

53. Macht es für die Wirkung der Auflassung einen Unterschied, ob das Eigentum des Auflassenden vor oder nach Einführung des Gesetzes vom 5. Mai 1872 über den Erwerb des Eigentumes von Grundstücken *z* im Grundbuche eingetragen war?

V. Civilsenat. Ur. v. 19. Juni 1886 i. S. Stadtgemeinde zu L. (Bekl.)  
w. B. (Kl.) Rep. V. 116/86.

I. Landgericht Oppeln.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Die Parteien stritten um das Eigentum eines Grundstückes. Kläger stützte sein Recht auf die gegen Entgelt erhaltene Auflassung, die Beklagte das ihrige auf vor der Auflassung vollendete Erfsizung, indem sie die Auflassung ihr gegenüber deshalb für wirkungslos hielt, weil die Eintragung des Auflassenden als Eigentümer noch herrührte aus der Zeit vor Einführung des vorbezeichneten Gesetzes vom 5. Mai 1872.

Durch das Berufungsurteil war dem Kläger das Eigentum zuerkannt worden. Die dagegen eingelegte Revision wurde zurückgewiesen aus folgenden

#### Gründen:

„Es handelt sich, da unangreifbar festgestellt ist, es bilde das Streitstück einen katastermäßigen Bestandteil der Besizung, welche der Kläger in gutem Glauben und gegen Entgelt im Wege der Auflassung erworben hat, nur um die Entscheidung der bekannten Kontroverse über die Wirkung der Auflassung, welche erfolgt ist von einem vor der Herrschaft des bezeichneten Gesetzes vom 5. Mai 1872 eingetragenen Eigentümer, einer Kontroverse, bezüglich welcher eine herrschende Meinung in Doktrin und Praxis sich bis jetzt noch nicht gebildet hat. Das frühere preussische Obertribunal hat daran festgehalten, es gebe eine solche Auflassung auch dem gutgläubigen Erwerber kein unanfechtbares Eigentum. Der II. Hilfssenat des Reichsgerichtes hat in dem Urteile vom 12. Juli 1880

vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 2 S. 323 flg.

entgegengesetzt entschieden. Dagegen haben derselbe Senat

vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 1 S. 375

in einem früheren Erkenntnisse und der V. Zivilsenat

vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 4 S. 270

durch Urteil vom 19. März 1881 befunden, die im §. 7 a. a. D. dem eingetragenen Eigentümer beigelegten Rechte seien nicht zuständig dem schon vor dem 1. Oktober 1872 eingetragenen Eigentümer. In neuerer Zeit hat der V. Zivilsenat durch Urteil vom 13. März 1886 (Rep. V. 113/85) wenigstens in bezug auf den §. 6 dieses Gesetzes den vor der Herrschaft desselben eingetragenen Eigentümer demjenigen gleichgestellt, welcher auf Grund einer Auflassung die Eintragung erhalten hat.

Das Gericht hat sich der vom Berufungsrichter vertretenen Ansicht angeschlossen, daß hinsichtlich der Wirkung der Auflassung zwischen dem vor und nach der Herrschaft des mehrerwähnten Gesetzes eingetragenen Eigentümer kein Unterschied bestehe. Von den dafürsprechenden Erwägungen ist die folgende für durchschlagend erachtet worden.

Nach §. 9 a. a. D. können die Eintragung des Eigentumsüberganges und deren Folgen nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes angefochten werden. Zu diesen Vorschriften gehört auch die Bestimmung des §. 101 Einl. zum A.L.R., nach welcher niemand mehr Rechte verleihen kann, als er selbst hat, eine Bestimmung, welche für den mittel-

baren Eigentumserwerb im §. 3 A.L.R. I. 10 wiederholt ist. Danach würde, sofern sich nicht eine Ausnahmegestimmung im Gesetze vom 5. Mai 1872 nachweisen läßt, derjenige, welcher vor dem 1. Oktober 1872 Eigentum an einem Grundstücke erworben hat, die von dem bloßen Bucheigentümer bewirkte Auflassung und die daran geknüpfte Eintragung des Eigentumes als unwirksam angreifen können.

Im Gesetze von 1872 findet sich nur eine Bestimmung, welche einen Angriff gegen die Eintragung des Eigentumsüberganges ausschließt. Das ist der zweite Absatz des angezogenen §. 9:

„Es bleiben jedoch die in der Zwischenzeit“ — das ist von der Eintragung bis zur Anfechtung — „von dritten Personen gegen Entgelt und im redlichen Glauben an die Richtigkeit des Grundbuches erworbenen Rechte in Kraft.“

Daß unter den erworbenen Rechten auch das Eigentumsrecht verstanden werden muß, ist nie bezweifelt worden und folgt aus dem Mangel einer nicht gegebenen Beschränkung auf dingliche Rechte, der Stellung der Vorschrift in Abschnitt von dem Erwerbe des Eigentumes und aus der Erwägung, daß sonst eine Lücke im Gesetze vorhanden wäre an dem Punkte, wo eine Bestimmung über die Wirkung des guten Glaubens an die Richtigkeit des Grundbuches am empfindlichsten vermißt werden müßte. Denn es ist schon betont worden, daß im Gesetze eine anderweite Vorschrift nach der bezeichneten Richtung nicht vorhanden ist, namentlich nicht im §. 1 a. a. D., welcher nur anordnet, es könne fortan das Eigentum an Grundstücken im Falle freiwilliger Veräußerung nicht anders als durch eine auf Grund einer Auflassung erfolgte Eintragung erworben werden, während der §. 7 die Wirkung der Eintragung festsetzt.

§. 9 Abs. 2 a. a. D. ist auch nicht zu beschränken auf den durch Auflassung vermittelten Eigentumsübergang. Denn im vorhergehenden §. 5 ist des Eigentumserwerbes gedacht, wie er sich außerhalb der Fälle einer freiwilligen Veräußerung vollzieht, und die im §. 9 bezeichnete Eintragung des Eigentumsüberganges, welche in diesen Fällen des §. 5 gleichfalls erfolgen muß, wenn der Eigentümer belasten oder veräußern will, befaßt dem Ausdrucke nach beides. Auch ist ein Grund nicht abzusehen, weshalb der Eintragung eines Eigentumsüberganges auf Grund eines Zuschlagsurtheiles oder einer Erbbescheinigung in bezug auf den Glauben an die Richtigkeit der Beurkundung nicht derselbe Wert bei-

gelegt werden soll, wie der Eintragung auf Grund der Auflassung. Denn eine ungültige Auflassung kann ebenso angefochten werden, wie eine unrichtige Erbbescheinigung.

Bezieht sich danach §. 9 Absf. 2 a. a. D. auf die Eintragung des Eigentumsüberganges im allgemeinen, so kann nur noch in Frage kommen, ob er nicht zu beschränken ist auf diejenigen Eintragungen, welche erst nach dem 1. Oktober 1872 erfolgen. Dieser Ansicht ist Eccius (in Förster's Theorie und Praxis Bd. 3 S. 275 Nr. 56). Aber eine solche Beschränkung würde nur dann angezeigt sein, wenn sich nachweisen ließe, daß das Gesetz von 1872 unter dem eingetragenen Eigentümer nicht den verstehe, welcher als solcher schon vor seiner Herrschaft eingetragen worden ist. Daß in dem Hauptfalle, dem der Auflassung, sich das Gegenteil ergibt, kann nicht in Abrede gestellt werden. Wollte man dem vor dem 1. Oktober 1872 eingetragenen Eigentümer das Recht der Auflassung (§. 2 a. a. D.) nicht geben, so würde dieser beim Eintritte der Herrschaft dieses Gesetzes überhaupt nicht mehr in der Lage gewesen sein, freiwillig zu veräußern.

Wenn aber das Gesetz in dem Hauptfalle keinen Unterschied macht, so muß angenommen werden, daß auch anderweit nicht hat unterschieden werden sollen, weil sonst im Gesetze die Bestimmung einer Modifikation in bezug auf die dem eingetragenen Eigentümer beigelegten Rechte angezeigt und zu erwarten gewesen wäre, je nachdem es sich um eine Eintragung vor oder nach dem 1. Oktober 1872 handelte.

Auf diesem Wege gelangt man zu der Folgerung, es habe §. 9 Absf. 2 bestimmen wollen, daß mit der Herrschaft des Gesetzes vom 5. Mai 1872 der Glaube an die Richtigkeit des Grundbuches die Wirkung haben solle, daß jeder zu dieser Zeit eingetragene Eigentümer als der wirkliche Eigentümer fingiert werde mit der Wirkung, daß die Rechte, welche er dem gutgläubigen Dritten gegen Entgelt eingeräumt hat, unangefochten bleiben.

Ist diese Folgerung richtig, so zerfällt das Argument, mit welchem unter Hinweis auf §. 14 Einl. zum A.L.R. das frühere preussische Obertribunal seine erwähnte Entscheidung rechtfertigt. Denn dann handelt es sich nicht um eine Rückanwendung neuer Gesetze auf die Vergangenheit und Beseitigung vorher erworbener Rechte. Der Eigentumsverlust für den wahren Eigentümer, welcher die Folge ist eines Erwerbes in gutem Glauben von dem Bucheigentümer, vollzieht sich nicht dadurch,

daß auf ältere Handlungen oder älteren Rechtserwerb das neue Gesetz angewendet wird, sondern dadurch, daß das letztere im allgemeinen Interesse, dem des Realkredites, das Privatinteresse der Einzelnen zurückstellen läßt in bezug auf eine Rechtshandlung vorgenommen unter der Herrschaft des Gesetzes. Auch die Gegner der hier vertretenen Ansicht verkennen nicht, daß §. 9 Abs. 2 wenigstens auf die zweite Ausfassung Anwendung finde. — Mit demselben Rechte würde aber auch hier in bezug auf den Verlust des Eigentumes von einem Widerspruche gegen §. 14 Einl. a. a. O. geredet werden können.“