

89. Wer ist in einem auf Grundbuchberichtigung gerichteten Rechtsstreit als Veräußerer und wer als Rechtsnachfolger im Sinne des § 265 ZPO. anzusehen?

V. Zivilsenat. Urk. v. 4. Juli 1928 i. S. R. (Rl.) w. M. u. R. (Bek.).
V 466/27.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger verkaufte sein Grundstück an den Beklagten M. und ließ es ihm auf. Nachdem M. als Eigentümer eingetragen worden war, verkaufte er das Grundstück weiter an den Beklagten R. und ließ es ihm auf. Zur Zeit der Erhebung der Klage war noch M. als Eigentümer eingetragen. Die Eintragung des R. ist erst nach Zustellung der Klage erfolgt, mit welcher der Kläger schließlich gebeten hat, beide Beklagte zu verurteilen, in die Berichtigung des Grundbuchs dahin zu willigen, daß der Kläger wieder als Eigentümer eingetragen werde. In der Berufungsinstanz wurde die Klage gegenüber dem Beklagten M. abgewiesen, in der Revisionsinstanz dagegen dem Klagebegehren, soweit es sich gegen M. richtet, stattgegeben.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der zwischen dem Kläger und dem Beklagten M. abgeschlossene Kaufvertrag der Genehmigung nach dem preussischen Grundstücksverkehrsgesetz bedurft habe, weil die erst nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgte Eintragung des Eigentumswechsels im Verfolg eines nicht rechtswirksamen, sondern wegen falscher Beurkundung des Kaufpreises nichtigen Kaufvertrags vorgenommen worden sei. Das Gericht nimmt ferner an, daß die Auflassung an M. und seine Eintragung als Eigentümer, da die Genehmigung nicht eingeholt worden ist, die Heilung des nichtigen Vertrags und den Übergang des Grundstückseigentums auf M. nicht herbeigeführt habe, so daß das Eigentum, entgegen dem Grundbuchinhalt, beim Kläger verblieben sei. Gegen diese Darlegungen sind rechtliche Bedenken nicht zu erheben; auch die Revision hat gegen sie nichts vorgebracht.

Sie beanstandet dagegen die weitere Ausführung des Berufungsgerichts, eine Verurteilung des Beklagten M. aus § 894 BGB. könne nur beim Vorliegen der weiteren Voraussetzung erfolgen, daß auch bei Erlassung des Urteils der Kläger noch der Berichtigungsberechtigte, d. h. der wahre Grundstückseigentümer, sei. Die Entscheidung hänge also vom Erfolg des Berichtigungsanspruchs gegen den Beklagten R. ab.

Die Revision führt aus: Zur Zeit der Erhebung der Klage sei M. noch als Eigentümer eingetragen gewesen. Gemäß § 265

3PD. komme im Rechtsstreit zwischen dem Kläger und M. die Weiterveräußerung des Grundstücks nicht in Betracht. Es sei zwischen beiden so zu entscheiden, wie wenn M. noch als Eigentümer eingetragen wäre. Der Angriff ist begründet. Der aus § 894 BGB. erhobene Anspruch auf Bewilligung der Grundbuchberichtigung richtet sich gegen denjenigen, der jeweils zu Unrecht als der Berechtigte eingetragen ist. Er erlischt daher an sich gegen diesen, sobald statt seiner ein anderer als berechtigt eingetragen wird. Nur dann, wenn die Voraussetzung des § 265 3PD. gegeben ist, wird der Rechtsstreit nach Abs. 2 das. von der Veräußerung grundsätzlich nicht berührt, sondern ist so fortzusetzen, wie wenn die Veräußerung nicht erfolgt wäre. In diesem Fall ist daher auch in sachlicher Hinsicht diejenige Rechtslage maßgebend, die vor der Veräußerung bestand (RGZ. Bd. 102 S. 179; WarnRspr. 1922 Nr. 15). Für den Zeitpunkt der Veräußerung kommt es dabei auf die Vorschriften des bürgerlichen Rechts an (Stein-Jonas zu § 265 3PD. Anm. IV), wonach die Auflassung nebst der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch den Begriff der Veräußerung eines Grundstücks darstellt, die Veräußerung also erst mit der Eintragung abgeschlossen ist (RGZ. Bd. 84 S. 410; RGK. Romm. zu § 571 BGB. Anm. 2). Dem Veräußerer im Sinne des § 265 3PD. steht der Rechtsnachfolger im Sinne dieser Vorschrift gegenüber. Unter Rechtsnachfolge ist aber jede Nachfolge zu verstehen, gleichviel ob sie das unmittelbare oder nur das mittelbare Ergebnis eines Rechtsgeschäfts oder eines anderen rechtserheblichen Vorgangs ist, ob sie sich durch Vermittlung eines Vorgängers oder ohne sie kraft Gesetzes vollzieht, ob es sich endlich um einen vollen Rechtsübergang oder um eine Übertragung oder einen Erwerb minderen Rechts handelt (RGZ. Bd. 40 S. 333 und 340, Bd. 82 S. 38, Bd. 102 S. 179). Liegt wie hier ein auf Berichtigung des Grundbuchs gerichteter Rechtsstreit vor, in dem grundsätzlich nur der im Grundbuch Eingetragene Beklagte ist, und durch den erstrebt wird, daß der Eingetragene die von ihm erlangte Buchstellung zugunsten des Klägers aufgebe, so ist Veräußerer im Sinne des § 265 3PD. derjenige, der seine Buchstellung nach Eintritt der Rechtshängigkeit übertragen hat, und sein Rechtsnachfolger ist derjenige, der sie nach diesem Zeitpunkt erlangt hat. Ohne Bedeutung ist dabei, ob das der Erlangung der Buchstellung

zugrunde liegende Verpflichtungsgeschäft und die Auffassung an den Rechtsnachfolger etwa schon vor der Rechtshängigkeit vorgenommen worden sind. Entscheidend ist allein, ob die Buchstellung des Rechtsnachfolgers nach der Klagezustellung erworben worden ist. Wenn also der auf Berichtigung des Grundbuchs aus § 894 BGB. Verklagte das Grundstück zwar vor der Klagezustellung an einen Dritten verkauft und aufgelassen, der Dritte aber seine Buchstellung erst nach Eintritt der Rechtshängigkeit erlangt hat, so ist der Fall des § 265 Abs. 2 ZPO. gegeben. Für die Entscheidung ist dann die vor der Rechtshängigkeit bestehende Rechtslage maßgebend. Die gegen den Beklagten M. erhobene Klage auf Berichtigung des Grundbuchs ist daher, weil der Beklagte R. erst nach der Klagezustellung als Eigentümer eingetragen worden ist, so zu beurteilen, wie wenn noch M. und nicht R. als Eigentümer eingetragen wäre. . . .