

15. 1. Steht, wenn ein Grundstück versehentlich auf mehreren Grundbuchblättern eingetragen ist, jedem der eingetragenen Eigentümer Dritten gegenüber die Vermutung des § 891 B.G.B. zur Seite?
 2. Erwerb und Beweis des Eigentums im Falle der doppelten Buchung eines Grundstücks.

B.G.B. § 873.

Preuß. Gesetz über den Eigentumserwerb § 1.

V. Zivilsenat. Urf. v. 25. November 1903 i. S. M. u. Gen. (Bekl.)
 w. v. Gz. (Rl.). Rep. V. 453/03.

I. Landgericht Ostrowo.

II. Oberlandesgericht Posen.

Der Kläger war eingetragener Eigentümer des Ritterguts D., welches er im Jahre 1890 mittels Auflassung von der Witwe B. erworben hatte, die ihrerseits dasselbe im Jahre 1879 in der Subhastation erstanden hatte. Im Jahre 1898 erwarb der Kläger dazu das Rittergut Str. mittels Auflassung von Arthur B. und ließ den Bestand dem Rittergut D. zuschreiben, so daß nunmehr beide Rittergüter auf einem Grundbuchblatt vereinigt waren. Im Grundbuch beider Rittergüter, die bis zum Jahre 1879 einen Eigentümer — Arthur B. — hatten, stand als Bestandteil eine aus Wasserfläche und Wiese bestehende Parzelle, der sog. „Potoka-Teich“, eingetragen. Diese Parzelle wurde im Jahre 1895 auf Antrag des Klägers von dem Rittergut D. abgeschrieben und auf ein neues Grundbuchblatt übertragen, auf welchem infolge vom Kläger am 21. August 1895 erhaltener Auflassung der Kaufmann M. als Eigentümer eingetragen war. Die Übergabe der verkauften Parzelle konnte bisher nicht ge-

leistet werden, weil diese angeblich auf Grund von mit der Witwe B. geschlossener Pachtverträge im Besitz der mit ihren eigenen Grundstücken angrenzenden Beklagten sich befand, und diese die Herausgabe verweigerten.

Auf Antrag des M. war in zwei Vorprozessen der jetzige Kläger zunächst zur Übergabe des verkauften und aufgelaßenen Grundstücks, sodann zur Leistung des Interesses wegen Verzögerung der Übergabe verurteilt worden, während mit dem weitergehenden Anspruch auf Ersatz des gesamten, den Wert des Grundstücks selbst einschließenden Erfüllungsinteresses M. abgewiesen wurde, weil eine dauernde Unmöglichkeit der Realerfüllung des Vertrags zurzeit nicht vorliege.

Nunmehr erhob Kläger als Eigentümer des Potoka-Teiches gegen die im Besitz dieses Grundstücks befindlichen Beklagten Klage mit dem Antrage,

die Beklagten zu verurteilen:

1. darein zu willigen, daß ihre Grundstücke und das Grundstück „Potoka-Teich“ des Klägers auf gemeinschaftliche Kosten der Parteien durch einen vereideten Feldmesser vermessen und durch Errichtung fester Grenzzeichen gegeneinander festgelegt würden;
2. an den Kläger die auf Grund der Vermessung als ihm gehörig festgestellten Ländereien herauszugeben.

Diesen Anträgen wurde in erster Instanz entsprochen. Dagegen wurde auf die mit dem Antrage auf Abweisung der Klage eingelegte Berufung der Beklagten das erste Urteil und das demselben zugrunde liegende Verfahren aufgehoben, und die Sache an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Das Berufungsgericht erachtete die von den Beklagten bestrittene Legitimation des Klägers als Eigentümers des Potoka-Teiches für geführt, nahm aber an, daß der erste Richter nicht über den Antrag auf Abmarkung habe erkennen dürfen, ohne über den die Voraussetzung des letzteren bildenden Grenzfeststellungsanspruch sachlich zu entscheiden.

Auf die Revision des Beklagten ist die Klage abgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

„Die Klage, mit welcher der Kläger neben Mitwirkung der Beklagten zur Errichtung fester Grenzzeichen (Abmarkung, § 919 B.G.B.)

auch Feststellung der verdunkelten Grenze (§ 920 a. a. D.) und Herausgabe der im Besitz der einzelnen Beklagten befindlichen Teile der streitigen Parzelle (§ 985 a. a. D.) verlangt, gründet sich in allen diesen Beziehungen ausschließlich auf das Eigentum. Kläger muß daher den bestreitenden Beklagten gegenüber diesen Klagegrund beweisen und kann dies nicht lediglich durch seine Eigenschaft als eingetragener Eigentümer des Ritterguts D., auf dessen Grundbuchblatt nach Aufschreibung des früheren Ritterguts Str. die fragliche Fläche als Bestandteil wieder eingetragen steht; er kann es nicht, weil für dieselbe Fläche ein besonderes Grundbuchblatt besteht, auf welchem zufolge vom Kläger erhaltener Auflassung der Kaufmann M. als Eigentümer eingetragen ist. Es vermag in solchem Fall die für das Recht des Eingetragenen sprechende Vermutung (§ 891 B.G.B.); denn da für den anderen Eingetragenen die gleiche Vermutung sprechen würde, so heben sich beide Vermutungen gegenseitig auf.

Vgl. Turnau-Förster, Liegenschaftsrecht 2. Aufl. Bb. 1 S. 410 ff. Es muß also dann, wer aus dem Eigentum klagen will, seinen Erwerb nach materiellem Recht nachweisen. In der Regel wird ein solcher Streit sich zwischen zwei Prätendenten vollziehen; es ist aber das gute Recht jedes mit einer Eigentumsklage Belangten, die Legitimation des Klägers zu bestreiten und diesen dadurch, sofern ihm die Vermutung aus § 891 nicht zur Seite steht, zum Nachweise seines Eigentumserwerbes zu nötigen. Es handelt sich dabei nicht um einen Einwand aus dem Rechte eines Dritten; mit Recht weist die Revision darauf hin, daß die Beklagten Gefahr laufen würden, mit derselben Klage auch von seiten des M. belangt zu werden. Die Beklagten haben daher ein berechtigtes Interesse, die Legitimation des Klägers aus dem Grunde der vorhandenen Doppelbuchung zu beanstanden. Daß der Kläger dem M. gewährleistungspflichtig ist, vermag ihm die Legitimation zur Eigentumsklage, sei es gegen den dritten Besitzer oder gegen den Grenznachbar, nicht zu gewähren. Was der Berufungsrichter zugunsten der Klagelegitimation des Klägers ausführt, trifft nicht zu. Der Satz des Berufungsurteils: „die Tatsache, daß auch M. als formeller Eigentümer der unstreitig identischen Parzelle sich auf den § 891 B.G.B. berufen kann, vermag die zugunsten des Klägers streitende Vermutung nicht zu beseitigen“, widerspricht der Logik. Zwei einander widersprechende Vermutungen schließen sich

gegenseitig aus. Die Berufung auf *Blanc*, Bürgerliches Gesetzbuch Bem. 4 b (soll heißen 5 b), beruht auf einem Mißverständnis des Citats. Dort heißt es: Es komme darauf an, „ob der Inhalt des zweiten Blattes so beschaffen ist, daß dadurch die Vermutung widerlegt wird“. Das sei „keineswegs immer der Fall“. Wie das gemeint ist, ergibt das beigelegte Beispiel. In dem dort gesetzten Fall war die Doppelbuchung dadurch herbeigeführt, daß die Abschreibung der veräußerten und auf ein neues Grundbuchblatt übertragenen Parzelle unterblieben war. Das konnte natürlich „den Eigentumsübergang auf den Erwerber“, um den es sich dort handelte, nicht in Zweifel stellen und darum die aus seiner Eintragung sich ergebende Vermutung nicht entkräften. Hier handelt es sich aber umgekehrt darum, ob derjenige, der die von seinem bisherigen Grundstück abgeschriebene Parzelle aufgelassen hat, sich noch als deren Eigentümer gerieren und, nachdem infolge eines späteren Erwerbes die doppelt gebuchte Parzelle wieder auf sein Grundbuchblatt gelangt ist, die Vermutung des § 891 für sich geltend machen kann. Das ist ein ganz anderer Fall, in welchem der Widerspruch zwischen den beiden Grundbuchblättern klar am Tage liegt. Es erscheint daher die Begründung des Berufungsurteils im Punkte der Aktivlegitimation nicht haltbar.

Auf einem anderen Wege als der Berufungsrichter ist der erste Richter zur Annahme der Aktivlegitimation gekommen. Er meint, daß, weil zur Zeit der Auflassung an *M.* die Parzelle auf zwei Grundbuchblättern eingetragen stand, nämlich außer auf ihrem eigenen, durch Abschreibung von dem Rittergut *D.* gebildeten Blatt auch noch auf dem Grundbuchblatt des Ritterguts *Str.*, als dessen Eigentümer *Arthur B.* eingetragen war, diese Auflassung und Eintragung des Eigentumsüberganges (sowie auch schon die Bildung des besonderen Grundbuchblattes) rechtlich bedeutungslos und nicht geeignet gewesen sei, dem *M.* das Eigentum der Parzelle zu verschaffen. Es sei also die Parzelle grundbuchmäßig Bestandteil des Ritterguts *D.* — Eigentümer *Kläger* — und des Ritterguts *Str.* — damaliger Eigentümer *Arthur B.* — geblieben. Durch die Vereinigung der beiden Rittergüter auf einem Grundbuchblatt sei der frühere Widerspruch des Grundbuches beseitigt, und ein einheitliches Grundstück grundbuchmäßig gebildet, dessen Bestandteil die streitige Parzelle sei, die als solcher im Eigentum des *Klägers* stehe. Es ist nicht klar, ob der erste

Richter hiermit das formelle (Buch-)Eigentum oder das nach materiellen Rechtsgrundsätzen erworbene (wahre) Eigentum meint. Nach beiden Richtungen aber ist der Satz falsch. Denn in ersterer Beziehung kann die Tatsache, daß zurzeit zwei Grundbuchblätter für die fragliche Parzelle vorhanden sind, nicht ignoriert, und nicht ein Zustand fingiert werden, der tatsächlich nicht vorhanden ist. Ebenso wenig kann aber von dem Standpunkte des materiellen Rechts aus der Auflassung an M. und der demgemäß erfolgten Eintragung des Eigentumsüberganges jede Bedeutung abgesprochen werden. War damals der Kläger wahrer Eigentümer der Parzelle, so ist auch das Eigentum materiell auf M. übergegangen, und es hindert das Vorhandensein eines zweiten Grundbuchblattes für die Parzelle nur die Entstehung der Vermutung aus § 891 bis zur entsprechenden Berichtigung des Grundbuches. Wäre dagegen bei Abschreibung und Auflassung der Parzelle der Kläger nicht der wahre Eigentümer gewesen, hätte diese vielmehr damals als Bestandteil von Str. dem Arthur B. gehört, so würde freilich M. durch die Auflassung und Eintragung des Eigentumsüberganges das Eigentum nicht erworben haben, weil niemand mehr Rechte auf einen anderen übertragen kann, als er selber hat, und die Erwerbung auf Grund des guten Glaubens an die Richtigkeit des Grundbuches bei dem Vorhandensein zweier Grundbuchblätter für dasselbe Grundstück versagt; aber jene Voraussetzung, daß nämlich Arthur B. nach den Grundsätzen des materiellen Rechts wahrer Eigentümer der Parzelle war, als er das Gut Str. an den Kläger aufließ, wäre eben, da damals bereits zwei Grundbuchblätter für die Parzelle bestanden, vom Kläger zu beweisen gewesen. Diesen Beweis hat Kläger weder geführt noch zu führen versucht.

Hiernach kann auch aus den Gründen des ersten Richters die vom Berufungsrichter unter Verletzung des § 891 B.G.B. getroffene Entscheidung nicht aufrecht erhalten werden; vielmehr mußte das Berufungsurteil aufgehoben, in der Sache selbst aber, da Kläger sein Eigentum an der streitigen Parzelle nicht dargetan hat, unter Abänderung des ersten Urteils auf Abweisung der Klage erkannt werden.“