

50. Kann der eingetragene Eigentümer ein von ihm verkauftes und übergebenes Grundstück zurückfordern, wenn der Auflassungsanspruch des Käufers verjährt ist?

BGB. §§ 194, 986. C.G.z.BGB. Art. 180, 181. Preuß. Eigentümerverserbgesetz vom 5. Mai 1872 (GS. S. 433) § 7.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 27. Oktober 1932 i. S. S. u. Gen. (Befl.)
w. B. u. Gen. (Rf.). VI 221/32.

I. Landgericht Stade.

II. Oberlandesgericht Celle.

Der Bauunternehmer S. erwarb im Mai 1895 einen Bauplatz in H. (Preußen) und errichtete darauf ein Wohnhaus. Er verkaufte das Grundstück durch Vertrag vom 1. Februar 1896 gegen Übernahme der eingetragenen Hypotheken von 24000 M. an den Fabrikarbeiter D., welcher auf Grund der Auflassung vom 8. Februar am 19. Februar 1896 im Grundbuch eingetragen worden ist. Durch Schuldschein vom 25. April 1896 bekamen S. und seine Frau, von Frau Anna D. (der Frau des Käufers) 933 M. zum Bau des Hauses erhalten zu haben; in dem Schuldschein ist weiter erklärt, das Grundstück müsse nach drei Jahren an den Sohn der Eheleute S. zu demselben Preis, zu dem es D. übernommen habe, übertragen und dann das Geld nach drei Jahren an Frau D. zurückgezahlt werden. Durch privatschriftlichen, undatierten, am 2. Dezember 1898 geschlossenen Vertrag verkaufte D. das Grundstück weiter an die Ehefrau S. für

24150 M. und bekamte, die über die Hypotheken hinausgehenden 150 M. bar erhalten zu haben. Die Käuferin übernahm die Hypotheken einschließlich der rückständigen Zinsen und Abgaben; die Auflassung und die Übergabe sollten sofort nach Vollziehung des Vertrags erfolgen, die Nutzungen und Lasten schon vom 1. Oktober 1898 ab auf die Käuferin übergehen. In einem weiteren privatschriftlichen Vertrag vom 2. Dezember 1898 verpflichtete sich D. unter Hinweis auf den „heute“ geschlossenen Kaufvertrag, die von ihm in dem Grundstück benutzte Wohnung zum 1. Januar 1899 zu räumen, auch bis zur Auflassung in keiner Weise die Frau S. in der Ausübung ihrer Rechte als Hauswirtin zu stören und keinerlei Eintragungen im Grundbuch mehr vorzunehmen.

Die Auflassung an Frau S. ist unterblieben; das Grundstück steht noch jetzt auf den Namen des Fabrikarbeiters D. eingetragen. Dieser ist am 14. Februar 1899 verstorben und wurde beerbt von den vier Klägern und dem Werkmeister D. jun. Frau S. hat sich seit Ende 1898 bis zu ihrem Tode am 13. September 1925 im ungestörten Besitz des Grundstücks befunden. Dann sind die Rechte und Pflichten aus dem Grundstück durch Erbgang und Erbauseinandersetzung übergegangen zunächst auf den Sohn der Eheleute S. und, nachdem auch dieser gestorben war, auf dessen minderjährige Kinder erster Ehe, die drei Beklagten. Diese haben auf Grund des ihren Rechtsvorgängern und ihnen zustehenden 30jährigen Eigenbesitzes den Ausschluß des Eigentümers im Wege des Aufgebots nach § 927 B.G.B. beantragt. Das Verfahren ist jedoch bisher nicht durchgeführt worden, weil die Kläger ihre Rechte als Erben des eingetragenen Eigentümers geltend gemacht haben. Mit der am 24. Dezember 1930 erhobenen Klage verlangen die Kläger Verurteilung der Beklagten zur Herausgabe des Grundstücks für sie und für D. jun. an einen gerichtlich zu bestellenden Verwahrer. Die Beklagten wenden namentlich ein, die Übereignung des Grundstücks an D. sen. im Jahre 1896 sei zum Schein geschehen; wollte man das nicht annehmen, so könnten sie die Auflassung fordern auf Grund des Vertrags vom 2. Dezember 1898, der nach dem damals in Hannover geltenden gemeinen Recht ohne Form rechtsgültig sei. Die Kläger bestreiten, daß ihr Rechtsvorgänger das Grundstück zum Schein erworben habe, und daß die Verträge vom Dezember 1898 echt seien; überdies sei der Auflassungsanspruch verjährt.

Beide Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Auf die Revision der Beklagten wurde sie abgewiesen.

Gründe:

Das Oberlandesgericht nimmt an, daß D. sen. durch Auflassung und Eintragung im Jahre 1896 das Eigentum am Grundstück erlangt habe. Die Auflassung sei nicht zum Schein, sondern ernstlich gewollt, auch wenn die Beteiligten den Zweck verfolgt hätten, das Grundstück den Gläubigern des Veräußerers S. zu entziehen. Ebensovemig sei die Rechtsgültigkeit der Auflassung zu bezweifeln, auch wenn sie zur Sicherheit für das den Eheleuten S. gewährte Darlehen von 933 M. habe dienen sollen. Diese Erwägungen sind rechtlich nicht zu beanstanden. Ferner hält der Berufungsrichter für erwiesen, daß die Vereinbarungen vom 2. Dezember 1898 echt seien. Dadurch sei das Grundstück rechtsgültig an Frau S. verkauft worden, weil nach gemeinem Recht Kaufverträge über Grundstücke formlos gültig seien. Auch in dieser für die Beklagten günstigen Ausführung tritt kein Rechtsirrtum hervor. Im Urteil wird weiter dargelegt, daß die Auflassung nicht gestundet und daher der Auflassungsanspruch der Beklagten mit Ablauf des 2. Dezember 1928 verjährt sei. Da das Eigentum und der Besitz am Grundstück nicht dauernd auseinander klaffen könnten, müsse nunmehr der Besitz dem Eigentum als dem stärkeren Recht weichen. Auf Grund ihres Eigenbesitzes hätten die Beklagten nur obsiegen können, wenn sie ein Ausschlußurteil nach § 927 BGB. erwirkt hätten.

Mit Recht bezeichnet die Revision die letzten Erwägungen als rechtsirrig. Nach dem Kaufvertrag vom 2. Dezember 1898 sollten die Auflassung und die Übergabe des Grundstücks an Frau S. sofort erfolgen und die Nutzungen und Lasten schon vom 1. Oktober 1898 an auf sie übergehen. Danach sind die Beklagten als Rechtsnachfolger der Frau S. dem Verkäufer gegenüber zum Besitz des Grundstücks berechtigt, und sie können daher sowohl nach der gemeinrechtlichen *exceptio rei venditae et traditae* (vgl. § 7 Abs. 2 Satz 2 EigentumserwerbsG.) wie nach § 986 BGB. die Herausgabe des Grundstücks verweigern. Dies Besitzrecht ist dauernd (RMKomm. Erl. 1 zu § 986 BGB.); denn nur Ansprüche unterliegen der Verjährung (§ 194 BGB.), nicht Verträge und nicht der Besitz als solcher, auch nicht nach gemeinem Recht. Da die Kläger die Erben des D. sen. sind, müssen sie dessen Verfügungen über das Grundstück, insbesondere dessen Verkauf, und das Besitzrecht am Grundstück gegen sich gelten lassen. Der Auflassungsanspruch ist von den Beklagten gar nicht geltend gemacht, das Berufungsgericht hatte

daher an sich keine Veranlassung, sich über dessen Verjährung auszusprechen. Es hätte auch in Frage kommen können, ob nicht gegenüber der Berufung auf die Verjährung des Auflassungsanspruchs der Gegeneinwand der Arglist (RGZ. Bd. 115 S. 137) begründet wäre, nachdem die Kläger und ihr Rechtsvorgänger die Frau C. und deren Erben 30 Jahre in ungestörtem Eigenbesitz gelassen haben. Wäre gleichwohl die Verjährung des Auflassungsanspruchs anzunehmen, so würden dadurch der Kaufvertrag vom 2. Dezember 1898 und die weiteren Vereinbarungen von demselben Tage nicht ungültig werden, und es wäre daher das Recht der Beklagten zum Besitz des Grundstücks nicht erloschen. Denn der Anspruch aus dem Kaufvertrag vom 2. Dezember 1898 auf Übertragung des Besitzes am Grundstück ist erfüllt und kann nicht Gegenstand der Verjährung sein.

Nun meint allerdings das Oberlandesgericht, das Eigentum und der Besitz könnten nicht dauernd auseinander fallen. Allein ein solcher Grundsatz findet im Gesetz keine Stütze. Auf das Eigentum und den Besitz finden vom Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs an dessen Vorschriften Anwendung (Art. 180, 181 GG. z. BGB.). Richtig ist zwar, daß die Ansprüche aus den im Grundbuch eingetragenen Rechten, namentlich die Eigentumsklage, nach dem früheren preussischen Recht (§ 7 Wb. 2 Satz 1 EigentumserwerbsG.) und nach § 902 BGB. nicht der Verjährung unterworfen sind. Daraus folgt aber nicht die Befugnis des Eigentümers, ohne Rücksicht auf abgeschlossene Verträge den Besitz einseitig zurückzufordern. Auf demselben Standpunkt stehen die Motive Bd. 3 S. 422 zu § 942 des ersten Entwurfs, der sachlich dem § 986 BGB. entspricht. Dort wird das Bedenken erörtert, es könne sich das durch eine Einrede aus obligatorischem Recht gesichertes Recht zum Behalten der Sache zu einer Art von Eigentum entwickeln. Dies Bedenken erscheine indessen nicht begründet, weil sich dingliches und obligatorisches Recht stets streng voneinander unterscheiden lassen würden. Eine Vorschrift wie die in § 7 Schlußsatz EigentumserwerbsG. sei deshalb überflüssig und unterliege außerdem dem Einwand, daß durch sie dem schuldrechtlich Berechtigten eine willkürliche Beschränkung auferlegt würde. Die besondere Gestaltung des Grundeigentums in § 7 Schlußsatz a. a. O. ist seit dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht mehr in Geltung (Art. 181 GG. z. BGB.). In den Motiven zu § 154 des ersten Entwurfs (§ 194 BGB.) ist Bd. 1 S. 292, 293 — allerdings mit Rücksicht auf die Verjährbarkeit des dinglichen

Anspruch auf Herausgabe einer beweglichen Sache — der Umstand, daß ein Eigentum „sine re“ bestehen könne, ausdrücklich in Kauf genommen (vgl. Staudinger Bem. 2 zu § 194 BGB.). Selbst von jenem — nicht zu billigen — Grundsatz aus wäre übrigens die Zusprechung der Klage nicht gerechtfertigt gewesen, weil sich zur Zeit eine dauernde Trennung zwischen dem Eigentum und dem Besitz am Grundstück nicht feststellen läßt. Denn nach dem Schluß der Urteilsgründe hält das Oberlandesgericht für möglich, daß die Beklagten das Eigentum erlangen, indem sie auf Grund des § 927 BGB. ein Ausschlußurteil gegen die Kläger erwirken.