

50. Zur Rückwirkung der Genehmigung.

BGB. § 184.

V. Zivilsenat. Urt. v. 16. Dezember 1931 i. S. Frau S. (Kl.)
w. Emil M. (Bekl.). V 164/31.

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

Die Klägerin begehrt vom Beklagten die Bewilligung der Löschung einer auf ihrem Hausgrundstück für ihn eingetragenen Grundschuld von 10000 RM., die sie, als von einem Unbefugten bestellt, nicht als wirksam gelten lassen will. Nachdem das frühere, der Klage stattgebende Berufungsurteil vom erkennenden Senat aufgehoben worden war, hat das Berufungsgericht die Klage nunmehr abgewiesen. Die neue, jetzt von der Klägerin eingelegte Revision führte wiederum zur Aufhebung und Zurückverweisung. Auf den Abdruck des früheren Revisionsurteils in RGZ. Bd. 131 S. 64 wird Bezug genommen.

Gründe:

Der Begründung des früheren Revisionsurteils folgend nimmt das Berufungsgericht nunmehr an, daß der Grundschuldbestellung vom 3./12. Juni 1924 der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs nach § 892 BGB. nicht schon aus dem Grunde versagt werden konnte, weil infolge der wirtschaftlichen Beherrschung des Grundstücks durch Eugen M. Personengleichheit auf der Besteller- und der Empfängerseite bestanden habe. Demnach prüft der Berufungsrichter zunächst für den Juni 1924 — da ein Widerspruch gegen die Richtigkeit der Eigentümereintragung damals noch nicht im Grundbuch vermerkt war — mit Recht, ob etwa der erwerbenden Grundstücksgesellschaft in der Person ihres alleinigen Gesellschafters und Geschäftsführers Eugen M. zur Zeit des Erwerbs der Grundschuld die Unrichtigkeit des Grundbuchs bekannt gewesen sei. Aus tatsächlichen Gründen gelangt er dazu, dies deshalb zu verneinen, weil erst im Sommer 1925 die Versuche eingesetzt hätten, aus einem Schwarzvertrag in Verbindung mit dem preussischen Grundstücksverkehrsgesetz das Ergebnis herzuleiten, daß das Eigentum an dem verkauften Grundstück trotz Auflassung und Umschreibung

im Grundbuch beim Veräußerer verblieben sei. Diese Annahme ist freilich nicht haltbar; denn am 8. Juli 1925 hat schon das Reichsgericht in einer noch im Jahre 1924 bei ihm eingegangenen Revisionsache auf eine Klage entschieden, mit der die Nichtigkeit einer Grundstücksveräußerung wegen ungenehmigten Schwarzverkaufs geltend gemacht war, vgl. RGZ. Bd. 111 S. 239. Dennoch ist für den Juni 1924 die tatsächliche Schlußfeststellung des Berufungsgerichts aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß Eugen M. damals die Unrichtigkeit der Eigentumsumschreibung auf die Aktiengesellschaft L. als Schwarzkäuferin nicht erkannt habe, möge ihm auch die Tatsache des Schwarzkaufs bekannt gewesen sein. Die Revision hat insoweit lediglich um Nachprüfung gebeten.

Zutreffend führt das Berufungsgericht weiter aus, daß, wenn schon die Rechtsvorgängerin des Beklagten die Grundschuld kraft des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs unanfechtbar erworben hatte, dem Beklagten die eigene Kenntnis der Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht mehr schaden konnte, sodaß es, falls sich nicht von anderer Seite her Bedenken gegen die Gültigkeit des Vorerverbs oder seines eigenen ergaben, keiner weiteren Prüfung nach jener Richtung bedurfte. Auch konnten unter dieser Voraussetzung Widersprüche gegen die Eintragung der Aktiengesellschaft L. als Eigentümerin, die zugunsten der Klägerin, jedoch erst nach dem Grundschulderwerb der Grundstücksgesellschaft, ins Grundbuch gelangt waren, den Abtretungserwerb des Beklagten nicht hindern, während unstreitig ein Widerspruch gegen den rechtlichen Bestand der Grundschuld selbst erst nach der Abtretung an den Beklagten eingetragen worden ist.

Die Klägerin hat aber die Wirksamkeit der Grundschuldbestellung vom Juni 1924 mit der Begründung angegriffen, daß die Vollmacht der Aktiengesellschaft L., auf Grund deren Eugen M. die Grundschuld bestellte, von vornherein ungültig gewesen oder doch vor der Grundschuldbestellung durch Widerruf hinfällig geworden sei. Diesen Angriffen hat der Berufsrichter mit Recht nicht schon deshalb die Beachtung versagt, weil die Grundstücksgesellschaft gutgläubig erworben habe; denn der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstreckt sich nicht auf die Vertretungsmacht eines Bevollmächtigten des eingetragenen Berechtigten. Er hat sich aber einer weiteren Erörterung der Vollmachtsfrage aus dem Grunde für überhoben erachtet, weil

etwaige Mängel der Vollmacht rückwirkend dadurch geheilt worden seien, daß in einem Vergleich zwischen der Aktiengesellschaft L. und Eugen M. vom 9. November 1927 das damals berechnigte Organ dieser Gesellschaft, ihr allein vertretungsberechtigter Liquidator, die Erteilung der Vollmacht an Eugen M. und daß von diesem vermöge der Vollmacht vorgenommene Rechtsgefchäft der Grundschuldbestellung genehmigt habe. Hierin kann dem Vorderrichter nicht gefolgt werden.

Zwar war das Berufungsgericht an der Berücksichtigung einer Genehmigung vom November 1927 nicht etwa — nach § 565 Abs. 2 B. O. — deshalb gehindert, weil im früheren Revisionsurteil für die Prüfung der Gutgläubigkeit der Grundstücksgesellschaft auf „die Zeit, als Eugen M. das Grundstück zu ihren Gunsten belastete“, in dem Sinne abgestellt worden sei, daß es hierfür unter allen Umständen auf den Juni 1924 ankomme. Gemeint war damit immer nur, wie es auch das Berufungsgericht durch Eingehen auf die spätere Genehmigung richtig verstanden hat, die für die Frage einer wirksamen Belastung rechtlich maßgebende Zeit. In seinen Erörterungen über die Rückwirkung der aus dem Vergleich vom 9. November 1927 entnommenen Genehmigung hat sich nun das Berufungsgericht zunächst nur mit der Frage einer Genehmigung der Vollmacht des B. auf Eugen M. vom 20. Mai 1924 befaßt, indem es offenbar davon ausging, daß durch die Genehmigung dieser Vollmacht kraft ihrer Rückwirkung nach § 184 Abs. 1 B. O. auch der Mangel geheilt sei, der den auf Grund der Vollmacht getroffenen rechtsgeschäftlichen Verfügungen bisher anhaftete. An einer späteren Stelle der Begründung bezeichnet es aber auch die Verfügungen selbst, die Eugen M. auf Grund der Vollmacht getroffen habe, als durch den Vergleich vom 9. November 1927 genehmigt. Ob der Vorderrichter hierbei eine selbständige Genehmigung dieser Verfügungen oder nur die mittelbar durch die Genehmigung der Vollmacht eintretende Wirkung im Auge hatte, ist seinen Ausführungen nicht mit voller Deutlichkeit zu entnehmen. Jedenfalls fehlt es an einer näheren Darlegung darüber, woraus das Berufungsgericht neben der Genehmigung der Vollmacht noch eine besondere Genehmigung der streitigen Grundschuldbestellung vom 3./12. Juni 1924, als im Vergleich zum Ausdruck gelangt, folgert. Das kann aber dahingestellt bleiben, und es bedarf zur Zeit auch keines Eingehens auf rechtliche

Bedenken, die bezüglich entsprechender Anwendung des § 184 Abs. 1 BGB. auf eine Vollmachterteilung als einseitiges Rechtsgeschäft aus §§ 180, 177 BGB. hergeleitet werden könnten, zumal dann, wenn ein Widerruf der ohne Vertretungsmacht erteilten Vollmacht in der Zeit zwischen Erteilung und Genehmigung in Frage kam, der nur eine Wiederherstellung der erloschenen Vollmacht als möglich erscheinen lassen könnte.

Dem der Wirksamkeit einer durch die Aktiengesellschaft L. erst am 9. November 1927 erklärten Genehmigung würden im vorliegenden Falle die von der Klägerin schon mit der Klage geltend gemachten Widersprüche entgegenstehen, die bereits am 14. Juli und 27. August 1925 gegen das Eigentum der Aktiengesellschaft L. im Grundbuch eingetragen worden sein sollen. Das Berufungsgericht ist auf diese Widerspruchseintragungen nicht eingegangen, offenbar weil es sie gegenüber der Rückwirkungsvorschrift des § 184 Abs. 1 BGB. für unerheblich hielt, da auch in der Erwirkung eines Widerspruchs durch einstweilige Verfügung keine im Zwangswege gegen den Verfügungsberechtigten getroffene Verfügung im Sinne des § 184 Abs. 2 zu erblicken sei. Hierbei würde jedoch die Bedeutung der Vorschrift des § 184 Abs. 1 überspannt sein, indem in den Bereich der Wirkungen einer Genehmigung auch die Heilung von Mängeln der Voraussetzungen ihrer Wirksamkeit einbezogen wird. Wenn § 184 Abs. 1 einer nachträglichen Zustimmung (Genehmigung) Rückwirkung zuschreibt auf den Zeitpunkt der Vornahme des genehmigten Rechtsgeschäfts, so ist dabei doch unerlässliche Voraussetzung, daß eine wirksame Genehmigung vorliegt, d. h. eine Genehmigung dessen, der durch seine Zustimmung dem bisher noch bestehenden Mangel des Rechtsgeschäfts abzuhelpen die rechtliche Macht besitzt, und es kann die Frage, ob er diese Macht besitzt, nicht beantwortet werden auf Grund einer Vorschrift, die nur die rechtlichen Folgen einer wirksamen Genehmigung regelt, jene also voraussetzt. Nun wird allerdings im Grundbuchverkehr kraft Gesetzes (§ 892 BGB.) zugunsten des gutgläubigen rechtsgeschäftlichen Erwerbers von der rechtlichen Verfügungsmacht — und daher auch von der Genehmigungsmacht nach §§ 184 flg. — dessen ausgegangen, der im Grundbuch als Berechtigter eingetragen ist. Aber da es sich hier um eine Voraussetzung für die Berechtigung und für die Wirksamkeit der Genehmigung, nicht um die Folge und Wir-

lung einer schon als berechtigt und wirksam feststehenden Genehmigung handelt, so kann für die Frage, ob die Voraussetzungen des Gutgläubigkeitschutzes vorliegen, nicht der Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäfts, den § 184 Abs. 1 im Auge hat, sondern nur der Zeitpunkt der Genehmigung selbst maßgebend sein als derjenige, nach dem sich ihre Berechtigung und Wirksamkeit zu bestimmen hat. Dies ist vielfach verkannt worden, und man hat daher dem § 184 Abs. 1 eine Tragweite beigemessen, die ihm nicht zukommt (vgl. Pland-Stroder 5. Aufl. § 892 Erl. II 2ca Abs. 4 S. 277, Erl. II 2da Abs. 5 S. 281 mit Nachw.; dagegen Raape ArchZiv-Prag. Bd. 121 S. 289 flg.; D. Cohn JRSch. 1927 S. 343). Allerdings hat sich auf den abweichenden Standpunkt auch das Urteil des erkennenden Senats vom 14. Oktober 1908 (RGZ. Bd. 69 S. 263) gestellt, das von den Vertretern der Gegenmeinung meist ohne nähere Erörterung angezogen wird. Es handelte sich dort um einen dem vorliegenden ähnlichen Fall, indem eine von einem Vertreter ohne Vertretungsmacht erklärte Abtretung einer nichtigen Hypothek von dem eingetragenen Gläubiger durch dessen befugten gesetzlichen Vertreter erst genehmigt wurde, nachdem ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs in Ansehung der Hypothek für den Grundstückseigentümer eingetragen worden war. Die Entscheidung erging zugunsten des vom Eigentümer auf Löschungsbewilligung verklagten Zessionars der Hypothek, weil ihm zwar nicht mehr zur Zeit der Genehmigung, wohl aber im Zeitpunkt der Abtretung in Ansehung des Rechts seiner (demnächst wegen Geisteschwäche entmündigten) Zedentin der öffentliche Glaube des Grundbuchs zur Seite gestanden habe und weil nach § 184 Abs. 1 der Zeitpunkt der Abtretung maßgebend sei, nachdem den Mangel der Vertretungsbefugnis des damaligen Bevollmächtigten der Zedentin die spätere Genehmigung des ihr bestellten Vormunds (und des Vormundschaftsgerichts) rückwirkend geheilt habe. Wenn nun dort in diesem Zusammenhang gesagt ist, dem verklagten Zessionar sei nach dem Gesetze „in allen rechtlichen Beziehungen die Rechtsstellung zuzuweisen, die er eingenommen hätte, wenn der Übertragungsakt von vornherein rechtswirksam gewesen wäre“, so kann das in dieser Allgemeinheit nicht aufrecht erhalten werden. Die Rückwirkung der Genehmigung kann sich nicht auf deren eigene Voraussetzungen erstrecken; die Wirkung eines rechtlichen

Ereignisses kann begrifflich nicht so weit gehen, daß sie erst die Voraussetzungen schüfe, von denen die rechtliche Wirksamkeit des Ereignisses und damit auch sie selbst abhängt. Dem steht auch nicht entgegen, daß die Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch keine Verfügung darstellt. Denn § 184 Abs. 2 BGB. kommt nicht in Betracht. Bei dieser Vorschrift handelt es sich um mehrere Verfügungen des wirklich Berechtigten, deren Widerstreit zuungunsten der Rückwirkung gelöst wird. Hier steht dagegen der Gegensatz der Verfügung eines Scheinberechtigten zum Recht des wirklichen Rechtsinhabers in Frage, und die Genehmigung des Scheinberechtigten kann nicht kraft des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs zur Wirksamkeit und insbesondere nicht zu rückwirkender Kraft gelangen, wenn die Grundlage ihrer Wirksamkeit, der öffentliche Glaube des Grundbuchs, zur Zeit ihres Inzestretens infolge der Eintragung eines Widerspruchs nicht mehr bestand.

Im vorliegenden Falle war die Aktiengesellschaft T., wie jetzt unstreitig ist, nicht Eigentümerin des Grundstücks und besaß daher nicht die rechtliche Macht, das Grundstück mit einer Grundschuld zu belasten. Als Nicht-Verfügungsberechtigte konnte sie auch nicht eine von einem Vertreter ohne Vertretungsmacht vorgenommene Belastung im Sinne des § 184 Abs. 1 wirksam genehmigen; die Frage nach den Wirkungen einer solchen Genehmigung aber konnte erst von Bedeutung werden, wenn die Genehmigung selbst in ihrer Wirksamkeit feststand. Allerdings konnte zugunsten des rechtsgeschäftlichen Erwerbers eines Rechts am Grundstück der Mangel der Verfügungsbezugnis durch den öffentlichen Glaube des Grundbuchs ergänzt werden. War aber die das Grundstück belastende Verfügung zunächst von einem Vertreter ohne Vertretungsmacht ausgegangen und wurde dieser Mangel der Begründung der Grundschuld erst nachträglich durch die Genehmigung des Vertretenen ergänzt, so mußte der öffentliche Glaube des Grundbuchs noch im Augenblick der Genehmigung wirksam sein. Denn er erst ersetzte das, was der Genehmigung des Nichtberechtigten fehlte, um wirksam zu werden und insbesondere die Rückwirkung gemäß § 184 Abs. 1 überhaupt äußern zu können. Er selbst steht außerhalb des Bereichs dieser Rückwirkung. Kam es hiernach darauf an, ob der durch Eugen M. vertretenen Grundstücksgefellschaft noch zur Zeit der Genehmigung der Grundschuldbestellung durch den Vergleich vom 9. November 1927 der öffentliche

Glaube des Grundbuchs zur Seite stand, so hatte das Berufungsgericht die Kenntnis des Eugen M. von der Unrichtigkeit des Grundbuchs nach dem Zeitpunkt der Genehmigung zu beurteilen und namentlich die etwa seit dem 14. Juli und 27. August 1925 gegen das Eigentum der Aktiengesellschaft L. und damit auch gegen ihre Verfügungs- und Genehmigungsmacht eingetragenen Widersprüche zu beachten, die nach § 892 BGB. einen gutgläubigen Erwerb der Grundschuld ausschlossen. Dieses Ergebnis läßt sich auch nicht dadurch vermeiden, daß man die Grundschuldbestellung als unmittelbaren Gegenstand der Genehmigung beiseiteschiebt, um auf dem Wege über die Genehmigung der Vollmacht zur rückwirkenden Heilung des Mangels der Grundschuldbestellung zu gelangen. Denn mochte auch die Aktiengesellschaft L. noch am 9. November 1927 zur Genehmigung einer (noch nicht erloschenen) Vollmacht des B. auf Eugen M. in der Lage sein, so stand doch diese Vollmachterteilung nicht unter dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs. Solche Genehmigung konnte wohl den Mangel der Vertretungsmacht heilen, nicht aber den der sachlichen Verfügungsbefugnis; diesem Mangel war vielmehr nur durch einen zur Zeit der Genehmigung noch fortbestehenden öffentlichen Glauben des Grundbuchs abzuhelpfen.

Mit seiner bisherigen Begründung ließ sich hiernach das Berufungsurteil nicht aufrecht erhalten. Kommt es auf die Genehmigung der Grundschuldbestellung durch den Vergleich vom 9. November 1927 nicht an, so erübrigt sich auch, jedenfalls zur Zeit, eine Nachprüfung der Beurteilung, die das Berufungsgericht den gegen die Beachtlichkeit dieses Vergleichs gerichteten weiteren Angriffen der Klägerin hat zuteil werden lassen. Der Berufsrichter wird zutreffendenfalls die Wirksamkeit des Erwerbs der Grundschuld durch die Grundstücksbesitzerin unabhängig von einer Genehmigung durch den Vergleich vom 9. November 1927 zu untersuchen haben. Er wird dazu den bisher offen gelassenen Fragen näherzutreten müssen, ob B., der dem Eugen M. die Vollmacht vom 20. Mai 1924 als „alleiniger Vorstand der Aktiengesellschaft für Treuhänderinteressen, jetzt Aktiengesellschaft für Treuhänderinteressen Zweigniederlassung B.“ erteilte, dabei als befugter Vertreter dieser Gesellschaft (Aktiengesellschaft L.) handelte (vgl. über die Vertretung der Zweigniederlassung einer Aktiengesellschaft Staub-Pinner *HGB.* Anm. 9 zu § 201,

Ann. 12 zu § 235) und ob die Vollmacht bei Bestellung der streitigen Grundschuld noch bestand oder etwa widerrufen war und mit welcher Wirkung, ob Eugen M. der Beschränkung des § 181 BGB. unterlag usw.

Einer Prüfung und Entscheidung dieser Fragen würde es freilich nicht bedürfen, wenn der Beklagte seinerseits die Grundschuld von der Grundstücksgefellschaft unabhängig von deren Erwerb kraft des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs zu eigen erworben hätte. Aber auch diese Frage der Gutgläubigkeit des Beklagten bei seinem Erwerb durch Abtretung seitens der im Grundbuch als Gläubigerin eingetragenen Grundstücksgefellschaft hat das Berufungsgericht bisher offengelassen. Insofern ist zu den bisherigen Ausführungen des Berufungsurteils nur zu bemerken, daß es auf Rechtsirrtum beruht, wenn der Vorderrichter annimmt, der Beklagte könne sich bei Unwirksamkeit der Vollmacht des B. auf Eugen M. weder auf einen gutgläubigen Erwerb seiner Rechtsvorgängerin noch auf eigenen gutgläubigen Erwerb berufen. Dieser Satz ist nur in seinem ersten Teil richtig. Der (gutgläubige) Erwerb der Grundstücksgefellschaft von der Aktiengesellschaft L. durch B.-Eugen M. war von deren Vertretungsmacht abhängig; dagegen wurde der Erwerb des Beklagten von der Grundstücksgefellschaft, wenn er in Ansehung des Gläubigerrechts der Grundstücksgefellschaft gutgläubig im Sinne des § 892 BGB. war, durch einen ihm nicht bekannten Mangel des Erwerbs seiner Rechtsvorgängerin nicht mehr berührt. Was endlich die Behauptung der Klägerin anlangt, die Grundstücksgefellschaft habe die Grundschuld nur zum Schein an den Beklagten abgetreten, so ist die Erwägung des Berufungsgerichts nicht zwingend, daß Eugen M. sein Ziel, bei dem drohenden Verlust des Grundstücks noch möglichst viel für sich zu retten, durch eine nach § 117 BGB. nichtige Scheinabtretung nicht hätte erreichen können. Denn wer sich auf ein Scheingeschäft einläßt, kann dies auch in der Hoffnung tun, daß er des Scheins nicht überführt werden und daher trotz der Nichtigkeit des Geschäfts die sich nach dem äußeren Schein ergebenden Vorteile genießen werde.