

33. Greift die Vorschrift des § 14 der Aufwertungs-Novelle v. 9. Juli 1927 (RGBl. I S. 171) durch gegenüber dem Rechtsnachfolger des ablösenden Ersterwerbers wenn beide personengleich sind, und wenn beide das ehemals belastete Grundstück vor dem Inkrafttreten der Novelle erworben hatten?

V. Zivilsenat. Ur. v. 17. Januar 1934 i. S. B. u. Gen. (Bekl.)  
w. Reichsbahn-Arbeiterpensionskasse I (Gl.). V 67/328/33.

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

Am 11. April 1923 sind Vorkriegshypotheken der Klägerin im Gesamtbetrag von 715000 M. im Grundbuche gelöscht worden auf Grund einer vom 20. März 1923 datierten Lösungsquittung der Klägerin und eines Lösungsantrags des Erstbeklagten vom 29. März 1923. Dieser Beklagte hatte durch notariellen Vertrag vom 2. März 1923 das belastete Grundstück von der Voreigentümerin gekauft und zwar nach Auflassung vom 23. März 1923 am 28. März 1923 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden. Gemäß notariellem Vertrag vom 6. Januar 1925 veräußerte er das Grundstück weiter an die unter Nr. 4 genannte Beklagte, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, von deren 30 Geschäftsanteilen unstreitig 29 ihm selbst zustanden, während er den ihm bis dahin ebenfalls gehörenden, letzten Anteil am Tage vorher durch notariellen Vertrag, dessen Wirksamkeit streitig ist, auf seinen minderjährigen Sohn übertragen hatte. Am 16. Februar 1925 geschah die Umschreibung im Grundbuch auf den Namen der Gesellschaft mbH.

Der (hier allein in Betracht kommenden) Berufung der Beklagten unter Nr. 4 — Beklagte — gegen die vom Landgericht getroffene Feststellung ihrer dinglichen Aufwertungspflicht hat das Kammergericht den Erfolg verweigert. Es hält das Feststellungsinteresse der Klägerin für gegeben und ihre Anmeldung zur Aufwertung für wirksam. Dann wird

ermogen: Prüfe man zunächst die Frage, ob sich etwa die Beklagte schon aus der Person ihres Rechtsvorgängers, des Erstbeklagten, auf lastenfreien Erwerb des Grundstücks kraft öffentlichen Glaubens des Grundbuchs berufen könne, so sei dies zu verneinen. Die Vorschrift des § 20 Abs. 1 (Halbs. 2) AufwG. stehe dem Erwerbe des Erstbeklagten nicht zur Seite; denn die Hypotheken der Klägerin seien im Grundbuch erst gelöscht worden, nachdem das Grundstück bereits auf ihn umgeschrieben worden war. Die Erweiterung des Schutzes des öffentlichen Glaubens nach § 20 Abs. 2 AufwG. könnte seinem Erwerb allerdings zustatten kommen, wenn, was streitig sei, die Lösungsquittung der Klägerin vom 20. März 1923 bereits (im Sinne des § 20 Abs. 2) erteilt gewesen sei, bevor der Erstbeklagte am 23. März 1923 seine Eintragung als Eigentümer beantragte. Es könne das aber dahingestellt bleiben, denn in jedem Fall entscheide gegen eine Berufung des Erstbeklagten auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs die Vorschrift des § 14 AufwNov., weil die Ablösung der Hypotheken der Klägerin für seine Rechnung erfolgt sei. Dies ergebe sich zunächst daraus, daß er die Hypotheken der Klägerin nach seinem Kaufvertrag vom 2. März 1923 in Anrechnung auf den Kaufpreis als persönlicher Schuldner übernommen habe. Selbst wenn aber die Frage der Schuldübernahme offen bleibe, so seien die Voraussetzungen des § 14 AufwNov. doch dadurch erfüllt, daß die Ablösung der Hypotheken durch die Voreigentümerin auf Verlangen des Erstbeklagten, unter dessen Beteiligung und entsprechender Erhöhung des Kaufpreises geschehen sei, der Erstbeklagte auch die Ablösung der Hypotheken veranlaßt und deren Kosten getragen habe. Was aber sodann die Beklagte selbst anlange, so könne sich diese zunächst auf etwaigen eigenen gutgläubigen Erwerb des unbelasteten Grundstücks deshalb nicht berufen, weil sie mit ihrem Verkäufer, dem Erstbeklagten, auch wenn die Übertragung eines Geschäftsanteils auf den minderjährigen Sohn wirksam sein sollte, dergestalt personengleich gewesen sei, daß ihr Kauf kein den Schutz des § 892 BGB. genießendes Verkehrsgeschäft dargestellt habe. Aus demselben Grunde der Personerebereinstimmung und des Mangels eines echten Verkehrsgeschäfts greife aber auch zu ihren Gunsten die Rechtsprechung nicht Platz, welche dem § 14 AufwNov. die Anwendung gegenüber einem Rechtsnachfolger des ablösenden Grundstückserwerbers dann versagt habe, wenn die Rechtsnachfolge (der

Zweiterwerb) vor dem Inkrafttreten der Aufwertungs-Novelle eingetreten war. Unbegründet sei endlich die Einrede der Verwirkung des Aufwertungsanspruchs.

Auch die Revision der Beklagten wurde zurückgewiesen aus folgenden

#### Gründen:

Gegen die zutreffend begründete Anerkennung des Feststellungsinteresses der Klägerin hat die Revision keine Bedenken erhoben. Auch insoweit als das Berufungsgericht der rechtzeitigen Anmeldung der Aufwertungsansprüche der Klägerin fortdauernde Wirkung zuerkannt und die Wiederaufnahme des Verfahrens gegen die Beklagte im Jahre 1930 für zulässig erklärt hat, ist nur der Gesichtspunkt der Verwirkung ausdrücklich von neuem geltend gemacht worden. Dem Berufungsrichter ist jedoch auch hierin beizutreten. Inwieweit im vorliegenden Falle besondere, außerhalb des Gebietes der sogenannten gebundenen Aufwertung liegende Gründe zu Gunsten der Annahme einer Verwirkung des Klagenanspruchs sprechen könnten, ist nicht ersichtlich. Im Gegenteil stand, wie schon der Berufungsrichter zutreffend hervorgehoben hat, bei den engen Beziehungen zwischen den Beklagten zu 1) und zu 4) einer Annahme, daß mit dinglicher Verfolgung der Aufwertung nicht mehr gerechnet zu werden brauche, auch der Umstand entgegen, daß die Klägerin den Erstbeklagten schon seit 1927 als persönlichen Aufwertungsschuldner verklagt hatte.

Alle grundsätzlichen Einwendungen gegen eine dingliche Aufwertungspflicht der Beklagten hat die Revision im vollen Umfange aufrechterhalten, dabei aber die Ausführungen des Berufungsgerichts zu § 20 AufwG. lediglich zur Nachprüfung gestellt. Der Berufungsrichter hat anerkannt, daß, falls nicht die Vorschrift des § 14 AufwNov. gegen die Beklagte entschiede, für diese die Möglichkeit, sich auf gutgläubigen lastenfreien Erwerb des Grundstücks schon aus der Person ihres Rechtsvorgängers nach § 20 Abs. 2 AufwG. zu berufen, dann bestände, wenn dem Erstbeklagten die Lösungsquittung der Klägerin vom 20. März 1923 schon erteilt gewesen wäre, bevor er am 23. März 1923 die Umschreibung des Grundstücks beantragte. Die streitige Frage des Zeitpunkts der Erteilung dieser Lösungsurkunde wurde aber offengelassen, weil die Vorschrift des § 14 AufwNov. zu Gunsten der Klägerin durchschlägt.

sowohl gegenüber dem Rechtsvorgänger der Beklagten, wie gegenüber dieser selbst. In der Tat bedurfte es der Prüfung und Entscheidung jener an sich mit Recht für erheblich erklärten Frage nicht. Denn auch die Auslegung und Anwendung der Vorschrift des § 14 AufwNov. durch den Berufungsrichter erweist sich als nach allen Richtungen rechtlich bedenkenfrei . . .

(Es wird zunächst die Annahme persönlicher Schuldübernahme durch den Erstbeklagten gebilligt und alsdann fortgesetzt):

Entscheidend kommt es jedoch auf die Frage der Schuldübernahme deshalb nicht an, weil das Berufungsgericht auch abgesehen von einer solchen den Tatbestand des § 14 AufwNov. feststellt. Hiergegen rügt die Revision zunächst, daß rechtsirrig Gewicht darauf gelegt sei, daß der Erstbeklagte die Hypothekenzahlung veranlaßt und die Löschungskosten bezahlt habe. Sie meint, es fehle die notwendige Feststellung, daß der Erstbeklagte die Löschungskosten vertragsmäßig übernommen gehabt habe. In zwei früheren Entscheidungen des erkennenden Senats (Urt. v. 16. 2. 1929 V 233/28 in AufwNovspr. 1929 S. 268 und JW. 1929 S. 1963 Nr. 12; Urt. v. 8. 7. 1931 V 59/31) war allerdings auf die vertragsmäßige Übernahme der Löschungskosten Wert gelegt. Aber dadurch ist nicht ausgeschlossen, daß auch in der bloß tatsächlichen Übernahme ein Beweiszeichen für die Beteiligung des Erwerbers an der Ablösung der Hypotheken gefunden werden kann. Im übrigen hat aber auch das Berufungsgericht die Zahlung der Löschungskosten nur als einen der Tatumstände verwertet, die für die Anwendung des § 14 sprechen. Daneben kamen in Betracht: das auf Beseitigung der Hypotheken gerichtete Verlangen des Erstbeklagten; der zeitliche Zusammenhang; die Bereitstellung der Ablösungsmittel durch ihn — vor der Durchführung — mit Zahlung der 40 Millionen Mark und die vom Berufungsgericht festgestellte Erhöhung des Kaufpreises im Hinblick auf die Ablösung der Hypotheken. Die Übernahme der Löschungskosten war hiernach für die Feststellung der Voraussetzungen des § 14 entbehrlich. In Ansehung der entsprechenden Erhöhung des Kaufpreises (RGZ. Bd. 123 S. 52) macht die Revision dem Berufungsurteil allerdings zum Vorwurf, daß es den Unterschied zwischen einer Erhöhung des bar zu zahlenden Teiles und des Gesamtkaufpreises nicht berücksichtigt habe; sie sucht auszuführen, daß eine rein rechnungsmäßige Einwirkung der Hypothekenübernahme nicht genügen könne. Aber das Berufungsgericht hat auch keineswegs nur

eine solche im Auge, wenn es feststellt, daß ohne die Ablösung der Hypotheken der Grundstückskaufpreis entsprechend geringer gewesen sein würde. Daß die Erhöhung des Kaufpreises über den Ablösungsbetrag hinausgehen müsse, würde von der Revision zu Unrecht gefordert werden. Ebenso ist die Rüge unzutreffend, daß der Berufsrichter notwendige Feststellungen über den Umfang der sonstigen Mittel der ablösenden Verkäuferin unterlassen habe. Aus dem Zusammenhang der Ablösung mit dem Verkauf an den Erstbeklagten und dessen Kaufpreiszahlungen konnte ohne Rechtsirrtum die objektive und subjektive Mitwirkung des Käufers gefolgert werden, wobei es ausschlaggebend weder darauf ankam, ob und von wem die Hypotheken bereits gekündigt waren, noch ob ihre Ablösung dem Verkäuferer auch sonst möglich gewesen wäre.

Was aber sodann die Beklagte selbst als Zweiterwerberin des Grundstücks anlangt, so enthielt es keinen Rechtsverstoß, wenn das Berufsgericht unter wirtschaftlichem Gesichtspunkt Personengleichheit zwischen ihr und ihrem Rechtsvorgänger, dem Erstbeklagten, feststellte und dieser für die Anwendung des § 14 AufwNov. rechtliche Erheblichkeit heimaß. Das würde auch für den Fall zu gelten haben, daß von wirksamer vorgängiger Übertragung eines der dreißig Geschäftsanteile der Beklagten auf den minderjährigen Sohn des Erstbeklagten auszugehen wäre. Das Berufsgericht unterstellt nachträgliche Genehmigung der Übertragung durch Pfleger und Vormundschaftsgericht und nimmt desfalls zutreffend Rückwirkung der Genehmigung an auf den Zeitpunkt der Übertragung, d. i. den 5. Januar 1925, den Tag vor dem Weiterverkauf des Grundstücks an die Beklagte. Aber schon dadurch, daß hier nur ein Dreißigstel Beteiligung, und zwar auf den minderjährigen Sohn, ferner zu dem ausgesprochenen Zweck der Steuerersparnis und am Tage vor dem Grundstücksverkauf übertragen war, wurde die Auffassung gerechtfertigt, daß alle Umstände, wennschon nicht gegen die Ernstlichkeit des Geschäfts, so doch gegen jegliche Änderung in der wirtschaftlichen Beherrschung des Grundstücks sprachen. Die Übertragung eines von dreißig Geschäftsanteilen auf den minderjährigen Sohn des Erstbeklagten, dessen gesetzliche Vertretung dem Vater zustand, schloß es jedenfalls für den Bereich des § 14 AufwNov. nicht aus, die Beklagte als mit dem Erstbeklagten personengleich zu behandeln.

Daraus ergab sich dann zunächst, daß die Anwendung des § 892 BGB. zu Gunsten der Beklagten ausschied, indem, wie das Berufungsgericht im Einklang mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats angenommen hat, dieser Beklagten eigene Gutgläubigkeit in der Person ihres Geschäftsführers mangels Vorliegens eines echten Verkehrsgeschäfts nicht zustatten kam.

Als Zweiterwerberin würde nun freilich die Beklagte an sich gegen die Anwendung des § 14 AufwNov. nach der einschränkenden Auslegung, welche die Rechtsprechung des erkennenden Senats (RGZ. Bd. 120 S. 352, Bd. 123 S. 87) dieser Vorschrift gegeben hat, auch ohne eigene Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs geschützt gewesen sein, soweit zur Zeit ihres Erwerbs der Erstbeklagte, ihr Rechtsvorgänger, mangels damaliger Geltung der erst später geschaffenen Vorschrift des § 14 noch durch seinen guten Glauben (gemäß § 20 Abs. 2 AufwG.) gedeckt sein konnte. Es erhob sich deshalb hier die, soweit bekannt, noch nicht entschiedene Frage, ob auch insoweit die Personengleichheit zu Lasten der Beklagten eingreift. Das ist aber mit dem Berufungsgericht zu bejahen. Auf den Schutz, den die Rechtsprechung des Senats dem Rechtsnachfolger des ablösenden Ersterwerbers durch Einschränkung der Rückwirkung des § 14 AufwNov. gewährt hat, kann mit Fug nur ein solcher Zweiterwerber Anspruch erheben, der auf Grund eines echten Verkehrsgeschäfts erworben hat, nicht aber ein Rechtsnachfolger, der zwar rechtlich eine andere Person darstellt, sich wirtschaftlich aber mit seinem Vorgänger völlig oder nahezu völlig deckt und sich deshalb über die aus dieser Gleichheit gezogenen Folgerungen in Ansehung der Wirkungen der Hypothekenablösung nicht beschweren darf. Denn im Falle solcher Personengleichheit treffen die gesetzgeberischen Gründe, die zur Anerkennung der Aufwertungsverpflichtung des ablösenden Ersterwerbers gemäß § 14 AufwNov. geführt haben, auch noch gegenüber dem Rechtsnachfolger im gleichen Maße zu. Daraus folgt das Durchgreifen der Vorschrift des § 14 auch gegenüber der Beklagten.