

51. Unterliegt die Eintragung des Eigentumsüberganges der Anfechtung wegen Irrtumes nur seitens der Kontrahenten des Veräußerungsvertrages oder auch seitens eines Dritten, dessen Rechte durch die Eintragung verletzt worden sind?

Gesetz vom 5. Mai 1872 über den Grunderwerb §. 9.

R.G.B. Einl. §. 101.

V. Civilsenat. Urt. v. 19. November 1887 i. S. H. (Kl.) w. H. (Bekl.)  
Rep. V. 207/87.

I. Landgericht Duisburg.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Aus den Gründen:

„Der Beklagte hat von der Witwe T. ein Grundstück, als dessen Eigentümerin diese auf Grund der vor der Herrschaft des Gesetzes vom

5. Mai 1872 über den Eigentumserwerb ic bestehenden Gesetze eingetragen war, 1873 gekauft und aufgelassen erhalten unter der Bezeichnung Flur 13 Nr. 2039/1348 der Katastralgemeinde Wesel. Diese Bezeichnung umfaßt zwei, durch eine Mauer voneinander getrennte und gegeneinander abgeschlossene Grundflächen, von denen die eine sich zur Zeit des Kaufes und der Auflassung — auf Grund der Erfindung — im Eigentume des Klägers befand, der sie auch noch jetzt besitzt. Später erhielt jede dieser Grundflächen von der Katasterkontrolle eine besondere Nummer, und zwar die vom Kläger besessene die Nr. 2208/1348. Als Eigentümer derselben blieb aber der Beklagte eingetragen, wie er auch auf Grund der Auflassung schon als Eigentümer der älteren Gesamtnummer eingetragen worden war. Die Parteien streiten in Klage und Widerklage um das Eigentum der jetzt mit Nr. 2208/1348 bezeichneten Grundfläche. Der Kläger behauptet, dieselbe sei nur durch einen bei der Katastrierung vorgekommenen Irrtum unter der älteren Nummer mit der vom Beklagten gekauften Grundfläche zusammengeschrieben gewesen. Beklagter und seine Verkäuferin hätten diesen Irrtum nicht gekannt, seien vielmehr der Meinung gewesen, diese ältere Nummer befaße nur die im Eigentume und Besitze der Verkäuferin befindliche und dem Beklagten übergebene Fläche; nur diese habe nach dem übereinstimmenden und ausdrücklich geäußerten Willen der Kontrahenten den Gegenstand des Kaufes und der Auflassung bilden sollen. Indem der Kläger für diese Behauptungen Beweis antritt und sich auf sein Eigentum an der streitigen Grundfläche stützt, verlangt er, daß Beklagter verurteilt werde, dieses Eigentum anzuerkennen und in die Umschreibung auf den Namen des Klägers auf dessen Kosten zu willigen.

Der Beklagte beantragt, die Behauptungen des Klägers bestreitend, zur Klage deren Abweisung, zur Widerklage Anerkennung seines Eigentumes und Herausgabe der Streitfläche. Er begründet diese Anträge durch Berufung auf seine der Auflassung entsprechende Eintragung als Eigentümer und seinen guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs.

Auf dieser thatsächlichen Grundlage beruht das Urteil des Berufungsrichters, welches, unter Abänderung der zur Klage und Widerklage nach dem Verlangen des Klägers ergangenen erstinstanzlichen Entscheidung, zur Klage abgewiesen, zur Widerklage verurteilt hat. Unter Anwendung der §§. 7. 9 Abs. 2 des oben angezogenen Gesetzes über

den Eigentumswerb vermißt es die Legitimation des Klägers, geltend zu machen, daß Beklagter entsprechend dem Willen seiner Mitkontrahentin, von der alten Katasternummer, mit Ausschluß der Streitfläche, nur den ihm übergebenen Teil durch Kauf und Auflassung habe erwerben wollen; damit verfolge Kläger das Recht eines Dritten; nur die Witwe T. könne, wenn die Behauptungen des Klägers richtig seien, auf Grund der betreffenden Thatsache einen Anspruch gegen den Beklagten erheben, es erhelle aber nicht, daß dieser Anspruch dem Kläger abgetreten worden sei.

Mit Recht bezeichnet die Revision diesen gegen die Legitimation des Klägers gerichteten Entscheidungsgrund als rechtsirrtümlich.

Die Auflassung wird, wie jeder andere Vertrag, beherrscht durch den Willen der Kontrahenten, ebenso die auf Grund derselben erfolgte Eintragung des Eigentumsüberganges. Dieser aus der rechtlichen Natur des Vertrages folgende Grundsatz hat durch das mehrangezogene Gesetz über den Eigentumswerb keine Abänderung erlitten, sondern Anerkennung im §. 9 Abs. 1 daselbst gefunden, welcher lautet:

„Die Eintragung des Eigentumsüberganges und deren Folgen können nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes angefochten werden.“  
Modifikationen dieses Grundsatzes treten nur ein, wenn sich eine Kollision ergibt mit dem anderen Rechtsgrundsatz, welcher beim entgeltlichen Erwerb im guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuches dessen Übereinstimmung mit der Wirklichkeit als Fiktion aufstellt.

Daß diese Fiktion auch dem zur Seite steht, welcher solcherart erworben hat von einem auf Grund des älteren Rechtes eingetragenen Eigentümer, ist in dem Bd. 16 S. 225 flg. der Entsch. des R.G.'s für Civilf. abgedruckten Urteile bereits befunden. Der Kläger kann sich deshalb, wie der Berufungsrichter zutreffend hervorhebt, nicht darauf stützen, daß die Rechtsvorgängerin des Beklagten ihre Eintragung als Eigentümerin nicht auf Grund einer Auflassung erhalten hatte. Aber der Beklagte kann, wenn die Behauptung des Klägers richtig ist, sich auf seinen guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuches überhaupt nicht berufen. Er hat nicht geglaubt, daß die Witwe T. Eigentümerin der streitigen Fläche sei, daß diese von der auf dem Grundbuchblatte enthaltenen Katasterbezeichnung befaßt werde; er hat auch nicht erwerben wollen, was diese Bezeichnung in Wirklichkeit enthielt,

sondern nur das, was er und seine Mitkontrahentin darunter verstanden haben; er hat auch das erhalten, worauf sein Erwerbungs-wille gerichtet war. Der Inhalt dieses Willens kann aber nur so in Betracht kommen, wie er bestand zur Zeit des Vertragsabschlusses in seiner Übereinstimmung mit dem Veräußerungswillen auf der anderen Seite. Eine Änderung desselben auf Grund der nachträglich erlangten Kenntnis von der irrtümlichen Bezeichnung kann als einseitiger Akt des Erwerbers diesem nicht mehr Rechte geben, als er erlangt hatte.

Das Reichsgericht hat bereits mehrfach entschieden, daß unter den Kontrahenten eines Auflassungsvertrages für den Gegenstand der Auflassung und für die Anfechtung der Eintragung des Eigentumsüberganges bestimmend sei der wirkliche Wille des Vertrages und nicht die irrtümliche Bezeichnung. So in Sachen R. wider W. Rep. V. 190/84 durch Urteil vom 24. Januar 1885. In diesem Falle waren mit einem Kossätenhofe irrtümlich zwei Wiesenparzellen aufgelassen und für den Beklagten als Eigentümer eingetragen worden, obwohl nach dem übereinstimmenden Willen der Kontrahenten nur der Hof ohne diese Parzellen Gegenstand der Veräußerung gewesen war. Es wurde die Anfechtung der Eintragung der beiden Parzellen für begründet erachtet. Ähnlich lag der Fall in dem Urteile vom 1. Juni 1887 in Sachen R. wider R. Rep. V. 77/87. In grundsätzlichem Widerspruche mit diesen beiden Entscheidungen steht auch nicht das in Sachen D. wider L. Rep. V. 215/86 erlassene Urteil vom 1. Dezember 1886. Es wird dort zwar ausgeführt, es sei das Recht auf eine auf dem Titelblatte des Grundbuchblattes über ein Grundstück als Zubehör eingetragene Rente durch Auflassung des Grundstückes zugleich mit diesem auf den Erwerber übergegangen, auch wenn dieser das Bewußtsein von dem Vorhandensein der Rente nicht gehabt habe, und sein Wille auf den Erwerb der Rente nicht besonders gerichtet gewesen sein sollte. Aber es wird demnächst ausdrücklich hervorgehoben, es könne unerörtert bleiben, wie zu urteilen, wenn der Erwerber des Grundstückes den positiven Willen gehabt hätte, die Rente nicht zu erwerben. Damit hat nicht gesagt werden sollen, es bedürfe im Falle eines Widerspruches zwischen dem wirklichen Willen und dem Ausdruck desselben zur Ausschließung des Nichtgewollten eines auf diese Ausschließung unmittelbar gerichteten Willens. Vielmehr muß es dafür genügen, wenn, wie im jetzigen Falle behauptet worden, daß das Gewollte eine solche be-

stimmte Begrenzung bekommen hat, daß damit ein weiteres und anderes von selbst ausgeschlossen bleibt.

In dem vorliegenden Rechtsstreite handelt es sich nun zwar nicht um eine Anfechtung des Eigentumsüberganges vonseiten eines der Kontrahenten des Auflassungsvertrages, sondern um die eines Dritten, welcher zur Zeit der Auflassung Eigentümer des Streitstückes war. Der Kläger entnimmt aber auch seine Legitimation nicht dem Vertrage zwischen dem Beklagten und der Witwe T., sondern unmittelbar aus seinem Eigentume an dem Streitstücke zur Zeit der Auflassung, wie es vom Berufungsrichter festgestellt worden ist. In dieses Eigentumsrecht ist eingegriffen worden durch die Eintragung auf den Namen des Beklagten. War aber Kläger Eigentümer, so war es nicht die Witwe T. Sie konnte deshalb nach dem allgemeinen Grundsatz des §. 101 A.L.R. Einleitung, das Eigentum auch nicht auf den Beklagten übertragen, es sei denn, daß dieser im guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuches nach Maßgabe der Bezeichnung desselben hätte erwerben wollen. Daß dies nicht der Fall, wenn die Behauptungen des Klägers richtig sind, ist bereits oben dargelegt. Das Eigentum des Klägers ist also, ebenfalls unter derselben Voraussetzung, bei diesem verblieben, und es handelt sich nur um die dem wirklichen Rechte des Beklagten unschädliche Berichtigung einer irrtümlichen Bezeichnung.

Das Reichsgericht hat bereits in den beiden in Gruchot, Beiträge Bd. 24 S. 545. 1019 abgedruckten Entscheidungen im Anschlusse an die Judikatur des früheren preuß. Obertribunals,

vgl. Entsch. des Obertrib. Bd. 78 S. 86,

angenommen, daß die Auflassung und die derselben entsprechende Eintragung des Eigentumsüberganges angefochten werden könne, wenn es sich um ein Scheingeschäft handele, nicht bloß von den Kontrahenten, sondern auch von einem außerhalb des Vertrages stehenden Dritten, dessen Recht durch den Eigentumsübergang verletzt wird. Das, was gilt von einem nicht ernstlich gemeinten Willen, muß auch gelten, wenn es an einem Willen überhaupt gefehlt hat, zu veräußern und zu erwerben, und nichts weiter vorliegt, als die aus der nachträglich erlangten Kenntnis von der Unrichtigkeit der Bezeichnung des Erworbenen entsprungene Absicht, sich diese Unrichtigkeit auf Kosten eines Anderen „in offenbar unredlicher Weise“, wie es in der angezogenen Entscheidung des Obertribunales gekennzeichnet wird, zu nütze zu machen.

Aus diesen Gründen war die Aufhebung des angegriffenen Urtheiles und die Zurückverweisung der Sache in die Vorinstanz geboten, um vorab die vom Berufungsrichter für unerheblich erachtete Behauptung des Klägers zur Verhandlung zu ziehen und den für die Richtigkeit derselben erbotenen Beweis zu erheben.“