

48. 1. Ist ein mündlicher Kaufvertrag über Grundstücke im Sinne des §. 579 A.L.R. I. 9 ein an sich zur Erlangung des Eigentumes geschickter Titel?

2. Kann die Erziehung eines Grundstückes gegen die Erben des eingetragenen Eigentümers nach dem Inkrafttreten des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 (§. 6) vollendet werden?

V. Civilsenat. Urtheil v. 1. November 1890 i. S. K.'sche Erben (Bekl.) w. J. (Kl.) Rep. V. 148/90.

I. Landgericht Halberstadt.

II. Oberlandesgericht Raumburg.

Das Reichsgericht hat bei Zurückweisung der Revision der Beklagten die erste Frage verneint, die zweite bejaht.

Aus den Gründen:

„Im Grundbuche von Rodersdorf Bd. 2 Bl. 313 ist Christoph K. sen. am 29. August 1856 als Eigentümer von drei Morgen Acker vor dem Westerholze eingetragen worden. Der Berufungsrichter hat festgestellt, daß Christoph K. im Sommer 1856 dieses Ackerstück durch mündlichen Vertrag an August J. für 272 Thlr. verkauft und daß letzterer mit Bewilligung des Verkäufers vor dem 1. Oktober 1856 Besitz von demselben ergriffen hat. Verkäufer wie Käufer sind verstorben, — jener von den jetzigen Beklagten und dem Schäfer Christoph K. jun., dieser von seiner Tochter, der Klägerin, beerbt. Der letzteren hat ihr Erblasser in seinem Testamente das obengedachte Grundstück auch vermacht. Eine Umschreibung des Eigentumes an demselben auf die K.'schen Erben oder auf den Käufer J. hat nicht stattgefunden. Der Antrag der Klägerin geht dahin, die Beklagten zu verurtheilen, ihre (der Klägerin) Eintragung als Eigentümerin im Grundbuche zu bewilligen oder das streitige Grundstück ihr aufzulassen. Der Christoph K. jun. indes ist nicht mitverklagt, weil er den Anspruch der Klägerin anerkennt.

Die Klägerin stützt das geltend gemachte Recht auf zwei Gründe. Sie behauptet,

1. der Formmangel des mündlichen Kaufvertrages sei durch ein späteres Auerkenntnis der K.'schen Erben gehoben. . . .

2. Die Klägerin stützt weiter ihr Recht auf Erziehung. Sie macht geltend, daß ihr Vater und nach dessen Tode sie selbst das streitige Grundstück von 1856 bis 1886 frei und ungestört als Eigentümer besessen haben.

Nach Ansicht der Beklagten steht dem Erwerbe durch Erziehung entgegen, daß das Ackerstück im Grundbuche auf den Namen des Christoph K. sen. eingetragen ist, und daß nach §. 6 des Eigentums-erwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 gegen den eingetragenen Eigentümer ein Eigentums-erwerb durch Erziehung nicht stattfindet. Der weitere Einwand der Beklagten, August J. habe den Besitz erst erlangt, als er Vormund der K.'schen Minorennen geworden und als solcher keine Erziehung gegen seine Mündel anfangen konnte, erledigt sich durch die obengedachte Feststellung, wonach der Besitz schon vor dem 1. Oktober 1856, also noch zu Lebzeiten des Christoph K. sen., ergriffen ist.

Die Beklagten haben Widerklage mit dem Antrage erhoben, die Klägerin zu verurteilen, anzuerkennen, daß das streitige Ackerstück zum Nachlasse des Christoph K. sen. gehöre, und es zu diesem Nachlasse herauszugeben.

Der erste Richter hat sowohl die Klage als die Widerklage abgewiesen. Von der Klägerin ist Berufung, von den Beklagten Anschlußberufung eingelegt. Der ersteren hat der zweite Richter stattgegeben und auf Verurteilung der Beklagten dem gestellten Antrage gemäß erkannt. Die Anschlußberufung ist zurückgewiesen." . . .

(Es wird in dem Urteile des Reichsgerichtes zunächst ausgeführt, daß die Entscheidung des zweiten Richters, welche den ersten Klagegrund für zutreffend erachtet, auf Rechtsirrtum beruhe und das zweite Urteil nicht tragen könne. Dann wird fortgefahren:)

„Die Aufhebung des zweiten Urteiles war jedoch nicht auszusprechen, weil das vom Berufungsrichter nicht näher geprüfte zweite Klagefundament den Anspruch der Klägerin begründet, und weil das von den Vorderrichtern festgestellte Sachverhältnis die Endentscheidung ermöglicht (§. 528 Nr. 1 C.P.O.).

Nach der Feststellung des Berufungsrichters hat August J. auf Grund des mündlichen Kaufvertrages vor dem 1. Oktober 1856 den Besitz des streitigen Ackerstückes ergriffen und denselben bis zu seinem am 30. April 1885 erfolgten Tode fortgesetzt. Demnächst hat sich

die Klägerin bis Ende 1886 im Besitze befunden. Der erste Richter prüft, ob hiernach die Erfordernisse der ordentlichen Erfindung von zehn Jahren (§. 620 A.L.R. I. 9) vorliegen, verneint dies jedoch, weil es an einen Titel, der an sich zur Erlangung des Eigentumes geschickt ist, fehle (§. 579 A.L.R. I. 9). Das frühere preussische Obertribunal hat in dem Plenarbeschlusse vom 15. Februar 1844,

vgl. Entsch. des Obertrib. Bd. 6 S. 410,

unter Hinweis auf die Entstehungsgeschichte und die Materialien des Gesetzes ausgeführt, daß unter dem im §. 579 a. a. D. gedachten Titel ein solcher zu verstehen sei, welcher als formell und materiell rechtsgültiger Rechtsgrund den thatsächlichen Besitz von Anfang an zum Rechtszuerwerb gemacht haben würde, wenn der Mangel im Rechte des Auktors nicht vorhanden gewesen wäre. Ein derartiger Titel ist, wie näher ausgeführt wird, der mündliche Vertrag in den Fällen, wo das Gesetz Schriftform verlangt, nicht. An dieser Entscheidung hat das Obertribunal in konstanter Praxis festgehalten.

Vgl. Rehbein, Entsch. des Obertrib. Bd. 1 S. 1046 fg.

Das Reichsgericht ist derselben, trotz mehrfacher in der Litteratur geltend gemachter Bedenken, beigetreten. Die Klägerin kann deshalb ihr Eigentum an dem streitigen Ackerstücke auf die ordentliche Erfindung nicht stützen, und es kommt sonach nur in Frage, ob die Erfordernisse der außerordentlichen Erfindung vorhanden sind. Der §. 625 A.L.R. I. 9 sagt, daß zur Vollendung der letzteren vollständiger redlicher Besitz während dreißig Jahren erforderlich ist. Diese Voraussetzungen zur Anwendung des Gesetzes treffen hier zu. Ein Bedenken gegen die Redlichkeit des Besitzes ist nicht angeregt. Der Umstand, daß August J. nach Beginn der Erfindung zum Vormunde der Christoph K.'schen Minorennen bestellt worden ist, hat die Fortsetzung derselben nicht unterbrochen (§. 530 A.L.R. I. 9). Auch der §. 511 das. steht dem Anfange der Erfindung nicht entgegen, weil das darin ausgesprochene Verbot sich nur auf dingliche Rechte an eingetragenen Grundstücken, nicht auf das Eigentum selbst bezieht. Sowohl das frühere preussische Obertribunal, als das Reichsgericht haben in einer Reihe von Urteilen diese Auslegung des §. 511 a. a. D. unter näherer Begründung angenommen.

Vgl. Entsch. des Obertrib. Bd. 34 S. 128; Entsch. des R.G.'s in Civill. Bd. 15 S. 228.

Der §. 6 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 bestimmt jedoch weiter:

„Gegen den eingetragenen Eigentümer findet ein Erwerb des Eigentumes an dem Grundstücke durch Ersizung nicht statt.“

Der Sinn dieser Vorschrift geht dahin, daß gegen denjenigen, welcher als Eigentümer eines Grundstückes eingetragen ist, die Ersizung nicht stattfinden soll. Ob die Eintragung nach dem früheren Rechte oder nach dem Inkrafttreten des Eigentumserwerbsgesetzes erfolgt ist, macht keinen Unterschied, denn die Absicht des Gesetzgebers war Ausschluß der Ersizung als Erwerbssart des Eigentumes gegen den eingetragenen Eigentümer. Das Reichsgericht hat aus dieser Auffassung des Gesetzes die Folgerung gezogen, daß auch die Vollendung einer nach früherem Rechte begonnenen Ersizung seit dem 1. Oktober 1872 nicht mehr zulässig ist, weil nach dem Inkrafttreten des Eigentumserwerbsgesetzes die Möglichkeit der Rechtsbildung nur nach dessen Vorschriften zu beurteilen sei.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 15 S. 259—261.

Im gegebenen Falle hat jedoch eine Umschreibung des Eigentumes nach dem Tode von Christoph K. auf seine Erben nicht stattgefunden. Die Entscheidung der Sache hängt deshalb von der Frage ab, ob die gegen Christoph K. rechtsgültig begonnene Ersizung gegen dessen nicht eingetragene Erben vollendet werden konnte. Das muß bejaht werden. Der §. 6 des Eigentumserwerbsgesetzes hat nicht (wie z. B. der Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich §. 881, Motive Bd. 3 S. 358 flg.) den Grundsatz aufgestellt, daß die Ersizung als Eigentumserwerbssart von Grundstücken oder im Grundbuche eingetragenen Grundstücken ausgeschlossen sein soll. Wäre eine derartige Einschränkung der allgemeinen Regeln über den Eigentumserwerb durch Ersizung beabsichtigt worden, so hätte das Gesetz (analog dem §. 511 A.L.R. I. 9) dahin gefaßt werden müssen, daß das Eigentum an unbeweglichen Sachen, welche im Grundbuche eingetragen sind, durch Ersizung nicht erworben werden könne. Eine solche Bestimmung ist jedoch nicht getroffen, sondern die Ersizung nur gegen den eingetragenen Eigentümer ausgeschlossen. Es war, wie Förster (Grundbuchrecht S. 89) zutreffend sagt, beabsichtigt, die schwache Bedeutung der früheren Besitzttitleberichtigung zu beseitigen und der Eintragung die Bedeutung des Erwerbssaktes beizulegen. Die

Motive bemerken zur Erläuterung des Gesetzes, daß der Eigentümer, solange er lebt, sein Recht nur durch Auflassung an einen Anderen verlieren könne. In denjenigen Fällen aber, wo das Eigentum ohne Auflassung erworben werden kann, hat das Gesetz den neuen, nicht eingetragenen Eigentümer gegen die Wirkungen der Ersizung nicht schützen wollen. Die Motive heben ausdrücklich hervor, daß die Ersizung sowohl alsdann, wenn überhaupt kein Grundbuch angelegt ist, als auch gegen den Erben, welcher sich nicht hat eintragen lassen, zulässig sei.

Vgl. Werner, Preuß. Hypothekenrecht Bd. 2 S. 18.

Das Reichsgericht hat deshalb angenommen, daß der §. 6 a. a. O. nach Wortlaut und Absicht des Gesetzes die Vollendung der rechtmäßig angefangenen Ersizung gegen die nicht eingetragenen Erben des Christoph R. nicht hindern konnte. Diese Ansicht wird auch in der Litteratur des preussischen Rechtes überwiegend vertreten.

Vgl. Eccius, Preuß. Privatrecht §. 177 Note 15 5. Aufl. Bd. 3 S. 225; Turnau, Grundbuchordnung, §. 6 des Eigentumserwerbsgesetzes Note 1 4. Aufl. Bd. 1 S. 657—658; Weber, Deutsches Hypothekenrecht S. 172. 180; Achilles, Preuß. Hypothekengesetz §. 6 3. Aufl. S. 95; Bahlmann, Grundbuchrecht §. 6 Note 4 3. Aufl. S. 45.

Nur Dernburg und Hinrichs führen dagegen aus, daß der Erbe regelmäßig die Rechte seines Erblassers haben müsse, und schließen deshalb die Ersizung gegen die Erben des eingetragenen Eigentümers aus.

Vgl. Preuß. Hypothekenrecht Bd. 1 S. 241 Note 14; ähnlich Dernburg, Preuß. Privatrecht §. 243 Note 6 4. Aufl. Bd. 1.

Diese Auslegung ist jedoch in der Litteratur (vgl. Eccius a. a. O.) zutreffend bekämpft, sie steht auch im Widerspruche mit der Ansicht beider Rechtslehrer, daß die Ersizung gegen den verschollenen Eigentümer statthaft sei.

Da auch in betreff der nach §. 625 A. L. R. I. 9 für die Vollendung der Ersizung vorgeschriebenen Zeitdauer von dreißig Jahren ein Zweifel nicht besteht, so hat das Reichsgericht angenommen, daß die Klägerin das von ihr behauptete Eigentum bewiesen habe."