

50. Ist eine Auflassung wirksam, wenn sie von einer Person entgegengenommen wird, welche sich dem Grundbuchrichter gegenüber fälschlich als die Person des Erwerbers selbst ausgibt, während sie in Wirklichkeit nur dessen Bevollmächtigter ist?

V. Zivilsenat. Ur. v. 13. Januar 1923 i. S. C. (Bekl.) w. P. u. Gen. (Rl.). V 499/22.

I. Landgericht Allenstein. — II. Oberlandesgericht Königsberg.

Auf Grund privatschriftlichen Vertrags vom 4. April 1919 und der Auflassung vom gleichen Tage ist der Beklagte als Eigentümer eines ihm vom Kläger zu 1 verkauften Grundstücks in das Grundbuch eingetragen worden. Bei der Vollziehung des Vertrags wie bei der Auflassung ist aber nicht der Beklagte, sondern dessen Schwager, der Landwirt S., tätig gewesen, der sich nach der Behauptung der Kläger für den Beklagten ausgegeben hat. Die Kläger entnahmen

hieraus die Richtigkeit der Eigentumsübertragung und klagten auf Verurteilung des Beklagten zur Auflassung an sie. Der Beklagte machte geltend, sein Schwager habe von ihm Vollmacht zu seiner Vertretung gehabt. Das Landgericht verurteilte den Beklagten nach dem Klagantrag. Das Oberlandesgericht wies die Berufung mit der Maßgabe zurück, daß der Beklagte in die Eintragung der Kläger als Eigentümer im Grundbuche zu willigen habe Zug um Zug gegen Zahlung von 1000 *M* (seiner Anzahlung) sowie gegen Befreiung von der Schulverbindlichkeit für die als Restkaufgeld eingetragene Hypothek von 19000 *M*. Die Revision führte der Beklagten führte aus prozessualen Gründen zur Aufhebung des angefochtenen Urteils.

Aus den Gründen:

... Nach der für die Revision als richtig zu unterstellenden Behauptung des Beklagten ist von folgendem Sachverhalt auszugehen. Der Beklagte will, da die Erledigung der Sache sich hinzog, dem Kläger zu 1 gesagt haben, daß er für unabsehbare Zeit nach Berlin müsse, aber seinem Schwager Karl S. die Vollmacht gebe, in seinem Namen die Auflassung zu nehmen und auch mit des Beklagten Unterschrift zu versehen. Der Kläger zu 1 habe dann den Schwager des Beklagten dem Amtsrichter als den Beklagten vorgestellt, der dann auch an dessen Stelle gemäß seiner Ermächtigung die Auflassung angenommen habe.

Das Berufungsgericht erklärt, daß der Auflassungsakt, auch wenn S. Vollmacht gehabt und der Kläger zu 1 dies gewußt habe, nichtig sein würde. Denn der Grundbuchrichter habe bei der Auflassung mitzuwirken und die Erklärungen der Beteiligten entgegenzunehmen. Seine Rolle sei dabei keine lediglich passive, da er vor der Entgegennahme die Legitimation der Erschienenen und die Frage, ob der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuche nichts entgegenstehe, zu prüfen habe. Zu diesem Zwecke müsse er wissen, wer die Erklärenden sind. Werde er über deren Persönlichkeit getäuscht, so habe nicht bloß eine unrichtige Beurkundung der Auflassung, sondern überhaupt keine gültige Auflassung stattgefunden. Deshalb könne sich auch der Beklagte nicht auf ein im „Recht“ (1920 Nr. 2407) mitgeteiltes Urteil des Reichsgerichts berufen, wonach die Auflassung der Beurkundung nicht bedürfe, denn diese Entscheidung setze voraus, daß die Erklärung der Auflassung ordnungsmäßig erfolgt sei, woran es hier gerade fehle.

Diese Ausführungen werden von der Revision vergeblich bekämpft. Sie könnten nur dann angegriffen werden, wenn das Grundbuchamt (oder der Notar usw.) lediglich die Stelle wäre, vor der sich die Auflassung vollzieht, es aber von jeglicher Mitwirkung bei diesem Akte vollständig ausgeschlossen wäre. Dies ist aber, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, nicht der Fall. In der Tat hat der

Grundbuchrichter insofern mitzuwirken, als er die Erklärung entgegenzunehmen und bei nicht gehöriger Erklärung die Entgegennahme abzulehnen hat. Nur die gehörige, bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor ihm erklärte Einigung gilt als Auflassung im Sinne des § 925 BGB, die in ihrer Wirksamkeit durch Fehler der Beurkundung allerdings nicht beeinflusst wird. Nur das besagen das vom Berufungsurteil angezogene Urteil des erkennenden Senats vom 15. Mai 1920 (NZW. 1920 S. 1029 Nr. 5), wie auch das Urteil dieses Senats vom 24. April 1920 (RGZ. Bd. 99 S. 65), auf dem das erstere Urteil fußt. Eine ordnungsmäßige Erklärung, abgegeben vor dem Grundbuchrichter, liegt aber nicht vor, wenn derjenige, welcher die Auflassungserklärung annimmt, sich dem Grundbuchrichter gegenüber fälschlich als den Erwerber ausgibt, mag auch die andere Partei wissen, daß dieser in Vollmacht des Erwerbers handelt.

War somit der Auflassung des Berufungsgerichts von der Wichtigkeit der Auflassung beizupflichten, und muß es daher bei der Verurteilung zur Einwilligung in die Berichtigung des Grundbuchs an sich verbleiben, so erschien es doch geboten wegen der bisher nicht berücksichtigten, vom Beklagten behaupteten Verwendungen in das Grundstück das ganze Urteil aufzuheben behufs Erörterung der Frage, ob und in Höhe welchen Betrags die im Berufungsurteil ausgesprochene Zahlung Zug um Zug sich erhöht.