

67. 1. Nichtigkeit der Eigentumseintragung infolge einer Nichtigkeit der Auflassung; Geltendmachung dieser Nichtigkeit durch den beklagten Besitzer des Grundstückes.

2. Kein Eigentumsübergang an einem Grundstücke mit selbständigem Grundbuchblatte durch Auflassung eines anderen Grundstückes.

Eig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872 §§. 2. 7 Abj. 2. §. 9. 

V. Civilsenat. Ur. v. 17. Oktober 1891 i. S. R. (Kl. u. Widerbkl.)
m. R. (Bekl. u. Widerkl.) Rep. V. 148/91.

I. Landgericht Gleiwitz.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Der Kläger ist seit 1883 eingetragener Eigentümer des Grundstückes Nr. 36 Lebošchovič, dessen Größe auf dem Titelblatte auf 2 ha 14 a 70 qm angegeben ist. Der Berufungsrichter stellt fest, daß diese Angabe auf einem bei der Zurückführung des Grundbuches auf das Kataster im Jahre 1875 vorgefallenen Irrtume beruht, indem

damals die Parzelle Nr. 86 der Gemarkungskarte, groß 2 ha 14 a 70 qm, mit einer nur 88 □Ruten großen Parzelle, welche letztere bis dahin die Grundbuchnummer 36 getragen hatte und den Besitzvorgängern des Klägers gehörte, verwechselt wurde. Gleich der größeren gehörte früher auch die kleinere Parzelle zu dem Grundstück Nr. 3 Leboschowiz, von welchem letztere (die von 88 □Ruten) im Jahre 1844 abverkauft und im Jahre 1845 unter Anlegung des neuen Hypothekenbuchblattes Nr. 36 abgeschrieben worden ist, während die Nr. 86 der Gemarkungskarte (die Parzelle von 2 ha 14 a 70 qm) immer im Besitze der Eigentümer des Grundstückes Nr. 3 Leboschowiz, jetzt des Beklagten, verblieben, jedoch bei der Zurückführung des Grundbuchs auf das Kataster nicht als zu demselben gehörig im Grundbuche aufgeführt worden ist, vielmehr seitdem als Bestand der Nr. 36 im Grundbuche verzeichnet steht. Die 88 □Ruten, welche ursprünglich den Bestand der Grundbuchnummer 36 bildeten, sind dagegen jetzt in dem grundbuchmäßigen Bestande der Nr. 3 enthalten und werden gleichfalls vom Beklagten besessen, wie dieser behauptet, auf Grund eines Wiederankaufes, nach Behauptung des Klägers infolge eigenmächtiger Okkupation, nachdem der frühere Eigentümer das Grundstück verlassen gehabt. Eingetragener Eigentümer der Nr. 3 ist seit 1880 der Beklagte. Der Kläger hat mit der Behauptung, daß er die Nr. 3 in gutem Glauben an deren grundbuchmäßigen Bestand durch Auflassung erworben habe, Herausgabe dieses Bestandes und Ersatz der seit dem 23. Oktober 1883 von dem Lande gezogenen Steuern oder Rechnungslegung über deren Verwendung gefordert. Der Beklagte behauptet dagegen, daß Kläger bei der Auflassung um die Verwechslung gewußt habe; zugleich behauptet er, daß bei der Auflassung beide Teile nur die Auflassung des ursprünglichen Bestandes der Nr. 36 beabsichtigt hätten; er bestreitet ferner, daß Kläger die Nr. 36 gegen Entgelt erworben habe. Er hat deshalb um Abweisung der Klage gebeten und zugleich Widerklage erhoben mit dem Antrage: der Kläger solle anerkennen, daß der jetzige grundbuchmäßige Bestand der Nr. 36 einen Bestandteil der Nr. 3 bilde, und er solle ferner diese Parzelle schulden- und lastenfrei an den Beklagten auflassen. Diese Widerklage stützt er auf die Behauptung, er habe im Jahre 1880 die Nr. 3 durch Auflassung und Eintragung in dem guten, auch begründeten Glauben erworben, daß das streitige Land Bestand-

teil dieser Nr. 3 sei, mit welcher es über 40 Jahre lang frei, offen und ungestört von ihm und seinen Besitzvorgängern besessen und benutzt worden sei. Der Kläger hat um Abweisung der Widerklage gebeten, indem er behauptet, daß Beklagter bei der Auflassung die Nichtzugehörigkeit der Streitfläche zur Nr. 3 und den Umstand, daß für sie ein eigenes Grundbuchblatt angelegt sei, erfahren habe, und indem er die rechtliche Möglichkeit einer Erskizung gegen ihn als eingetragenen Eigentümer bestreitet.

Nach stattgehabter Beweiserhebung ist in erster Instanz auf Abweisung der Klage und auf Verurteilung des Klägers nach Maßgabe der Widerklage, in zweiter Instanz auf Zurückweisung der Berufung des Klägers erkannt worden. Die Revision des Klägers hat nur bezüglich der Widerklage Erfolg gehabt.

Aus den Gründen:

„Der Berufsungsrichter hat die Abweisung der Klage auf Grund der Feststellung bestätigt, daß bei der Auflassung, welche der Eintragung des Klägers als Eigentümers auf dem Grundbuchblatte Nr. 36 Lebošchovič voranging, weder der Rechtsvorgänger des Klägers noch dieser selbst den Willen gehabt haben, das jetzt vom Kläger vindizierte Grundstück zu veräußern oder zu erwerben, sondern daß der Wille zu veräußern und zu erwerben, übereinstimmend auf dasjenige kleinere Grundstück gerichtet gewesen sei, welches vor der bei Zurückführung des Grundbuchs auf das Kataster eingetretenen Verwechslung den grundbuchmäßigen Bestand der Nr. 36 bildete. Da diese tatsächliche Feststellung nicht hat angegriffen werden können, läßt sich auch nicht die rechtliche Folgerung bemängeln, welche der Berufsungsrichter daraus gezogen hat, die Folgerung nämlich, daß der Kläger nicht, wie er behauptet, durch Auflassung und Eintragung Eigentümer des vindizierten Grundstückes geworden sei. Das Eigentümerserwerbsgesetz (§. 1) knüpft den Eigentümerserwerb im Falle einer freiwilligen Veräußerung, welcher hier in Frage steht, nicht an die nackte Thatsache der Eintragung im Grundbuche, sondern an die „auf Grund einer Auflassung erfolgte Eintragung des Eigentümersüberganges“. Die Eintragung ist also an die Voraussetzung einer Auflassung gebunden, und daraus ergibt sich, daß ihre rechtliche Wirksamkeit von derjenigen der Auflassung abhängig ist, daß sie — wie überhaupt zufolge §. 9 des Eig.-Erw.-Ges. nach den Vor-

Schriften des bürgerlichen Rechtes, so auch — wegen Fehlens oder wegen eines Fehlers in dieser ihrer Voraussetzung angefochten werden kann.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 20 Nr. 51 S. 239; Gruchot, Beiträge Bd. 24 S. 545. 1019; Tur nau, Grundbuchordnung 3. Aufl. S. 670; Achilles, Grundbuchordnung 3. Aufl. S. 109; Dernburg und Hinrichs, Preuß. Hypothekenrecht S. 236 flg.; Förster-Eccius, Preuß. Privatrecht Bd. 3 §. 178 5. Aufl. S. 255 flg.

Im vorliegenden Falle fehlt es nach der Feststellung des Berufungsrichters an einer Auflassung gänzlich. Es ist zwar eine solche erklärt, aber erklärt bezüglich eines anderen Grundstückes, als gewollt wurde, und diese Erklärung galt nicht, weil ihr der Wille fehlte. Der Erklärung gemäß ist zwar die Eintragung im Grundbuche vollzogen, aber auch diese Eintragung galt nicht, weil ihr keine gültige Auflassung zu Grunde lag. Auflassung wie Eintragung waren nichtig. Diese Nichtigkeit konnte auch von dem jetzigen Beklagten geltend gemacht werden. Allerdings berechnete seine einmal erfolgte Eintragung als Eigentümer der auf dem Grundbuchblatte Nr. 36 verzeichneten Ländereien den Kläger zunächst, alle Klagerrechte des Eigentümers auszuüben (§. 7 des Eig.-Erw.-Ges.); aber dadurch ist die Verteidigung des Beklagten gegen die Klage nicht weiter beschränkt worden, als dies in dem §. 7 a. a. D. ausdrücklich angeordnet ist, nämlich nicht weiter, als daß er die Einrede der Verjährung und Einreden aus dem ihm vom Rechtsvorgänger des Klägers eingeräumten Eigentumsbesitze nicht erheben darf.

Vgl. Urt. des R.G.'s, V. Civilsenat, vom 5. Mai 1886 in Gruchot's Beiträgen Bd. 30 S. 1022; Entsch. des Obertrib. Bd. 76 S. 81 flg. Wohl aber darf er geltend machen, daß der Kläger selbst nicht Eigentümer geworden sei. Dadurch setzt der Beklagte dem Bucheigentume des Klägers nicht eine auf seiner Seite vermeintlich vorhandene, dem materiellen Eigentumsrechte entnommene Berechtigung gegenüber, — was der §. 7 ausschließen wollte, — sondern er bestrittet das Bucheigentum des Klägers und damit dessen aus dem §. 7 abgeleitete Klageberechtigung. Diese Verteidigung kann keinem Beklagten verschränkt werden, da die erste Voraussetzung einer jeden Klage die ist, daß dem Kläger selber das Recht zusteht, welches er klagend verfolgt. Die in dem mehrgedachten §. 7 dem eingetragenen Eigentümer als

solchem verliehene Klageberechtigung entbindet ihn nur von der sonst mit der Klägerrolle verbundenen Beweisspflicht betreffs der Aktivlegitimation und wälzt dieselbe dem Beklagten zu, aber dieser Beweispflicht des Beklagten ist im vorliegenden Falle nach der thatsächlichen Feststellung der Berufsungsrichters genügt.

Allerdings hat in dieser Frage der III. Hilfssenat des Reichsgerichtes in dem Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 2 Nr. 64 S. 228 flg. abgedruckten Urteile vom 23. Mai 1880 anders, nämlich dahin entschieden, daß die Beseitigung des Bucheigentumes nur mittels besonderer Anfechtung im Wege der Klage oder Einrede, und zwar auf Grund eines von dem Anfechtenden nachzuweisenden besonderen rechtlichen Interesses desselben an der Beseitigung des Bucheigentumes erfolgen könne, wozu der bloße Besitz des streitigen Grundstückes nicht ausreiche. Diese Entscheidung fußt aber auf der Ansicht, einmal, daß die bloße Thatsache der Eintragung, gleichviel wie die Auflassung beschaffen war, den Übergang des Eigentumes bewirke, und zweitens, daß die im §. 9 Eig.-Erw.-Ges. nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes gestattete Anfechtung der Eintragung ein (persönliches oder dingliches) Anfechtungsrecht zur Voraussetzung habe. Diese Gründe können, wie im Vorstehenden ausgeführt worden, nicht für zutreffend erachtet werden.

Vgl. Entsch. des Obertrib. Bd. 78 S. 86 flg.; Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 20 S. 229; Gruchot, Beiträge Bd. 24 S. 545. 1019; vgl. ferner Turnau, a. a. D. S. 670 flg.; Dernburg und Henrichs, a. a. D. S. 259; Rocholl, Rechtsfälle Bd. 1 S. 203; Förster-Eccius, Preuß. Privatrecht Bd. 3 (5 Aufl.) §. 178 S. 261 Anm. 57.

Dabei mag nur noch bemerkt werden, daß vorliegend nicht zur Frage steht, — wie in dem Falle in den Entsch. des Obertrib. Bd. 76 S. 253 flg. — ob der vom eingetragenen Eigentümer belangte dritte Besitzer des Grundstückes eine lediglich in der Person des früheren Eigentümers begründete, dem Beklagten aber nicht abgetretene Anfechtungseinrede vorzuschützen berechtigt sei, sondern daß es sich hier um die Geltendmachung einer Nichtigkeit der Auflassungs- und Eintragungsaktes handelt, von der auch die Entscheidung des III. Hilfssenates des Reichsgerichtes (Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 2 S. 230) im übrigen

anerkennt, daß sie von jedem geltend gemacht werden könne, gegen welchen daraus Ansprüche erhoben werden.

Demnach mußte der Revision der Erfolg versagt werden, insoweit sie gegen die erfolgte Abweisung der Klage gerichtet ist. Dagegen muß die Revision für begründet erachtet werden, soweit sie die Verurteilung des Klägers auf die Widerklage betrifft.

Der Berufungsrichter erkennt an, daß ein Grundstück, welches ein eigenes Blatt im Grundbuche hat, nicht stillschweigend zugleich mit einem anderen Grundstücke durch Auflassung des letzteren in das Eigentum eines Anderen übergehen kann.

Vgl. Turnau, S. 662; Entsch. des R.G.'s in Civill. Bd. 15 S. 249, Bd. 18 S. 275; auch das Urteil Rep. V. 338/89 und die in Turnau angeführten Urteile des Reichsgerichtes.

An seiner weiteren Ausführung ist richtig, daß durch die bloße Verwechslung in der Titelblattausfüllung bei Zurückführung des Grundbuches auf das Kataster die Eigentumsverhältnisse keine Veränderung erleiden konnten, daß diese Wirkung vielmehr erst eintrat, wenn ein Dritter durch Auflassung im guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuches das Eigentum an der Nr. 36 erwarb und nun als gutgläubiger Besitzer gegen die vindikation des früheren Eigentümers der fälschlich auf Nr. 36 eingeschriebenen Landflächen sowie gegen dessen Antrag auf Berichtigung des Grundbuches geküßt war (§§. 7 Abs. 1. 9 Abs. 2 des Eig.-Erw.-Ges.). Wenn nun aber der Berufungsrichter feststellen konnte und feststellte, daß dem Kläger bei der Auflassung der Nr. 36 dieser gute Glaube an die Richtigkeit des Grundbuches nicht beigezogen habe, so folgte daraus zwar, daß auf ihn das Eigentum des nur versehentlich auf diesem Grundbuchblatte verzeichneten Landes nicht übergegangen sei, aber keineswegs läßt sich daraus der Schluß ableiten, daß dieses Land durch die Eintragung des Beklagten als Eigentümers der Nr. 3 Eigentum des Beklagten geworden sei. Vielmehr verblieb das streitige Land, weil durch die Verwechslung bei Zurückführung des Grundbuches auf das Kataster keine Eigentumsveränderung bewirkt wurde, da, wo es war, also es blieb Eigentum des damaligen Eigentümers. Freilich war dieser zugleich Eigentümer der bei der Zurückführung auf das Kataster auf Nr. 3 des Grundbuches eingetragenen Grundstücke, und es mag auch das verwechselfte, jetzt auf Nr. 36 verzeichnete Landstück damals zu-

behör oder Bestandteil des auf Nr. 3 verzeichneten Landes gewesen sein, wie der Berufsrichter annimmt; aber grundbuchmäßiges Zubehör oder Bestandteil der Nr. 3 des Grundbuches ist dasselbe nicht geworden und konnte es nicht werden, eben weil es ein eigenes Grundbuchblatt besaß. Daraus folgt, daß das streitige Landstück an den ferneren grundbuchmäßigen Schicksalen der Nr. 3 nicht teilnahm, also auch nicht durch Auflassung und Umschreibung der Nr. 3 den Eigentümer wechselte. Nur auf seine Auflassung und Eintragung auf Nr. 3 des Grundbuches hat aber der Beklagte sich zur Begründung seiner Widerklage, mit der er sein Eigentumsrecht an der Streitfläche verfolgt, berufen; er hat auch nicht etwa Thatfachen angeführt, aus denen sich ein Recht für ihn ableiten ließe, einen aus der Person des jetzigen wirklichen Eigentümers abgeleiteten Anspruch auf die Forderungen der Widerklage gegen den Kläger geltend zu machen. Es mußte deshalb die Widerklage abgewiesen werden.“ . . .