

**46. Kann sich der Erwerber eines Rechts an einem Grundstück zur Begründung seines gutgläubigen Erwerbs auch auf die Eintragung berufen, durch welche sein Rechtserwerb im Grundbuch verlaublich worden ist?**

BGB. § 892.

V. Zivilsenat. Ur. v. 30. April 1930 i. S. Eheleute G. (Bekl.) w. Vereinigte B. u. P. Lebensversicherungs-AG. (Kl.). V 74/29.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der verklagte Ehemann erwarb im Jahre 1922 ein Grundstück, auf dem seit 1917 für die Klägerin eine Hypothek von 160000 M. eingetragen war. Er zahlte diese Hypothek am 13. März 1923 durch den Notar F. in B. mit 480000 M. an die Klägerin zurück. Die Vertreter der Klägerin stellten darüber am selben Tage folgende notariell beglaubigte Urkunde aus:

Im Grundbuch . . . . steht . . . . eine Hypothek von noch 160000 M. eingetragen. Die vorbezeichnete Gläubigerin bekennt, diesen Betrag nebst Zinsen von dem Eigentümer des Grundstücks F. G. in R. erhalten zu haben, und bewilligt die Löschung der Hypothek von 160000 M. im Grundbuch.

Sie beließen die Urkunde dem Notar F. und übergaben ihm den Hypothekenbrief.

Im Jahre 1924 trat F. aufs neue an die Klägerin heran. Er gab an, die alte Löschungsbevolligung nütze ihm nichts, weil das Grundbuchamt daraufhin die Löschung nicht mehr vornehme, und bat um Ausstellung einer neuen vorbehaltslosen Quittung. Die Klägerin kam diesem Verlangen nach und erteilte ihm eine am 3. Oktober 1924 von ihm beglaubigte Urkunde folgenden Inhalts:

Im Grundbuch . . . . steht . . . . eine Hypothek von noch 160000 M. eingetragen . . . . Die Vereinigte B. und P. Lebensversicherungs-Aktiengesellschaft erkennt an, wegen ihrer Forderung von 160000 M. nebst Zinsen von dem Grundstückseigentümer F. G. in R. befriedigt zu sein, und bewilligt vorbehaltlos die Löschung vorstehender Hypothek von noch 160000 M. nebst Zinsen im Grundbuch.

F. riet darauf dem verklagten Ehemann, die Hypothek nicht löschen zu lassen, damit nicht die Nachhypotheken vorrückten, sondern sie abzutreten. Infolgedessen erklärte der Architekt L. als Bevollmächtigter der verklagten Eheleute in einer Urkunde vom 22. Oktober 1924: die Hypothek von 160000 M. sei durch Erteilung der löschungsfähigen Quittung an den Eigentümer G. Eigentümergrundschuld geworden; er wandle sie in eine Briefhypothek um und trete sie an die Ehefrau des Eigentümers ab, bekenne auch, daß sein Vollmachtgeber den vereinbarten Gegenwert erhalten habe. Das Grundbuchamt beanstandete die nunmehr beantragte Umschreibung, weil die Hypothek von 160000 M. ohne weiteres auf 24000 G.M. aufgewertet und durch die Befriedigung des Gläubigers in dieser Höhe zur Eigentümergrundschuld geworden sei; es vermisse auch die Darlegung, welcher Art (Darlehen?) die Forderung der verklagten Ehefrau sei. Daraus erklärte derselbe Bevollmächtigte in einer Urkunde vom 27. November 1924, die Hypothek von 160000 M. sei durch die Dritte Steuernotverordnung ohne weiteres auf 24000 G.M. aufgewertet und in dieser Höhe durch die Befriedigung der Gläubigerin zur Eigentümergrundschuld (Eigentümer: Vollmachtgeber F. G.) geworden; er wandle sie

in eine Hypothek für ein gleich hohes Darlehen um und trete sie an die Ehefrau G. als die Darlehensgeberin ab. Am 22. Dezember 1924 trug das Grundbuchamt in der Spalte „Veränderungen“ folgenden Vermerk ein:

160000 M.; diese durch Zahlung zur Eigentümergrundschuld gewordene Post ist durch die Dritte Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924 und die 1. Durchführungsverordnung vom 1. Mai 1925 aufgewertet auf 24000 G.M. . . . die Grundschuld ist unter Umwandlung in eine Hypothek für eine gleich hohe Goldmarkforderung unter den Bedingungen des § 5 der Dritten Steuernotverordnung abgetreten nebst Zinsen seit dem 1. Januar 1925 an Frau A. G. geb. S. in R.

Nach Erlass des Aufwertungsgesetzes meldete die Klägerin die Hypothek in Höhe von 39901,12 G.M. rechtzeitig zur Aufwertung an. Die Beklagten bestreiten das Aufwertungsrecht der Klägerin und sind der Ansicht, daß die beklagte Ehefrau die Hypothek in Höhe von 24000 G.M. nebst der Verantwortung auf die höhere Aufwertung erworben habe.

Die Klägerin verlangt mit der Klage

1. Feststellung, daß die Hypothek nach Maßgabe des Aufwertungsgesetzes und zum alten Rang aufzuwerten sei,
2. Verurteilung der verklagten Eheleute, und zwar
  - a) des Mannes: er habe die Wiedereintragung der Hypothek mit einem Aufwertungsbetrag von 39901,12 G.M. zu bewilligen,
  - b) der Ehefrau: sie habe die Löschung der für sie eingetragenen Hypothek von 24000 G.M. zu bewilligen,
  - c) des Ehemanns: er habe dieser Löschung zuzustimmen und die Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut seiner Ehefrau zu dulden.

Sie behauptet, daß die Abtretung an die verklagte Ehefrau nur zum Schein stattgefunden und daß diese gar keine Darlehensforderung von 24000 G.M. gehabt habe. Sie spricht der verklagten Ehefrau auch den guten Glauben an den Bestand des Rechts beim Erwerb der Hypothek ab, weil sie mit den tatsächlichen Verhältnissen vertraut gewesen sei.

Die Beklagten nehmen für die verklagte Ehefrau den Schutz des guten Glaubens in Anspruch, indem sie behaupten, sie habe gegen ihren

Mann aus eingebrachtem Gut eine Forderung in Höhe von 24000 G.M. befaßen und im übrigen auf die Rechtskenntnisse der beteiligten rechtskundigen Personen vertraut. Demnach halten die Beklagten das Recht der Klägerin für erloschen. Schließlich weisen sie der Klägerin den Rang hinter der Hypothek von 24000 G.M. und den sonstigen eingetragenen Rechten sowie hinter den gesetzlichen Rangbefugnissen zu.

Im Grundbuch sind noch folgende Aufwertungshypotheken eingetragen: unter Nr. 13: 11250 G.M., unter Nr. 14: 2483,50 G.M. und unter Nr. 15: 3725,25 G.M.

Das Kammergericht hat festgestellt, daß die für die Klägerin früher eingetragene Hypothek von 160000 M. nach Maßgabe des Aufwertungsgesetzes aufzuwerten sei, jedoch mit dem Rang hinter dem auf die verklagte Ehefrau übertragenen Teilbetrag derselben Hypothek von 98,88 G.M. und hinter den in Abteilung III unter Nr. 13 bis 15 eingetragenen Aufwertungshypotheken und den Rangbefugnissen des verklagten Ehemanns aus § 7 AufwG., soweit sie ihm für die Hypotheken Nr. 13 bis 15 zustehen. Außerdem wurde die verklagte Ehefrau verurteilt, zu bewilligen, daß die Umschreibung der 24000 G.M.-Hypothek in Abteilung III Nr. 6 im Wege der Grundbuchberichtigung bis auf einen Teilbetrag von 98,88 G.M. gelöscht werde. Gegen den verklagten Ehemann endlich erging Verurteilung dahin, er habe der vorgenannten Löschung zuzustimmen und zu bewilligen, daß die Aufwertungshypothek der Klägerin mit einem Betrag von 39901,12 G.M. und mit dem oben angegebenen Rang wieder eingetragen werde.

Die Revision der Beklagten blieb in der Hauptsache ohne Erfolg.  
Gründe:

Der Berufsungsrichter verneint zunächst, daß die verklagte Ehefrau unabhängig vom öffentlichen Glauben des Grundbuchs die für sie eingetragene Hypothek von 24000 G.M. erworben habe, soweit sie den Betrag von 98,88 G.M. übersteigt. Dem ist im Ergebnis beizutreten. Unter den Parteien ist unstreitig, daß der verklagte Ehemann auf die Hypothek der Klägerin nur (am 13. März 1923) den Betrag von 480000 P.M. = 98,88 G.M. gezahlt hat. Durch diese unzureichende Zahlung ist die der Hypothek zugrunde liegende Forderung nicht getilgt worden. Die Hypothek ist vielmehr höchstens in Höhe des Goldwerts der Zahlung gemäß § 1163 Abs. 1 Satz 2 BGB. Eigen-

tümergrundschuld geworden (RGZ. Bd. 110 S. 77). Hieran ist auch dadurch nichts geändert worden, daß die Klägerin dem Vertreter des verklagten Ehemanns am 3. Oktober 1924 die von diesem verlangte neue Lösungsbewilligung ausgehändigt hat. Denn dieser Akt hatte, wie der Berufungsrichter in tatsächlicher und daher einem Revisionsangriff unzugänglicher Würdigung des Sachverhalts feststellt, nach dem Willen beider Teile nicht die Bedeutung einer neuen Vereinbarung, insbesondere eines Erlaßvertrags gemäß § 397 BGB., sondern er sollte lediglich in Bestätigung dessen, was am 13. März 1923 geschehen war, dem Eigentümer die Möglichkeit der Berichtigung des Grundbuchs verschaffen. Der verklagte Ehemann hat nun aber auf Grund der erteilten Lösungsbewilligung die Hypothek der Klägerin nicht löschen und für seine Frau keine neue Hypothek eintragen lassen, sondern er hat, wie der unzweideutige Wortlaut der Urkunden vom 22. Oktober 1924 und 27. November 1924 ergibt, nur die für ihn aufgewertete Eigentümergrundschuld unter Umwandlung in eine Hypothek an die verklagte Ehefrau abgetreten. Daß konnte er jedoch bloß in der Höhe, in der die Eigentümergrundschuld tatsächlich entstanden war.

Es bleibt somit nur die Frage, ob der verklagten Ehefrau die Vorschriften über den gutgläubigen Erwerb zur Seite stehen. Auch dies ist mit dem Berufungsrichter zu verneinen. Soweit die Anwendung des § 892 BGB. in Frage steht, kann sich die Ehefrau nur auf den Grundbuchinhalt stützen, der ihrem Rechtserwerb unmittelbar vorausging; sie kann sich dagegen nicht auf diejenige Eintragung berufen, durch die ihr Rechtserwerb selbst erst im Grundbuch verlaublich worden ist, auch wenn die Einigung erst nach dieser Eintragung erfolgt sein sollte. Denn für den Rechtserwerb der Ehefrau konnte nur das Vertrauen auf den ihm vorausgehenden Grundbuchstand maßgebend sein, und wenn ihre Hypothek zu Unrecht in das bisher richtige Grundbuch eingetragen wurde, so beruht der Mangel des Rechtserwerbs nicht auf der Unrichtigkeit des Grundbuchs (Staudinger BGB. § 892 IIIb; vgl. auch RGZ. Bd. 74 S. 420, Bd. 86 S. 353, Bd. 89 S. 161, 162, Bd. 116 S. 353). Zur Zeit des Rechtserwerbs der verklagten Ehefrau war aber ihr Rechtsurheber, der verklagte Ehemann, überhaupt nicht als Gläubiger der fraglichen Post im Grundbuch eingetragen. Diese stand vielmehr nach dem Grundbuch noch zum vollen Betrag von 160 000 M. der Klägerin zu.

Auf die von dieser dem verklagten Ehemann erteilte Löschungsbewilligung kann sich die Ehefrau schon deshalb nicht berufen, weil eine ihr entsprechende Eintragung im Grundbuch bis zum Inkrafttreten des Aufwertungsgesetzes nicht erfolgt ist (RGZ. Bd. 117 S. 107).

Hiernach ist die Entscheidung des Berufungsrichters zur Hauptsache gerechtfertigt, soweit sie die Beklagten beschwert.