

76. Ist auch nach heutigem Liegenschaftsrecht derjenige, der auf Grund einer nach dem Inkrafttreten des neuen Rechts erfolgten Auflassung als Eigentümer eingetragen worden ist, legitimiert, den dem Veräußerer zustehenden Berichtigungsanspruch auf Richtigstellung der Bestandsangaben im Grundbuche des ihm angefallenen Grundstücks geltend zu machen?

B.G.B. § 894.

V. Zivilsenat. Ur. v. 24. Januar 1906 i. S. K. u. Ehefrau (Bekl.)  
w. Aktiengesellsch. L. B. (Kl.). Rep. V. 298/05.

I. Landgericht Posen.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Das jetzt den Beklagten gehörige Grundstück Lomica Bb. II Nr. 32 wurde im April 1880, und das jetzt der Klägerin gehörige Grundstück Lomica Bb. II Nr. 47 im Mai 1882 auf das Kataster zurückgeführt. Dabei unterließ ein Fertum, der im Kataster seinen Ursprung hatte. Es wurde nämlich als Bestandteil des Grundstücks

Nr. 32 die Parzelle 138 Kartenblatt I von Lawica mit einem Flächeninhalte von 2,4250 ha in das Grundbuch mit eingetragen, bezüglich deren es folgende Bewandnis hatte: Diese Parzelle war identisch mit einem Ackerplane von 9 Morgen 120 Quadratruten, den die Vorbesitzer von Lawica Nr. 32 (früher als Lawica Nr. 13 A bezeichnet), die Witwe und Erben des P. P. G., im Jahre 1864 an den Gutbesitzer Tr. Sch., der zugleich Eigentümer von Lawica Nr. 47 war, verkauft und übergeben hatten. Die Parzelle wurde damals zufolge Verfügung vom 2. Februar 1865 von Lawica Nr. 13 A abgeschrieben und auf ein neues Folium Lawica Nr. 13 B übertragen. Nachdem sodann beide Grundstücke (Nr. 47 und Nr. 13 B) im Jahre 1868 von den N.'schen Eheleuten erworben worden waren, wurde das Folium Nr. 13 B im Jahre 1869 geschlossen und dem Grundstücke Nr. 47 zugeschrieben. Von diesem Sachstande — und zwar schon von dem Verkauf des Ackerplans der 9 Morgen 120 Quadratruten aus Lawica Nr. 13 A an Tr. Sch. — wurde aber in das Kataster nichts nachgetragen, und daraus erklärt es sich, daß nach ihm dieser Ackerplan, der inzwischen die Bezeichnung Parzelle Nr. 138 Kartenblatt I erhalten hatte, noch im Jahre 1880 zu Lawica Nr. 32 (der früheren Nr. 13 A) gehörte. So kam es, daß er auch bei der Zurückführung dieses Folioms auf das Kataster als ein Bestandteil von Nr. 32 mit aufgeführt wurde, während er in der katastermäßigen Bestandsangabe für Nr. 47 fehlte und daher auch bei der im Jahre 1882 erfolgten Zurückführung dieses Grundstücks auf das Kataster keine Aufnahme in das Grundbuch fand. Tatsächlich war dieser Ackerplan stets — seit dem Jahre 1864 — bei dem Grundstück Nr. 47 verblieben, im Besitze seiner Eigentümer gewesen und von ihnen als zu Nr. 47 gehörig bewirtschaftet worden. Auch die Klägerin, die das Grundstück Lawica Nr. 47 von dem Kaufmann N. im Jahre 1901 erwarb und aufgelassen erhielt und als Eigentümerin desselben eingetragen wurde, besaß den Plan und bewirtschaftete ihn.

Das Grundstück Lawica Nr. 32 wurde der klagten Ehefrau im Wege der Erbteilung nach ihrer Mutter Anna S. von dem hinterbliebenen Witwer, ihrem Vater, und ihren Geschwistern durch Erbzeß vom 12. November und 19. Dezember 1881, 28. Januar 1882 zugleich mit Lawica Nr. 35 überwiesen und durch Auflassung vom 28. Februar 1882 übereignet. Der mitbeklagte Ehemann wurde auf

Grund bestehender Gütergemeinschaft als Miteigentümer eingetragen. Sie belasteten das Grundstück mit einem Leibgedinge für ihren Vater (Abt. II Nr. 8), mit dem Mutterertheil ihrer Schwester Josefa zum Betrage von 132,43  $\mathcal{M}$  (Abt. III Nr. 3) und später mit zwei Darlehenshypotheken von 4500  $\mathcal{M}$  (Abt. III Nr. 7) und 2000  $\mathcal{M}$  (Abt. III Nr. 8). Gegen sie wurde nun Klägerin mit dem Antrage klagbar:

sie zu verurtheilen, von dem Grundstücke Lawica Nr. 32 die Katasterparzelle Kartenblatt I Nr. 138 in einer Größe von 2,4250 ha schulden- und lastenfrei an die Klägerin aufzulassen.

Dementsprechend erkannte auch der erste Richter. Die Beklagten legten Berufung ein, und in der Berufungsinstanz beantragte Klägerin zwar in erster Reihe die Zurückweisung der Berufung, stellte aber in zweiter Linie ihren Antrag dahin:

die Beklagten zu verurtheilen, anzuerkennen, daß sie nicht Eigentümer der Fläche Kartenblatt I Nr. 138 seien, und darein zu willigen, daß diese Fläche frei von Hypotheken und Lasten von dem Grundbuche des Grundstücks Lawica Nr. 32 abgeschrieben werde.

Die Beklagten widersprachen auch diesem Antrage, erklärten aber durch ihren Prozeßbevollmächtigten vor dem Berufungsgerichte, daß sie im gegenwärtigen Prozeß nicht geltend machten, Eigentümer der Parzelle Nr. 138 zu sein, daß sie aber das Eigentum der Klägerin bestreiten mußten.

Der Berufungsrichter erkannte hierauf — das erste Urteil abändernd — dahin:

„Die Beklagten werden verurteilt, zuzustimmen, daß die Parzelle Nr. 138 des Kartenblattes I von Lawica vom Grundbuche Lawica Bd. II Bl. Nr. 32 abgeschrieben und zu Lawica Bl. Nr. 47 zugeschrieben wird, und zwar frei von den Eintragungen Abt. II Nr. 8 und Abt. III Nr. 3, 7, 8 des Grundbuches von Lawica Bl. Nr. 32. Mit der Mehrforderung wird die Klägerin abgewiesen.“

Die hiergegen von den Beklagten eingelegte Revision wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

... „Der Berufungsrichter hat festgestellt, was auch unstreitig ist, daß die Beklagten die streitige Parzelle nicht besitzen, und daß weder sie noch seit 1864 ihre Vorbesitzer des Grundstücks Lawica

Nr. 32 sie jemals besessen haben. Er hat ferner festgestellt, daß diese Parzelle tatsächlich seit dem Jahre 1864, in welchem Jahre sie von den G.'schen Erben an Tr. Sch., den Besitzer von Lawica Nr. 47, verkauft und übergeben worden ist, bei diesem Grundstück verblieben, von den jeweiligen Eigentümern desselben besessen und bewirtschaftet worden ist. Unter diesen Eigentümern befand sich, wie ebenfalls festgestellt worden ist, ein gewisser M., der das Grundstück Lawica Nr. 47 durch Zuschlagsbescheid in der Zwangsversteigerung erworben hatte. Er veräußerte es im Jahre 1880 einschließlich der streitigen Parzelle an B., der auf Grund erteilter Auflassung als Eigentümer von Nr. 47 eingetragen wurde, und der dieses Grundstück und die Parzelle 10 Jahre lang redlich und ungestört im Besitz hatte. Auf Grund dieser Feststellung nimmt der Berufsrichter an — und rechtlich ist dies nicht zu beanstanden —, daß B., wenn er nicht schon durch die Auflassung auch Eigentümer der streitigen Parzelle geworden sein sollte, das Eigentum an derselben durch Erfindung nach §§ 579. 620 A.L.R. I. 9 erworben hat. Auch dies wird von der Revision nicht in Zweifel gezogen. Eine solche Erfindung wäre allerdings durch § 6 des Grundwerbgesetzes vom 5. Mai 1872 ausgeschlossen, wenn die Isidor-S.'schen Eheleute, die Besitzvorgänger der Beklagten, die im Jahre 1880 eingetragene Eigentümer von Lawica Nr. 32 waren, auch Eigentümer der Parzelle gewesen wären, oder wenn sie das Grundstück Lawica Nr. 32, nachdem es bereits auf das Kataster zurückgeführt war, durch Auflassung erworben hätten. Letzteres ist nicht der Fall, da das Grundstück erst während ihrer Besitzzeit auf das Kataster mit der — wie oben bereits bemerkt — irrtümlichen Bestandsangabe, die die Eigentumsverhältnisse allein nicht ändern konnte, zurückgeführt worden ist, und Eigentümer der Parzelle waren die Isidor-S.'schen Eheleute nicht, wie der Berufsrichter festgestellt hat. Sie haben sie auch niemals im Besitz gehabt.

Es ergibt sich somit, daß seit Zurückführung der Grundstücke Lawica Nr. 32 und Lawica Nr. 47 auf das Kataster, die in den Jahren 1880 und 1882 erfolgt war, eine Nichtübereinstimmung des Grundbuchs mit den wahren Eigentumsverhältnissen bestand. Denn während die streitige Parzelle, die inzwischen die Bezeichnung Kartenblatt 1 Nr. 138 erhalten hatte, in Wahrheit zu dem Grundstück

Lawica Nr. 47 gehörte, dessen Eigentümer B. sie auch durch Erfindung erworben hatte, wurde sie bei der erwähnten Zurückführung nicht als Bestandteil dieses Grundstücks, sondern als Bestandteil von Lawica Nr. 32 aufgeführt. Wie dies gekommen ist, ist bereits im Tatbestand erwähnt. Rechtlich folgt aus dieser Sachlage, daß B. befugt gewesen wäre, von den Isidor-S.'schen Eheleuten, als den eingetragenen Eigentümern von Lawica Nr. 32, die Zustimmung zur Richtigstellung des Grundbuchs, d. h. zur Übertragung der Parzelle Nr. 138 von dem Folium ihres Grundstücks auf das Folium Lawica Nr. 47, zu verlangen. Diese Befugnis — der Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs — ist durch Veräußerung des Grundstücks Lawica Nr. 47 und der fraglichen Parzelle, sowie durch die auf Grund derselben erfolgte Auflassung auf den Erwerber, den Kaufmann R. (Vorbefitzer der Klägerin), im Jahre 1893 übergegangen. Insoweit hat auch der Berufungsrichter, der hierfür zutreffend auf die Substanz des Reichsgerichts (Entsch. in Zivilf. Bd. 46 S. 230, und Gruchot's Beitr. Bd. 45 S. 945. 946) Bezug nimmt, kein Bedenken. Daß auch die Beklagten, obwohl sie das Grundstück Lawica Nr. 32 durch Auflassung im Jahre 1882 erworben haben, den Berichtigungsanspruch gegen sich gelten lassen mußten, ergibt sich sowohl daraus, daß sie zugleich Universalrechtsnachfolger der Isidor-S.'schen Eheleute sind, wie auch aus der vom Berufungsrichter bedenkenfrei getroffenen Feststellung, daß bei der an sie erfolgten Auflassung weder die Veräußerer den Willen hatten, ihnen auch Eigentum an der streitigen Parzelle zu übertragen, noch auch sie selbst den Willen hatten, Eigentum an ihr zu erwerben.

Das Bedenken des Berufungsrichters ist nun aber dieses, ob in gleicher Weise, wie dies die Rechtsprechung des Reichsgerichts für das bisherige Recht angenommen hat, auch in einer Auflassung, die nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs erfolgt ist, eine Übertragung des Berichtigungsanspruchs gefunden werden kann. Das Reichsgericht habe dies, so meint der Berufungsrichter, in zwei unter der Herrschaft des neuen Rechts ergangenen Urteilen (Entsch. in Zivilf. Bd. 53 S. 410 und Bd. 59 S. 294) verneint, und der Berufungsrichter sucht nun auszuführen, daß gleichwohl auch für das heute geltende Recht an der bisherigen Rechtsauffassung festzuhalten sei. Leheres ist richtig; aber darin kann dem Berufungsrichter nicht bei-

getreten werden, daß der erkennende Senat des Reichsgerichts in dem Urteile vom 7. Februar 1903 (Entsch. Bd. 53 S. 410), oder daß der VII. Senat des Reichsgerichts in dem Urteile vom 13. Dezember 1904 (Entsch. Bd. 59 S. 294) für einen Fall, wie er hier vorliegt, das Gegenteil angenommen habe. Denn diese beiden Urteile beschäftigen sich mit der Frage, ob zugleich mit und durch die Auflassung der Berichtigungsanspruch des Verkäufers auf Richtigstellung der Bestandsangaben des Grundstücks auf den Erwerber mitübertragen worden sei, überhaupt nicht. Sie sprechen nur aus, was namentlich in dem Erkenntnis des VII. Zivilsenats besonders betont wird, daß durch Abtretung des Berichtigungsanspruchs allein der Übergang dinglicher Rechte, soweit dieser die Einigung der Berechtigten und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch voraussetzt (§ 873 B.G.B.), nicht herbeigeführt werden kann, weil es für das Siegenhaftrecht an einer Bestimmung fehlt, wie sie für das Fahrnisrecht in § 931 B.G.B. rücksichtlich der Abtretung des Herausgabeanspruchs erlassen ist. Dies ist auch richtig. Aber in Fällen, wie er hier vorliegt, handelt es sich nicht um eine bloße Abtretung des Berichtigungsanspruchs, sondern um die Wirkungen der Auflassung und der auf Grund derselben erfolgten Eintragung des neuen Eigentümers nach der Richtung hin, ob dieser nunmehr auch legitimiert sein soll, einen dem Verkäufer zustehenden Berichtigungsanspruch auf Richtigstellung der Bestandsangaben im Grundbuche des ihm aufgelassenen Grundstücks geltend zu machen. Dies ist, wie nach bisherigem, so auch nach heutigem Recht anzunehmen, vorausgesetzt natürlich, daß dem Verkäufer ein Berichtigungsanspruch zustand, und daß nach Lage der Sache darüber, daß er nach Absicht der an der Auflassung Beteiligten auf den neuen Eigentümer übergehen sollte, kein Zweifel sein kann. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Falle bedenkenfrei festgestellt; liegen sie aber vor, so vollzieht sich die Übertragung des Berichtigungsanspruchs nicht durch eine bloße Fession, sondern sie vollzieht sich durch die Auflassung, und ist auf Grund derselben die Eintragung des neuen Eigentümers im übrigen erfolgt, so ist dieser nunmehr zur Geltendmachung des Berichtigungsanspruchs legitimiert. Daß nur mit diesem Ergebnis dem praktischen Bedürfnis Genüge geleistet werden kann, liegt auf der Hand; andernfalls wäre überhaupt nicht abzusehen, wie einem

unberechtigten Widerspruche gegenüber die Nichtübereinstimmung des Grundbuchs mit der wirklichen Rechtslage beseitigt werden sollte. Der hier vertretene Standpunkt findet übrigens auch in der Theorie für das heutige Recht namhafte Vertreter (Turnau u. Förster, Liegenschaftsrecht 2. Aufl. Bb. 1 S. 242, und Biermann, Widerspruch und Vormerk. S. 102; auch der Pland'sche Kommentar, 3. Aufl. Bem. III, 3 zu § 894 B.G.B., scheint ihn nach der Schlußbemerkung dieser Note zu teilen). . . .