

29. Gehören zum Inhalt des Grundbuchs im Sinne des § 892 BGB. auch solche die einzelnen Grundstücksbestandteile betreffenden Angaben, die aus dem Steuerkataster in das Grundbuch übertragen worden sind?

V. Zivilsenat. Urt. v. 12. Februar 1910 i. S. S. & Co. (Bekl.)
w. Fürst v. B. (kl.). Rep. V. 72/09.

- I. Landgericht Osnabrück.
- II. Oberlandesgericht Celle.

Die Frage wurde vom Reichsgericht bejaht aus folgenden, den Sachverhalt ergebenden

Gründen:

„Das Berufungsgericht stellt auf Grund des Beweisergebnisses fest, daß die Streitfläche seit jeher dem Grundstücke des Klägers,

Parzelle Nr. 90 von Sch., zugehört, daß mindestens aber der Kläger sie im Wege der Erfindung eigentümlich erworben habe. Das Gericht nimmt auf Grund dessen weiter an, daß auch gegenwärtig noch als der wirkliche Eigentümer der Streitfläche der Kläger anzusehen sei. Dagegen erachtet das Berufungsgericht den Einwand der Beklagten, daß sie die Streitfläche im Jahre 1904 bei Erwerb ihres Parzellengrundstücks Sch. 379/89 gemäß § 892 BGB. gutgläubig miterworben habe, und daß sie auch gemäß § 891 BGB. gegenwärtig als die Eigentümerin der Streitfläche gelten müsse, als hinfällig. Sonach ist es zu dem Ergebnisse gelangt, schon den Hauptanspruch der Klage als begründet zu erachten. Das Berufungsgericht bezweifelt zwar nicht, daß auf dem Grundbuchblatte des der Beklagten gehörigen Parzellengrundstücks die Größe dieser Parzelle nach dem Steuerkataster zu einem Betrage eingetragen worden ist, der die Streitfläche mit umfaßt, und daß diese Eintragung auch bereits im Jahre 1904 im Grundbuche vorhanden war. Es meint jedoch, daß die bezeichnete Eintragung die von der Beklagten beanspruchten Vermutungen der §§ 891, 892 BGB. zu stützen überhaupt nicht geeignet sei, weil sie nur eine rein tatsächliche Angabe enthalte, dagegen kein Rechtsverhältnis betreffe und sonach vom guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs nicht gedeckt worden sei und auch jetzt nicht gedeckt werde. Die Revision greift diese Auffassungen des Berufungsgerichts als rechtsirrig an. Sie vertritt den Standpunkt, daß der Beklagten die beiden in Frage stehenden Vermutungen zur Seite ständen, indem sie ausführt, daß die Streitfläche bei Anlegung der Katasterkarte als Teil der Parzelle 379/89 angesehen worden sei, daß demzufolge die Parzelle zuvörderst im Kataster, demnächst aber auch nach dem Kataster im Grundbuche mit einer die Streitfläche umfassenden Größe eingetragen, und daß auf diese Weise die Streitfläche auch selbst zu einem grundbuchmäßigen Bestandteile ihres von der Firma L. als Rechtsvorgängerin erworbenen Grundstücks geworden sei."

(Es werden zunächst diese Revisionsangriffe, soweit sie § 891 BGB. betreffen, zurückgewiesen; sodann wird fortgefahren:)

"Was sodann die Vermutung des § 892 BGB. betrifft, so kann der Standpunkt des Berufungsurteils nicht gebilligt werden. Das Berufungsgericht hat allerdings die angeblich herrschende Ansicht für

sich. Auch finden sich in früheren Entscheidungen des erkennenden Senats beiläufige Bemerkungen, die dieser Ansicht zuguneigen scheinen.

Vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 61 S. 188; ferner die Urteile vom 28. März 1901 Rep. V. 14/01; vom 9. Januar 1904 Rep. V. 287/03 und 29. Juni 1904 Rep. V. 74/04.

Bei nochmaliger Prüfung der bisher von ihm nicht näher erörterten Frage ist indes der Senat zu anderer Auffassung gelangt, die auch in der Theorie zahlreiche und namhafte Vertreter gefunden hat (vgl. die Zusammenstellung bei Oberneck „Das Reichsgrundbuchrecht“ 4. Aufl. 1909 S. 390 A. 61). Folgende Erwägungen sind als maßgebend erachtet worden.

Der Zweck der Bestimmung des § 892 BGB. ist derselbe, den § 932 BGB. hinsichtlich des Erwerbes von Eigentum an beweglichen Sachen, § 1032 Satz 2 BGB. hinsichtlich des Erwerbes eines Nießbrauchs, und § 1207 BGB. hinsichtlich des Erwerbes eines Pfandrechts an beweglichen Sachen aus der Hand eines Nichteigentümers im Auge hat. Alle diese Bestimmungen wollen ermöglichen, daß der Grundsatz „niemand kann mehr Rechte übertragen als er selbst hat“ für den Fall gutgläubigen Erwerbes ausgeschaltet wird, und wollen mithin den gutgläubigen Erwerb jenem Grundsatz gegenüber schützen. Nur die Voraussetzungen des guten Glaubens und sein Gegenstand sind andere, je nachdem es sich um den Erwerb von Rechten an einer beweglichen Sache, oder um einen solchen im Gebiete des Liegenschaftsrechtes handelt. Hier ist nun Voraussetzung des gutgläubigen Rechtserwerbes, daß sich der gute Glaube auf den Inhalt des Grundbuchs stützt, und daß er diese Stütze im besonderen Falle auch insofern gefunden hat, als der Inhalt des Grundbuchs den Rechtserwerber im Zeitpunkte des beabsichtigten Erwerbes zu der Annahme berechtigt hatte, daß die Übertragung des Rechts von dem Übertragenden rechtsgeschäftlich mit Wirkung vorgenommen werden könne. Dem Rechtsurheber kann es an der Fähigkeit der Rechtsgewährung einmal deshalb mangeln, weil das zu übertragende Recht überhaupt nicht besteht, sodann aber auch deswegen, weil das Recht, um dessen Übertragung es sich handelt, oder auf Grund dessen ein Recht an der Sache für einen anderen begründet werden soll, zwar vorhanden ist, in Wirklichkeit jedoch nicht dem Rechtsurheber, sondern einem andern zusteht. Der gute Glaube an die Richtigkeit des

Grundbuchs soll den Mangel des Rechts in der Person des Rechtsurhebers in Fällen beiderlei Art überwinden.

Folgt man diesen Erwägungen, so ergibt sich zunächst so viel, daß für gutgläubigen Erwerb auch im Gebiete des Liegenschaftsrechtes überhaupt nur dann Raum ist, wenn der gute Glaube die rechtliche Beziehung des Rechtsurhebers zu dem zu übertragenden oder zu gewährenden Rechte zum Gegenstande hat. Denn eben diese tatsächlich nicht vorhandene rechtliche Beziehung muß der Erwerber gutgläubig als gegeben annehmen. Daraus folgt aber weiter, daß auch im Falle des § 892 BGB. überall nur rechtliche Verhältnisse eine Rolle spielen können, dagegen nicht auch rein tatsächliche Umstände, die eine rechtliche Beziehung überhaupt niemals ergeben. Für denjenigen, der eine bewegliche Sache von einem Nichteigentümer erwirbt, kommt es nur darauf an, daß er im Zeitpunkte des Rechtsübergangs hinsichtlich des Eigentumsrechtes seines Rechtsurhebers an der Sache gutgläubig (im Sinne des § 932) war, während es bedeutungslos ist, was er hinsichtlich der tatsächlichen Beschaffenheit der Sache oder betreffs des Ortes, wo sie sich befindet, annahm. Ebenso kann es nun auch für den gutgläubigen Erwerb eines Grundstücks nur entscheidend sein, daß der Erwerber gutgläubig im Sinne des § 892 angenommen hat, der Bucheigentümer sei auch der wirkliche Eigentümer des Grundstücks. Dagegen ist es grundsätzlich gleichgültig, was der Erwerber betreffs der rein tatsächlichen Verhältnisse des Grundstücks im Vertrauen auf den Buchinhalt annahm. Mit Recht geht sonach auch die allgemeine Ansicht dahin, daß der Inhalt des Grundbuchs für den Erwerb im guten Glauben nur insoweit in Betracht kommt, als er sich auf ein Rechtsverhältnis bezieht.

Geht man davon aus, dann hängt die Entscheidung der Streitfrage, wieweit vorliegend die aus dem Steuerkataster in das Grundbuch übernommenen Eintragungen vom öffentlichen Glauben des Grundbuchs gedeckt werden, ebenfalls allein davon ab, welche Bedeutung den einzelnen Eintragungen in rechtlicher Hinsicht zukommt, und es ergibt sich als Antwort auf die Frage, ob Eintragungen der bezeichneten Art geeignet sind, eine rechtliche Beziehung des Grundstückseigentümers zum Grundstücke nachzuweisen. Dann gehören sie zu dem Teile des Grundbuchinhaltes, den der öffentliche Glaube des Grundbuchs

deckt; Eintragungen dagegen, die nur über die tatsächlichen Verhältnisse des Grundstücks Auskunft zu geben vermögen, sind für den gutgläubigen Erwerb unbeachtlich, wenngleich sie unseugbar ebenfalls zum Inhalte des Grundbuchs gehören. Demgemäß ist aber in der That alles unbeachtlich, was das Grundbuch über das Flächenmaß oder über die örtliche Lage des Grundstücks, wie endlich über die auf der Grundfläche vorhandenen Baulichkeiten (die Bestandteile im Sinne der §§ 93, 94 BGB.) enthält.

Anders verhält es sich dagegen mit derjenigen Eintragung, die eine bestimmte Grundfläche als zum Grundstücke zugehörig nachweist, weil durch sie zugleich zum öffentlichen Glauben festgestellt wird, auf welchen Gegenstand sich die eingetragenen Rechte erstrecken, und insonderheit, welche Grundfläche das Eigentumsrecht des als Eigentümer Eingetragenen zum Gegenstande hat und umfaßt. Der § 892 BGB. besagt allgemein, daß „der Inhalt des Grundbuchs“ als richtig gilt, und bezieht sich damit also unterschiedslos auf alle aus dem Inhalte des Grundbuchs ersichtlichen Rechtsverhältnisse. Wo ein Grundstück belegen ist, ob „im Dorfe“ oder „im Mittelfelde“, ob sein Flächeninhalt 10 ha oder 12 ha beträgt, ob es mit mehr oder weniger Gebäuden besetzt ist, das alles ist hier unwesentlich. Denn wie die Sache auch sei, jedes eingetragene Recht haftet an dem angegebenen Grundstücke. Welche Fläche aber das Grundstück ausmacht, das ist von entscheidender Bedeutung. Eigentum an einem Grundstücke kann man sich nicht anders vorstellen als in Beziehung auf eine bestimmte Grundfläche. Soll daher das Rechtsverhältnis des Eigentums an einem Grundstück Gegenstand des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs sein, so muß aus diesem erschen werden können, auf welchen abgegrenzten Teil der Erdoberfläche sich das Eigentum bezieht, und das Ersichtliche muß maßgebend sein, weil sonst der öffentliche Glaube gegenstandslos sein würde. Und was so vom Eigentum gilt, muß auch gelten von anderen Rechten an einem Grundstück und von Rechten an solchen Rechten, über die das Grundbuch Auskunft gibt.

Ob der Inhalt des Grundbuchs der Voraussetzung, eine bestimmte Grundfläche als Gegenstand der eingetragenen Rechte nachzuweisen, genügt, das ist in jedem einzelnen Falle zu prüfen. Es wird dabei im allgemeinen auf die Art der Landesgesetzgebung

überlassenen Einrichtung der Grundbücher und im besonderen auf den Inhalt der betreffenden Eintragung ankommen. Erforderlich ist jedenfalls, es genügt aber auch, wenn der Inhalt des Grundbuchs den fraglichen Bestandsnachweis ergibt. Endlich ist, auch wenn Eintragungen der fraglichen Art, wie vorliegend, aus einem Steuerkataster in das Grundbuch übernommen worden sind, dieser Umstand für die Frage, ob die Eintragung durch den guten Glauben des Grundbuchs gedeckt wird, unerheblich. Der § 892 BGB. unterscheidet nicht nach dem Ursprunge oder nach dem Entstehungsgrunde der Eintragungen.

Aus den gesetzgeberischen Vorarbeiten ist nicht, wie vielfach angenommen wird, eine gegenteilige Auffassung zu entnehmen. Vielmehr ist darin eine Stütze der hier vertretenen Ansicht zu finden.

In den Motiven zum I. Entwurfe der G.D. S. 35 heißt es: „Da indessen das Grundbuch das Grundstück nach Angabe der Nummer des Flurbuchs bezeichnet, so wird nur garantiert, daß das an der Hand des Flurbuchs zu ermittelnde Grundstück den im Grundbuche angegebenen Rechtsverhältnissen unterliegt. Die ferneren Angaben über die Lage und Größe stehen nicht unter der Garantie wie der Buchinhalt“ . . . Damit steht im Einklang die Ausführung in der Denkschrift zur Grundbuchordnung S. 8: „Um seinen Zweck zu erfüllen, muß das Grundbuch in erster Linie den Gegenstand der aus ihm zu ersiehenden Rechte, das Grundstück, mit hinreichender Deutlichkeit erkennbar machen.“ Nach den Protokollen der 2. Kommission (Bd. 3 S. 11) ist zwar zu § 785 des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuchs erwogen worden: „Das Grundbuch soll dem Erwerber für die Richtigkeit und Vollständigkeit seines Inhalts bezüglich seiner Angaben über die Rechtsverhältnisse am Grundstücke Gewähr leisten, nicht aber für eine bestimmte tatsächliche Beschaffenheit oder einen bestimmten Bestand des Grundstücks“. Unter dem Ausdruck „Bestand“ scheint aber nicht die Grundfläche selbst verstanden worden zu sein. Es ist nur an die etwaigen Bestandteile eines Grundstücks wie „Gebäude, Baumschulen, Pflanzgärten“ gedacht worden, und wenn „die Erstreckung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs auf die Rechtsverhältnisse an diesen Sachen“ abgelehnt worden ist, so entspricht diese Auffassung allerdings auch dem geltenden Rechte.

Auch vom Standpunkt des Verkehrsinteresses aus muß behauptet werden, daß überwiegende Gründe für die hier vertretene Auffassung des § 892 BGB. sprechen. Auf der einen Seite steht allerdings das Interesse des wahren Eigentümers in Frage, weil er der Gefahr ausgesetzt ist, infolge eines Irrtums der Katasterbehörde und infolge der auf diese Weise verursachten Unrichtigkeit des Bestandsverzeichnisses im Grundbuche zu Gunsten des gutgläubigen Erwerbers sein Eigentum zu verlieren. Auf der andern Seite aber handelt es sich um die Schutzbedürftigkeit des gutgläubigen Erwerbers, sowie namentlich um den Schutz des Realcredits. Und diese Interessen sind die überwiegenden. Es könnte niemand ohne Besorgnis ein Grundstück erwerben oder ein solches beleihen, falls er sich nicht darauf verlassen dürfte, daß Gegenstand des Erwerbes oder der Haftung die durch den Inhalt des Grundbuchs nachgewiesene Grundfläche ist. Im übrigen steht das Bürgerliche Gesetzbuch auch bei beweglichen Sachen grundsätzlich auf dem Standpunkte, daß das Interesse des Eigentümers hinter dem des gutgläubigen Erwerbers zurückstehen muß, und es ist ausgeschlossen, daß das Gesetz für das Gebiet des Diebstahlsrechts von einer anderen Anschauungsweise ausgegangen sein könnte.

Im vorliegenden Falle handelt es sich um eine Sache aus dem Gebiete des preußischen Rechts. Somit ist davon auszugehen, daß das in Betracht kommende Grundbuch nach Maßgabe der preussischen Allgemeinen Verfügung vom 20. November 1899 zur Ausführung der Grundbuchordnung eingerichtet worden ist, und daß dementsprechend auch in Spalte 4 des Bestandsverzeichnisses das Kartenblatt sowie die Nummer der Parzelle 379/89 aus dem Steuerkataster übertragen worden war." (Letzteres wird näher ausgeführt.)