

72. Muß derjenige, der eine durch Universalsuccession (Erbchaft) erworbene Grundschuld einklagt, Einreden gegen diese Klage gelten lassen, wenn die Thatfachen, auf welche sie sich gründen, nicht ihm selbst, wohl aber seinem Erblasser beim Erwerbe der Grundschuld bekannt gewesen sind?

Fig.-Erw.-Ges. § 38 Abs. 1.

V. Civilsenat. Ur. v. 30. November 1895 i. S. M.'sche Erben (Kl.)  
w. Sch.'sche Erben (Bekl.). Rep. V. 406/94.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Kläger haben aus einer auf dem Grundstücke der Beklagten (Bd. 7 Nr. 4016 der Umgebungen von Berlin) für sie in Höhe von 7500 *M* eingetragenen Grundschuld auf Zahlung des Kapitals nebst rückständigen und laufenden Zinsen geklagt. In erster Instanz wurden die Beklagten verurteilt. Das Berufungsgericht hat auf Abweisung der Klage erkannt. Die Revision ist zurückgewiesen worden aus folgenden Gründen:

„Die Beklagten haben gegen die Klage eingewendet, daß die Grundschuld nicht zu Recht bestehe, und daß die diese Einrede begründenden Thatfachen dem Erblasser der Kläger beim Erwerbe der Grundschuld bekannt gewesen seien. Die Einrede selbst beruht auf folgendem, von dem Berufungsrichter für erwiesen erachteten Sachverhalte: Die Grundschuld ist im Jahre 1872 auf Bewilligung des Schlossermeisters J., welcher gleichzeitig das Grundstück Nr. 4016 durch Auflassung erwarb, für den bisherigen Eigentümer Mechaniker W. eingetragen worden. Eine Parzelle von 188,34 Quadratmetern, welche jetzt allein noch den Bestand des auf die Nr. 4016 im Grundbuche eingetragenen Grundstückes bildet, sollte nach dem übereinstimmenden Willen der Kontrahenten nicht mitaufgelassen, also auch nicht durch

die von dem Erwerber bewilligte Grundschuld belastet werden, verblieb vielmehr im Besitze und Eigentume des B., während das an Z. veräußerte Grundstück Nr. 4016 im Jahre 1878 unter Ausschluß der gedachten Parzelle subhastiert und auf ein anderes Grundbuchblatt übertragen wurde, sodaß der vom Verkaufe ausgeschlossenen Parzelle allein noch die bisherige Nr. 4016 verblieben ist. Der Berufungsrichter hat ferner aus den eidlichen Aussagen der Zeugen Z. und B., insbesondere des letzteren, die Überzeugung gewonnen und demgemäß thatsächlich festgestellt, daß der Erblasser der Kläger, — der im Jahre 1873 die Grundschuld mittels Cession von B. erwarb, — bei dem Erwerbe der Grundschuld gemußt hat, daß dieselbe nur hinsichtlich des an Z. thatsächlich verkauften Grundstücksteiles nach dem übereinstimmenden Willen der Kontrahenten zur Existenz gelangt war. . . .

Was die Rechtsanwendung betrifft, so kann es zunächst keinem Bedenken unterliegen, daß die Grundschuld bezüglich der jetzt den Bestand des Grundstückes Nr. 4016 bildenden Parzelle in Ermangelung eines auf die Belastung der letzteren gerichteten Willens der Beteiligten nicht zur rechtlichen Existenz gelangt ist. Es fragt sich aber, ob dieser Mangel gegenüber der Klage aus der formell bestehenden Grundschuld von den Beklagten geltend gemacht werden kann. Nach § 38 Abs. 1 Eig.-Erw.-Gef. sind gegen die Klage aus einer Grundschuld Einreden nur soweit zulässig, als sie dem Beklagten gegen den jedesmaligen Kläger unmittelbar zustehen oder aus dem Grundschuldbriefe sich ergeben, oder die Thatsachen, auf welche sich dieselben gründen, dem Kläger bei Erwerb der Grundschuld bekannt gewesen sind. Hier kommen nur die erste und die dritte Alternative in Betracht. Mit Recht charakterisiert der Berufungsrichter den Einwand der Beklagten, da er sich negatorisch gegen die Existenz der Belastung des Grundstückes richtet, als einen dinglichen, der als solcher den Beklagten aus eigenem Rechte zusteht. Sie würden daher diesen Einwand gegen den ersten Gläubiger zweifellos geltend machen können und könnten es nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen auch gegen jeden Dritten, wenn nicht die Besonderheit des Grundbuchrechtes eine Ausnahme zu Gunsten des redlichen Erwerbers statuierte. Dieser Schutz des redlichen Erwerbers auf den Glauben des Grundbuches tritt nicht bloß persönlichen Einreden oder Anfechtungsgründen gegenüber,

sondern auch im Falle der materiellen Nichtigkeit des formal bestehenden Rechtes ein.

Vgl. Förster-Eccius, Preussisches Privatrecht Bd. 3 S. 591 Anm. 22a; Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 16 S. 251, Bd. 23 S. 274; Achilles, Eig.-Erw.-Ges. S. 204 Anm. 1a zu § 38 Abs. 1; Rehbein, Entsch. des Obertrib. Bd. 3 S. 612. 644.

Auch eine ihrer Natur nach dingliche (negatorische) Einrede kann daher der aus einer Grundschulb belangte Grundeigentümer nur gegen den ersten Grundschuldgäubiger, nicht aber gegen jeden dritten Erwerber der Grundschulb geltend machen. Zur Begründung der Einrede diesem gegenüber bedarf es des Nachweises des bösen Glaubens zur Zeit des Erwerbes, d. h. der Kenntnis der die Einrede selbst begründenden Thatsachen.

Nach dem Wortlaute des Gesetzes müssen diese Thatsachen dem Kläger beim Erwerbe der Grundschulb bekannt gewesen sein. Es ist auch kein Unterschied zwischen entgeltlichem und unentgeltlichem Erwerbe gemacht, wie bei den Einreden gegen die Klage aus der Hypothek (§ 32 Abs. 2). Es fragt sich aber weiter, ob auch bei einem Erwerbe durch Universalsuccession dem Kläger sein böser Glaube bewiesen werden muß. Das ist vom Berufungsrichter mit Recht verneint worden, da die Universalsuccession durch Erbschaft kein besseres Recht übertragen kann, als dem Erblasser zustand, auch der Glaube des Grundbuches bei dem kraft Gesetzes eintretenden Erwerbe der Erbschaft überhaupt nicht in Frage kommt. Darin kann, wie der Berufungsrichter ferner mit Recht annimmt, auch dadurch nichts geändert werden, daß die klagenden Erben die Grundschulb zunächst an eine unter ihnen, die Frau Sch., abgetreten und dann von dieser zurückerworben haben. Der Berufungsrichter nimmt nach Lage der Sache mit Recht an, daß damit nur der frühere Zustand hergestellt, d. h. die Abtretung an Frau Sch. rückgängig gemacht sei. Diese Abtretung und Rückcession erscheint als eine innere Angelegenheit der Erbregulierung, durch die der Charakter der Erwerbes der Klägern als Universalsuccessoren ihres Erblassers nicht geändert ist.

Vgl. Striethorst, Archiv Bd. 36 S. 145.

Als solche aber müssen sie sich die Einrede gefallen lassen, die die Beklagten ihrem Erblasser hätten entgegensetzen können. Sie gelten im Sinne des § 38 Abs. 1 mit ihrem Erblasser als eine Person. . .