

50. Inwiefern ist beim Eigentumserwerbe durch Auflassung, wenn der Auflassende die Besitztitelberichtigung nach der vor den Gesetzen vom 5. Mai 1872 bestandenen Gesetzgebung erlangt hatte, für den Umfang und die Bestandteile des durch Auflassung erworbenen Grundstückes der Inhalt des Grundbuchs entscheidend?

Fig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872 §. 9 Abs. 2.

V. Civilsenat. Urtr. v. 2. März 1892 i. S. Th. (Rl.) w. S. (Bekl.)
Rep. V. 275/91.

I. Landgericht Halle a. S.

II. Oberlandesgericht Raumburg.

Die Beklagten haben durch Vertrag vom 18. März 1875 von W. M. für 6000 M und gegen Gewährung eines Auszuges den im Grundbuche von D. Bd. 5 S. 313 eingetragenen Gasthof zum Fasanen nebst Stallung, Hof und Garten sowie das dazugehörige Planstück Nr. 449a und 177/330 des Planes Nr. 449b, eingetragen Bd. 11 S. 625, gekauft. Auflassung und Übergabe sind erfolgt. Beklagte sind als Eigentümer eingetragen und befinden sich seit 1875 im Besitze der ihnen verkauften Grundstücke. Vor der Eintragung der Beklagten war W. M. als Alleineigentümer des Gasthofes zum Fasanen nebst Stallung, Hof und Garten im Grundbuche eingetragen; dazu war in Rubrik I bemerkt, daß W. M. diesen Gasthof mit Zubehör neu erbaut und angelegt hat auf einem von der Pfarre zu D. laut Tauschkontraktes vom 28. Dezember 1839 ertauschten Acker laut Attestes des Schulzen zu D. vom 21. Februar 1840. Das Planstück Nr. 449a ist am 2. Juni 1859 zugeschrieben, die Stücke 177/330 des Planes 449b sind erst bei der Eintragung der Beklagten am 19. April 1875 von Bd. 11 S. 625 auf Bd. 5 S. 313 übertragen worden.

In Bd. 11 S. 803 des Grundbuchs von D. sind der W. M. und dessen vier Kinder, darunter die Mutter und Erblasserin der Kläger, als Miteigentümer eines anderen Grundstückes eingetragen. Dabei ist bemerkt, daß W. M. und dessen Kinder das Grundstück von B. laut Vertrages vom 20. Dezember 1854 und gerichtlichen Protokolles vom 7. Februar 1855 für 180 Thaler gekauft haben.

Der Besitztitel ist in dieser Weise am 10. März 1857 berichtigt. Später (1859) ist eingetragen worden, daß an Stelle dieses Grundstückes bei der Separation 153/330 des Planstückes Nr. 449b zur Größe von 3 Morgen 22 Ruten ausgewiesen sind, und (1886) daß letztere im Steuerbuche als Parzelle 209/55 des Kartenblattes 8 vom Plane 449b Ader, 37 Ar groß, bezeichnet sind.

Die Kläger behaupten, der Gasthof sei thatsächlich nicht auf dem Bd. 5 S. 313, sondern auf dem Bd. 11 S. 803 bezeichneten Grundstücke erbaut, der Vermerk im Grundbuche über die Bebauung des Grundstückes Bd. 5 S. 313 daher irrig. Sie meinen deshalb, der Verkauf und die Auflassung an die Beklagten seien, soweit diese Rechtsakte den Gasthof mitumfassen, hinfällig, die Beklagten seien nicht Eigentümer des wirklichen Gasthofsgrundstückes Bd. 11 S. 803 geworden, und, da ihnen nicht das ihnen verkaufte und aufgelassene Grundstück Bd. 5 S. 313, sondern das Grundstück Bd. 11 S. 803 übergeben sei, so seien sie das letztere zur Nachlaß- beziehungsweise Miteigentums- masse herauszugeben verpflichtet, zumal ihnen bei der Auflassung der richtige Sachverhalt bekannt gewesen sei. Sie haben Klage erhoben und beantragt: die Beklagten zu verurteilen, a) anzuerkennen, daß der im Grundbuche Bd. 5 S. 313 eingetragene Bauungsvermerk thatsächlich unrichtig, daß vielmehr der Gasthof auf dem Grundstücke Bd. 11 S. 803 des Grundbuches errichtet, daß demgemäß der Vertrag vom 18. März 1875 und die auf Grund desselben erfolgte Auflassung insofern unwirksam sei, als Beklagte dadurch nicht Eigentümer des Gasthofes nebst Zubehör geworden seien; b) den gedachten Gasthof nebst Zubehör zu der Nachlaßmasse des W. M. und an die als Eigentümer des Grundstückes Bd. 11 S. 803 miteingetragenen Kinder desselben bezw. deren Erben zurückzugewähren.

Die Klage ist abgewiesen, die Berufung der Kläger zurückgewiesen, auf die Revision der Kläger ist das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden. Nach anderweiter Verhandlung der Sache in II. Instanz ist es bei der Zurückweisung der klägerischen Berufung belassen worden. Die Revision der Kläger ist zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Das Berufungsgericht hatte in seinem ersten Urteile den Streit über das Eigentum am Gasthofs zum Fasanen leblich aus dem

Grunde zu Gunsten der Beklagten entschieden, daß diese das Grundstück Bb. 5 S. 313, auf welchem sich nach Angabe des Grundbuchs der Gasthof befinde, durch Auflassung und Eintragung erworben haben, und daß dieser Erwerb unanfechtbar sei, weil die Beklagten die Angabe des Grundbuchs, nach welcher das Gasthofsgrundstück dem Veräußerer W. M. allein gehöre, für richtig gehalten und nicht gewußt haben, das Gasthausgrundstück befinde sich im Miteigentume des W. M. und seiner vier Kinder. Dagegen hatte das Berufungsgericht die Behauptung der Kläger, daß der Gasthof in Wirklichkeit nicht auf dem Grundstücke Bb. 5 S. 313, sondern auf dem Grundstücke Bb. 11 S. 803 errichtet sei, für unerheblich erklärt. Das Reichsgericht hat diese Begründung nicht gebilligt, weil dadurch dem Glauben des Grundbuchs eine Tragweite beigelegt werde, welche ihm nicht gebühre. Der Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs könne die Wirklichkeit nicht dergestalt überwinden, daß das Grundstück Bb. 5 S. 313, falls es nicht das Gasthofsgrundstück sei, hierzu werde, wenn es im Grundbuche als solches bezeichnet sei, und die Beklagten dies für richtig gehalten haben. Stelle sich heraus, daß sich der Gasthof in Wirklichkeit nicht auf dem Grundstücke Bb. 5 S. 313, sondern auf dem Grundstücke Bb. 11 S. 803 befinde, so haben die Beklagten durch Kauf und Auflassung des Grundstückes Bb. 5 S. 313 nicht das Gasthofsgrundstück erworben, und haben die Beklagten anstatt des ihnen verkauften und aufgelassenen Grundstückes Bb. 5 S. 313 das ihnen nicht abgetretene Grundstück Bb. 11 S. 803 in Besitz erhalten, so werden die Ansprüche der Kläger als der Miteigentümer des Grundstückes Bb. 11 S. 803 nicht durch die bloße Feststellung ausgeschlossen, daß den Beklagten bei der Auflassung des Grundstückes Bb. 5 S. 313 nicht bekannt gewesen sei, daselbe gehöre nicht dem W. M. allein, sondern stehe im Miteigentume des W. M. und seiner vier Kinder. Die Sache ist deshalb an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden, damit zunächst festgestellt werde, welches der beiden Grundstücke in Wirklichkeit das Gasthofsgrundstück sei.

Vgl. Bolze, Praxis Bb. 8 Nr. 58.

Diese Feststellung hat das Berufungsgericht nach einer umfangreichen Verweisaufnahme zur Begründung seiner anderweiten Entscheidung getroffen. Sie geht dahin, daß das streitige Gasthofsgebäude und ein Teil des Vorplatzes und Gartens auf dem früher der Pfarre

gehörigen und durch Vertrag vom 28. Dezember 1839 von W. M. ertauscht, also auf dem Bd. 5 S. 313 des Grundbuche bezeichneten Grundstücke liegen. Hieraus wird gefolgert, daß das Verlangen der Kläger auf Anerkennung der Unrichtigkeit des thatsächlich richtigen Vermerkes, W. M. habe den Gasthof zum Hasanen nebst Stallung, Hof und Garten auf dem von der Pfarre ertauchten Acker erbaut und angelegt, wenigstens bezüglich der Gebäude und eines Theiles des Vorplatzes und Gartens unberechtigt sei; ferner, daß die Beklagten durch ihre Eintragung als Eigentümer auf Grund der ihnen von W. M. am 18. März 1875 erteilten Auflassung Eigentümer der Gebäude und eines Theiles des Vorplatzes und Gartens geworden seien. Das Berufungsgericht hat aber auch bezüglich des anderen Theiles des Vorplatzes und Gartens, welcher auf dem von W. M. und seinen vier Kindern von B. gekauften Acker liegt, die Überzeugung gewonnen, daß derselbe von der im Jahre 1840 auf Bd. 5 S. 313 erfolgten Eintragung mit umfaßt wird. Es stellt fest, daß W. M. und die Beklagten bei Abschluß des Vertrages und bei der Auflassung den Willen gehabt haben, das Eigentum an dem ganzen, zum Hasanen gehörigen Gehöfte einschließlich des Hofes und Gartens in dem ganzen damaligen Umfange zu übertragen beziehungsweise zu erwerben, daß die Beklagten bei der Auflassung sich im guten Glauben an das Eigentum des Veräußerers W. M. befunden haben, und daß damals auf dem Grundbuchblatte Bd. 11 S. 803 über den ursprünglich B.'schen Acker kein Teil desjenigen Grundstückes verzeichnet gewesen sei, welcher gleichzeitig auf dem Blatte Bd. 5 S. 313 gestanden habe. Daraus wird geschlossen, daß die Beklagten das Eigentum an dem ganzen Gasthofsgrundstücke nebst Vorplatz und Garten, wie es im Grundbuche Bd. 5 S. 313 verzeichnet, im Jahre 1875 ihnen verkauft, aufgelassen und übergeben sei, unanfechtbar erworben haben. Es wird dann noch ausgeführt, daß die Beklagten das Eigentum des streitigen Grundstückes durch 10 jährige Ersitzung erworben haben.

Die Revision ist nicht begründet.

Ist bei der Auflassung die Bezeichnung des Grundstückes unter Bezugnahme auf das Grundbuch erfolgt, so wird durch die Eintragung des Eigentumsüberganges im Grundbuche der Erwerber Eigentümer des im Grundbuche bezeichneten Grundstückes, vorausgesetzt, daß der Veräußerungs- beziehungsweise Erwerbswille der Kontrahenten darauf

gerichtet war. War bei der Auflassung das Grundbuch bereits auf die Steuerbücher zurückgeführt, so ist der Inhalt der letzteren für den Umfang und die Bestandteile des Grundstückes maßgebend; andernfalls ist aus den im Grundbuche angegebenen Kennzeichen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse festzustellen, welches Grundstück Gegenstand der Veräußerung gewesen ist. Ergiebt sich bei der im letzten Falle angestellten Untersuchung, daß das Grundstück, welches nach Absicht der Auflassungskontrahenten veräußert werden sollte, nicht dasjenige ist, welches auf dem bei der Auflassung bezogenen Grundbuchblatte des Veräußerers verzeichnet steht, sondern daß die Kontrahenten ein anderes, für einen anderen Eigentümer eingetragenes Grundstück gemeint haben, so hat der Erwerber auch durch seine Eintragung als Eigentümer auf dem Grundbuchblatte des Veräußerers Eigentum an dem auf dem anderen Blatte verzeichneten Grundstücke nicht erworben, weil dieses Grundstück nicht Gegenstand der Auflassung gewesen ist. So soll nach der Behauptung der Kläger die Sache hier liegen. Die Beklagten haben angeblich das Grundstück Bb. 11 S. 803 erwerben wollen, aber die Auflassung bezüglich des Grundstückes Bb. 5 S. 313 erhalten. Wäre dies richtig, so würden die Kläger mit Recht die Berichtigung des Grundbuches wie die Zurückgewährung des den Beklagten übergebenen, aber nicht aufgelassenen Grundstückes Bb. 11 S. 803 fordern. Die Beweisaufnahme hat jedoch die Richtigkeit dieser Behauptung nicht ergeben. Das Berufungsgericht hat nämlich festgestellt, daß der eingetragene Eigentümer W. M. den Beklagten dasselbe Grundstück verkauft, übergeben und aufgelassen hat, welches im Grundbuche Bb. 5 S. 313 als Gasthof zum Fasanen nebst Stallung, Hof und Garten bezeichnet ist, und daß W. M. und die Beklagten gerade dieses Grundstück zum Gegenstande der Veräußerung gemacht haben. Insbesondere ist, weil dies bestritten war, festgestellt, daß der Gasthof nebst Stallung und ein Teil des Hofes und Gartens auf dem Grundstücke errichtet ist, welches W. M. nach Inhalt des Grundbuches laut Vertrages vom 28. Dezember 1839 von der Pfarre zu D. tauschweise erworben hat. Der Eigentumserwerb der Beklagten unterliegt hiernach jedenfalls der Anfechtung nicht, soweit derselbe das Areal des früheren Pfarrackers betrifft; denn damit, daß Beklagte diesen Teil des Gasthofsgrundstückes nicht allein von dem eingetragenen, sondern auch von dem wirklichen Eigentümer W. M. er-

worden haben, ist den strengsten Anforderungen genügt. Auch wollen die Kläger nicht Eigentümer des früheren Pfarrackers sein.

Nicht so unbedenklich ist die Entscheidung in Bezug auf die übrigen Teile des Gasthofsgrundstückes, welche vom Hofe (Vorplatz) und Garten eingenommen werden. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß diese Teile zu dem von B. gekauften Grundstück gehören, dessen Besitztitel Bd. 11 S. 803 für W. M. und seine vier Kinder berichtigt war. Hier könnte es sich fragen, ob die Beklagten das Eigentum erworben haben, da sie ihren Erwerb nicht von den wahren Eigentümern W. M. und seinen vier Kindern, sondern von W. M. allein, welcher in Hinsicht auf das Miteigentum der vier Kinder als Nichteigentümer anzusehen ist, ableiten. Das Berufungsgericht spricht das Eigentum an diesen Teilen gleichfalls den Beklagten zu, indem es feststellt, daß von der ersten, im Jahre 1840 Bd. 5 S. 313 erfolgten Eintragung bereits der ganze Hof und Garten umfaßt wird, namentlich auch diejenigen Teile, welche auf dem vormalig B.'schen Acker liegen, und indem es diesen Erwerb der Beklagten unter den Schutz der Bestimmung des §. 9 Abs. 2 des Eig.-Erw.-Ges. stellt. Die Revisionskläger werfen dem Berufungsgerichte vor, das Urteil des Reichsgerichtes vom 24. Oktober 1886 (Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 22 S. 304) nicht berücksichtigt zu haben. Dieser Vorwurf ist unberechtigt, soweit er dieses Urteil selbst betrifft. Denn darin wird von dem Sage ausgegangen, daß der Eingetragene nur das mit Rechtswirkung auflassen kann, was als sein Eigentum eingetragen ist, und daß, was dies sei, nur nach dem die Eigentumseintragung des auflassenden Veräußerers selbst beherrschenden Gesetze beurteilt werden kann, also nach den Bestimmungen der Hypothekenordnung von 1783, falls jene Eigentumseintragung vor dem 1. Oktober 1872 erfolgt ist; und es wird dann, im Anschlusse an die Judikatur des vormaligen Obertribunales, ausgesprochen, daß nach der Hypothekenordnung als Bestandteile des eingetragenen Grundstückes immer nur diejenigen haben gelten können, und daß nur diejenigen durch die Eintragung des Grundstückes auf dem Titelblatte mit eingetragen gewesen seien, welche thatsächlich im Augenblicke der Anlage des Hypothekenblattes dazu gehört haben. Hiermit stehen die Ausführungen des Berufungsgerichtes im Einklange. Denn das Berufungsgericht beschränkt sich keinesweges darauf, durch Auslegung des Vermertes im Grundbuche den Umfang und die Bestandteile des

Bd. 5 S. 313 eingetragenen Grundstückes festzustellen, sondern es ermittelt alle in der Zeit von Anlegung des Hypothekenbuches im Jahre 1840 bis zur Veräußerung an die Beklagten im Jahre 1875 in Betracht kommenden tatsächlichen Verhältnisse und verschafft sich unter eingehender Berücksichtigung derselben seine Überzeugung. Aber in jenem Urteile beruft sich das Reichsgericht auf ein anderes Urteil vom 30. Mai 1885 (Rep. V. 305/84), in welchem für die Feststellung des Umfanges eines nach älterem Rechte eingetragenen Grundstückes den Aufzeichnungen auf dem Titelblatte nur eine informatorische Bedeutung, nicht aber die Wirkung beigelegt wird, „daß dadurch der gute Glaube des Erwerbers an die Richtigkeit des Grundbuchs mit der ihm durch §. 9 Abs. 2 des Gesetzes vom 5. Mai 1872 beigelegten rechtserzeugenden und dadurch ältere wohl erworbenene Rechte tilgenden Kraft begründet werden könnte“. Soll hiermit ausgedrückt sein, daß der Schutz des §. 9 Abs. 2 a. a. O. demjenigen ohne Ausnahme zu versagen ist, welcher ein Grundstück erwirbt, dessen Bezeichnung auf dem Titelblatte vor dem 1. Oktober 1872 vermerkt worden ist, dann verstößt allerdings das Berufungsgericht dagegen. Allein jener Satz kann in solcher Allgemeinheit nicht aufrecht erhalten werden. Selbst bei Anwendung der Vorschriften des Allg. Landrechtes bedürfte er einer Einschränkung. Wie das Reichsgericht nach Vorgang des III. Senates des Obertribunales (Entsch. desselben Bd. 35 S. 40, Bd. 62 S. 62) mehrfach ausgesprochen hat (Entsch. des R.G.'s in Civill. Bd. 10 S. 54; Rassow und Rünzel, Beiträge Bd. 35 S. 411; Jurist. Wochenschr. 1891 S. 100 Nr. 34), ist gegen die Ansprüche des wahren Eigentümers nach §. 8 A.L.R. I. 10 geschützt, wer vor dem 1. Oktober 1872 ein Grundstück im Glauben an die Richtigkeit des Hypothekenbuches von dem als Besitzer eingetragenen Nichteigentümer auf Grund eines gültigen Titels erworben und die Übergabe des Grundstückes erhalten hat. Hiermit wäre nicht zu vereinigen, sollte der unter den gleichen Voraussetzungen vollzogene Erwerb eines von der Bezeichnung im Hypothekenbuche mit umfaßten Grundstückes oder Grundstücksanteiles den Schutz des §. 8 a. a. O. nicht genießen, wenn sich bei näherer Prüfung herausstellt, daß der eingetragene Besitzer nicht der wahre Eigentümer ist. Da durch das Gesetz vom 5. Mai 1872 nicht beabsichtigt ist, den öffentlichen Glauben des Grundbuchs gegenüber dem früheren Rechte abzuschwächen, vielmehr die Tendenz verfolgt wird,

die Wirkung dieses Glaubens zu erhöhen, so ist es nicht gestattet, die Anfechtung eines nach dem 1. Oktober 1872 im Wege der freiwilligen Veräußerung erfolgten Erwerbes durch Ausschließung der Bestimmung des §. 9 Abs. 2 des Eig.-Erw.-Ges. zu erleichtern und damit über die Anforderungen des früheren Rechtes noch hinauszugehen. Es muß deshalb dem mitgeteilten Ausspruche des Reichsgerichtes vom 30. Mai 1885 die Beschränkung hinzugefügt werden: Wenn jedoch der Veräußerer als Eigentümer desjenigen Grundstückes im Grundbuche eingetragen war, welches er nach dessen Beschreibung auf dem Titelblatte besaß, und dieses Grundstück dem Erwerber, der auf die Richtigkeit des Grundbuches vertraute, verkauft, übergeben und aufgelassen hat, so findet der §. 9 Abs. 2 Anwendung, und der durch Eintragung des Erwerbers vollzogene Eigentumsübergang kann nicht aus dem Grunde angefochten werden, daß etwa bei weiteren Nachforschungen ermittelt wird, der Veräußerer habe durch den in Rubrik I angegebenen Erwerbstitel das Grundstück nicht in dem Umfange oder in den Bestandteilen erworben, wie sich solche aus der Bezeichnung des Grundstückes auf dem Titelblatte und aus dem tatsächlichen Besitzstande ergeben. Dem Berufungsgerichte kann somit nicht ein Rechtsirrtum vorgeworfen werden, wenn es auf Grund der Feststellung, daß das den Beklagten vom eingetragenen Eigentümer W. M. verkaufte, übergebene und aufgelassene Grundstück nach seiner Bezeichnung im Grundbuche die vormalig B.'schen Grundstücks teile mit umfasse, daß das Grundstück in diesem Umfange von den Kontrahenten zum Gegenstande der Veräußerung gemacht sei, und daß Beklagte beim Erwerbe keine Kenntnis davon gehabt haben, der Veräußerer W. M. sei seiner Eintragung ungeachtet nicht der wahre Eigentümer der B.'schen Teile, zur Unanfechtbarkeit des Eigentumes der Beklagten an dem streitigen Grundstücke in seinem vollen Umfange gelangt.

Den Beklagten würde allerdings der öffentliche Glaube des Grundbuches nicht zur Seite stehen, wenn die B.'schen Grundstücks teile zugleich auf dem Blatte Bd. 11 S. 803 eingetragen wären.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 11 S. 278.

Das Berufungsgericht hat jedoch diese Voraussetzung durch die Feststellung verneint, daß das B.'sche Grundstück, welches früher auf dem Blatte Bd. 11 S. 803 als Eigentum des W. M. und seiner vier Kinder verzeichnet war, im Jahre 1859 von diesem Blatte durch den

Vermerk verschwunden sei, nach welchem an Stelle des B.'schen Grundstücks durch Separationsrezeß vom 13. Juli 1858 ein anderes unter der Bezeichnung „153 Wertsteile von dem Planstücke Nr. 449 b, welches 3 Morgen 22 Ruten hält und in 330 Wertsteilen besteht“, ausgewiesen ist. In der Annahme, daß infolge der Eintragung eines anderen Grundstücks an Stelle des bisher verzeichneten das Grundbuchblatt sich nicht mehr über das letztere verhalte, kann ein Rechtsirrtum nicht gefunden werden. Mag immerhin, wie die Revisionskläger meinen, die Berichtigung eines etwa unterlaufenen Irrtumes selbst von Amts wegen zulässig gewesen sein, so ist doch allein ausschlaggebend, daß bei der Auflassung an die Beklagten im Jahre 1875 thatsächlich das Grundbuchblatt Bb. 11 S. 803 das B.'sche Grundstück nicht mehr als Eigentum des B. M. und seiner vier Kinder auswies, und daß die Beklagten diesen Zustand aus Unkenntnis der wahren Sachlage für richtig hielten.“