

82. Zur Anwendung des § 892 BGB.

V. Zivilsenat. Urf. v. 26. November 1930 i. S. G. Grundstücks-
UG. (Bekl.) w. Preuß. Zentralbodenkredit-UG. (Kl.). V 330/29.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Klägerin wurde am 11. August 1923 eine Hypothek von 265000 M. von der damaligen Eigentümerin des belasteten Grundstücks, einer offenen Handelsgesellschaft M. G., zurückgezahlt; am 25. August 1924 wurde die Hypothek im Grundbuch gelöscht.

Am 31. Juli 1923 hatte die Grundstückseigentümerin der an demselben Tage gegründeten verlagten Aktiengesellschaft ein notarielles Verkaufsangebot gemacht, das von dieser am 24. September 1923 angenommen wurde, nachdem sie inzwischen ins Handelsregister eingetragen worden war. Am 29. Februar 1924 ist die Beklagte als neue Eigentümerin des Grundstücks eingetragen worden. Unstreitig hatte die Klägerin löschungsfähige Quittung erteilt, bevor der Antrag auf Umschreibung des Grundstücks beim Grundbuchamt einging.

Nach Erlass des Aufwertungsgesetzes meldete die Klägerin ihre Hypothek rechtzeitig zur Aufwertung an. Als dingliche Aufwertungsschuldnerin nimmt sie die Beklagte in Anspruch. Diese widerspricht, indem sie sich auf die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs beruft. Das will ihr die Klägerin aus zwei Gründen nicht gestatten. Sie behauptet einmal, daß auf die Veräußerung des Grundstücks von der offenen Handelsgesellschaft M. G. an die Beklagte die Vorschrift des § 892 BGB. keine Anwendung finden könne, weil damit lediglich die Rechtsform gewechselt worden sei, unter der dieselben natürlichen Personen ihre Herrschaft über das Grundstück ausübten. Sie trägt ferner vor, die Hypothek sei für Rechnung der Beklagten abgelöst worden, so daß die Vorschrift des § 14 AufwNov. Platz greife. Die Beklagte bestreitet beides. Insbesondere macht sie gegen die Ausschaltung des § 892 BGB. geltend, daß in dem nach Abs. 2 daselbst maßgebenden Zeitpunkt die behauptete Personengleichheit nicht mehr bestanden habe. Denn damals sei verfügungsberechtigte Herrin des Grundstücks infolge Kaufs und Bezahlung aller Aktien der Beklagten bereits eine Firma D. u. L. gewesen, die von der früheren Grundstückseigentümerin nicht nur rechtlich, sondern auch nach den beteiligten natürlichen Personen völlig verschieden gewesen sei. Die Vorinstanzen stellten gemäß der Klage die Aufwertungspflicht der Beklagten fest. Deren Revision blieb ohne Erfolg.

Gründe:

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts kann diesem darin nicht entgegengetreten werden, daß es im vorliegenden Fall an einem unter dem Schutze des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs stehenden Grundstückserwerb fehle. An dem Tage, als die Beklagte ihre Eintragung als Eigentümerin beim Grundbuchamt

beantragte (§ 892 Abs. 2 BGB.; RÜZ. Bd. 119 S. 126, 132), war, wie das Berufungsgericht festgestellt hat und wovon auch die Revisionsbegründung der Beklagten selbst ausgeht, eine dingliche Weiterübertragung von Anteilsrechten an der verklagten Aktiengesellschaft auf die Firma D. u. S. noch nicht erfolgt. Die Aktien (im Sinne von Anteilsrechten — Aktienurkunden sind unstreitig erst sehr viel später ausgefertigt worden —) standen vielmehr noch sämtlich den Gründern zu. Von den fünf Gründern hatte nun zwar nur Frau Paula G. als Teilhaberin der offenen Handelsgesellschaft auch auf der Veräußererseite gestanden, während ihre vier Mitgründer vorher am Eigentum des Grundstücks nicht beteiligt gewesen waren. Diese sind aber auch durch den Erwerb des Grundstücks seitens der Beklagten nur der äußeren Rechtsgestaltung nach Beteiligte geworden. Hierüber sind sich die Parteien einig. Es handelt sich dabei freilich nicht — wie das Berufungsgericht, wohl nur im Ausdruck fehlgreifend, sagt — um bloßen Schein; vielmehr waren die vier Mitgründer mit Entstehung der Aktiengesellschaft wirkliche Aktionäre der Beklagten geworden, denen nach außen hin alle Rechte und Pflichten von solchen zufamen. Das Berufungsgericht stellt aber fest, daß sie dies nur in verdeckter Vertretung für die beiden bisherigen Teilhaber der veräußernden offenen Handelsgesellschaft (Frau Paula G. und Dr. Stefan G.), als Strohmänner für diese und nicht etwa für die Firma D. u. S. waren, welcher vielmehr auf Grund des Kaufes der Aktien lediglich erst ein schuldrechtlicher Anspruch auf deren Übereignung erwachsen war, sodaß demnach Frau Paula G. und Dr. Stefan G. wirtschaftlich über das Grundstück nach wie vor als Herren verfügten. Dem Berufungsgericht fällt kein Rechtsirrtum zur Last, wenn es auch im Fall einer solchen bloßen Strohmännerschaftsbeteiligung, die aus irgendwelchem Grunde die wirkliche Sachlage verdeckt — hier, um einem gesetzlichen Erfordernis, nämlich dem der Beteiligung von fünf Gründern nach § 182 Abs. 1 Satz 1 HGB., zu genügen —, ein des Schutzes des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs würdiges Verkehrsgeschäft nicht anerkennt. Entscheidend ist, daß auch hier unter Beziehung von Strohmännern nur die Rechtsform gewechselt war, unter der dieselben natürlichen Personen vorher wie nachher das Grundstück beherrschten. Dies hatte im vorliegenden Falle noch darin besonderen Ausdruck gefunden, daß Dr. Ste-

fan G. zum Alleinvorstand der verklagten Aktiengesellschaft bestellt worden war.

Mit Unrecht sucht die Beklagte hiergegen auszuführen, es werde dabei mit zweierlei Maß gemessen. Aber daß der Firma D. u. L., als bloßer späterer Erwerberin von Aktien, gegenüber dem dinglichen Aufwertungsanspruch der Klägerin kein öffentlicher Glaube des Grundbuchs zugute kommt, gereicht dieser nicht zu begründeter Beschwerde. Wählte sie den Weg des Erwerbs der Aktien der Grundstückeigentümerin statt den des unmittelbaren Grundstücksenerwerbs, so mußte sie sich auch den rechtlichen Folgen unterwerfen, die sich daraus ergaben, daß sie nicht nach Maßgabe des Grundbuchs erwarb. Das Zurückkommen der Revision auf die Behauptung, daß die früheren Aktionäre der Beklagten mindestens seit dem Tage der ersten Begleichung des Kaufpreises für die Aktien, d. h. seit dem 28. September 1923, nur Pflanzhalter und Strohänner für die Firma D. u. L. gewesen seien, erledigt sich durch die entgegenstehende, ausführlich und rechtsirrtumsfrei begründete tatsächliche Feststellung des Berufungsgerichts, wonach diese Firma bis zum maßgebenden Stichtage nicht mehr als lediglich einen schuldrechtlichen Anspruch auf Übertragung der Anteilsrechte erworben hatte. Dieser rein schuldrechtliche Verschaffungsanspruch war aber sowohl rechtlich wie auch wirtschaftlich etwas wesentlich Schwächeres als die Ansprüche, die der Frau Paula G. und dem Dr. Stefan G. als Treugebern gegen ihre Strohmann-Aktionäre zustanden. Auch insoweit entbehrt daher der Vorwurf ungleicher Behandlung der Begründung.

Eines Eingehens auf die Frage, ob auch die Vorschrift des § 14 AufwNov. der Klägerin zur Seite stehe, bedurfte es hiernach nicht mehr.