

29. 1. Wie gestaltet sich die Rechtslage zwischen Verkäufer und Käufer eines Grundstücks, wenn der Eigentumsübertragung an den Käufer ein diesem beim Kaufe bekannt gewordenes relatives Veräußerungsverbot mit dinglicher Kraft entgegensteht?

2. Hat der durch ein solches Verbot Geschützte im Fall einer dem Verbot zuwider geschehenen Eigentumsübertragung einen Anspruch auf Rückauflassung oder auf Berichtigung des Grundbuchs?

BGB. §§ 306, 323, 325, 433, 439, 894. GG. z. BGB. Art. 168, 179, 184. Preuß. Allg. Landrecht Teil I Tit. 4 §§ 17, 19, Tit. 5 §§ 75 ff.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 30. März 1931 i. S. M. S. eingetr. Gen. mbG. (Rl.) w. J. (Bekl.). VI 518/30.

I. Landgericht Magdeburg.

II. Oberlandesgericht Naumburg a. E.

Die im Laufe des Rechtsstreits mit der Klägerin verschmolzene gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft des Reichsbundes der Kriegsbeschädigten, Kriegsteilnehmer und Kriegshinterbliebenen Ortsgruppe M., eingetr. Gen. mbG., kaufte durch notariell beurkundeten Vertrag vom 3. November 1925 vom Beklagten vier Grundstücke für 16000 G.M., wovon 1000 G.M. durch Übernahme einer Hypothek zu decken, 4500 G.M. schon vorher gezahlt und 10500 G.M. noch zu zahlen waren. Der Beklagte war nicht Eigentümer der Grundstücke, er hatte sie aber von den Eheleuten S. durch notariell beurkundeten Vertrag vom 6. März 1925 gekauft. Auch die Eheleute S. standen nicht als Eigentümer eingetragen, sie hatten aber von sämtlichen Erben der zuletzt eingetragenen Eigentümerin deren Erbanteile erworben. Nach dem Kaufvertrag vom 3. November 1925 waren von dem Restkaufpreise 5500 G.M. an die Eheleute S. zu zahlen. Bei drei von den Grundstücken findet sich in Abteilung II des Grundbuchs folgender Vermerk:

Besitzer Sch. hat sich für sich und seine Besiznachfolger verpflichtet, dieses Grundstück nur an ein Mitglied der Herrnhuter Brüdergemeine zu veräußern, laut Kauf-Contracts vom 17. Oktober 1857 eingetragen auf. Verfügung vom 31. Oktober ej. an.

Sch. hatte die Grundstücke von der Ehefrau R. gekauft; der notarielle Kaufvertrag enthält die Eingehung jener Verpflichtung und den Antrag beider Teile, „diese Beschränkung des Eigentums“ im Hypothekenbuch zu vermerken. Als Sch. das Grundstück im Jahre 1867 weiterverkaufte, bescheinigte der Vorstand der Brüdergemeine, daß der Käufer ein Mitglied der Gemeinde sei und daß der Berichtigung des Besiztitels von seiten der Gemeinde nichts entgegenstehe. Dagegen richtete aus Anlaß des Verkaufs der Eheleute S. an den Beklagten der Ältestenrat der Brüdergemeine am 25. März 1925 die Mitteilung an das Grundbuchamt, daß er beabsichtige, das ihm eingeräumte Recht, die Verkaufsbeschränkung betreffend, auszuüben, und bitte, die Auflassung nicht vorzunehmen. Die Siedlungsgenossenschaft erhielt am 2. Januar 1926 den Besiz der Grundstücke, leistete auch bis auf 300 RM. die vereinbarten Zahlungen, trat dann aber, nachdem sie den Beklagten mehrmals aufgefordert hatte, ihr lastenfreies Eigentum zu verschaffen, mit Schreiben vom 17. Juli 1928 vom Kaufvertrag zurück.

Mit der Klage verlangt sie und nunmehr die an ihre Stelle getretene Klägerin Erstattung der geleisteten Kaufpreiszahlungen nebst Zinsen. Die Klage war ursprünglich auf den Rücktritt gestützt worden, wurde aber später damit begründet, daß die Eigentumsverschaffung von vornherein unmöglich gewesen sei, weil die Käuferin als juristische Person nicht Mitglied der Brüdergemeine werden, andererseits die Verfügungsbeschränkung wegen Unauffindbarkeit der R.schen Erben nicht gelöscht werden könne. Die Klage wurde daher als Bereicherungsanspruch weiter verfolgt und ging zuletzt unter Anrechnung von Zuzugungen auf einen sofort fälligen Betrag von 9261,42 RM. und auf einen am 1. April 1930 fälligen Betrag von 5200 RM., beide Beträge nebst Zinsen. Der Beklagte wandte ein, daß die Vorstandsmitglieder der Käuferin sein mangelndes Eigentum sowie die Eintragung in Abteilung II gekannt und sich anheißig gemacht hätten, das Hindernis zu beseitigen. Er verwies die Klägerin auf ein Aufgebotsverfahren, erklärte sich zur Auflassung bereit und erhob gegen den Klagenanspruch noch die Einrede der Verjährung. Im übrigen

bestritt er den Anspruch auch der Höhe nach, da die Nutzungen größer gewesen seien und die vorzeitige Auszahlung an die Eheleute S. ihn nicht bereichert habe. Nach dem Zugeständnis der Klägerin war der Käuferin beim Vertragsschlusse bekannt, daß der Beklagte nicht Eigentümer war. Die ursprüngliche Klägerin hatte im ersten Rechtszuge auch zugestanden, daß sie die Eintragung in Abteilung II gekannt und es übernommen habe, den Versuch zur Beseitigung des Hindernisses zu machen; im zweiten Rechtszuge hat die Klägerin bestritten, daß die damaligen Vorstandsmitglieder diese Kenntnis gehabt hätten.

Das Landgericht verurteilte den Beklagten, an die Klägerin alsbald 8100 RM. nebst Zinsen gegen Herausgabe der Grundstücke und weiterhin am 1. April 1930 5200 RM. nebst Zinsen zu zahlen, und wies die Klägerin mit dem weitergehenden Anspruch ab. Auf die Berufung des Beklagten wies das Oberlandesgericht die Klage völlig „als zur Zeit unbegründet“ ab. Die Revision der Klägerin führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

#### Gründe:

Das Berufungsgericht sieht in dem Vermerk in Abteilung II des Grundbuchs die Eintragung einer auf Vertrag beruhenden, gemäß §§ 17, 19 Teil I Titel 4 des Allgemeinen Landrechts mit dinglicher Wirkung ausgestatteten Verfügungsbeschränkung des jeweiligen Grundstücks Eigentümers, die ihn hindere, das Grundstück an andere Personen als an Mitglieder der Herrnhuter Brüdergemeine zu veräußern, und die durch die Grundbuchgesetzgebung vom 5. Mai 1872 sowie nach Art. 168, 179, 184 GG. z. B. auch durch das geltende Recht unberührt geblieben sei. Die Verfügungsbeschränkung ist nach der Auffassung des Berufungsgerichts ein relatives Veräußerungsverbot, das zum Schutze der Brüdergemeine selbst, einer juristischen Person, diene, nicht zum Schutze der A.schen Erben, die möglicherweise der Gemeinde nicht angehörten, ihr vielleicht sogar feindlich gegenüberständen. Das Berufungsgericht entnimmt den Erklärungen der Brüdergemeine in den Grundakten „mit aller Wahrscheinlichkeit“, daß ihr die zu ihren Gunsten getroffene Verfügungsbeschränkung bekannt gegeben, daß sie ihr beigetreten und daß damit den §§ 75 flg. Teil I Titel 5 des Allgemeinen Landrechts genügt sei. Weiter nimmt das Berufungsgericht an, daß der Käuferin diese Verfügungsbeschränkung beim Vertragsschlusse bekannt war; es weist den Versuch der Klägerin, das in dieser Hinsicht im ersten

Rechtszug erklärte Geständnis zu widerrufen, als verspätet gemäß § 529 Abs. 2 ZPO. und zudem als unzulässig gemäß § 290 das. zurück. Daraus schließt das Gericht nach § 439 BGB., daß der Beklagte diesen Rechtsmangel nicht zu vertreten und daß er, wenn er der Klägerin das Eigentum nicht verschaffen könne, ihr nach § 323 das. die empfangene Gegenleistung gemäß den Vorschriften über ungerechtfertigte Bereicherung herauszugeben habe. Dagegen nimmt es nicht an, daß der Vertrag von vornherein auf eine unmögliche Leistung gerichtet gewesen sei (§ 306 das.).

Insoweit sind die Erwägungen des Berufungsgerichts rechtlich nicht zu beanstanden und werden auch von der Revision nicht angegriffen. Das Berufungsgericht meint nun aber weiter, die Frage, ob der Beklagte der Klägerin das Eigentum verschaffen könne, lasse sich endgültig nur im Grundbuchverfahren nach Erschöpfung des dort vorgesehenen Instanzenzuges entscheiden. Nach der Ansicht des Berufungsgerichts hindert das relative Veräußerungsverbot die Eintragung der Klägerin im Grundbuch nicht. Das Berufungsgericht meint, daß es dem Berechtigten überlassen bleiben müsse, die Rückauflassung herbeizuführen. Da nun die Klägerin nach eigener Angabe bisher nur auf eine Anfrage beim Grundbuchamt die Auskunft erhalten habe, daß der Grundbuchrichter die Eintragung für unzulässig halte, da sie aber die Auflassung bisher nicht entgegengenommen und keinen Eintragungsantrag gestellt, geschweige den Instanzenzug erschöpft habe, so sei der Klagenanspruch zur Zeit nicht gerechtfertigt. Mit Recht wird diese Ansicht von der Revision beanstandet.

Das Berufungsgericht nimmt zutreffend an, daß die Kenntnis der Käuferin von dem Veräußerungsverbot und ihr Erbieten, das Hindernis zu beseitigen, die Pflicht des Beklagten zur Verschaffung des Eigentums nicht aufhob, sondern ihn in dieser Hinsicht nur von den Folgen befreite, die eintreten würden, wenn er sein Unvermögen zur Verschaffung zu vertreten hätte (§§ 325 fgl. BGB.). Der Verkäufer hat aber nicht nur Bucheigentum, sondern nach § 433 BGB. wirkliches Eigentum zu verschaffen. Der Beklagte hätte daher seine Verkäuferpflicht nicht schon dann erfüllt, wenn die Klägerin im Grundbuch eingetragen, der Eigentumserwerb aber gegenüber der Brüdergemeinde unwirksam wäre (vgl. RGZ. Bd. 113 S. 405). Denn das ist die Wirkung des relativen Veräußerungsverbots. Der dadurch

Geschützte hat, wenn ein Grundstück dem Verbote zuwider veräußert wird, nach dem System des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht einen Anspruch auf Rückauflassung, wie das Berufungsgericht meint, sondern in entsprechender Anwendung des § 894 BGB. einen Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs (Wolff Sachenrecht § 46 I; Pland-Strecker § 894 Erl. II 2c). Mit einem Bucheigentum, das jederzeit auf Verlangen des Geschützten wieder entfernt und durch die Eintragung des bisherigen Eigentümers ersetzt werden müßte, wäre der Klägerin aber offenbar nicht genügt. Wenn der Beklagte nur solches, nicht aber vollwirksames Eigentum verschaffen kann, so ist er zur Erfüllung seiner Verkäuferpflicht unvermögend. Demnach kann es nicht auf den Versuch ankommen, ob sich der Grundbuchrichter durch das relative Veräußerungsverbot entgegen der Meinung des Berufungsgerichts (vgl. auch RZ. Bd. 71 S. 40, Bd. 105 S. 76) gehindert sieht oder nicht, die Klägerin als Eigentümerin einzutragen, und die darüber bestehende, dem formellen Grundbuchsrecht angehörende Streitfrage (vgl. Güthe-Triebel Vorbem. 70 vor § 13 GBO.) bedarf für den vorliegenden Fall keiner Entscheidung. Es kommt allein darauf an, ob der Beklagte der Klägerin vollwirksames Eigentum verschaffen kann. Kann er das, was ihm nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts nur mit Zustimmung der Brüdergemeinde möglich sein würde, so müßte sich die Klägerin nach § 439 Abs. 1 BGB. allerdings damit zufrieden geben, daß das Veräußerungsverbot bestehen bliebe, daß es also sie selbst in der Weiterveräußerung beschränken würde. Demnach hat das Berufungsgericht die sich aus § 433 daf. ergebende Pflicht zur Eigentumverschaffung verkannt.