

7. Wirksamkeit einer Auflassung, bei der nach dem übereinstimmenden, aber nicht erklärten Willen der Beteiligten bestimmte zu dem aufgelassenen Grundstücke gehörende Grundflächen von der Veräußerung ausgeschlossen bleiben sollten. Bedarf es, damit der letztere Erfolg eintritt, einer Aufhebung der Auflassungserklärung nach §§ 119, 121 B.G.B.?

V. Zivilsenat. Ur. v. 17. April 1907 i. S. M. (Wekl.) w. v. B. (Kl.).
Rep. V. 374/06.

I. Landgericht Kösslin.

II. Oberlandesgericht Stettin.

Der Landschaftsrat S. verkaufte durch Vertrag vom 3. Mai 1901 eine zu seinem Rittergute C. gehörende Moorparzelle unter deren gleichzeitiger Übergabe an den Kläger und ließ demnächst auf Grund des Vertrages vom 26. Juni 1903 das ganze Rittergut dem Beklagten auf. Kläger behauptete, der Beklagte sei durch S. von dem Abverkauf der Parzelle in Kenntnis gesetzt worden, und demgemäß sei der Wille dieser beiden beim Abschlusse des Vertrages vom 26. Juni 1903 und bei der Auflassung dahin gegangen, die Parzelle von der Mitveräußerung auszuschließen. Auf Grund einer Urkunde, in der ihm S. seinen Anspruch gegen den Beklagten auf „Rückauflassung“ der Parzelle abgetreten hatte, klagte er auf Verurteilung des letzteren zu der Bewilligung, daß S. als Eigentümer der Parzelle im Grundbuche (wieder-)eingetragen werde. Beide Vorinstanzen erkannten zu seinen Gunsten. Die Revision des Beklagten wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Der Berufungsrichter stellt tatsächlich fest, daß der Verkäufer S. dem Beklagten sowohl bei der Besichtigung des Gutes wie unmittelbar vor Abschluß des notariellen Kaufvertrages den bereits anderweit erfolgten Abverkauf einer Moorparzelle mit dem Hinzun-

fügen, daß letztere danach nicht mitverkauft werde, mitgeteilt hat, und daß infolgedessen diese Parzelle von dem Verkaufe, und, da die Auflassung nach Maßgabe des Kaufvertrages stattgefunden hat, auch von der Auflassung nach dem Willen der Beteiligten hat ausgeschlossen sein sollen. Weiterhin folgert der Berufungsrichter in rechtlicher Beziehung hieraus, daß S. gemäß § 894 B.G.B. vom Beklagten die Zustimmung dazu verlangen könne, daß er, S., im Wege der Grundbuchberichtigung wieder als Eigentümer der Moorparzelle im Grundbuche eingetragen werde. Dieser Berichtigungsanspruch sei durch die Fesslon vom 28. März 1904 auf den Kläger mit der Wirkung übergegangen, daß letzterer zwar nicht seine eigene Eintragung als Eigentümer verlangen könne, wohl aber legitimiert sei, den Wiedereintragungsanspruch des S. in eigenem Namen geltend zu machen.

Die letztere Annahme steht in Einklang mit den Grundsätzen, die der erkennende Senat in dem zur Ausnahme in die amtliche Sammlung bestimmten Urteile vom 10. Oktober 1906, Rep. V. 562/05¹, entwickelt hat, und wird mit Rücksicht hierauf auch von der Revision nicht weiter bemängelt. Dagegen bekämpft die Revision im übrigen die Ausführungen des Berufungsrichters als rechtsirrig, indem sie die Meinung vertritt, daß es sich, soweit trotz der unbeschränkt lautenden Kaufvertrags- und Auflassungserklärung der Beteiligten die streitige Moorparzelle von der Veräußerung habe ausgeschlossen werden sollen, um einen Irrtum über den Inhalt der Erklärung handle, der die Mitveräußerung der erwähnten Parzelle nicht ohne weiteres unwirksam mache, sondern nur den Vertragsschließenden ein Anfechtungsrecht nach Maßgabe der §§ 119, 121 B.G.B. gewähre. Erst wenn die rechtzeitige Anfechtung und die dadurch nach § 142 B.G.B. herbeigeführte Nichtigkeit der in bezug auf die Parzelle abgegebenen Veräußerungserklärung feststehe, sei Raum für die Geltendmachung des Berichtigungsanspruchs aus § 894 B.G.B. Dem konnte nicht beigetreten werden.

Für das frühere preussische Liegenschaftsrecht hat das Reichsgericht in ständiger Rechtsprechung angenommen, daß, wenn der Erwerber eines Grundstücks auf Grund einer ihm vom eingetragenen Eigentümer in bezug auf das ganze Grundstück erteilten Auflassung als Eigentümer des ganzen Grundstücks eingetragen worden war,

¹ Inzwischen zum Abdruck gelangt Bd. 64 Nr. 40 S. 165 fig. D. R.

obwohl nach der Willensmeinung beider Beteiligten nicht das ganze Grundstück, sondern nur ein bestimmter Teil davon aufgelassen werden sollte, es bezüglich des von der Veräußerung nicht betroffenen Teiles überhaupt an einem Eigentumserwerb fehle, da die erklärte Auflassung insoweit dem Willen des Auflassenden und des Auflassungsempfängers nicht entspreche, also nichtig sei, und durch die bloße Eintragung des Erwerbers als Eigentümers auch des nicht veräußerten Teiles das Eigentum an letzterem auf jenen nicht übergehe. Demgemäß unterlägen die Angaben des Grundbuchs, soweit sie mit der von den Beteiligten gewollten Rechtsänderung nicht übereinstimmten, der Berichtigung. Im übrigen bestehe die Auflassung und die ihr entsprechende Eintragung des Erwerbers zu Recht, da diese Akte in ihrem bleibenden Umfange nicht allein dem Willen der Beteiligten auf Eigentumsübertragung und Eigentumserwerb entsprächen, sondern ihn auch erschöpften.

Vgl. die Urteile vom 19. November 1887, Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 20 S. 225, vom 17. Oktober 1891, ebenda Bd. 28 S. 307, vom 19. März 1890, Gruchot's Beitr. Bd. 34 S. 707, vom 9. November 1892, ebenda Bd. 37 S. 1096, vom 16. September 1899, ebenda Bd. 44 S. 993; Turnau u. Förster, Liegenschaftsr. 3. Aufl. 1906 Bd. 1 S. 292.

Mit diesen Grundlätzen des früheren preussischen Rechtes stimmt das jetzige Reichsrecht jedenfalls insofern überein, als auch nach ihm sich der Eigentumsübergang bei Grundstücken durch den rechtsgeschäftlichen Auflassungsakt und den Hinzutritt der Eintragung vollzieht, mithin eine nach den allgemeinen Vorschriften über Rechtsgeschäfte wirksame Auflassung voraussetzt. Fraglich ist nur, ob eine Änderung der Rechtslage durch den Umstand herbeigeführt worden ist, daß der sog. wesentliche Irrtum die von ihm betroffene Willenserklärung nicht mehr, wie dies nach §§ 75 flg. A.L.R. I. 4 der Fall war, nichtig macht, sondern nur ihre Anfechtbarkeit begründet. Dies ist indessen, entgegen der in der Literatur mehrfach hervorgetretenen Ansicht,

vgl. Turnau u. Förster, a. a. O.; v. Staudinger, Kommentar zum B.G.B. 2. Aufl. 1903 Bem. A III 2 zu § 925,

zu verneinen. Das Wesen der Anfechtung wegen Irrtums besteht darin, daß derjenige, der eine Willenserklärung abgegeben hat, bei dessen Inhalt ihn ein anderer, insbesondere sein Vertragsgegner, fest-

halten will, sich hiergegen mit der Behauptung wehrt, daß von ihm Erklärte entspreche nicht seinem wirklichen Willen. Es wird also dabei vorausgesetzt, daß der andere, dem gegenüber die Willenserklärung abgegeben ist, diese Nichtübereinstimmung von Wille und Erklärung nicht kannte, und Zweck und Bedeutung der Anfechtung bestehen eben darin, diesen die Wirksamkeit der abgegebenen Erklärung hemmenden Umstand zur Kenntnis des anderen Teiles zu bringen. Davon kann in Fällen der vorliegenden Art nicht die Rede sein. Die Beteiligten sind hier nicht bloß einig in dem Willen, einen bestimmten Grundstücksanteil von der Mitveräußerung und Mitauflassung auszuschließen, sondern sie haben auch das Bewußtsein dieser Willenseinigung, und ihr Irrtum besteht lediglich darin, daß sie das übereinstimmend Gewollte durch die von ihnen — ebenfalls übereinstimmend — abgegebenen Willenserklärungen ausgedrückt zu haben glauben, während in Wirklichkeit das übereinstimmend Erklärte über das übereinstimmend Gewollte hinausgeht. Diese Divergenz zwischen Wille und Erklärung hindert das Zustandekommen eines rechtsgültigen Vertrages in betreff desjenigen Gegenstandes, der nur in der Erklärung erwähnt ist, nicht auch durch ein entsprechendes Wollen gedeckt wird; aber um diese aus dem Willensmangel sich ergebende Nichtigkeit des bezüglichen Teiles des Vertrages geltend zu machen, bedarf es ebensowenig einer vorgängigen Anfechtung, wie in dem anderen Falle, daß jeder der Vertragsschließenden das von ihm Erklärte will, der Inhalt der beiderseitigen Erklärungen jedoch auseinandergeht.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivill. Bd. 58 S. 233.

Hiernach haben die Vorinstanzen mit Recht angenommen, daß die Grundsätze des früheren preussischen Rechtes über Hemmung des Eigentumsüberganges durch übereinstimmenden Mangel des Auflassungswillens auch unter der Herrschaft des jetzigen Reichsrechts ihre unveränderte Geltung behalten haben.“ . . .