

81. Kann derjenige, welchem unter der Herrschaft des Gesetzes über den Eigentumswerb u. s. w. vom 5. Mai 1872 ein Grundstück verkauft und übergeben ist, die Rechte eines redlichen Besitzers dem gegenüber geltend machen, welcher zu einer späteren Zeit auf Grund der Auflassung die Eintragung als Eigentümer des Grundstückes erhalten hat?

II. Hilfssenat. Urth. v. 8. Juli 1880 in C. P. (Bekl.) w. R. (Kl.)
Rep. Va. 301/79.

I. Kreisgericht Lnd.

II. Appellationsgericht Insterburg.

Die eingetragenen Besitzer des Grundstückes G. Nr. 89, die C. u. C. R.'schen Eheleute, verkauften und übergaben dasselbe im Jahre 1874 den C. u. C. R.'schen Eheleuten, und letztere verkauften und übergaben an demselben Tage jenes Grundstück laut notariellen Vertrages dem B., welcher mit seiner Ehefrau in Gütergemeinschaft lebt. Beide besitzen das Grundstück noch jetzt. Die Auflassung sollte sofort erfolgen, ist aber nicht geschehen, obwohl im Jahre 1876 die C. und C.

R.'schen Eheleute verurteilt waren, dem P. die Auflassungserklärung zu verlautbaren.

Im Jahre 1877 erhielt vielmehr die unverehelichte M. K., welche von jenen beiden Verkäufen Kenntnis hatte, von den G. und S. R.'schen Eheleuten jenes Grundstück aufgelassen und forderte darauf von den P.'schen Eheleuten Anerkennung ihres Eigentumes an jenem Grundstück und Einwilligung derselben in dessen Besitznahme.

Die Beklagten beantragten aus hier nicht interessierenden Gründen die Abweisung und verlangten auf alle Fälle die Erstattung alles dessen, was sie für das Grundstück gegeben und geleistet hatten, sowie Erstattung der auf die Verbesserung desselben verwendeten Kosten.

Der erste Richter wies die Klage ab, der zweite verurteilte die Beklagten nach dem Klagantrage. Letztere legten die Nichtigkeitsbeschwerde um deswillen ein, weil der Appellationsrichter sie nicht für befugt erachtet habe, die Forderungen eines redlichen Besitzers geltend zu machen. Die Nichtigkeitsbeschwerde ist zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

„Es handelt sich im vorliegenden Falle nicht um Feststellung des Rechtsverhältnisses der Beklagten ihrem Kontrahenten oder Dritten gegenüber; es ist somit für Entscheidung der Sache ohne Belang, ob Beklagte diesen Personen gegenüber die Rechte eines redlichen Besitzes in Anspruch nehmen können. Dem eingetragenen Eigentümer gegenüber haben sie dergleichen Rechte nicht.

Das A.L.R. giebt eine Definition des redlichen Besitzers nicht. Nur im Register zu demselben wird als redlicher Besitzer der bezeichnet, welcher nach den ihm bekannten Thatfachen seinen Besitz für rechtmäßig halten durfte. Im Gegensatz zu der in I. 7. §. 11 aufgestellten Begriffsbestimmung eines unredlichen Besitzers wird man denjenigen als einen redlichen erachten müssen, der es nicht weiß, daß er aus keinem gültigen Titel besitzt. Es sind damit auch die Fälle getroffen, wo ein Titel überhaupt nicht existiert, und wo der vorhandene nur nicht gültig ist. Der bloße Mangel eines Titels ist kein Kriterium des bösen Glaubens; die Unredlichkeit ist dagegen eine Anmaßung wider besseres Wissen. Ein Irrtum in der Gültigkeit des Besitztittels schadet der Redlichkeit des Besitzers nicht, sofern der Irrtum nur in Thatfachen stattfindet und der Irrtende nicht durch eigenes grobes oder mäßiges Versehen in einen solchen Irrtum geraten ist (§. 13 a. a. D.); er wird

schädlich, der Besitzer heißt ein unrechtfertiger und wird, wo nicht besondere Ausnahmen gemacht sind, einem unredlichen gleich geachtet, wenn er aus Unwissenheit der Gesetze in der Gültigkeit seines Besitztitels irrt (§. 14 a. a. D.).

Unter Titel versteht das Allgemeine Landrecht den gesetzlichen Grund, vermöge dessen die Handlung oder Begebenheit, wodurch jemand ein Recht auf eine Sache erlangt (§. 131 A.L.R. I. 2), die Kraft hat, daß dadurch das Recht erworben werden kann (§. 132 a. a. D.). Damit in Übereinstimmung steht die im §. 2 A.L.R. I. 9 gegebene Definition des Titels zum Eigentum.

Kommt zu diesem Titel die Übergabe hinzu, so ist nach den Bestimmungen des A.L.R. das Eigentum erworben (I. 10. §. 1).

Die im A.L.R. I. 7 über den redlichen Besitz gegebenen Vorschriften stehen mit dieser Konstruktion des Eigentumserwerbes im engsten Zusammenhange. Nachdem jedoch das Gesetz vom 5. Mai 1872 über den Eigentumserwerb in im Falle einer freiwilligen Veräußerung das Eigentum an einem Grundstück nur durch die auf Grund einer Auflassung erfolgte Eintragung des Eigentumsüberganges im Grundbuch erwerben läßt (§. 1 a. a. D.), genügt der Besitz überhaupt nicht mehr, um das Eigentum zu verschaffen. Ist er aber nicht mehr die Erwerbssart für die Erlangung des Eigentums, so kann auch dem redlichen Besitze nicht die rechtliche Bedeutung beizubringen, die er früher in Bezug auf den Eigentumserwerb hatte. Deshalb kann in einem Falle, wie dem vorliegenden, von einem redlichen Besitze nicht gesprochen werden; denn der beklagte Ehemann wußte dem eingetragenen Eigentümer gegenüber oder mußte wissen, daß er weder Eigentümer sei, noch es auf Grund des Vertrages und der Übergabe werden konnte (A.L.R. I. 4. §. 19).

Auch nach den landrechtlichen Bestimmungen besteht zwar der gute Glaube nicht notwendig in der Überzeugung, Eigentümer zu sein, aber der Besitzer muß nichts von einem fremden Eigentume auf die Sache wissen. Und bei dem beklagten Ehemann trifft nach dem Obigen das Gegenteil zu.

Hiernach konnte der Appellationsrichter die Beklagten, auch wenn sie sich für solche hielten, die auf Grund eines gültigen Titels besaßen, also mindestens aus Unwissenheit der Gesetze irrten, für unrechtfertige Besitzer erachten und ihnen die Rechte eines redlichen Besitzers absprechen.

Nach dieser Ausführung sind die §§. 10. 12. 14 A.L.R. I. 7 nicht

verletzt, ebensowenig §. 18 a. a. D., weil die hier aufgestellte Vermutung in dem hier vorliegenden Falle des §. 14 selbstverständlich keine Anwendung finden kann.

Die §§. 188. 189. 204. 207. 208 a. a. D. setzen einen redlichen Besitzer voraus, können also, da Beklagte unredliche oder doch unfertige Besitzer sind, nicht Platz greifen, und §. 238 a. a. D. spricht von Wegnahme der Verbesserungen seitens des unredlichen Besitzers, Beklagte haben aber einen derartigen Antrag auf Wegnahme nicht gestellt.

Die Rüge einer Verletzung der aus U.Ö.R. I. 15 angezogenen Gesetzesstellen¹ ist auch um deshalb verfehlt, weil dieselben den Erwerb der Sache voraussetzen, von einem solchen Erwerbe der Beklagten aber im vorliegenden Falle, da sie nicht Auflassung erhalten haben (§. 1 Gesetz vom 5. Mai 1872 über den Eigentumserwerb ic), nicht die Rede sein kann.“

¹ Als verletzt waren bezeichnet die §§. 24. 25. 26. 27. 29 U.Ö.R. I. 15.