

58. 1. Ist der dingliche Berichtigungsanspruch abtretbar?
2. Kann ein schuldrechtlicher Berichtigungsanspruch als Bereicherungsanspruch erhoben werden?

BGB. §§ 894, 812.

V. Zivilsenat. Ur. v. 2. Januar 1926 i. S. L. (Rl.) w. R. (Bell).
V 479/25.

I. Landgericht Koblenz.

II. Oberlandesgericht Köln.

Die Firma F. & Co. ließ ihren Grundbesitz, den sie in eine größere Anzahl kleinerer Parzellen zerlegt hatte, durch den Notar L. versteigern. Dabei wurden die Parzellen 1 bis 5 dem Beklagten zugeschlagen und an ihn aufgelassen, worauf der Beklagte als Eigentümer derselben im Grundbuch eingetragen wurde. Der Kläger erhielt den Zuschlag und die Auflassung der Parzellen 6 bis 15, als deren Eigentümer er eingetragen wurde. Er behauptet, das notarielle Versteigerungsprotokoll enthalte insofern eine Unrichtigkeit, als darin die Parzellen 1 und 2 als dem Beklagten zugeschlagen bezeichnet seien, während sie in Wahrheit der Kläger angesteigert habe. Nach seinem Vortrage hat die Firma F. & Co. aus zwei anderen ursprünglich größeren Parzellen die Parzellen 1 bis 4 bilden lassen, weil die Parzellen 1 und 2 mit den übrigen „unteren“ Parzellen 6, 7 und 10 bis 15 zusammen ein einheitliches Ganzes bilden sollten, während die beiden „oberen“ Parzellen 3 und 4 für sich bleiben sollten. Zunächst habe er auf den gesamten Grundbesitz geboten, aber wegen zu geringen Gebots den Zuschlag nicht erhalten. Erst darauf sei der Beklagte als Kaufliebhaber aufgetreten. Die Parteien hätten sich dahin verständigt, daß der Kläger auf den „unteren“, der Beklagte auf den „oberen“ Grundstückskomplex bieten sollte, wobei dem Beklagten noch ausdrücklich erklärt worden sei, daß auf dem von ihm gewählten oberen Teil 18 Bäume ständen, während sich auf dem unteren Teil 38 Bäume befänden. Diese Abrede hätten beide Parteien bei Abgabe ihrer Gebote zugrunde gelegt und demgemäß der Kläger den unteren Teil einschließlich der streitigen beiden Parzellen, der Beklagte nur den oberen Teil ersteigern wollen. Der Kläger hat mit der Klage beantragt, den Beklagten zu verurteilen, die Parzellen 1 und 2 an ihn aufzulassen und in die Umschreibung der Parzellen auf den Namen des Klägers zu willigen.

Der Beklagte behauptet, der Preis für die Rute Land sei von der Firma F. & Co. vor der Versteigerung mit 40 *M* angesetzt worden. In dem Versteigerungsprotokoll seien ihm die beiden streitigen Parzellen nebst drei weiteren Parzellen, nämlich insgesamt 150 Ruten für 6000 *M* zugeschlagen worden. Ohne die streitigen Parzellen

würde er nur 103 Ruten erhalten und dafür nur rund 4000 *M* zu zahlen gehabt haben. Der Kläger habe seinerseits für die streitigen Parzellen nichts bezahlt, vielmehr sei der von ihm entrichtete Kaufpreis nur nach der Größe der ihm nach dem Versteigerungsprotokoll zugeschlagenen zehn Parzellen bemessen worden. Es sei daher unrichtig, daß alle Beteiligten, insbesondere die Versteigerer und der Beklagte davon ausgegangen seien, daß die streitigen Parzellen an den Kläger veräußert werden sollten.

Das Landgericht hat die Entscheidung von einem dem Beklagten auferlegten richterlichen Eid abhängig gemacht, daß er sich nicht mit dem Kläger über die Ansteigerung der streitigen Parzellen durch den Kläger geeinigt, vielmehr schon bei Abgabe seines Gebots den Willen gehabt habe, diese Parzellen als zu dem oberen Teil gehörend mitzuersteigern. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Die Revision des Klägers, mit der er die unbedingte Verurteilung des Beklagten erstrebt, führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache.

Gründe:

Das Landgericht hat angenommen, wenn die Darstellung des Klägers richtig sei und die Beteiligten sämtlich darüber einig gewesen seien, daß die streitigen Parzellen auf den Kläger übergehen sollten, dann sei die unrichtige Bezeichnung des an jede der Parteien veräußerten Grundstücksteils im Versteigerungsprotokoll unerheblich; es hat als bewiesen angesehen, daß nach dem Willen der Firma *F. & Co.* die Streitstücke mit den übrigen unteren Parzellen dem Kläger übereignet werden sollten. Das Berufungsgericht erachtet den dem Beklagten auferlegten richterlichen Eid für unerheblich und die Klage für unbegründet, hat es jedoch, da nur der Kläger Berufung eingelegt hatte, bei der Entscheidung des Landgerichts belassen, weil durch diese der Kläger jedenfalls nicht beschwert sei. Es ist dabei von folgenden Erwägungen ausgegangen.

Wenn die Darstellung des Klägers als richtig unterstellt werde, so würde weder der Beklagte mangels eines entsprechenden Auflassungswillens der Beteiligten, noch der Kläger mangels erlangter Eintragung Eigentümer der Streitstücke geworden, vielmehr das Eigentum bei der Firma *F. & Co.* verblieben sein. Ein Auflassungsanspruch

des Klägers würde dann nicht bestehen, weil einerseits bei richtiger Auslegung des Versteigerungsprotokolls die Firma F. & Co. die Auflassung der Streitstücke an ihn schon erklärt habe und der Beklagte als Nichteigentümer zu einer wirksamen Auflassung nicht imstande sei. Aber auch ein Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs stehe dem Kläger gegen den Beklagten nicht zu. Ein schuldrechtlicher Berichtigungsanspruch dem Beklagten gegenüber sei für ihn weder durch die Vorverhandlungen, da diese keine selbständige rechtliche Bedeutung gehabt hätten, noch durch den Zuschlag begründet worden, da der Zuschlag rechtliche Beziehungen nur zwischen dem Versteigerer einerseits und den Ersiehern anderseits geschaffen habe. Auch der Gedanke, daß durch die Auflassung der dingliche Anspruch des Versteigerers auf Grundbuchberichtigung auf den Kläger übergegangen sei, sei abzulehnen. Der vom Reichsgericht für das vor dem 1. Januar 1900 geltende Recht eingenommene entgegengesetzte Standpunkt (RGZ. Bd. 46 S. 229) könne für das Recht des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht maßgebend sein, weil nach dem früheren preussischen Recht die Auflassung dem bisherigen Eigentümer die Befugnis zur anderweitigen grundbuchmäßigen Verfügung entzogen habe, während die Auflassung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch keine derartige Verfügungsbeschränkung des Auflassenden begründe. Dazu komme, daß, wenn das bei der Fassung der Versteigerungsurkunde unterlaufene Versehen auf die Bemessung des Kaufpreises von Einfluß gewesen sei, der Fehler sich allein und unmittelbar zwischen den beiden Erwerbem nicht wieder gutmachen lasse, sondern nur auf dem Umweg über den Versteigerer und unter dessen Mitheranziehung. Schließlich liege auch der gegenwärtige Fall insofern anders als der dem erwähnten Urteil des Reichsgerichts zugrunde liegende Tatbestand, als damals im Zeitpunkt der Auflassung der Berichtigungsanspruch bereits bestanden habe, während gegenwärtig das Grundbuch erst später unrichtig geworden sei.

Die Revision ist der Ansicht, daß bei dem zu unterstellenden Sachverhalt, wie er sich aus der Behauptung des Klägers ergebe, das Versteigerungsprotokoll nur eine unrichtige Bezeichnung der zugehörigen Parzellen enthalte und daher der Anspruch des Klägers gegen den Beklagten auf Einwilligung in die Umschreibung der streitigen Parzellen auf den Namen des Klägers als begründet zu erachten sei.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts lassen, soweit sie die dingliche Grundlage des Anspruchs behandeln, einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

Geht man von der für die Revisionsinstanz zu unterstellenden Darstellung des Klägers aus, daß sowohl die Inhaber der Firma F. & Co. als auch die Parteien den Willen hatten, daß die streitigen Parzellen als Bestandteil des unteren Grundstückskomplexes mit diesem zusammen versteigert werden sollten, so sind die Angaben des notariellen Protokolls sowohl hinsichtlich des Gegenstandes des jeder Partei zugeschlagenen Grundstücksteils als auch hinsichtlich des Gegenstandes der erklärten Auflassungen unrichtig, insoweit darin die streitigen Parzellen als dem Beklagten zugeschlagen und aufgelassen bezeichnet worden sind, während sie dem Kläger zugeschlagen und aufgelassen werden sollten. Daraus würde, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, zu folgern sein, daß der Beklagte trotz der Eintragung als Eigentümer der streitigen Parzellen kein Eigentum daran erworben hat. Denn da weder die Inhaber der Firma F. & Co. noch der Beklagte den Willen hatten, daß das Eigentum an diesen Parzellen auf den Beklagten übergehen sollte, so würde eine wirksame Auflassung dieser Parzellen an den Beklagten nicht erfolgt und daher die Eigentumseintragung des Beklagten mangels einer ihr zugrunde liegenden wirksamen Auflassung ohne materiellrechtliche Wirkung gewesen sein (R.G.B. Bd. 66 S. 21). Ist aber der Beklagte nicht Eigentümer der Parzellen, so kann er dieselben auch nicht wirksam mit der Wirkung an den Kläger auflassen, daß dieser auf Grund der Auflassung das Eigentum erwerben könnte. Soweit daher der Kläger einen Auflassungsanspruch dem Beklagten gegenüber erhoben hat, ist die Klage zu Recht vom Berufungsgericht als unbegründet angesehen worden.

Ob dem Kläger der Firma F. & Co. gegenüber ein Anspruch auf Auflassung der streitigen Parzellen zustehen würde oder ob dies mit dem Berufungsgericht zu verneinen wäre, weil das Versteigerungsprotokoll bei richtiger Auslegung schon die Auflassungserklärung hinsichtlich dieser Parzellen an den Kläger enthält, kann als für die Entscheidung des gegenwärtigen Rechtsstreits unerheblich dahingestellt bleiben. Es braucht daher auch nicht erörtert zu werden, ob nicht im Hinblick auf § 29 G.B., wonach eine Eintragung nur

erfolgen soll, wenn die zur Eintragung erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden, der Kläger berechtigt wäre, von der Firma F. & Co. eine den wahren Auflassungswillen der Beteiligten klarstellende weitere notarielle Erklärung zu verlangen, um seine Eintragung als Eigentümer der Parzellen bei dem Grundbuchamt zu erreichen. Jedenfalls ist dem Berufungsgericht darin beizustimmen, daß der Kläger, auch wenn eine an sich wirksame Auflassung der Parzellen an ihn seitens der Firma F. & Co. als bereits vorliegend angenommen wird (vgl. RGZ. Bd. 99 S. 65), noch nicht Eigentümer dieser Parzellen geworden ist, da er nicht als Eigentümer derselben in das Grundbuch eingetragen ist. Wahre Eigentümer dieser Parzellen sind daher zurzeit noch die Inhaber der Firma F. & Co.

Aus dieser Rechtslage ergibt sich, daß das Grundbuch insofern unrichtig ist, als es den Beklagten als Eigentümer der streitigen Parzellen ausweist, während dieselben im Eigentum der Inhaber der Firma F. & Co. stehen. Der Beklagte würde daher gemäß § 894 BGB. verpflichtet sein, in die Berichtigung des Grundbuchs zu willigen. Dieser Anspruch steht aber nach § 894 BGB. nur den Inhabern der Firma F. & Co zu als denjenigen, deren Eigentumsrecht der materiellen Rechtslage zuwider nicht eingetragen ist, und richtet sich auf Richtigstellung des Grundbuchs durch Eintragung der gegenwärtigen wahren Eigentümer. Eine Abtretung dieses Berichtigungsanspruchs mit der Wirkung, daß der Abtretungsempfänger dadurch berechtigt würde, die Berichtigung des Grundbuchs auf seinen Namen zu verlangen, wie sie unter der Herrschaft des Preussischen Grundbuchrechts für zulässig erachtet wurde (RGZ. Bd. 46 S. 225), kann nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht mehr als zulässig angesehen werden, vielmehr kann danach die Abtretung des Berichtigungsanspruchs nur mit der Wirkung erfolgen, daß der Abtretungsempfänger ermächtigt wird, den dem wahren Berechtigten zustehenden Berichtigungsanspruch im eigenen Interesse dahin geltend zu machen, daß die Berichtigung auf den Namen des gegenwärtigen wahren Berechtigten vorgenommen werden soll (RGZ. Bd. 53 S. 410, Bd. 59 S. 294, Bd. 64 S. 165; Gruchot Bd. 35 S. 1012; RGE. vom 24. September 1910 V 496/09; vom 7. Januar 1911 V 19/10; vom 28. November 1917 V 202/17; vom 5. Oktober 1921 V 55/21).

Nach diesem in feststehender Rechtsprechung des Reichsgerichts vertretenen Standpunkt würde der Kläger, auch wenn die streitigen Parzellen von den Inhabern der Firma F. & Co. an ihn aufgelassen sind und darin die Ermächtigung zur Geltendmachung des Berichtigungsanspruchs zu finden wäre, immer nur berechtigt sein, die Zustimmung des Beklagten zur Umschreibung der streitigen Parzellen auf den Namen der Inhaber der Firma F. & Co. zu verlangen, wie auch die Inhaber dieser Firma selbst nur die Berichtigung des Grundbuchs durch ihre eigene Eintragung als Eigentümer fordern, nicht aber auf Eintragung des Klägers als Eigentümers klagen könnten (RG. vom 7. Januar 1911 V 19/10). Mit dieser Rechtsprechung steht auch das Urteil vom 24. Januar 1906 (RGZ. Bd. 62 S. 322) nicht im Widerspruch. Dort ist dem auf Grund der Auflassung eingetragenen Eigentümer nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs die Befugnis zur Geltendmachung eines dem Veräußerer zustehenden Berichtigungsanspruchs auf Richtigstellung der Bestandsangaben im Grundbuch des aufgelassenen Grundstücks zuerkannt worden. Der Sachverhalt war dort jedoch ein von dem vorliegenden insofern verschiedener, als die Unrichtigkeit lediglich darauf beruhte, daß eine dem Grundstück grundbuchmäßig zugeschriebene Parzelle bei der Zurückführung des Grundbuchs auf das Kataster versehentlich nicht in das Bestandsverzeichnis dieses Grundbuchblatts, sondern in das eines anderen Grundstücks aufgenommen worden war, eine Abschreibung der Parzelle von dem richtigen Grundbuchblatt also überhaupt nicht stattgefunden hatte, diese also noch zum Bestand dieses Blattes gehörte und diese Zugehörigkeit nur in dem neuen Bestandsverzeichnis nicht zum Ausdruck kam. Wenn also der Auflassungswille der Beteiligten diese Parzelle mitumfaßt hatte, war der Erwerber des Grundstücks mit seiner Eigentumseintragung auch Eigentümer der nach dem Inhalt des Grundbuchs zu dem Grundstück gehörigen, in dem Bestandsverzeichnis versehentlich nicht aufgeführten Parzelle geworden und als solcher nach § 894 BGB. zur Geltendmachung des Berichtigungsanspruchs berechtigt. Soweit etwa in der Begründung jenes Urteils zum Ausdruck gebracht sein sollte, daß an den für das Preussische Recht aufgestellten Grundsätzen in vollem Umfang auch unter der Herrschaft des Bürgerlichen Gesetzbuchs festzuhalten sei, ist dieser Standpunkt bereits in der späteren Rechtsprechung des Reichsgerichts aufgegeben worden.

Das Berufungsgericht hat hiernach zutreffend angenommen, daß der Kläger den erhobenen Berichtigungsanspruch, mit dem er die Einwilligung in seine eigene Eintragung als Eigentümer der streitigen Parzellen begehrt, auf § 894 BGB. nicht stützen kann. Es fragt sich demnach nur, ob ein schuldrechtlicher Berichtigungsanspruch dieses Inhalts zwischen den Parteien zu begründen ist. Das ist vom Berufungsgericht verneint worden, weil die der Versteigerung vorausgegangenen Vorbesprechungen zwischen den Parteien, wobei diese sich dahin verständigt hätten, daß der Kläger auf den unteren, der Beklagte auf den oberen Grundstückskomplex bieten sollte, keine selbständige rechtliche Bedeutung gehabt hätten.

Wenn das Berufungsgericht sich auf diesen Satz beschränkt, den es nicht weiter begründet hat und aus dem daher nicht mit Gewißheit zu erkennen ist, welche rechtlichen Beziehungen der Parteien es ins Auge gefaßt hatte, dann bleiben Zweifel nach der Richtung übrig, ob das Berufungsgericht die Rechtslage nicht verkannt hat, indem es den Vortrag des Klägers, ohne ihn auszulegen, einem falschen rechtlichen Tatbestand untergeordnet hat. Der Kläger hatte ausdrücklich behauptet, beide Prozeßparteien seien nach Bekanntgabe des Sachverhalts durch den Zeugen F. darüber einig geworden, wer von ihnen auf den einen und wer auf den anderen Grundstückskomplex bieten solle, und sie sind nach seiner Angabe zur Abgabe von Geboten mit dem ausdrücklich erklärten Willen geschritten, nur auf die Teilparzellen (der Kläger auf die unteren, der Beklagte auf die oberen) zu bieten. Kann ein solcher Wille der Parteien, auf beiderseitigem Einverständnis beruhend, festgestellt werden, dann wird nicht angenommen werden können, daß es den Vorverhandlungen an jedweder rechtlichen Bedeutung gefehlt habe, und es wird lediglich die Frage aufgeworfen werden können, ob die Einigung der Bietenden eine vertragliche Bindung hervorzurufen geeignet war oder ob die Tatsache des Einverständnisses die Grundlage eines Bereicherungsanspruchs zu bilden vermochte. Die Abrede, die in ihren Einzelheiten und ihrem Wortlaute nach nicht feststeht, da nur ihr Erfolg, die Einigung, vorgetragen wird, hätte zwar nicht die Verpflichtung rechtswirksam begründen können, dem Kläger das Eigentum an den noch nicht ersteigerten, einem anderen gehörigen Parzellen zu verschaffen. Doch bleibt zu untersuchen, ob sie, wenn nunmehr der

Beklagte nur die Parzellen ersteigerte, auf welche er bot, dagegen noch weitere nicht mitversteigerte und ihm nicht mitaufgelassene dennoch als ihm mitaufgelassen behandelt und im Grundbuche für ihn eingetragen wurden, nicht die vertragliche Verpflichtung begründen konnte, den Kläger — notfalls durch Abgabe der zur Vornahme einer Grundbuchberichtigung erforderlichen Erklärung — darin zu unterstützen, in die von ihm erstrebte Rechtsstellung zu gelangen. Daß er dabei ohne Auflassung Eigentum erwerbe, könnte dem Kläger nicht entgegengesetzt werden, wenn er nach dem Willen der Firma F. & Co. das Eigentum auch an diesen Parzellen erwerben sollte und nur eine falsche Bezeichnung des Auflassenden eine Rechtslage schuf, die ein Bucheigentum des Beklagten begründete.

Wenn eine Untersuchung der zu ermittelnden Abrede der Parteien nach dieser Richtung zu der Annahme einer vertraglichen Bindung solchen Inhalts nicht zu führen vermöchte, würden freilich auch ohne solche Annahme die von dem Kläger vorgetragene Tatsachen, falls sie sich erweisen ließen, einen Bereicherungsanspruch als begründet erscheinen lassen. Sind Parzellen, welche dem Kläger aufgelassen worden waren und auf ihn hätten umgeschrieben werden müssen, statt dessen für den Beklagten eingetragen worden, dann würde durch die Erlangung des Bucheigentums der Beklagte auf Kosten des Klägers ungerechtfertigt bereichert sein. Mit der durch die Eigentumseintragung erlangten formalen, einer materiellen Befugnis nicht entsprechenden Rechtsstellung würde er in den Genuß eines Vermögensvorteils gelangt sein, weil ihm die so erreichte Rechtsstellung die Möglichkeit einer Veräußerung und Belastung des Grundstücks böte (RG. vom 16. Februar 1924 V 508/23 in Seuff. Arch. Bd. 78 Nr. 168); damit wäre er, wenn nach den Vorgängen der Versteigerung der Kläger in diese Rechtsstellung gelangen sollte, ungerechtfertigt in die einem anderen zukommende Stellung gelangt, mithin insoweit bereichert. Diese Bereicherung wäre diesfalls auch unmittelbar auf Kosten des Klägers erfolgt, der, wenn zufolge des Willens der Firma F. & Co. ihm aufgelassen wurde, eine tatsächlich sichere Aussicht auf den Erwerb des Grundstücks, eine rechtliche Anwartschaft besaß, die ihm zwar vor der Vollendung des Eigentumsübergangs verloren ging, aber dennoch eine vorteilhafte Rechtsstellung bereits darstellte (vgl. RG. B.

Bd. 51 S. 422; JW. 1917 S. 34 Nr. 2; RGE. vom 16. Februar 1924 V 508/23). Mithin würde der Beklagte auf Grund des § 812 BGB. dem Kläger gegenüber schuldrechtlich verpflichtet sein, ihm das Bucheigentum zu verschaffen, indem er die zur Eintragung des Klägers erforderliche Einwilligung erklärt. Da der Grundbuchrichter in der Lage sein würde, auf Grund des Urteilsinhalts den bei der Auflassung erklärten Parteiwillen zu erforschen, indem er die Erklärungen der Parteien auslegt, so würde die Beurteilung des Beklagten zur Abgabe der vom Kläger verlangten Erklärung auch zu dem vom Kläger erstrebten Erfolge führen können. . . .