

5. 1. Kann der Anteil eines Miterben an einem zum ungeteilten Nachlasse gehörigen Grundstücke mit einer Hypothek oder Grundschuld belastet werden?
2. Erstreckt sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs auf ihrem Inhalte nach unzulässige Eintragungen?

3. Kann der Käufer des Grundstücks vom Verkäufer die Befreiung solcher Eintragungen und aus dem Gesichtspunkte einer Geschäftsführung ohne Auftrag Ersatz dafür verlangen, daß er die Eintragungen seinerseits zur Löschung gebracht hat?

BGB. §§ 2033, 2040, 1114, 892, 435.

GBD. § 54.

V. Zivilsenat. Urt. v. 12. Januar 1916 i. S. Ehefr. R. (Bekl.) w. Ehefrau D. u. Gen. (kl.). Rep. V. 262/15.

I. Landgericht Dortmund.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Die vier Kläger, der Wirt Wilhelm B. und der Kaufmann Johann B. sind die Kinder und gesetzlichen Erben des am 15. April 1906 verstorbenen Kaufmanns und Kammmachers Heinrich B. Auf ihren Antrag waren sie „auf Grund des Erbscheins vom 1. Mai 1906“ als Eigentümer der Nachlaßgrundstücke Brückstraße 41 und 50 in Dortmund mit dem Zusatze „als Miterben zu gleichen Teilen“ eingetragen. Am 23. Oktober 1906 hatten sie sich in einem schriftlichen Vertrag über ihre Ausgleichungspflicht sowie über die Verteilung einer zum Nachlasse gehörigen Hypothek geeinigt, die Verteilung einer zweiten Hypothek und die Auseinandersetzung wegen der in der Brückstraße gelegenen Grundstücke dagegen noch ausgeschlossen, den Kaufmann Heinrich D., Ehemann der Klägerin Johanna D., bevollmächtigt, diese Grundstücke so hoch wie möglich zu „beleihen“, und bestimmt, daß der dadurch erzielte Geldbetrag unter sie verteilt werden solle. In der notariellen Verhandlung vom 25. Oktober 1909 bot der von sämtlichen Miterben nun auch zum Verlaufe des Grundstücks Brückstraße 41 bevollmächtigte Heinrich D. namens der Miterben dies Grundstück der Beklagten für 60000 M zum Kaufe an. Nach den weiteren Bestimmungen des Angebots sollte die Beklagte in Anrechnung auf den Kaufpreis eine auf dem Grundstücke für die städtische Sparkasse von Dortmund eingetragene Hypothek von 5000 M übernehmen sowie 12000 M bei der Annahme und 43000 M bei der Übergabe und Auflassung am 1. April 1910 bar zahlen. Die Beklagte nahm das Angebot in der notariellen Urkunde vom 30. November 1909 an. Am 9. April 1910 erhielt sie die

Auffassung, und am 27. April 1910 wurde sie als Eigentümerin eingetragen. Sie zahlte auf den Kaufpreis 12000 *M* und 18760 *M*, ferner 240 *M* auf Zinsen. Eingetragen standen beim Kaufabschluß und bei der Auflassung in Abteilung III nicht nur die von der Beklagten übernommene Hypothek von 5000 *M* und einige auf Grund nachträglicher Vereinbarung aus den Zahlungen der Beklagten beglichene und so zur Löschung gebrachte Hypotheken, sondern auch eine am 16. Februar 1909 eingetragene und an die Beklagte abgetretene mit 4½% verzinliche Grundschuld von 12000 *M* als lastend auf dem Anteile des Miterben Wilhelm B. an den Hausgrundstücken Brückstraße 41 und 50 sowie eine am 22. April 1909 eingetragene und an den Kaufmann Moses S. abgetretene mit 5% verzinliche Hypothek von 12000 *M* als lastend auf den Anteilen des Miterben Johann B. an denselben Grundstücken. Wegen dieser Hypothek erhob Moses S. am 4. Mai 1910 dingliche und persönliche Klage gegen die Beklagte. Diese befriedigte Moses S. und erzielte so die Löschung der Hypothek am 2. August 1910, während die Grundschuld am 20. Februar 1911 auf ihren Antrag gelöscht wurde.

Mit der gegenwärtigen Klage verfolgen die Kläger den Anspruch der Miterben auf das noch rückständige Kaufgeld. Sie beantragen: die Beklagte zu verurteilen, zugunsten der sechs Miterben 22569,67 *M* nebst 4% Zinsen seit dem 1. April 1910 zu hinterlegen. Die Beklagte berief sich demgegenüber darauf, daß die Erben von Heinrich B. das Hausgrundstück Brückstraße 41 im ganzen verkauft hätten, nicht etwa jeder einzelne Miterbe seinen ⅙-Anteil daran, und daß die Erben ihr das Grundstück frei von allen nicht übernommenen Hypotheken und Grundschulden hätten verschaffen müssen. Sie hielt sich deshalb für berechtigt, von den Erben Ersatz der zur Ablösung der Hypothek des Moses S. gezahlten 12000 *M* zu verlangen und mit dem Betrage der für sie selbst eingetragenen Grundschuld aufzurechnen. Die Kläger erwiderten: von der allerdings irrigen Auffassung ausgehend, daß jeder Miterbe der Beklagten nur einen ⅙-Anteil an dem Grundstücke verkauft habe und daher für die Lastenfreiheit der Anteile der übrigen Miterben nicht aufzukommen brauche, hätten sie der Auszahlung des rückständigen Kaufgeldes an die Gläubiger der Miterben Wilhelm und Johann B. widersprochen. Übrigens seien die S.sche Hypothek und die Grundschuld der Beklagten, weil auf in

Wirklichkeit gar nicht bestehenden Anteilen des Wilhelm und des Johann B. eingetragen, nichtig gewesen. Demgegenüber berief sich die Beklagte auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs und darauf, daß Heinrich D. mit der Ablösung der Belastungen durch sie einverstanden gewesen sei und dabei mitgewirkt habe.

Das Landgericht verurteilte die Beklagte nach dem Klageantrage. Diese legte mit dem Antrage auf Klageabweisung Berufung ein. Sie machte unter anderem noch geltend, daß die B.'schen Erben zur Erstattung der von ihr zur Herbeiführung der Löschung der nicht übernommenen Belastungen aufgewendeten Beträge auch aus dem Gesichtspunkt einer Geschäftsführung ohne Auftrag und aus dem einer ungerechtfertigten Bereicherung verpflichtet seien. Das Oberlandesgericht wies die Berufung zurück. Die Revision der Beklagten ist ebenfalls zurückgewiesen worden.

Aus den Gründen:

„Der in beiden Vorinstanzen zuerkannte Klageanspruch rechtfertigt sich aus dem durch die Annahme des Kaufangebots vom 25. Oktober 1909 in notarieller Form zustande gekommenen Kaufvertrag und dem § 2039 BGB. Mit Recht hat das Berufungsgericht angenommen, daß eine Auseinandersetzung der Heinrich B.'schen Erben durch den Vertrag vom 23. Oktober 1906 nicht herbeigeführt ist, daß namentlich das Kaufgrundstück Brückstraße 41 zum noch ungeteilten Nachlasse des Heinrich B. gehört hat, daß der Beklagten das Grundstück auch als Ganzes von der Erbengemeinschaft verkauft ist und daß nunmehr die Kaufpreisforderung zum ungeteilten Nachlasse gehört. Ohne erkennbaren Rechtsirrtum hat es den Betrag der durch die Übernahme der Sparkassenhypothek von 5000 M und durch die von der Beklagten geleisteten Zahlungen noch nicht getilgten Kaufpreisforderung auf höher als den im Klageantrag bezeichneten Betrag von 22569,67 M berechnet, es gemäß den §§ 308, 536 BPO. aber bei diesem von den Klägern nur beanspruchten Betrage belassen. In allen diesen Beziehungen hat auch die Revision keine Ausstellungen gemacht; ihre Angriffe richten sich nur gegen die Stellungnahme des Berufungsgerichts zu den Einwendungen der Beklagten, die sich an den Umstand knüpfen, daß zur Zeit des Kaufabschlusses und zur Zeit der Auflassung auf dem „Anteile“ des Miterben Wilhelm B. an dem Kaufgrundstück eine an die Beklagte abgetretene Grundschuld von 12000 M

und auf dem „Anteile“ des Miterben Johann B. an demselben Grundstück eine an den Kaufmann Moses S. abgetretene Hypothek von 12000 *M* eingetragen stand. Diese Angriffe konnten aber der Revision nicht zum Erfolge verhelfen.

Das Berufungsgericht verkennt nicht, daß die B'schen Erben als Verkäufer nach den §§ 434, 439 Abs. 2 BGB. zur Beseitigung der auf dem Kaufgrundstücke lastenden, von der Beklagten nicht übernommenen Hypotheken und Grundschulden verpflichtet waren. Es nimmt aber an, daß die Eintragungen der Grundschuld der Beklagten und der Hypothek des S. auf den „Anteilen“ von Wilhelm und von Johann B. am Kaufgrundstücke nichtig und gegenstandslos gewesen seien, und daß hieran auch der Umstand nichts ändere, daß die Beklagte und S. dies beim Erwerbe der Grundschuld und der Hypothek nicht erkannt haben. Und diese Annahme ist im wesentlichen richtig.

Hinsichtlich der Ausgestaltung der Rechte der Miterben am ungeteilten Nachlasse folgt das Bürgerliche Gesetzbuch in Abweichung vom I. Entwurfe der auf der Grundlage des preussischen Allg. Landrechts vom vormaligen Obertribunal entwickelten und vom Reichsgericht aufgenommenen Rechtsauffassung einer Erbengemeinschaft zur gesamten Hand (Prot. bei Mugdan Bd. 5 S. 495 flg.). Danach bildete den Gegenstand des „Miteigentums“ der Miterben nur die Erbschaft als solche, nicht die einzelnen dazu gehörigen Gegenstände, und stand dem einzelnen Miterben während der Dauer der Gemeinschaft ein seinem Erbteil entsprechender Anteil nur am Ganzen der Erbschaft, nicht dagegen an den einzelnen Nachlaßstücken zu (vgl. Obertribunal Präj. 2682 Entsch. Bd. 35 S. 352 flg., RGZ. Bd. 9 S. 272, Bd. 16 S. 253, Bd. 79 S. 394/395). In Betracht kommen jetzt namentlich der § 2040 Abs. 1 BGB.: „Die Erben können über einen Nachlaßgegenstand nur gemeinschaftlich verfügen“, der § 2033 Abs. 1 Satz 1: „Jeder Miterbe kann über seinen Anteil an dem Nachlasse verfügen“, und der § 2033 Abs. 2: „Über seinen Anteil an den einzelnen Nachlaßgegenständen kann ein Miterbe nicht verfügen“. Das bezeichnete Vorbild scheint auf die Annahme hinzuweisen, daß es bis zur Auseinandersetzung ein Anteilsrecht der einzelnen Miterben an den Nachlaßgegenständen im Gegensatze zum Nachlaß als Ganzem nicht gebe, und dieser Annahme entspricht die Ausführung in dem Urteile des I. Zivilsenats des Reichsgerichts vom 31. Mai 1906

(RGG. Bd. 61 S. 78): Einen Erbsanspruch oder ein Erbrecht an einem Bestandteile des Nachlasses gebe es begrifflich und nach dem Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht, dem Verkaufe der Erbansprüche eines Miterben an dem zum ungeteilten Nachlasse gehörigen Grundbesitze fehle es daher an einem Gegenstande. Gegen diese Annahme aber streitet der Umstand, daß das Gesetz in dem wiedergegebenen § 2033 Abs. 2 von seinem (des Miterben) Anteil an den einzelnen Nachlassgegenständen und daß dementsprechend auch der § 859 Abs. 2 BPO. von dem Anteil eines Miterben an den einzelnen Nachlassgegenständen spricht. Von anderer gewichtiger Seite<sup>1</sup> wird denn auch der Standpunkt vertreten, der Miterbe habe zwar einen Anteil auch an den Gegenständen des ungeteilten Nachlasses, dieser sei aber durch das Gesamthandverhältnis in der Weise gebunden, daß darüber weder der einzelne Miterbe, noch die Gesamtheit der Miterben verfügen könne.

Es braucht hier zu dem Streite nicht Stellung genommen zu werden; denn auch von dem eben bezeichneten Standpunkt aus ist die Verfügung über einen einzelnen zum ungeteilten Nachlasse gehörigen Gegenstand, insbesondere die Belastung eines dazu gehörigen Grundstücks mit einer Hypothek oder Grundschuld rechtlich unmöglich. Dies ergibt sich auch aus der Vorschrift des § 1114 BGB.: „Ein Bruchteil eines Grundstücks kann mit einer Hypothek nur belastet werden, wenn er in dem Anteil eines Miteigentümers besteht“, deren Anwendbarkeit auf Grundschulden dem § 1192 zu entnehmen ist, und der hinsichtlich des dinglichen Vorkaufsrechts und der Realkaften die §§ 1095 und 1106 entsprechen. Daß der § 1114 nicht nur den (sog. ideellen) Bruchteil eines im Alleineigentum stehenden Grundstücks, sondern auch jeden nicht in dem Bruchteil eines Miteigentümers bestehenden Anteil an einem Grundstücke von der Belastung mit einer Hypothek ausschließt, wird von den Schriftstellern fast allgemein vertreten<sup>2</sup> und ist auch in der Rechtsprechung anerkannt (s. Kammer-

<sup>1</sup> S. Enneccerus-Kipp, Lehrbuch des Bürgerl. Rechts Bd. 2 Abt. 3 § 82 unter VI. 1, auf S. 251 der 2. Bearb.; vgl. auch Dernburg, Bürgerl. Recht Bd. 5 § 176 Note 7 auf S. 509 der 8. Aufl.

<sup>2</sup> Vgl. Komm. von RG-Räten 2. Aufl. Anm. 1 zu § 1114; Turnau-Förster, Liegenschaftsrecht 3. Aufl. Bd. 1 Anm. 2 zu § 1114; Pland, Komm. 3. Aufl. Anm. 1 zu § 1114; Güthe, Grundbuchordn. 3. Aufl. Anm. 6 und 7 zu § 6; Prebani, Grundbuchordn. 2. Aufl. Anm. 1, 2 zu § 48.

gericht, Entsch. in Angelegenh. d. frw. Gbl. Bd. 1 S. 29, Bd. 3 S. 43). Die hiernach rechtlich unmögliche Belastung der „Anteile“ der Miterben Wilhelm und Johann B. an den Kaufgrundstücken mit Grundschuld und Hypothek hätte auch nicht, wie die Revision meint, von der Gesamtheit der Miterben wirksam vorgenommen werden können; sie konnte ferner weder gemäß dem § 185 Abs. 2 BGB. durch Genehmigung der übrigen Miterben noch dadurch wirksam werden, daß die Besteller bei der Nachlastteilung einen ihrem Erbteil entsprechenden Anteil am Grundstück zugewiesen erhielten. Für eine in letzterer Beziehung entgegengesetzte, der Rechtsprechung nach früherem preussischem Rechte entsprechende Ansicht (vgl. RGZ. Bd. 79 S. 395) läßt mindestens der § 1114 keinen Raum mehr.

Ein rechtlich unmögliches Rechtsverhältnis aber ist von der Eintragung ins Grundbuch ausgeschlossen, und diese Unzulässigkeit der Eintragung ergab sich hier aus deren Inhalt. Die Eintragungen in der III. Abteilung des Grundbuchs bezeichneten als belastet mit der Grundschuld und der Hypothek den „Anteil“ des Wilhelm und des Johann B. an den betreffenden Grundstücken, insbesondere an dem Kaufgrundstück, und bei diesen „Anteilen“ handelte es sich, wie die vom Verufungsgerichte mit Recht zur Klarstellung herangezogene Eintragung in Abteilung I. desselben Grundbuchblatts ergab, eben um Anteile von Miterben an den zu einem ungeteilten Nachlasse gehörigen Grundstücken: denn danach waren als Eigentümer der Grundstücke die sechs Miterben als solche auf Grund des Erbscheins eingetragen, während es zur Umwandlung des Eigentums der Erben-gemeinschaft zur gesamten Hand in Miteigentum der einzelnen Miterben nach Bruchteilen der Auflassung bedurft hätte (vgl. RGZ. Bd. 57 S. 432, Bd. 67 S. 62). Auf ihrem Inhalte nach unzulässige Eintragungen aber erstreckt sich, wie wohl allgemein anerkannt ist<sup>1</sup>, die Wirkung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs nicht; die Eintragung eines Rechtes namentlich, das so, wie eingetragen, unmöglich bestehen kann, die Eintragung einer rechtlich unmöglichen

<sup>1</sup> Vgl. Komm. von RWären 2. Aufl. Anm. 6 zu § 892; Turnau-Förster, Dingenschaftsrecht 3. Aufl. Bd. 2 Anm. II. 1 zu § 54 GBO. auf S. 359; Prebari, Grundbuchordn. 2. Aufl. Anm. 12 zum § 54 auf S. 692/693 u. Vorbemerkungen auf S. 69; Güthe, Grundbuchordn. 3. Aufl. Vorbem. 85 zum 2. Abschnitt auf S. 249/250.

hypothekariſchen Belaſtung insbeſondere, kann auch nicht Beſtand erhalten durch gutgläubigen Erwerb. Der § 54 der Grundbuchordnung trifft denn auch die Anordnung, daß eine ihrem Inhalt nach unzuläſſige Eintragung von Amts wegen zu löſchen ſei, ohne Einſchränkung, und die Denkschrift (S. 59) bemerkt dazu: aus einer ſolchen Eintragung könne kein Nachteil erwachſen, weil ſich der öffentliche Glaube des Grundbuchs auf ſie nicht erſtrecke, es liege aber im allgemeinen Intereſſe, daß die Bedeutungsloſigkeit der Eintragung durch das Grundbuch erſichtlich gemacht werde. So iſt auch im vorliegenden Falle an der Hinfälligkeit der in Frage ſtehenden Eintragungen dadurch nichts geändert worden, daß die Beklagte und S. bei der Abtretung der eingetragenen Grundſchuld und der eingetragenen Hypothek an ſie die Hinfälligkeit nicht gekannt noch erkannt haben; es iſt daher ohne Bedeutung für die Entſcheidung des Rechtsſtreits, wenn der Reviſion zugegeben wird, daß der öffentliche Glaube des Grundbuchs nicht ſchon allein deſhalb verſagt, weil derjenige, der ſich darauf beruft, bei gehörigen Rechtskenntniſſen und eingehender Prüfung des gesamten in Betracht kommenden Grundbuchinhalts die Unrichtigkeit oder Hinfälligkeit der Eintragungen hätte erkennen können.

Der § 435 BGB. verpflichtet den Verkäufer eines Grundstücks nun allerdings auch, im Grundbuch eingetragene Rechte, die nicht beſtehen, auf ſeine Koſten zur Löſchung zu bringen, wenn ſie im Falle ihres Beſtehens das dem Käufer zu verſchaffende Eigentum (ſ. § 433 Satz 1) beeinträchtigen würden; und es kann zugegeben werden, daß dieſe Verpflichtung ſich auf die ihrem Inhalte nach unzuläſſigen Eintragungen erſtreckt. Zu den von der Beklagten geltend gemachten Gegenanſprüchen iſt auf dieſer Grundlage aber nicht zu gelangen.

Gemäß den §§ 320 bis 327 BGB., auf die der § 440 den Käufer bei Nichterfüllung der in den §§ 434 bis 437 und 439 bezeichneten Verpflichtungen durch den Verkäufer hinweiſt, hat die Beklagte ihre Gegenanſprüche nicht begründet. Sie hat die für ſie eingetragene Grundſchuld und die für S. eingetragene Hypothek ſelbſt zur Löſchung gebracht und beansprucht zunächſt Erſatz aus dem Geſichtspunkt einer Geſchäftsführung ohne Auftrag. Die Annahme, daß die Beklagte, indem ſie die Löſchung herbeiführte, die Geſchäfte der



ihr gegenüber zur Beseitigung der Eintragungen verpflichteten Verkäufer besorgte (§ 677), wird dadurch, daß die Beklagte damit zugleich und in erster Reihe ihre eigenen Geschäfte — als Grundstückseigentümerin — erledigte, nicht ausgeschlossen (vgl. RGZ. Bd. 63 S. 283, Bd. 75 S. 283, Bd. 82 S. 214/215). Daß sie nicht die Absicht gehabt haben sollte, von den Verkäufern Ersatz zu verlangen (s. § 685), erscheint nach Lage der Sache ausgeschlossen und wird offenbar auch vom Berufungsgerichte nicht angenommen. Dieses hat aber die Annahme einer Verpflichtung der Verkäufer auf Grund der §§ 683, 684 BGB. deshalb abgelehnt, weil die Geschäftsführung nicht dem Willen der B.schen Erben oder ihres Bevollmächtigten Heinrich D. entsprochen habe, und weil die B.schen Erben durch die Geschäftsführung auch nicht auf Kosten der Beklagten bereichert worden seien; und hierin ist eine Gesetzesverletzung nicht zu erkennen. Ohne Grund beanstandet die Revision insbesondere die Feststellung, daß die Beklagte aus den Schreiben des Heinrich D. vom 10. März und 29. April 1910 ersehen habe, dieser sei mit Zahlungen an die Gläubiger, namentlich an S., nicht einverstanden.“ . . . (Dies wird näher ausgeführt und dann fortgefahren:) „Die Annahme einer Bereicherung der B.schen Erben um die Beträge der Grundschuldbetrag und der Hypothek oder um die von der Beklagten zur Herbeiführung der Löschung aufgewendeten Geldbeträge oder um einen sonst fahbaren Betrag ist damit ausgeschlossen, daß es sich bei diesen Eintragungen, wie dargelegt, um bedeutungslose, ihrem Inhalte nach unzulässige Eintragungen handelte, die nach dem schon angezogenen § 54 BGD. von Amts wegen zu löschen waren, und zu deren Löschung es nur einer Anregung beim Grundbuchamte, nicht aber, soviel ersichtlich, der Aufwendung irgendwelcher Geldbeträge bedurfte.“ . . .