

58. Kann derjenige, welcher ein Grundstück durch formgültigen Vertrag gekauft, aber die Auflassung noch nicht erlangt hat, das Eigentum an demselben durch Bebauung (Inädifikation) erwerben?

N.R. I. 9 § 332.

V. Civilsenat. Urt. v. 9. Mai 1894 i. S. G. (Nl.) w. R. (genannt W.)'sche Konkursmasse (Bekl.). Rep. V. 39/94.

- I. Landgericht Dortmund.
- II. Oberlandesgericht Hamm.

Die aufgeworfene Frage ist bejaht aus folgenden

Gründen:

„Über das Vermögen des Gutsherrn Philipp N., genannt W.

ist am 29. Februar 1892 der Konkurs eröffnet worden. Er hatte in betreff seiner Besizung zu Berl, genannt Gottesgabe, mit dem Beklagten vor der Konkursöffnung zwei Kaufverträge abgeschlossen, nämlich 1. am 15. August 1891 über eine Fläche von 60 Quadratruten für den Preis von 4000 *M* und 2. am 3. Februar 1892 über die ganze Besizung (mit Einschluß der 60 Quadratruten) für 40000 *M*. Infolge dieses zweiten Vertrages war am 20. Februar 1892 für den Beklagten eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechtes auf Auflassung in dem Grundbuche der Gottesgabe eingetragen. Mit der Klage verlangte der Konkursverwalter die Verurteilung des Beklagten zur Einwilligung in die Löschung der Vormerkung. Diesem Antrage ist durch rechtskräftig gewordenes Teilurteil des ersten Richters entsprochen. Die Gründe führen aus, daß Vertrags Erfüllung seitens der Klägerin nicht gefordert sei, und daß dem Beklagten deshalb nur das Recht zustehet, seinen Entschädigungsanspruch im Konkurse zu liquidieren. Vom Beklagten ist Widerklage erhoben. Er forderte prinzipaliter Verurteilung der Klägerin zur Auflassung der im Vertrage vom 3. Februar 1892 gedachten ganzen Besizung gegen Zahlung von 36000 *M*, event. zur Auflassung der im Vertrage vom 15. August 1891 verkauften, durch Vermessung und Fortschreibung festzustellenden 60 Quadratruten. Die Zahlung des Kaufpreises für die Fläche hat unstreitig stattgefunden. Zur Begründung des eventuellen Antrages führt Beklagter an, die verkaufte Fläche sei in dem Vertrage ausreichend bestimmt, auch übergeben und durch Pfähle bezeichnet worden. Zudem habe er auf derselben ein Haus erbaut und also die Fläche durch Inädikation eigentümlich erworben. Die Klägerin hat der Widerklage widersprochen. Sie bestreitet, daß am 15. August 1891 ein gültiger Kaufvertrag geschlossen sei, weil es an genügender Bestimmtheit des Kaufobjektes fehle. Die Abpfählung soll erst nach der Übergabe erfolgt sein.

Der erste Richter hat die Klägerin nach dem eventuellen Widerklagantrage verurteilt, die Mehrforderung des Beklagten dagegen abgewiesen. Er führt aus, der Beklagte habe den Vertrag seinerseits erfüllt. Es müsse deshalb auch die Klägerin erfüllen.

Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt mit dem Antrage, die Widerklage ganz abzuweisen. Der Beklagte hat Anschlußberufung erhoben und beantragt, die Klägerin zur Anerkennung seines

Eigentums an den 60 Quadratrueten, eventuell an der tatsächlich bebauten Grundfläche und eventuell zur Zahlung von 12200 *M* nebst 5 Prozent Zinsen seit der Beschlagnahme des Grundstückes zu verurteilen. Die Klägerin hat neben ihren früheren Ausführungen behauptet, der Beklagte habe eventuell durch den Vertrag vom 15. August 1891 nur ein persönliches Forderungsrecht auf Eigentumsübertragung erworben und könne, da sie die Vertragserfüllung verweigere, das Kaufgeld von 4000 *M* nur als Konkursforderung liquidieren. Sie bestreitet, daß die Bebauung durch den Beklagten geschehen sei. Nach ihrer Angabe hat der Gemeinschuldner den Bau ausgeführt. Dem gegenüber hat der Beklagte Zeugenbeweis dafür angetreten, daß er mit Wissen und ohne Widerspruch des Gemeinschuldners Wohnhaus, Remise und Ställe erbaut und die Zahlungen geleistet habe. Er führt weiter an, es seien drei Katasterabschnitte der Besizung des Gemeinschuldners mit den darauf stehenden Gebäulichkeiten in der Zwangsversteigerung für 50000 *M* verkauft. Davon würden nach einer von ihm überreichten Lage auf die von ihm errichteten Gebäude nebst Grundfläche 12200 *M* entfallen. Um diesen Betrag sei die Klägerin ohne Recht bereichert und zur Zahlung desselben als Masseschuld verpflichtet. Die Klägerin hat eventuell nur einen Wert der Baulichkeiten von 11000 *M* eingeräumt.

Der Berufungsrichter stellt aus den Zwangsversteigerungsakten fest, daß der Antrag des Beklagten in dem Versteigerungsverfahren, auf Grund des in dieser Sache ergangenen Urteiles erster Instanz (vom 1. Dezember 1892) die 60 Quadratrueten vom Verkaufe auszuschließen, abgelehnt, und das Zuschlagsurteil (betreffend die drei Katasterabschnitte mit den aufstehenden Gebäuden) am 25. Januar 1893 erlassen, eine Beschwerde gegen dasselbe auch von keiner Seite erhoben ist. Er hat sodann unter Zurückweisung der Anschlußberufung des Beklagten auf die Berufung der Klägerin das erste Urteil dahin geändert, daß die Widerklage abgewiesen wird. In den Gründen ist ausgeführt, der prinzipale Widerklagantrag sei durch das in erster Instanz erlassene Teilurteil und Endurteil erledigt, und es komme in betreff der Widerklage nur auf den eventuellen Antrag an. Die Frage, ob die Urkunde vom 15. August 1891 einen gültigen Vertrag dokumentiert habe, läßt der Berufungsrichter unentschieden, weil eine Klage auf Vertragserfüllung durch die Konkursordnung ausgeschlossen

sei. Den vom ersten Richter für begründet erachteten Anspruch auf Auflassung verwirft er, weil Auflassung zum Eigentumserwerbe nur im Falle einer freiwilligen Veräußerung erforderlich und beim Eigentumserwerbe durch Inädifikation nicht geboten sei. In dem weiteren Antrage auf Anerkennung des Eigentums und Zahlung von 12 200 *M* findet der Berufungsrichter eine unzulässige Klagänderung. Es sei der Beklagte unbehindert gewesen, diesen Antrag schon in erster Instanz zu stellen. Das gelte insbesondere auch von der Forderung der 12 200 *M*.

Der Revision ist darin beizustimmen, daß die Entscheidung des Berufungsrichters über den eventuellen Widerklagantrag durch die von ihm gegebenen Gründe nicht getragen wird. Der Beklagte hatte schon in erster Instanz die Widerklage sowohl auf den Kaufvertrag vom 15. August 1891, als auf Inädifikation gestützt, mithin die Vertragsklage mit der Eigentumsklage verbunden. Seine hierauf bezüglichen Behauptungen sind in zweiter Instanz nach dem Thatbestande des Berufungsurteiles wiederholt. Daran wird durch den Umstand nichts geändert, daß der Beklagte in erster Instanz die Auflassung der streitigen 60 QuadratruTEN gefordert hatte, während es, wenn er durch einen unmittelbaren Erwerbssakt (Inädifikation) Eigentümer geworden war, zur Berichtigung des Grundbuches nur einer Anerkennung seines Eigentumes (also eines Minus) bedurfte. Ueberdies hat der Beklagte in zweiter Instanz den Antrag verbessert und um Anerkennung des Eigentumserwerbes gebeten. Eine Klagänderung kann auch darin nicht gefunden werden, daß Beklagter, weil Klägerin im Laufe des Prozesses das ganze Grundstück „Gottesgabe“ verkauft hat, statt der Anerkennung seines Eigentumes an den 60 QuadratruTEN denjenigen Teil des Kaufgeldes, welcher auf das Trennstück zu rechnen ist, mit 12 200 *M* fordert. Daß die Eigentumsklage, wenn die Sache selbst nicht zurückgegeben werden kann, auf Wertersatz geht, hat das Reichsgericht schon früher erkannt.

Vgl. Gruchot, Beiträge Bd. 28 S. 445.

Daß aber in solchem Falle eine Klagänderung nicht anzunehmen ist, folgt aus der Vorschrift des § 240 Ziff. 3 C.P.O. Die Bemerkung des Berufungsrichters, der Beklagte habe den eventuellen Anschlußberufungsantrag schon in erster Instanz stellen können, ist thatsächlich unrichtig, da das erste Urteil am 1. Dezember 1892, das Zuschlags-

urteil, durch welches der Wert des ganzen Grundstückes bestimmt wurde, am 25. Januar 1893 erlassen ist.

Durch den im zweiten Urteile angeführten Entscheidungsgrund wird hiernach die Zurückweisung des eventuellen Widerklagantrages, auf welchen es in jetziger Instanz allein noch ankommt, nicht gerechtfertigt. Es bedarf vielmehr der Prüfung, ob der Beklagte, wenn seine Behauptungen richtig sind, durch die Bebauung das Eigentum an der ihm durch Vertrag vom 15. August 1891 verkauften Fläche erworben hat. Wird dies angenommen, so steht dem Beklagten ein nach § 35 R.D. verfolgbarer Aussonderungsanspruch zu. Andernfalls kann er vertragsmäßige Rechte nach §§ 15. 21 R.D. nur als Konkursgläubiger geltend machen, und daraus würde die Zurückweisung der von ihm eingelegten Revision folgen.

Die Ansicht, daß nach preußischem Rechte durch Bebauung ein unmittelbarer Eigentumserwerb, und nicht bloß ein Anspruch auf Überlassung der bebauten Fläche gegen den Eigentümer derselben eintritt, hat das Reichsgericht unter näherer Begründung bereits früher ausgesprochen,

vgl. Entsch. desselben in Civilf. Bd. 18 S. 279; Turnau, Grundbuchordnung 5. Aufl. Bd. 2 S. 528,

und daran trotz der in der Doktrin geltend gemachten Bedenken,

vgl. Koffka in Gruchot, Beiträge Bd. 27 S. 82 flg., S. 390, festgehalten.

Vgl. Gruchot, Beiträge Bd. 33 S. 875.

Sie muß auch der Entscheidung in vorliegender Sache zu Grunde gelegt werden. Ob dieser Grundsatz auch dann anzuwenden ist, wenn der Bauende die bebaute Fläche auf Grund eines formgültigen, zum Eigentumserwerbe an sich geeigneten Titels erworben hat, ist in den bisher vom Reichsgerichte entschiedenen Fällen unerörtert geblieben. In der vorliegenden Sache hat der Berufungsrichter die Frage, ob der Revers vom 15. August 1891 einen formgültigen Kaufvertrag enthält, nicht geprüft. Die Frage muß bejaht werden. Der Revers ist von W. und dem Beklagten unterschrieben. In demselben wird das verkaufte Grundstück nach Größe und Lage ausreichend bezeichnet, der Kaufpreis auf 4000 M bestimmt, und dessen Berichtigung sowie die Leistung der Übergabe als geschehen anerkannt. Es fehlt also an keinem Erfordernisse eines rechtsgültigen Kaufvertrages, und es bedarf

deshalb der Entscheidung, ob der Beklagte durch einen derartigen Vertrag, welcher ihm wegen der ausstehenden Auflassung noch kein Eigentum gewährte, verhindert war, das Eigentum an der gekauften Fläche durch Bebauung zu erwerben.

Das frühere preussische Obertribunal hat sich in mehreren Erkenntnissen,

vgl. Entsch. desselben Bd. 38 S. 61; Striethorst, Archiv Bd. 36 S. 80 u. f. w.,

darüber ausgesprochen, ob derjenige, welcher ein Grundstück mittels rechtsungültigen Vertrages erworben hat, sich auf die Vorschrift des § 332 A.L.R. I. 9 stützen könne. Einer Prüfung, ob dieser Rechtsprechung trotz der in der Litteratur dagegen erhobenen Bedenken beizutreten ist, bedarf es hier nicht.

Das Reichsgericht hat die Befugnis des Beklagten, durch Inädifikation das Eigentum an der von ihm gekauften Fläche zu erwerben, aus folgenden Gründen bejaht. Das Allgemeine Landrecht regelt in den §§ 327—331 I. 9 den Fall, daß jemand auf fremdem Grund und Boden ohne Vorwissen des Eigentümers baut. Hier überwiegt das Recht des Eigentümers an der Fläche. Er kann das Gebäude erhalten oder dessen Wegschaffung verlangen. Wählt er ersteres, so hängt es von seinem Willen ab, ob er — gegen Entschädigung — das Gebäude sich zueignen oder es dem Bauenden überlassen will. Dem § 332 A.L.R. I. 9 liegt dagegen der Gedanke zu Grunde, daß derjenige, welcher auf fremdem Grund und Boden mit Vorwissen des Eigentümers baut, mit dessen Zustimmung handelt. Diese Zustimmung wird angenommen, wenn der Eigentümer nicht sogleich nach erlangter Kenntnis von dem Baue der Fortsetzung desselben widerspricht. In diesem Falle läßt also das Allgemeine Landrecht das Recht des Bauenden überwiegen. Er erwirbt das Eigentum am Grund und Boden gegen die Verpflichtung zur Entschädigung des Eigentümers. Daß derjenige, welcher eine Fläche durch gültigen Veräußerungsvertrag und Übergabe erworben hat, wenn er sie vor der Auflassung bebaut, auf fremdem Grund und Boden baut, unterliegt nach den Vorschriften des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 keinem Bedenken. Nach der Auffassung, welche der § 332 a. a. O. in der konstanten Rechtsprechung des preussischen Obertribunales erfahren hat, läßt sich nicht sagen, daß seine Anwendung voraussetze,

es sei das Grundstück erst durch den Bau in Besitz genommen, und dessen Anwendung ausgeschlossen, wenn der Bauende den Grund und Boden zum Zwecke der Bebauung vom bisherigen Eigentümer zum Besitze erhalten hat. Dies ergibt sich aus der Geltung des § 332 für die Fälle des Erwerbes mittels formell ungültigen Vertrages. In den Entscheidungen des Obertribunales Bd. 30 S. 31. 36 wird zur Rechtfertigung dieser Geltung ausgeführt: „Es fehlt an einem zureichenden Grunde, aus welchem dem redlichen Besitzer die Vorschrift des § 332 A.L.R. I. 9 nicht zu statten kommen sollte. Darf sich darauf schon derjenige berufen, der ohne Widerspruch des Eigentümers fremden Grund und Boden bebaut, um wieviel mehr muß es von demjenigen geschehen können, der selbst in der Meinung redlich war, daß der Grund und Boden nicht dem anderen, sondern ihm gehöre“.

Vgl. Entsch. des Obertrib. Bd. 38 S. 61; Striethorst, Archiv Bd. 36 S. 80.

Der Bauende kann demnach den Besitz, und zwar zum Zwecke des Bauens, einer Besitzveräußerungshandlung des bisherigen Eigentümers verdanken, ohne daß deshalb der § 332 ausgeschlossen ist. Ausgeschlossen wird die Anwendung nur dann sein, wenn der Eigentumserwerb durch den Bau dem Titel zuwiderläuft, auf Grund dessen die Besitzentäußerung seitens des Eigentümers stattgefunden hat, z. B. beim Pachtvertrage.

Vgl. Striethorst, Archiv. Bd. 17 S. 19, Bd. 40 S. 125.

In betreff des Kaufvertrages läßt sich solcher Widerspruch gegen den Eigentumserwerb durch Bebauen lediglich aus dem Grunde, weil gesetzlich zum Eigentumserwerbe es noch einer Mitwirkung des Verkäufers durch Auflassung bedarf, nicht behaupten.

Das Reichsgericht hat deshalb angenommen, daß an sich der Beklagte durch den Vertrag vom 15. August 1891 nicht gehindert wurde, das Eigentum an der ihm verkauften Fläche durch Snäbifikation zu erwerben. Mit dieser Entscheidung steht das Urteil des IV. Civilsenates des Reichsgerichtes i. S. Fiskus w. Aktiengesellschaft Cellulosefabrik W. vom 16. April 1894 (Rep. IV. 375/93)¹ in Einklang. Sie wird in der Literatur namentlich von Dernburg (Preussisches Privatrecht Bd. 1 § 236 Anm. 9 Ziff. 4, 5. Aufl. Bd. 1 S. 569)

¹ In dem vorliegenden Bande unter Nr. 57 S. 249 flg. abgedruckt.

vertreten, dagegen von Koch (Kommentar zum A.L.R. I. 9 § 332 Anm. 76) bekämpft.

Der ausgesprochene Rechtsgrundsatz bedarf jedoch einer Einschränkung. Es kann nicht bezweifelt werden, daß es den Kontrahenten freisteht, bei dem Vertrage über ein Grundstück ihren Willen dahin kund zu geben, daß, trotz einer Einwilligung in die Befundung desselben, der Eigentumsübergang auf keine andere als die von ihnen angegebene bestimmte Art stattfinden soll. Wenn insbesondere beim Kaufvertrage verabredet wird, daß die Auflassung erst noch von bestimmten Leistungen des Käufers, z. B. der Zahlung von Kaufgeld, abhängig sein soll, so wird in der Regel eine solche Stipulation die Bedeutung haben, daß der Eigentumsübergang nur durch Auflassung bewirkt werden darf, daß der Verkäufer zu deren Gewährung nur verpflichtet ist, wenn die in seinem Interesse versprochenen Leistungen vom Käufer erfüllt sind, und daß der Käufer ohne diese Erfüllung des Vertrages Eigentum nicht beanspruchen darf. Ob ein derartiger Wille der Kontrahenten bestanden hat und im Vertrage zum Ausdruck gelangt ist, muß im einzelnen Falle durch Auslegung festgestellt werden. Bejaht der Richter das, so würde der Käufer, wenn er Eigentumserwerb auf Grund der Inädifikation in Anspruch nimmt und auf Grund des § 332 A.L.R. I. 9 dem Verkäufer anstatt des bedungenen Kaufpreises als Inädifikant nur eine angemessene Entschädigung für die bebaute Fläche zahlen wollte, vertragswidrig, also *dolos* handeln. Daß aber das Allgemeine Landrecht einen derartigen *Dolus* des Käufers nicht hat schützen wollen, wird auch vom früheren preussischen Obertribunale in mehreren Erkenntnissen ausgesprochen.

Vgl. z. B. Entsch. desselben Bd. 38 S. 64.

Es ist deshalb angenommen, daß in solchen Fällen der Bauende nur auf dem im Vertrage bestimmten Wege das Eigentum an der bebauten Fläche erwerben kann.

Hier liegt ein derartiger Ausnahmefall jedoch nicht vor. W. und der Beklagte haben beide durch Übergabe und Verichtigung des Kaufpreises den Vertrag vom 15. August 1891 erfüllt. Die Urkunde redet von der Auflassung überhaupt nicht. Daß die Kontrahenten gewollt haben, Beklagter solle das Eigentum nur durch Auflassung erwerben, und daß sie diesen Rechtsakt im Interesse des Verkäufers W. von irgend welchen Leistungen des Beklagten abhängig machen

wollten, ist nicht zum Ausdruck gebracht und läßt sich nach Lage der Sache nicht annehmen. Bei der Entscheidung muß also davon ausgegangen werden, daß der Beklagte durch den Vertrag vom 15. August 1891 nicht gehindert war, das Eigentum an den ihm verkauften 60 Quadratruten Land durch Bebauung zu erwerben.

Eine definitive Entscheidung kann in jetziger Instanz nicht getroffen werden, da nicht feststeht, ob B. oder der Beklagte den Bau ausgeführt hat.“ ...