

77. Konflikt beim Eigentumserwerbe an Grundstücken. Wirkung des eingetragenen Miterbenrechtes. Erwerb durch Erbschaftskauf.

Fig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872 § 2.

A. O. R. I. 11 §§ 474, 454 fig.

Planarbeschl. des Obertrib. in Entsch. desselben Bd. 35 S. 352.

V. Civilsenat. Urth. v. 17. Januar 1896 i. S. P. (Rl.) w. S. (Wefl.)  
Rep. V. 474. 478/94.

I. Landgericht Ratibor.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Die Eheleute S. haben durch Vertrag vom 30. Januar 1846 ihr Freibaugut Nr. 10 in A. den Eheleuten R. verkauft. Die Ehefrau R. ist am 23. März 1856 gestorben und von ihrem Ehemann und ihren vier Kindern beerbt worden. Der Ehemann R. hat durch Vertrag vom 17. Juli 1856 der Klägerin, seiner damaligen Braut und späteren Ehefrau, zunächst sein ihm an dem Bauergute Nr. 10 zustehendes Miteigentum mit Ausschluß des von seiner ersten Frau ererbten Anteiles, dann durch Vertrag vom 24. April 1871 auch diesen Anteil verkauft. Zu den von den Eheleuten S. besessenen Grundstücken gehörten die Parzellen Ackerlehne Blatt 10, welche sie bei der Naturalteilung des vordem von ihnen und den Eheleuten R. als Miteigentümern besessenen Grundstückes Ackerlehne Nr. 1 zum Alleineigentum erworben hatten. Wie vom Berufungsgerichte festgestellt worden, ist den Eheleuten R. durch den Vertrag von 1846 das gesamte Grundeigentum der Eheleute S. einschließlich der Parzellen Ackerlehne Blatt 10 verkauft und ist die Übergabe erfolgt. Klägerin, die unstreitig sich im Besitze der Ackerlehne Blatt 10 befindet, macht geltend, sie habe durch den Vertrag von 1856 das Miteigentum ihres Mannes zur Hälfte und durch den Vertrag von 1871 dessen von seiner ersten Frau ererbten Anteil von einem Zehntel an den sämtlichen von den S.'schen Eheleuten durch Vertrag von 1846 abgetretenen Grundstücken erworben, sodaß ihr auch an der Ackerlehne das Miteigentum zu sechs Zehnteln gebühre. Sie hat gegen die Beklagte, welche dies bestreitet, auf Anerkennung ihres Miteigentums zu sechs Zehnteln geklagt.

Die Beklagte stützt ihren Widerspruch auf den von den Angaben der Klägerin abweichenden Inhalt des Grundbuches.

Bis zu der am 18. Januar 1859 erfolgten Anerkennung der früher vollzogenen Naturaltheilung bestand für das Grundstück Ackerlehne Nr. 1 ein besonderes Hypothekenfolium, auf welchem die Eheleute S. und die Eheleute R. als Miteigentümer eingetragen waren. Auf den Antrag des Ehemannes R. — wie dieser dazu gekommen, ist nicht aufgeklärt — sind die als Alleineigentum an die Stelle des Miteigentums der Eheleute S. getretenen Parzellen von dem bisherigen Folium abgeschrieben und auf ein besonderes Folium unter der Bezeichnung Ackerlehne Blatt 10 und unter Eintragung der Eheleute S. als Eigentümer übertragen; zugleich ist vermerkt, daß nach dem Ableben der Eheleute S. der Ehemann R. und dessen vier Kinder aus erster Ehe, Namens Johann, Franz, Marianna, Joseph, das Grundstück ab intestato geerbt haben. So war der Inhalt des Grundbuches beschaffen, als am 4. Februar 1888 die Brüder Johann und Franz R. der Beklagten die Auflassung nach Maßgabe der Verträge vom 20. August und 7. September 1887 erteilten. Jeder der Brüder Johann und Franz R. hatte nämlich der Beklagten sein ihm selbst an der Ackerlehne Blatt 10 zustehendes Miteigentum zu einem Fünftel sowie die ihm von seinem Vater, dem Ehemann R., und seinem Bruder Joseph R. zugefallenen Miteigentumsanteile an demselben Grundstücke durch den entsprechenden Vertrag verkauft. Am 7. Februar 1888 wurden auf den Antrag der Beklagten vom 4. Februar drei Eintragungen im Grundbuche vorgenommen. Zunächst wurde vermerkt, daß das Miteigentum des Ehemannes F. laut Erbbescheinigung dessen vier Kinder erster Ehe, dessen Witwe (die Klägerin) und dessen vier Kinder zweiter Ehe geerbt haben; dann, daß das Miteigentum des Joseph R. (eines Kindes erster Ehe des Ehemannes R.) laut Erbbescheinigung dessen Geschwister Johann, Franz und Marianna R. geerbt haben; endlich, daß die Beklagte das Miteigentum des Johann und des Franz R. auf Grund der Auflassung vom 4. Februar 1888 erworben habe.

Der erste Richter hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin ist die Beklagte klagegemäß verurteilt. Das Berufungsgericht ist der Klägerin auf Grund thatsächlicher Feststellungen darin beigetreten, daß sie durch die beiden Verträge von 1856 und 1871 das Miteigentum zu sechs Zehnteln an der bis dahin von ihrem Ehemann R. als Zubehör des Freibaugutes Nr. 10 besessenen

Ackerlehne erworben habe. Es hat auch entschieden, daß Beklagte diesen Erwerb der Klägerin anerkennen müsse, obwohl davon zur Zeit ihres Erwerbes der Miteigentumsanteile der Brüder Franz und Johann R. durch die Verträge vom 20. August und 8. September 1887 und durch die Auflassung vom 4. Februar 1888 aus dem Grundbuche nichts zu ersehen war. Die Revision der Beklagten ist zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

„Es bleibt nur zu untersuchen, ob das von der Beklagten beanspruchte Miteigentumsrecht an der streitigen Ackerlehne, weil ihr Erwerb auf Auflassung und Eintragung beruht, stärker ist, als das von der Klägerin auf Grund älterer Erwerbstitel außerhalb des Grundbuchs erworbene Miteigentumsrecht, und ob deshalb letzteres, soweit es nicht neben dem Miteigentumsrechte der Beklagten bestehen kann, diesem weichen muß. Dabei kommen Unredlichkeit und Unentgeltlichkeit des Erwerbes auf seiten der Beklagten als Anfechtungsgründe nicht in Betracht.

Was zunächst die Veräußerung des (angeblich) eingetragenen Miteigentums der Brüder Franz und Johann R. angeht, so bestimmen darüber die Verträge vom 20. August und 8. September 1888 gleichmäßig, daß jeder der Brüder das ihm selbst an dem Grundstücke Ackerlehne zu einem Fünftel zustehende Miteigentum der Beklagten verkaufe. Die Beklagte will nun auf Grund der Auflassung vom 4. Februar 1888 durch ihre Eintragung vom 7. Februar 1888 das Miteigentum an der Ackerlehne zu zwei Fünfteln erworben haben. Das ist nicht richtig. Nach § 2 Eig.-Erw.-Ges. muß die Auflassung der eingetragene Eigentümer erklären. Daraus ergibt sich von selbst, daß der Eingetragene nur das mit Rechtswirkung auflassen kann, was als sein Eigentum eingetragen ist, und weiter, daß die Auflassung, wenn sie sich auf einen Gegenstand erstreckt, als dessen Eigentümer der auflassende Veräußerer nicht eingetragen ist, insoweit Rechtswirkung nicht hat.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 22 S. 307.

Indem die Brüder Franz und Johann R. der Beklagten ihr Miteigentum an der Ackerlehne in Gemäßheit der Verträge vom 20. August und 8. September 1888 (zu je einem Fünftel) aufließen, machten sie etwas anderes zum Gegenstande der Auflassung, als das, dessen

Eigentum für sie eingetragen war; denn sie waren nicht als Miteigentümer der Ackerlehne, sondern als Miterben der Eheleute S. bezüglich der Ackerlehne eingetragen. In der Substanzur der höchsten Gerichtshöhe ist für den Geltungsbereich des Allgemeinen Landrechtes stets der Rechtsatz anerkannt, daß jedem einzelnen von mehreren Miterben während der Fortdauer ihrer Gemeinschaft ein bestimmter verhältnismäßiger Anteil an jedem einzelnen Nachlassstücke als sein besonderes Eigentum nicht zusteht. Dadurch, daß der Besitztitel von der Ackerlehne für die Erben der S.'schen Eheleute insgesamt pro indiviso berichtigt war, erhellte aus dem Grundbuche nur, daß das Grundstück noch zur ungeteilten Erbschaft der S.'schen Eheleute gehörte, und das Grundbuch gab weder Auskunft darüber noch Sicherheit dafür, daß den als Miterben eingetragenen Brüdern Johann und Franz K. das ganze Grundstück oder ein ideeller oder reeller Teil desselben bei der Auseinanderetzung zufallen werde. Einzelne Miterben sind zwar nicht behindert, ihren Anteil an dem Nachlassgrundstücke zu veräußern; die Wirksamkeit solcher Veräußerung ist aber dadurch bedingt, daß den veräußernden Miterben das Grundstück bei der Nachlasteilung überwiesen wird. Da die Auflassung mit der sich anschließenden Eintragung des Erwerbers definitives Eigentum verleiht, ist sie unter einer Bedingung nicht zulässig. Die Praxis der Gerichte hat sich denn auch dahin befestigt, daß Anträge auf Entgegennahme einer Auflassung, durch welche einzelne Miterben während fortdauernder Erbengemeinschaft einen Anteil an dem Nachlassgrundstücke veräußern wollen, zurückzuweisen sind.

Vgl. Johow, Jahrb. der Entsch. des Kammerger. Bd. 14 S. 98. Die ihren Anteil am Nachlassgrundstücke veräußernden Miterben Franz und Johann K. konnten definitives Eigentum nicht übertragen; die von ihnen erklärte Auflassung konnte und durfte daher nicht zur Eintragung der Beklagten als Miteigentümerin führen. Ist diese Eintragung gleichwohl geschehen, so hat die Beklagte das Miteigentum durch ihre Eintragung nicht erworben, da es an einer rechtswirksamen Auflassung fehlte.

Vgl. Turnau, Grundbuchordnung 5. Aufl. Bd. 2 S. 172 flg. Durch die Verträge vom 20. August und 8. September 1887 mag vielleicht für die Beklagte ein obligatorisches Recht auf wirksame Übertragung des Miteigentumsrechtes zu einem Fünftel an der Acker-

lehne gegen jeden der Brüder Johann und Franz R. begründet sein; ein wirkliches Miteigentumsrecht hat die Beklagte dagegen auch durch die Auflassung vom 4. und die Eintragung vom 7. Februar 1888 nicht erworben. Mit einem bloß persönlichen Vertragsrechte gegen die Brüder Johann und Franz R. kann die Beklagte aber die auch im Besitze der Ackerlehne befindliche Klägerin nicht aus ihrem Miteigentumsrechte zur Hälfte an der Ackerlehne verdrängen, das sie nach der Feststellung des Berufungsgerichtes durch den Vertrag vom 17. Juli 1856 von ihrem Bräutigam, späteren Ehemanne, Franz R. sen., abgetreten erhalten hat, nachdem dieser das Miteigentum zur Hälfte an der Ackerlehne durch den Vertrag vom 30. Januar 1846 von den S.'schen Eheleuten gekauft und durch Übergabe erworben hatte. Das gleiche gilt bezüglich des Miteigentumsanteiles, welcher der Klägerin durch den Vertrag vom 24. April 1871 von ihrem Ehemanne Franz R. sen. als der von seiner Ehefrau Marianna geb. S. ererbte Anteil an dem dieser durch den Vertrag vom 30. Januar 1846 erworbenen Miteigentume zur Hälfte an den S.'schen Grundstücken abgetreten ist. Daß dieser ererbte Anteil, wie Klägerin behauptet, ein Zehntel beträgt, ist weder in den Vorinstanzen noch von den Revisionsklägern bezweifelt worden.

Ähnlich verhält es sich mit dem grundbuchmäßigen Erwerbe der Beklagten hinsichtlich der von Franz und Johann R. durch die Verträge vom 20. August und 8. September 1887 mitverkauften, ihnen nach ihrem Vater Franz R. und nach ihrem Bruder Joseph R. zugefallenen Erbschaften, bestehend in Miteigentumsanteilen an der Ackerlehne und in ausstehenden Forderungen. Erwerb des Miteigentumsrechtes an der Ackerlehne konnte mittels Auflassung und Eintragung nicht stattfinden, da die Verkäuferer Franz und Johann R. zur Zeit der Auflassung nicht als Miteigentümer eingetragen waren. Es kommt hinzu, daß die bezeichneten Verträge sich in dem die Erbschaften des Franz R. (Vaters) und des Joseph R. betreffenden Teile als Erbschaftskäufe darstellen, und daß nach Allgemeinem Landrecht Auflassung und Eintragung nicht die Akte für die Übertragung des Eigentumes an Erbschaftsrechten bilden, daß vielmehr durch den Abschluß des Kaufvertrages das Eigentum der Erbschaft auf den Käufer übergeht (§ 474 A.L.R. I. 11).

Vgl. Tur nau, Grundbuchordnung 5. Aufl. Bd. 2 § 108 Nr. 1 S. 457 flg.

Da die Beklagte durch die Verträge vom 20. August und 8. September 1887 bereits das Eigentum der Brüder Franz und Joseph R. an den ihnen zugefallenen Erbschaften ihres Vaters und ihres Bruders Joseph erworben hatte, wozu auch die Nachlassgrundstücke und die Miteigentumsanteile der Erblasser an Grundstücken gehörten, so konnte sie durch die Auflassung und Eintragung nichts erwerben, was nicht schon ohnedies ihr Eigentum war. Als Erbschaftskäufer endlich trat die Beklagte in alle Rechte und Pflichten der Brüder Johann und Franz R. als Miterbin, sie wurde Miterbin an deren Stelle (§§ 454 flg. A.L.R. I. 11). Da dem Franz R. (Vater) und dem Joseph R. an der Ackerlehne nicht Miteigentum, sondern Miterbenrecht pro indiviso zustand, so hat auch die Beklagte ausschließlich dieses Miterbenrecht erworben.

Steht hiernach der Beklagten nicht infolge ihrer Eintragung im Grundbuche ein prävalierendes Eigentumsrecht zur Seite, kann sie sich vielmehr für ihr Miteigentumsrecht nur auf Übertragungsakte berufen, die außerhalb des Grundbuches liegen, so tritt bei Abmessung ihrer Rechte gegenüber denen der Klägerin der Grundsatz des § 101 Einl. zum A.L.R. in sein volles Recht, nach welchem niemand dem anderen mehrere Rechte übertragen kann, als er selbst besitzt. Damit fällt das Recht der Beklagten, soweit es aus dem im Grundbuche vermerkten Miterbenrechte einzelner der Intestaterben der S.'schen Eheleute, nämlich des Franz R. (Vaters) und der Brüder Johann, Franz und Joseph R., hergeleitet wird, durch die Feststellung des Berufungsgerichtes zusammen, nach welcher die Ackerlehne von den S.'schen Eheleuten durch den Vertrag vom 30. Januar 1846 mit ihrem übrigen Grundbesitze den Eheleuten Franz und Marianne R. verkauft und durch Übergabe aus dem Eigentume der S.'schen Eheleute in das Eigentum der R.'schen Eheleute getreten ist. Waren die S.'schen Eheleute bei ihrem Tode nicht mehr Eigentümer der Ackerlehne, so ging diese auch nicht auf deren Intestaterben über. Und für die Beklagte bleiben nur die Rechte an der Ackerlehne übrig, die aus dem Nachlasse der Ehefrau Marianne R. durch Vermittelung von deren Erben Franz, Johann und Joseph R., sowie weiter aus dem Nachlasse des Joseph R. durch Vermittelung von dessen Erben Franz und Johann R. auf sie übergegangen sind. Durch diese Rechte der Beklagten wird das von der Klägerin beanspruchte Miteigentumsrecht.

zu sechs Behnteln an der Ackerlehne aber nicht berührt, da sich dieses lediglich von dem Miteigentumsrechte des Franz N. (Waters) zur Hälfte und von dessen Erbrecht zu einem Behntel an dem Nachlasse seiner Ehefrau Marianne N. herschreibt, also von Rechten, die längst begründet waren, als die Beklagte ihre Rechte an der Ackerlehne, soweit diese die Rechte der Klägerin ausschließen würden, erwarb.“ . . .