

56. 1. Ist, wenn die Auflassungserklärung und die sich daran schließende Eintragung einen größeren Grundstücksbestand bezeichnet, als nach dem Willen der Beteiligten aufgelassen werden sollte, die Auflassung und Eintragung insoweit, als sie durch den Parteiwillen nicht gedeckt wird, nichtig?

2. Unter welchen Voraussetzungen kann, wenn nach dem Willen der Beteiligten die Auflassung eines Grundstückes zugleich eine grundbuchmäßig zu einem anderen Grundstücke gehörende Fläche umfassen sollte, in der Mitauflassung der letzteren eine Cession des dinglichen Klagerrechtes gefunden werden, welches dem Auflassenden gegen den eingetragenen Eigentümer des anderen Grundstückes auf Berichtigung des Grundbuches in Ansehung jener Fläche zusteht?

V. Civilsenat. Ur. v. 28. Februar 1900 i. S. D. (Bekl.) w. B. (Rl.).
Rep. V. 367/99.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht baselbst.

Der Bauunternehmer N. und der Tischlermeister B. bebauten zu Anfang der siebziger Jahre zwei aneinander stoßende, ihnen gemeinschaftlich gehörende Grundstücke, ^{R. Straße Nr. 13} und ^{M. Straße Nr. 10} R. Straße Nr. 11 zu Berlin, in der Weise, daß als Baufläche für das auf dem ersteren Grundstücke errichtete (Erd-) Wohnhaus ein 45,60 Quadratmeter großer Landstreifen, welcher grundbuch- und katastermäßig zum Grundstücke R. Straße Nr. 11 gehörte, mit verwendet wurde, so daß das auf letzterem aufgeführte Wohnhaus nur den Restbestand dieses Grundstückes umfaßte. Nach Fertigstellung des Baues veräußerten N. und B. zunächst im April 1875 das Grundstück R. Straße Nr. 11 an den Klempnermeister Sp. Sodann ließ im Juli 1875 B. das andere Grundstück ^{R. Straße Nr. 13} dem N. zum Alleineigentum auf. ^{M. Straße Nr. 10} Von letzterem erwarb es der Kläger im Jahre 1887, während das Grundstück R. Straße Nr. 11 nach dem Tode des Sp. dessen Witwe zufiel und später, im Jahre 1895, in das Eigentum des Beklagten überging. Kläger behauptete, durch die ihm erteilte Auflassung des Grundstückes ^{R. Straße Nr. 13} zugleich auch Eigentümer des in die ^{M. Straße Nr. 10} Bauungsfläche des letzteren mithineingezogenen Streifens des Nachbargrundstückes geworden zu sein, und klagte demgemäß gegen den

Beklagten mit dem Antrage, diesen zu verurteilen, 1. anzuerkennen, daß seine, des Beklagten, grundbuchliche Eintragung als Eigentümers des Grundstückes K.'straße Nr. 11 in Ansehung des erwähnten Streifens nichtig sei; 2. darein zu willigen, daß er, Kläger, als dessen Eigentümer im Grundbuch eingetragen werde.

Beide vorherigen Instanzen erkannten nach dem Klagantrage. Die Revision des Beklagten ist zurückgewiesen worden aus folgenden Gründen:

„Der Berufungsrichter erachtet für erwiesen, daß bei der Auflassung des Grundstückes K.'straße Nr. 11 an den Klempnermeister Sp. nach dem Willen der Kontrahenten dieses Grundstück lediglich innerhalb derjenigen thatsächlichen Grenzen, die durch das darauf aufgeführte Gebäude gegeben waren, also ohne den streitigen Streifen . . . veräußert und erworben werden sollte. Er geht sodann in rechtlicher Beziehung im Anschluß an die reichsgerichtliche Rechtsprechung davon aus, daß die Auflassung durch den Willen der Kontrahenten beherrscht wird, und daß daher ihre Wirkungen in Ansehung des als Gegenstand der Auflassung Bezeichneten nur insoweit eintreten, als hierauf der wirkliche übereinstimmende Wille des Auflassenden und des Auflassungsempfängers gerichtet ist, während derjenige Teil der Auflassungserklärung, welchem lediglich eine fälschliche Bezeichnung des Gegenstandes der Auflassung zu Grunde liegt, nichtig ist. Danach nimmt der Berufungsrichter im vorliegenden Falle an, daß Sp. nicht Eigentümer des streitigen Streifens geworden, das Eigentum daran vielmehr bei den Auflassenden M. und B. verblieben sei. An diesen Rechtsverhältnissen sei auch durch den späteren Übergang des Grundstückes K.'straße Nr. 11 auf die Witwe Sp. und auf den Beklagten nichts geändert worden. In seinen weiteren Ausführungen verkennt der Berufungsrichter nicht, daß aus dem Nichteigentum des Beklagten an der Streitfläche noch nicht das Eigentum des Klägers folgt. Gleichwohl nimmt er letzteres auf Grund folgender Erwägungen an. Bei dem Verkauf und bei der Auflassung des Grundstückes ^{K.straße Nr. 12} ~~K.straße Nr. 10~~ an Kläger sei, wie für erwiesen erachtet werden müsse, der Wille der Kontrahenten dahin gegangen, das ganze bezeichnete Grundstück, wie es sich thatsächlich darstellt, zu verkaufen und aufzulassen. Nach dem oben erwähnten Rechtsgrundsatz sei es daher auch hier belanglos, wenn das Grund-

stück nach seinem Grundbuchblatt bezeichnet worden sei, und letzteres weniger umfasse, als die Grundfläche, auf der das Wohnhaus errichtet worden ist. Vielmehr seien die Wirkungen der Auflassung in dem gewollten Umfange, d. h. nicht bloß hinsichtlich des auf dem Grundbuchblatte verzeichneten grundbuchmäßigen Bestandes . . . , sondern auch darüber hinaus hinsichtlich des . . . streitigen Streifens eingetreten. Allerdings sei Kläger als Eigentümer des letzteren nicht eingetragen worden, und gehe das Eigentum erst durch Auflassung und Eintragung über. Jedoch gebe schon die seitens des R. erteilte Auflassung für sich allein dem Kläger das Recht, die Eintragung seines Eigentumes jedem Dritten, insbesondere dem Beklagten, als dem Bucheigentümer der Streitfläche, gegenüber zu beanspruchen.

Diese Ausführungen werden, soweit sie verneinen, daß Sp. und seine Rechtsnachfolger an dem streitigen Streifen Eigentum erworben haben, von der Revision mit Unrecht als rechtsirrtümlich angegriffen. Letztere meint, die unrichtige Bezeichnung des Auflassungsgegenstandes, vermöge deren das Grundstück R.-straße Nr. 11 bei jedem Eigentumswechsel nach seinem vollen grundbuchmäßigen Bestande, also ohne Abzug der Streitfläche, dem jedesmaligen Erwerber aufgelassen, und die entsprechende Eintragung im Grundbuche bewirkt worden sei, habe den Übergang des Eigentumes in dem erklärten Umfange nicht verhindern können, sondern eventuell nur für den jedesmaligen Veräußerer einen persönlichen Kondiktionsanspruch gegen seinen Kontrahenten auf Rückübertragung des Eigentumes an dem irrigerweise mitaufgelassenen Grundstücksteil begründet. Diese Ansicht steht jedoch in Widerspruch mit der in wiederholten Entscheidungen zur Geltung gebrachten Rechtsauffassung des Reichsgerichtes.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 28 S. 310, 311; Urteile vom 19. März 1890 und 9. November 1892 bei Gruchot, Beiträge Bd. 34 S. 707, Bd. 37 S. 1098; ferner aus der jüngsten Zeit die Urteile vom 27. Oktober 1897 i. S. B. w. M., Rep. V. 110/97, und vom 10. Juni 1899 i. S. B. w. U., Rep. V. 108/99.

Danach überträgt die Auflassung das Eigentum an dem von ihr kataster- und grundbuchmäßig bezeichneten Grundstücksbestande nur insoweit auf den Auflassungsempfänger, als dies dem wahren Willen der Parteien entspricht. Der durch den Parteiwillen nicht gedeckte Teil der Auflassungserklärung ist nicht bloß anfechtbar, sondern

nichtig, beläßt also dem bisherigen Eigentümer sein Eigentum. Freilich kann der aus dem Grundbuch verdrängte Eigentümer bis zur Erlangung seiner Wiedereintragung über das Grundstück nicht durch Anträge bei dem Grundbuchrichter verfügen, da ihm hierzu die grundbuchmäßige Legitimation fehlt, und er läuft überdies Gefahr, das ihm verbliebene Eigentum dadurch zu verlieren, daß der zu Unrecht als Bucheigentümer Eingetragene das Grundstück an einen redlichen Dritten aufläßt. Auf der anderen Seite jedoch ergibt sich der Charakter seines Rechtes als eines nur verkümmerten, aber nicht gänzlich vernichteten und nicht in einen rein persönlichen Konditionsanspruch umgewandelten Eigentumes unzweideutig aus den ihm verbleibenden Befugnissen.

Dagegen irrt weiterhin der Berufungsrichter, wenn er den Satz, daß der Umfang des durch die Auflassungserklärung und daran sich schließende Eintragung vermittelten Eigentumsüberganges von dem wahren Parteiwillen abhängt, nicht bloß bei dem Grundstücke R.'straße Nr. 11, wo es sich um einen gegenüber der Grundbuchsbezeichnung des Grundstückes eingeschränkten Eigentumsübertragungswillen der Parteien handelte, sondern auch bei dem Grundstücke ^{R.'straße Nr. 12} ~~R.'straße Nr. 18~~, dessen Auflassung nach dem Willen der Beteiligten jedesmal mehr als den im Grundbuch des aufgelassenen Grundstückes aufgeführten Bestand umfassen sollte, zur Anwendung bringen will. Wie das Reichsgericht bereits wiederholt ausgesprochen hat, kann ein Grundstück, welches ein eigenes Blatt im Grundbuche hat, nicht in der Weise in das Eigentum eines anderen übergehen, daß es diesem ohne Hinweis auf seine grundbuchmäßige Bezeichnung stillschweigend zusammen mit einem anderen Grundstück durch den Versteigerungsrichter zugeschlagen oder im Wege der rechtsgeschäftlichen Verfügung aufgelassen wird.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 15 S. 251, Bd. 28 S. 312; Tuzna, Grundbuchordnung (5. Aufl.) Bd. 1 S. 647.

Die Unmöglichkeit, auf solche Art Grundeigentum zu erwerben, ergibt sich im vorliegenden Falle auch daraus, daß, wie der Berufungsrichter selbst zutreffend hervorhebt, der Kläger nicht seine Eintragung als Eigentümers des streitigen Streifens erlangt hat, und nur die Verbindung von Auflassung und Eintragung Eigentum zu verschaffen vermag. Was der Berufungsrichter zur Entkräftung dieses letzteren Einwandes anführt, geht fehl. Die Auflassung ent-

behrt zwar, solange zu ihr noch nicht die Eintragung hinzugekommen ist, nicht aller rechtlichen Wirkungen; sie hat vielmehr die negative Bedeutung, daß der bisherige Eigentümer nach ihrer Vornahme nicht mehr Eintragungs- oder Löschungsanträge stellen oder das Grundstück anderweit auflassen darf, überhaupt also daran gehindert ist, über das Grundstück vor dem Grundbuchrichter zu verfügen. Dagegen erwirbt durch die bloße Auflassung ohne hinzutretende Eintragung der neue Eigentümer kein positives Recht, kraft dessen er mit der dinglichen Klage Anerkennung seines Eigentumes und Einwilligung in die Umschreibung des Bucheigentumes auf seinen Namen von jedem Dritten erlangen könnte; Rechte solcher Art kann er vielmehr nur nach Maßgabe der ihm zur Seite stehenden obligatorischen Rechtsbeziehungen ausüben.

Obwohl hiernach der Grund, aus welchem der Berufsungsrichter die Aktivlegitimation des Klägers als vorhanden annimmt, hinfällig ist, mußte dennoch der Revision der Erfolg versagt werden, da die angefochtene Entscheidung sich aus einem anderen rechtlichen Gesichtspunkt als zutreffend erweist.

Dadurch, daß Sp. im April 1875 das ganze Grundstück R.'straße Nr. 11, ohne Ausschluß des dazu gehörigen Streitstückes, aufgelassen erhielt, erwuchs dem B. und N., welche nach dem oben Bemerkten trotz des Wegfalls ihres formellen Bucheigentumes materiell Eigentümer der streitigen Teilfläche geblieben waren, gegen Sp. und dessen nicht gutgläubige Rechtsnachfolger der Anspruch auf Wiedererlangung des Bucheigentumes an jener Teilfläche, also auf entsprechende Berichtigung des Grundbuches von R.'straße Nr. 11. Wenn nun später im Juli 1875 B. das andere Grundstück ^{R.'straße Nr. 12} ~~R.'straße Nr. 19~~ dem N. zum Alleineigentum aufließ und dabei das auf dem Grundbuchblatt des Nachbargrundstückes verzeichnete Streitstück in die Auflassungserklärung miteinbezog, so enthielt diese Erklärung jedenfalls die Kundgebung des Willens, sich aller Eigentumsansprüche bezüglich des Streitstückes zu entäußern und deren Geltendmachung, insbesondere also die gerichtliche Verfolgung des erwähnten Berichtigungsanspruches, dem N. allein zu überlassen. Die Erklärung ist vermöge der Vertragssnatur des Auflassungsgeschäftes von der Gegenseite acceptiert und gleich der Annahmeerklärung in dem von dem Grundbuchrichter aufgenommenen und von den Beteiligten vollzogenen Auflassungs-

protokoll in einer den Erfordernissen des schriftlichen Vertragschlusses genügenden Weise beurkundet worden. Hieraus rechtfertigt sich die Annahme, daß bei der in Rede stehenden Auflassung, insoweit diese das Streitstück mitumfaßte, der Wille der Beteiligten dahin gegangen ist, den Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs von R.straße Nr. 11, der bis dahin dem B. und dem N. gemeinschaftlich zugestanden hatte, dem letzteren zum alleinigen Rechte zu cedieren, und daß diese Cession in rechtsgültiger Weise zustande gekommen ist. In wesentlich gleicher Richtung bewegen sich auch die Ausführungen des Berufungsrichters, menngleich bei ihm der entscheidende rechtliche Gesichtspunkt nicht klar hervortritt. Daß dingliche Klagerechte überhaupt cessibel sind, ist nicht bloß im Gebiete des gemeinen Rechtes, sondern auch für das preussische Recht in Theorie und Praxis anerkannt.

Vgl. Dernburg, Lehrbuch des Preuß. Privatrechts Bd. 1 § 246 Nr. 1, 5. Aufl. S. 599; Förster-Eccius, Preuß. Privatrecht Bd. 1 § 99 Nr. III Anm. 62, 6. Aufl. S. 639; Erk. des vorm. Obertribunales vom 8. Dezember 1852, Striethorst, Archiv Bd. 8 S. 80.

Dieselben Grundsätze kommen gegenüber der weiteren Auflassung des Grundstückes ^{R.straße Nr. 12} _{M.straße Nr. 19} zur Anwendung, die im Jahre 1887 von seiten des N. an den Kläger stattgefunden hat. Durch diese Auflassung ist, da auch hier die Auflassungserklärung auf das Streitstück mitgerichtet war, der Berichtigungsanspruch, den N. im Juli 1875 von B. zu alleinigem Recht erworben hatte, von ersterem ebenfalls im Wege der Cession weiter auf den Kläger übertragen worden. Letzterer ist sonach zu den von ihm gestellten Klaganträgen aktiv legitimiert.“ . . .