

11. Kann derjenige, welcher ein Recht an einem Grundstück auf Grund einer Einigung mit dem eingetragenen Scheineigentümer erworben hat, vom wahren Eigentümer wegen fahrlässiger widerrechtlicher Eigentumsverletzung auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden?

BGB. §§ 823, 892.

V. Zivilsenat. Urt. v. 13. Mai 1914 i. S. B. (Kl.) w. K. (Bekl).  
Rep. V. 540/13.

- I. Landgericht Danzig.
- II. Oberlandesgericht Marienwerder.

Der Beklagte, von Gläubigern bedrängt, ließ im September 1896 seine Grundstücke Gl. B. und W. Blatt 8, 9 und 19 an den Rentner L. und im Frühjahr 1897 seinen übrigen Grundbesitz an Marie L. auf. L. und Marie L. wurden als Eigentümer der

ihnen aufgelassenen Grundstücke eingetragen. Bald darauf leistete der Beklagte den Offenbarungseid. Die Staatsanwaltschaft erhob Anklage gegen ihn wegen betrügerischen Bankrotts und Meineids, und er wurde zu mehrjähriger Zuchthausstrafe verurteilt. Im Jahre 1903, während der Beklagte sich im Zuchthause befand, beauftragte L. die damals unter der jetzigen Firma des Klägers bestehende offene Handelsgesellschaft mit der Aufteilung der Grundstücke Gl. und W. Diese führte den Auftrag aus, indem sie die Grundstücke im Namen L.'s in Stücken verkaufte und den Trennstückskäufern übergab. Nach seiner Entlassung aus dem Zuchthause erhob der Beklagte 1905 Klage gegen Marie L. auf Einwilligung in seine Wiedereintragung als Eigentümer der, wie er geltend machte, ihr nur zum Scheine aufgelassenen Grundstücke und gegen die Witwe und Erbin des L. eine gleiche Klage wegen der diesem aufgelassenen Grundstücke Gl. und W. Beide Prozesse wurden auf Grund der Feststellung, daß die Auflassungen an L. und an Marie L. nur zum Scheine erfolgt seien, rechtskräftig zu seinen Gunsten entschieden, und daraufhin wurde er wieder als Eigentümer eingetragen.

Der Kläger erhob wegen einer auf den Grundstücken Gl. und W. für ihn eingetragenen Hypothek von 5500 *M* nebst 5% Zinsen die dingliche Klage auf Duldung der Zwangsvollstreckung in die Pfandgrundstücke. Der Beklagte setzte dem Anspruch aufrechnungsweise Forderungen von 4000 *M* und 3100 *M* entgegen, die er darauf gründete, daß der Kläger und sein inzwischen verstorbener Mitgesellschafter A. ihm bei der im Auftrage des L. vorgenommenen Aufteilung durch Belastung der Grundstücke Gl. und W. mit Hypotheken schuldhaft Schaden zugefügt hätten.

Das Landgericht verurteilte den Beklagten dem Klageantrage gemäß. Auf die Berufung des Beklagten wies das Oberlandesgericht die Klage ab. Das Berufungsgericht stellte fest, daß es sich bei der Auflassung der Grundstücke Gl. und W. an L. um ein Scheingeschäft gehandelt habe: es sei bei der Aufteilung dieser Grundstücke allgemein bekannt gewesen, daß L. nur Scheineigentümer und zur Verfügung über die Grundstücke nicht befugt war; die von ihm beauftragte offene Handelsgesellschaft und insbesondere der Kläger seien ausdrücklich hierauf hingewiesen worden. Es nahm danach weiter an, daß die Gesellschafter der offenen Handelsgesell-

schaft, indem sie für diese auf Grund einer Einigung mit dem Scheineigentümer L. zwei Hypotheken von 4000 M und 3100 M auf die Grundstücke eintragen ließen, mindestens fahrlässig das Eigentum des Beklagten verletzt hätten und diesem dadurch schadensersahpflichtig geworden seien. Auf die Revision des Klägers wurde das Berufungsurteil aufgehoben.

Aus den Gründen:

... „Zur Aufhebung des angefochtenen Urteils führt nach den §§ 549, 564 ZPO. auch eine Verletzung von Vorschriften des sachlichen Rechtes bei der Beurteilung des festgestellten Sachverhalts durch das Berufungsgericht. Dieses findet die Grundlage für die zur Aufrechnung gebrachte, auf den § 823 Abs. 1 BGB. gestützte Schadenserfahforderung, nämlich für eine widerrechtliche Verletzung des Eigentums des Beklagten durch die Mitglieder der früheren offenen Handelsgesellschaft A. & B. und insbesondere durch den Kläger, in der Belastung der Grundstücke G. und W. mit den darauf für die Gesellschaft eingetragenen Hypotheken von 4000 M und 3100 M. Dabei läßt es dahingestellt, ob der Kläger oder sein früherer Mitgesellschafter gemußt hat, daß L. nur Scheineigentümer und zur Verfügung über die Grundstücke nicht berechtigt war, und stellt nur fest, daß jene jedenfalls fahrlässig gehandelt haben. blieb aber hiernach die Möglichkeit offen, daß die in der Eintragung des L. gegebene Unrichtigkeit des Grundbuchs dem Kläger und seinem früheren Mitgesellschafter beim „Erwerbe“ der Hypotheken oder in dem Zeitpunkte der Stellung des Eintragungsantrags oder der etwa erst später zustande gekommenen Einigung nicht bekannt war, so durfte bei Beantwortung der Frage, ob der Kläger und sein Mitgesellschafter durch die Belastung der Grundstücke mit den Hypotheken widerrechtlich das Eigentum des Beklagten verletzt haben, nicht unberücksichtigt bleiben, daß im bezeichneten Falle der Inhalt des Grundbuchs nach § 892 BGB. zu ihren Gunsten als richtig galt. Seine hauptsächlichste Bedeutung hat dies allerdings für die Frage des dinglichen Rechtserwerbs, insofern sich daraus ergeben würde, daß das Eigentum des Beklagten dem Erwerbe der Hypotheken durch die offene Handelsgesellschaft nicht entgegenstand, die Frage der Wirksamkeit der Hypothekbestellung vielmehr auf der Grundlage zu beantworten ist, als wäre L. mit

Recht als Eigentümer eingetragen gewesen. Allein die Bedeutung des § 892 beschränkt sich nach seiner allgemeineren Fassung nicht hierauf. Diese weist darauf hin, daß derjenige, welcher ein Recht am Grundstück oder ein Recht an einem solchen durch Rechtsgeschäft erwirbt, falls nicht einer der durch den Nachsatz mit den Eingangsworten „es sei denn“ bezeichneten Umstände vorliegt, sich schlechthin auf den Inhalt des Grundbuchs verlassen und sich auf diesen deshalb auch gegenüber persönlichen Ansprüchen des nicht eingetragenen Berechtigten berufen kann, wenn diese auf eine Rechtslage gegründet werden, der der Inhalt des Grundbuchs widerspricht.

Eine diese Regel bestätigende Ausnahme macht das Bürgerliche Gesetzbuch nur im Satze 2 des § 816, indem es für den — übrigens weit über das Anwendungsgebiet des § 892 hinausgehenden — Fall, daß ein Nichtberechtigter über einen Gegenstand eine dem Berechtigten gegenüber wirksame Verfügung trifft, dem letzteren einen Anspruch auf Herausgabe auch gegen denjenigen gibt, der auf Grund der Verfügung unmittelbar einen rechtlichen Vorteil erlangt hat, aber nur, wenn die Verfügung unentgeltlich erfolgt ist. Diese Ausnahmebestimmung beruht auf einem Beschlusse der II. Kommission. Diese ist im übrigen auf dem Standpunkte des I. Entwurfs stehen geblieben, der in den Motiven zu § 839 des Entwurfs unter 2) besonderen Ausdruck gefunden hat in den Sätzen: „Der Dritte, welcher unter dem Schutze des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs von dem Nichtberechtigten gültig erworben hat, haftet dem Berechtigten nicht“ und: „Die Rechtssicherheit im Realverkehr ist nur dann verbürgt, wenn der Erwerber durch den § 837 gegen jeden Anspruch des Berechtigten geschützt ist“. Dem § 837 des I. Entwurfs entspricht der § 892 des Gesetzes.“ . . .