

96. Unrichtigkeit des Grundbuchs, wenn unter der Herrschaft des Preuß. Allg. Landrechts ein Vorkaufsrecht als subjektiv-dingliches eingetragen, nach dem zugrundeliegenden Vertrag aber nur als persönliches bestellt worden ist. Geht auf denjenigen, der unter der Herrschaft des Bürgerlichen Gesetzbuchs das nach diesem Grundbuchinhalt berechnete Grundstück gutgläubig erwirbt, das Vorkaufsrecht über?

V. Zivilsenat. Urt. v. 10. Mai 1922 i. S. Stadtgemeinde S. (Kl.) w. P. u. Gen. (Bekl.). V 462/21.

I. Landgericht Olaf. — II. Oberlandesgericht Breslau.

Auf dem jetzt den Beklagten gehörenden Grundstücke S. Nr. 13 ist im Jahre 1862 folgende Eintragung in Abteilung II bewirkt worden: „Das Vorkaufsrecht für den Besitzer des Gartens Nr. 32 des Hypothekenbuchs von hier. Eingetragen auf Grund des notariellen Vertrags vom 2. Juni 1862“.

Durch den dort genannten Vertrag hatte die damalige Eigentümerin des Grundstücks S. Nr. 13 einen Teil hiervon an P. verkauft, und unter Nr. 4 des Vertrags heißt es: „Dem Herrn Käufer wird hiermit seitens der Frau Verkäuferin das Vorkaufsrecht an der anderen Hälfte des Gartens eingeräumt, was dieser akzeptiert“.

Eigentümerin des dem P. verkauften Grundstücks, des jetzigen Grundstücks S. 32 ist zur Zeit die Klägerin. Diese behauptet, daß das auf dem Grundstücke der Beklagten eingetragene Vorkaufsrecht nunmehr ihr als der Eigentümerin des Grundstücks Nr. 32 zustehe, und hat, da ihr das beanspruchte Recht von den Beklagten streitig gemacht wird, auf Feststellung ihres Rechts Klage erhoben. Der erste Richter gab der Klage statt. Der Berufungsrichter dagegen wies die Klage ab. Der Revision der Klägerin wurde stattgegeben.

Aus den Gründen:

... Während das Landgericht davon ausging, daß das Vorkaufsrecht nach dem Willen der damaligen Vertragsparteien durch ihren Vertrag vom 2. Juni 1862 als ein subjektiv-dingliches Recht zugunsten des jedesmaligen Eigentümers des Grundstücks S. Nr. 32 habe begründet werden sollen, nimmt das Berufungsgericht an, daß das Vorkaufsrecht lediglich für die Person des damaligen Grundstücksverwerbers P. bestellt worden sei. Hierfür spreche unzweideutig der Wortlaut der

Vertragsbestimmung, da in dieser nur „der Käufer“ des Grundstücks schlechthin ohne jeden Zusatz als der Berechtigte bezeichnet worden sei. Gegen die Annahme, daß nur die Begründung eines subjektiv-persönlichen Rechts beabsichtigt gewesen sei, spreche andererseits weder der Umstand, daß die Vertragsparteien die Eintragung des Vorkaufrechts herbeigeführt hätten, noch sei der Wortlaut der Eintragung von maßgeblicher Bedeutung; die Eintragung habe nach der Absicht der Vertragsparteien das persönliche Recht zu einem objektiv-dinglichen gemäß § 570 A. N. I 20 machen sollen, und die Fassung des Eintragungsvermerks, wonach allerdings „der Besitzer des Gartens Nr. 32“ als der Berechtigte bezeichnet sei, bringe nur die persönliche Auslegung des damaligen Grundbuchrichters zum Ausdruck, ohne den Inhalt des ausschließlich auf Grund der Vertragsbestimmungen selbst begründeten und eingetragenen Rechts ändern zu können. Ein Fall endlich des Rechtserwerbs durch einen gutgläubigen Dritten komme hier schon mit Rücksicht darauf nicht in Frage, daß gemäß § 594 A. N. I 20 das Vorkaufrecht kein abtretbares Recht gewesen sei.

Die Revision macht demgegenüber geltend, daß gerade die Eintragung die Erläuterung zum Vertragsinhalte gegeben habe, nicht aber umgekehrt, und daß sich die Klägerin bei Erwerb des Grundstücks S. Nr. 32 auf die Richtigkeit des gesamten Grundbuchs, d. h. nicht nur auf den Inhalt des Blattes, auf dem das gekaufte Grundstück eingetragen gewesen sei, habe verlassen können; nötigenfalls sei aber durch Ausübung des Fragerechts zu ermitteln gewesen, unter welchem Grundbuchsrechte die Klägerin ihr Grundstück erworben habe.

Der Revision konnte der Erfolg nicht versagt werden. Zunächst ist es allerdings zu billigen, wenn das Berufungsgericht zur Feststellung des wirklichen Rechtsinhalts, zur Beantwortung also der hier zu entscheidenden Frage, ob das streitige Vorkaufrecht ein auch subjektiv-dingliches Recht im Sinne des § 125 A. N. I 2 oder ein (subjektiv) nur persönliches, an die Person des ehemaligen Rechtserwerbers gebundenes Recht darstellt, auf den Grund zurückgegangen ist, dem das Recht seine Entstehung verdankt; das war aber der Vertrag vom 2. Juni 1862 und der hieraus zu entnehmende Wille der Urheber des Rechts. Nicht beizustimmen ist dagegen der Meinung der Revision sowie des landgerichtlichen Urteils, daß der Inhalt der Eintragung das Maßgebliche sei. Maßgebend kann dieser vielmehr, wie das Berufungsgericht mit Recht erwogen hat, nur dann werden und zwar schlechthin, wenn der Inhalt der Eintragung auf einem Irrtum oder einem Versehen des Grundbuchrichters beruht, demgegenüber aber ausschlaggebend die Grundsätze vom gutgläubigen Rechtserwerb platzgreifen müssen. Die Fassung, die der Grundbuchrichter einer Eintragung gegeben hat,

ist nicht imstande, den Inhalt und die Natur des eingetragenen Rechts auch materiell zu bestimmen. Haben die Beteiligten in dem Vertrage vom 2. Juni 1862, durch den die damalige Eigentümerin des Grundstücks S. Nr. 13 einen Teil ihres Grundstücks an B. verkaufte, vereinbart, daß dem B. persönlich ein Vorkaufsrecht an dem Restgrundstück S. Nr. 13 zustehen solle, so ist lediglich für B. ein Vorkaufsrecht rechtswirksam begründet worden, auch wenn die von dem Grundbuchrichter auf Grund des Vertrags vorgenommene Eintragung auf dem Grundstück S. Nr. 13, wodurch das Vorkaufsrecht gemäß § 570 ABN I 20 die Eigenschaft eines objektiv-dinglichen Rechts erlangte, so zu deuten wäre, wie wenn das Vorkaufsrecht für das von B. gekaufte Teilgrundstück S. Nr. 32 bestände, d. i. die Befugnis zu seiner Ausübung mit dem Eigentum an diesem Grundstück verbunden wäre ohne Rücksicht darauf, wer jeweils Eigentümer des Grundstücks sei (§ 125 ABN I 2). Die vom Berufungsgericht dem Vertrage gegebene Auslegung aber dahin, daß nur für B. das Vorkaufsrecht vereinbart worden sei, ist von der Revision nicht angefochten und nach dem Wortlaut der Nr. 4 des Vertrags, wonach dem „Herrn Käufer“ das Vorkaufsrecht eingeräumt wird, nicht zu beanstanden. Nun gelten nach § 87 GBD., Art. 3 preuß. BD. über das Grundbuchwesen vom 23. November 1899 die bisher geführten Grundbücher mit dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches als Grundbücher im Sinne der Reichsgesetze. Ausweislich der Grundakten hat die Klägerin das Grundstück S. Nr. 32 unter der Herrschaft des Bürgerlichen Gesetzbuchs, im Jahre 1903, auf Grund einer Auflassung erworben. Es würde daher, wenn der Eintragung des Vorkaufsrechts auf dem Grundstück S. Nr. 13 die vorbezeichnete Deutung zu geben wäre, allerdings zugunsten des Standpunkts der Klägerin die Vorschrift des § 891 Abs. 1 BGB. Platz greifen, wonach, wenn für jemand ein Recht eingetragen ist, vermutet wird, daß ihm das Recht zustehet. Diese Vermutung aber wäre widerlegt durch die Feststellung des Berufungsrichters, daß das Vorkaufsrecht in Wirklichkeit nur für B. persönlich bestellt worden ist. Sonach würde der Inhalt des Grundbuchs hinsichtlich des zum Vorkaufsrecht Berechtigten unrichtig sein.

Es kommt daher in Frage, ob die Klägerin sich auf den Rechtsschutz des Erwerbs in gutem Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs berufen könnte. Der Berufungsrichter meint, ein Fall des Erwerbs eines eingetragenen Rechts durch einen gutgläubigen Dritten liege nicht vor, schon mit Rücksicht darauf, daß gemäß § 594 ABN I 20 das Vorkaufsrecht nicht abgetreten werden könne. Dies ist richtig. Um eine Abtretung des Vorkaufsrechts handelt es sich gar nicht. Wäre das Vorkaufsrecht ein subjektiv-dingliches, dem Grundstück S. Nr. 32 im vorbezeichneten Sinne zustehendes, so hätte es gemäß

§ 96 BGB. als Bestandteil dieses Grundstücks zu gelten und wäre es daher von der Klägerin mit dem Erwerb des Grundstücks zugleich miterworben worden. Da die Klägerin das Grundstück durch Aulassung erworben hat und dieser Erwerb das Vorkaufsrecht als Bestandteil des Grundstücks mitumfaßt hätte, so würde sich ergeben, daß die Klägerin das an dem Grundstück §. Nr. 13 bestehende Vorkaufsrecht durch Rechtsgeschäft erworben hätte. Nun gilt aber gemäß § 892 BGB. zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Rechte durch Rechtsgeschäft erwirbt, der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, daß ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist. Wäre daher der Eintragungsvermerk über das Vorkaufsrecht auf dem Grundbuchblatt über das Grundstück §. Nr. 13, das für dieses Grundstück gemäß § 3 GBD. als das Grundbuch im Sinne des BGB. anzusehen ist, in dem vorbezeichneten Sinne zu deuten, also in dem Sinne, daß das Vorkaufsrecht als ein subjektiv-dingliches, mit dem Eigentum an dem Grundstück §. Nr. 32 verbundenes, ohne Rücksicht darauf, wer jeweils Eigentümer des Grundstücks sei, eingetragen sei, was nach der Ausdrucksweise des BGB. bezüglich subjektiv-dinglicher Rechte (vgl. §§ 1018, 1094 Abs. 2, 1105 Abs. 2, 1110) einer Eintragung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks §. Nr. 32 gleichstände, und wäre die Klägerin bei ihrem Erwerbe hinsichtlich dieser Bedeutung der Eintragung gutgläubig gewesen, was zu vermuten wäre, so würde die Eintragung, inwiewohl sie tatsächlich unrichtig wäre, da das Vorkaufsrecht nur für P. persönlich rechtswirksam begründet worden ist, doch zugunsten der Klägerin mit der Wirkung als richtig zu gelten haben, daß die Klägerin das Vorkaufsrecht als mit dem Eigentum an ihrem Grundstück verbundenes erworben hätte. Würde man dies nicht gelten lassen, so würde man dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs, den das Gesetz den Eintragungen auch hinsichtlich des zu einem Recht Berechtigten beigelegt wissen will, in Fällen wie dem vorliegenden die wesentliche Bedeutung nehmen. Es könnte alsdann derjenige, der ein Grundstück erwerben will, trotz der durch Einsichtnahme in das Grundbuch gewonnenen Überzeugung, daß für das zu erwerbende Grundstück ein Recht auf dem belasteten Grundstück eingetragen sei, nicht darauf vertrauen, daß er das Recht miterwerbe. Entgegengehalten kann nicht werden, daß bezüglich des Erwerbs des Rechts eine Eintragung auf dem Grundbuchblatt über das belastete Grundstück nicht stattfindet. § 892 BGB. erfordert nur Erwerb durch Rechtsgeschäft. Nach § 873 BGB. ist allerdings in der Regel zu einem solchen Erwerb die Eintragung auf das Grundbuchblatt des Grundstücks, an dem ein Recht erworben

werden soll oder auf dem das Recht, das von dem Erwerbe betroffen werden soll, eingetragen ist, erforderlich. Jedoch ist in Ausnahmefällen, worauf § 873 mit den Worten „soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt“ hinweist, der rechtsgeschäftliche Erwerb nicht durch eine solche Eintragung bedingt, wie z. B. der Erwerb einer Pfandhypothek nach § 1154 BGB., und zu solchen Ausnahmefällen ist auch der vorliegende Fall zu zählen.

Hiernach kommt es für die Entscheidung des Rechtsstreits darauf an, ob die Eintragung des Vorkaufsrechts auf dem Grundbuchblatt des Grundstücks G. Nr. 13 bezüglich des Berechtigten dahin zu deuten ist, daß danach eine bestimmte Person der Vorkaufsberechtigte sei, oder dahin, daß das Vorkaufsrecht ein mit dem Eigentum am Grundstück G. Nr. 32 ohne Rücksicht darauf, wer jeweils Eigentümer des Grundstücks sei, verbundenes sei, und letztereusfalls, ob sich die Klägerin beim Erwerbe des Grundstücks G. Nr. 32 in dem zu vermutenden guten Glauben, daß dieser Inhalt des Grundbuchs richtig sei, befunden hat oder nicht. . . . (Es wird sodann ausgeführt, daß das Berufungsgericht über die Deutung der Eintragung sich nicht bestimmt ausgelassen habe.)