

14. Kann bei einem bisher buchungsfreien Grundstück nach einer Einigung gemäß Art. 27 Preuß. AusfG. z. BGB. auch die Auflassung und Umschreibung für den rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerb noch von Bedeutung sein?

BGB. §§ 891, 892.

V. Zivilsenat. Ur. v. 20. November 1937 i. S. J. u. a. (Rl.)
w. Stadtgemeinde St. (Bekl.). V 307/36.

I. Landgericht Stargard.

II. Oberlandesgericht Stettin.

Die Kläger sind Eigentümer von Grundstücken der Gemarkung C. am M.see, einem Landsee von rund 3676 ha Größe, der etwa 7 km westlich der verklagten Stadtgemeinde liegt und in seinem südlichen Teile von der P., einem Wasserlauf zweiter Ordnung, durchflossen wird. Laut schriftlichen Vertrags vom 5. Mai/13. Juni 1915 hat die Beklagte den See vom Preussischen Staat (Domänenfiskus), der sich als den Eigentümer bezeichnete, gekauft. Vor einem gemäß Art. 12 § 2, Art. 27 UG. z. BGB. bestellten Urkundsbeamten erklärten Bevollmächtigte der Vertragsschließenden am 11. November 1915 deren Einigung über den Übergang des Eigentums am See auf die Beklagte. Im Grundbuch war der M.see bis dahin nicht eingetragen. Unter dem 5. Januar 1916 bescheinigte die Regierung zu St., daß der Preussische Domänenfiskus den (ganzen) See schon vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs seit 44 Jahren im Eigenbesitz gehabt habe. Daraufhin legte das zuständige Grundbuchamt für den See ein Grundbuchblatt an, auf dem am 6. April 1916 der Preussische Domänenfiskus als Eigentümer vermerkt wurde. Auf Grund einer Auflassung des Fiskus vom 16. Mai wurde am 30. Mai 1916 die Beklagte als Eigentümerin eingetragen.

Die Kläger nehmen als Anlieger des Sees für sich das Eigentum der vor ihren Grundstücken liegenden Seeteile in Anspruch. Sie haben Klage erhoben mit dem Antrag auf Feststellung, daß sie Eigentümer der vor ihren Grundstücken liegenden Teile des M.sees bis zu dessen Mitte seien. Die Beklagte gründet ihre Bitte um Abweisung der Klage auf das Eigentum ihres Verkäufers, hilfsweise aber auch auf eigenes altes Miteigentum am See im Bereiche der Gemarkung C. Nachdem sie vom Landgericht abgewiesen worden waren, haben die Kläger mit der Berufung ihren Klageantrag

wiederholt und hilfsweise noch gebeten, festzustellen, daß das Eigentum am See vor ihren Grundstücken nicht der Beklagten zustehe. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Auch die Revision der Kläger blieb ohne Erfolg.

Aus den Gründen:

I. Der Mitklägerin zu 17, evangelischen Kirchengemeinde zu G., haben beide Vorinstanzen die selbständige, von der Zustimmung des Patrons unabhängige Klagebefugnis zuerkannt, weil sich die Klage gegen den Patron selbst richte. Die verklagte Stadtgemeinde hat mit der Revisionsbeantwortung zu diesem Streitpunkt lediglich um Nachprüfung gebeten. Die Stellungnahme der Vorderrichter entspricht aber sowohl der Natur der Sache, wie der Rechtsprechung und der Rechtslehre.

Auch gegen die Anerkennung der verfahrensrechtlichen Zulässigkeit und der genügenden Bestimmtheit der Feststellungsbegehren sowie des Rechtsschutzinteresses für den Hilfsantrag der Kläger mit seiner rein verneinenden Bitte bestehen keine rechtlichen Bedenken. Den Hilfsantrag hat die Revisionsbeantwortung zwar mit der Erwägung beanstandet, daß er gegenüber dem Hauptbegehren der Kläger keine bloße Hilfsbitte darstelle, daß es sich bei ihm vielmehr um den Ausfluß einer selbständigen Klage handle, deren bedingte Anfügung unzulässig sei. Dem ist jedoch nicht beizutreten. Bei dem Streit um das Eigentum an einem Grundstück kann man sehr wohl in dem Antrag auf (positive) Feststellung des Eigentums der Kläger den minderen (negativen) enthalten sehen, daß wenigstens der Beklagten das streitige Eigentum nicht zustehe; denn der Gegenstand des Hauptantrags wird solchenfalls bei dem Hilfsantrage dahin beschränkt, daß nur sein verneinender Teil aufrechterhalten bleibt. Also kann durchaus von einer Minderforderung gegenüber dem Hauptbegehren gesprochen werden. Ob für ein solches beschränktes Verlangen das ausreichende Rechtsschutzbedürfnis besteht, ist eine besondere Frage, deren Bejahung zu Gunsten der Kläger aber auch von der Revisionsbeantwortung nicht angefochten wird. Dahingestellt kann hiernach bleiben, ob nicht in einem so gearteten Falle auch die Verbindung einer negativen und einer positiven Feststellungs-klage in einem Hilfsantrage zuzulassen wäre.

II. In der Sache selbst mußte der Revision im Ergebnis der Erfolg versagt bleiben.

In Abweichung vom Landgericht hat das Oberlandesgericht

Seine die Klage ebenfalls abweisende Entscheidung nicht auf den § 892 BGB. gestützt, für dessen Anwendung es keine Möglichkeit zu sehen glaubt. Es hat vielmehr die Rechtsvermutung des § 891 BGB. in den Vordergrund gerückt, ist darüber hinaus aber schließlich auch unabhängig von dieser Vermutung zur Feststellung des Eigentums des Rechtsvorgängers der Beklagten, des Preussischen Domänenfiskus, am M.see gelangt. Die Begründung, womit es den § 892 BGB. von der Anwendung ausschließt, erweist sich jedoch als nicht stichhaltig. Dabei begegnet die in beiden Vorinstanzen zugrunde gelegte rechtliche Beurteilung des M.see als eines Privatgewässers keinen Bedenken, wie sie auch im dritten Rechtsgang von keiner Seite angefochten worden ist.

Die Nichtanwendung des § 892 BGB. begründet das Berufungsgericht so: Gemäß § 8 des Kaufvertrags vom 5. Mai/13. Juni 1915 habe die verklagte Stadtgemeinde die ihr zugesagte Übereignung des buchungsfreien M.see nach Art. 127 GG. z. BGB. und Art. 27 W. z. BGB. in Verbindung mit Art. 1 der Verordnung betr. das Grundbuchwesen vom 13. November 1899 vom Fiskus schon vor dessen Eintragung im Grundbuche verlangt und erhalten. Gegen Form und Inhalt der unbedingten und unbefristeten Einigungsbeurkundung vom 11. November 1915 hätten Bedenken weder bei den damaligen Vertragsparteien bestanden noch sich später ergeben. Wenn der Staat aber an diesem Tage sein bis dahin bestehendes Eigentum auf die Beklagte übertragen habe, so sei er im Zeitpunkte der späteren Auflassung an die Beklagte (vom 16. Mai 1916), wie auch immer seine Rechtsstellung vor dem 11. November 1915 zu beurteilen gewesen sein möge, keinesfalls mehr Eigentümer des Sees gewesen. Seine Eintragung als Eigentümer habe aus diesem Grunde nicht mehr den Tatsachen entsprochen, und darüber könnten die rechtskundigen Vertreter der Beklagten bei der Entgegennahme der Auflassung nicht im Zweifel gewesen sein. Hätten sie aber die Unrichtigkeit der Eintragung des Fiskus gekannt, so entfalle die Möglichkeit, einen gutgläubigen Erwerb der Beklagten gemäß § 892 BGB. anzunehmen.

Wie sich aus dem Platz vorstehender Ausführungen in den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils, aber auch aus den eigenen Worten des Berufungsrichters ergibt, sollte an dieser Stelle die Frage, welches die Rechtsstellung des Fiskus vor dem 11. November 1915 gewesen sei, offen gelassen und sollte also die Möglichkeit,

daß er die Einigungserklärung vom 11. November 1915 als Nicht-eigentümer abgegeben habe, von der rechtlichen Betrachtung mit-ergriffen werden. Hier war somit bei der Nachprüfung der Darlegungen des Berufungsgerichts nach dessen eigener Meinung davon noch abzusehen, daß spätere Ausführungen des Berufungsurteils zu der Schluffeststellung führten, es sei erwiesen, daß das Eigentum des Fiskus am ganzen M.see schon vor dem 15. November 1915 bestand. blieb demnach aber an der hier zu erörternden Stelle der Begründung die Frage des bisherigen Eigentums am See noch offen, dann widersprach der Berufungsrichter sich selbst, wenn er davon ausging und bei der Würdigung der subjektiven Einstellung der Beklagten deren Kenntnis davon zugrunde legte, daß der Staat an jenem 15. November sein „bis dahin bestehendes“ Eigentum auf die verklagte Stadtgemeinde übertragen habe.

Von der Revisionsbeantwortung wird die Richtigkeit der Folgerung des Berufungsgerichts, daß mit Kenntnis der Beklagten von älterem eigenen Eigentumserwerb und folglich von der Unrichtigkeit des — den Fiskus noch als Eigentümer aufweisenden — Grundbuchs am maßgebenden Stichtage des § 892 BGB. die Möglichkeit der Annahme eines gutgläubigen Erwerbs der Beklagten auf Grund dieser Vorschrift entfalle, als zu formalistisch angezweifelt. Es wird ausgeführt, daß vorausgehender Eigentumserwerb außerhalb des Grundbuchs die Geltendmachung gutgläubigen Erwerbs nach § 892 BGB. in einem Falle wie dem vorliegenden nicht auszuschließen brauche, wo nach dem Berufungsurteil die von der Beklagten erkannte „Unrichtigkeit“ des Grundbuchs lediglich darin bestehe, daß der Verkäufer noch eingetragen worden sei, während der Käufer eigentlich schon selbst hätte eingetragen werden müssen, dies um so weniger, als beide Arten der Eigentumsübertragung nach § 8 des Kaufvertrags nebeneinander und unabhängig voneinander vorgenommen werden sollten, also nur in Ausführung des Kaufvertrags erfolgt seien. Diese Darlegungen laufen auf die Annahme einer Vertärfung des Eigentumserwerbs außerhalb des Grundbuchs durch die auf Grund einer Auflassung erfolgende nachträgliche Umschreibung im Grundbuch hinaus. Insofern ist aber dem Berufungsgericht nicht entgegenzutreten. Der Erleichterung des Beweises bestehenden Rechts dient die Rechtsvermutung des § 891 Abs. 1 BGB. Die Vorschriften des § 892

dasselbst gehen dagegen von der Unrichtigkeit des Grundbuchs aus, die für den Erwerber durch dessen Gutgläubigkeit unschädlich gemacht wird wegen des Vertrauens, das vom Gesetz für das Grundbuch in Ansehung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit in Anspruch genommen wird. War ein älterer Eigentumsertwerb außerhalb des Grundbuchs unzweifelhaft, weil das Eigentum des Rechtsvorgängers feststand, so entfiel in der Tat die Anwendbarkeit des § 892 BGB. wegen des Fehlens eines Mangels im Rechte des Vormanns, der ihre Voraussetzung war. Die neue Eigentümer- eintragung war dann als solche nicht sachlich unrichtig; die auf Grund nachträglicher Auflassung vorgenommene Umschreibung stellte sich in Wahrheit nur als Herstellung des richtigen Grundbuchsstandes dar, und nur die Angabe über die Auflassung als Grundlage des Eigentumsüberganges widersprach dem wirklichen rechtlichen Übergang. Einer Kenntnis des Erwerbers von der Unrichtigkeit des Grundbuchs, die nur dahin ging, daß richtigerweise an Stelle des Rechtsvorgängers schon der Erwerber selbst als Eigentümer im Grundbuch hätte eingetragen sein sollen, fehlte es solchenfalls an rechtlicher Bedeutung. Für ein Eingreifen des § 892 BGB. war kein Raum.

Hatte dagegen das zum Gegenstande des Rechtsgeschäfts gemachte Eigentum des Rechtsvorgängers — ganz oder teilweise — nicht bestanden, so wurde im Bereiche des Mangels der öffentliche Glaube des Grundbuchs nach Maßgabe des § 892 BGB. wirksam mit der Kraft, zu ersetzen oder zu ergänzen, was dem älteren Übertragungsakt an rechtlicher Wirksamkeit gefehlt hatte. War das Eigentum des Rechtsvorgängers bestritten, so ersparte das Eingreifen des § 892 BGB. nach Feststellung seiner Voraussetzungen dem erkennenden Richter Untersuchungen darüber, wie die wirkliche Eigentumslage vor dem Erwerb auf Grund der Eintragung im Grundbuche gewesen war. Insbesondere konnten, wie die Vorinstanzen zutreffend angenommen haben und die Revision jedenfalls in objektiver Beziehung nicht mehr beanstandet, Mängel des Verfahrens, des zur Eintragung geführt hatte, die Eintragung selbst und ihre rechtliche Bedeutung und Wirksamkeit so lange nicht erschüttern, als nicht der Grundbuchinhalt selbst nach den §§ 53 (54), 22 BGB. richtiggestellt oder wenigstens durch einen Widerspruchsvermerk angezweifelt worden war. Selbst eine Unrichtigkeit des Besitzzeugnisses, das der Eintragung des Fiskus zugrunde lag, hätte mit diesen Vorbehalten die

Bedeutung der Tatsache, daß er nicht eingetragen war, nicht mindern können (JW. 1912 S. 145 Nr. 22; GeuffArch. Bd. 79 Nr. 114).

Dies ist die besondere, vom Vorderrichter nicht voll erkannte Lage des gegebenen Falles. Wie das Berufungsgericht selbst an späterer Stelle zutreffend anerkennt, stand die sich außerhalb des Grundbuchs vollziehende Übertragung des Eigentums auf die Beklagte durch die Einigung gemäß Art. 27 A.G.z.B.G.B. nicht unter dem Schutze des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs. Vermöge der Einigung vom 11. November 1915 hätte daher die Beklagte Eigentum am See nur erlangen können, soweit der Übertragende Fiskus selbst Eigentümer gewesen war. Das war aber mindestens gerade für die den Gegenstand der Klageanträge bildenden Seeteile vor den Grundstücken der Kläger bestritten. Soweit in Wahrheit der Fiskus nicht Eigentümer des Sees gewesen war, hatte durch seine Eintragung als Eigentümer eine Unrichtigkeit des Grundbuchs entstehen können, ließ sich aber eine Kenntnis der Unrichtigkeit auf Seiten der Beklagten, die der Wirksamkeit ihres Erwerbs entgegenstanden hätte, nicht damit begründen, daß sie, wie ihr bewußt, selbst schon seit dem 11. November 1915 Eigentümerin des ganzen Sees kraft der Einigung von diesem Tage gewesen sei. Gerade die vom Berufungsgericht hervorgehobene Rechtskunde der Vertreter der Beklagten hätte diese bei Beachtung der in den früheren Rechtsstreitigkeiten ergangenen Entscheidungen zu Zweifeln darüber führen müssen, ob die Einigung vom 11. November 1915 genügt oder genügt hatte, der Beklagten unanfechtbares Eigentum am ganzen See zu verschaffen, hätte sie mit der gegenteiligen Möglichkeit rechnen lassen und hätte demgemäß einer nachträglichen Auflassung durch den nunmehr im Grundbuch eingetragenen Fiskus in Verbindung mit der daraufhin erfolgenden Umschreibung rechtliche Bedeutung nach § 892 BGB. verleihen müssen, womit auch die Möglichkeit entfällt, daß es sich bei der Auflassung um etwas völlig Überflüssiges oder um ein Scheingeschäft gehandelt haben könnte. Die nachträgliche Auflassungseinigung konnte vielmehr in Verbindung mit der Eintragung der Beklagten im Grundbuch ergänzen, was etwa der Einigung vom 11. November 1915 an Übereignungskraft und -wirkung gefehlt hatte. Von der Unterstellung aus, daß der Fiskus nicht Eigentümer der Seeteile vor den Grundstücken der Kläger gewesen sei, ließ sich hiernach mit der Begründung des

Berufungsurteils der Beklagten der Schutz des § 892 BGB. nicht versagen. In bezug auf die Eigentumsansprüche der Kläger wurde der Beklagten der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs auch nicht durch bloße mögliche Zweifel am Eigentum des Fiskus genommen. Abgesehen davon, daß sie insoweit eigenes altes Eigentum am See immer behauptet hatte, konnte zu ihren Lasten, bei dem Fehlen einer das Eigentum des Fiskus bestreitenden Widerspruchseintragung, der öffentliche Glaube des Grundbuchs nur durch ihre Kenntnis von der insoweit vorliegenden Unrichtigkeit ausgeschlossen werden, die weiter bei zweifelhafter Rechtslage nach feststehender Rechtsprechung mehr erforderte als das bloße Wissen von den die Unrichtigkeit begründenden Tatsachen. Daß die Beklagte in diesem strengen Sinne von bestehendem Anliegereigentum der Kläger (oder eines anderen außer ihr selbst oder dem Fiskus) bei Beantragung ihrer Eintragung auf Grund der Auflassung vom 16. Mai 1916 (§ 892 Abs. 2 BGB.) Kenntnis gehabt hätte, haben offensichtlich nicht einmal die Kläger behaupten können und wollen.

Kommt aber demzufolge der Beklagten an sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs zugute, den auch die von den Klägern geltend gemachten Bedenken gegen die Ordnungsmäßigkeit des bei der Eintragung ihres Rechtsvorgängers beobachteten Verfahrens nicht zu entkräften vermöchten, so konnte es sich nur noch fragen, ob etwa nach den besonderen Umständen des Falles der Berufung der Beklagten auf die Vorschriften des § 892 BGB. mit einer Einrede des Rechtsmißbrauchs (gegentwärtiger Arglist) im Sinne des § 826 BGB. wirksam entgegengetreten werden könnte. Auch dies war in Übereinstimmung mit den Gründen beider Vorentscheidungen zu verneinen, wobei es keinen wesentlichen Unterschied bedeutet, daß es sich im ersten Urteil um § 892, im zweiten um § 891 BGB. handelte. . . (Wird näher dahin ausgeführt, daß die in der Hauptsache auf tatsächlichem Gebiete liegende Begründung des Berufungsurteils keinen Rechtsirrtum erkennen lasse.)

III. Entschied hiernach zu Gunsten der Beklagten schon ihr gutgläubiger Eigentumserwerb gemäß § 892 BGB., soweit nicht dem Fiskus das Eigentum wirklich zugestanden hatte oder sie selbst etwa Eigentümerin gewesen war, so bedurfte es keiner Feststellungen mehr darüber, welche Rechtslage in Wahrheit vor der Eintragung des Fiskus und der Umschreibung auf die Beklagte bestanden hatte.