

69. Zur Anwendung der Vorschriften in § 22 Abs. 1 und 2 des Aufwertungsgeſetzes.

V. Zivilſenat. Urf. v. 30. Oktober 1931 i. S. G. (Bekl.) w. E. Lebensverſicherungsgesellſchaft (Rf.). V 185/30.

- I. Landgericht I Berlin.  
II. Kammergericht daſelbſt.

Für die Klägerin als frühere Gläubigerin einer Vorkriegshypothek von 150000 M. war auf dem ehemals belasteten Grundſtück ein Aufwertungsbeitrag von 37471,95 G.M. am 12. Oktober 1926 unter Abt. III Nr. 38 des Grundbuchs wieder eingetragen worden. Für dieſe Aufwertungshypothek nimmt ſie den Vorrang in Anſpruch vor den in Abt. III Nr. 36 ſeit 20. März 1925 für Frau We. eingetragenen 26000 G.M. und den ebendort unter Nr. 37 ſeit 16. April 1925 für Jakob Wei. eingetragenen, am 20. Dezember 1927 auf beſſen Ehefrau umgeſchriebenen 24000 G.M. Der Ehemann der Gläubigerin We., Kaufmann Wolf We., und der Gläubiger Wei. waren, jener mit einem Anteil von 13000 M., dieſer mit einem ſolchen von 12000 M., die alleinigen Geſellſchafter der Grundſtückgeſellſchaft mbH. W.-ſtraße 16, die als Grundſtückseigentümerin die Eintragung der beiden Hypotheken am 11. März 1925 bewilligt hatte. Alleiniger Geſchäftsführer der Geſellſchaft war Wolf We. Anfang November 1929, kurz bevor Termin zur Zwangsverſteigerung des belasteten Grundſtücks anſtand, hat die beiden Hypotheken der Beklagte erworben, der mit Grundſtücken und Hypotheken handelt.

Die Klägerin begehrt die Feſtſtellung des Vorrangs ihrer Hypothek Nr. 38 vor den beiden Hypotheken Nr. 36 und Nr. 37. Der Beklagte unterlag in allen drei Rechtszügen.

Gründe:

Der erkennende Senat hat bereits in ſeinem Urteil vom 15. November 1930 (RGZ. Bb. 130 S. 340) ausgeſprochen, daß die Vorſchriften des § 22 Abs. 1 AufwG. auch dann Anwendung finden, wenn eine Geſellſchaft mbH. an ihrem Grundſtück eine Hypothek für einen ihrer Geſellſchafter beſtellt, der zugleich zu allen anderen Geſellſchaftern in einer der dort bezeichneten verwandſchaftlichen oder ſchwägerschaftlichen Beziehungen ſteht. An dieſer Entſcheidung

und ihrer Begründung, die sich mit dem hierher gehörigen Teile der Gründe des Berufungsurteils zur vorliegenden Sache im wesentlichen deckt, wird festgehalten. Dann ergibt sich die Anwendbarkeit der Vorschriften des § 22 Abs. 1 Halbs. 1 AufwG. auf den hier gegebenen Fall zunächst unmittelbar insoweit, als die ursprünglich für Wei. bestellte Hypothek von 24000 WM. in Betracht kommt. Denn Wei. war Gesellschafter der Grundstückerwerbenden; er stand aber auch zu dem einzigen weiteren Gesellschafter We. in einer der in § 22 Abs. 1 bezeichneten verwandtschaftlichen oder schwägerchaftlichen Beziehungen, indem er Chemann einer Schwester der Ehefrau dieses Gesellschafters war. Ist ferner im Bereiche der Vorschriften des § 22 Abs. 1 AufwG. eine Gesellschaft mbH. als Grundstückerwerbende den sie bildenden natürlichen Personen bei der Prüfung, ob die verdächtig machenden Beziehungen vorliegen, gleichzustellen, so kann es weiter keinen Unterschied machen, wenn der verdächtige Rechtserwerb nicht durch einen der Gesellschafter selbst, sondern durch eine Person stattgefunden hat, die zu sämtlichen Gesellschaftern in einer der im § 22 Abs. 1 Halbs. 1 gekennzeichneten Beziehungen steht. Das trifft aber bei der anderen hier in Betracht kommenden Hypothek zu. Denn ihre Erwerbende, Frau We., war die Ehefrau des einen und die Schwester der Ehefrau des anderen Gesellschafters der Grundstückerwerbenden. Da auch sowohl Wei. wie Frau We. ihre Rechte erst nach dem 1. Januar 1925 erworben hatten, so hätten der Eintragung des Aufwertungsbetrags aus der Hypothek der Klägerin an der bisherigen Rangstelle weder der öffentliche Glaube des Grundbuchs noch die Vorschrift des § 21 Abs. 2 AufwG. entgegen gesetzt werden können, wenn der Fall so läge, daß der durch die Vorschriften der §§ 17, 22 Abs. 1 das begründete Vorrang der Bedientenaufwertung gegenüber den noch eingetragenen ursprünglichen Gläubigern der Zwischenhypotheken geltend gemacht würde.

Der Beklagte ist aber ein Hypothekengläubiger, der seine Rechte erst von den ersten Gläubigern, und zwar die Hypothek des Wei. erst nach einem Zwischenerwerbe durch dessen Ehefrau erworben hat, und es fragt sich, ob auch einem solchen Erwerber gegenüber die Ausschaltung der Vorschriften über den öffentlichen Glaube des Grundbuchs und der Vorschrift des § 21 Abs. 2 AufwG. Platz greift. Dies kann nicht schon vermöge Umkehrschlusses aus der Schlussbestimmung des § 22 Abs. 1 Halbs. 2 AufwG. bejaht werden, weil der Erwerb der

Chefrau Wei. und des Beklagten erst nach dem 1. Juni 1925 liege, während am angegebenen Ort eine Ausnahme von der Vorschrift des ersten Halbsatzes nur für den Fall zugelassen werde, wenn das Recht vor dem 1. Juni 1925 auf einen nicht zum Kreise der verdächtigen Personen gehörigen Dritten übergegangen sei. Aus dieser Bestimmung, die sich gegenüber der Ausnahmecharakter tragenden Vorschrift des ersten Halbsatzes als eine Wiederherstellung der Regel (des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs und der Vorschrift des § 21 Abs. 2) für besondere Unterfälle darstellt, darf nicht die viel weiter greifende Umkehrung gefolgert werden, daß nun in allen Fällen eines erst nach dem 1. Juni 1925 erfolgenden Rechtsübergangs an einen Dritterwerb der öffentliche Glaube des Grundbuchs außer Wirksamkeit gesetzt bleibe. Im Wege des bloßen Umkehrschlusses darf ein Rechtsatz von solcher Tragweite, der alle nach dem 1. Januar 1925 unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 Halbs. 1 AufwG. erworbenen Rechte dauernd verdächtig machen und folglich entwerten, damit aber den Realkredit empfindlich beeinträchtigen würde, nur dann aufgestellt werden, wenn sich eine ihn billigende Absicht des Gesetzgebers klar erweisen ließe. Das ist aber nicht der Fall. Auf das Gegenteil weist die Erwägung hin, daß sich aus solcher Auslegung der Schlußworte des § 22 Abs. 1 AufwG. eine zeitlich unbegrenzte Einschränkung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs ergäbe, die auch mit der Außerkraftsetzung der allgemeinen Vorschrift des § 22 Abs. 2 — vgl. § 19 des Grundbuchbereinigungsgesetzes vom 18. Juli 1930 — nicht ihr Ende erreichte. Wenn aber für Fälle des § 22 Abs. 1 AufwG. eine dem § 19 des Gesetzes vom 18. Juli 1930 entsprechende Vorschrift nicht erlassen worden ist, so liegt darin ein Fingerzeig dafür, daß jedenfalls der Gesetzgeber von 1930 den Schlußsatz des § 22 Abs. 1 nicht dahin verstanden hat, daß nach ihm in Fällen verdächtigen Rechtserwerbs im Sinne des ersten Halbsatzes eine Einschränkung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs über Ende 1931 hinaus in Betracht komme.

Der Rechtserwerb des Beklagten fällt jedoch, ebenso wie der der Ehefrau Wei., in die Zeit, für welche die Vorschrift des § 22 Abs. 2 AufwG. gilt, daß der Eintragung des Aufwertungsbetrags an der bisherigen Rangstelle der öffentliche Glaube des Grundbuchs und die Vorschrift des § 21 Abs. 2 daj. nicht entgegenstehe. Diese ihrem Wortlaute nach den Anspruch der Klägerin auch dem Beklagten gegenüber

rechtfertigende Vorschrift mit den Vorinstanzen auf den Streitfall anzuwenden, könnte nur insofern einem Bedenken begegnen, als hier die Hypothek der Klägerin schon vor dem Rechtszwerb der Ehefrau Wei. und des Beklagten mit ihrem Aufwertungsbetrag, aber freilich nach § 22 Abs. 1 AufwG. mit unrichtigem Range, wieder zur Eintragung gelangt war. Es entsteht also die Frage, ob durch die Vorschrift des § 22 Abs. 2 die Aufwertung einer gelöschten Papiermarkhypothek gegen den öffentlichen Glauben des Grundbuchs und gegen die Rangbestimmung des § 21 Abs. 2 nicht nur bis zu einer Wiedereintragung im Grundbuch überhaupt, sondern bis zur sachlich richtigen Wiedereintragung, namentlich auch mit richtigem Range, gesichert wird. Im Urteil des erkennenden Senats vom 14. Juni 1930 (V 4/30, AufwRspr. 1930 S. 488 [490]) ist ausgeführt, daß die Vorschrift des § 22 Abs. 2 AufwG. nur solche Aufwertungsgläubiger, die nicht mehr im Grundbuche ständen, deren Rechte aber auf Grund des Aufwertungsgesetzes wieder einzutragen seien, vor einer Benachteiligung durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs schützen wolle; daß dagegen, wenn das gelöscht gewesene Recht wieder eingetragen sei, diese Eintragung den Schutz des öffentlichen Glaubens nach den allgemeinen Grundsätzen genieße (vgl. RG. in JW. 1926 S. 2380; AufwRspr. 1927 S. 297 [302]). Eine Nachprüfung ergibt jedoch, daß sich der hier ausgesprochene Satz in dieser Allgemeinheit nicht aufrechterhalten läßt. Er trifft zwar zu und ist zu bestätigen für solche Änderungen der ersten Wiedereintragung, die nach Vorschriften der ersten Wiedereintragung, die nach Vorschriften des allgemeinen bürgerlichen Rechts erfolgen; ihnen gegenüber tritt von der ersten Wiedereintragung der Aufwertungshypothek ab der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs wieder voll in Kraft. Nicht dagegen kann dies auch gelten gegenüber der Richtigstellung von aufwertungsrechtlichen Unrichtigkeiten der ersten Wiedereintragung. Wenn die Vorschrift des § 22 Abs. 2 AufwG. dem Aufwertungsgläubiger Schutz gegen zwischenzeitliche Eintragungen gewähren will, so muß davon ausgegangen werden, daß sie nach dieser Richtung vollen Schutz bezweckt und die gesetzliche Aufwertung in ihrem ganzen Umfange gegen Rechtszwerbe aus der Zeit nach dem 30. Juni 1925 zur Durchführung bringen will. Die Vorschrift des § 22 Abs. 2 soll die sachlich richtige Aufwertungseintragung sichern. Dafür spricht namentlich auch der Wortlaut des Gesetzes, der, wenn er von der Eintragung „des“ Aufwertungsbetrags spricht, offensichtlich den

richtigen Aufwertungsbetrag im Auge hat, und wenn er die Eintragung „an der bisherigen Rangstelle“ sichern will, von seinem Geltungsbereiche die nachträgliche Berichtigung einer ersten unrichtigen Rängeintragung nicht ausschließt. Eine Beschränkung der Schutzbestimmung auf die erste, sei es auch unrichtige, Eintragung der Aufwertung läßt sich dem Gesetze nicht entnehmen (vgl. auch von der Trend in *F.W.* 1931 S. 2682). Hiergegen läßt sich im Hinblick auf die beschränkte Geltungsdauer der Vorschrift des § 22 Abs. 2 auch nicht einwenden, daß mit der Erstreckung ihrer Anwendbarkeit auf nachträgliche aufwertungsrechtliche Grundbuchberichtigungen der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs ungebührlich eingeschränkt werde.

Hiernach gebot sich die Zurückweisung der Revision, ohne daß es einer Prüfung der Gutgläubigkeit des Beklagten und eines Eingehens auf die Frage bedurfte, ob etwa einem gutgläubigen Erwerber der Ehefrau Wei. der Umstand entgegengestanden hätte, daß sie selbst zu dem Kreise der nach § 22 Abs. 1 AufwG. verdächtigen Personen gehörte.