

104. Darf ein Dritter, welcher den Besitz eines Grundstückes auf Grund eines Tauschvertrages von dem eingetragenen Eigentümer übergeben erhalten hat, infolge der Einleitung der Zwangsverwaltung gegen den letzteren seines Besitzes entsetzt werden?
Preuß. Gesetz, betr. die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, vom 13. Juli 1883 §§ 139 fig. 14.

VI. Civilsenat. Urt. v. 19. November 1896 i. S. B. (Rl.) w. R.
u. Gen. (Bekl.). Rep. VI. 203/96.

I. Landgericht Königsberg i. Pr.

II. Oberlandesgericht bafelbst.

Durch notariellen Vertrag vom 7. August 1891 vertauschte die Klägerin ihr Grundstück Steile Gasse Nr. 13 gegen das dem Beklagten K. und seiner Ehefrau gehörige Grundstück Villa B. Klägerin übernahm in dem Vertrage unter anderen eine für die mitverklagte Ehefrau M. auf dem eingetauschten Grundstücke eingetragene Hypothek, wenigstens teilweise. Klägerin hat das Grundstück am 8. August 1891 übergeben erhalten und vom 12. September 1891 ab in demselben Schenkwirtschaft betrieben. Die Auflassung ist nicht erfolgt.

Durch rechtskräftig gewordenes Urteil vom 17. November 1891 wurde der Beklagte K. zur Zahlung der für die Beklagte M. eingetragenen Hypothek zum Betrage von 4500 M und Zinsen verurteilt. Auf Antrag der letzteren ordnete das zuständige Amtsgericht unter dem 3. Dezember 1891 die Einleitung der Zwangsverwaltung des von der Klägerin eingetauschten Grundstückes an. Dasselbe wurde nebst Inventar am 10. Dezember 1891 vom Gerichtsvollzieher L. dem zum Verwalter bestellten mitverklagten Chemann M. übergeben, nachdem Klägerin ihres Besitzes entsetzt worden war.

Klägerin hält nun die Einleitung der Zwangsverwaltung für unberechtigt, da den Beklagten der Inhalt des Vertrages vom 7. August 1891 und die Übergabe des Grundstückes an sie bekannt gewesen, und die mitverklagten Eheleute M. im Einverständnisse mit dem Beklagten K. nur bezweckt hätten, diesem den Besitz des Grundstückes wieder zu verschaffen. Klägerin verlangte deshalb in der Klage unter anderem von den Beklagten Ersatz des Schadens, welcher ihr durch die ungerechtfertigte Entziehung des Besitzes des Grundstückes ent-

standen sei. In erster Instanz ist die Klage abgewiesen, und die Berufung, soweit sie diesen Schadensanspruch betrifft, ist zurückgewiesen. Auf die Revision der Klägerin ist das Berufungsurteil aufgehoben worden.

Aus den Gründen:

... „Das Berufungsgericht hat ... ausgeführt, daß die Zwangsverwaltung zulässig gewesen sei, weil der Schuldner eingetragener Eigentümer des zur Zwangsverwaltung gestellten Grundstückes gewesen sei, und die Klägerin als vollständige Besitzerin kein dingliches Recht an demselben erlangt habe, welches der Einleitung und Durchführung der Zwangsverwaltung ohne weiteres hindernd entgegenstanden habe. Titel und Übergabe einer unbeweglichen Sache erzeuge nur obligatorische Wirkungen unter den Kontrahenten. Klägerin habe übrigens von dem ihr etwa nach § 146 des Gesetzes vom 13. Juli 1883, betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, und § 690 C.B.O. zustehenden Rechte keinen Gebrauch gemacht und die Widerspruchsklage nicht erhoben. Auch sei die verklagte Ehefrau M. nach § 139 Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Juli 1883 in der Lage gewesen, die dingliche Klage gegen die Klägerin zu richten, da diese die ... eingetragene Hypothek mindestens zur Höhe von 2500 M in Anrechnung auf das Kaufgeld übernommen und ihr etwaiges dingliches Recht in Ermangelung der Eintragung den Eheleuten M. nicht habe entgegensetzen können.

Von diesen Ausführungen ist zwar richtig, daß die Einleitung der Zwangsverwaltung des der Klägerin übergebenen Grundstückes Villa B. auf Antrag der Ehefrau M. zulässig war. Denn es genügt nach den §§ 139, 14 des Gesetzes vom 13. Juli 1883, daß der Schuldner eingetragener Eigentümer des Grundstückes ist, und ist nicht erforderlich, daß er sich auch im Besitze desselben befindet. Daraus folgt aber nicht, daß der vollständige Besitzer des Grundstückes infolge der Einleitung der Zwangsverwaltung dieses Besitzes entsetzt werden kann. Nach den Grundsätzen über die Zwangsvollstreckung kann die Räumung des Grundstückes nur auf Grund eines gegen den Besitzer vollstreckbaren Titels verlangt werden. In dem Beschlusse über die Einleitung der Zwangsverwaltung hat das Gericht dem Schuldner jede Einmischung in die Geschäftsführung des zu bestellenden Verwalters, sowie jede Verfügung über die Einkünfte des Grundstückes

zu unterlagen und dritten Personen, in deren Leistungen Einkünfte des Grundstückes bestehen, die fernere Leistung an den Verwalter aufzugeben (§ 140 a. a. O.). Ein weiterer Eingriff in die Rechte Dritter erfolgt durch die Einleitung der Zwangsverwaltung nicht. Die im § 142 des Gesetzes vorgeschriebene Besiznahme des Grundstückes kann deshalb nur insoweit erfolgen, als der Schuldner im Besitze ist, nicht aber sich gegen einen Dritten, welcher im Besitze des Grundstückes ist, richten. Denn eine Zwangsvollstreckungsmaßregel kann nur gegen den vorgenommen werden, welcher in dem vollstreckbaren Titel oder der demselben beigefügten Vollstreckungsklausel namentlich bezeichnet ist (§ 671 C. P. O.). Es kommt deshalb nicht darauf an, ob der dritte Besizer auch ein dingliches Recht an dem Grundstücke hat, bezw. ob der Gläubiger die dingliche Klage gegen ihn anstellen kann und überhaupt ein Recht auf den Besiz hat, da er ebensowenig wie der Eigentümer mit Zwangsmaßregeln gegen den dritten Besizer vorgehen kann, bevor er einen vollstreckbaren Titel gegen denselben hat.

Der zur Ergänzung des neuen Bürgerlichen Gesetzbuches ausgearbeitete Entwurf zu einem Gesetze, betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, bestimmt denn auch im § 193 Abs. 2:

„Hat ein anderer als der Schuldner den Besiz oder die Inhabung, so kann die Räumung des Grundstückes“ — nämlich bei der Zwangsverwaltung — „nur auf Grund eines gegen den ersteren vollstreckbaren Titels verlangt werden.“

Ein vollstreckbarer Titel gegen die Klägerin lag nach den Urteilen der Vorinstanzen nicht vor; die Handlung, durch welche Klägerin trotz ihres Widerspruches aus dem Besitze des Grundstückes gesetzt ist, war deshalb objektiv widerrechtlich, und sind die Beklagten, wenn sie selbst oder durch einen beauftragten Gerichtsvollzieher sich in den Besiz des Grundstückes gesetzt haben, für den der Klägerin dadurch entstandenen Schaden verhaftet, sofern ihnen ein Verschulden zur Last fällt. . . .

Für die Frage, ob und inwieweit die Klägerin den ihr durch die Besizentziehung entstandenen Schaden deshalb nicht geltend machen kann, weil sie von dem ihr etwa zustehenden Rechte, auf gerichtlichem Wege die Wiedereinsetzung in den Besiz des Grundstückes herbeizuführen, keinen Gebrauch gemacht hat, würden die Vorschriften der §§ 18 flg. A. L. R. I. 6 maßgebend sein. Eine Prüfung in dieser Richtung hat das Berufungsgericht aber nicht vorgenommen.“ . . .