

71. Ist der Besitz des Käufers am verkauften Grundstück, das ihm aufgelassen und übergeben, aber noch nicht auf ihn umgeschrieben worden ist, als ein die Veräußerung hinderndes Recht im Sinne des § 771 B.D. anzusehen?

V. Zivilsenat. Ur. v. 21. März 1927 i. S. L. (Rl.) w. Kommunalbank in M. (Bekl.). V 381/26.

- I. Landgericht Braunsberg.
- II. Oberlandesgericht Königsberg.

Durch notariellen, vom Landrat genehmigten Vertrag vom 13. März 1924 kauften der Kläger und seine mit ihm in allgemeiner Gütergemeinschaft lebende Ehefrau von dem Gutbesitzer B. zwei

Grundstücke, erhielten sie auch Ende April 1924 übergeben und am 16. Mai 1924 aufgelassen, wurden aber nicht als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen, weil sie die Grunderwerbssteuer nicht bezahlten.

Auf Grund von Arrestbefehlen, welche die Beklagte gegen W. erwirkte, wurde für die Beklagte am 25. September 1924 auf dem einen der genannten Grundstücke eine Sicherungshypothek zum Höchstbetrag von 6000 G.M., auf dem andern eine ebensolche zum Höchstbetrag von 24000 G.M. eingetragen. Für die zugrunde liegenden Forderungen erwirkte die Beklagte gegen W. ein rechtskräftig gewordenes Verfallurteil, das u. a. die Verurteilung des W. zur Zahlung von 25381,90 R.M. nebst Zinsen zur Vermeidung der Zwangsvollstreckung in die beiden genannten Grundstücke aus den darauf eingetragenen beiden Sicherungshypotheken aussprach. Auf Grund dieses Vollstreckungstitels ordnete das Amtsgericht M. am 18. Februar 1925 die Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung der beiden Grundstücke an. Die Klage ist darauf gerichtet, diese Zwangsvollstreckung möge für unzulässig erklärt werden, da ihr der auf den erwähnten Kaufvertrag, auf die Übergabe von Ende April und auf die Auflassung vom 16. Mai 1924 gegründete Besitz des Klägers an den Grundstücken entgegenstehe. Der erste Richter gab der Klage statt. Das Oberlandesgericht hielt die Widerspruchsklage nur insoweit für begründet, als sie sich gegen die Zwangsverwaltung richtet; im übrigen (soweit sie die Unzulässigkeit der Zwangsversteigerung behauptet) wurde sie abgewiesen.

Die Revision des Klägers führte zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Gründe:

Richtig ist, daß nach § 17 ZwVG. die Zwangsversteigerung nur angeordnet werden kann, wenn der Schuldner als Eigentümer des Grundstücks eingetragen (oder wenn er der Erbe des eingetragenen Eigentümers) ist, und weiter, daß nach § 93 das. aus dem Zuschlagsbeschuß zugunsten des Erstehers auch gegen den Besitzer des Grundstücks vollstreckt werden kann und das Besitzrecht des Käufers, dem die Kaufsache übergeben ist, als solches durch den Zuschlag erlischt (§ 52 ZwVG.). Aus alledem ist aber noch nicht zu folgern, daß dem Käufer, der auf Grund des Kaufvertrags (und, wie hier, der Auf-

lassung) das verkaufte Grundstück übergeben erhalten hat und besitzt, die Widerspruchslage nach § 771 ZPO. gegenüber dem Zwangsversteigerungsverfahren auch dann zu versagen wäre, wenn und solange das Verfahren noch nicht durch den Zuschlag beendet ist.

Die Zwangsvollstreckung soll nur das Vermögen des Schuldners erfassen. Der ungehinderten Raschheit des Zugriffs halber wird aber hierfür nur bei körperlichen Vollstreckungsgegenständen auf besondere Kennzeichen und nur auf solche äußerer Art abgestellt, die keine nähere Prüfung erfordern. So bei Fahrnis auf Gemahrsam (ZPO. § 808), bei Grundstücken auf die Eintragung des Eigentümers im Grundbuch (§ 17 ZwoVG.), für die Zwangsverwaltung auch auf Eigenbesitz (§ 147 ZwoVG.). Dem Dritten, in dessen Vermögensrechte der Vollstreckungszugriff eingreift, wird die Klage nach § 771 ZPO. dargeboten. Voraussetzung dafür ist ein die Veräußerung hinderndes Recht, d. h. ein Recht, das die Veräußerung des Vollstreckungsgegenstandes durch den Schuldner „hindert“ und das deshalb auch der Zwangsveräußerung und -verwertung durch den Gläubiger entgegensteht, weil dieser im Wege der Vollstreckung nicht mehr Rechte verfolgen und verwirklichen kann, als dem Schuldner zustehen. Steht einer Veräußerung des Schuldners in diesem Sinne ein Recht des Dritten hindernd entgegen, so scheidet der Vermögensgegenstand aus dem zur Befriedigung des Gläubigers verfügbaren Vermögen aus und muß von der Vollstreckung freibleiben.

Was im besonderen den Fall betrifft, daß der Widerspruchskläger nach § 771 ZPO. sich auf den Besitz am Vollstreckungsgegenstand stützt, so kommt es nicht entscheidend darauf an, ob der Besitz als solcher nach seiner rechtlichen Gestaltung in den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein Recht genannt zu werden verdient. Entscheidend ist vielmehr, ob das Bestehen des Besitzes für den Besitzenden eine Rechtslage ergibt, die einer Veräußerung im gekennzeichneten Sinne hindernd entgegensteht.

Eine solche Annahme läßt sich nicht auf § 858 BGB. über den Besitzeschutz gegen verbotene Eigenmacht stützen, schon deshalb nicht, weil es nicht als verbotene Eigenmacht im Sinne dieser Vorschrift bewertet werden kann, wenn die Zwangsversteigerung unter Berufung auf das erfüllte gesetzliche Erfordernis des Grundbuch-

mäßigen Eigentumstitels (§ 17 ZmWG.) beantragt wurde, ohne daß ein entgegenstehendes Recht aus dem Grundbuch ersichtlich wäre (§ 28 ZmWG.). Der Besitzer genießt aber im besonderen gegenüber dem Herausgabeberlangen des Eigentümers den Schutz des § 986 BGB., wonach jener die Herausgabe der Sache verweigern kann, wenn er dem Eigentümer gegenüber zum Besitz berechtigt ist. Die Frage ist, ob die hierdurch für den Besitzer geschaffene Rechtsstellung als ein die Veräußerung hinderndes Recht im Sinne des § 771 ZPO. angesehen werden kann. Dies ist zu bejahen. Die Frage wäre zu verneinen, wenn man das Gesetz dahin zu verstehen hätte, daß das mit der Widerspruchsklage nach § 771 ZPO. zu verfolgende Recht eine Veräußerung rechtlich unmöglich machen müsse. Denn grundsätzlich und abgesehen von der besonderen Vorschrift der §§ 90 und 93 ZmWG. kann der Einwand aus § 986 Abs. 1 BGB., wenn er auf ein bloßes Forderungsrecht gestützt wird, nur gegen den Eigentümer gerichtet werden, der daraus verpflichtet ist. Ein persönlicher Anspruch gegenüber dem Rechtsvorgänger des Eigentümers hilft dem Besitzberechtigten nicht, abgesehen von der Sondervorschrift des § 986 Abs. 2, die nur für bewegliche Sachen gilt und der rechtsähnlichen Ausdehnung auf Grundstücke unzugänglich ist (vgl. RGZ. Bd. 51 S. 88). Es kann sich also trotz Bestehens des Rechts aus § 986 ein neuer Eigentumserwerb vollenden, dem gegenüber jenes nicht durchgreift. Trotzdem ist dieses Recht als ein die Veräußerung hinderndes im Sinne des § 771 ZPO. anzuerkennen, weil ein solches immer schon dann anzunehmen ist, wenn die Veräußerung der den Vollstreckungsgegenstand bildenden Sache durch den Schuldner dem berechtigten Dritten gegenüber sich als rechtswidrig darstellen würde (Seuff.Arch. Bd. 45 Nr. 152; DZS. Bd. 4 S. 382). Diesen Standpunkt hat die Rechtsprechung insbesondere des Reichsgerichts auch schon in anderem Zusammenhang angenommen, indem sie als ausreichende Grundlage der Widerspruchsklage nach § 771 ZPO. auch schuldrechtliche Herausgabeansprüche (im Gegensatz zu bloßen Verschaffungsansprüchen, vgl. RGZ. Bd. 84 S. 215) anerkannte, deren Verletzung nur einen Schadenersatzanspruch erzeugen würde, während nicht abzusehen ist, wie sie eine Veräußerung unmöglich machen sollten.

Daß im vorliegenden Falle eine anderweite Veräußerung der Grundstücke durch W. dem Kläger gegenüber einen widerrechtlichen

Eingriff in dessen Besitz am Grundstück bedeuten würde, kann nicht zweifelhaft sein. Auf die Tatsache der erfolgten Auflassung kommt es dafür nicht entscheidend an, doch kann sie das Ergebnis nur unterstützen. Im übrigen wäre es nicht gerechtfertigt, den Schutz des § 771 ZPO. dem schuldrechtlichen Anspruch auf Herausgabe eines dem Schuldner vom Dritten ohne Übereignung überlassenen Gegenstands (RGZ. Bd. 84 S. 215), nicht aber dem vom Schuldner daran eingeräumten und rechtmäßig bestehenden Besitz des Dritten zuzubilligen. Die Entscheidung des erkennenden Senats in RGZ. Bd. 81 S. 64, wonach der Veräußerer, solange er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, das Verfügungsrecht behält und auf die geschehene Auflassung nichts ankommt, steht hiermit nicht im Widerspruch. Dort handelte es sich um die Eintragung einer Zwangshypothek, und die Entscheidung beschränkt sich nach der Begründung auf den Fall, daß die Vollstreckung den Besitz unberührt läßt. Die Entscheidung RGZ. Bd. 34 S. 422 betrifft preussisches Recht, diejenige in JW. 1921 S. 1246 Nr. 25 bezieht sich auf Fahrnis; beide sprechen übrigens allgemein den Rechtsgedanken aus, daß der Besitz ein die Veräußerung hinderndes Recht im Sinne des § 771 ZPO. darstelle. Daß der Einwand aus § 986 BGB. gegen den Vollstreckungszugriff eines Gläubigers des Verkäufers zwar nach § 771 ZPO. durchgreift, nicht aber nach § 43 RD. gegen den auf § 985 BGB. gestützten Herausgabeanspruch des Konkursverwalters, der die Vertragserfüllung gemäß § 17 RD. abgelehnt hat (RGZ. Bd. 90 S. 218), findet seine Rechtfertigung in der auf §§ 17, 26 RD. beruhenden besonderen Rechtsstellung des Konkursverwalters. Wie in RGZ. Bd. 90 S. 218 (220, 221) dargelegt, ist damit eine Fortdauer des Besitzanspruchs des Käufers, der die Sache übergeben erhalten hat, nicht vereinbar. Eine derartige Neuregelung des Verhältnisses des Schuldners zum Dritten tritt aber als Rechtsfolge des Vollstreckungszugriffs des Gläubigers außerhalb des Konkursverfahrens nicht ein.

Dem Besitz des Käufers an dem ihm vom Verkäufer übergebenen Grundstück ist daher die Rechtsnatur eines die Veräußerung hindernden Rechts gemäß § 771 ZPO. zuzuerkennen, ebenso aber auch die eines der Versteigerung entgegenstehenden Rechts im Sinne und mit der Tragweite des § 37 Nr. 5 ZwOBG. Ist indessen das Versteigerungsverfahren durchgeführt und hat es zum Zuschlag an

den Ersteher (§ 90 ZwBG.) geführt, so greift für diesen § 93 Satz 1 ZwBG. ein: seiner auf Räumung und Herausgabe des Grundstücks gerichteten Zwangsvollstreckung aus dem Zuschlagsbeschluss kann der besitzende Käufer aus § 771 BPO. nicht mehr entgegen treten.

Die Vorschrift des § 772 BPO. kommt hier nicht in Betracht, da die Zwangsvollstreckung im gegenwärtigen Falle wegen eines dinglichen Anspruchs eingeleitet worden ist.