

63. 1. Begriff der Erbpacht nach preuß. Allg. Landrechte.  
2. Ist Erwerb des Eigentums im guten Glauben an die Richtigkeit des Buchinhalts möglich, wenn in Abt. II des Grundbuchs für einen anderen als den eingetragenen Eigentümer ein Erbpachtrecht eingetragen steht?

Preuß. Ablösungsgesetz vom 2. März 1850 § 2; BGB. § 892.

V. Zivilsenat. Ur. v. 6. März 1920 i. S. L. F. (Bekl.) w. M. (Bl.).  
V 288/19.

I. Landgericht Paderborn.  
 II. Oberlandesgericht Hamm.

In einem am 18./21. Juni 1833 gerichtlich beurkundeten Vertrage hat die Kolonatsbesitzerin Anna Maria A. in Nordhagen dem D. F. daselbst „drei Stück zu dem A.ſchen Kolonate gehörigen Landes, nebeneinander auf der Haube zunächst dem Busche gelegen“ zur erbpachtlichen Benutzung übertragen, gegen einen von F. und seinen Nachfolgern an den zeitigen Besitzer des A.ſchen Kolonats zu zahlenden jährlichen Kanon von 10 Talern. Die §§ 3a und 7 des Vertrags lauten wie folgt: „3a. Erbpächter, welcher das übernommene Grundstück zu einer Neubauerei benutzen will, ist befugt, mit Errichtung des Wohnhauses auf dem dazu bestimmten Plage schon jetzt zu verfahren. 7. Jedem Teile soll es freistehen, mit Ablauf von 100 Jahren von dem Kontrakte wieder abzugehen. Tritt dieser Fall ein, so steht es dem Erbpächter frei, die alsdann vorhandenen Gebäude abzubauen . . . , indem die Erbverpächter das Grundstück nur so zurückverlangen können, wie es jetzt dem Erbpächter übergeben wird.“

Eine diesem Vertragsinhalt entsprechende Eintragung ist in das Hypothekentuch des Stadt- und Kreisgerichts B. auf dem Blatte des A.ſchen Kolonats in Rubrik II auf Grund Dekrets vom 5. April 1837 erfolgt und später in das Grundbuch des Amtsgerichts D. übertragen worden. D. F., der Erbpächter, hat auf Grund des Erbpachtvertrags eine zusammenhängende Fläche der zu dem A.ſchen Kolonate gehörigen Grundstücke in Besitz und Nutzung genommen, darunter auch die jetzt katastermäßig als Flur 11 Nr. 62/10 und 80/10 bezeichneten Parzellen, die nicht mehr „auf der Haube“, sondern bereits „in dem Busche“ liegen, und hat auf diesen ein Wohnhaus mit Stall und Scheune errichtet. Von ihm ist der Besitz und die Nutzung der Grundstücke durch Erbgang auf den Beklagten übergegangen. Das A.ſche Kolonat ging auf Katharina Theresia A., später Witwe G., über, die im Jahre 1874 als Eigentümerin eingetragen wurde. Sie verkaufte im Jahre 1901 das Kolonat an den Kaufmann Ignatz N. und dieser wurde auf Grund der ihm erteilten Auflassung im Dezember 1901 als Eigentümer eingetragen. N. verkaufte durch notariellen Kaufvertrag vom 10. Juli 1907 einen Teil des A.ſchen Kolonats an den Kläger. In § 3 des Kaufvertrags war folgende Bestimmung getroffen:

„Auf einem Teil des Kaufobjekts befindet sich ein einem Dritten gehöriges Gebäude. Käufer tritt in dieses mit dem Dritten — einem Neubauer Liborius F. — laufende Pachtverhältnis ein, welches sich auch auf ungefähr 3 Morgen von diesem gepachteten Landes bezieht, und bezieht die von diesem seit 1. Juni 1907 zu zahlende Pacht bzw. hat Anspruch auf die sonstigen von dem Neubauer Liborius F. zu leistenden Verpflichtungen.“

Für den an den Kläger verkauften Teil des A. schen Kolonats wurde ein neues Grundbuchblatt angelegt und auf dieses in Abteilung II unter Bezugnahme auf den Vertrag vom 18. Juni 1833 eingetragen, daß dem D. F. drei Stück Landes usw. zur Erbpacht übergeben worden seien; diese Eintragung erfolgte aber nur bei den auf der Karte belegenen Parzellen 58, 59, 60, nicht bei den in dem Busche liegenden Parzellen 62/10 und 80/10, auf welchen das Haus des Beklagten mit Stallung und Scheune steht.

In dem gegenwärtigen Rechtsstreite verlangte der Kläger die Feststellung, daß er Eigentümer der in dem Busche liegenden Parzellen 62/10 und 80/10 sei, auf welchen die Gebäude des Beklagten stehen; der Beklagte beantragte Abweisung der Klage und hilfsweise im Wege der Widerklage Feststellung, daß er zur Herausgabe der Grundstücke nur gegen Zahlung von 7000 *M.* verpflichtet sei. Das Landgericht gab der Klage statt und wies die Widerklage ab. Das Berufungsgericht wies durch das jetzt angefochtene Teilurteil die Berufung des Beklagten hinsichtlich der Klage zurück. Auf die Revision des Beklagten ist die Klage abgewiesen worden.

Aus den Gründen:

Der Berufungsrichter geht davon aus, daß das in dem Vertrage vom 18./21. Juni 1833 für den D. F. begründete Recht ein Erbpachtrecht im Sinne des § 2 des Ablösungsgesetzes vom 2. März 1850. war und deshalb durch dieses Gesetz das Eigentum des Erbverpächters aufgehoben worden ist und der damalige Erbpächter, der Rechtsvorgänger des Beklagten, das volle Eigentum an den Grundstücken erlangt hat. Diese Rechtsauffassung begründet der Berufungsrichter mit der Ausführung, daß dem Rechtsvorgänger des Beklagten in dem Vertrage von 1833 ein vollständiges, ausschließliches und unbeschränktes sowie vererbliches Nutzungsrecht verliehen sei, für das die damaligen Vertragsschließenden den Ausdruck „Erbpacht“ gebraucht hätten, über dessen Bedeutung sie sich sicherlich einig gewesen seien. Es führt ferner aus, daß die Bestimmung des § 7 — derzufolge es jedem Teile freigestanden habe, mit dem Ablaufe von 100 Jahren von dem Kontrakte wieder abzugehen, und dem Erbpächter in solchem Falle habe freistehen sollen, die vorhandenen Gebäude abzubauen — dem gesetzlichen Begriffe der Erbpacht nicht widerspreche. Die Bestimmung stelle sich nicht als eine feste zeitlich bestimmte Begrenzung des Rechtsverhältnisses, sondern lediglich als eine beiden Teilen zustehende Befugnis dar, den an sich zeitlich unbegrenzten Vertrag nach Ablauf von 100 Jahren einseitig aufzulösen; auch sei hiervon abgesehen, eine gewisse zeitliche Begrenzung des Vertrags mit dem gesetzlichen Begriffe der Erbpacht wohl vereinbar. Diese Ausführungen, deren Nachprüfung der Revisionsgegner

angeregt hat, stehen mit der Rechtsprechung und der Rechtslehre, auf die sie Bezug nehmen, durchaus im Einklang und lassen eine Gesetzesverletzung nicht erkennen. — Weiter nimmt der Berufungsrichter an, daß auch die im gegenwärtigen Prozeß in Streit befindlichen Parzellen, auf denen das von den Rechtsvorgängern des Beklagten erbaute Wohnhaus mit Zubehör steht, und die jetzt katastermäßig als Flur 11 Nr. 62/10 und 80/10 bezeichnet sind, zu denjenigen Parzellen gehören, welche nach dem Willen der damaligen Vertragsschließenden dem Erbpachtrecht unterworfen sein sollten und an denen deshalb eine Erbpachtgerechtigkeit zugunsten des Rechtsvorgängers des Beklagten entweder schon ursprünglich begründet oder doch vor dem Ablösungsgesetze von 1850 erfassen worden sei. Auch diese Ausführungen, die wesentlich auf tatsächlichem Gebiete liegen, lassen einen Rechtsirrtum nicht hervortreten.

Der Berufungsrichter nimmt aber an, daß der Beklagte das nach Vorstehendem von seinen Vorfahren durch Erbfolge auf ihn übergegangene Eigentum an dem Grundstücke wieder verloren habe dadurch, daß er seine Eintragung im Grundbuch als Eigentümer verjäumt und daß die Grundstücke im Jahre 1901 von der im Grundbuch als Eigentümerin eingetragenen Witwe S. geb. A. (der Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Erbverpächterin) an den Kaufmann N. und von diesem im Jahre 1907 weiter an den Kläger veräußert worden seien. Denn es sei als erwiesen zu erachten, daß N. bei seinem Erwerb im Jahre 1901 das Eigentum des Beklagten und die Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht gekannt habe. Er habe als Zeuge glaubwürdig bekundet, daß er damals die Verpachtung an den Beklagten für eine Zeitpacht gehalten, weil es den Parteien freigestanden habe, nach 100 Jahren von dem Vertrage wieder abzugehen; davon, daß der Beklagte als Eigentümer in Betracht kommen könne, habe er nichts gewußt; der damalige Grundbuchrichter habe ihn nicht darauf aufmerksam gemacht; von dem Ablösungsgesetze und der darin ausgesprochenen Aufhebung des Eigentums des Erbverpächters sei ihm ebenfalls nichts bekannt gewesen. Erst vor der Auflassung an den Kläger im Jahre 1907 habe ihn der Grundbuchrichter darauf hingewiesen, daß der Beklagte auf Grund des Gesetzes von 1850 Eigentümer geworden sei, falls Erbpacht vorliege; von dieser Mitteilung sei er aufs höchste überrascht gewesen und er habe an ihrer Richtigkeit gezweifelt. Aus dieser Bekundung ergebe sich, daß N. die Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht gekannt und demgemäß in gutem Glauben an dessen Richtigkeit gemäß § 892 BGB Eigentum erworben habe. Dem Eigentumserwerbe des N. habe auch nicht entgegengestanden, daß auch die Erbpachtgerechtigkeit eingetragen gewesen sei. Diese Eintragung sei nicht (wie der Beklagte aufgestellt hatte) als Eintragung einer Verfügungsg-

beschränkung aufzufassen, die den gutgläubigen Erwerb des N. gehindert haben könnte. Denn die vor 1850 erfolgte Eintragung der Erbpachtgerechtigkeit habe damals den Erbverpächter in der Veräußerung der Grundstücke nicht beschränkt; durch das Gesetz von 1850 aber sei keine Verfügungsbeschränkung, sondern ein völliger Verlust der Verfügungsgewalt durch Aufhebung des Eigentums eingetreten; dadurch sei das Grundbuch unrichtig geworden und es wäre Sache des bisherigen Erbpächters gewesen, das Grundbuch in Einklang mit der nunmehrigen Sachlage zu bringen und dadurch Verfügungen des noch als Eigentümer eingetragenen Erbverpächters zu verhindern. Ebenjowenig könne die Eintragung der Erbpacht als Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs angesehen werden. — Sei aber N. im Jahre 1901 Eigentümer geworden, so würde es dem Erwerbe des Eigentums von ihm durch den Kläger nicht entgegenstehen, wenn er nachträglich oder wenn der Kläger vor der Auflassung an ihn von der Unrichtigkeit des Grundbuchs Kenntnis erhalten haben sollte.

Diese Ausführungen sind, wie die Revision mit Grund rügt, nicht frei von Rechtsirrtum. Wenn auch die Eintragung der Erbpachtberechtigung in Abt. II des Grundbuchs weder als Eintragung einer Verfügungsbeschränkung im Sinne von § 892 Abs. 1 Satz 2 BGB. noch eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs (§ 899), wodurch ein gutgläubiger Erwerb des Eigentums von der als Eigentümerin eingetragenen Witwe S. zugunsten des N. ausgeschlossen worden wäre, aufgefaßt werden kann, so kam doch jene Eintragung für die Frage in Betracht, welchen Inhalt das Grundbuch in Wirklichkeit hatte, da dieser Inhalt nicht nach der Eintragung in einer einzelnen Abteilung oder Spalte, sondern nach dem Zusammenhange der Eintragungen in den verschiedenen Abteilungen sich bestimmt und danach festzustellen ist (vgl. RGZ. Bd. 31 S. 311, Bd. 54 S. 248, Bd. 88 S. 27; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht, § 45 bei Anm. 30 S. 383).

Eingetragen war aber das Eigentum eines Erbverpächters und ein dieses Eigentum dinglich belastendes Erbpachtrecht. Ein solches Rechtsverhältnis ist nach dem jetzt geltenden Rechte unmöglich. Auf unmögliche Rechtsverhältnisse aber erstreckt sich, wie in der Rechtslehre und der Rechtsprechung des Reichsgerichts anerkannt ist, der öffentliche Glaube des Grundbuchs nicht (vgl. RGZ. Bd. 88 S. 27 und die dort angeführte Rechtslehre; ferner RGZ. Bd. 76 S. 374).

Daran kann auch dadurch nichts geändert werden, daß zu der Zeit, als die ursprüngliche Eintragung in das damalige Hypothekenbuch erfolgte, die Eintragung dem bestehenden Rechtszustand entsprach. Zwar hatte die Löschung des durch das Ablösungsgesetz von 1850 aufgehobenen Eigentumsrechts des Erbverpächters nach § 98 der preussischen Grundbuchordnung nicht von Amts wegen, sondern nur auf

Antrag zu erfolgen. Auch kann zugegeben werden, daß sich die Vorschrift des § 54 der Reichsgrundbuchordnung, wonach eine ihrem Inhalte nach unzulässige Eintragung von Amts wegen zu löschen ist, nur auf solche Eintragungen bezieht, die schon zur Zeit der Eintragung unzulässig waren und nur durch Versehen des Grundbuchamts eingetragen sind (Turnau-Förster *OB.* zu § 54 II 2). Deshalb wäre es allerdings (wie dem Berufungsrichter zugegeben werden muß) Sache der zu Eigentümern gewordenen Erbpächter gewesen, die Eintragung auch äußerlich mit dem nunmehr bestehenden Rechtszustande in Einklang zu bringen. Aber daraus, daß sie dies unterlassen haben, folgt nicht, daß der nach Inkrafttreten des Ablösungsgesetzes bestehengebliebenen Eintragung des Eigentums des Erbverpächters noch eine materiellrechtliche Bedeutung beigemessen werden könnte, die als Grundlage für einen Erwerb in gutem Glauben gemäß § 892 *BGB.* zu dienen geeignet wäre. Die wahre rechtliche Bedeutung der Eintragungen ging seitdem auf Grund der nunmehr bestehenden gesetzlichen Lage dahin, daß der als Eigentümer eingetragene Erbverpächter sein Eigentum verloren hatte und der bisherige Erbpächter Eigentümer war. Diese Bedeutung war für den mit den gesetzlichen Bestimmungen Vertrauten auch erkennbar. Ob deshalb überhaupt davon gesprochen werden kann, daß das Grundbuch unrichtig gewesen sei, mag dahingestellt bleiben. Wenn auch auf Grund der Fassung, die der § 892 erhalten hat, der Schutz des guten Glaubens nicht auf die Unkenntnis der die Unrichtigkeit des Grundbuchs bedingenden Tatsachen abgestellt ist und somit auch dann nicht versagt, wenn der Erwerber infolge Rechtsirrtums die infolge außerhalb des Grundbuchs eingetretener rechtlicher Vorgänge herbeigeführte Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht erkannt hat, so erstreckt der gute Glaube sich doch keinesfalls auf das Nichterkennen der wahren rechtlichen Bedeutung einer Eintragung, die in der Form, in der sie vorliegt, ein kraft gesetzlicher Veränderungen rechtlich unmöglich gewordenes Rechtsverhältnis kundgibt. Unter keinen Umständen konnte der Inhalt des Grundbuchs den Erwerber zu der Annahme führen, daß er ein von einer Erbpachtgerechtigkeit freies Eigentum erwerbe; der Erwerb eines mit einer solchen belasteten Eigentums aber war rechtlich unmöglich. Der Erwerber würde also einen durch den Inhalt des Grundbuchs nicht gerechtfertigten Erwerb gemacht haben, wenn ihm (wie es in dem Berufungsurteile zugunsten des Klägers geschehen ist) ein nicht mit einer Erbpachtgerechtigkeit belastetes Eigentum zugesprochen würde. Gänzlich unerheblich ist es schließlich, daß N. das als Erbpacht bezeichnete Rechtsverhältnis für eine Zeitpacht gehalten hat; denn zu diesem Irrtum gab der Inhalt des Grundbuchs keine Veranlassung. . . .