

7. 1. Kann sich der Erwerber einer Briefgrundschuld auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen, wenn er schon vor der Eintragung des Veräußerers von diesem die Abtretungserklärung erhalten und mit ihm wegen des Briefes eine Vereinbarung getroffen hat, die nach den §§ 1117, 1154 BGB. die Übergabe ersetzt?

2. Zur Anwendung des Hypothekensmoratoriums vom 11. November 1932.

BGB. § 892. Motverordnung des Reichspräsidenten über die Fälligkeit von Hypotheken und Grundschulden vom 11. November 1932 (RGBl. I S. 525) §§ 1, 14.

V. Zivilsenat. Ur. v. 18. Februar 1933 i. S. Sch. u. Gen. (Bef.)
 w. Firma G. & Co. (Kl.). V 174/32.

I. Landgericht Freiburg i. Br.

II. Oberlandesgericht Karlsruhe.

Auf mehreren jetzt den Beklagten gehörigen Grundstücken in D. steht für die E. AG. in W. — im folgenden als AG. bezeichnet — eine unverzinsliche, halbjährlich kündbare Grundschuld von 75000 RM. eingetragen. Die Klägerin, der sie abgetreten ist, verlangt klagend die Duldung der Zwangsvollstreckung aus der Grundschuld in die belasteten Grundstücke. Die Beklagten wenden ein, die Grundschuld sei nicht gültig bestellt und auch nicht durch die Übertragung auf die Klägerin von dieser wirksam erworben worden. Sie haben deshalb die Abweisung der Klage und widerklagend die Löschung der Grundschuld beantragt, sind aber in den beiden ersten Rechtsgängen unterlegen. Auch ihre Revision blieb ohne Erfolg bis auf Maßgaben, die mit Rücksicht auf die gesetzliche Regelung der Devisenbewirtschaftung und der Fälligkeit von Grundschulden beigefügt werden mußten.

Gründe:

Die Klägerin vereinbarte mit der AG. laut Bestätigung vom 2. Februar 1925: sie gebe der AG. auf Grund einer Abtretung von Außenständen aus Warenlieferungen nach bestimmten Ländern einen Kredit zum vorläufigen Höchstbetrag von 150000 holländischen Gulden für ein Jahr; werde der Kredit nicht mit einmonatiger Frist gekündigt, so verlängere er sich jeweils still um ein weiteres halbes Jahr; der Kredit werde durch Grundschuldbriefe auf den Besitzungen

von acht der UG. angeschlossenen Sägewerken in Höhe von insgesamt 340000 G.M. sichergestellt und die Grundschulden von der UG. durch notarielle Urkunden laut beigelegtem Vordruck abgetreten. Die UG. erklärte sich mit dem Inhalt der Bestätigung schriftlich einverstanden, veranlaßte die Bestellung der Grundschulden und trat sie der Klägerin ab. Zu den der UG. angeschlossenen Besitzungen und Sägewerken gehörten auch die Grundstücke, um deren Belastung der Streit geht. Einer der Miteigentümer beantragte, zugleich als Vertreter der übrigen, am 10. Februar 1925 die Eintragung der Grundschuld von 75000 RM. und wies dabei das Grundbuchamt an, den Brief der UG. auszuhändigen. Auf Grund dieser beim Grundbuchamt am 12. Februar eingegangenen Urkunde ist am 18. Februar 1925 die Eintragung erfolgt und demnächst der Brief der UG. übersandt worden. Die UG. hatte schon zu notariellem Protokoll vom 12. Februar 1925 erklärt, es seien für sie Grundschulden bewilligt, darunter diejenige von 75000 RM.; sie trete hiermit sämtliche Rechte, die sie aus der Bewilligung der Grundschulden erworben habe und erwerben werde, unwiderruflich an die Klägerin ab und verpflichte sich weiter unwiderruflich, die Grundschuldbriefe nach der Ausstellung mit einem Übertragungsvermerk zu Gunsten der Klägerin zu versehen und dieser auszuhändigen. Diese Urkunde ist nach der Feststellung des Berufungsgerichts spätestens am 17. Februar von der Klägerin widerspruchslos angenommen, aber dem Grundbuchamt unstreitig nicht mitgeteilt worden. Als die Grundschuldbriefe bei der UG. eingingen, wurden sie von ihr am 31. März 1925 mit dem Vermerk versehen, sie übertrage sie hiermit zu Gunsten der Klägerin gemäß der Urkunde vom 12. Februar 1925, und dann der Klägerin übersandt. Im Dezember 1925 kündigte diese die Grundschuld von 75000 RM.

1. Das Berufungsgericht folgt den Beklagten darin, daß die Verfügung über die Grundstücke bei der Minderjährigkeit eines Miteigentümers nach § 1821 BGB. der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts bedurft, eine wirksame Bestellung der Grundschuld also, da die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung nicht eingeholt, auch nicht nachträglich erteilt worden war, nicht stattgefunden habe. Es hält den Erwerb der Klägerin aber kraft des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs für rechtswirksam. Daß die Klägerin die Ungültigkeit der Grundschuldbestellung nicht gekannt hat, ist unstreitig. Die Be-

Klagen haben indessen vorgebracht: die Klägerin habe kein Recht, sich auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs zu berufen, weil die Grundschuld ihr bereits vor der Eintragung, nämlich durch die mit ihrer Einwilligung abgegebene, ihr auch noch vor der Eintragung übergebene Erklärung vom 12. Februar 1925 übertragen worden sei. Dem ist das Berufungsgericht deshalb nicht beigetreten, weil es annimmt, die Übergabe des Briefes sei nicht vor der Eintragung der Grundschuld durch eine dem § 1117 Abs. 2 BGB. entsprechende Vereinbarung ersetzt werden. Die Rechtsgrundsätze, von denen es hierbei ausgeht, sind diejenigen der Entscheidungen in RGZ. Bd. 74 S. 416 und Bd. 92 S. 254. In diesen Fällen hatte der Gläubiger, für den eine Hypothek bewilligt worden war, sie teilweise einem anderen abgetreten und mit ihm vereinbart, der Erwerber solle den zu bildenden Teilbrief vom Grundbuchamt erhalten. Den Vereinbarungen folgte die Eintragung der Hypothek für den Veräußerer und die Umschreibung der Teilpost auf den Erwerber. Als nun später streitig wurde, ob die Teilpost kraft des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs erworben sei, verneinte der erkennende Senat die Frage, weil das Grundbuch zur Zeit der — aus der Abtretung und der Vereinbarung gemäß § 1117 Abs. 2 BGB. bestehenden — Erwerbshandlung (RGZ. Bd. 92 S. 255) die Hypothek des Veräußerers noch nicht auswies, der Erwerber damals also, wie ermogert wurde, nicht im Vertrauen auf das Grundbuch erworben haben könne, der Grundbuchstand zur Zeit der ohne Beteiligung des Erwerbers sich vollziehenden Eintragung der Hypothek aber nicht maßgeblich sei. Diesen mehrfach bekämpften, in RGZ. Bd. 86 S. 356 angezweifelt und in RGZ. Bd. 89 S. 152 nicht befolgten Rechtsstandpunkt hat aber der erkennende Senat im Anschluß an Stredker im Recht 1921 Sp. 180 mit der Entscheidung RGZ. Bd. 116 S. 351 verlassen. Dort hatte die Partei, die für ihren Eigentumserwerb den öffentlichen Glauben des Grundbuchs in Anspruch nahm, ein Grundstück gekauft, die Auflassung erhalten und ihre Eintragung beantragt, bevor der Veräußerer als Eigentümer eingetragen worden war; diese Eintragung und die des Erwerbers folgten. Der Senat erwog: stehe die vom Rechtsgeschäft der Parteien betroffene Rechtsänderung überhaupt noch nicht im Grundbuch, werde sie jedoch bis zur Eintragung des Erwerbers eingetragen und werde gerade dadurch das Grundbuch unrichtig, so trete weder die in § 892 Abs. 2 BGB.

verordnete noch sonst irgendwelche Rückbeziehung ein, auch nicht eine solche auf den Zeitpunkt der Vornahme des den Erwerb vermittelnden Rechtsgeschäfts; vielmehr müsse auf den in RGZ. Bd. 89 S. 160 — entgegen Bd. 74 S. 416 und Bd. 92 S. 254 — aus § 892 Abs. 1 entnommenen Grundsatz zurückgegriffen werden, wonach es regelmäßig darauf ankomme, ob der Erwerber im Zeitpunkt der Vollendung seines Rechtserwerbs das Grundbuch für sich habe, ohne im schlechten Glauben zu sein; bei Feststellung der Gutgläubigkeit seien die den Erwerb begründenden Vorgänge erheblich, dagegen ohne jede Bedeutung für die Bestimmung des maßgebenden Zeitpunkts. Diese Grundsätze hat der Senat in RGZ. Bd. 123 S. 21 und Bd. 128 S. 278 festgehalten und auch nicht mit dem Urteil vom 4. Juni 1930 (WamMpr. Nr. 163) wieder aufgegeben. In dessen Begründung findet sich zwar eine Wiederholung des Satzes, der öffentliche Glaube stehe nicht dem zur Seite, der nicht im Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs erworben haben könne, weil dessen Inhalt zur Zeit des den Erwerb vermittelnden Geschäfts nicht für dessen Bestand gesprochen habe. Doch handelte es sich dort um einen Fall, wo der Verkäufer — Verpfänder einer Hypothek — überhaupt nicht, auch nicht nachträglich, im Grundbuch eingetragen worden war, und es sollte nur zum Ausdruck gebracht werden, daß sein Recht aus dem Grundbuch hervorgehen müsse, um die Anwendung des § 892 BGB. zu rechtfertigen. Demgemäß nahm das Urteil trotz jener zu weit gehenden Wendung auch nur auf RGZ. Bd. 116 S. 351 und nicht auf RGZ. Bd. 74 S. 416 und Bd. 92 S. 254 Bezug.

Die rechtliche Beurteilung in diesen beiden älteren Entscheidungen kann jedenfalls nicht aufrechterhalten werden. Die Berücksichtigung des Grundbuchstandes bei der Vornahme des den Erwerb vermittelnden Rechtsgeschäfts ist dem Gesetz fremd. § 892 BGB. stellt auf den Inhalt des Grundbuchs zur Zeit des Rechtserwerbs ab, für den der öffentliche Glaube beansprucht wird, und damit auf den Grundbuchinhalt bei der Vollendung des Rechtserwerbs, gleichviel ob sie durch die Vornahme eines Rechtsgeschäfts oder, wie regelmäßig, durch eine Eintragung oder einen anderen Rechtsakt eintritt. Auch der Grundgedanke des Vertrauensschutzes entfällt nicht, wenn beim Erwerb eines künftigen Rechts das ihn vermittelnde Rechtsgeschäft zu einer Zeit vorgenommen wird, wo das Grundbuch noch

nicht das Recht ausweist, das erworben werden soll. Freilich zeigt sich der Erwerber in einem solchen Fall zu den von seiner Seite nötigen Erwerbshandlungen bereit, obschon das Grundbuch nicht das Recht des Veräußerers ergibt. Aber dieses Recht wirklich erwerben kann und will er nur, wenn inzwischen, d. h. vor seinem Erwerb, der Veräußerer als Inhaber des Rechts im Grundbuch eingetragen wird. Bei diesem — notwendig vorausgesetzten — Grundbuchstand fehlt es an einem Rechtsgrund, um dem Erwerber des künftigen Rechts den Schutz des § 892 Abs. 1 BGB. zu versagen. Das Oberlandesgericht Düsseldorf (JW. 1930 S. 2456 Nr. 17) will freilich einen anderen Unterschied machen, wobei die älteren Entscheidungen des Senats wenigstens im Ergebnis neben RGZ. Bd. 116 S. 351 bestehen könnten. Es legt nämlich darauf Wert, daß es sich im letzten Fall um einen Erwerb von Eigentum handelte, für den der öffentliche Glaube des Grundbuchs beansprucht wurde, daß der Erwerber also zum Zwecke des Erwerbs selbst im Grundbuch eingetragen werden mußte. Unter solchen Umständen — so führt das Oberlandesgericht aus — finde der Erwerber den Veräußerer allerdings als grundbuchmäßig Berechtigten vor, ebenso wie bei der Übertragung einer Buchhypothek; die Abtretung der Briefhypothek könne sich dagegen allein durch die Erteilung der Abtretungsurkunde und eine die Briefübergabe ersetzende Vereinbarung vollziehen, und weil diese Voraussetzungen des Rechtsübergangs schon vorlägen, so bringe die Eintragung des Veräußerers das Recht unmittelbar als solches des Erwerbers zur Entstehung, also sei schon zeitlich für einen guten Glauben kein Raum. Dieser Beurteilung, die den Widerspruch von Arnheim (Anm. in JW. a. a. O.) und von Pland-Strecker 5. Aufl. (Anm. II 1b zu § 892 BGB. S. 269) gefunden hat, ist aber nicht beizutreten. Mit der Eintragung des Veräußerers als desjenigen, mit dem das Recht nach der Einigung und dem Antrag, wenn überhaupt, allein entstehen kann, entsteht es für ihn. Erst an den Erwerb des Veräußerers knüpft derjenige des Erwerbers an, der eben nicht unmittelbar vom Eigentümer erwirbt. Richtig ist allerdings, daß dieser zweite Erwerb dem ersten ohne Zwischenzeit folgt. Die Anwendung des § 892 BGB. setzt eine solche aber auch nicht notwendig voraus. Wenn etwa — ein alltäglicher Fall — gleichzeitig mit der Eintragung des neuen Grundeigentümers die Hypotheken gelöscht werden, die er nicht übernommen hat, so hat der neue Eigentümer auch für das Nicht-

bestehen der Hypotheken den öffentlichen Glauben des Grundbuchs für sich. Für seine Kenntnis ist dann der Zeitpunkt seiner Eintragung entscheidend (vgl. RGZ. Bd. 123 S. 22). Ein immerer Grund für die verschiedene Behandlung des Erwerbers einer künftigen Buch- und einer solchen Briefhypothek, wie ihn das Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf macht, fehlt ganz; der Grundgedanke der älteren Entscheidungen des erkennenden Senats, der nur das Vertrauen des Erwerbers im Zeitpunkt des den Erwerb vermittelnden Rechtsgeschäfts für geschützt hielt, wird auch vom Oberlandesgericht Düsseldorf nicht aufrechterhalten.

Hiernach ist der Streit der Parteien darüber, ob die Rechtsgeschäfte, die den Erwerb der Klägerin vermittelt haben, nämlich die Abtretungserklärung und eine die Briefübergabe ersetzende Vereinbarung gemäß § 1117 BGB., schon vor der Eintragung der Grundschuld stattgefunden haben, rechtsunerheblich. Das Berufungsgericht hat die Frage für die Abtretungserklärung bejaht, hingegen für die Vereinbarung über die Briefübergabe verneint. Die Ausführungen der Revision suchen eine andere Beurteilung des zweiten Punktes zu begründen. Hierauf ist aber nicht einzugehen, weil § 892 BGB. auch dann zu Gunsten der Klägerin Anwendung finden muß, wenn diese, worauf die Verteidigung der Beklagten hinausläuft, schon am 12. Februar 1925 mit der AG. über die Aushändigung des Briefes einig geworden ist; denn diese Einigung bedeutete erst den Anfang der Übertragung, der Erwerb selbst konnte und sollte sich erst mit der für die AG. bewirkten Eintragung der Grundschuld vollziehen.

2. Im übrigen gibt das angefochtene Urteil nur deshalb zu Bedenken Anlaß, weil es nicht dem bereits durch § 6 Nr. 3 der Verordnung über die Devisenbewirtschaftung vom 1. August 1931 (RGBl. I S. 421; dazu §§ 7 flg. der Durchführungsverordnung vom 10. November 1931, das. S. 673) eingeführten Genehmigungszwang Rechnung trägt. Die erwähnten Vorschriften sind inzwischen durch § 13 Abs. 2, § 14 der Neufassung vom 23. Mai 1932 (RGBl. I S. 231) nebst Nr. 32, 69 und 70 des II. Abschnitts der Richtlinien vom 23. Juni 1932 (RGBl. I S. 317) ersetzt worden, die das Erfordernis der Genehmigung auch für die Einziehung von Grundschulden und weiter klarstellen, daß die Genehmigung schon bei der Verurteilung zur Leistung vorliegen muß (vgl. auch RGUrt. vom 22. September 1932 VI 159/32, abgedr. JW. 1933 S. 152 Nr. 1). Dieser Punkt ist aber damit geordnet,

daß die Klägerin jetzt eine Genehmigung der Devisenbewirtschaftungsstelle erhalten hat und die Verurteilung nur demgemäß beantragt.

Außerdem kommt die nach Einlegung der Revision erlassene Notverordnung über die Fälligkeit von Hypotheken und Grundschulden vom 11. November 1932 nebst der Durchführungs- und Ergänzungsverordnung vom 16. Dezember 1932 (RGBl. I S. 551) in Betracht. § 1 der ersten Verordnung gibt die Regel, daß die Rückzahlung der Grundschuld an einem inländischen Grundstück nicht vor dem 1. April 1934 verlangt werden kann. Um eine prozessrechtliche Vorschrift, die etwa die Klage als solche ausschliesse, handelt es sich dabei nicht, sondern, wie die Überschrift der Verordnung und ihr sonstiger Inhalt ergeben, um eine Bestimmung über die Fälligkeit der darin geordneten Rechte. Die Fassung: „kann nicht verlangt werden“ soll nur außer Zweifel setzen, daß es dem zahlungswilligen Schuldner freisteht, den Gläubiger vorher zu befriedigen (vgl. Bernard in JW. 1932 S. 3548). Aber auch neue sachlich-rechtliche Normen sind noch in der Revisionsinstanz anzuwenden, wenn das durch ihren Zweck und Inhalt geboten ist (RGZ. Bd. 101 S. 148, Bd. 107 S. 373, Bd. 111 S. 321, Bd. 133 S. 185). § 1 Abs. 4 der Verordnung vom 11. November 1932 sagt nun, daß gerichtliche Entscheidungen der Anwendung nicht entgegenstünden. Die damit angeordnete Rückwirkung nötigt dazu, die neuen Grundsätze auch im Revisionsurteil zu berücksichtigen. Die Ausnahmen, welche die Verordnung selbst von der Regel macht, treffen hier nicht zu. § 14b, auf den sich die Klägerin zunächst beruft, setzt voraus, daß der Nehmer des Personalkredits selbst die Grundschuld bestellt hat, während es sich im gegebenen Fall um rechtlich, auch wirtschaftlich verschiedene Personen gehandelt hat. Die Ausnahme des § 14c, den die Klägerin ferner anwenden möchte, gilt für die Grundschulden zur Sicherung solcher Darlehnsforderungen, die nur aus Gefälligkeit oder sonst unter Umständen gegeben worden sind, aus denen zu entnehmen ist, daß eine langfristige Kreditgewährung nicht beabsichtigt war. Ob nun die einjährige Bindung der Klägerin für sich allein ausreichen würde, um den Tatbestand des § 14c zu verneinen, mag dahinstehen. Zur Feststellung der von den Parteien des Kreditvertrags verfolgten Absichten hinsichtlich der Dauer der Kreditgewährung darf auch der sonstige Inhalt der Abreden, insbesondere die Bestimmung herangezogen werden, wonach sich der Vertrag jeweils um ein halbes Jahr

verlängern sollte, wenn er nicht gekündigt wurde. Danach kann den Umständen nicht entnommen werden, daß keine langfristige Kreditgewährung beabsichtigt war; sie sprechen vielmehr für das Gegenteil. Ohne Bedeutung dafür ist die von der Klägerin geltend gemachte Tatsache, daß sie sich gemäß ihren allgemeinen Bankbedingungen vorbehalten hatte, bei Nichterfüllung der Vereinbarungen vorzeitig zu kündigen, und erst recht, daß die Beklagten ihre durch die Kündigung der Grundschuld entstandene Pflicht zur Zahlung von Verzugszinsen nicht erfüllt haben.

Endlich kann der Klägerin nicht zugegeben werden, daß sie die Grundschuld durch die Erklärung vom 10. Februar 1933 gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 der Verordnung vom 11. November 1932 den Beklagten wirksam gekündigt habe. Dort ist bestimmt, daß der Gläubiger, auch wenn das nicht vereinbart ist, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen kann, wenn der Schuldner länger als einen Monat mit einer Zinszahlung im Verzug ist. Die Klägerin hält den gesetzlichen Tatbestand für erfüllt dadurch, daß die Beklagten von der unverzinslich bestellten Grundschuld nicht die Verzugszinsen entrichtet haben, die sie allerdings nach den §§ 1192, 1146 BGB. für die Zeit von der Fälligkeit der Grundschuld bis zu deren Hinausschiebung durch die erwähnte Verordnung schuldig geworden waren. Auf den Fall der Fortdauer eines bloßen Rückstands von Verzugszinsen kann aber die Vorschrift nicht bezogen werden, da sie sonst in vielen Fällen eine mit den Absichten des Notrechts nicht zu vereinbarende Härte bedeuten würde (vgl. auch Art. 4 der Verordnung vom 16. Dezember 1932 über Verzugszuschläge). Gemeint ist der gewöhnliche Fall des Verzugs mit „einer“ Zinszahlung im Sinne der Zahlung eines der regelmäßig zahlbaren Zinssteilbeträge.

Aus dem Aufschub der Fälligkeit folgt gemäß den Art. 5, 9 der Verordnung vom 16. Dezember 1932 die Verpflichtung zur Zahlung von 5% Zinsen seit dem 12. November 1932. Diese Maßgabe, womit die Vergünstigung für die Schuldner eingetreten ist, kann, wenigstens ohne besonderen Rechtsgrund, nicht davon getrennt werden. Der Antrag der Klägerin, die Revision mit dieser Maßgabe zurückzuweisen, hat daher nicht den rechtlichen Charakter einer Anschlußrevision, deren Frist nicht gewahrt gewesen wäre. Im übrigen folgt die Zulässigkeit des Antrags auf Beurteilung zur künftigen Leistung aus § 257 ZPO.