

58. Kann derjenige, welcher ein Grundstück durch Auflassung erworben hat, von dem Besitzer die Herausgabe der nach dem Eigentumsübergang gezogenen Früchte und Nutzungen auch dann verlangen, wenn von letzterem der Besitz des Grundstückes nach Erlaß des Gesetzes vom 5. Mai 1872 infolge mündlichen Vertrages und Übergabe erworben ist? Bestimmt §. 163 A.L.R. I. 5, daß der Kontrahent, welcher einen formwidrigen Vertrag halten will, auch dem dritten Erwerber eines durch den Vertrag veräußerten Grundstückes gegenüber als redlicher Besitzer gilt?

V. Civilsenat. Urth. v. 23. Juni 1888 i. S. F. M. L. (Kl.) w.  
L. F. (Bekl.) Rep. V. 108/88.

- I. Landgericht Graudenz.
- II. Oberlandesgericht Marienwerder.

Das zweite Urtheil ist auf die Revision des Klägers aufgehoben.  
Aus den Gründen:

„Der Kläger hat die Grundstücke Nenenburg Nr. 283 und 284 durch Vertrag vom 11. und 14. Juli 1882 von den als Eigentümern im Grundbuche eingetragenen v. L.'schen Erben gekauft und am 30. August 1882 die Auflassung derselben erhalten. Der Besitz der Grundstücke befand sich zu dieser Zeit beim Beklagten und ist erst am 30. April 1886 von diesem auf den Kläger übergegangen. Letzterer beansprucht jetzt Herausgabe der in der Zeit vom 30. August 1882 bis 30. April 1886 von dem Beklagten aus den Grundstücken gezogenen, nach seiner Berechnung 2991 M betragenden Nutzungen und bittet um die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung dieser Summe nebst Zinsen.

Der Beklagte wendet ein, daß er während der fraglichen Zeit redlicher Besitzer der Grundstücke gewesen sei. Er hat dieselben im Jahre 1879 durch zwei Verträge von der damaligen eingetragenen Eigentümerin, Frau v. L., gekauft und übergeben erhalten, auch das Kaufgeld an die Verkäuferin bezahlt. Beide Verträge waren nach der Feststellung der Instanzrichter nur mündlich abgeschlossen. Die Auflassung der Grundstücke hatte, als Frau v. L. im Januar 1880 starb, noch nicht stattgefunden. Eine hierauf vom jetzigen Beklagten angestellte Klage gegen die Erben der Frau v. L. auf Ertheilung der Auflassung, wurde, weil diese die Erfüllung des mündlichen Kaufvertrages verweigerten, durch Urtheil dritter Instanz abgewiesen. Der

Beklagte behielt jedoch den Besitz der Grundstücke zurück zur Sicherung seiner Rechte wegen des an die Frau v. L. gezahlten Kaufgeldes, für welche Forderung er im Jahre 1880, also vor dem Eigentumserwerbe des jetzigen Klägers, einen Arrest auf den Grundstücken hatte eintragen lassen. Erst nachdem der jetzige Kläger in einem zweiten Vorprozesse verurteilt war, dem jetzigen Beklagten 8950 *M* (d. h. den durch Arrest gesicherten Betrag) gegen Herausgabe der Grundstücke zu zahlen, und nachdem Kläger diese Zahlung geleistet hatte, erfolgte die Übergabe der Grundstücke an ihn. Der jetzigen Klage gegenüber führt der Beklagte aus, daß er hiernach durch Vertrag und Übergabe redlicher Besitzer der Grundstücke geworden und als solcher nicht verpflichtet sei, die gezogenen Nutzungen herauszugeben. Eventuell will er mit den Zinsen des von ihm an Frau v. L. gezahlten Kaufgeldes kompensieren. Gleichzeitig erhebt er Widerklage mit dem Antrage, den Kläger zu dem Anerkenntnisse zu verurteilen, daß demselben weder ein Anspruch auf Herausgabe der Bereicherung, noch auf Herausgabe der Nutzungen zustehe, welche er — Beklagter — während der Zeit seines Besitzes von den Grundstücken gezogen hat.

Vom ersten Richter ist die Klage abgewiesen, dagegen die Widerklage für begründet erachtet, vom zweiten Richter die Berufung des Klägers verworfen worden. Der Berufungsrichter geht davon aus, daß der Beklagte an sich — nämlich abgesehen von den erhobenen Einreden — verpflichtet sei, die während seiner Besitzzeit gezogenen Nutzungen, zu welchen die geforderten Beträge gehören, dem Kläger auf die angestellte Eigentumsklage herauszugeben. Der Berufungsrichter ist aber weiter der Ansicht, daß der Beklagte, welcher bei dem mündlichen Vertrage mit Frau v. L. stehen bleiben wollte, ihr und ihren Erben gegenüber nur verpflichtet gewesen, die Grundstücke gegen Rückzahlung des Kaufgeldes, und zwar mit den Rechten eines redlichen Besitzers, herauszugeben. Er findet hierin eine Eigentumsbeschränkung im Sinne des §. 11 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872, welche der Kläger, weil sie ihm beim Erwerbe der Grundstücke bekannt gewesen, gegen sich gelten lassen müsse. Er hält aber weiter, auch wenn dem Kläger diese Kenntnis gefehlt hätte, den Beklagten, welcher bei dem mündlichen Vertrage stehen bleiben wollte, für einen redlichen Besitzer, und nimmt an, daß der gute Glaube des Beklagten so lange unverändert geblieben ist, bis ihm die Rückzahlung des Kaufgeldes

angeboten worden, was hier in dem fraglichen Zeitraume nicht geschehen sei.

Mit Recht hat der Kläger diese beiden Entscheidungsgründe des Berufungsrichters als rechtsirrtümlich angegriffen.

Die Vorschrift des §. 11 des Eigentumsverwerbsgesetzes, wonach Beschränkungen des Eigentumsrechtes gegen Dritte, welche dieselben gekannt haben, Rechtswirkung erlangen, bezieht sich, wie das Reichsgericht in dem Urteile vom 4. Juni 1887,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 18 S. 299,

näher ausgeführt hat, nur auf Beschränkungen des Eigentümers auf Grund des Eigentumsrechtes, nicht auf obligatorische Verpflichtungen desselben. Hier wurde das Eigentum der Frau v. L. durch die mit dem Beklagten abgeschlossenen und durch Übergabe erfüllten mündlichen Verträge in keiner Weise berührt. Die Verkäuferin behielt das Eigentum an den Grundstücken und konnte es mit der Eigentumsklage gegen jeden Besitzer, auch gegen den Beklagten, geltend machen. Daß sie oder ihre Erben, wenn sie vom Beklagten die Grundstücke zurückforderten, das erhaltene Kaufgeld erstatten mußten, und daß der Beklagte hierbei die Rechte eines gutgläubigen Besitzers beanspruchen durfte, ist eine Wirkung des formlosen, teilweise erfüllten Vertrages, gewährt also dem Besitzer nur obligatorische Ansprüche gegen seinen Kontrahenten, beschränkt aber das Eigentumsrecht des letzteren nicht. Die Entscheidung des Berufungsrichters verletzt deshalb den §. 11 a. a. D.

Ebenso wenig kann der Beklagte, wie der erste Richter angenommen hat, sich auf die Vorschriften über das Zurückbehaltungsrecht stützen. Der §. 546 A.L.R. I. 20 bestimmt, daß das Zurückbehaltungsrecht gegen einen Dritten, welcher die Räumung des Besitzes zu verlangen an sich befugt ist, in der Regel nicht ausgeübt werden kann. Der Ausnahmefall (wegen Verwendungen auf die Sache), dessen die §§. 547 flg. a. a. D. gedenken, kommt hier nicht in Betracht. Daß aber ein Singularsuccessor, welcher die Sache gegen Entgelt erworben hat, hier also der Kläger, im Sinne des §. 546 a. a. D. zu den Dritten gehört, unterliegt nach der Entstehungsgeschichte des Gesetzes (mitgeteilt in Koch, Kommentar zu §. 546 Note 13 A.L.R. I. 20) und der Judikatur (vgl. Entsch. des Obertrib. Bd. 19 S. 488; Striethorst, Archiv Bd. 28 S. 36) keinem begründeten Bedenken.

Vgl. Turnau, Grundbuchordnung 4. Aufl. Bd. 1 S. 701.

Hiernach läßt sich der erste Entscheidungsgrund des Berufungsrichters nicht aufrechterhalten. Es ist vielmehr davon auszugehen, daß der Kläger, nachdem er durch die Auflassung der Grundstücke das Eigentum an denselben erworben hatte, nicht bloß die Herausgabe derselben von dem Beklagten als Besitzer, sondern auch die von letzterem gezogenen Nutzungen, die *omnis causa*, zu fordern berechtigt ist, sofern nicht Beklagter als redlicher Besitzer nach §. 189 A.L.R. I. 7 das Eigentum an den Früchten und Nutzungen beanspruchen kann. Dieser Anspruch steht ihm nicht zu, wie das Reichsgericht im Gegensatz zu der Entscheidung des Berufungsrichters angenommen hat.

Der §. 10 A.L.R. I. 7 sagt: „Die Rechtmäßigkeit oder Unrechtmäßigkeit des Besitzes hängt von der Beschaffenheit des Titels ab, auf welchen das Recht zu besitzen sich gründet.“ Unter „Titel“ versteht das Allgemeine Landrecht den gesetzlichen Grund, vermöge dessen eine Handlung oder Begebenheit, wodurch jemand ein Recht auf eine Sache erlangt, die Kraft hat, daß dadurch das Recht erworben werden kann (§§. 131. 132 A.L.R. I. 2, §. 2 I. 9). Handelt es sich, wie hier, um den vollständigen Besitz an Grundstücken, so bildet für diesen der gesetzliche Grund, kraft dessen der Beklagte die Grundstücke als sein eigen besitzen kann (§. 7 A.L.R. I. 7), den Titel. Wer es weiß, daß er aus keinem gültigen Titel besitzt, heißt ein unredlicher Besitzer (§. 11 a. a. D.). Der Irrtum in Thatsachen schadet der Redlichkeit des Besitzers nur, wenn der Irrrende durch grobes oder mäßiges Versehen in denselben geraten ist (§. 13 a. a. D.). Wer aber aus Unwissenheit der Gesetze in der Gültigkeit seines Titels irrt, heißt ein unrechtfertiger Besitzer, und ein solcher wird, wo nicht besondere Ausnahmen gemacht sind, einem unredlichen Besitzer gleichgeachtet (§. 14 a. a. D.).

Setzt man diese Vorschriften bei der Entscheidung zu Grunde, so kann nicht füglich ein Zweifel darüber obwalten, daß der Beklagte während der hier fraglichen Zeit nicht redlicher Besitzer war. Denn nach §. 1 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 wird im Falle einer freiwilligen Veräußerung das Eigentum an einem Grundstücke nur durch die auf Grund einer Auflassung erfolgte Eintragung des Eigentumsüberganges im Grundbuche erworben. Der Beklagte mußte deshalb wissen, daß die mündlichen Verträge vom Jahre 1879

trotz der hinzugekommenen Übergabe keinen gültigen Titel dafür bildeten, daß er die Grundstücke als sein eigen besitzen durfte. Nimmt man aber auch an, daß der Beklagte sich in einem Irrtume über die Wirkungen von Vertrag und Übergabe befunden habe, so war sein Irrtum ein Rechtsirrtum, welcher ihn zu einem unrechtfertigen Besitzer machte. Selbst in diesem, für ihn günstigsten Falle haftete er aber für die Herausgabe der von ihm gezogenen Nutzungen (§§. 14. 223 A.L.R. I. 7).

An diesem Resultate ändert auch nichts die von dem Beklagten und dem Berufsrichter mehrfach in Bezug genommene Bestimmung des §. 163 A.L.R. I. 5. Dieselbe steht im Titel: „Von den Verträgen“. Schon dieser Umstand legt es nahe, daß die Absicht des Gesetzgebers nicht dahin gegangen sein kann, die im Titel „Von Gewahrksam und Besitz“ gegebenen allgemeinen Vorschriften über die Redlichkeit oder Unredlichkeit des Besitzes zu ändern, und diese Vorschriften für einen speziellen Fall des Vertragsrechtes nach anderen, als den generellen Voraussetzungen für den Besitz im siebenten Titel zu bestimmen. Mit dieser Ansicht steht aber weiter Sinn und Wortlaut des Gesetzes im Einklange. Das Allgemeine Landrecht geht davon aus, daß mündliche Verträge, wenn das Gesetz die Schriftform verlangt, nicht rechtsverbindlich sind. Für Verträge über das Eigentum an Grundstücken steht in der Judikatur fest, daß auch trotz ihrer Erfüllung beide Teile nach freier Wahl von denselben zurücktreten können. Geschieht dies, so muß das Gegebene von dem Empfänger zurückgewährt werden. Hierbei stellt jedoch das Allgemeine Landrecht den vertragstreuen Teil günstiger als denjenigen, welcher den Vertrag, der mündlichen Abrede zuwider, nicht gelten lassen will. Hat letzterer behufs Erfüllung des Vertrages eine Sache hingegeben, so muß er sie in demselben Stande zurücknehmen, in welchem sie sich zu der Zeit befindet, wo dem Empfänger der Aufruf bekannt geworden ist (§. 162 A.L.R. I. 5). Ferner soll der aufrufende Kontrahent die erhaltenen Abschlagszahlungen vom Tage des Empfanges, der vertragstreue nur vom Tage des angekündigten Rücktrittes verzinsen (§. 164 a. a. D.). Zwischen diesen Vorschriften befindet sich der hier fragliche §. 163, welcher lautet:

Überhaupt hat derjenige Kontrahent, welcher den mündlichen Vertrag zu erfüllen bereit war, in Ansehung der an den Andern,

welcher zurücktritt, zu leistenden Rückgabe durchgehends die Rechte eines redlichen Besitzers (§§. 188 flg. A.L.R. I. 7).

Dies Gesetz bezieht sich nach den Eingangsworten nur auf den in den vorangehenden §§. 156 flg. geregelten Fall, wenn ein ganz oder teilweise erfüllter formwidriger Vertrag aufgerufen wird, und bestimmt, daß der vertragstreue Kontrahent in Ansehung der an den Anderen zu leistenden Rückgabe die Rechte eines redlichen Besitzers haben soll. Es befindet also über den Umfang der Verpflichtung des einen (vertragstreuen) Kontrahenten und stellt als Maßstab für dieselbe auf, daß er dieselben Rechte haben soll, welche dem redlichen Besitzer gegenüber der vindikation des Eigentümers zustehen. Für die Annahme, daß der bei einem ungültigen Vertrage Beharrende zum Lohne für seine Vertragstreue im Gegensatz zu den Vorschriften der §§. 10 flg. A.L.R. I. 7 redlicher Besitzer werden soll, auch wenn er die Ungültigkeit seines Titels kannte oder kennen mußte, und daß er ferner die einem redlichen Besitzer beigelegten Befugnisse nicht bloß dem anderen Kontrahenten, sondern auch dem Dritten gegenüber, welcher die Sache kraft seines Eigentumes, nicht wegen Ungültigkeit des Vertrages fordert, in Anspruch nehmen dürfe, bietet §. 163 a. a. D. keinen Anhalt. Daß der Kläger beim Erwerbe der Grundstücke im Jahre 1882 von den Verträgen aus dem Jahre 1879 Kenntnis hatte, ist für den guten oder schlechten Glauben des Beklagten ohne Bedeutung. Jedenfalls hinderte die Kenntnis den Kläger nicht am Erwerbe der Grundstücke (§ 4 des Eigentumserwerbsgesetzes).

Die hiernach gebotene Entscheidung, daß der Beklagte dem Kläger gegenüber die Rechte eines redlichen Besitzers nicht in Anspruch nehmen kann, steht im Einklange mit dem in Bd. 2 S. 308 der Entsch. des Reichsgerichtes in Zivilsachen veröffentlichten Urteile des II. Hilfssenates vom 8. Juli 1880 und der Begründung des im preussischen J.M.Bl. von 1887 S. 119 mitgeteilten Urteiles des V. Zivilsenates des Reichsgerichtes. Die Frage, inwiefern nach den Grundbuchgesetzen vom 5. Mai 1872 bei entgeltlicher freiwilliger Veräußerung gegenüber dem Bucheigentume ein redlicher Besitz durch Vertrag und Übergabe erworben werden könne, ist auch in der Literatur des preussischen Rechtes vielfach erörtert, und überwiegend in Übereinstimmung mit der hier getroffenen Entscheidung beantwortet.

Vgl. Koch, Kommentar zu §§. 26. 27 A.L.R. I. 15 Note 52

8. Ausgabe; Förster-Eccius, Theorie 2c 5. Aufl. Bd. 3 S. 285 §. 180 Note 81; Achilles, Grundbuchgesetze §. 7 des Eigentumserwerbsgesetzes Abf. 2 Note 2; Gruchot (Glossen), Beiträge Bd. 17 S. 712; Levy in Behrend, Zeitschrift für deutsche Gesetzgebung Bd. 6 S. 589; Dernburg und Hinrichs, Preussisches Hypothekenrecht Bd. 1 S. 247.

In neuerer Zeit ist zwar das oben angeführte Urteil des II. Hilfssenates von mehreren Seiten angegriffen, jedoch ohne Erfolg. Wenn gegen dasselbe geltend gemacht wird,

vgl. Rocholl, Rechtsfälle aus der Praxis des Reichsgerichtes Bd. 1 S. 163. 179. 180,

derjenige sei für einen redlichen vollständigen Besitzer zu erachten, welcher bei dem Besitzerwerbe die gerechtfertigte Überzeugung habe, daß der Vertrag die Kraft in sich trage, um die Sache zu der seinigen machen zu können, und es sei der Irrtum, daß der Verkäufer zwar nicht Eigentümer, aber zufolge erworbener Kontraktrechte befugt sei, über das Eigentum Verfügung zu treffen, als entschuldbar anzusehen, so würde diese Ansicht, auch wenn sie richtig wäre, im gegebenen Falle keinen Einfluß auf die Entscheidung haben. Denn die mündlichen Verträge aus dem Jahre 1879 besaßen nicht die rechtliche Kraft, dem Beklagten das Eigentum an den Grundstücken verschaffen zu können, und eine entgegenstehende Überzeugung des Beklagten würde sich auf einen nach §. 14 A.L.R. I. 7 nicht entschuldbaren Rechtsirrtum stützen. Von besonderen Kontraktrechten zur Disposition über das Eigentum ist nichts vorgetragen. Es bedarf deshalb keiner näheren Erörterung, ob jene Ansicht mit dem jetzigen preussischen Grundbuchrechte überhaupt vereinbar ist. Die Ausführungen einer anderen Kritik,

vgl. Bähr, Urteile des Reichsgerichtes S. 109,

stützen sich teils auf römisches Recht und stehen teils mit den §§. 4. 7. 11. 12. 15 des Eigentumserwerbsgesetzes in Widerspruch. Eine dritte abweichende Ansicht endlich,

vgl. Dernburg, Preussisches Privatrecht Bd. 1 §. 243. §. 149 Note 15, ist ohne selbständige Begründung geblieben.

Hiernach unterliegt, da auch der zweite Entscheidungsgrund des Berufungsrichters nicht aufrechtzuerhalten ist, das angefochtene Urteil der Aufhebung."