

12. Zur Anwendung des § 892 BGB.

V. Zivilsenat. Urf. v. 10. Dezember 1930 i. S. Emil M. (Bekl.)
w. S. (Kl.). V 412/29.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin begehrt die Löschung einer für den Beklagten auf ihrem Grundstück eingetragenen Grundschuld von 10000 RM., die sie als von einem Unbefugten bestellt nicht als wirksam gelten lassen will. Das Grundstück war von dem Ehemann der Klägerin an die Aktiengesellschaft L. veräußert worden; die Klägerin hat jedoch als Erbin ihres Mannes mit der Behauptung, daß ungenehmigter Schwarzverkauf vorgelegen habe, die Wiedereintragung als Eigentümerin für sich erstritten. Inzwischen hatte ein Bruder des Beklagten, Eugen M., als Bevollmächtigter jener Aktiengesellschaft das Grundstück am 12. Juni 1924 mit der streitigen Grundschuld belastet zugunsten einer Grundstücks-Gesellschaft mbH. W.-Fr., deren einziger Gesellschafter und Geschäftsführer er war. Von dieser hat durch Abtretung vom 5. August 1927 der Beklagte die Grundschuld erworben.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Kammergericht dagegen hat den Beklagten verurteilt, die Löschung der Grundschuld zu bewilligen. Die Revision des Beklagten hatte Erfolg.

Gründe:

Von seinem Standpunkt aus mit Recht hat der Berufungsrichter die Frage ungeprüft gelassen, ob die Rechtsvorgängerin des Beklagten, die Grundstücks-Gesellschaft mbH. W.-Fr. (weiterhin nur Grundstücks-Gesellschaft genannt) beim Erwerbe der streitigen Grundschuld im Juni 1924 die damals bestehende Unrichtigkeit des Grundbuchs, nämlich das Nichteigentum der die Grundschuld bestellenden Aktiengesellschaft L. (im folgenden als Aktiengesellschaft bezeichnet) gekannt und infolgedessen für ihre Person die Grundschuld nicht wirksam erworben habe. Denn der Vorderrichter hält den § 892 BGB. unter den Umständen des vorliegenden Falls wegen Gleichheit der auf beiden Seiten der Grundschuldbestellung beteiligten Personen für überhaupt unanwendbar und hat deshalb die erst bei grundsätzlicher Anwendbarkeit des § 892 auftauchende Frage, ob im Einzelfall dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs Kenntnis seiner Unrichtigkeit entgegenstehe,

für hier nicht erheblich erachtet. Das Berufungsgericht hat geglaubt, damit die Grenzen zulässiger Ausdehnung der Rechtsprechung nicht zu überschreiten, die in Fällen solcher Art, wie sie der Entscheidung des erkennenden Senats vom 26. November 1927 (RGZ. Bd. 119 S. 126) zugrunde lagen, den Grundsatz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs nach dessen Grundgedanken und Zweck eingeschränkt hat. Einer so weitgehenden Einschränkung, wie sie das Berufungsgericht vertritt, kann aber nicht beigespflichtet werden.

In Berücksichtigung einer mit der äußeren rechtlichen Gestaltung nicht übereinstimmenden wirtschaftlichen Sachlage hat der Vorderrichter bei seiner Entscheidung die Tatsache, daß die eingetragene Grundstücksbesitzerin und Grundschuldbestellerin, die Aktiengesellschaft, als Person von der Erwerblerin der Grundschuld, der Grundstücksbesitzerin, durchaus verschieden war, außer acht lassen zu dürfen geglaubt. Er hat als ausschlaggebend angesehen, daß der wirtschaftliche Herrscher des Grundstücks, Eugen M., dem der Anspruch auf Auflassung des Grundstücks von dem Bankier N., einem Aktionär der Aktiengesellschaft, in dessen Auftrag diese das Grundstück erworben hatte, abgetreten, und dem von dieser Gesellschaft selbst unwiderrufliche Vollmacht zu dessen Belastung und Veräußerung erteilt war, zugleich alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der die Grundschuld erwerbenden Gesellschaft gewesen war. Dabei hat er in Ansehung der wirtschaftlichen Herrschaft über das Grundstück dem Umstand keine Bedeutung beigegeben, daß der Abtretung des Auflassungsanspruchs von N. an Eugen M. die erforderliche behördliche Genehmigung mangelte. Diese Erstreckung eines an sich berechtigten Rechtsgedankens überschreitet aber in der Weiseiteschiebung der bestehenden rechtlichen Gestaltung die zulässige Grenze. Auf der Erwerbseite würde allerdings die formale rechtliche Verschiedenheit zwischen der Grundstücksbesitzerin und Eugen M. als ihrem alleinigen Gesellschafter kein Hindernis für die Ausschaltung des § 892 BGB. bilden (RGZ. Bd. 119 S. 126). Für die Veräußererseite aber kann nach den Umständen des Falls dem Berufungsgericht nicht zugegeben werden, daß Eugen M. in solchem Grade (wirtschaftlicher) Herr des Grundstücks gewesen sei, daß es erlaubt erschiene, unter Nichtbeachtung des Eigentums der Aktiengesellschaft Personengleichheit auf beiden Seiten des Rechtsgeschäfts der Grundschuld begründung anzunehmen. Ob die Sache etwa anders zu

beurteilen wäre, wenn R. oder Eugen M. nicht nur Auftraggeber der Aktiengesellschaft, sondern deren Treugeber im engeren Sinn der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ. Bd. 84 S. 214, Bd. 91 S. 12, Bd. 92 S. 341) gewesen wären, dergestalt, daß sie das Grundstück als Bestandteil ihres Vermögens der Aktiengesellschaft erst anvertraut hätten und demgemäß in deren Konkurs aussonderungsberechtigt oder einer Zwangsvollstreckung gegenüber widerspruchsberechtigt gewesen wären, oder dann, wenn zu ihren Gunsten eine die Aktiengesellschaft in der Verfügung beschränkende Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen gewesen wäre, bedarf hier nicht der Entscheidung, da der Fall nicht so liegt. Die Aktiengesellschaft hatte das Grundstück nur im Auftrage des R. von dritter Seite, nämlich vom Ehemann der Klägerin erworben. Eine Auflassungsvormerkung war nach dem Tatbestande der Vorinstanzen zugunsten des R. oder des Eugen M. nicht eingetragen. Durch die Ansprüche aus dem Auftrage war die Aktiengesellschaft nur schuldrechtlich gebunden. Auch durch die Erteilung der Vollmachten war sie, von schuldrechtlicher Bindung abgesehen, nicht gehindert, ihrerseits über das Grundstück noch frei zu verfügen. Dazu kommt, daß sie, wie sie es später auch mit Erfolg getan hat, dem Eugen M. die mangelnde behördliche Genehmigung seines Abtretungserwerbes von R. entgegensetzen konnte. Bei solcher Sachlage kann die Ausschaltung des § 892 BGB. nicht als gerechtfertigt anerkannt werden. Denn die Folge der Auffassung des Berufungsgerichts würde sein, daß derjenige, der nur einen schuldrechtlichen Anspruch auf Übereignung eines Grundstücks gegen einen Beauftragten hat, falls er als dessen unwiderruflich bevollmächtigter Vertreter das auf den Namen des Beauftragten erworbene Grundstück an sich selbst auflassen oder zu eigenen Gunsten belasten wollte, dies niemals unter dem Schutze des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs tun könnte, sich vielmehr in bezug auf bestehende Unrichtigkeiten des Grundbuchs, sofern nicht schon sein Vormann geschützt wäre, rechtlich immer so behandeln lassen müßte, als ob er schon als Eigentümer eingetragen wäre. Damit würde aber der Grundsatz des § 892 BGB., entgegen dem Grundgedanken der ihn einschränkenden Rechtsprechung, auch für echte Verkehrsgeschäfte außer Kraft gesetzt werden. Eine so weitgehende Einschränkung des § 892 hat auch der VI. Zivilsenat im Urteil vom 6. März 1930 (RGZ. Bd. 127 S. 341) abgelehnt, wobei

dahingestellt bleiben kann, ob den hierher gehörigen Erwägungen in den Gründen dieser Entscheidung durchweg beigetreten werden könnte.

Mit der von ihm gegebenen Begründung konnte sich demnach das Berufungsgericht einer Prüfung der Frage nicht entziehen, ob zu der Zeit, als Eugen M. das Grundstück zugunsten der Grundstücks-gesellschaft belastete, eine der Voraussetzungen vorlag, welche nach § 892 B.G.B. den grundsätzlich zugunsten der Erwerblerin wirksam werdenden öffentlichen Glauben des Grundbuchs hinsichtlich des Eigentums der Grundschuldbestellerin aufhoben, wie dies die Klägerin behauptet. Denn wenn das Berufungsgericht zur Verneinung dieser Frage gelangte, so erledigte sich die weitere Frage, ob der Beklagte bei seinem Erwerb der Grundschuld von der Grundstücks-gesellschaft gutgläubig war, dadurch, daß bereits ein unanfechtbarer Rechtserwerb seiner Rechtsvorgängerin vorlag. Die Notwendigkeit der Nachholung jener tatsächlichen Feststellung führt zur Aufhebung der Vorentscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz. (Folgende Ausführungen für den Fall, daß das Berufungsgericht wiederum zur Verneinung eines wirksamen Erwerbs der Grundschuld durch die Grundstücks-gesellschaft gelangen sollte.)