

58. 1. Kann einem im Wege der einſtweiligen Verfügung erlaſſenen gerichtlichen Gebot an den Grundſtücksrwerber, ſich des Antrags auf Eintragung des Eigentumsübergangs zu enthalten und den etwa bereits geſtellten Antrag bis zur rechtskräftigen Entſcheidung eines Rechtsſtreits zurückzuziehen, materiell-rechtliche Bedeutung beigemessen werden? Beſchränkt ein ſolches gerichtliches Gebot die Befugnis des Erwerbers, ſich das Eigentum am Grundſtück zu verſchaffen, und begründet es ein vom Grundbuchrichter zu beachtendes Eintragungshindernis?

2. Hat die Beſtimmung in § 313 BGB. über die heilende Kraft der Aufklaſſung und Eintragung eine rechtswirksame Eintragung zur Vorausſetzung oder kann auch eine relativ unwirksame Eintragung einem nichtigen Vertrag zur Rechtsgültigkeit verhelfen?

3. Muß ein Dritter Beſchränkungen, denen eine Perſon in bezug auf die Veräußerung oder den Erwerb eines Grundſtücks unterliegt, im Falle ihrer Verlautbarung im Grundbuch gegen ſich gelten laſſen?

BGB. §§ 313, 135, 136, 814, 888, 892, 894. ZPO. §§ 199, 203, 207, 920, 935ffg.

III. Zivilſenat. Ur. v. 21. Juni 1927 i. S. B. (Bekl.) w. P. (Kl.).
III 282/26.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daſelbſt.

Durch notariellen Vertrag vom 26. Oktober 1922 verkaufte der Kläger ein ihm gehöriges, in Berlin gelegenes Grundſtück an den in Dpatow (Polen) wohnhaften Kaufmann M. und ließ es ihm auf. Der im Kaufvertrag mit 915000 M beurtundete Kaufpreis war in Wirklichkeit höher vereinbart. Nach Abſchluß des Vertrags bekam der Kläger Neue wegen des Verkaufs. Er erwirkte durch den jetzigen Beklagten, den Rechtsanwalt B., als ſeinen Prozeßbevollmächtigten am 14. November 1922 eine einſtweilige Verfügung, durch die dem Grundſtücksäufer aufgegeben wurde, ſich bei Vermeidung einer Haftſtrafe des Antrags auf Eintragung des Eigentumsübergangs zu enthalten,

für den Fall aber, daß der Antrag bereits geſtellt ſein ſollte, ihn bis zur rechtskräftigen Entſcheidung eines gleichzeitig anhängig gemachten Rechtsſtreits zurückzuziehen. Durch eine weitere für ihn vom Beklagten erwirkte einſtweilige Verfügung vom 16. November 1922 wurde das Grundbuchamt erſucht, dem Antrag des Grundstücks-käufers auf Eintragung als Eigentümer nicht ſtattzugeben.

Der Beklagte übergab die beglaubigten Abſchriften der beiden einſtweiligen Verfügungen zur Zuſtellung an den Grundstücks-erwerber M. einem Gerichtsvollzieher, der ſie als Einſchreibebriefe an M. in Opatow in Polen zur Poſt gab. Ein Verſuch, die Zuſtellung in anderer Weiſe zu bewirken, wurde nicht gemacht. Dem Grundbuchamt legte der Beklagte beglaubigte Abſchriften der einſtweiligen Verfügungen vor und teilte ihm mit, daß die Nichtigkeit des Kaufvertrags geltend gemacht werde. Das Grundbuchamt trug jedoch auf Drängen des Notars, der den Kaufvertrag beurkundet hatte, am 16. Dezember 1922 den Käufer M. als Eigentümer ein.

In einem Vorprozeß, in dem der Beklagte gleichfalls den Kläger vertrat, klagte dieſer gegen M. auf Feſtſtellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags und Verurteilung zur Einwilligung in die Wiedereintragung des Klägers als Eigentümer. Dieſe Klage wurde dem damaligen Beklagten im April 1923 auf diplomatiſchem Wege in Polen zugeſtellt. Das Landgericht wies die Klage ab, die Berufung des Klägers wurde zurückgewieſen. Dem Beklagten war im Berufungsverfahren der Streit verkündet worden; Reviſion wurde nicht eingelegt. Die Abweiſung der Klage im Vorprozeß beruhte auf der Erwägung, daß die Nichtigkeit des Kaufvertrags durch die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch geheilt worden ſei und daß der Eintritt dieſes Erfolgs nur dann verhindert worden wäre, wenn die einſtweilige Verfügung vom 14. November 1922 in rechtswirſamer Weiſe zugeſtellt worden wäre.

Im gegentwärtigen Rechtsſtreit macht der Kläger wegen der unrichtigen Zuſtellung der beiden einſtweiligen Verfügungen Schadens-erſatzanſprüche gegen den Beklagten geltend. Er behauptet, durch die ſchuldhaft unterlaſſene einer rechtsgültigen Zuſtellung ſei die Eintragung des M. in das Grundbuch erfolgt und das Eigentum des Klägers an dem Grundſtück verloren gegangen. Hierdurch ſei ihm ein Schaden von mehr als 20000 R.M. einschließlich der Koſten des Vor-

prozesses entstanden. Von diesem Schaden hat der Kläger im ersten Rechtszug einen Teilbetrag von 1800 RM, im Berufungsverfahren einen solchen von 4100 RM geltend gemacht. Der Beklagte hat jegliches Verschulden in Abrede gestellt und ferner bestritten, daß ein Schaden überhaupt entstanden sei, und jedenfalls, daß er ihn verursacht habe. Er hat namentlich geltend gemacht, daß der Kläger auch bei wirksamer Zustellung der einstweiligen Verfügungen sein Eigentum an dem Grundstück verloren haben würde, da seinem Klagebegehren im Vorprozeß sowohl die Vorschrift des § 814 BGB. wie auch die Einrede der allgemeinen Arglist entgegenstünden. Das Landgericht hat den Klagenanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Das Berufungsgericht hat auf die Anschlussberufung des Klägers hin diesen Anspruch auf den erweiterten Klageantrag ausgedehnt, die Berufung des Beklagten aber zurückgewiesen. Die Revision des Beklagten blieb erfolglos.

Gründe:

Das Berufungsgericht erblickt in Übereinstimmung mit dem Landgericht eine fahrlässige Verletzung der dem Beklagten vertragsmäßig dem Kläger gegenüber obliegenden Sorgfaltspflicht darin, daß der Beklagte unter schuldhafter Außerachtlassung der §§ 199ffg., 207 mit § 203 Abs. 2 ZPO. die Abschrift der einstweiligen Verfügung vom 14. November 1922 — diejenige vom 16. November erklärt es für rechtlich bedeutungslos — dem Gerichtsvollzieher zur Zustellung durch einfachen Einschreibebrief an den im Ausland wohnenden Antragsgegner übergeben ließ, wodurch die einmonatige Frist der §§ 929 Abs. 2, 936 ZPO. nutzlos verstrichen ist. Diese Annahme begründet der Berufungsrichter damit, daß der Beklagte sich bei Aufwendung der erforderlichen und ihm durch den Rechtsanwaltsvertrag zur Pflicht gemachten Sorgfalt über die Notwendigkeit einer Zustellung der einstweiligen Verfügung und die Art der Zustellung durch Einsicht des Gesetzes, nötigenfalls eines Kommentars, unschwer hätte unterrichten können, wenn ihm die gesetzlichen Bestimmungen nicht an sich schon geläufig gewesen sein. Diese Feststellung eines vertraglichen Verschuldens des Beklagten und die Art ihrer Begründung lassen keinen Rechtsirrtum erkennen; die Revision hat auch nichts Beachtenswertes dagegen vorzubringen vermocht.

Der Hauptangriff der Revision richtet sich gegen den Ausspruch des Berufungsgerichts, daß die unterlassene Zustellung der einstweiligen Verfügung den dem Kläger erwachsenen Schaden mitverursacht habe und daß der Kläger sein Eigentum am Grundstück bei rechtzeitiger und rechtswirksamer Zustellung der einstweiligen Verfügung nicht verloren hätte. Hierzu ist folgendes zu sagen: In der Rechtsprechung des Reichsgerichts ist anerkannt, daß gemäß § 313 Satz 2 BGB. ein wegen unrichtiger (zu niedriger) Angabe des Kaufpreises nichtiger Kaufvertrag über ein Grundstück seinem ganzen Inhalt nach rechtsgültig wird, wenn die Auflassung erklärt und auf Grund dieser Auflassung die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erfolgt ist (RGZ. Bd. 104 S. 102 und S. 296). Das Reichsgericht hat aber ferner ausgesprochen, daß eine auf Grund eines nichtigen Kaufvertrags abgegebene Auflassungserklärung bis zur Eintragung des Eigentumsübergangs kondiziert werden kann (RGZ. Bd. 108 S. 329ffg.; vgl. RGZ. Bd. 109 S. 354, Bd. 111 S. 101). Diesen Kondiktionsanspruch hat der Kläger im Vorprozeß geltend gemacht, er ist jedoch damit weder bis zum Zeitpunkt der Eintragung des Grundstücks-erwerbers im Grundbuch noch auch später durchgedrungen, vielmehr wurde seine Klage abgewiesen. Zur Sicherung seines Kondiktionsanspruchs hatte aber der Kläger weiterhin die einstweilige Verfügung vom 14. November 1922 erwirkt, durch die dem Antragsgegner aufgegeben wurde, sich des Antrags auf Eintragung des Eigentumsübergangs zu enthalten, für den Fall aber, daß der Antrag bereits gestellt sein sollte, ihn bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den Streit zurückzuziehen. Die diesem Antrag stattgebende einstweilige Verfügung ist im Rahmen der §§ 935, 938 Abs. 2 ZPO. ergangen; an ihrer Zulässigkeit ist nicht zu zweifeln. Nach der Auslegung, die das Berufungsgericht dieser Verfügung gibt, geht jedoch ihr Sinn und ihre Tragweite über den Wortlaut hinaus; sie enthält nicht nur das gerichtliche Verbot an den Erwerber des Grundstücks, verfahrensrechtlich Anträge beim Grundbuchamt nach § 13 Abs. 1 ZPO. zu stellen und dadurch die Rechtsfolgen aus der Auflassung gemäß §§ 873, 925 BGB. herbeizuführen, sondern sie enthält zugleich ein in die Erwerbsmöglichkeit des Käufers eingreifendes Verbot des Inhalts, daß der Käufer das Grundstück nicht erwerben durfte. Diese Auslegung der einstweiligen Verfügung ist tatsächlich

und rechtlich durchaus möglich und läßt keine Verletzung von Auslegungsregeln oder sonstigen Rechtsgrundsätzen erkennen. Steht aber hiernach fest, daß die einstweilige Verfügung vom 14. November 1922 in dem weiteren Sinne eines an den Grundstückserwerber gerichteten Verbots, sich das Eigentum am Grundstück zu verschaffen, ausgelegt werden muß, so hat sie materiellrechtliche Bedeutung; sie untersagt dem Käufer, die Eintragung im Grundbuch herbeizuführen und dadurch die durch die Einigung der Vertragsparteien angebahnte Rechtsänderung und seinen eigenen Rechtserwerb zur Vollenbung zu bringen. Von derartigen einstweiligen Verfügungen, die ein Verbot materiellrechtlichen Inhalts aussprechen, nimmt aber die neuere Rechtsprechung, namentlich diejenige des Kammergerichts und anderer Oberlandesgerichte an, daß sie die Befugnis des Erwerbers, sich das Eigentum zu verschaffen, beschränken, daß sie daher ein vom Grundbuchrichter zu beachtendes Eintragungshindernis begründen (Rng, RZB. Bd. 1 S. 379 und 383; JW. 1923 S. 763 und 764; vgl. die übrigen bei Gütthertriebe, Grundbuchordnung, 4. Aufl. Bd. 2 S. 1708, 1709 angeführten Entscheidungen und Schriftsteller, auch RZB. Bd. 103 S. 114/116).

Dieser Rechtsprechung tritt der erkennende Senat in ihrem Endergebnis bei und nimmt mit Gütthertriebe a. a. O. an, daß sie einem Verkehrsbedürfnis entspricht und als eine ihm dienende Fortentwicklung des geltenden Rechts anzusehen ist. Ihren inneren Rechtsgrund und damit ihre Rechtfertigung findet diese Rechtsprechung in folgenden Erwägungen: Das Bürgerliche Gesetzbuch kennt — abgesehen von den unbedingten gesetzlichen Verböten des § 134 — lediglich gesetzliche Veräußerungsverböte, die nur den Schutz bestimmter Personen bezwecken und die dagegen verstoßenden Verfügungen nur diesen Personen gegenüber unwirksam machen (§ 135 BGB.). Diesen gesetzlichen Veräußerungsverböten sind in § 136 BGB. die von einem Gericht oder von einer anderen Behörde innerhalb ihrer Zuständigkeit erlassenen Veräußerungsverböte gleichgestellt. Gerichtliche Erwerbsverböte werden im Bürgerlichen Gesetzbuch nicht ausdrücklich erwähnt; die Anforderungen des Rechtsverkehrs nötigen jedoch dazu, sie entsprechend zu behandeln und anzunehmen, daß sie, ebenso wie die gerichtlichen Veräußerungsverböte, eine bedingte (relative) Unwirksamkeit gegenüber dem ihnen zuwiderhandelnden Grundstückserwerber bewirken.

Nach § 938 ZPO. bestimmt das Gericht nach freiem Ermessen, welche Anordnungen zur Erreichung des Zwecks der einstweiligen Verfügung erforderlich sind, und nach der Rechtsprechung können die Anordnungen bis zu den äußersten Grenzen der Zwangsvollstreckung gehen; sie können die Individualleistungen in gewissem Sinne vorweg nehmen und unter Umständen sogar die Befriedigung des Gläubigers für seinen Anspruch als einstweilige Regelung verfügen (RGZ. Bd. 9 S. 334). Muß schon hiernach der Erlaß eines Erwerbsverbots für ebenso zulässig erachtet werden wie der eines Veräußerungsverbots, so bestimmt Abs. 2 des § 938 noch besonders, die einstweilige Verfügung könne auch in einer Sequestration sowie darin bestehen, daß dem Gegner „eine Handlung geboten oder verboten, insbesondere die Veräußerung, Belastung oder Verpfändung eines Grundstücks untersagt wird.“ Auch hier ist nur die Veräußerung eines Grundstücks ausdrücklich erwähnt, die ganze Fassung der Gesetzesstelle und namentlich die Wendung „insbesondere“ läßt jedoch keinen Zweifel darüber, daß die Aufzählung keine erschöpfende sein soll, und daß der Antragsteller durch Erlaß eines Erwerbsverbots an den Gegner ebenso geschützt werden kann, wie umgekehrt der Erwerber durch den Erlaß eines Veräußerungsverbots. Dann fehlt es aber an jedem inneren Grunde, die bürgerlichrechtlichen Wirkungen, die an Zuwiderhandlungen gegen gerichtliche Veräußerungsverbote geknüpft sind, nicht sinngemäß auch auf gerichtliche Erwerbsverbote zu übertragen. Demgemäß muß mit dem Berufungsrichter angenommen werden, daß die einstweilige Verfügung vom 14. November 1922 ein vom Grundbuchamt zu beachtendes Eintragungshindernis sachlichrechtlicher Art geschaffen hat und daß eine gegen das Erwerbsverbot verstoßende Verfügung des Grundstückskäufers dem Kläger gegenüber unwirksam gewesen wäre. Daraus ergibt sich als Rechtsfolge auch die relative Unwirksamkeit einer gleichwohl erfolgenden Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch dem Kläger gegenüber.

Selbstverständliche Voraussetzung für den Eintritt dieser Rechtsfolgen auf Grund der einstweiligen Verfügung ist, wie der Berufungsrichter mit Recht annimmt, deren rechtmäßige Zustellung. (So schon RG. in JW. 1913 S. 438 Nr. 18, RGZ. Bd. 67 S. 159, 165 wegen Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Sicherungshypothek). Da

nun der Beklagte nach den getroffenen Feſtſtellungen ſchuldhafterweiſe verabſäumt hat, für die rechtswirksame Zuſtellung Sorge zu tragen, ſo beſteht kein rechtliches Bedenken gegen die Annahme des Berufungsgerichts, daß der Beklagte den dem Kläger erwachſenen Schaden zum mindeſten mitberuſacht habe. Gemäß § 207 ZPO. wären im Falle der rechtswirksamen Zuſtellung der einſtweiligen Verfügung — ſei es im diplomatiſchen Wege (§ 199 ZPO.), ſei es durch öffentliche Bekanntmachung (§ 203 Abſ. 2 daſ.) — die zunächſt in der Schwebelage befindlichen Rechtswirkungen der gerichtlichen Anordnungen auf den Zeitpunkt der Einreichung des Geſuchs um Bewirkung der Zuſtellung zurückbezogen worden, und es wäre hierdurch der etwa inzwiſchen erfolgte, dem Erwerbſverbot zuwiderlaufende Eintrag im Grundbuch unwirksam geworden, wenn nur das Geſuch innerhalb der in §§ 929 Abſ. 2, 936 ZPO. beſtimmten einmonatigen Friſt angebracht wurde. Dabei wäre den Rechten des Klägers kein Abbruch geſchehen, wenn er Zuſtellung etwa zunächſt auf diplomatiſchem Wege und demnächſt — bei Nichtausführbarkeit — durch öffentliche Bekanntmachung nachgeſucht hätte (RGZ. Bd. 70 S. 291, Bd. 105 S. 427).

Nun enthält das Berufungsurteil allerdings die Feſtſtellung, daß der Grundbuchrichter im vorliegenden Falle die einſtweilige Verfügung auch dann nicht als für ihn bindend angeſehen hätte, wenn eine rechtsgültige Zuſtellung vorgenommen worden wäre, daß er vielmehr auch in dieſem Falle die Rechtsänderung in das Grundbuch eingetragen hätte. Allein auch dieſe Tatſache wäre nicht geeignet, den urſächlichen Zuſammenhang zwiſchen dem Verhalten des Beklagten und dem eingetretenen ſchädigenden Erfolg als unterbrochen anzusehen. Denn für die Beantwortung der Frage des urſächlichen Zuſammenhangs iſt nicht maßgebend, welche Stellung in einem beſtimmten Einzelfall gerade das zur Entſcheidung berufene Gericht oder der in Betracht kommende Einzelrichter zu einer Rechtsfrage einnimmt, ſondern es kommt allgemein darauf an, wie die Rechtsfrage — mag es ſich auch um eine rechtsbegründende Eintragung handeln — nach Anſicht des über den Schadenersatzanspruch erkennenden Gerichts richtig zu entſcheiden iſt (RGZ. Bd. 91 S. 164 und die dort angezogenen Entſcheidungen). Hier nun führt das angefochtene Urteil in rechtlich

einwandfreier Weise aus, daß eine trotz rechtswirksamer Zustellung der einstweiligen Verfügung erfolgte Eintragung der Rechtsänderung das durch die einstweilige Verfügung gesicherte Recht des Klägers nicht hätte beseitigen können. Es kann dahin gestellt bleiben, ob die Annahme des Berufungsgerichts zutrifft, daß durch eine Eintragung, die dem nur den Schutz des Klägers bezweckenden gerichtlichen Erwerbsverbot zuwiderliefe, das Grundbuch unrichtig geworden wäre und daß in diesem Falle dem Kläger die Berichtigungs-Klage nach § 894 BGB. zu Gebote gestanden hätte, oder ob der Kläger auf die Rechtsbehelfe aus § 888 Abs. 2 BGB. beschränkt gewesen wäre; denn im vorliegenden Falle wäre der Erfolg bei jeder der beiden Annahmen der gleiche gewesen. Mag dem Kläger ein Berichtigungsanspruch mit dinglicher Wirkung oder nur ein schuldrechtlicher Berichtigungsanspruch zugestanden haben (RGZ. Bd. 112 S. 260, 267); die heilende Kraft der Auflassung und Eintragung gegenüber dem Formmangel der Vertragsurkunde (§ 313 BGB.) wäre in keinem Falle eingetreten. Denn diese gesetzliche Vorschrift hat eine rechtswirksame Eintragung in das Grundbuch zur Voraussetzung; eine auch nur relativ unwirksame Eintragung kann einem nichtigen Vertrage nicht zur Rechtsgültigkeit verhelfen. Der Verkäufer des Grundstücks, zu dessen Schutz das Erwerbsverbot ergangen ist, braucht die Eintragung des Erwerbers nicht gegen sich gelten zu lassen.

Hätte der Grundbuchrichter trotz des wirksam zugestellten Erwerbsverbots die Umschreibung des Grundstücks auf den Käufer vollzogen, so wäre der Verkäufer, auch wenn er seine Ansprüche nicht auf § 894 BGB. hätte stützen können, gleichwohl in der Lage gewesen, gegen den Käufer vorzugehen und dadurch den Eintritt des ihm entstandenen Schadens abzuwenden. Er hätte mit der Kondition die Rückgängigmachung der Eintragung verlangen und durch Herbeiführung der Eintragung des Erwerbsverbots seinem Konditionsanspruch die Durchführung auch gegen Dritte sichern können. Denn dem § 892 Abs. 1 Satz 2 muß der Grundsatz entnommen werden, daß Dritte die Beschränkungen, denen eine Person in bezug auf die Veräußerung oder den Erwerb eines Grundstücks unterliegt, im Falle ihrer Verlautbarung im Grundbuch gegen sich gelten lassen müssen. Der Rechtsatz, daß der Kreis der dinglichen Rechte ein geschlossener ist, hindert die Eintragung des

Erwerbſsverbotes nicht. Denn durch dieſe Eintragung wird kein dingliches Recht erzeugt, ſondern eſ wird das Verbot nur Dritten gegenüber dergeltalt wirksam gemacht, daß ihnen die Berufung auf den Grundſatz deſ gutgläubigen Erwerbſ abgeſchnitten wird.

Der Geltendmachung deſ Bereicherungsanſpruchſ gegen den Grundſtückskäufer im Vorprozeß ſtand der § 814 BGB., auf den ſich der Beklagte beruft, nicht im Wege. Denn wie daſ Berufungsgericht feſtſtellt, hat der Kläger bei Abgabe der Aufklaſſungserklärung noch keine Kenntnis davon gehabt, daß der Kaufvertrag wegen der unrichtigen Angabe deſ Kaufpreiſeſ und deſ dadurch begründeten Formmangleſ nichtig war; der Kläger hat ſonach zur Zeit der Aufklaſſung nicht gewußt, daß er zu der in ſeiner Aufklaſſungserklärung liegenden Leiſtung nicht verpflichtet war.

Auſ gleichen rechtlichen Erwägungen hat ferner der Berufungsrichter zutreffend verneint, daß der Kläger den ihm entſtandenen Schaden durch eigene Argliſt verursacht habe, oder daß auch nur der urſächliche Zuſammenhang zwiſchen dem Verſchulden deſ Beklagten und dem eingetretenen Schaden durch argliſtiges Verhalten deſ Klägerſ unterbrochen worden ſei. Die bloße Tatſache, daß der Kläger zur Erſparung der Wertzuwachſſteuer die unrichtige Angabe deſ Kaufpreiſeſ im notariellen Vertrag veranlaßt hat, reicht nach der Rechiſprechung deſ Reichſgerichtſ nicht auſ, um die Einrede der allgemeinen Argliſt zu begründen und den Verluſt deſ Konditionſanſpruchſ zu bewirken. Die Berufung deſ Klägerſ auf die durch Formmangel bedingte Nichtigkeit deſ Kaufalgeſchäftſ wäre nur dann unſtatthaft, wenn der Kläger gewußt hätte, daß der Grundvertrag inſolgedeſſen nichtig ſei, und wenn er bei dem Erwerb der Glauben hervorgerufen hätte, eſ komme auf den Mangel der Form deſ Rechiſgeſchäftſ nicht an (RGZ. Bd. 107 S. 180 und 357, Bd. 108 S. 110; RGU. vom 4. Mai 1926 III 302/25, WarnRſpr. 1926 Nr. 136). Daſ Berufungsgericht ſtellt jedoch, wie bereits erwähnt, daſ Gegenteil feſt und im Hinblick auf dieſe beſonderen Umſtände deſ Falleſ vermag die Einrede der allgemeinen Argliſt nicht durchzugreifen. . . .