

47. Kommt der öffentliche Glaube des Grundbuchs auch demjenigen zustatten, der zwar einerseits bei dem Erwerbe eines Rechts an einem Grundstücke den mit der wirklichen Rechtslage nicht übereinstimmenden Inhalt des Grundbuchs in bezug auf dieses Recht nicht kennt, aber andererseits wegen des Umfangs und der Grenzen seines Rechts lediglich den Angaben seines Veräußerers folgt, die der wirklichen Rechtslage entsprechen?

B.G.B. §§ 892. 894.

III. Zivilsenat. Ur. v. 7. Juli 1905 i. S. G. (Bell.) w. R. (Rl.).
Rep. III. 21/05.

I. Landgericht Hall.

II. Oberlandesgericht Stuttgart.

Am 28. Februar 1886 verkauften der Bauer Friedrich R. der Ältere und seine Ehefrau ihr Anwesen Nr. 8 in B., zu welchem ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude, ein mit diesem gleichlaufendes sog. Mittelhaus und ein quer an letzteres anstoßendes sog. Hinterhaus mit einem Treppenanbau gehörten, an ihren Sohn, den Kläger. In dem Vertrage behielten sich die Verkäufer auf Lebenszeit die Rechte

an dem Hinterhause und an gewissen in dem oberen Stockwerke des Mittelhauses belegenen Räumen, nämlich einer Küche nebst Speisekammer, einem Schlafzimmer und einem dazwischen belegenen Gang bis an die dort befindliche Glastür „mit dinglicher Eigenschaft“ vor. Am 1. Dezember 1892 verkaufte der Kläger, nachdem inzwischen dieses Recht seiner Eltern erloschen war, das Anwesen an die Handelsleute L., M. und D., und von diesen kaufte er am 22. Februar 1899 das Hinterhaus mit Treppenhauseanbau wieder zurück. Auf Grund des Kaufvertrages nahm der Kläger nicht nur diese Gebäude, sondern auch die im ersten Stockwerke des anstößenden Mittelhauses belegenen, vorher bezeichneten Räume bis zu der Glastüre in Benutzung. Das Mittelhaus selbst verkauften L., M. und die Erben des inzwischen verstorbenen D. am 21. November 1900 an den Beklagten. An demselben Tage fand auch die Auflassung statt, und der Beklagte wurde als Eigentümer des Hauses im Grundbuche eingetragen.

Der Kläger will nun durch den Vertrag vom 22. Februar 1899 nicht nur das Hinterhaus selbst, sondern auch jene im Mittelhause belegenen Räume mitgekauft, sie auch übergeben erhalten haben, und behauptet, daß er ohne diese das Hinterhaus gar nicht gekauft hätte, und daß auch der Beklagte erst seit Oktober 1902 ihm sowohl das Eigentum wie das Recht zur Benutzung jener Räume bestreite. Er beantragt deshalb,

festzustellen, daß jene im ersten Stock des Hauses des Beklagten befindlichen Räume nicht Eigentum des Beklagten, sondern des Klägers seien, und den Beklagten zu verurteilen, zu bewilligen, daß unter Berichtigung des Grundbuchs er, Kläger, als Eigentümer dieser Räume im Grundbuche von B. eingetragen werde.

Der Beklagte bestreitet, daß der Kläger durch den Kauf vom 22. Februar 1899 irgendwelche Teile des Mittelhauses erworben habe, und behauptet, als er dieses Haus im November 1900 gekauft habe, sei ihm von den Verkäufern L. und M. ausdrücklich gesagt worden, der Giebel bilde die Grenze. Er will aber auch in seinem damals vollzogenen Erwerbe des ganzen Mittelhauses gegen etwaige nicht eingetragene Rechte des Klägers durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs geschützt sein.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung

des Klägers hat das Oberlandesgericht das Urteil dahin abgeändert, daß dem Klagantrage gemäß erkannt worden ist.

Die Revision des Beklagten wurde zurückgewiesen, aus folgenden Gründen:

„Das Berufungsgericht hat als erwiesen angesehen, daß Friedrich R. der Ältere, als er zu Anfang der 1880er Jahre damit umgegangen sei, sich zur Ruhe zu setzen, in dem ersten Stockwerke des Mittelhauses da, wo dieses an das Hinterhaus grenze, eine Küche nebst Speisekammer eingebaut und 1886, als er das Anwesen an seinen Sohn, den Kläger, verkauft habe, sich auf Lebenszeit das Eigentum an dem Hinterhause und außerdem im ersten Stockwerke des mittleren Hauses die von ihm eingebaute Küche und Speisekammer, sowie das gegenüberliegende Schlafzimmer und den dazwischen liegenden Gang vorbehalten habe. Jedenfalls — so hat es weiter angenommen — seien, auch wenn es sich dabei nur um eine Benutzung dieser Räume auf Lebenszeit gehandelt haben sollte, jene Gelasse im mittleren Hause, als Friedrich R. der Ältere 1886 in das Hinterhaus eingezogen sei, ihm tatsächlich in der Weise zugeteilt worden, daß er sie zugleich mit dem Hinterhause bewohnt und gegen das mittlere Gebäude durch eine verschließbare Glastür abgegrenzt habe. In diesem Zustande seien die Häuser geblieben, als sie 1892 an L. und Genossen verkauft worden seien, ebenso, als 1899 der Kläger von diesen das Hinterhaus gekauft habe. Im weiteren erachtet das Gericht die Behauptung des Klägers, es seien ihm bei dem Kaufabschlusse im Februar 1899 außer dem Hinterhause von den Verkäufern auch die streitigen, im mittleren Hause befindlichen Gelasse — Küche, Speisekammer, Schlafkammer, Gang — vorgezeigt worden, und die Verkäufer hätten dabei erklärt, diese Gelasse gehörten mit zu dem verkäuflichen hinteren Hause, für erwiesen. Daß in dem Kaufvertrage diese Gelasse nicht als Kaufgegenstand mit erwähnt seien, erklärt es mit dem Umstande, daß die Vertragsschließenden beim Kaufabschlusse sich gar keine Gedanken darüber gemacht hätten, ob die Küche, die Speisekammer, die Schlafkammer und der Gang noch innerhalb der Umfassungsmauern des hinteren, oder des mittleren Hauses lägen, daß sie vielmehr unter der Bezeichnung „Hinterhaus“ alle Gelasse, die mündlich verkauft worden seien, hätten verstanden wissen wollen.

Bei der rechtlichen Beurteilung des Rechtserwerbs des Klägers geht es auf dieser tatsächlichen Grundlage davon aus, daß auf ihn noch das frühere Recht Anwendung finde. Da nun in dem schriftlichen Kaufvertrage die vom Kläger jetzt beanspruchten Räumlichkeiten nicht aufgeführt seien, so sei nach den Artt. 1 und 2 des württembergischen Gesetzes vom 23. Juni 1853 insoweit kein gültiger Kaufvertrag zustande gekommen. Diese Annahme beruht auf Anwendung des nicht revisibelen württembergischen Partikularrechts. Das Gericht führt aber ferner aus: da beide Teile das Eigentum hätten übertragen und erwerben wollen, so sei gleichwohl das Eigentum an jenen Räumen auf den Kläger übergegangen. Dies enthält eine zutreffende Anwendung des gemeinrechtlichen Satzes, daß der Eigentumsübergang an sich nur davon abhängt, daß beide Teile bei der Übergabe darüber einig gewesen sind, daß der eine das Eigentum übertrage, der andere es erwerbe, nicht aber auch davon, daß das sog. Kausalgeschäft gültig abgeschlossen ist. Die Ansicht des Landgerichts, daß im vorliegenden Falle eine rechtswirksame Übergabe jedenfalls deshalb ausgeschlossen gewesen sei, weil die streitigen Räume als Bestandteile des mittleren Hauses nicht für sich allein Gegenstand einer Übergabe hätten sein können, verwirft das Berufungsgericht, weil es nach dem früheren württembergischen Rechte zulässig gewesen sei, daß der Eigentümer eines Hauses lediglich bestimmte Räume an einen Dritten veräußert und übergeben habe, wodurch ein sog. Stockwerkeigentum an den Räumen begründet worden sei. Dies enthält wiederum die Anwendung nicht revisibelen Partikularrechts. Von diesem rechtlichen Gesichtspunkte aus prüft das Gericht dann die Behauptung des Beklagten, bei dem Kaufe zwischen L. und Genossen und dem Kläger seien die sämtlichen Beteiligten davon ausgegangen, daß die streitigen Räume innerhalb der Umfassungsmauern des Hinterhauses lägen, und daß deshalb ein Kauf über Teile des mittleren Gebäudes gar nicht habe abgeschlossen werden sollen. Es kommt dabei auf Grund der Beweisaufnahme zu dem Ergebnisse, daß die Vertragsschließenden sich darüber überhaupt keine Gedanken gemacht hätten, ob die Räume innerhalb des hinteren Hauses lägen, daß sie aber jedenfalls einen Kaufvertrag über sämtliche Räume hätten abschließen wollen, die nachher dem Kläger übergeben seien. Soweit erforderlich, hätten sie demnach auch

Stockwerkseigentum an dem mittleren Hause für den Kläger begründen wollen. Dies stellt sich als eine tatsächliche Feststellung dar, die keinen Rechtsirrtum erkennen läßt.

Nach Verwerfung der wiederum auf dem Gebiete des nicht revidibelen Partikularrechts liegenden Schutzvorbringens des Beklagten, daß zur Begründung von Stockwerkseigentum ein materielles gerichtliches Erkenntnis erforderlich gewesen sei, erörtert das Gericht den Einwand des Beklagten, er habe im Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs das mittlere Haus erworben, ihm stehe deshalb für den von ihm behaupteten Erwerb dieses Hauses in seinem vollen Umfange der § 892 B.G.B. zur Seite. Hierbei sieht es als erwiesen an, daß der Beklagte bei Abschluß des Kaufvertrages zwischen L. und Genossen und ihm am 21. November 1900 genau gewußt habe, daß die Gelasse jenseit der Glastür ihm nicht verkauft würden, und daß er sie auch nicht habe erwerben wollen. Andererseits erachtet es freilich nicht für erwiesen, daß der Kläger damals gewußt habe, daß die streitigen Räume innerhalb der Umfassungsmauern des von ihm erkauften Hauses lägen. Dabei sei er aber der Ansicht gewesen, daß durch die ihm zum Verkaufe vorgezeigten Räume das ganze mittlere Haus ausgefüllt sei. Auf einen Fall aber, in welchem der Erwerber das erhalten habe, was er vertragsmäßig habe erhalten sollen und wollen, sei der § 892 B.G.B. überhaupt nicht anwendbar. Bei diesem Entscheidungsgrunde steht die Anwendung von Reichsrecht in Frage. Seine Richtigkeit ist, da die Revision hiergegen einen besonderen Angriff gerichtet hat, bei dessen Erörterung zu prüfen.

Das Berufungsgericht hält hiernach zunächst den Feststellungsanspruch des Klägers, dessen besondere Voraussetzung, daß der Kläger ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Feststellung des streitigen Rechtsverhältnisses habe, bei der ausdrücklichen Beanspruchung der streitigen Räume durch den Beklagten als sein Eigentum, es mit Recht als ungewißhaft erfüllt ansieht, dahin für begründet, daß die streitigen Räume nicht Eigentum des Beklagten, sondern des Klägers seien. Daraufhin gelangt es dann auch zur Verurteilung des Beklagten nach dem weiteren Klagantrage, zu bewilligen, daß unter Berichtigung des Grundbuchs der Kläger als Eigentümer jener Räume eingetragen werde. Ob diese Anwendung des § 894 richtig ist, ist bei der Prüfung jenes Revisionsangriffs mit zu erörtern.

Im übrigen ergibt sich hiernach, daß das angefochtene Urteil keine Verletzung einer revisibelen Rechtsnorm erkennen läßt.“

Es folgt zunächst die Erörterung und Zurückweisung des ersten Angriffs der Revision, daß die lediglich nach gemeinem, also revisibelem Rechte zu beantwortende Frage, ob eine gültige Übergabe der streitigen, in dem Mittelhause belegenen Räume vorliege, wenn beiderseits das Bewußtsein, daß die Räume im Mittelgebäude lägen, gefehlt, und der Irrtum bestanden habe, daß sie im Hintergebäude lägen, vom Berufungsgerichte zu Unrecht bejaht worden sei, sowie des Angriffs, daß die Begründung von Stocwerkseigentum nicht möglich sei ohne Schaffung gemeinschaftlichen Eigentums am Grund und Boden und den Umfassungswänden. Es wird fortgefahren:

„Die zweite Beschwerde der Revision rügt Verletzung des § 892 B.G.B. Zur zutreffenden Beurteilung dieses Angriffs bedarf es zunächst der Klarstellung der Rechtslage, wie sie bei dem Abschlusse des Kaufvertrags zwischen L. und Genossen und dem Beklagten und bei der Auflassung vom 21. November 1900 bestand, auf Grund deren der Kläger als Eigentümer des sog. Mittelhauses eingetragen wurde. Durch den Kaufvertrag vom 22. Februar 1899 und die demnächst erfolgte Übergabe hatte nach dem oben Dargelegten der Kläger das Eigentum an dem Hinterhause und den streitigen, im Mittelhause belegenen Räumen erworben; denn dieser Erwerb vollzog sich noch in jeder Beziehung nach den Vorschriften des damals geltenden württembergischen und des dieses ergänzenden gemeinen Rechts. Insbesondere fand er noch unabhängig von der Eintragung des Eigentums des Klägers in dem damaligen Güterbuche statt, da eine solche Eintragung nach dem früheren Rechte keine rechtsbegründende, sondern nur eine den erfolgten Erwerb beurlundende Bedeutung hatte.

Vgl. Wächter, Handbuch des im Königreich Württemberg geltenden Privatrechts Bd. 2 § 56 II 2a S. 373, und Nieder, Das württembergische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche, Vorbemerkungen zum 1. Abschnitt B III 1 S. 26.

Daß das Eigentum des Klägers an den streitigen Räumen nicht im Güterbuche eingetragen war, weil das in der oben dargelegten Weise begründete Stocwerkseigentum überhaupt aus diesem Buche nicht hervorging, hatte demnach an sich auf seinen Rechtsbestand keinen

Einfluß. Am 1. Januar 1900 trat nun das Bürgerliche Gesetzbuch mit seinen Nebengesetzen in Kraft. Zur Überleitung in das neue Recht hatte auf dem hier in Betracht kommenden Gebiete der Art. 189 Einf.-Ges. zum B.G.B. verordnet, daß der Erwerb und Verlust des Eigentums, sowie die Begründung, Übertragung, Belastung und Aufhebung eines anderen Rechts an einem Grundstücke auch nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach den bisherigen Gesetzen erfolge, bis das Grundbuch als angelegt anzusehen sei. Für Württemberg machte aber die Königliche Verordnung vom 30. Juli 1899 von dem Vorbehalte des § 87 G.B.D. Gebrauch, wonach durch landesherrliche Verordnung bestimmt werden konnte, daß ein bisher geführtes Buch oder mehrere bisher geführte Bücher für sich allein, oder zusammen mit einem neuen Buche oder mehreren neuen Büchern als Grundbuch gelten sollten. Sie setzte fest, daß vom 1. Januar 1900 an die in den Gemeinden bisher geführten Güterbücher, Servitutbücher und Unterpfandsbücher für den Grundbuchamtsbezirk der Gemeinde als Grundbuch mit der Maßgabe gälten, daß das Güterbuch das Hauptbuch sei, und daß mit jenem Zeitpunkte das Grundbuch für den Gemeindebezirk als angelegt anzusehen sei. Demgemäß waren vom 1. Januar 1900 ab die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Erwerb und den Verlust des Eigentums an einem Grundstücke in Geltung getreten. Das zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehende Stadtwerkseigentum hat der Art. 182 des Einführungsgesetzes bestehen lassen.

Der Erwerb des Eigentums des Beklagten an dem Mittelhause, der sich auf Grund des Kaufvertrages vom 21. November 1900 durch die Auflassung von demselben Tage und die daraufhin erfolgte Eintragung im Grundbuche vollzog, fand demnach schon nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs statt und ist nach diesen zu beurteilen. Nun gilt nach § 892 des letzteren zugunsten desjenigen, der ein Recht an einem Grundstücke oder ein Recht an einem solchen Rechte erwirbt, der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, daß ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen, oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist. Nach dem vom Berufungsgerichte festgestellten Sachverhältnisse war aber das Stadtwerkseigentum des Klägers, das nach dem oben Dargelegten zur Zeit jenes Erwerbes des Beklagten rechtsgültig begründet war,

auch bis zu diesem Erwerbe noch nicht in dem seit dem 1. Januar 1900 als Grundbuch anzusehenden Güterbuche eingetragen. Es ist daher dem Beklagten einzuräumen, daß, indem er im November 1900 das Mittelhaus kaufte, aufgelassen erhielt und als dessen Eigentümer eingetragen wurde, ohne daß in dem Vertrage oder bei der Auflassung des bestehenden Stockwerkseigentums des Klägers Erwähnung getan wurde, dafür, daß dieser Erwerb das gesamte Haus umfaßte, an sich die Vorschrift des § 892 B.G.B. in Betracht kommen kann. Es fragt sich nur, ob die inneren Voraussetzungen erfüllt sind, von denen es abhängt, ob die Bestimmung des § 892 wirklich Platz greift. Objektiv wird zur Anwendung dieser Vorschrift erfordert, daß eine Abweichung des Inhalts des Grundbuchs von der wirklichen Rechtslage bestehe, subjektiv aber, daß der Erwerber des Rechts an dem Grundstücke seinen Erwerb im Vertrauen auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs gemacht habe. Freilich braucht der Erwerber nicht nachzuweisen, daß er gerade im Vertrauen auf die Richtigkeit des Inhalts des Grundbuchs den Erwerb vollzogen habe. Vielmehr wird dies zunächst stillschweigend vorausgesetzt — vgl. Planck, 2. Aufl. Bem. 2 zu § 892 —, wie denn auch die Begründung zu § 837 des ersten Entwurfs unter A I e Abs. 3 bemerkt: „Wenn daher jemand bei einem dinglichen Erwerbsgeschäft das Grundbuch für sich hat, so muß von ihm angenommen werden, daß er im Glauben an die Richtigkeit der Nachrichten des Buches auf das Geschäft sich eingelassen hat“ (Motive Bd. 3 S. 213). Deshalb kommt der § 892 an sich auch demjenigen zu statten, der vor dem Erwerbe das Grundbuch gar nicht eingesehen hat (vgl. Motive, a. a. O. S. 212). Aber daß jene gesetzliche Voraussetzung zutrefte, kann im einzelnen Falle widerlegt werden, indem der Gegner dargetut, daß der Erwerber seinen Erwerb nicht im Vertrauen auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs vollzogen hat. Das Gesetz läßt diesen Einwand zwar ausdrücklich nur in der Richtung zu, daß „ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen, oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt“ gewesen sei. Daß es aber in einem Falle, in welchem diesem die Unrichtigkeit des Grundbuchs zwar nicht bekannt gewesen ist, er sich aber andererseits bei dem Erwerbe auch nicht auf dessen Angaben verlassen hat, sondern lediglich denjenigen des Veräußerers gefolgt ist,

nach denen der Erwerb das nicht eingetragene, aber an sich rechtsgültig begründete Recht eines Dritten unberührt gelassen hat, ist zunächst daraus zu entnehmen, daß das Gesetz, wie schon sein Wortlaut erkennen läßt, einer Annahme zu Hilfe kommen will, von der es voraussetzt, daß der Erwerber bei seinem Erwerbe ausgegangen ist. Wo feststeht, daß diese Voraussetzung — daß er sich im Glauben an die Richtigkeit des Inhalts des Grundbuchs auf das Geschäft eingelassen hat — nicht zutrifft, muß auch die vom Gesetze vorgesehene Wirkung versagen. Von dieser Auffassung gehen aber auch die Motive zu dem Entwurfe des Bürgerlichen Gesetzbuchs aus, wenn sie zu § 837 des Entwurfs Bd. 3 S. 212 unter e aussprechen:

„Der Rechtsschutz, welchen der öffentliche Glaube des Grundbuchs gewährt, kann nur demjenigen zustatten kommen, welcher diesem Glauben gefolgt ist,“

und wenn sie weiterhin S. 213 unter f hervorheben:

„Die Täuschung, welche der Grundsatz des öffentlichen Glaubens verhindern soll, muß in dem Buche selbst ihren Grund haben.“

Wer sich aber trotz Kenntnis der Angaben des Grundbuchs wegen des Inhalts und der Grenzen des von ihm erworbenen Rechts nicht auf die Auskunft des Grundbuchs verläßt, sondern die Erklärungen seines Veräußerers für maßgebend erachtet, von dem steht fest, daß er, auch wenn er nicht positiv das das seinige materiell begrenzende Recht eines Dritten kennt, eben nicht dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs bei seinem Erwerbe gefolgt ist, und bei dem kann deshalb auch nicht dieser öffentliche Glaube eine Täuschung, die in dem Buche selbst ihren Grund hätte, verhindern. Denn weil er auf die Angaben des Grundbuchs sich nicht verläßt, ist er durch sie auch nicht getäuscht, und die Erklärungen des Veräußerers, denen er folgt, geben dem von ihm erworbenen Rechte einen der wirklichen Rechtslage entsprechenden Inhalt und Umfang.

Ein solcher Fall liegt aber hier vor. Der Beklagte hat im Rechtszuge der Berufung nach dem Tatbestande des angefochtenen Urteils allerdings behauptet: er habe sich auf dem Rathhause bei der Protokollierung des Vertrages das Güterbuch zeigen lassen, um den

„Beschreib“ zu sehen; in diesem habe aber nichts davon gestanden, daß ein Teil des Hauses dem Kläger gehöre. Selbst wenn diese Behauptung zutreffen sollte — der Kläger hat sich darüber mit Nichtwissen erklärt —, so würde sich daraus nicht ergeben, daß der Beklagte den Angaben des Güterbuchs, die hier nur negativer Art sein konnten, Bedeutung beigelegt hätte. Denn das Berufungsgericht stellt ausdrücklich fest, der Wille des Beklagten sei nur auf Erwerb der Räume, die ihm vorgezeigt worden seien, gerichtet gewesen; weitere Gelasse habe er nicht kaufen wollen. Wenn er aber wirklich zu Anfang, wie er behauptet, geglaubt haben sollte, daß die durch die Glasür gegen die ihm vorgezeigten Räume abgeschlossenen Gelasse, die sich im Besitze des Klägers befanden, außerhalb des von ihm verkauften Mittelhauses lägen, und wenn er jedenfalls alle in diesem Hause befindlichen Räume hätte erwerben wollen, so hätte diese seine Willensmeinung doch mindestens als halb, nachdem er sich von der wirklichen Lage der streitigen Räume überzeugt gehabt — und dies mußte der Natur der Dinge nach sogleich nach seinem Einzuge in das mittlere Haus geschehen sein —, irgendwie zum Ausdruck kommen müssen. Dies ist aber nach dem festgestellten Sachverhältnisse nicht geschehen. Vielmehr hat der Schlichter R. in Westernach ausdrücklich bezeugt, er habe etwa bis zum Herbst 1902 nie etwas davon gehört, daß der Beklagte die jetzt streitigen Gelasse für sich in Anspruch nehme. Im Herbst 1902 habe der Grundbuchbeamte bekannt gemacht, es sei das Grundbuch jetzt angelegt — womit offenbar die Umschreibung des Grundbuchs nach den §§ 6 flg. der oben erwähnten königlichen Verordnung vom 30. Juli 1899 und den §§ 103 flg. der Verfügung des Justizministeriums vom 2. September 1899 gemeint ist —, es könne jeder Beteiligte Einsicht nehmen. Der Beklagte habe dies getan, und jetzt sei er auf einmal mit der Behauptung aufgetreten, das ganze mittlere Haus sei auf seinen Namen eingeschrieben und gehöre ihm allein; der Kläger habe kein Recht an den Gelassen, die er im mittleren Hause bewohne. Hieraus erhellt, daß der Beklagte, auch nachdem er genaue Kenntnis davon erlangt hatte, daß die streitigen Räume in dem mittleren Hause lägen, den Inhalt und Umfang seines tatsächlichen Erwerbes als seinem erworbenen Rechte entsprechend betrachtet hat, und in dieser Begrenzung entsprach

sein Erwerb der wirklichen Rechtslage im Verhältnisse zu dem Kläger. Wenn er also auch zur Zeit des Erwerbes das Grundbuch eingesehen haben sollte, so war er doch damals und in der folgenden Zeit dessen Glauben nicht gefolgt; er war durch seinen Inhalt nicht über den Umfang des zu erwerbenden und des erworbenen Rechts getäuscht.

Demgemäß ist im Ergebnisse dem Berufungsgerichte der Revision gegenüber darin beizutreten, daß der § 892 B.G.B. dem Beklagten nicht zustatten kommt.

Ist aber hiernach der Feststellungsanspruch des Klägers begründet, so folgt daraus ohne weiteres gemäß § 894 B.G.B. die Verpflichtung des Beklagten, seine Zustimmung zu der Berichtigung des Grundbuchs zu erteilen; denn dann steht der Inhalt des Grundbuchs, das den Beklagten als alleinigen Eigentümer des ungetheilten Mittelhauses aufführt, mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklange, und sein formales Recht wird durch die Berichtigung betroffen.

Vgl. Pland, a. a. O. Bem. II 1 zu § 894; Biermann, Das Sachenrecht des B.G.B. 2. Aufl. Bem. 1a und 2b und c zu § 894; Turnau-Förster, a. a. O. Bem. II 1, 2 zu § 894.“ . . .