

27. Welche Bedeutung hat die Auflassungserklärung des Alleinberechtigten, der sie zusammen mit dem vermeintlichen Mitberechtigten abgibt, weil er glaubt, nur Mitberechtigter zu sein?  
BGB. §§ 873, 925, 2040.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 30. Mai i. S. B. (Rl.) w. C. (Bekl.).  
VI 543/28.

I. Landgericht Verden.

II. Oberlandesgericht Celle.

D. M. war eingetragener Eigentümer eines in die Hannöversche Höferolle eingetragenen Grundstücks in C. Kraft Unerbenrechts ging dieses Ende 1913 nach seinem Tode auf seinen Sohn D. S. M., nach dessen Tode auf die Witwe des D. M. und nach deren Tode im Januar 1924 auf ihren Enkel J. D. S. über. Das Grundbuch war nicht berichtigt worden. Die hinter D. M. und D. S. M. für die Miterben ausgestellten Erbscheine erwähnten nichts von der Sondernachfolge in den Hof. Die Miterben, darunter J. D. S., nahmen an, das Grundstück gehöre allen Miterben, und verkauften es in Teilen an verschiedene Personen, das Restgrundstück durch Vertrag vom Februar 1924 „als Erben und Erbeserben“ des D. S. an den Beklagten. Da dieser seiner Verpflichtung, einen Teil des Kaufpreises noch vor der Auflassung zu zahlen, nicht nachkam, setzten sie ihm dazu gemäß § 326 BGB. eine Frist und verlangten nach deren frucht-

losem Ablauf Schadenersatz wegen Nichterfüllung, da sie das Grundstück anderweitig billiger verkauft hatten. Die Klägerin klagte als Miterbin unter anderem auf Zahlung eines entsprechenden Betrags an die Miterben. Der Beklagte wendete unter anderem ein, die Miterben könnten auf Grund des Kaufvertrags keinen Schadenersatz verlangen, da sie gar nicht in der Lage gewesen wären, eine rechtswirksame Auflassungserklärung abzugeben.

Im Grundbuchverfahren wegen der anderen aufgelassenen Grundstückssteile hat das Kammergericht als Gericht der weiteren Beschwerde die Rechtswirksamkeit der Auflassungen angenommen. Im Rechtsstreit hat das Landgericht der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht aber den Schadenersatzanspruch abgewiesen, weil es annahm, eine Auflassung, die J. D. S. als Miterbe erklärt hätte, wäre zur Eigentumsübertragung nicht geeignet gewesen. Die Revision der Klägerin führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung.

#### Gründe:

Mit Recht geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Erben M. dem Beklagten das Grundstück verkaufen konnten, auch wenn es nicht in ihrem Eigentum stand, daß sie, da der Beklagte seinen Vertragspflichten nicht nachkam, an sich den Weg des § 326 BGB. beschreiten konnten und daß die Klägerin als Miterbin berechtigt ist, den daraus sich ergebenden Schadenersatzanspruch zugunsten der Erben geltend zu machen. Richtig ist es auch, daß die Erben rechtswirksam eine Frist nur setzen konnten, wenn sie selbst erfüllungsfähig und -bereit waren. Das letztere verneint das Berufungsgericht. Es meint: Es hätten wohl alle Erben, darunter auch J. D. S., die Auflassung erklärt. Das Eigentum wäre aber trotzdem nicht auf den Beklagten übergegangen. Denn J. D. S. würde die Auflassungserklärung nur als Miterbe, nicht als Alleineigentümer abgegeben haben, und diese Erklärung würde nicht ausgereicht haben, um das ihm allein zustehende Eigentum auf den Beklagten zu übertragen. Das Berufungsgericht hat sich damit in bewußten Gegensatz zu der Entscheidung des Kammergerichts in der Grundbuchsache gesetzt. Dieser Standpunkt des Berufungsgerichts kann nicht als gerechtfertigt erachtet werden. Gemäß § 2040 BGB. können die Miterben über einen Nachlassgegenstand nur gemeinschaftlich verfügen. Es ist also dazu zwar eine übereinstimmende Erklärung der Miterben erforder-

lich, aber jede einzelne Erklärung ist nicht auf einen Anteil am Gegenstand gerichtet, sondern betrifft den ganzen Gegenstand. Bei der Auflassung erklärt also jeder Miterbe sein Einverständnis mit der Rechtsänderung wegen des ganzen Grundstücks. Das Entscheidende ist, daß der Verkäufer sein Einverständnis mit der Eintragung des Erwerbers erklärt und daß er berechtigt ist, über das Grundstück zu verfügen. Bei der abstrakten Natur der Auflassung kommt es nicht entscheidend darauf an, daß der Auflassende sich der Art und des Umfangs seines Rechts bewußt ist. Er will jedenfalls die Rechte, die er am Grundstück hat, zugunsten des Erwerbers aufgeben. Und diese Erklärung ist rechtswirksam, auch wenn er glaubt, nur Mitberechtigter als Miterbe zu sein, tatsächlich aber der Alleinberechtigte ist, und wenn auch die anderen Miterben noch die gleiche Erklärung abgeben. Es kann dann höchstens in Frage kommen, ob er etwa seine Auflassungserklärung wegen Irrtums anfechten kann. Ob eine solche Anfechtung wirksam wäre, ob J. D. S. sie erklärt hätte und welche Bedeutung die Annahme, er würde im Falle der Auflassung eine solche Anfechtung vorgenommen haben, für die Frage der Fristsetzung und des Schadensersatzes hat, braucht hier nicht erörtert zu werden, da es bisher an jeder Klärung der dafür in Betracht kommenden Tatfragen fehlt. . . .