

102. Kann den Berichtigungsanspruch aus § 894 B.G.B. außer dem dinglich Berechtigten auch derjenige geltend machen, welcher von diesem dazu ermächtigt ist? Fälle der Ermächtigung.

V. Civilsenat. Ur. v. 7. Februar 1903 i. S. W. (Rl.) w. G. (Bekl.).
Rep. V. 315/02.

I. Landgericht Essen.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Der Kläger, welcher bis zum 22. August 1896 Eigentümer des Grundstücks Bd. 19 Bl. 6 des Grundbuchs von E. war, ließ am 11. Juni 1895 auf diesem Grundstücke für den Bauunternehmer Sch. eine Kautionshypothek von 12000 M zur Sicherung für dessen Ansprüche aus der Ausführung eines Neubaus und aus Reparaturarbeiten eintragen. Am 13. Juni 1895 verpfändete Sch. der Beklagten diese Kautionshypothek wegen aller ihrer Ansprüche aus dem Geschäfts-, Geld- und Wechselverkehre mit ihm unter Übergabe des Hypothekenbriefs als Faustpfand. Die Eintragung der Verpfändung in das Grundbuch erfolgte am 12. Juli 1895. Am 6. August 1896 erkannte eine Person, die sich fälschlich für den Kläger ausgab, vor dem Notar Sch. in B. an, daß der Kläger dem Sch. den ganzen Betrag der Kautionshypothek mit 12000 M verschulde, und bewilligte und beantragte die Umschreibung der Kautionshypothek in eine endgültige Hypothek für Sch. An demselben Tage trat Sch. vor einem anderen Notar die Hypothek der Beklagten ab. Unter dem Datum des 19. August 1896 wurde die Kautionshypothek auf Grund der beiden Notariatsakte vom 6. August im Grundbuche in eine endgültige Hypothek für die Beklagte umgeschrieben, und dieser der Hypothekenbrief ausgehändigt. Der Verpfändungsvermerk wurde nicht gelöscht. Durch Vertrag vom 21. August 1896 verkaufte Kläger das Pfandgrundstück an Sch. und A. und ließ es ihnen am 22. August 1896 auf. Im § 2 des Vertrags war bestimmt, daß der Rest des Kaufgeldes (von 13700 M) fällig und zahlbar sei, wenn die Kaufgrundstücke, abgesehen von den übernommenen Hypotheken von 9000 M und 2200 M, schulden- und lastenfrei gestellt seien. Kläger war der Ansicht, sowohl die Verpfändung der Kautionshypothek wie deren Umschreibung in eine endgültige Hypothek sei unwirksam, und erhob Klage mit dem Antrage, die Be-

klagte zur Bewilligung der Löschung des Verpfändungs- und Umschreibungsvermerks und zur Herausgabe des Hypothekenbriefs an ihn oder die neuen Eigentümer oder zu den Grundakten zum Zwecke der Löschung zu verurtheilen. Der erste Richter wies die Klage ab, weil der Kläger nach Veräußerung des Pfandgrundstücks zur Eigentumsfreiheitsklage nicht mehr befugt sei. Auf die Berufung des Klägers wurde die Beklagte verurtheilt, zu erklären, daß ihr aus der am 6. August 1896 von dem Notar Sch. aufgenommenen Urkunde, enthaltend das Anerkenntnis eines als H. W. (Kläger) bezeichneten Mannes, dem Sch. für Bauarbeiten 12000 *M* zu verschulden, und aus der an demselben Tage vor dem Notar H. über diese Forderung getätigten Cession Rechte nicht zustehen. Mit den weitergehenden Ansprüchen wurde Kläger abgewiesen. Die Revision des Klägers hat nur zum Teil Erfolg gehabt.

Aus den Gründen:

„Das Berufungsgericht geht davon aus, daß Kläger nicht nur ein dingliches, sondern auch ein persönliches Recht geltend mache, weil er nicht nur die Löschung der Eintragungen begehre, sondern auch festgestellt und anerkannt wissen wolle, daß der Beklagten aus den Eintragungen und den ihnen zu grunde liegenden Erklärungen Rechte nicht erwachsen seien und ihm gegenüber nicht bestehen. Der Anspruch sei insoweit unbegründet, als das dingliche Recht auf Löschungsbevolligung und Herausgabe des Hypothekenbriefs an den Grundbuchrichter zum Zwecke der Löschung in Frage stehe, da der hierin enthaltene Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs als dem Beinträchtigten nicht dem Kläger, der zur Zeit der Klagerhebung nicht mehr Eigentümer der Pfandgrundstücke gewesen sei, sondern den derzeitigen eingetragenen Eigentümern zustehe. Dieser Mangel könne durch die Einwilligung der letzteren zur Prozeßführung nicht ersetzt werden. Dagegen sei ein persönlicher Anspruch des Klägers zum Teil begründet. Allerdings nicht bezüglich der Verpfändungserklärung, da Kläger durch die an sich zulässige Verpfändung der Rationshypothek seitens des Sch. in seinen Interessen nicht berührt werde. Wohl aber in Ansehung der Umschreibung der Rationshypothek in eine definitive Hypothek von 12000 *M* für die Beklagte, da dem Kläger aus den nicht von ihm, sondern von einem unberechtigten Dritten am 6. August 1896 abgegebenen Erklärungen weder eine persönliche noch

eine dingliche Verpflichtung erwachsen sei. Wenn auch die auf Grund dieser unwirksamen Erklärungen erfolgten Eintragungen ungültig seien, könne dies doch vom Kläger, der nicht der eingetragene Eigentümer sei, nicht geltend gemacht werden; aber Kläger habe doch ein persönliches Interesse daran, zur Feststellung zu bringen, daß ihm aus der Urkunde vom 6. August 1896 Verpflichtungen nicht erwachsen seien, und daß der Beklagten daraus Rechte gegen ihn nicht zustehen. Dieser Minderanspruch sei in dem Klagantrag enthalten.

Kläger sucht mit der Revision zweierlei zu erreichen, indem er beantragt, die Beklagte zu verurteilen, den Eigentümern der verpfändeten Parzellen gegenüber zu bewilligen: 1. daß die im Grundbuche von G. Bd. 19 Bl. 6 Abt. III. Nr. 5 zu der Kautionshypothek zu gunsten der Beklagten eingetragene Verpfändung, 2. daß die daselbst eingetragene Umwandlung der Kautionshypothek in eine definitive Hypothek gelöscht werde, und zu diesem Zwecke den Kautionshypothekenbrief dem Grundbuchamte vorzulegen.

Was den Anspruch zu 1 angeht, so ist dieser vom Berufungsgerichte mit Recht abgewiesen.“ (Dies wird ausgeführt.)

... „Was den Anspruch zu 2 angeht, so untersucht das Berufungsgericht, ob dem Kläger (selbst) der Anspruch als dinglicher, oder als persönlicher zustehe. Mit Recht verneint es die Anwendbarkeit der Bestimmung des § 894 B.G.B. Denn diese setzt voraus, daß der Inhalt des Grundbuchs in Ansehung eines Rechts an dem Grundstücke, eines Rechts an einem solchen Rechte oder einer Verfügungsbeschränkung mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklange steht. Zu diesem Zwecke soll derjenige, dessen Recht an dem Grundstücke u. s. w., wie es außerhalb des Grundbuchs besteht, mit dem Inhalte des Grundbuchs nicht in Einklang steht von demjenigen, zu dessen Gunsten der Inhalt des Grundbuchs eine andere Rechtslage aufweist, verlangen können, daß er die zur Berichtigung des Grundbuchs erforderliche Erklärung abgebe. Berechtigt, die Berichtigung des Grundbuchs zu verlangen, ist somit nicht ein jeder, der ein Interesse an der Berichtigung hat, sondern nur der dinglich Berechtigte, also derjenige, welchem außerhalb des Grundbuchs ein Recht an dem Grundstücke u. s. w. zusteht, welches nicht oder nicht richtig gebucht ist. In solcher Rechtslage befindet sich aber der Kläger nicht, dem nach der Veräußerung des Grundstücks ein Recht an diesem überhaupt nicht mehr gebührt.

Hierin wird dadurch nichts geändert, daß die jetzigen Eigentümer des Grundstücks, welchen als solchen ein Berichtigungsanspruch bezüglich des Umschreibungsvermerks zusteht, weil das Grundbuch an Stelle der Belastung des Grundstücks mit einer Kautionshypothek im Widerspruche mit der wirklichen Rechtslage die Belastung mit einer endgültigen Hypothek kundgibt, sich damit einverstanden erklärt haben, daß der Kläger die erhobene Klage durchführt. Denn damit ist der Kläger nicht ein solcher geworden, dessen außerhalb des Grundbuchs bestehendes dingliches Recht durch die falsche Eintragung beeinträchtigt wird. Dagegen kann der Kläger den Berichtigungsanspruch durchführen, wenn er dazu von den Eigentümern des Pfandgrundstücks ermächtigt ist, da er dann nicht Rechte, die ihm nicht zustehen, als eigene geltend macht, sondern lediglich als Vertreter der Eigentümer deren Rechte verfolgt. Es fragt sich demnach, ob dem Kläger solche Ermächtigung in dem Kaufvertrage vom 21. August 1896 erteilt ist. Diese Frage zu bejahen, trägt das Reichsgericht im Anschluß an das Urteil vom 8. April 1891,

Rassow und Künzel, Beiträge Bd. 35 S. 1011, kein Bedenken. In diesem Urteil hat das Reichsgericht zwar davon abgesehen, eine allgemeine Regel darüber aufzustellen, unter welchen Umständen derjenige Nichteigentümer der belasteten Sache, welcher an der Löschung einer dinglichen Last ein rechtliches Interesse hat, zur Klage auf Löschung gegen die dinglich Berechtigten legitimiert sei; es hat aber mit zutreffenden Gründen ausgeführt, daß der Verkäufer eines Grundstücks dann zur Erhebung der Klage auf Löschung berechtigt sei, wenn aus dem Kaufvertrage die Ermächtigung des Käufers, an seiner als des Eigentümers des gekauften Grundstücks Stelle die Klage auf Löschung anzustellen entnommen werden müsse. Dies sei der Fall, wenn der Käufer den Verkäufer verpflichtet habe, die Belastung bei seinem Grundstücke zur Löschung zu bringen, weil diese Verpflichtung nur dadurch erfüllt werden könne, daß der Verkäufer den dinglich Berechtigten zur Einwilligung in die Löschung, nötigenfalls im Wege der Klage, anhalte, und weil deshalb die Ermächtigung für den Verkäufer, solches zu tun, als in der ihm auferlegten Verpflichtung eingeschlossen betrachtet werden müsse. Diese, unleugbar auch einem praktischen Bedürfnisse entsprechende, Entscheidung führt in ihrer Anwendung auf den vorliegenden Streitfall dazu, den zweiten

Anspruch des Klägers berechtigt erscheinen zu lassen. In dem Kaufvertrage vom 21. August 1896 ist zwar vom Kläger den Käufern gegenüber nicht ausdrücklich die Verpflichtung übernommen, die Kautionshypothek der 12000 *M* löschen zu lassen; sie ergibt sich aber, abgesehen von der gesetzlichen Pflicht des Verkäufers, die vom Käufer nicht in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommenen Hypotheken im Grundbuche zu beseitigen (A.L.R. I. 11 §§ 135, 136, 184; vgl. auch B.G.B. §§ 434, 435), ohne weiteres aus den Bestimmungen im § 2 des Vertrags, wonach die Käufer die Kautionshypothek der 12000 *M* nicht in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen haben, und der Verkäufer den anderweit nicht gedeckten Betrag des Kaufgeldes erst dann verlangen kann, wenn die Kaufgrundstücke, abgesehen von den übernommenen Hypotheken, schulden- und lastenfrei gestellt sind. Ist die Verpflichtung der Käufer zur Bezahlung des Kaufgeldes davon abhängig gemacht, daß der Verkäufer die nicht übernommenen Hypotheken beseitige, so ist ihm damit auch die Ermächtigung erteilt, die Grundstücke von den nicht übernommenen Hypotheken zu befreien und sich auf Grund seines eigenen Vorgehens die Berechtigung zu verschaffen, die Bezahlung des Kaufgeldes zu beanspruchen. Wollte man dies nicht annehmen, so wäre der Verkäufer der Willkür des Käufers als des nunmehrigen Eigentümers ausgesetzt, den Termin zur Bezahlung des Kaufgeldes beliebig hinauszuschieben, was mit Treu und Glauben kaum vereinbar sein würde.

Hiernach war es bei der Abweisung des Klägers mit dem Anspruch 1 zu belassen, dagegen mußten die Vorderurteile bezüglich des Anspruchs 2 abgeändert werden.“ . . .