

34. 1. Ist § 878 BGB. für einen Fall von Bedeutung, wenn eine den §§ 873, 875, 877 entsprechende Erklärung von einem Nichtberechtigten abgegeben worden ist?

2. Ist die Eintragung eines Veräußerungsverbots zum Schutze einer bestimmten Person im Grundbuche wirksam, wenn zwar auf die zugrundeliegende einstweilige Verfügung, in der der Berechtigte genannt ist, Bezug genommen, im Grundbuche selbst aber der Berechtigte nicht angegeben worden ist?

3. Findet § 892 Abs. 2 Halbf. 1 Anwendung, wenn zum Erwerbe des Rechtes außer der Eintragung noch ein anderer Rechtsakt, der später nachfolgt, erforderlich ist?

4. Kann der durch Eintragung ein Recht an einem Grundstück Erwerbende sich auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs in der Weise berufen, daß er auf dessen Inhalt zur Zeit der Stellung des Eintragungsantrags verweist, wenn zu dieser Zeit sein Rechtsurheber noch nicht als Berechtigter im Grundbuch eingetragen war?
BGB. §§ 874, 878, 892.

V. Zivilsenat. Urf. v. 6. Dezember 1916 i. S. B. (Bekl.) w. Eheleute J. (Kl.). Rep. V. 268/16.

I. Landgericht Hall.

II. Oberlandesgericht Stuttgart.

Am 8. August 1913 wurden vor dem Grundbuchamte W. von den klagenden Eheleuten die ihnen gehörigen Grundstücke in W.,

darunter die im Grundbuchhefte von B. Nr. 204 verzeichneten, an B. verkauft und zugleich aufgelassen. Der von B. gestellte Antrag auf Eintragung seines Eigentums in das Grundbuch wurde zunächst vom Grundbuchamt unerledigt gelassen. Am 25. August 1913 ging zu den Grundakten vom Grundbuchhefte Nr. 204 eine notariell beglaubigte Urkunde vom 23. August 1913 ein, in welcher B. bekannte, der Witwe K. aus Darlehn den Betrag von 12000 M zu verschulden, die Eintragung einer Pfandhypothek für dieses Darlehn auf einen Teil der im Grundbuchhefte Nr. 204 verzeichneten Grundstücke bewilligte und beantragte, auch das Grundbuchamt ermächtigte, den Hypothekenbrief der Gläubigerin direkt auszuhandigen. Das Grundbuchamt erließ darauf am 25. August 1913 eine Verfügung, in der es bis zur Bezahlung der Reichsstempelabgabe und bis zur Sicherheitsleistung wegen der Kosten die Eintragung des B. als Eigentümer ablehnte und gleichzeitig ablehnte, bis zur Eintragung des Eigentums des B. die Hypothek einzutragen. Inzwischen hatten die Kläger am 20. August 1913 wegen Irrtums und arglistiger Täuschung den Kaufvertrag angefochten. Auf ihren Antrag wurde vom Amtsgericht M. am 27. August 1913 eine einstweilige Verfügung erlassen, die dem B. die Veräußerung, Belastung oder Verpfändung der von ihm gekauften, noch auf den Namen der Kläger eingetragenen Grundstücke, insbesondere der im Grundbuchhefte Nr. 204 verzeichneten, untersagte, und das Grundbuchamt wurde um die sofortige Eintragung in das Grundbuch ersucht. Dieses Ersuchen ging zu den Grundakten vom Grundbuchhefte Nr. 204 am 28. August 1913 ein. Darauf erließ das Grundbuchamt an demselben Tage eine Verfügung, worin es dem B. zur Behebung der in der Verfügung vom 25. August bezeichneten Hindernisse eine Frist von 6 Wochen setzte und zugleich die erlassene einstweilige Verfügung inhaltlich wiedergab. Ausfertigung dieser Verfügung wurde den Beteiligten, darunter auch der Witwe K., durch eingeschriebene Briefe übersandt. Ferner trug das Grundbuchamt in Abteilung II des Grundbuchheftes Nr. 204 am 29. August 1913 folgendes ein:

Dem Erwerber B. in K. ist die Veräußerung, Belastung oder Verpfändung des Grundstücks untersagt. Eingetragen unter Bezugnahme auf die einstweilige Verfügung des Amtsgerichts M. vom 27. August 1913 und den Antrag vom gleichen Tage.

Nachdem sodann die in der Verfügung vom 25. August bezeichneten Hindernisse behoben worden waren, trug das Grundbuchamt am 27. November 1913 den B. als Eigentümer und zugleich die Hypothek von 12000 M für die Witwe K. in das Grundbuchheft Nr. 204 ein. Über die Hypothek fertigte es einen Hypothekenbrief aus, der am 28. November 1913 der Witwe K. behändigt wurde. Am 8. Dezember 1913 ergänzte es die vorbezeichnete Eintragung in Abt. II von Amtswegen dahin, daß das Verbot der Veräußerung, Belastung oder Verpfändung zugunsten der Kläger erlassen sei. Die Witwe K. hatte, schon bevor die Hypothek für sie eingetragen worden war, in notariell beglaubigter Urkunde vom 25. Oktober 1913 mit der Erklärung, daß ihr die Hypothek bewilligt worden sei, die Hypothekensforderung an den Beklagten abgetreten, die Eintragung der Abtretung in das Grundbuch bewilligt und beantragt und das Grundbuchamt angewiesen, den Hypothekenbrief direkt an den Beklagten auszuhandigen. Diese Urkunde ist jedoch dem Grundbuchamte nicht eingereicht worden, und die Umschreibung der Hypothek auf den Beklagten ist nicht erfolgt. Dagegen hat die Witwe K. dem Beklagten den Hypothekenbrief übergeben. Wann dies geschah, ist streitig.

Unterdessen hatten die Kläger gegen B. Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrages und der Auflassung vom 8. August 1913 erhoben. Sie erstritten am 2. Mai 1914 ein Urteil nach ihrem Antrage. Die Berufung des B. wurde durch Urteil vom 22. April 1915, das rechtskräftig geworden ist, zurückgewiesen. Auf Grund dieser Urteile wurden die Kläger am 4. August 1915 wieder als Eigentümer der an B. verkauften, insbesondere der im Grundbuchhefte Nr. 204 verzeichneten Grundstücke eingetragen. Inzwischen war auch die vom Amtsgericht M. erlassene einstweilige Verfügung durch Urteile vom 20. Juni und 25. Juli 1914 rechtskräftig bestätigt worden.

Im gegenwärtigen Rechtsstreite verlangen die Kläger Beurteilung des Beklagten zur Beseitigung der Hypothek von 12000 M. Sie machen geltend: daß am 27. August 1913 vom Amtsgericht M. erlassene Veräußerungsverbot und die sich daraus ergebende Beschränkung des B. in der Belastung der für die Witwe K. verpfändeten Grundstücke sei gemäß § 892 Abs. 1 Satz 2, § 873 BGB. auch dem Beklagten gegenüber wirksam, da das Veräußerungsverbot

aus dem Grundbuch ersichtlich, außerdem aber sowohl der Witwe R. als auch dem Beklagten zur maßgebenden Zeit, als sie die Hypothek erwarben, bekannt gewesen sei.

Der erste Richter verurteilte den Beklagten, die Löschung der Hypothek zu bewilligen und zu diesem Zweck den Hypothekenbrief mit der Abtretungserklärung der Witwe R. an das Grundbuchamt B. herauszugeben. Die Berufung des Beklagten wurde zurückgewiesen. Auf die Revision des Beklagten wurde das Berufungsurteil aufgehoben.

Aus den Gründen:

„Der Berufungsrichter geht davon aus, daß die Kläger ihre Klage nicht auf die Vorschrift des § 142 Abs. 2 BGB., wonach wer die Anfechtbarkeit eines angefochtenen Rechtsgeschäfts kannte oder kennen mußte, so behandelt wird, wie wenn er die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts gekannt hätte oder hätte kennen müssen, sondern ausschließlich darauf stützten, daß das vom Amtsgericht M. am 27. August 1913 im Wege der einstweiligen Verfügung erlassene Veräußerungsverbot zur maßgebenden Zeit im Grundbuch eingetragen sowie der Witwe R. und dem Beklagten bekannt gewesen sei. Zugunsten des Beklagten sodann erachtet der Berufungsrichter den vor dem 8. Dezember 1913 erfolgten Eintrag des Veräußerungsverbots für wirkungslos und für nicht geeignet, einen gutgläubigen Erwerb der streitigen Hypothek auszuschließen, weil bis dahin die Kläger nicht als Berechtigte im Grundbuche selbst eingetragen gewesen seien und diese Eintragung nicht durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung habe ersetzt werden können. Andererseits verneint der Berufungsrichter, daß der Beklagte sich auf den Schutz des § 878 BGB. berufen könne. Zwar sei das Veräußerungsverbot vom 27. August 1913 gegenüber B. erst erlassen worden, nachdem die von B. erklärte Bewilligung der Hypothekeneintragung für ihn bindend geworden und der Antrag auf Eintragung der Hypothek bei dem Grundbuchamte gestellt war, aber B. sei damals noch nicht Berechtigter im Sinne des § 878 BGB. gewesen, weil er erst am 27. November 1913 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wurde. Deshalb nimmt der Berufungsrichter an, daß es auf die Kenntnis des Veräußerungsverbots ankomme. Dabei verneint er, wiederum zuungunsten des Beklagten, hinsichtlich des Erwerbes der Hypothek durch die Witwe R., daß § 892 Abs. 2 BGB. hier anwendbar und

daß für die Kenntnis der Witwe K. die Zeit der Stellung des Antrags auf Eintragung der Hypothek, also der 25. August 1913, maßgebend sei; denn B. sei noch nicht eingetragener Eigentümer gewesen und es habe daher damals ein fertiger Eintragungsantrag noch nicht vorgelegen. Jedoch stellt der Berufungsrichter auf Grund der Tatsache, daß die den Inhalt der einstweiligen Verfügung wiedergebende Verfügung des Grundbuchsamts vom 28. August 1913 der Witwe K. mittels eingeschriebenen Briefes übersandt worden ist, fest, daß die Witwe K. kurz nach dem 28. August 1913, mithin schon vor dem Erwerbe der am 27. November 1913 eingetragenen Hypothek, von dem Veräußerungsverbote Kenntnis erlangt habe. Ferner nimmt der Berufungsrichter an, daß der Beklagte die Hypothek durch einen Vertreter erworben habe; der Erwerb habe nämlich entweder, wenn die Hypothek als mit der Herstellung des Hypothekenbriefes am 27. November 1913 vom Beklagten erworben auf Grund einer Vereinbarung gemäß § 1117 Abs. 2 in Verbindung mit § 1154 Abs. 1 Satz 1 BGB. anzusehen wäre, durch das Grundbuchamt, oder, wenn die Hypothek, was für richtig zu erachten sei, erst mit der frühestens am 28. November 1913 geschehenen Übergabe des Hypothekenbriefes vom Beklagten erworben sei, durch die Witwe K. stattgefunden. Weiter nimmt er an, daß der Beklagte die vorhanden gewesene Kenntnis dieser Vertreter von der Verfügungsbeschränkung gemäß § 166 Abs. 1 BGB. gegen sich gelten lassen müsse.

Die Revision stellt zur Nachprüfung, ob die Anwendbarkeit des § 878 BGB. mit Recht verneint worden sei. Jedoch ist dem Berufungsrichter hierin beizutreten. Nach § 878 wird unter den dort bezeichneten Voraussetzungen eine von dem Berechtigten gemäß §§ 873, 875, 877 BGB. abgegebene Erklärung nicht dadurch unwirksam, daß der Berechtigte demnächst in der Verfügung beschränkt wird. Die Vorschrift bestimmt also für den Fall des Vorliegens der bezeichneten Voraussetzungen die Einflußlosigkeit nachträglicher Verfügungsbeschränkungen auf die Wirksamkeit der zu rechtsgeschäftlichen Rechtsänderungen gemäß §§ 873, 875, 877 erforderlichen Einigungs- und Aufgaberklärungen, durch die der Berechtigte über das Grundstück oder über das Recht, das von der Rechtsänderung betroffen werden soll, verfügt. Ist der Erklärende überhaupt nicht Berechtigter in Ansehung des Grundstücks oder des Rechts, über das er durch

die Erklärung verfügt, so ist die Erklärung von vornherein unwirksam. Für einen solchen Fall hat die Vorschrift des § 878 keine Bedeutung. Daß die Erklärung durch den nachträglichen Eintritt einer Verfügungsbeschränkung unwirksam werde, kann garnicht in Frage kommen, wenn die Erklärung wegen fehlender Berechtigung des Erklärenden schon vorher unwirksam war. Im vorliegenden Falle hatte B., bevor am 27. August 1913 das fragliche Veräußerungsverbot gegen ihn erlassen wurde, die Eintragung der streitigen Hypothek für die Witwe K. am 23. August 1913 bewilligt und beantragt, wiewohl er nicht als Eigentümer der mit der Hypothek zu belastenden Grundstücke im Grundbuch eingetragen war. Daher hatte er die Grundstücke nicht erworben und war er nicht als Eigentümer zur Bewilligung der Hypothek eintragung berechtigt. Nun hatten ihm allerdings die Kläger am 8. August 1913 ihren Grundbesitz aufgelassen und seine Eintragung als Eigentümer bewilligt. Es könnte sich fragen, ob nicht hierin zugleich die Einwilligung der Kläger als der eingetragenen Berechtigten in die Verfügung über die aufgelassenen Grundstücke durch B. zu finden wäre, so daß gemäß § 185 Abs. 1 BGB. die Bewilligung der Hypothek eintragung schon vor Eintragung des Eigentums des B. Wirksamkeit gehabt hätte (vgl. RGZ. Bd. 54 S. 367). Allein die Auflassung ist zufolge der Anfechtung wegen arglistiger Täuschung in dem Rechtsstreite der Kläger gegen B. rechtskräftig für nichtig erklärt worden. Die Anfechtung hatte nach § 142 Abs. 1 BGB. die Wirkung, daß die Auflassung als von Anfang an nichtig anzusehen war, mithin auch die in der Auflassung etwa zugleich enthaltene Einwilligung der Kläger in Verfügungen des B. Diese Nichtigkeit wirkte grundsätzlich gegen jedermann. Allerdings war die Witwe K., wenn sie nach der Eintragung des B. als Eigentümers in das Grundbuch die Hypothek durch Eintragung und Übergabe des Hypothekenbriefs (§§ 873, 1117, 1163 Abs. 2 BGB.) erwarb, ohne die Anfechtbarkeit der Auflassung zu kennen (vgl. Warnerer, Rechtspr. 1911 Nr. 360), gemäß §§ 142 Abs. 2, 892 Abs. 1 Satz 1 BGB. in ihrem Erwerb insoweit geschützt, daß trotz Nichtigkeit der Auflassung die Eintragung des Eigentums des B. ihr gegenüber als richtig galt. Aber immer hatte B. doch als Nichtberechtigter die Eintragung der Hypothek bewilligt, und es lag daher, als das Veräußerungsverbot im Wege der einstweiligen Ver-

fügung erlassen wurde, eine wirksame Eintragungsbewilligung überhaupt noch nicht vor. Freilich würde, wenn man von der Wichtigkeit der Auffassung absehen wollte, die Eintragungsbewilligung gemäß § 185 Abs. 2 BGB. dadurch wirksam geworden sein, daß B. demnächst die mit der Hypothek zu belastenden Grundstücke zufolge seiner Eintragung als Eigentümer erworben hätte. Jedoch wäre dies nicht wie im Falle der nachträglichen Genehmigung des Berechtigten gemäß § 184 Abs. 1 BGB. (vgl. RGZ. Bd. 69 S. 270) mit rückwirkender Kraft geschehen. Daher findet § 878 BGB., der unter den dort bezeichneten Voraussetzungen nachträglichen Verfügungsbeschränkungen nur die Wirkung auf wirksam vom Berechtigten abgegebene Erklärungen der genannten Art entzieht, hier keine Anwendung. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob, was vom Berufungsrichter nicht näher erörtert ist, die sonstigen Voraussetzungen des § 878 gegeben waren, ob insbesondere die von B. erklärte Eintragungsbewilligung für ihn gemäß § 873 Abs. 2 letzter Halbs. bindend geworden war. Demnach war das zugunsten der Kläger erlassene Veräußerungsverbot für die Frage der Rechtswirksamkeit des Erwerbes der Hypothek von Bedeutung. Nach §§ 135 Abs. 1, 2, 892 Abs. 1 Satz 2 BGB. war zunächst die Witwe A. in dem Erwerbe der Hypothek, auch wenn sie von der Unsechtheit der Auflassung vom 8. August 1913 keine Kenntnis hatte, nur dann völlig geschützt, wenn das Veräußerungsverbot weder aus dem Grundbuch ersichtlich noch ihr bekannt war.

Daß die Eintragung des Veräußerungsverbots so, wie sie ursprünglich erfolgt ist, nicht wirksam war, nimmt der Berufungsrichter mit Recht an. Abgesehen davon, daß, als die Eintragung am 29. August 1913 stattfand, B., gegen den sich das Veräußerungsverbot richtete, noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war, ist die Eintragung nicht in der notwendigen Art vorgenommen worden. Über die Art der Eintragung von Verfügungsbeschränkungen enthält das Bürgerliche Gesetzbuch keine Bestimmungen. Soll eine Rechtsgewährung oder Rechtsbeschränkung in das Grundbuch eingetragen werden, so müßte an sich der gesamte Inhalt des Festgesetzten im Grundbuche wiedergegeben werden. Um jedoch die Überfüllung und Unübersichtlichkeit des Grundbuchs zu verhüten (RGZ. Bd. 50 S. 153), ist für einzelne Fälle im Bürgerlichen Gesetzbuche nachgelassen, die Eintragung in gewissem Umfange durch Bezugnahme auf

Urkunden, welche die Grundlagen für die Eintragung bilden, zu bewirken. So ist im § 874 bestimmt, daß bei der Eintragung eines Rechtes, mit dem ein Grundstück belastet wird, zur näheren Bezeichnung des Rechtes auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden kann, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt. In der Rechtslehre wird die Meinung vertreten, daß diese Bestimmung über ihren Wortlaut hinaus auch auf Verfügungsbeschränkungen entsprechend anzuwenden sei. Es kann dahingestellt bleiben, ob dem beizustimmen ist. Auch wenn § 874 auf den hier gegebenen Fall, daß die Verfügungsbeschränkung das Eigentum an einem Grundstücke betrifft, für entsprechend anwendbar zu erachten wäre, würde daraus nur folgen, daß „zur näheren Bezeichnung des Inhalts“ der Verfügungsbeschränkung eine Bezugnahme zulässig wäre. Bei einem Veräußerungsverbote wie hier aber, das den Schutz bestimmter Personen bezweckt, gehören die geschützten Personen überhaupt nicht zum „Inhalt“ des Verbots, sondern sie sind Wesensbestandteil, sie geben das notwendige Kennzeichen für die Art des erlassenen Verbots, nämlich eines sog. relativen Veräußerungsverbots im Sinne des § 135 BGB. Deshalb müssen bei der Eintragung eines solchen Veräußerungsverbots jedenfalls die geschützten Personen im Grundbuche selbst bezeichnet werden; durch Bezugnahme auf die urkundlichen Unterlagen kann die Bezeichnung nicht ersetzt werden. Fehlt die Bezeichnung, so ist die Eintragung wegen des Mangels eines wesentlichen Eintragungserfordernisses unwirksam (vgl. das für preußisches Recht einen ähnlichen Fall betreffende Urteil des erkennenden Senats in Jur. Wochenschr. 1900 S. 572 Nr. 21). Wenn der Grundbuchinhalt nach dem Gesetz auch denen gegenüber, die keine Kenntnis von dem Veräußerungsverbot haben, wirksam sein soll, dann müssen strenge Anforderungen an die Vollständigkeit der Einschreibung in das Grundbuch gestellt werden. Deshalb hatte vorliegend die am 29. August 1913 bewirkte Eintragung des im Wege der einstweiligen Verfügung zugunsten der Kläger erlassenen Veräußerungsverbots, weil die Kläger nicht als Berechtigte im Grundbuch bezeichnet worden waren und diese Bezeichnung nicht durch die Bezugnahme auf die einstweilige Verfügung ersetzt werden konnte, keine Wirksamkeit. Erst am 8. Dezember 1913 ist die Einschreibung der Kläger als berechtigten, zu deren Gunsten das Verbot erlassen war, nachgeholt worden.

Es kommt daher für die Frage nach der Unwirksamkeit zunächst des Erwerbes der Hypothek durch die Witwe R. darauf an, ob diese von dem Veräußerungsverbote Kenntnis hatte. Hierbei ist mit Rücksicht auf die Bestimmung im § 892 Abs. 2 Halbs. 1 BGB., wonach, wenn zu dem Erwerbe des Rechtes die Eintragung erforderlich ist, für die Kenntnis des Erwerbers die Zeit der Stellung des Antrags auf Eintragung maßgebend ist, und in Anbetracht dessen, daß von B. bereits am 25. August 1913 der Antrag auf Eintragung der demnächst erst am 27. November 1913 eingetragenen Hypothek beim Grundbuchamt gestellt worden war, hinsichtlich des maßgebenden Zeitpunktes der Kenntnis folgendes in Betracht zu ziehen. Grundsätzlich wird nach § 892 BGB. der Erwerber in seinem Rechtsenerwerb nur dann geschützt, wenn er zur Zeit der Vollendung seines Erwerbes gutgläubig gewesen ist. Dies ergibt sich aus Abs. 1 Satz 1, wonach zugunsten desjenigen, welcher ein Recht „erwirbt“, der Inhalt des Grundbuchs als richtig gilt, und auch aus Abs. 2 Halbs. 2, wonach, wenn die nach § 873 erforderliche Einigung „erst später“ zustande kommt, die „Zeit der Einigung“ für die Kenntnis des Erwerbers maßgebend ist. Deshalb ist unter der „zu dem Erwerbe des Rechtes erforderlichen Eintragung“ im Abs. 2 Halbs. 1 eine solche Eintragung zu verstehen, durch die der Erwerb des Rechtes vollendet wird. Ist zur Vollendung des Erwerbes außer der Eintragung noch ein anderer Rechtsakt, der später nachfolgt, erforderlich, so ist der Zeitpunkt dieses Rechtsaktes der für die Kenntnis maßgebende Zeitpunkt und findet die Ausnahmebestimmung im § 892 Abs. 2 Halbs. 1 in keinem Falle Anwendung. Vorliegend hat nun B. in der Eintragungsbewilligung vom 23. August 1913 das Grundbuchamt ermächtigt, den Hypothekenbrief der Gläubigerin direkt auszuhändigen. Diese Erklärung enthielt für sich allein nur eine einseitige Bestimmung des Hypothekbestellers im Sinne des § 60 Abs. 2 BGB. Eine solche Bestimmung hätte die, wie erwähnt, zum Erwerbe der Hypothek erforderliche Übergabe des Hypothekenbriefes nicht ersetzt, vielmehr hätte die Gläubigerin die Hypothek erst erworben, sobald der Ermächtigung entsprechend ihr vom Grundbuchamte der hergestellte Hypothekenbrief ausgehändigt worden war (RGZ. Bd. 66 S. 100, Bd. 77 S. 107). Daher würde für die Kenntnis der Witwe R. von dem Veräußerungsverbot der Zeitpunkt der Aushändigung des

Hypothekenbriefs maßgebend sein. Der Berufungsrichter unterstellt jedoch, daß eine Vereinbarung zwischen B. und der Witwe A. gemäß § 1117 Abs. 2 BGB. vorgelegen habe. Wäre dies der Fall, so würde, da die Übergabe des Hypothekenbriefs nach der genannten Vorschrift „durch die Vereinbarung“, daß der Gläubiger berechtigt sein solle, sich den Brief vom Grundbuchamt auszuhändigen zu lassen, ersetzt wird, die Vereinbarung ferner auch schon vor der Herstellung des Hypothekenbriefs wirksam getroffen werden kann und hier die Vereinbarung der Eintragung der Hypothek vorangegangen wäre, die Hypothek von der Witwe A. mit der Eintragung erworben sein (RGZ. Bd. 64 S. 313, Bd. 66 S. 210, Bd. 81 S. 425). Demnach kommt im Falle der genannten Vereinbarung die Anwendung des § 892 Abs. 2 Halbs. 1 BGB. in Frage. Mit Recht hat jedoch der Berufungsrichter die Anwendbarkeit dieser Vorschrift nach der gegebenen Sachlage abgelehnt. Die von der zweiten Kommission zugunsten des Erwerbers in das Gesetz eingeführte Vorschrift (Prot. Bd. 3 S. 60 ff.) hat die Bedeutung, daß, obwohl es für die Rechtswirksamkeit des Erwerbes nach der Regel auf die Gutgläubigkeit des Erwerbers zur Zeit der rechtsbegründenden Eintragung ankäme, im Falle seiner Gutgläubigkeit zur Zeit der dieser Einigung nachfolgenden Stellung des Antrags auf Eintragung es ihm nicht schaden soll, wenn er in der Zwischenzeit bis zur Eintragung erfährt, daß sein im Grundbuch eingetragener Rechtsurheber nicht der Berechtigte oder doch zu der betreffenden Verfügung nicht befugt ist. Wiewohl also seine Gutgläubigkeit vor der Eintragung aufgehört hatte, soll er dennoch den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs für seinen Erwerb in Anspruch nehmen können (RGZ. Bd. 74 S. 420). Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Vorschrift ist hiernach, daß der Rechtsurheber, wenigstens dann wenn er nur im Falle seiner Eintragung im Grundbuche Berechtigter sein könnte, zur Zeit der Stellung des Eintragungsantrags im Grundbuch als Berechtigter eingetragen ist. Wenn aber der Rechtsurheber zur Zeit der Stellung des Eintragungsantrags als Berechtigter im Grundbuche nicht eingetragen steht, könnte überhaupt nicht davon die Rede sein, daß der Erwerber zu dieser Zeit hinsichtlich der Berechtigung des Rechtsurhebers in gutem Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs ist; denn das Grundbuch enthielte davon, daß der Rechtsurheber Be-

rechtigter sei, nichts, sein Inhalt umfaßte die Berechtigung des Rechtsurhebers nicht, und daher spricht dieser Inhalt sogar gegen das Bestehen der Berechtigung (vgl. RÖB. Bd. 74 S. 420, 421, Bd. 86 S. 355). Im gegebenen Falle war zwar, als B. am 25. August 1913 den Antrag auf Eintragung der Hypothek für die Witwe K. beim Grundbuchamte stellte, ihm am 8. August 1913 die Auflassung der zu belastenden Grundstücke von den eingetragenen Eigentümern, den Klägern, erteilt. Aber daraufhin konnte ein guter Glaube der Witwe K. nur nach der Richtung, daß ihr Rechtsurheber B. demnächst als Berechtigter würde eingetragen werden, in Betracht kommen. Ein guter Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchinhalts hinsichtlich der Berechtigung des B. war ausgeschlossen, da das Grundbuch über die Berechtigung keine Auskunft gab.

Hiernach würde, auch wenn eine Vereinbarung gemäß § 1117 Abs. 2 BGB. getroffen worden wäre, die Ausnahmebestimmung des § 892 Abs. 2 Halbs. 1 BGB. nicht Platz greifen, vielmehr gemäß der Regel für die Kenntnis der Witwe K. von dem Veräußerungsverbote die Zeit der Eintragung, wodurch die Hypothek erworben worden wäre, maßgebend sein.

Hiervon geht auch der Berufungsrichter aus. Seine Annahme aber, daß die Witwe K. zur Zeit der Eintragung der Hypothek, am 27. November 1913, Kenntnis von dem Veräußerungsverbot gehabt habe, ist nicht zu beanstanden. . . . (Wird weiter ausgeführt. Die Aufhebung des Berufungsurteils erfolgt dann aber deswegen, weil der Berufungsrichter zu Unrecht angenommen habe, daß der Beklagte die Kenntnis des Grundbuchamts oder der Witwe K. von dem Veräußerungsverbote gemäß § 166 Abs. 1 BGB. gegen sich gelten lassen müsse, und weil es für die Bösgläubigkeit des Beklagten beim Erwerbe der Hypothek überhaupt nicht nur darauf ankomme, daß er bei dem Erwerbe Kenntnis von dem Veräußerungsverbote gehabt habe, sondern ihm nachgewiesen sein müßte, daß er sich beim Erwerbe bewußt gewesen sei, die Witwe K. habe ihrerseits die Hypothek nicht rechtmäßig erworben gehabt.)