

32. Unter welchen Voraussetzungen kann nach österreichischem (judenbentuschem) Recht die bücherliche Zuschreibung von Grundstücken verlangt werden, die jemand benutzt, die aber irrtümlich einem anderen zugeschrieben sind?

ABGB. §§ 372, 425, 431, 441.

VIII. Zivilsenat. Urt. v. 30. Januar 1942 i. S. Eheleute Sp. (Befl.)
w. A. (M.). VIII 799/39.

- I. Kreisgericht Klattau.
- II. Obergericht Prag.

Die Eheleute M. und K. S. haben mit dem Kaufvertrage vom 4. November 1909 an Josef A., den Bruder des Klägers, aus ihrer Grundbucheinlage G. 41 in E. eine Reihe von Grundstücken verkauft

welche in die neu errichtete G. 82 übertragen wurden. Mit Kaufvertrag vom 25. September 1918 verkauften sie dann die restlichen in der G. 41 eingetragenen Grundstücke an die Eheleute Josef und Anna Sp. in E., die Beklagten. In diesem zweiten Kaufvertrage sind auch die Waldparzellen R. 483 und 484 angeführt. Der Kläger behauptet aber, daß diese beiden Parzellen schon am 4. November 1909 ebenfalls an Josef A. verkauft und nur durch einen Irrtum des Notars bei der Abfassung des ersten Vertrages ausgelassen worden seien, während sie den Eheleuten Sp. weder gezeigt noch verkauft worden seien. Mit dem Kaufvertrage vom 20. Juli 1915 haben die Eheleute S. an Josef A. noch die Grundparzelle R. 480 Wald in der G. 78 verkauft. Josef A. selbst hat mit dem Kaufvertrage vom 23. November 1921 an seinen Bruder, den Kläger, die Hälfte der ihm gehörigen, nun in den G. 78 und 82 eingetragenen Grundstücke verkauft. Bei der Aufzählung der in diesen Einlagen vorkommenden Parzellen sind die Waldparzellen R. 483 und 484 gleichfalls nicht genannt. Am 27. April 1931 kam ein weiterer Kaufvertrag zwischen Josef A. und dem Kläger zustande, wonach Josef A. seinem Bruder die zweite Hälfte der G. 78 und 82 in E. verkaufte.

Der Kläger behauptet, auch das Eigentum an den Waldparzellen R. 483 und 484 in E. erworben zu haben, da diese von den Eheleuten S. an Josef A. verkauft worden seien und er von seinem Bruder das Eigentum an diesen Grundstücken erworben habe. Er und sein Vorgänger hätten sie seit 1909 ausschließlich und ununterbrochen selbst benützt. Tatsächlich haben zwar die Beklagten gegen sie im Jahre 1927 beim Kreisgericht B. eine Klage auf Anerkennung ihres Eigentums an diesen Grundstücken eingebracht, doch wurde diese Klage rechtskräftig abgewiesen, weil beide Grundstücke nach den Feststellungen schon im Jahre 1909 von den Eheleuten S. an Josef A. verkauft worden waren und die Eheleute S. an die Eheleute Sp. nur das verkauft haben, was ihnen nach diesem Verkauf an A. von ihrem Eigentum übriggeblieben war. Der Kläger begehrt daher die Feststellung seines Eigentums und die Verurteilung der Beklagten zur Einwilligung in die lastenfreie Abschreibung der Parzellen R. 483 und 484 aus der G. 41 und Zuschreibung derselben in sein Eigentum.

Die Beklagten haben dagegen eingewendet, daß nicht Josef A., sondern sie selbst diese Grundstücke gekauft hätten und daß selbst, wenn

Josef A. ihr Eigentümer geworden wäre, er dieses Eigentumsrecht bisher nicht auf den Kläger übertragen habe.

Das Erstgericht hat die Klage zunächst abgewiesen. Das Berufungsgericht hat jedoch dieses Urteil aufgehoben. Es hat zwar die Ansicht gebilligt, daß die Beklagten nicht das Eigentum an den strittigen Waldparzellen erlangt hätten, aber darauf verwiesen, daß es sich um eine Klage nach § 372 ABGB. handle und daher die Voraussetzungen der §§ 372 und 373 ABGB. festzustellen seien, was nicht geschehen sei. Der gültige Titel beruhe in den Kaufverträgen, durch welche die Eheleute S. die strittigen Parzellen an Josef A. und dieser sie wieder an den Kläger verkauft hätten. Die Nichtanführung der Grundstücke in den schriftlichen Verträgen sei kein Hindernis, vielmehr sei auf die Behauptung Bedacht zu nehmen, daß die Grundstücke in Wirklichkeit mitverkauft und nur infolge eines Irrtums nicht in die schriftlichen Verträge aufgenommen worden seien. Darauf hat das Erstgericht der Klage insoweit stattgegeben, daß es die Beklagten schuldig erkannte, in die bücherliche Übertragung der genannten Parzellen einzuwilligen. Das Berufungsgericht hat dieses Urteil bestätigt. Die Revision der Beklagten blieb erfolglos.

Aus den Gründen:

Die Beklagten bekämpfen die Rechtsansicht, daß es sich im vorliegenden Fall um eine Klage nach § 372 ABGB. handle, jedoch mit Unrecht. Es besteht kein rechtliches Hindernis, die Klage desjenigen, der verlangt, daß ihm bücherlich jene Grundstücke zugeschrieben werden, welche er zwar rechtmäßig besitzt, die aber irrtümlich jemandem anderen zugeschrieben sind, nach den Vorschriften dieser Gesetzesstelle zu beurteilen. Die Beklagten sind allerdings im Grundbuch als Eigentümer der strittigen Waldparzellen eingetragen. Es ist aber in dem auch mit dem Kläger geführten Rechtsstreit bereits festgestellt worden, daß es zwischen den Eheleuten S. als den früheren Eigentümern dieser Grundstücke und den Beklagten zu keinem Vertrag über diese Grundstücke gekommen ist. Die Beklagten haben also keinen gültigen Titel für sich. Denn Titel ist nicht die Vertragsurkunde, wie die Beklagten vielleicht meinen, sondern die Rechts-handlung, welche durch die Urkunde bescheinigt ist, da Gegenstand des Vertrages nur das sein konnte, was nach dem Willen der Vertragsparteien wirklich gekauft und verkauft wurde. Die Beklagten sind daher Besitzer (§ 441 ABGB.),

die keinen Titel ihres Besitzes haben, und müssen gemäß § 372 ABGB. der Klage desjenigen weichen, der zwar mit dem Beweise des erworbenen Eigentums einer ihm vorenthaltenen Sache nicht ausreicht, wohl aber den gültigen Titel und die echte Art, wodurch er zu ihrem Besitze gelangt ist, dargetan hat; denn dieser wird ihnen gegenüber für den wahren Eigentümer gehalten. Dadurch, daß die Beklagten ohne gültigen Titel auf dem ihnen bücherlich zugeschriebenen Eigentum beharren, enthalten sie die Grundstücke dem wahren Eigentümer vor.

In dem erwähnten Vorprozeß ist auch festgestellt worden, daß jene Waldgrundstücke in Wirklichkeit von den Eheleuten S. schon im Jahre 1909 an Josef A. verkauft worden sind. Dieser Kauf stellt, auch wenn er nur mündlich abgeschlossen wurde und bei der Abfassung des Kaufvertrages vom 4. November 1909 die mitverkauften Waldparzellen versehentlich ausgelassen wurden, einen gültigen Titel für Josef A. dar. Daß ihm diese Waldparzellen nicht auch in das bücherliche Eigentum zugeschrieben wurden, bildet zwar einen Mangel für den Erwerb des Eigentums; denn der bloße Titel gibt nach § 425 ABGB. noch kein Eigentum, da noch die rechtliche Übergabe und Übernahme zu dem Titel hinzutreten muß, die bei unbeweglichen, in den öffentlichen Büchern eingetragenen Sachen durch die Einverleibung geschieht (§§ 431 und 441 ABGB.). Dieser Mangel ist es aber gerade, der im vorliegenden Falle zur Anwendung des § 372 ABGB. führt. Wenn das Berufungsgericht in dem angefochtenen Urteile sagt, es sei in seinem Aufhebungsbeschuß von der Rechtsauffassung ausgegangen, daß Josef A. das Eigentumsrecht an den von ihm im Jahre 1909 gekauften Waldparzellen erlangt habe, so ist dies offensichtlich nur eine ungenaue Ausdrucksweise; denn tatsächlich ist das zuerst ergangene Urteil des Kreisgerichts u. a. auch deswegen aufgehoben worden, weil keine Feststellungen über den Besitz des Klägers getroffen worden waren; es kam also kein Zweifel darüber bestehen, daß sich das Berufungsgericht des Fehlens dieser Voraussetzung zum Erwerbe des Eigentumsrechts bewußt gewesen ist. Man kann daher von einer Aktienwidrigkeit in dieser Hinsicht nicht sprechen. Das angefochtene Urteil nimmt als festgestellt an, daß Josef A. Naturaleigentümer der strittigen Waldparzellen gewesen sei, und besagt dadurch mit hinreichender Deutlichkeit, daß es den tatsächlichen rechtmäßigen Besitz des Josef A. an diesen Parzellen

als erwiesen annehme. Das Erstgericht hat weiter festgestellt, daß Josef A. zuerst eine Hälfte und später die andere Hälfte seines Waldeigentums an seinen Bruder, den Kläger, übertragen und verkauft hat. Auch hier gilt das oben Gesagte, daß der, wenn auch nur mündlich, erklärte Vertragswille und die mündliche Einigung der Vertragsteile das Entscheidende ist. Wie diese mündliche Vereinbarung zu verstehen war, ergibt sich eindeutig aus der Auffandungserklärung vom 23. April 1936, aus der hervorgeht, daß Josef A. mit Kaufvertrag vom Jahre 1921 die ideelle Hälfte seiner Wälder und Grundstücke an seinen Bruder übertrug, und zwar vereinbarungsgemäß von seinem ganzen Grundbesitz, also auch von den Parzellen KZ. 483 und 484, und daß die Übertragung der anderen Hälfte in dem Kaufvertrage vom Jahre 1931 enthalten war. Die weitere Ausübung des tatsächlichen Besitzes an den strittigen Waldparzellen haben die Vorbergerichte auf Grund der Aussage der Zeugen in Verbindung mit den Aussagen des Josef A. als erwiesen angenommen.

Die Revision betont mit besonderem Nachdruck, daß im Kaufvertrage vom 4. November 1909 die strittigen Waldparzellen nicht genannt seien, daß der Lageplan mit dem schriftlichen Kaufvertrag übereinstimme, daß auch im Vertrage vom 23. November 1921 die Parzellen nicht vorkämen, daß die Beklagten von ihnen stets die Grundsteuer bezahlt hätten und daß R. S. die Unwahrheit ausgesagt habe. Allein damit bekämpft sie in Wirklichkeit nur die Beweiswürdigung der Vorbergerichte, die im Revisionsverfahren nicht nachgeprüft werden kann.

Es bleibt daher nur noch übrig, sich mit der Frage zu befassen, welche Schlüsse sich aus den Auffandungserklärungen vom 23. und 24. April 1936 ziehen lassen. Die Revision meint, aus der Erklärung vom 27. April 1931 gehe hervor, daß damals die strittigen Parzellen nicht übertragen worden seien. Das Erstgericht hat aber festgestellt (und das Berufungsgericht hat dies nicht abgeändert), daß Josef A. bei dieser Erklärung nur an die förmliche Übergabe der (laut mündlicher Vereinbarung bereits verkauften) Grundstücke gedacht hat, wobei es sich auch noch auf die Auffandungserklärungen des Josef A. vom 23. April 1936 in Verbindung mit den weiteren Erklärungen der R. S. und ihrer Kinder gestützt hat. Diese Feststellung liegt auf tatsächlichem Gebiete und ist nicht nachprüfbar. Sie widerspricht aber auch einer vernünftigen Auslegung nicht. Die spätere Auffandungserklärung

stellt die notwendige Ergänzung der mündlichen Vereinbarungen zum Zwecke der bürgerlichen Durchführung des Kaufes dar. Demnach kann kein Zweifel bestehen, daß der Kläger einen gültigen Titel zur Erwerbung der strittigen Waldparzellen dargelegt hat, weil sie die bisherigen Eigentümer E. an Josef A. und dieser an den Kläger mündlich verkauft haben. Da die durch die mündlichen Verträge Berechtigten auch den tatsächlichen Besitz ausgeübt haben und dieser weder unecht, noch unredlich oder unrechtmäßig war, während die Beklagten ohne gültigen Titel nur durch die Eintragungen im Grundbuch Besitzer geworden sind, so haben die Vordergerichte die Klage mit Recht für begründet angesehen.