete Kaufpreiszahlung. Die Gewährung einer Aufwertung kraft Rückwirkung für Eigentümergrundschulden in Fällen solcher Art würde darauf hinauslaufen, daß dem Verkäufer für einen Teil des bei Kaufabschluß in der vereinbarten Höhe alsbald gezahlten baren Entgelts eine nachträgliche Aufwertung nach dem Aufwertungsgesetz zuteil würde, die ihm als freie Kaufpreisaufrwertung nicht erreichbar wäre. Eine derartige Aufwertung auf Umwegen kann nicht zugelassen werden. Fehlt es aber überhaupt an einem Aufwertungsanspruch, so entfällt die Anwendbarkeit des § 14 AufwNov.