

58. Kann eine Grundschuld, welche von einem zwar im Grundbuche, aber nicht im Grundschuldbriefe als Miterbe bezeichneten, bei der demnächstigen Erbteilung nicht in den Besitz des Grundstückes gelangten Miteigentümer errichtet worden ist, gegenüber dem dritten gutgläubigen Inhaber des Grundschuldbriefes von dem Grundstückseigentümer angefochten werden?

Eigentumserwerbsgesetz vom 5. Mai 1872 §§. 11. 21. 38 Abs. 1.

V. Civilsenat. Urtr. v. 23. Oktober 1886 i. S. Gl. (R.) w. G. (Bekl.)
Rep. V. 133/86.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht dajelbst.

Zufolge notarieller Erbauseinanderetzung vom 29. Juni 1885 ist die Klägerin Alleineigentümerin zweier in der Teltowerstraße zu Berlin belegenen Grundstücke geworden und ist als solche im Grundbuche eingetragen. Vorher standen als Eigentümer dieser Grundstücke die Klägerin, deren Mutter und zwei Geschwister im Grundbuche eingetragen, und zwar „auf Grund des am 4. November 1876 publizierten Testaments des Asphaltfabrikanten F. B. und der Erbbescheinigung vom 1. Februar 1879“. Bei der vorgedachten Teilung der Erbmasse unter den Miterben wurden der Klägerin die Grundstücke überwiesen, während die übrigen Erben in Gelde abgeteilt wurden. Am 3. April 1884 hatte einer der damals als Miteigentümer eingetragenen Miterben, Johannes B., eine Grundschuld von 12000 M „auf die Grundstücksanteile des Gläubigers“ eintragen lassen; die darüber ausgestellten vereinigten Grundschuldbriefe sind von ihm weiter begeben worden und befinden sich jetzt in Händen der Beklagten. In den Grundschuldbriefen

sind als Eigentümer der belasteten Grundstücke die Namen der vier Miterben aufgeführt, jedoch ohne eine Andeutung ihrer Eigenschaft als Miterben.

Klägerin verlangt die Löschung dieser Grundschuld und hat Klage auf Erteilung der Lösungsbewilligung, Herausgabe der Grundschuldbriefe und Zahlung der Kosten der Löschung und Lösungsbewilligung gegen die Inhaberin der Grundschuldbriefe erhoben. Sie stützt die Klage darauf, daß nach den maßgebenden Grundsätzen im Gebiete des preussischen Allgemeinen Landrechtes die Eintragung einer Grundschuld oder Hypothek auf den Anteil eines Miterben unzulässig, bezw. nur unter der — vorliegenden Falles ausgefallenen — Bedingung möglich sei, daß dieser Miterbe bei der Erbteilung das Eigentum an dem belasteten Grundstücke oder einem bestimmten Teile desselben erlange.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage und widerklagend die Verurteilung der Klägerin zur Zahlung der vorher bereits gekündigten Grundschuld von 12000 \mathcal{M} nebst Zinsen — nach dem in der Berufungsinstanz eventuell veränderten Antrage: bei Vermeidung der Zwangsvollstreckung in ein ideelles Viertel der belasteten Grundstücke — beantragt. Sie bestreitet die Richtigkeit der klägerischen Rechtsausführung und erhebt eventuell die Einrede, daß die Erbteilung zwischen der Klägerin und ihren Miterben wegen Simulation und Dolus ungültig sei, indem sie behauptet, daß die Erben dieselbe nur zum Scheine und mit der Abrede vorgenommen hätten, dadurch die Grundschuld zu beseitigen.

Der erste Richter hat nach dem Klagantrage erkannt und die Widerklage abgewiesen. In zweiter Instanz wurde die Klage abgewiesen und die Klägerin auf die Widerklage verurteilt, bei Vermeidung der Zwangsvollstreckung in ein ideelles Viertel der fraglichen Grundstücke der Beklagten die Grundschuld von 12000 \mathcal{M} nebst 5% Zinsen seit dem April 1885 zu zahlen, wie auch die Kosten beider Instanzen zu tragen. Die Revision ist zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„1. Was zunächst die auf Verurteilung der Beklagten zur Löschung der Grundschuld gerichtete Klage anlangt, so würde die erfolgte Abweisung derselben zweifellos richtig sein, wenn nach dem maßgebenden Rechtssystem des preussischen Allgemeinen Landrechtes den einzelnen Miterben schon während des Verharrens der Erbmasse in ungeteiltem Zustande ein Miteigentumsrecht (zu einem bestimmten ideellen Teile) an

den einzelnen Gegenständen der Erbmasse zugeschrieben werden könnte, indem solchenfalls die von dem Miterben Johannes B. vorgenommene Verpfändung seiner Grundstücksanteile auf Grund der im §. 21 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 ausdrücklich verfügten Berechtigung des eingetragenen Miteigentümers zur pfandweisen Belastung seines Anteiles für gültig erachtet werden müßte. Nach der herrschenden Ansicht bildet aber den Gegenstand des Miteigentumes der Miterben die Erbschaft als solche und steht dem einzelnen Miterben eine Quote nur an der Erbschaft, nicht an den einzelnen Erbschaftsgegenständen zu, und daraus ist der weitere Satz abgeleitet worden, daß eine vor der Erbteilung von einem Miterben vorgenommene Verpfändung seines Grundstücksanteiles zwar nicht von vornherein ungültig sei, aber in ihrer Wirksamkeit solange suspendiert bleibe, bis sich durch die Erbteilung entscheide, ob der betreffende Miterbe das verpfändete Grundstück ganz oder teilweise zum Eigentum zugeteilt erhalte — welchen Falles die Verpfändung definitiv gültig werde — bzw. ob derselbe keinen Anteil am Grundstücke erhalte — womit das Pfandrecht gegenstandslos werde. Von anderer Seite wird bestritten, daß das preussische Recht sich in dieser Beziehung von dem ein Miteigentum der Miterben an den einzelnen Nachlassgegenständen anerkennenden römischen Rechte unterscheide.

Vgl. die näheren Nachweisungen bei Turnau, Grundbuchordnung 3. Aufl. Bd. 2 S. 143 fig.; Dernburg, Preuß. Privatrecht 4. Aufl. Bd. 1 S. 838, Bd. 3 S. 692 fig. 696; Förster-Eccius, Preuß. Privatrecht Bd. 3 S. 327. 330; Entsch. des R.G.'s in Zivils. Bd. 9 S. 273.

Einer Stellungnahme zu dieser Frage bedarf es jedoch für die Entscheidung des vorliegenden Falles nicht, indem mit dem Berufungsrichter auch bei Zugrundelegung ersterer Ansicht die Anfechtung der von dem Johannes B. begründeten Grundschuld der Beklagten gegenüber auf Grund des §. 38 des Eigentumserwerbsgesetzes für ausgeschlossen zu erachten ist.

Wie nach Inhalt dieses Paragraphen Einreden gegen die Klage aus einer Grundschuld nur soweit zulässig sind, als sie dem Beklagten gegen den jedesmaligen Kläger unmittelbar zustehen oder aus dem Grundschuldbriefe sich ergeben, oder als die Thatfachen, auf welche sich dieselben gründen, dem Kläger beim Erwerbe der Grundschuld bekannt

gewesen sind, so unterliegt auch die Begründung einer Anfechtungsklage gegen eine Grundschuld denselben Beschränkungen.

Daß die Beklagte beim Erwerbe der Grundschuldbriefe gewußt habe, daß der Johannes P. im Grundbuche nur auf Grund seines Miterbrechtes als Miteigentümer eingetragen stehe, ist von der Klägerin nicht behauptet worden, und gewisse andere Behauptungen, welche darauf abzielten, der Beklagten eine Kenntnis darüber zuzuschreiben, daß der Johannes P. die Grundschuldbriefe nur widerruflich weiter begeben und den Widerruf ausgeübt habe, sind von der Klägerin trotz desälliger Erinnerung des Vorsitzenden des Berufungsgerichtes beweislos gelassen. Es kann sich also nur fragen, ob der aus der Nichtberechtigung des Miterben zur Verpfändung entnommene Anfechtungsgrund ein solcher sei, welcher der Klägerin unmittelbar gegen die Beklagte zustehe, oder ob sich derselbe aus den Grundschuldbriefen ergebe. Beides wird von der Klägerin angenommen, jedoch mit Unrecht.

Wie in den vorigen Instanzen, so hat die Klägerin auch in der Revisionsinstanz zuvörderst betont, daß der §. 38 des Eigentumserwerbsgesetzes eine rechtlich existent gewordene Grundschuld zur Voraussetzung habe, und daraus gefolgert, daß dem eingetragenen Eigentümer gegen jeden Inhaber des Grundschuldbriefes der Nachweis gestattet sein müsse, daß eine Grundschuld nicht zur Entstehung gelangt sei. Dabei wird aber übersehen, daß Klägerin die Entstehung der Grundschuld nicht bestreiten kann. Die Grundschuld entsteht durch Eintragung ins Grundbuch (§. 18 des Eigentumserwerbsgesetzes) auf Bewilligung des eingetragenen Eigentümers, und ist darum auch vorliegenden Falles zur Entstehung gelangt, indem sie bewilligt worden ist von einem als Miteigentümer ins Grundbuch eingetragenen Miterben, welchem auch von der klägerischen Ansicht aus die Befugnis zur Eintragung einer Verpfändung seines Anteiles nach Maßgabe des §. 21 des Eigentums-erwerbsgesetzes nicht abgesprochen werden kann, wie in konstanter Praxis vom vormaligen Obertribunale (vgl. die Nachweisungen bei

Turnau a. a. O. S. 148), der auch das Reichsgericht gefolgt ist, vgl. Entsch. des IV. Civils. vom 27. November 1879 in Gruchot, Beiträge Bd. 24 S. 454; des II. Hilfsf. vom 28. November 1881 in Wallmann, Zeitschr. für preuß. Recht Bd. 2 S. 496

angenommen worden ist. Ob eine derartige Verpfändung auch materielle Kraft gewinnt, hängt vom Ausfalle der Erbteilung ab; aber

wird auf diesem Wege die Verpfändung schließlich gegenstandslos, so ist doch nichtsdestoweniger die Grundschuld formell entstanden.

Die Klägerin gerät aber durch diese Begründung ihrer Klage auch in Widerspruch mit dem öffentlichen Glauben, welcher nach Wortlaut und Entstehungsgeschichte des §. 38 des Eigentumserwerbsgesetzes

vgl. Achilles, Grundbuchordnung 3. Aufl. S. 157 flg. mit Beziehung auf Grundschulden vom Grundbuche auf den Grundschuldbrief übertragen ist. Die Grundschuldbriefe der Beklagten enthalten keine Andeutung darüber, daß der in denselben als Miteigentümer aufgeführte Johannes B. nur als Miterbe im Grundbuche eingetragen stehe; kraft des öffentlichen Glaubens des Grundschuldbriefes hatte daher dieser Konstituent der Grundschuld der gutgläubigen Beklagten gegenüber nach §. 21 des Eigentumserwerbsgesetzes für berechtigt zu gelten, gleich anderen eingetragenen Miteigentümern auf seinen Anteil eine Grundschuld zu bewilligen. Soweit aber der öffentliche Glaube des Grundbuches, bezw. Grundschuldbriefes reicht, ist eine Anfechtung ausgeschlossen, und darum steht der Beklagten, welche die Grundschuldbriefe unbestritten gegen Entgelt und in redlichem Glauben an die Richtigkeit ihres Inhaltes erworben hat, die ausdrückliche Bestimmung des §. 9 Abs. 2 des Gesetzes zur Seite, welche die von einem eingetragenen Eigentümer begründeten Rechte trotz erfolgreicher Anfechtung der Eintragung für unanfechtbar erklärt, sofern sie, wie hier, von Dritten gegen Entgelt und in gutem Glauben erworben sind. Dem gegenüber kann die Klägerin sich nicht etwa darauf berufen, daß im Grundbuche der Johannes B. nur als Miterbe eingetragen stehe; denn mag auch unter Umständen darüber zu streiten sein, auf welche Weise Konflikte zwischen dem öffentlichen Glauben des Grundbuches einer — und des Grundschuldbriefes andererseits zu lösen seien,

vgl. z. B. Achilles, a. a. O. S. 238 flg.; Kolberg über die Bedeutung des öffentlichen Glaubens des Hypotheknbuches S. 153 flg. so muß doch der Glaube des Grundschuldbriefes in einem Falle wie der vorliegende überwiegen, weil die Klägerin beim Erwerbe der Grundstücke aus dem Grundbuche ersehen mußte, daß ihr Miterbe die jetzt streitige Grundschuld bestellt hatte, und sie selber durch Mitwirkung bei der Erbteilung dazu beigetragen hat, die Grundschuld materiell unwirksam zu machen.

Klägerin ist freilich weiter der Ansicht, daß die Beklagte sich auf den Glauben ihrer Grundschuldbriefe überhaupt nicht berufen könne, indem sie umgekehrt behauptet, daß der in der Klage geltend gemachte Anfechtungsgrund sich schon aus den Grundschuldbriefen selbst ergebe. Weil aus denselben hervorgehe, daß nur die Grundstücksanteile des Konstituenten der Grundschuld belastet worden seien und diese Anteile in den Grundschuldbriefen weder nach Größe, noch sonstwie näher bezeichnet würden, so habe die Beklagte sofort ersehen, daß die Grundschuldbriefe den Gegenstand der Pfandhaftung unvollständig angäben und die Grundschuld erst geltend gemacht werden könne, wenn unabhängig von den Grundschuldbriefen die Anteile des Konstituenten an den verhafteten Grundstücken festgestellt sein würden, welches letztere eben die Klägerin mit ihrer Darlegung bezwecke, daß dem Johannes B. gar kein Anteil an den Grundstücken zugefallen sei. Diese Ausführung der Klägerin steht im Einklange mit einer Entscheidung des II. Hilfssenates des Reichsgerichtes vom 12. Juli 1880 Rep. V. 118/79, abgedruckt in Gruchot, Beiträge Bd. 25 S. 745 flg., in welcher für einen dem jetzigen gleichliegenden Fall ausgesprochen worden ist, daß der dritte Inhaber des Grundschuldbriefes sich auf dessen Inhalt nicht berufen könne, wenn derselbe mehrere Personen schlechtweg als Miteigentümer aufführe, ohne erkennen zu lassen, daß der Konstituent über einen, und welchen bestimmten Anteil an dem Grundstücke zu verfügen berechtigt sei, indem solchenfalls der Grundschuldbrief sogar zweifelhaft lasse, ob eigentliches Miteigentum oder Gesamteigentum vorliege, mithin eine wesentliche Lücke enthalte, welche eine Berufung auf den Glauben des Grundschuldbriefes verhindere. Dies hat jedoch nicht für zutreffend erachtet werden können.

Von ausschlaggebender Bedeutung für die vorliegende Frage ist die Bestimmung im §. 11 des Eigentumserwerbsgesetzes, wonach Beschränkungen des Eigentumsrechtes an dem Grundstücke gegen Dritte nur dann Rechtswirkung erlangen, wenn dieselben die Beschränkungen gekannt haben, oder letztere im Grundbuche eingetragen sind. Handelt es sich um Grundschulden, so ist nach dem, was oben bereits über die Übertragung des öffentlichen Glaubens vom Grundbuche auf den Grundschuldbrief bemerkt worden ist, das Verlangen zu stellen, daß die Beschränkung aus dem Grundschuldbriefe muß ersehen werden können, um Rechtswirkung gegen gutgläubige Dritte zu erlangen. Demgemäß

schreibt auch der §. 124 der Grundbuchordnung vor, daß der Grundschuldbrief u. a. enthalten soll: den vollständigen Eintragungsvermerk der Post und die für die Prüfung der Sicherheit der Post erheblichen Nachrichten aus dem Grundbuchblatte oder Artikel. Es kann nun nicht zweifelhaft sein, daß die nach der herrschenden Ansicht dem unabhgeteilten Miterben abgehende Befugnis, für seinen Anteil eine sofort definitiv rechtswirksame Pfandhaftung zu begründen, eine Beschränkung seines Miteigentumsrechtes im Sinne des §. 11 des Eigentumserwerbgesetzes enthält, welche deshalb, um gegen Dritte rechtswirksam zu werden, aus dem Grundschuldbriefe zu entnehmen sein müßte. Der etwaige Einwand, daß nach jener Ansicht dem Miterben, solange die Erbmasse ungeteilt sei, überhaupt noch kein Miteigentumsrecht an den einzelnen Gegenständen der Erbmasse zustehet, würde nicht treffen, weil ein Grundschuldbrief, welcher mehrere Personen schlechtweg als Miteigentümer bezeichnet, vollends von diesem Standpunkte aus keinen Zweifel daran erwecken würde, daß es sich um eigentliches Miteigentum zu ideellen Teilen handele. Aber auch wenn man mit dem gewöhnlichen Sprachgebrauche die Bezeichnung von Miterben als Miteigentümer sonst zuläßt, kann nach der unzweifelhaften Vorschrift des angeführten §. 11 die Aufführung von Miteigentümern des belasteten Grundstückes in einem Grundschuldbriefe ohne Erwähnung einer weiteren Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes nicht anders verstanden werden, als dahin, daß sie Miteigentümer seien mit uneingeschränkten Befugnissen des Miteigentumes, d. h. Miteigentümer zu ideellen Teilen, folglich auch mit der Befugnis, auf ihren ideellen Anteil eine sofort rechtswirksame Grundschuld oder Hypothek zu begründen. Nach der von der Klägerin vertretenen Ansicht enthielten freilich auch dann noch die vorliegenden Grundschuldbriefe eine Lücke, weil sie die Größe des dem Konstituenten der Grundschuld zustehenden ideellen Anteiles nicht angeben, indem bestritten wird, daß der Inhaber des Grundschuldbriefes — wie der Berufungsrichter annimmt — nach der in §. 2 A.L.R. I. 17 aufgestellten Vermutung zu der Annahme berechtigt sei, daß der Konstituent eine gleiche Quote wie die übrigen Miteigentümer besitze. Wenn indes die Anwendbarkeit dieser Gesetzesstelle deshalb verneint wird, weil sich aus derselben nicht herleiten lasse, daß jeder Miteigentümer die Vermutung für sich habe, über einen bestimmten Anteil an der Sache zu verfügen, und vorliegenden

Falles (durch den Ausfall der Erbteilung) feststehe, daß der Konstituent der Grundschuld keine quotativ bestimmten Miteigentumsanteile an den Grundstücken gehabt habe, so braucht zur Widerlegung dieser Begründung nur darauf hingewiesen zu werden, daß der Beklagten gegenüber gerade umgekehrt auf Grund des §. 11 des Eigentumserwerbsgesetzes feststeht, daß die in den Grundschuldbriefen aufgeführten Miteigentümer solche zu ideellen Teilen und demnach berechtigt sind, über bestimmte Anteile zu verfügen. Übrigens kann die Anwendbarkeit jener landrechtlichen Vermutung auf sich beruhen, weil die Beklagte auf Grund des angeführten §. 11 schon aus den Grundschuldbriefen selbst die Größe des von der Grundschuld ergriffenen Anteiles entnehmen durfte. Da nämlich ihr gegenüber nur eine aus dem Grundschuldbriefe ersichtliche Beschränkung des Eigentumsrechtes Rechtswirksamkeit hatte, so folgte für sie schon aus dem Umstande, daß die Grundschuldbriefe vier Personen ohne weitere Bemerkung als Eigentümer aufführen, die Annahme, daß jeder dieser vier Miteigentümer nicht weiter beschränkt sei als jeder seiner Mitkonkurrenten, woraus sich dann von selbst ergeben mußte, daß Klägerin den Anteil des Johannes B. auf $\frac{1}{4}$ vorauszusetzen hatte.

Die entgegengesetzte Ansicht führt auch praktisch zu dem Übelstande, daß, entgegen der Absicht des Gesetzes, eine Erschwerung des Hypotheken- und Grundschuldenverkehrs eintreten müßte, wenn die ordnungsmäßige Ausfertigung der Hypotheken- und Grundschuldbriefe nach §. 124 der Grundbuchordnung gleichwohl den dritten Erwerber zu einer Nachfrage nach dem ziffermäßigen Anteile des Konstituenten des Pfandrechtes, dessen Angabe im Grundbuche oder Grundschuldbriefe nicht vorgeschrieben ist, nötigen würde, zumal die Schaffung einer zuverlässigen Erkundigungsstelle im Gesetze nicht vorgesehen ist.

Wie sich hiernach die von der Klägerin versuchte Anfechtung der streitigen Grundschuld gegenüber der Vorschrift des §. 38 des Eigentumserwerbsgesetzes als unzulässig herausstellt, so folgt aus der vorstehenden Darlegung auch, daß

2. gleichfalls mit Recht auf die Widerklage der Beklagten die Verurteilung der Klägerin zur Zahlung der Grundschuld nebst Zinsen bei Vermeidung der Zwangsvollstreckung in ein ideelles Viertel ihrer fraglichen Grundstücke ausgesprochen worden ist." . . .