

36. Unter welchen Voraussetzungen ist § 826 B.G.B. auf den Fall anwendbar, daß bei der Auflassung eines Grundstücks der Erwerber Kenntnis von dem älteren persönlichen Rechte eines Dritten auf Auflassung desselben Grundstücks gehabt hat?

V. Zivilsenat. Urt. v. 9. Dezember 1905 i. S. Sch. (kl. u. Widerbekl.)
w. Ehef. L. u. Gen. (Bekl. u. Widerkl.). Rep. V. 216/05.

I. Landgericht Tüsti.

II. Oberlandesgericht Königsberg.

Die mitbeklagten Eheleute P. verkauften durch Vertrag vom Juli 1899 ihr Bauerngut in P., das die Ehefrau P. vor ihrer Verheiratung von den Beklagten L., ihren Eltern, gegen Gewährung eines Altenteils erworben hatte, an die unverehelichte L., eine Schwester der Ehefrau P. und spätere gütergemeinschaftliche Ehefrau des Klägers. Als letzterer im April 1900 nach dem Weggange seiner Ehefrau, von der er demnächst geschieden wurde, Klage gegen die Eheleute P. auf Erfüllung dieses Vertrages erhob, verkauften die Eheleute P. durch Vertrag vom 25. April 1900 das Grundstück an die Beklagten L. zurück und ließen es ihnen auch auf. Der Kläger, der in jenem Prozeß ein die Eheleute P. zur Auflassung verurteilendes rechtskräftiges Urteil erstritten hatte, klagte nunmehr gegen die Eheleute L. und die Eheleute P. auf Nichtigkeitserklärung des Vertrages vom 25. April 1900, indem er behauptete, der Rückverkauf des Grundstücks sei von den sämtlichen Beklagten in bewußtem gemeinsamen Handeln zu dem Zwecke vorgenommen, seine kraft der Gütergemeinschaft ihm aus dem Vertrage vom Juli 1899 zustehenden Rechte zu vereiteln und ihm dadurch Schaden zuzufügen. Zugleich erwirkte er eine die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung seines Rechts auf Auflassung anordnende einstweilige Verfügung. Die Beklagten L. erhoben Widerklage auf Löschung der Vormerkung und Räumung des Grundstücks. Der erste Richter erkannte nach dem Klagantrage und wies die Widerklage ab. Der zweite Richter verurteilte umgekehrt unter Abweisung der Klage den Kläger nach den Anträgen der Widerklage. Auf die Revision des Klägers ist das Berufungsurteil aufgehoben worden aus folgenden

Gründen:

„Der Berufsrichter führt aus, als rechtlicher Grund für die Klage könne nur § 826 B.G.B. in Betracht kommen. Die Anwendung dieses Paragraphen aber versage aus einem doppelten Grunde: einmal weil der im § 4 des früheren preussischen Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 ausgesprochene Grundsatz, wonach die Kenntnis des Erwerbers eines Grundstücks von einem älteren für einen anderen ein Recht auf Auflassung begründenden Rechtsgeschäfte dem Eigentumserwerb nicht entgegenstand, auch gegenwärtig noch in Geltung sei, und insoweit selbst Arglist eine Schadenersatzpflicht nicht zu begründen vermöge; sodann weil es im vorliegenden Falle jedenfalls an den tatsächlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 826 B.G.B. fehle. Denn es sei nicht erwiesen, daß die Beklagten zu 1 den Vertrag vom 25. April 1900 ausschließlich in der Absicht, dem Kläger Schaden zuzufügen, abgeschlossen hätten. Vielmehr hätten sie dabei in eigenem Interesse, nämlich im Interesse ihres Anteils, gehandelt. Da sie nicht lediglich auf Schädigung des Klägers ausgegangen seien, liege auch ein Verstoß gegen die guten Sitten nicht vor.

Mit Recht werden diese Ausführungen von der Revision als rechtsirrtümlich angegriffen. Allerdings ist, soweit § 4 preuss. Eig.-Erw.-Ges. in Betracht kommt, an den Grundsätzen des früheren preussischen Rechts durch das Bürgerliche Gesetzbuch insofern nichts geändert worden, als dieses im § 892 nur der Kenntnis eines nicht eingetragenen dinglichen Rechts an einem Grundstücke die Bedeutung beimißt, daß sie einen dieses Recht beeinträchtigenden Rechtserwerb durch denjenigen, der die Kenntnis hat, ausschließt. Damit ist zum Ausdruck gebracht, daß bloß persönliche Rechte den Erwerb eines ihnen entgegenstehenden Rechts an Grundstücke niemals zu hindern vermögen, auch dann nicht, wenn der Erwerbende beim Erwerbe sie gekannt hat. Eine andere Frage aber ist, inwieweit dieser Grundsatz durch die ganz allgemein lautende Vorschrift des § 826 eine Einschränkung erleidet. Das Reichsgericht hat bereits wiederholt ausgesprochen, daß der § 826 illoyalen Schädigungen im Verkehrsleben wirksam entgegenzutreten bestimmt ist und daher auch auf eine in Ausübung eines formalen Rechts vorgenommene Handlung, falls diese dem anderen in einer gegen die guten Sitten verstoßenden Weise Schaden zufügt, Anwendung finden muß.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 48 S. 124, Bd. 55 S. 372, Bd. 58 S. 219.

Hiervon eine Ausnahme für den Fall zu machen, daß das mißbrauchte formale Recht ein die bloß persönlichen Ansprüche überwindendes dingliches Recht an einem Grundstück ist, liegt kein Anlaß vor. Das Berufungsgericht nimmt in dieser Hinsicht zwar auf ältere reichsgerichtliche Rechtsprüche Bezug, in denen für das frühere preußische Recht ein abweichender Standpunkt dahin vertreten sein soll, daß gegenüber dem dinglichen Rechtserwerb auch Geltendmachung der Arglist ausgeschlossen sei. Indessen ist ein solcher Satz als allgemein gültig in den dafür angezogenen Urteilen nicht enthalten, namentlich nicht in dem Urteile vom 3. Juni 1891 in Gruchot's Beitr. Bd. 35 S. 1101, wo nur von der Arglist des Erwerbers, nicht aber von einem komplottmäßigen Zusammenwirken beider Teile die Rede ist.

Auch die weitere Annahme des Berufungsrichters, daß selbst, wenn die Anwendbarkeit des § 826 B.G.B. an sich bejaht werden sollte, es doch an den tatsächlichen Voraussetzungen für seine Anwendung im vorliegenden Falle fehle, verstößt gegen die bisherige Rechtsprechung des Reichsgerichts auf diesem Gebiete. Das Berufungsgericht faßt den Begriff der im angeführten Paragraphen erwähnten „Vorsätzlichkeit“ zu eng auf, wenn es darunter diejenige Willensrichtung versteht, bei der es lediglich darauf abgesehen sei, einem anderen Schaden zuzufügen. Vielmehr genügt schon das Bewußtsein, daß die Handlung den schädlichen Erfolg haben werde.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 57 S. 241, Bd. 58 S. 214. Im vorliegenden Falle wurden also die Beklagten zu 1 von ihrer Haftung aus § 826 B.G.B. nicht dadurch frei, daß sie beim Rückerwerb des Grundstücks ihre eigenen, auf Sicherung ihres Anteils abzielenden Interessen im Auge behielten. Sahen sie dabei voraus, daß durch ihren Rückerwerb des Grundstücks der Kläger um sein Recht gebracht werden würde, und nahmen sie im Bewußtsein dieser Folge ihrer Handlung die Auflassung des Grundstücks entgegen, so begründete ein solches Verhalten beim Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen des § 826 eine wider die guten Sitten verstößende vorsätzliche Schadenszufügung, wie sie dieser Paragraph erfordert.“ . . .