

97. 1. Rechtliche Natur und Voraussetzungen der Klage auf Berichtigung des Grundbuchs.

B.G.B. § 894.

2. Findet dieselbe statt gegenüber einer nach früherem Rechte

Entsch. im ObdL. N. 8. 1 (61).

27

legal erfolgten Eintragung eines dinglichen Rechtes (§§ 12 flg. des Gesetzes über den Eigentumserwerb *cc*), dem ein materieller Rechtsgrund (*causa*) nicht zu Grunde liegt?

3. Konkurrenz dieser Klage mit der Klage aus ungerechtfertigter Bereicherung.

V. Civilsenat. Ur. v. 7. Juni 1902 i. S. W. (Rl.) w. Gemeinde D.-Sch. (Bekl.). Rep. V. 425/01.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht basebst.

Auf dem dem Kläger gehörigen, im Grundbuch von Sch. Bd. XI Bl. Nr. 322 eingetragenen, an der C.-B.'er Kreischauffee belegenen Grundstück standen in Abt. II unter 2a und b folgende Vermerke eingetragen:

- „2a. Sobald die Umwandlung der an dem Grundstück entlang führenden Chauffee in eine anbaufähige Straße seitens der Polizeibehörde angeordnet wird, hat der Besitzer das von dem Grundstück dazu erforderliche Terrain kosten- und lastenfrei herzugeben und die durch Regulierung und Befestigung der Straße entstehenden Kosten, soweit dieselben nach Maßgabe der Frontlänge des Grundstückes auf das letztere anteilmäßig entfallen, zu tragen.
- b. Sobald die Wegepolizeibehörde die Anlegung eines Bürgersteiges vor dem Grundstück anordnet, wird das erforderliche Terrain kosten- und lastenfrei an die Gemeinde D.-Sch. aufgelassen werden.“

Diese Eintragung beruhte auf der Eintragungsbewilligung des Klägers vom 15. Oktober 1897, zu der dieser dadurch veranlaßt war, daß die Polizeibehörde die Erteilung des vom Kläger nachgesuchten Baukonfenses von Eintragung dieser Verpflichtungen abhängig gemacht hatte. Zu jener Zeit bestand eine Gemeinde D.-Sch. noch nicht. Der Kläger war der Meinung, daß die Eintragung zu Unrecht erfolgt sei, und erhob gegen die inzwischen gebildete Gemeinde D.-Sch. Klage mit dem Antrage, dieselbe zu verurteilen, in die Löschung der auf seinem Grundstück Abt. II unter Nr. 2a und b eingetragenen Lasten zu willigen.

Die Beklagte trug, in erster Linie die Zulässigkeit des Rechtsweges und ferner auch ihre Passivlegitimation bestrittend, in der Sache selbst auf Abweisung der Klage an.

Das Gericht erster Instanz wies die Klage ab; die Berufung des Klägers wurde zurückgewiesen. Das Reichsgericht hat die Beklagte nach dem Klagantrage verurteilt aus folgenden

Gründen:

... „Das in der Revisionsinstanz von Seiten der Beklagten von neuem angeregte Bedenken gegen die Zulässigkeit des Rechtsweges ist nicht begründet. Denn die auf dem Grundstück des Klägers eingetragenen Lasten, wenngleich inhaltlich übereinstimmend mit den öffentlichrechtlichen Verpflichtungen aus dem Gesetz vom 2. Juli 1875, beruhen, da die Voraussetzungen dieses Gesetzes nicht vorliegen oder doch zur Zeit der Eintragung nicht vorgelegen haben, lediglich auf privatrechtlichem Grunde, nämlich der Eintragungsbewilligung des Klägers. . . .

Auch hinsichtlich der Passivlegitimation bestehen keine Bedenken. Dieselbe ist dadurch begründet, daß in der Eintragung b die allerdings damals noch nicht, wohl aber jetzt bestehende Gemeinde D.-Sch. als die Berechtigte, nämlich als die Empfängerin der Leistung, benannt ist, woraus dann der Berufungsrichter ohne Rechtsirrtum folgert, daß auch hinsichtlich der Eintragung zu IIa die Beklagte die Berechtigte sei. Nach § 894 B.G.B. aber ist die Klage auf Berichtigung des Grundbuchs gegen denjenigen zu richten, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird.

Das Berufungsgericht ist auf Grund folgender Erwägungen zur Abweisung der Klage gelangt. Es nimmt zwar im Anschluß an die konstante Praxis des Oberverwaltungsgerichtes an, daß die Polizeibehörde nicht berechtigt war, die Erteilung der vom Kläger nachgesuchten Bauerlaubnis an die Bedingung anteiliger Übernahme der künftigen Straßenregulierungskosten von Seiten des Klägers zu knüpfen und den Kläger zur Eintragung dieser Verpflichtung anzuhalten. (Hinsichtlich der Verpflichtung zur Abtretung von Land zum Straßenkörper erscheint es dem Berufungsrichter fraglich. Es kann aber in dieser Beziehung ein Unterschied nicht gemacht werden.) Der Berufungsrichter läßt nun aber dahingestellt, ob die betreffende Verfügung ganz, oder nur in beschränktem Umfange unzulässig und außerhalb der

polizeilichen Rechte gewesen sei, und führt aus, daß die Willenserklärung des Klägers, auf welcher die Eintragung beruht, als eine im Sinne des § 36 A.L.R. I. 4 erzwungene nicht angesehen werden könne, und daß, wenn der Kläger, wie er selbst behaupte, durch das Verfahren der Polizeibehörde in den Irrtum versetzt worden sei, daß er zur Abgabe der verlangten Willenserklärung gesetzlich verpflichtet sei, doch dieser Irrtum nur ein Irrtum im Beweggrunde sein würde, der vielleicht einen Schadensersatzanspruch gegen denjenigen, der ihn schuldhaft erregt, erzeuge, die Willenserklärung selbst aber nicht entkräfte.

Der Berufungsrichter meint also, daß der Kläger den Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs nicht anders als durch den Nachweis hätte begründen können, daß die Erklärung vor dem Grundbuchsamte, auf Grund deren die Eintragung erfolgt ist, von ihm unter einem seine freie Willensbestimmung ausschließenden Zwange (§ 36 A.L.R. I. 4) oder aus einem wesentlichen Irrtum (§§ 75—77 das.) abgegeben und deshalb aus dem einen oder dem anderen Grunde wegen eines derselben anhaftenden Willensfehlers (relativ) nichtig sei.

Diese Auffassung ist rechtsirrtümlich; sie verletzt den § 894 B.G.B., indem sie den Berichtigungsanspruch nur aus dem Gesichtspunkte der formalen Erfordernisse (Antrag und Bewilligung) der angefochtenen Eintragung beurteilt, ohne darauf einzugehen, ob die den Gegenstand der Eintragung bildende Last materiell zu Recht besteht. Der negatorische Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs kann aber nicht bloß auf die Nichtigkeit oder Ungültigkeit der Eintragungsbewilligung, er kann auch und wird in der Regel auf das Nichtbestehen der eingetragenen Last oder des eingetragenen Rechts selbst gegründet werden, und ist auch im vorliegenden Falle so begründet worden. Der § 894 a. a. O. verfolgt den Zweck, daß Widersprüche, welche zwischen dem Inhalte des Grundbuchs und der wirklichen Rechtslage entstehen, gehoben werden können. Ein solcher Widerspruch liegt aber<sup>1</sup> auch dann vor, wenn einer infolge an sich fehlerfreier Willenserklärung erfolgten Eintragung ein materieller Rechtsgrund (causa) nicht zu Grunde liegt und auch nachträglich nicht untergelegt worden ist. Dementsprechend drückt sich der § 894 dahin aus, daß derjenige, dessen Recht „durch die Eintragung einer nicht bestehenden Be-

<sup>1</sup> Wenn es sich um eine Eintragung nach altem Rechte handelt. D. C.

lastung“ beeinträchtigt ist, die Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs verlangen kann. Ebenso hieß es in dem mit § 894 B.G.B. inhaltlich übereinstimmenden § 843 des ersten Entwurfs, daß „derjenige, für welchen ein ihm nicht zustehendes Recht eingetragen“ ist, verpflichtet ist, die der wirklichen Rechtslage entsprechende Eintragung zu bewilligen. Diese Fassung ergibt klar, daß im Sinne des § 894 die Frage, ob das Recht oder die Last besteht, unabhängig von der erfolgten Eintragung zu beantworten, und daß unter der „wirklichen Rechtslage“ in § 894 die materielle Rechtslage zu verstehen ist, sodaß der als berechtigt eingetragene Nichtberechtigte sich gegen die negatorische Klage nicht lediglich durch die fehlerlos bewilligte Eintragung decken kann.

Im vorliegenden Falle kommen für die Frage, ob das für die Beklagte eingetragene Recht besteht, die Vorschriften des früheren Rechtes in Anwendung, unter dessen Herrschaft die Eintragung auf Grund einseitigen Antrages des Klägers erfolgt ist. Danach war bei „dinglichen Rechten an Grundstücken“, von denen der zweite Abschnitt des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 handelt, die Eintragung kein rechtsbegründender Akt. Sie bewirkte nicht die Entstehung des Rechtes, sondern vermittelte nur seine Wirksamkeit gegen Dritte (§ 12 a. a. O.). Wenn also das hier fragliche Recht, (welches den Charakter einer Reallast hat,) zur Zeit der Eintragung nicht bestand, so konnte es durch die Eintragung allein rechtliche Existenz nicht gewinnen. Diese hängt vielmehr davon ab, ob ihm ein privatrechtlicher Titel, der im vorliegenden Falle nur ein Vertrag sein könnte, zu Grunde liegt, wenn es nicht etwa auf eine gesetzliche oder statutarische Norm zurückgeführt werden kann. Eine der Eintragung entsprechende öffentlichrechtliche Verpflichtung des Klägers bestand aber zur Zeit der Eintragung nicht; daß eine solche aus einem gesetzmäßig erlassenen Ortsstatute später entstanden sei, ist nicht behauptet. Daß in den zwischen den Organen der Polizeibehörde (Amtsvorsteher oder Landrat) und dem Kläger geführten Verhandlungen ein zu gunsten der damals noch nicht bestehenden Gemeinde D.-Sch. geschlossener Vertrag (nach der Formel „do ut des“) zustande gekommen sei, vermöge dessen der Beklagte gegen Erteilung der Bauerlaubnis zur Übernahme und Eintragung der fraglichen Lasten sich verpflichtet habe, hat der Berufsungsrichter nicht ausgesprochen. Es ist das aber

auch zu verneinen, weil die von der Behörde erteilte Bauerlaubnis jedes privatrechtlichen Charakters entbehrt und nicht zum Gegenstande einer Vertragsstipulation gemacht oder an die Bedingung einer Gegenleistung geknüpft werden kann.

Liegt sonach der angefochtenen Eintragung ein privatrechtlicher Titel nicht zu Grunde, und findet sie auch in einer gesetzlichen oder statutarischen Norm keinen Halt, so ist der Widerspruch zwischen dem Inhalte des Grundbuchs und der wirklichen Rechtslage im Sinne des § 894 B.G.B. vorhanden, und die dingliche Klage auf Berichtigung des Grundbuchs begründet.

Wollte man aber auch annehmen, daß aus der auf Grund fehlerfreier Willenserklärung erfolgten Eintragung der Beklagten ein der eingetragenen Last entsprechendes formales Recht erwachsen sei, so würde doch, da diesem formalen Rechte ein materieller Anspruch auf die entsprechende Leistung nicht zu Grunde liegt, nach dem Principe der ungerechtfertigten Bereicherung (§ 812 B.G.B.) die Beklagte zur Herausgabe des ohne Rechtsgrund Erlangten, d. h. im vorliegenden Falle zur Bewilligung der Löschung, verpflichtet, die Klage daher auch als persönliche Klage (*condictio sine causa*) begründet sein.

Hiernach war unter Aufhebung des Berufungsurtheiles und Abänderung des Urtheiles erster Instanz die Beklagte nach dem Antrage des Klägers zur Einwilligung in die Löschung der fraglichen Lasten zu verurtheilen, und konnte es dahingestellt bleiben, ob nicht auch eine Anwendung des § 207 A.L.R. I. 16, wonach, was einem widerrechtlich abgenötigt worden, zurückgegeben werden muß, zu dem gleichen Ergebnisse hätte führen können.“