

59. 1. Wann ist eine Grundstücksbelastung verschuldet?

2. Welche Wirkung hat eine Auflassungsvormerkung, die zu Gunsten des wahren Grundstückseigentümers anstatt eines Widerspruches gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen worden ist?

3. Können Verwendungen als notwendige gelten, durch welche die auf dem Grundstück betriebene Fabrik in eine solche anderer Art umgewandelt wird?

4. Zur Tragweite des Verhandlungsgrundsatzes.

BGB. §§ 812, 883, 888, 894, 899, 989, 990, 994. ZPO. § 128, 286.

VI. Zivilsenat. Urf. v. 6. Februar 1933 i. S. Wr. u. Gen. (N.)
w. N. Sch. AG. u. Gen. (Bef.). VI 328/32.

I. Landgericht Hildesheim.

II. Oberlandesgericht Celle.

Der Sachverhalt ist aus dem in RGZ. Bd. 121 S. 99 abgedruckten Urteil ersichtlich. Auf Grund der erneuten Verhandlung nahm das Berufungsgericht Richtigkeit der schuldrechtlichen Verträge sowie des Eigentumserwerbs der an erster Stelle verklagten Aktiengesellschaft an und verurteilte sie zur Einwilligung in die Berichtigung des Grundbuchs, zur Herausgabe des Grundstücks und zur Beseitigung einer zu Gunsten des Zweitebeklagten eingetragenen Grundschuldvormerkung, jedoch alles das nur Zug um Zug gegen Zahlung von 201 701 RM. und gegen Rückgabe der auf den Kaufpreis gegebenen Aktien. Den Antrag auf Verurteilung der verklagten Aktiengesellschaft zur Beseitigung der in ihrer Besitzzeit eingetragenen Hypotheken wies das Berufungsgericht zurück.

Die Revision der Kläger hatte insoweit Erfolg, als die Erstbeklagte auch verurteilt wurde, sämtliche nach der Rechtshängigkeit eingetragenen Hypotheken zu beseitigen. Im übrigen wurde die Revision und ebenso die Anschlussrevision der Erstbeklagten zurückgewiesen.

In den Gründen

wird zunächst erörtert, daß der Berufungsrichter mit Recht die Eigentumsansprüche der Kläger für gerechtfertigt erachtet, die Einwendungen der Beklagten zurückgewiesen und die Auseinandersetzung

auf Grund der §§ 987 f. B.G.B. vorgenommen habe. Die Klage der Revision, daß die den Klägern zugebilligte Nutzungsentanschädigung aus Rechtsirrtum zu niedrig bemessen worden sei, wird zurückgewiesen und dann fortgeföhren:

Zum Schadensersatz (§ 989 B.G.B.) hat das Berufungsgericht die Erstbeklagte nur insoweit für verpflichtet erachtet, als es sie verurteilt hat, die für den Zweitbeklagten nach der Rechtshängigkeit eingetragene Grundschuldvormerkung zu beseitigen. Die Kläger hatten außerdem Beseitigung der beiden zu Gunsten der D. Bank und der F. Hütte eingetragenen Höchstbetragshypotheken von je 100 000 RM. sowie der vier zu Gunsten der städtischen Steuerkasse eingetragenen Zwangshypotheken verlangt, sind aber mit diesem Verlangen vom Berufsungsrichter abgewiesen worden. Dieser behandelt die Eintragungen im Einklang mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts (R.G. Bd. 121 S. 336) als Verschlechterungen des Grundstücks und macht die Erstbeklagte gemäß § 989 B.G.B. dafür nur insoweit verantwortlich, als die Verschlechterungen nach der Rechtshängigkeit eingetreten und von der Beklagten verschuldet sind. Das nimmt er bei der zu Gunsten des Zweitbeklagten bewilligten Vormerkung an, vermißt aber bei den Zwangshypotheken jegliche Darlegung eines Verschuldens der Beklagten.

Die Revision stellt diese Erwägungen, ohne sie anzugreifen, nur zur Nachprüfung. Die Nachprüfung gibt in zweifacher Hinsicht Anlaß zur Beanstandung. Erstens hat das Berufsungsgericht irrtümlich angenommen, die zweite Hypothek, die der F. Hütte, sei ebenso wie die erste, die der D. Bank, schon vor der Rechtshängigkeit eingetragen worden. Das war unstrittig nicht der Fall. Die Hypothek der F. Hütte ist, während der Rechtsstreit schon schwebte, am 4. Juli 1925 von der Beklagten bewilligt und am 8. Juli eingetragen worden. Da dieser Entscheidungsgrund des Berufsungsgerichts dem unstrittigen Sachverhalt widerspricht, so muß darin ein Fehler in der Urteilsfindung gesehen werden, den das Revisionsgericht nach § 559 Satz 2 Z.P.D. zu beachten hat (vgl. Z.B. 1913 S. 213 Nr. 29). Die Hypothek der F. Hütte ist also eine freiwillige, nach der Rechtshängigkeit vorgenommene Belastung und nach § 989 B.G.B. von der Erstbeklagten ebenso zu beseitigen wie die Grundschuldvormerkung des Zweitbeklagten. Dasselbe muß aber auch — und darin liegt der zweite Rechtsirrtum des Berufsungsgerichts — bei den Zwangshypotheken

angenommen werden. Das Berufungsgericht vermißt hier die Darlegung eines Verschuldens der Beklagten. Die Hypotheken sind aber unstrittig wegen rückständiger Steuern eingetragen worden. Daraus ergibt sich beim Fehlen besonderer Umstände, die darzulegen Sache der Beklagten gewesen wäre, ein Verschulden der Beklagten; einer besonderen Darlegung durch die Kläger bedarf es nicht. Die vom Berufungsgericht angeführte Entscheidung ZB. 1909 S. 456 Nr. 11 ergibt nichts Gegenteiliges; dort ist nur die Darlegung einer groben Fahrlässigkeit vermißt worden. Die Revision glaubt aber, darüber hinaus, also auch in Hinsicht auf die vor der Rechtshängigkeit eingetragene erste Hypothek, die der D. Bank, eine Grundlage für das Verlangen der Kläger darin gefunden zu haben, daß zu ihren Gunsten schon vor allen jenen Eintragungen eine Vormerkung zur Sicherung des Rechts auf Rückauflassung auf Grund einer einstweiligen Verfügung eingetragen worden war. Das Berufungsgericht hat diese Vormerkung in der Richtung gegen den Zweitbeklagten berücksichtigt, indem es ihn auf Grund des § 888 BGB. verurteilt hat, in die Löschung der zu seinen Gunsten, aber erst später eingetragenen Vormerkung zu willigen. Die Revision glaubt jedoch, aus der Auflassungsvormerkung auch eine von den §§ 989ff. BGB. unabhängige Pflicht der Erstbeklagten herleiten zu können, wonach sie sämtliche Belastungen zu beseitigen habe.

Dem kann nicht beigetreten werden. Zuzugeben ist der Revision, daß gegen die Rechtsgültigkeit der Auflassungsvormerkung keine Bedenken bestehen, wie ja auch das Berufungsgericht sie als wirksam behandelt hat. Allerdings wäre bei der Nichtigkeit des dinglichen Erwerbstatkes die Eintragung eines Widerspruchs (§ 899 BGB.) der gegebene Rechtsbehelf gewesen. Die Eintragung der Vormerkung erklärt sich daraus, daß die Kläger jene Nichtigkeit damals nicht erkannt, sondern angenommen haben, sie seien wegen Nichtigkeit des schuldrechtlichen Grundgeschäfts auf einen Bereicherungsanspruch beschränkt. Aber der Bereicherungsanspruch besteht auch jetzt noch; die Kläger haben neben dem dinglichen Berichtigungsanspruch (§ 894 BGB.) auch einen schuldrechtlichen (§ 812 BGB.; vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 17. September 1928 VI 14/28, abgedr. HöchstNspr. 1928 Nr. 2174), und der Berichtigungsanspruch des wahren Eigentümers gegen den Bucheigentümer kann regelmäßig auch in der Form eines Anspruchs auf Auflassung geltend gemacht

werden (vgl. RGKomm. Anm. 3 zu § 894 BGB.). Es ist der Revision weiter zuzugeben, daß die Vormerkung ihre in § 883 Abs. 2 BGB. bestimmte Wirkung gegenüber allen späteren Eintragungen äußern mußte; sie alle sind gegenüber den Klägern unwirksam, da sie deren Anspruch auf Rückauflassung beeinträchtigen. Daraus folgt nun aber nicht, daß auch die Erstbeklagte verpflichtet wäre, die den Klägern gegenüber unwirksamen Eintragungen zu beseitigen. Denn die Vormerkung sichert zwar einen Anspruch, aber sie kann einen solchen weder schaffen noch erweitern; darüber besteht, soweit ersichtlich, keine Meinungsverschiedenheit, auch nicht in dem von der Revision angeführten Kommentar von Staudinger-Rober (Anm. V 1 b zu § 883 BGB.; vgl. Rosenberg Sachenrecht Anm. V 1 zu § 883 BGB.). Die Beklagte war und blieb daher zwar zur Grundbuchberichtigung verpflichtet, auf Verlangen der Kläger auch zur Rückauflassung; ob sie aber Eintragungen zu beseitigen hat, richtet sich ausschließlich (vgl. RGZ. Bb. 137 S. 210) nach den §§ 989 ff. BGB., und dafür sind die Voraussetzungen nur bei den anderen Belastungen, nicht bei der Hypothek der D. Bank dargelegt. Insbesondere hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum angenommen, daß die Eintragung der Auflassungsvormerkung nicht ausreichte, der Beklagten die Kenntnis ihres Rechtsmangels (§ 990 BGB.) zu verschaffen. Es besteht auch kein Bedürfnis für einen weitergehenden Schutz der Kläger. Denn sie können, sobald sie als Eigentümer eingetragen sind, auf Grund des § 888 BGB. die Beseitigung der ihnen gegenüber unwirksamen Belastung selbst herbeiführen. Ihr Schaden erschöpft sich also in unwirksamen Eintragungen.

Die Revision beschwert sich endlich über die Beurteilung, welche der Anspruch der Erstbeklagten auf Ersatz von Verwendungen erfahren hat. Das Berufungsgericht hat die Verwendungen, welche die Beklagte zur Umgestaltung der Spritfabrik in eine Schrauben- und Mutterfabrik notwendigerweise gemacht hat, als notwendige Verwendungen (§ 994 BGB.) angesehen und sie für erstattungsfähig erachtet, da sie nach seiner Feststellung im wesentlichen vor Eintritt der Rechtsähngigkeit gemacht worden seien und die späteren, unwesentlichen nur der Vollenbung der bereits begommenen Arbeiten gebient hätten. Auf diese Weise kommt das Berufungsgericht zu einem Betrage von 307861 RM. und zu einem Überschusse der Verwendungen über die Nutzungsentfchädigung im Betrage von 201701 RM.,

während ein Überschuß der Nutzungsentanschädigung über die Verwendungen verbliebe, wenn als erstattungsfähig nur die für die Spiritfabrik notwendigen oder nützlichen Verwendungen betrachtet würden. Mit Unrecht wird das von der Revision angegriffen. Das Berufungsgericht versteht unter notwendigen Verwendungen ohne Rechtsirrtum diejenigen, die der Eigentümer selbst hätte machen müssen, wenn er den Besitz behalten hätte, die ihm also durch den Besitzer erspart worden sind, und es verkennet nicht, daß die Frage, auf welche Verwendungen das zutrifft, in der Regel nach der bisherigen Art der Bewirtschaftung beantwortet werden muß. Der Vorderrichter stellt hier aber eine Reihe besonderer Umstände fest, aus denen er schließt, daß die Kläger den Betrieb der Spiritfabrik aufgegeben haben, daß deren Umgestaltung in eine Schrauben- und Mutterfabrik durchaus in ihrem Sinne lag, und daß sie den Betrieb der Fabrik so, wie er nach der Umgestaltung besteht, fortführen werden. Daß er mit dieser Schlußfolgerung den Verhandlungsgrundsatz verletzt habe, kann der Revision nicht zugegeben werden. Er hat den Schluß nur aus den ihm vorgetragene Tatsachen gezogen, zum Teil aus der inhaltlich vorgetragene Auskunft der Reichsmonopolverwaltung für Branntwein vom 14. März 1932, auf welche sich die Kläger bezogen hatten. Der Berufungsrichter hielt sich im Rahmen des § 286 ZPO., wenn er aus dem vorgetragene Sachverhalt denjenigen Schluß zog, der den Anspruch der Erstbeklagten auf Erstattung der Verwendungen rechtfertigen konnte, auch wenn die Beklagte selbst nicht besonders behauptet hatte, daß die Kläger die Fabrik fortan als Schraubenfabrik benutzen würden (vgl. RGZ. Bd. 80 S. 363). Wenn in einem von ihr vorgelegte Privatgutachten gesagt worden war, daß Grundstück sei für eine Schraubenfabrik ungeeignet, so hatte das nur den Zweck, die Nutzungsentanschädigung zu drücken, war aber ohne Bedeutung gegenüber der Tatsache, daß die Schraubenfabrik betrieben worden war. Die Beklagte hat in anderem Zusammenhange den Wert ihres Unternehmens betont, da es im Aufstieg begriffen sei, und geltend gemacht, daß eine Fortführung der Spiritfabrik nicht mehr in Frage komme. Andererseits haben die Kläger selbst nicht behauptet, daß sie die gegenwärtige Betriebsart wechseln würden. Bei dieser Sachlage bestand für das Berufungsgericht kein verfahrensrechtliches Hindernis, seiner Entscheidung jene Annahme zugrunde zu legen. Unter den damit fest-

gestellten besonderen Umständen ist es rechtlich nicht zu beanstanden (vgl. JW. 1930 S. 2655 Nr. 1), daß der Berufungsrichter die Verwendungen als notwendige erachtet hat, weil die Kläger sie für den von ihnen nunmehr in Aussicht genommenen Verwendungszweck des Grundstücks selbst hätten aufwenden müssen, sie also auf Kosten der Beklagten erspart haben. Die Berechnung des Gesamtbetrages auf 307861 RM. beruht auf dem eingehenden Gutachten eines Sachverständigen. Soweit dabei Papiermarkbeträge auf Grundlage der Goldmark aufgewertet — richtiger umgewertet (RGZ. Bd. 120 S. 80, Bd. 126 S. 190) — worden sind, ist kein rechtliches Bedenken zu erheben...