

64. 1. Verteilung der Kaufgelder bei der Zwangsversteigerung von Grundstücken. Steht demjenigen, zu dessen Gunsten eine Vormerkung behufs Erhaltung des Rechtes auf Auflassung im Grundbuche eingetragen ist, ein Anspruch auf die Kaufgelder und deshalb das Recht zum Widerspruche gegen den Verteilungsplan zu?

Gesetz vom 13. Juli 1883 §. 40 Nr. 9.

2. Entsteht nach dem Allgemeinen Landrechte Miteigentum, wenn ein Gesellschafter durch Verwendung des gemeinschaftlichen Vermögens Sachen für sich und auf seinen Namen erwirbt?

3. Bildet die Kenntnis der obligatorischen Verpflichtung des eingetragenen Eigentümers, einem Anderen das Eigentum an dem Grundstücke zu übertragen (eines Rechtes zur Sache), ein Hindernis für den Erwerb von dinglichen Rechten an dem Grundstücke?

Eigentumserwerbsgesetz vom 5. Mai 1872 §. 11.

V. Civilsenat. Ur. v. 4. Juni 1887 i. S. Traugott G. (Kl.) w. Sch. (Bekl.) Rep. V. 80/87.

I. Landgericht Görlitz.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Auf die Revision des Klägers ist das zweite Urteil aufgehoben und die Sache in die zweite Instanz zurückverwiesen.

Aus den Gründen:

„Nach den Thatbeständen der beiden Vorderurteile liegt folgender Sachverhalt vor.

Der Kretscham Nr. 30 zu Petershain, welcher früher einem Sohne des Klägers — August G. — gehörte, ist im Wege der Zwangsversteigerung dem Grundstücksbesitzer Schr. zugeschlagen. Am 19. Oktober 1885 fand die Kaufgelderbelegung statt. Bei derselben liquidirte der Kläger den Betrag einer Kautionshypothek von 9000 *M*, welche am 28. April 1884 Abt. III Nr. 13 des Grundbuchblattes für ihn „zur Sicherheit für alle Forderungen an Kapital, Zinsen, Protestkosten, Spesen und Kosten, welche aus dem dem Grundstücksbesitzer August G. bewilligten Kredite entstehen“, eingetragen war. Zur Deckung dieses Anspruches würde, soweit er jetzt noch interessiert, ein Kaufgelderbetrag von 2400 *M* vorhanden gewesen sein. Der Beklagte widersprach jedoch in dem Termine der Befriedigung des Klägers aus dem Kaufgelde. Seine Befugnis zu dem Widerspruche stützte er auf eine für ihn am 18. Februar 1885 eingetragene Vormerkung Abt. II Nr. 13 des Grundbuchblattes folgenden Wortlautes:

Dem Eigentümer August G. ist jede fernere Veräußerung, Belastung oder Verpfändung des Grundstückes, sowie die Veräußerung und jedes Fortschaffen von Grundstücksinventar untersagt, und dem Restaurateur

Hermann Sch. zu Görlich sein Anspruch aus dem gemeinschaftlichen Eigentumserwerbe des Grundstückes vorbehalten.

Das Versteigerungsgericht erachtete den Widerspruch des Beklagten für zulässig. In materieller Beziehung machte Beklagter geltend, ihm und dem Subhaftanten August G. stehe Miteigentum an den gedachten 2400 *M* Kaufgeld zu, und Kläger dürfe sich nur an denjenigen Teil desselben wegen seiner Forderung aus der Kautionshypothek halten, welcher bei der Auseinandersetzung zwischen den Miteigentümern auf den August G. fallen würde.

Der Erstehrer konnte die Kaufgelder nicht bezahlen. Es wurde deshalb der Betrag von 2400 *M* als Streitmasse zwischen den jetzigen Parteien im Grundbuche eingetragen. Im vorliegenden Prozesse beantragt der Kläger, den Widerspruch des Beklagten für nicht gerechtfertigt zu erachten und ihm die Streitmasse zu überweisen. Der Beklagte hat die Abweisung der Klage beantragt, und widerklagend um Verurteilung des Klägers gemäß dem von ihm (Beklagten) beanspruchten Rechte gebeten.

Zur Begründung seiner Klage macht Kläger zunächst geltend, daß der Beklagte zu dem Widerspruche gegen die Kaufgelderverteilung überhaupt nicht berechtigt sei, weil er im Sinne des Gesetzes vom 13. Juli 1883, betreffend die Zwangsvollstreckung in Immobilien, nicht zu den Realinteressenten gehöre. Sodann hat der Kläger eine Reihe von Thatsachen angeführt, durch welche er seine Forderung an August G., für welche die Kautionshypothek bestellt ist, wenigstens auf Höhe des hier interessierenden Betrages beweisen will.

Der Beklagte behauptet, daß er zu den Realinteressenten gehöre, und wendet gegen die Klage ein:

1. Kläger habe vor Eintragung der Kautionshypothek Kenntnis von dem gemeinschaftlichen Ankauf des Grundstückes durch ihn — Beklagten — und August G. auf Grund des Vertrages vom 8. März 1883 gehabt, und sei dadurch rechtlich behindert gewesen, dingliche Ansprüche zu seinen (des Beklagten) Ungunsten an dem Grundstücke zu erwerben.

2. Kläger könne den August G. nicht mehr belangen, weil er einen von letzterem erhaltenen Wechsel habe verjähren lassen. Stehe aber dem Kläger keine persönliche Forderung gegen August G. zu, so könne er auch nicht auf Grund der Kautionshypothek Ansprüche an das Kaufgeld erheben.

Beide Instanzrichter haben die Klage, soweit sie auf Überweisung der 2400 *M* gerichtet ist, abgewiesen und dem Antrage in der Widerklage gemäß erkannt.

Der Berufungsrichter nimmt an, das Bestreiten der formellen Zulässigkeit des vom Beklagten erhobenen Widerspruches könne jetzt keine selbständige Bedeutung mehr beanspruchen; überdies gehöre Beklagter auch zu den Realinteressenten. In materieller Beziehung bilde die Vormerkung für den Kläger kein Hindernis zum Erwerbe eines Rechtes an dem Grundstücke, weil sie später als die Kautionshypothek eingetragen sei. Dennoch müsse Kläger dem Beklagten gegenüber zurücktreten, weil letzterer am 8. März 1883 mit August G. den Ankauf des fraglichen Grundstückes für gemeinschaftliche Rechnung schriftlich vereinbart habe. Ein solches, sich als Sozietätsvertrag darstellendes Abkommen schließe zwar nicht aus, daß Beklagter zwecks Vereinfachung künftiger, das Grundstück beziehlender Geschäfte die Auflassung und Eintragung auf den Namen des August G. habe geschehen lassen, jedoch unbeschadet seines aus jener Vereinbarung entspringenden Rechtes, von August G. jederzeit die Miteigentumsüberlassung zu fordern (§. 233 A.L.R. I. 17). Dieses Recht — obwohl nur ein Recht zur Sache — wirke dem als Eigentümer eingetragenen Gesellschafter August G. gegenüber beschränkend, soweit es sich um Dispositionen über das Grundstück in seiner Totalität, sei es im Wege der Veräußerung oder der dinglichen Belastung, handelte.

Der Berufungsrichter führt dann aus, daß die bloße Kenntnis des Klägers von der gedachten Verfügungsbeschränkung nach §. 11 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 den Erwerb der Kautionshypothek hinderte, und stellt in betreff der Kenntnis fest, daß Kläger vor der Eintragung der Kautionshypothek zu Zeugen geäußert hat,

das qu. Grundstück sei von seinem Sohne — August G. — und dem Beklagten gemeinschaftlich gekauft, beide seien Kompagnons.

Die erste Revisionsbeschwerde des Klägers gegen das Berufungsurteil greift die Entscheidung an, daß der Beklagte für befugt erachtet ist, Widerspruch gegen die Verteilung der Kaufgelber zu erheben. Sie erscheint nicht begründet.

Die Bemerkung im Berufungsurteile, daß das Bestreiten der Zulässigkeit des Widerspruches keine selbständige Bedeutung mehr beanspruchen könne, ist allerdings unklar. Wenn damit gesagt sein soll,

daß der Kläger nach Anstellung des Prozesses das Recht des Beklagten, Widerspruch zu erheben, nicht mehr in Frage stellen dürfe, so würde dieser Entscheidungsgrund rechtsirrtümlich sein. Denn nach dem Gesetze vom 13. Juli 1883 sind in den Verteilungsplan nur die Realforderungen aufzunehmen (§. 106) und ein Widerspruch gegen den Plan steht nur den Interessenten zu (§. 21). Daraus folgt, daß persönliche Gläubiger des Subhaftaten in dem Verteilungsverfahren Ansprüche auf das Kaufgeld nicht erheben dürfen. Daß durch Anstellung der Klage in dieser ihrer Rechtslage eine Änderung eintrete, ist nicht anzunehmen.

Vgl. die Motive zu dem Gesetze §§. 112. 113 S. 52 und Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 15 S. 221.

Dem Kläger kann hiernach nicht verwehrt werden, in dem vorliegenden Prozesse geltend zu machen, daß der Beklagte der Verteilung der Kaufgelder nicht widersprechen durfte, weil er nicht zu den Interessenten gehöre. Mit Recht entscheidet aber der Berufungsrichter weiter, daß der Beklagte nach dem Gesetze vom 13. Juli 1883 als Realinteressent anzusehen ist. In Ermangelung entgegenstehender Parteibeauptungen muß davon ausgegangen werden, daß weder in den Kaufbedingungen, noch in dem Zuschlagsurteile eine Bestimmung über den Fortbestand oder die Übernahme der Vormerkung getroffen ist. Nach früherem Rechte, insbesondere nach der Subhaftationsordnung vom 15. März 1869, hatte das zur Folge, daß die Vormerkung für den Erstehet bindend blieb, und dieser sich, wenn das bedingte Recht zu einem definitiven geworden war, die Ausübung desselben gefallen lassen mußte.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 7 S. 177.

Im §. 22 Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 ist jedoch bestimmt, daß das Grundstück durch den Verkauf von allen dinglichen Rechten, welche zur Wirksamkeit gegen Dritte der Eintragung im Grundbuche bedürfen, frei wird, soweit dieselben nicht der Erstehet übernommen hat. Alle nicht übernommenen und nach gesetzlicher Vorschrift auf den Erstehet nicht übergehenden Realrechte sind nach Ausführung des Teilungsplanes zu löschen (§. 124 Nr. 2 des Gesetzes). Zu den Rechten, welche nur durch Eintragung Rechtswirkung gegen Dritte erlangen, gehört auch die Vormerkung behufs Erhaltung des Anspruches auf Auflassung (§. 8 des Eigentumsvertragsgesetzes vom 5. Mai 1872). Um derartige, durch eine Vormerkung geschützte Eigentumsprätendenten in ihren Rechten

zu schützen, bestimmt §. 40 Nr. 9 des Gesetzes vom 13. Juli 1883, daß die Bekanntmachung des Versteigerungstermines die Aufforderung an sie enthalten muß, vor Schluß des Termines die Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, „widrigenfalls nach erfolgtem Zuschlage das Kaufgeld in bezug auf den Anspruch an die Stelle des Grundstückes tritt“. Danach ist das frühere Recht geändert, und es steht dem durch Vormerkung geschützten Eigentumsprätendenten ein Anspruch auf das Kaufgeld und folgerichtig auch ein Widerspruch gegen die Verteilung desselben zu. Die Frage, nach welchen Grundsätzen die Verteilung zwischen den Eigentumsprätendenten und den Realgläubigern zu geschehen hat, bedarf hier, wo es sich nur um die Zulässigkeit des Widerspruches überhaupt handelt, keiner Erörterung.

Vgl. Turnau, Grundbuchordnung 3. Aufl. Bd. 1 S. 259 flg.;
 Arch und Fischer, Kommentar zur Grundbuchordnung vom
 13. Juli 1883 S. 323; Fäffel, Desgl. 2. Aufl. S. 189.

Die zweite Beschwerde betrifft die Entscheidung des Berufungsrichters, daß der Kläger dem Beklagten gegenüber kein Recht durch die Eintragung der Kautionshypothek habe erwerben können. Sie erscheint begründet.

Daß die Vormerkung kein Hindernis für den Kläger bildete, weil sie später als die Kautionshypothek eingetragen ist, erkennt der Berufungsrichter an. Er stützt seine Entscheidung allein auf die Kenntnis des Klägers von einer Beschränkung des Rechtes des eingetragenen Eigentümers August G. Es kann zunächst zweifelhaft erscheinen, welche Thatsachen der Berufungsrichter als dem Kläger bekannt angenommen hat. Die von ihm erwähnten Äußerungen des Klägers an zwei Zeugen ergeben nur, daß der Kläger von einem gemeinschaftlichen Ankauf des Grundstückes Nachricht erhalten hatte. Daß ihm auch der Inhalt des zwischen seinem Sohne und dem Beklagten abgeschlossenen Sozietätsvertrages vom 8. März 1883 bekannt war, ist nicht festgestellt. Wenn der Berufungsrichter auf diese Grundlage hin die Entscheidung trifft, daß der Ankauf eines Grundstückes für gemeinschaftliche Rechnung jedem Teilnehmer unbedingt das Recht gewährt, die Übertragung des Miteigentumes zu fordern, so übersieht er, daß für diesen Anspruch zunächst der Inhalt des Sozietätsvertrages maßgebend ist. Von den darin getroffenen Bestimmungen hängt es ab, ob die von einem Sozies auf

feinen Namen erworbene Sache Eigentum des Erwerbers werden, oder in die Sozietät fallen sollte. Eine Prüfung in dieser Beziehung hat der Berufsrichter nicht vorgenommen. Wenn man aber auch annehmen wollte, daß der Beklagte auf Grund des Sozietätsvertrages berechtigt war, von dem August G. die Einräumung des Miteigentumes an dem Grundstücke zu verlangen, so würde dies doch immer nur ein obligatorischer Anspruch sein. Der §. 55 A.L.R. I. 17 stellt als Regel auf, daß kein gemeinschaftliches Eigentum entsteht, wenn ein Teilnehmer durch Verwendung des gemeinschaftlichen Vermögens Gegenstände für sich selbst und auf seinen eigenen Namen erwirbt. Diese in dem gedruckten Entwürfe des Allgemeinen Landrechtes schon befindliche Vorschrift war von mehreren Monenten aus dem Grunde beanstandet, weil der Erwerb aus dem gemeinschaftlichen Vermögen, wenn die Verwendung ohne Genehmigung der übrigen Teilnehmer erfolgt sei, wiederum gemeinschaftlich werden müsse. Dem trat Suarez entgegen und wies namentlich darauf hin, daß die Annahme des entgegenstehenden Grundsatzes eine große Unsicherheit des Eigentumes herbeiführen würde (Gesetzesrevif. Motive dritter Entwurf des 17. Titels S. 5). Die Ansicht von Suarez ist durchgedrungen, und das Allgemeine Landrecht giebt dem Miteigentümer nur ein Forderungsrecht auf Abtretung des Miteigentumes (§§. 56. 233 das.). Wenn der §. 200 daselbst bestimmt, daß in Ermangelung einer Zuschreibung für die Sozietät bestimmte Grundstücke nur in Ansehung der Gesellschafter unter sich, nicht aber in Ansehung eines Dritten gemeinschaftlich werden, so bezieht sich diese Vorschrift nur auf den wirtschaftlichen Erfolg.

In Übereinstimmung hiermit nimmt auch der Berufsrichter an, daß die Befugnis des Beklagten auf Einräumung des Miteigentumes an dem Kretscham nur als „Recht zur Sache“ wirke. Für rechtsirrtümlich muß es aber erachtet werden, wenn der Berufsrichter entscheidet, daß die Kenntnis dieses Rechtes zur Sache den Kläger hinderte, die Kautionshypothek zu Ungunsten des Beklagten zu erwerben. Der im Berufungsurteile für diese Ansicht angezogene §. 11 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 rechtfertigt dieselbe nicht. Er bestimmt:

„Beschränkungen des Eigentumsrechtes an dem Grundstücke erlangen Rechtswirkung gegen Dritte nur, wenn dieselben die Beschränkungen gekannt haben, oder letztere im Grundbuche eingetragen sind.“

Das Reichsgericht hat bereits früher, vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 7 S. 249, ausgesprochen, daß dieses Gesetz, nicht aber der auf einem Redaktionsversehen beruhende §. 73 der Grundbuchordnung die maßgebende Bestimmung enthält. Es bezieht sich nur auf Beschränkungen des Eigentumsrechtes für jeden Eigentümer. Dazu gehören namentlich Beschränkungen, welche aus der rechtlichen Natur des Eigentumes (Lehn, Fideikommiß u) für die Verfügungsbefugnis jedes Eigentümers folgen. Das Reichsgericht hat auch erkannt, daß testamentarische Veräußerungsverbote unter die Vorschrift des §. 11 a. a. O. fallen.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 14 S. 288, Bd. 7 S. 249. Noch weiter zu gehen und die obligatorische Pflicht des Eigentümers, einem Anderen das Eigentum oder Miteigentum einzuräumen, ebenfalls für eine Beschränkung des Eigentumsrechtes zu erklären, kann nicht für richtig erachtet werden. Das Eigentumserwerbsgesetz hat im §. 4 bestimmt, daß die Kenntnis des Erwerbers eines Grundstückes von einem älteren Rechtsgeschäfte, welches für einen Anderen ein Recht auf Auflassung dieses Grundstückes begründet, dem Eigentumserwerbe nicht entgegensteht. Wenn aber hiernach die Kenntnis von einem Rechte zur Sache den Eigentumserwerb nicht hindert, so läßt sich nicht annehmen, daß das Gesetz für den Erwerb von dinglichen Rechten an dem Grundstücke andere Grundsätze hat sanktionieren wollen, und das umsoweniger, als der §. 15 für den Erwerb eines eingetragenen dinglichen Rechtes kein Hindernis darin findet, daß der Erwerber das ältere Recht eines Anderen auf Eintragung eines widerstreitenden dinglichen Rechtes gekannt hat. Man darf zwar nicht so weit gehen, alle Vorschriften des Allgemeinen Landrechtes über den Einfluß des guten Glaubens auf den Erwerb von Eigentum oder dinglichen Rechten durch die neuere Grundbuchgesetzgebung für aufgehoben zu erklären, aber das Reichsgericht hat in Übereinstimmung mit einer früheren Entscheidung und mit den Ausführungen hervorragender Rechtslehrer angenommen, daß die Kenntnis von der obligatorischen Verpflichtung des Eigentümers, einem Anderen das Eigentum oder Miteigentum an einem Grundstücke zu gewähren, kein Hindernis für den Erwerb von dinglichen Rechten an dem Grundstücke bildet.

Vgl. Gruchot, Beiträge Bd. 26 S. 735 (V. Civilsenat); Entsch. des preuß. Obertrib. Bd. 73 S. 178, Bd. 80 S. 152; Dernburg

und Hinrichs, Preuß. Hypothekenrecht Bd. 1 S. 393 flg.; Achilles, Kommentar zum Eigentumserwerbsgesetze 3. Aufl. S. 129; Turnau, Grundbuchordnung Bd. 1 S. 650; Förster-Eccius, Theorie 2c 5. Aufl. Bd. 1 S. 133 und 4. Aufl. Bd. 3 §. 169 S. 163 und §. 156 S. 7.

Die Frage, ob der §. 11 a. a. O. Anwendung finden würde, wenn der Erwerber von dinglichen Rechten weiß, daß einem Anderen, als dem im Grundbuche eingetragenen Eigentümer kraft Gütergemeinschaft, Auseinandersetzungsrecesses oder sonstiger von §. 1 des Eigentumserwerbsgesetzes nicht berührter Erwerbssakte das Miteigentum an dem Grundstücke zusteht, bedarf, da dieser Fall nach dem oben Gesagten nicht vorliegt, keiner Erörterung. Das Berufungsurteil unterliegt hiernach wegen rechtsirrtümlicher Anwendung des §. 11 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 der Aufhebung.“