

23. Sind die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs anwendbar, wenn das einer Gemeinschaft zur gesamten Hand zustehende Eigentum an einem Grundstück auf einen der Gesamthänder übertragen wird?

KufwG. § 20. BGB. § 892.

V. Zivilsenat. Ur. v. 21. Mai 1930 i. S. Stadtgemeinde D. (Bekl.)
w. L. (Kl.). V 136/29.

I. Landgericht Osnabrück.

II. Oberlandesgericht Celle.

Die Eltern des Klägers, die in allgemeiner Gütergemeinschaft lebten, waren Eigentümer einer Hausbesitzung in D. Auf dieser stand für die Beklagte eine Vorkriegsdarlehenshypothek von 20000 M. eingetragen. Nach dem Tode der Mutter setzte der Vater die Gütergemeinschaft mit seinen Kindern fort. Anfangs 1923 zahlte er die Hypothek in Papiermark zum Nennbetrage zurück. Die Beklagte erteilte löschungsfähige Quittung. Der Kläger schloß mit seinem Vater und den an der Gütergemeinschaft beteiligten Geschwistern einen Vertrag vom 17. Dezember 1923. In diesem erklärte der Vater, dem Kläger sein Geschäft und das Haus zu übertragen. Der Kläger übernahm die auf dem Grundstück lastenden, noch ungetilgten Hypothekenschulden und erklärte seinen Verzicht auf Erb- und Pflichtteilsrechte gegenüber dem Vater, weiter seinen mit dem Vertragschluß ausgesprochenen Verzicht auf seinen Anteil am Gesamtgut der Gütergemeinschaft, der nach Umschreibung des Grundstücks auf den Kläger dem Nachlassgericht gegenüber erklärt werden sollte. Außerdem verpflichtete er sich zur Zahlung einer Geldrente an den Vater und von hypothekarisch zu sichernden Abfindungssummen an die Geschwister. Gleichzeitig wurde ihm das Grundstück aufgelassen. Auf den am 29. Januar 1924 beim Grundbuchamt gestellten Eintragungsantrag erfolgte am 24. März 1924 die Eintragung des Klägers als Eigentümer und die Löschung der noch für die Beklagte eingetragenen, im Jahre 1923 zurückgezahlten Hypothek. Später wurde auf Antrag der Beklagten eine Aufwertungsgrundschuld von 5000 GM. für die frühere Hypothek eingetragen.

Der Kläger verlangt Löschung dieser Eintragung und Herausgabe des über sie gebildeten Briefes, weil er das Grundstück im guten Glauben

ben an das Erlöschensein der 1923 zurückgezahlten Hypothek erworben habe. Die Beklagte meint, Schutz des guten Glaubens komme nicht in Betracht, weil der Kläger mitbeteiligt an der fortgesetzten Gütergemeinschaft gewesen sei, aus deren Masse er die Grundstücke erworben habe, ferner weil eine Übertragung des ganzen Vermögens vom Vater auf den Sohn vorliege.

Nachdem das Landgericht die Klage abgewiesen hatte, hat das Berufungsgericht die Beklagte zur Löschungsabwilligung und Herausgabe des Briefes verurteilt. Ihre Revision führte zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Aus den Gründen:

Der Berufsrichter prüft, ob der Kläger am 29. Januar 1924, dem Tage, an dem der Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt gestellt wurde, gutgläubiger Erwerber im Sinne des § 892 BGB. war. Er billigt ihm den Schutz seines Glaubens an das Erlöschensein der der Beklagten zurückgezahlten Hypothek zu, weil er bereits durch seine Verzichtserklärung vom 17. Dezember 1923 aus der Gütergemeinschaft ausgeschieden gewesen sei, also zur Zeit der Antragstellung dem Gesamtgut als unbeteiligter Dritter gegenübergestanden habe, und weil ihm deswegen der Vertrauensschutz des Fremderwerbers zukomme.

Die Revision mußte diesen Ausführungen gegenüber Erfolg haben. Bei dem Grundstückserwerb des Klägers handelte es sich darum, daß Grundbesitz, der im Eigentum einer Gesamthandsgemeinschaft stand, rechtsgeschäftlich auf eine Einzelperson übertragen wurde, welche Teilhaberin an der Gemeinschaft und als solche Miteigentümerin zur gesamten Hand an dem Grundbesitz gewesen war. Ohne rechtliche Bedeutung ist dabei der Umstand, daß der Kläger mit seinem Einzelwerb aus der Gesamthandsgemeinschaft ausgeschieden ist. Dahingestellt kann bleiben, ob das Ausscheiden aus der fortgesetzten Gütergemeinschaft schon mit Abschluß des Vertrags vom 17. Dezember 1923 (§ 1491 Abs. 2 BGB.) oder erst durch die dem Nachlaßgericht gegenüber abgegebene Erklärung (§ 1491 Abs. 1 BGB.) erfolgt ist. Auch bei der ersteren, der Fortdauer dinglicher Haftung des Klägers ungünstigeren Annahme ist doch der Zusammenhang des Ausscheidens mit dem Erwerb nicht zweifelhaft. Es handelt sich im einen wie im anderen Falle um einen einheitlichen Vorgang, der sich aus verschiedenen Rechtsakten zusammensetzt, wobei das zeitliche Verhältnis

der einzelnen Rechtsgeschäfte untereinander unerheblich ist. Zu fragen ist also, ob der Erwerb von Gesamthandseigentum durch einen einzelnen Gesamthandsteilnehmer ein nach § 892 BGB. zu schützendes Rechtsgeschäft ist. Wie in der Rechtsprechung des Reichsgerichts mehrfach betont (RGZ. Bd. 117 S. 257, Bd. 119 S. 126, Bd. 123 S. 52), greift der öffentliche Glaube des Grundbuchs rechtsvernichtend in die wirkliche Rechtslage ein, um zur Sicherheit des Rechtsverkehrs und zum Vorteil des Erwerbers dessen Vertrauen auf die Zuverlässigkeit des Grundbuchs zu rechtfertigen. Für solchen Vertrauensschutz ist aber da kein Raum, wo es sich nicht um einen neu hinzutretenden Erwerber handelt, der dem Gegenstande des Rechtsgeschäfts bisher ferngestanden hat und daher auf die Richtigkeit des Grundbuchs angewiesen ist, sondern wo zwar rechtlich Eigentumswechsel vorliegt, aber doch in Wahrheit das Grundstück in der Hand derselben natürlichen Person bleibt; ebensowenig bei einer Vermögensübertragung, die als Vormehnahme der Erbfolge im Kreise der Familie vor sich geht.

Diese Gesichtspunkte ergeben, daß auch in dem hier zu entscheidenden Falle § 892 BGB. nicht anzuwenden ist. Der Erwerber ist als Gesamthänder schon früher, gemeinsam mit den übrigen Gesamthandsteilnehmern und beschränkt durch deren Recht, Eigentümer des ganzen Grundbesitzes gewesen. Allerdings hat er dann das Eigentum an dem einzelnen Grundstück rechtsgeschäftlich in neuer Form und uneingeschränkt erworben; er hat ein anderes, neues Eigentumsrecht erlangt. Aber er ist doch nicht als Fremder an das Grundstück herangetreten, denn schon früher hatte sich sein Recht auf den ganzen Grundbesitz erstreckt. Vertrauen des Erwerbers auf die Zuverlässigkeit des Grundbuchs kommt hier nicht in Frage; Vertrauensschutz ist in diesem Falle ebensowenig gerechtfertigt wie da, wo auf Veräußerer- und Erwerberseite völlige Personengleichheit besteht. Der Kläger kann also das von ihm beanspruchte Erlöschen seiner dinglichen Aufwertungshaftung nicht auf einen Erwerb in gutem Glauben daran gründen, daß die Hypothek der Beklagten durch die Papiermarkzahlung getilgt worden sei. Bei diesem Ergebnis kann unerörtert bleiben, ob dem Kläger nicht der Schutz des § 892 BGB. auch aus dem Grunde zu versagen wäre, weil, wie die Beklagte meint, eine Vermögensübertragung als Vormehnahme der Erbfolge vorgelegen habe. . . .