

87. 1. Kann derjenige, an welchen der Eigentümer die angeblich zur Eigentümergrundschuld gewordene Sicherungshypothek unter deren Umwandlung in eine Verkehrshypothek abgetreten hat, sich auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen, wenn der abtretende Eigentümer nicht als Gläubiger im Grundbuch eingetragen, wohl aber die Umwandlung der als Grundschuld auf den Eigentümer übergegangenen Hypothek in eine Hypothek für eine Darlehensforderung im Grundbuche vermerkt ist?

2. Kommt der öffentliche Glaube des Grundbuchs nur dem Erwerber zustatten, der im Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs erworben hat?

BGB. §§ 892, 1155.

III. Zivilsenat. Ur. v. 30. März 1915 i. S. Holstenbank (Kl.) u. Kreditbank (Nebenintervenientin) w. F. (Bekl.). Rep. III 509/14.

I. Landgericht Kiel.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Klägerin stand an dem Grundstück eines Kaufmanns F. K. eine Sicherungshypothek zum Höchstbetrage von 8000 M zu. Sie verlangte von ihm die Tilgung ihrer gesicherten Forderung von gleicher Höhe und vereinbarte mit ihm, daß sie gegen Zahlung von 8000 M die Löschung oder Abtretung der Hypothek bewilligen werde. Die Klägerin stellte darauf ein notariell beglaubigtes Anerkenntnis, wegen ihrer Forderung nebst Zinsen von dem Eigentümer voll befriedigt zu sein, nebst Löschungsbevolligung aus und übersandte diese Urkunde mit einer anderen Löschungsbevolligung an den Beklagten mit folgendem Begleitschreiben:

„In der Anlage überreichen wir Ihnen zu getreuen Händen in Sachen F. K. ... 2 löschungsfähige Quittungen über je 8000 M. ... Herr K. wird bei Ihnen vorkommen, und sollen die Posten an die Kreditbank, e. G. m. b. H. hier, abgetreten werden. Wir bitten Sie, das Erforderliche zu veranlassen. Die Akten sind jedoch nach Vollziehung wieder an uns zurückzusenden.“

Der Beklagte beglaubigte die Erklärung des K., daß er die zur Eigentümergrundschuld gewordene Hypothek in eine Hypothek für ein ihm von der Kreditbank gewährtes Darlehen umwandelte, an die

Kreditbank abtrete und die Eintragung der Umwandlung und Abtretung sowie die Aushändigung des jetzt zu bildenden Hypothekenbriefs bewillige und beantrage. Der Beklagte sandte jedoch die Urkunden nicht an die Klägerin zurück, sondern an die Kreditbank, die sie dem Grundbuchamt einreichte und folgende Eintragung im Grundbuch erwirkte: „8000 *M.* Abgetreten an die Kreditbank e. G. m. b. H. in B. unter Umwandlung der zunächst als Grundschuld auf den Eigentümer übergegangenen Hypothek in eine Hypothek für eine Forderung aus einem Darlehen in Höhe von 8000 *M.*, verzinslich“ . . . (usw.). Der Hypothekenbrief wurde von dem Grundbuchamte der Kreditbank ausgehändigt. Diese hat die Hypothek noch nicht weiter übertragen. *S. K.* ist in Konkurs geraten.

Die Klägerin beansprucht mit der Behauptung, daß sie keine Zahlung ihrer Forderung gegen *S. K.* erlangen könne und durch das Verschulden des Beklagten die Hypothek, die volle Sicherheit geboten hätte, verloren habe, Ersatz der 8000 *M.* von dem Beklagten. Die Klage wurde abgewiesen und die Berufung der Klägerin und der Kreditbank, die ihr als Nebenintervenientin beigetreten war, zurückgewiesen. Auch ihre Revision hatte keinen Erfolg.

Gründe:

„Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen, weil die Hypothek noch der Klägerin zustehe und daher der behauptete Schaden, für den die Klägerin Ersatz beansprucht, nicht eingetreten sei. Dem ist beizupflichten.

Der Berufungsrichter führt zunächst völlig zutreffend aus, daß die durch Höchstbetragshypothek gesicherte Forderung der Klägerin nicht etwa durch das in Erwartung der Zahlung ausgestellte Empfangsbekanntnis nebst Lösungsbewilligung getilgt und die Hypothek infolgedessen zur Eigentümergrundschuld geworden sei. Die Gegenausführungen der Revision, daß ein solches Empfangsbekanntnis einen dem Erlasse gleichstehenden negativen Schuldanerkenntnisvertrag enthalte, sind unhaltbar. In dem gegebenen Falle ist außerdem ein Vertrag zwischen der Klägerin und dem Eigentümer *S. K.* überhaupt nicht zustande gekommen. Daraus, daß die Klägerin den Beklagten angewiesen hatte, ihr die Urkunden zurückzusenden, ergibt sich nicht nur, daß sie, wie das Berufungsgericht mit Recht sagt, den Beklagten nicht zu ihrem Bevollmächtigten bestellt hat, sondern auch, daß sie

noch nicht gebunden sein, vielmehr erst gegen Zahlung die löschungsfähige Quittung aushändigen und sich erst hierdurch binden wollte (vgl. § 875 Abs. 2 BGB.). Die Annahme der Revision, daß sie nur ein Zurückbehaltungsrecht ausüben wollte, wird den Verhältnissen nicht gerecht; ein Hypothekengläubiger will bis zur Tilgung seiner Forderung sein Hypothekenrecht behalten und sich nicht etwa mit einem ihn nicht dinglich sichernden Zurückbehaltungsrecht an der löschungsfähigen Quittung begnügen. Die Aufnahme der zu der Grundbucheintragung erforderlichen Urkunden dient nur zur Vorbereitung der künftigen Einigung oder sonstigen rechtsgeschäftlichen Erklärung und Eintragung. Durch die unangefochtene und unbedenkliche Feststellung, daß der Beklagte von der Klägerin nicht zur Aushändigung der Löschungsbewilligung an den F. R. oder an die Kreditbank ermächtigt war, unterscheidet sich der vorliegende Fall von dem durch Urteil des V. Zivilsenats vom 15. Januar 1908, Rep. V. 116/07 (Gruchot Bd. 52 S. 953), entschiedenen, so daß es eines Eingehens auf diese Entscheidung nicht bedarf.

Dem Berufungsgericht ist ferner im Ergebnis auch darin beizupflichten, daß die Klägerin ihr Hypothekenrecht nicht etwa deshalb verloren hat, weil die Kreditbank, an die der angebliche Eigentümergrundschuldgläubiger die Post weiter abtrat, diese auf Grund der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs erworben hat. Da die Hypothek bis zu ihrer Übertragung auf die Kreditbank eine Sicherungs- und also keine Briefhypothek war, kommt nicht die von der Revision angezogene Vorschrift des § 1155 BGB., sondern nur der § 892 in Betracht. Nach ihm gilt, was von der Revision verkannt wird, nur „der Inhalt des Grundbuchs“ als richtig. Der Kreditbank würde also diese Vorschrift nur zugute kommen können, wenn ihr Rechtsurheber F. R. als Gläubiger in das Grundbuch eingetragen gewesen wäre. Das ist aber nicht der Fall; F. R. war weder zur Zeit der Einigung über die Abtretung an die Kreditbank noch auch später als Gläubiger eingetragen. Die Erwähnung der „Umwandlung der zunächst als Grundschuld auf den Eigentümer übergegangenen Hypothek in eine Hypothek für eine Forderung aus einem Darlehen . . .“ in dem Eintragungsvermerk enthält nur die nach §§ 877, 1198 erforderliche Eintragung der Inhaltsänderung und steht der Eintragung des F. R. als Hypotheken- oder Grundschuld-

gläubiger nicht gleich. Zu letzterer würde, da die Eigentümergrundschuld kein subjektivdingliches, dem jeweiligen Eigentümer zustehendes Recht ist, die Angabe des Namens des Eigentümergrundschuldgläubigers erforderlich gewesen sein. Nach der im Tatbestande wiedergegebenen Fassung des Eintragungsvermerks waren hier als Gläubiger im Grundbuche nur die Klägerin und dann, ohne Zwischeneintragung des S. K., die Kreditbank eingetragen.

Ist aber S. K. überhaupt nie als Eigentümergrundschuldgläubiger eingetragen gewesen, so bedarf es hier keines Eingehens auf das von dem Berufungsrichter seiner Entscheidung zugrunde gelegte Urteil des V. Zivilsenats in RGZ. Bd. 74 S. 416, wonach der öffentliche Glaube des Grundbuchs demjenigen nicht zur Seite steht, welcher nicht im Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs erworben haben kann, weil dessen Inhalt zur Zeit des den Erwerb vermittelnden Rechtsgeschäfts nicht für, sondern gegen das Bestehen des von dem Erwerber betroffenen Rechtes sprach, und auch nicht auf die gegen dieses Urteil von Biermann, Sachenrecht 3. Aufl. S. 122 Erl. 80 zu §§ 892 fig. erhobenen Einwendungen. Die Ansicht, die von dem erkennenden Senat in dem Urteile vom 7. Juli 1905 (RGZ. Bd. 61 S. 195) vertreten ist und deren Richtigkeit der V. Zivilsenat in RGZ. Bd. 74 S. 420 dahingestellt läßt, wird nicht aufrecht erhalten. Dort ist ausgeführt, die Vorschrift des § 892 erfordere, daß der Erwerber des Rechtes an dem Grundstücke seinen Erwerb im Vertrauen auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs gemacht habe. Der Erwerber brauche freilich nicht nachzuweisen, daß er gerade im Vertrauen auf die Richtigkeit des Inhalts des Grundbuchs den Erwerb vollzogen habe; es könne aber im einzelnen Falle widerlegt werden, daß jene gesetzliche Voraussetzung zutrefte, indem der Gegner darthue, daß der Erwerber seinen Erwerb nicht im Vertrauen auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs vollzogen habe. Der § 892 stellt aber keine widerlegbare Vermutung, sondern, indem er sagt: der Inhalt des Grundbuchs gilt als richtig, eine einer Widerlegung nicht zugängliche Fiktion auf und versagt dem rechtsgeschäftlichen Erwerber den Schutz des § 892 nur dann, wenn die Unrichtigkeit des Grundbuchs entweder aus dem Grundbuche selbst erhellt oder nachweislich dem Erwerber bekannt war.“ . . .