

45. Kann sich der Erstverwerber einer Darlehenshypothek, für die bei ihrer Eintragung im Grundbuch der Vorrang vor einem älteren Recht eingetragen ist, wegen des Rangvermerks auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen, wenn das Darlehen erst nach der Eintragung der Hypothek ausgezahlt, die Erklärung des zurücktretenden Berechtigten aber gefälscht ist?

BGB. §§ 877, 879, 880, 892, 1117, 1163.

V. Zivilsenat. Urf. v. 26. April 1930 i. S. L. (Wefl.) w. G. (Rf.).  
V 402/29.

I. Landgericht Plauen i. V.

G. ist seit 1921 Eigentümer von Grundstücken, auf denen seit 1923 für die Klägerin 2 Feingoldhypotheken zur Gesamthast eingetragen sind. Am 26. Juli 1928 wurde für die Beklagte eine Gesamthypothek von 75 000 G.M. zur Sicherung einer Darlehensforderung mit dem Vorrang vor den Hypotheken der Klägerin unter gleichzeitigem Vermerk des Rangrücktritts bei diesen Hypotheken eingetragen. Die Eintragungen vom 26. Juli 1928 beruhen auf einer am 23. Juli 1928 beim Grundbuchamt eingereichten Urkunde vom 25. Juni 1928, die mit den öffentlich beglaubigten Namen des Grundstückseigentümers und der Klägerin unterschrieben ist und die erforderlichen Eintragungsbewilligungen und -anträge enthält. Die Unterschrift der Klägerin stammt nicht von ihr, sondern ist von einer anderen Person fälschlich angefertigt. Die Beklagte hat dem Eigentümer am 1. August 1928 das Darlehen von 75 000 G.M. ausgezahlt. Der Hypothekenbrief ist ihr gemäß der schon bei Bestellung der Hypothek getroffenen Vereinbarung aus § 1117 Abs. 2 BGB. am 21. August 1928 vom Grundbuchamt ausgehändigt worden.

Die Klägerin verlangt mit der Klage die Zustimmung der Beklagten zur Berichtigung des Grundbuchs durch Löschung der Rang-

vermerke vom 26. Juli 1928. Die Beklagte nimmt den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs für sich in Anspruch, indem sie darauf hinweist, daß die Rangvermerke bereits am 26. Juli 1928 ins Grundbuch eingetragen worden seien, daß sie die Hypothek von 75 000 G.M. aber erst mit der Auszahlung des Darlehens am 1. August 1928 erworben habe.

Das Landgericht gab der Klage statt. Die unmittelbar eingelegte Revision der Beklagten wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

Das Landgericht gibt seinem Urteil folgende Begründung: Die Beklagte könne sich nicht auf den Schutz des § 892 BGB. berufen. Sie habe zwar mit dem Eigentümer G. ein Rechtsgeschäft abgeschlossen, das zum Erwerb der Hypothek durch sie führen sollte; sie sei auch auf Grund dieses Rechtsgeschäfts als Hypothekengläubigerin in das Grundbuch eingetragen worden. Zu der im § 892 Abs. 2 bezeichneten Zeit (23. Juli 1928), die für ihren guten Glauben maßgebend sei, habe aber ihr Recht und dessen Rang noch nicht im Grundbuch gestanden. Außerdem sei die Hypothek der Beklagten bis zur Zahlung des Darlehensbetrags und bis zur Aushändigung des Hypothekenbriefs Eigentümergrundschuld des G. gewesen. Der Erwerb der Beklagten habe sich beim Eintritt jener beiden Tatsachen nicht durch Rechtsgeschäft, sondern kraft Gesetzes vollzogen. § 892 schütze aber nur einen rechtsgeschäftlichen Erwerb, versage also hier auch dann, wenn das Vertrauen der Beklagten auf die Richtigkeit des Grundbuchs bei ihrem Erwerb als wahr unterstellt werde.

Das Urteil hält zwar nicht in seiner Begründung, aber in seinem Ergebnis der Revision stand. Die Begründung zerfällt in zwei Teile, die miteinander in innerem Widerspruch stehen und von denen jeder für sich rechtsirrig ist.

Der Schutz des § 892 gilt nur dem rechtsgeschäftlichen Erwerb eines Grundstücksrechts. Die Frage, ob die Beklagte ihre Hypothek „durch Rechtsgeschäft“ erworben habe, wird vom Landgericht zunächst anscheinend bejaht, später ausdrücklich verneint. Sie ist zu bejahen. Die Hypothek beruht auf der rechtsgeschäftlichen Einigung der Beklagten mit G., der die Eintragung im Grundbuch folgte (§ 873 BGB.). Damit ist dem Erfordernis des § 892 genügt, daß die Beklagte ihr Recht durch Rechtsgeschäft erworben haben muß. Ihr Erwerb vollendete sich freilich erst mit der Entstehung der ge-

sicherten Darlehensforderung am 1. August 1928 (§ 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB.). Das steht indessen der rechtsgeschäftlichen Natur des Erwerbs nicht entgegen. Wollte man den Erwerb eines Grundstücksrechts nur dann unter den Schutz des § 892 BGB. stellen, wenn sich der Erwerbstatbestand in der rechtsgeschäftlichen dinglichen Einigung erschöpfte, so gäbe es überhaupt keinen solchen Erwerb. Denn stets gehört zum Rechtserwerb außer jener rechtsgeschäftlichen Einigung ein nichtrechtsgeschäftlicher Akt (Eintragung im Grundbuch, Übergabe des Briefs ufm.). Deshalb darf auch daraus, daß das Gesetz die Entstehung der gesicherten Forderung zur Voraussetzung der Vollendung des Hypothekenerwerbs durch den Gläubiger gemacht hat, nicht gefolgert werden, daß dieser Erwerb kein rechtsgeschäftlicher, sondern ein solcher kraft Gesetzes sei. Die vom Gesetz zur Vollendung des Erwerbs des Gläubigers grundsätzlich weiterhin geforderte Aushändigung des Hypothekenbriefs an ihn (§ 1117 Abs. 1, § 1163 Abs. 2 BGB.) ist übrigens im vorliegenden Falle durch die der Eintragung vorangegangene Vereinbarung aus § 1117 Abs. 2 BGB. ersetzt und spielt schon deshalb für den Erwerb der Beklagten keine Rolle. Hiernach ist festzustellen, daß die Beklagte ihr Recht am 1. August 1928 durch Rechtsgeschäft erworben hat; § 892 ist also anzuwenden.

Das Landgericht verkennet aber den Inhalt dieser Vorschrift auch dadurch, daß es im ersten Teil seiner Begründung für die Frage des guten Glaubens der Beklagten an die Richtigkeit des Grundbuchs den Zeitpunkt des Eintragungsantrags (23. Juli 1928), nicht den Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs entscheiden lassen will. In ständiger Rechtsprechung (RG. Bd. 89 S. 160, Bd. 116 S. 351, Bd. 123 S. 19) hat der erkennende Senat den Grundsatz aufgestellt, daß es bei Entscheidung der Frage nach der Gutgläubigkeit des Erwerbers gemäß § 892 Abs. 1 regelmäßig auf den Zeitpunkt des vollendeten Rechtserwerbs ankomme und daß Abs. 2 nur den Fall zugunsten des Erwerbers regle, wo dieser nach der Stellung des Eintragungsantrags bösgläubig wird. Dieser Fall scheidet hier aus. Das Landgericht durfte also der Beklagten den Schutz des § 892 nicht schon deshalb verjagen, weil am 23. Juli 1928 noch keine Eintragung im Grundbuch vorhanden war, auf deren Richtigkeit die Beklagte hätte vertrauen können.

Das angefochtene Urteil trifft aber im Ergebnis aus folgendem Rechtsgrund zu:

Der Rechtsertwerb der Beklagten leidet in seiner materiellen Rechtsgrundlage für den Rangvortritt ihrer Hypothek vor die Hypotheken der Klägerin an einem Mangel, der durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht gedeckt wird. Deshalb kann dahingestellt bleiben, ob die Beklagte bei der Zahlung des Darlehens vom 1. August 1928 den durch die Eintragungen vom 26. Juli 1928 herbeigeführten, in Ansehung der Rangvermerke unrichtigen Grundbuchstand für richtig gehalten hat oder nicht.

Es ist anerkanntes Rechts, daß der öffentliche Glaube des Grundbuchs gegenüber dem Ersterwerber eines Grundstücksrechts materielle Mängel des Begründungsrechtsgeschäfts nicht deckt. Insbesondere kann, wie schon die Motive zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Bd. 3 S. 213 unter f) hervorheben, derjenige Ersterwerber, der von einer sich fälschlich als eingetragener Verfügungsberechtigter ausgebenden Person erwirbt, den Schutz des § 892 BGB. nicht für sich in Anspruch nehmen. In einem solchen Falle kann sich erst der Zweiterwerber, der das mangelhaft begründete Recht gutgläubig vom Ersterwerber herleitet, auf jenen Schutz berufen (RGKomm. Bd. 3 S. 138).

Im vorliegenden Falle setzt sich nun der Rechtsertwerb der Beklagten, die als Ersterwerberin eine erststellige Hypothek erwerben sollte und erworben zu haben glaubt, rechtlich aus zwei in einer Urkunde verlaublichen rechtsgeschäftlichen Akten zusammen: einerseits der (mangelfreien) Einigung über die Entstehung der neuen Hypothek, andererseits den (mangelbehafteten) Erklärungen über den Rangvortritt der neuen Hypothek vor die älteren, schon eingetragenen Rechte der Klägerin. Mag man nun diese Erklärungen dem § 880 BGB. unterstellen (so RGZ. Bd. 69 S. 328; Pland-Strecker 4. Aufl. Bd. III 1 S. 161 Anm. II 2d; Güthe-TriebeI 5. Aufl. Bd. 1 S. 1030 flg. Anm. 34 zu § 46) oder den Vorschriften in §§ 877, 879 BGB. einordnen (so RGKomm. Bd. 3 S. 78 Anm. 1 und Staudinger 9. Aufl. Bd. III 1 S. 147 Anm. I b  $\beta$ ), jedenfalls sind sie logisch, rechtlich und wirtschaftlich untrennbar verknüpft mit der Einigung über die Begründung des neuen Rechts der Beklagten. Dem einheitlichen Willen aller Beteiligten, die Beklagte solle eine erststellige Hypothek als Ersterwerberin bekommen, entsprach auch die äußere Zusammenfassung aller dazu erforderlichen Erklärungen in einer Urkunde und die zeitliche Übereinstimmung der grundbuchlichen Eintragungen. Es liegt daher für die Beklagte in Ansehung des Erwerbs

der Hypothek und ihres Ranges, im Lichte des § 892 BGB. gesehen, nur ein Erwerbstatbestand vor, in dem der eine Teil, der Rangrücktritt der Klägerin, an einem durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht gedeckten Mangel leidet. Das führt zum Unterliegen der Beklagten im Rechtsstreit. So wenig sie sich wegen des Bestands ihrer Hypothek auf ihren guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs berufen könnte, wenn sie sich nicht mit dem Eigentümer G., sondern mit einer fälschlich unter seinem Namen verfügenden Person über die Bestellung der Hypothek geeinigt hätte, so wenig nützt ihr als Erst-erwerblerin ihres Rechts — angesichts des Umstands, daß nicht die Klägerin, sondern fälschlich eine unter ihrem Namen verfügende Person die Einigungserklärung über den Rangrücktritt der früher eingetragenen Hypotheken abgegeben hat —, der Hinweis darauf, daß sie bei Vollenbung ihres Rechtserwerbs an der neuen Hypothek die Unrichtigkeit des Grundbuchs in Ansehung des Rangrücktritts der Hypotheken der Klägerin nicht gekannt habe. Diese Hypotheken haben ihren Rang behalten. Die Beklagte muß in die Berichtigung des Grundbuchs willigen (§ 894 BGB.).