

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am
25. November 1977
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

V ZR 102/75

in dem Rechtsstreit

der Eheleute Wilhelm und Luise G [REDACTED] , U [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

die Eheleute Kurt und Lieselotte B [REDACTED] , U [REDACTED] ,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. November 1977 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Linden

für Recht erkannt:

Unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen wird auf die Revision der Beklagten das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 24. März 1975 zu Punkt I 1. a) der Urteilsformel sowie im Kostenpunkt aufgehoben und wie folgt neu gefaßt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Heilbronn vom 18. Juni 1974 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels teilweise abgeändert.

Es wird festgestellt, daß die Beklagten nicht Eigentümer des im Grundbuch von G [REDACTED], Markung U [REDACTED], eingetragenen Flurstücks Parzelle [REDACTED] - Acker in den Platzäckern, 40 a 45 qm - sind.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des ersten Rechtszuges werden den Klägern auferlegt; von den Kosten des zweiten Rechtszuges tragen die Kläger 3/4 und die Beklagten 1/4, von den Kosten der Revisionsinstanz die Kläger 1/3 und die Beklagten 2/3.

Von Rechts wegen.

Tatbestand

Die Parteien streiten um das Eigentum an dem im Grundbuch von G■■■■■, Markung U■■■■■ eingetragen, 40 a 45 qm großen Ackergrundstück Parzelle ■■■■. Die Kläger bewirtschaften dieses Grundstück seit langen Jahren als ihnen gehörig. Im Grundbuch dagegen sind die Beklagten als Eigentümer eingetragen; dies stellte sich Anfang der siebziger Jahre anlässlich einer Baulandumlegung zur Kenntnis der Parteien heraus. Nach Meinung der Kläger beruht die Eintragung der Beklagten darauf, daß in früheren Jahren eine unrichtige Parzellenbezeichnung unterlaufen sei.

Die Parteien sind sich darüber einig, daß im Jahre 1847 ein Michael S■■■■■ Eigentümer des Grundstücks war. Von diesem Ausgangspunkt aus leiten die Kläger das von ihnen in Anspruch genommene Eigentum aus einer Reihe rechtsgeschäftlicher Erwerbsvorgänge her, nämlich aus Kaufverträgen von 1847 und 1853 sowie Hofübergabeverträgen von 1879, 1907, 1936 und 1957; in allen diesen Verträgen wird die Parzelle 123 unter dieser Bezeichnung nicht erwähnt. Im übrigen meinen die Kläger, wenn nicht auf diesem Wege, so seien sie jedenfalls kraft Erbgangs Eigentümer des Grundstücks geworden.

Die Beklagten berufen sich in erster Linie auf die für sie sprechende Vermutung des § 891 BGB. Weiter machen auch sie eine von Michael S■■■■■ ausgehende, jedoch über andere Personen führende rechtsgeschäftliche



Erwerbskette geltend, nämlich Kaufverträge von 1852, 1853 und 1889 sowie Hofübergabevertrag von 1920. Parteien des Vertrages von 1920 waren die damals verwitwete Mutter des beklagten Ehemannes, die zusammen mit ihrem Ehemann im Grundbuch als Eigentümer der Parzelle 123 eingetragen war, und der beklagte Ehemann; die Auflassung auf Grund dieses Vertrages erfolgte 1921 an beide Beklagte zum Gesamtgut der allgemeinen Gütergemeinschaft. Im Hinblick insbesondere auf die letztgenannten Vorgänge und die nachfolgende entsprechende Eintragung im Grundbuch haben die Beklagten sich schließlich auch darauf berufen, daß sie das Eigentum an dem Grundstück zumindest gutgläubig erworben hätten.

Die Kläger haben im vorliegenden Rechtsstreit Grundbuchberichtigung angestrebt und haben im ersten Rechtszug beantragt, die Beklagten zu verurteilen, darin einzuwilligen, daß die Kläger als Eigentümer des streitbefangenen Grundstücks eingetragen werden. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Hiergegen haben die Beklagten Berufung eingelegt. Die Kläger haben in der zweiten Instanz hilfsweise noch beantragt,

1. festzustellen, daß die Eheleute Friedrich Z[REDACTED] und Eva Maria Z[REDACTED] geb. F[REDACTED] Eigentümer der Parzelle 123 gewesen sind;
2. "subeventuell", festzustellen, daß die Beklagten nicht Eigentümer der Parzelle 123 sind.

An einen Erwerber Z[REDACTED] soll nach dem Vortrag der Kläger das Grundstück durch den von ihnen angeführten Kaufvertrag aus dem Jahr 1853 gelangt sein. Im übrigen führen die Kläger zur Rechtfertigung des ersten Hilfsantrages an, daß sie bei Feststellung des früheren Eigentums der Eheleute Z[REDACTED] ihr eigenes Eigentum dem Grundbuchamt gegenüber durch öffentliche Urkunden (Erbschein), notfalls nach Erwirkung entsprechender Erklärungen der Erben und Erbesserben der Eheleute Z[REDACTED] nachweisen könnten. Mittels des zweiten Hilfsantrags wollen sie sich den Weg zu dem Aufgebotsverfahren des § 927 BGB erschließen.

Das Oberlandesgericht hat unter Abweisung des Hauptantrags beiden Hilfsanträgen entsprochen mit der Maßgabe, daß es (im Rahmen des ersten Hilfsantrags) nur das frühere Eigentum des Ehemannes Z[REDACTED] (nicht auch ein solches seiner Ehefrau) festgestellt hat.

Mit der Revision wenden sich die Beklagten gegen ihre Verurteilung aus den Hilfsanträgen. Die Kläger beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I. Zum ersten Hilfsantrag

Soweit das Berufungsgericht dem ersten Hilfsantrag der Kläger stattgegeben und festgestellt hat, daß Georg Z[REDACTED] auf Grund Kaufvertrags vom 13. April 1853 (in dem nach den vorgelegten Urkunden allerdings von einem

Ulrich Z (die Rede ist) Eigentümer der Parzelle 123 geworden sei, wendet sich die Revision zu Recht gegen diesen Ausspruch.

1. Das Berufungsgericht führt hierzu u.a. aus:

Bei einer Prüfung der beiden Hilfsanträge nach Maßgabe der ausdrücklichen Antragstellung und in der ausdrücklich verlangten Reihenfolge (subeventuell), somit also bei einer Prüfung zunächst lediglich des ersten Hilfsantrags hätte dessen Zulässigkeit verneint werden müssen. Denn an sich fehle für die mit diesem Antrag begehrte Feststellung ein Feststellungsinteresse, da angesichts der für das Eigentum der Beklagten sprechenden Vermutung des § 891 BGB nicht zu erkennen sei, auf welchem Wege die Kläger allein auf Grund der Feststellung des früheren Eigentums der Eheleute Z das von ihnen verfolgte Ziel, selbst als Eigentümer der Parzelle 123 im Grundbuch eingetragen zu werden, erreichen könnten. Berücksichtige man aber weiter, daß der zweite Hilfsantrag der Kläger (Feststellung des Nichteigentums der Beklagten), wie später ausgeführt werde, sowohl zulässig als auch begründet sei (siehe dazu die Ausführungen unter II.), so ergebe sich daraus auch ein Feststellungsinteresse für den ersten Hilfsantrag. Denn wenn durch die dem zweiten Hilfsantrag entsprechende Feststellung die Vermutung des § 891 BGB mit Rechtskraft zwischen den Parteien widerlegt sei, so könnte eine Feststellung nach dem ersten Hilfsantrag den Klägern die Chance geben, dem Grundbuchamt gegenüber auf Grund öffentlicher Urkunden - gegebenenfalls nach vorangegangenen Erbteilsübertragungen - den Nachweis ihrer Rechtsnachfolge nach den Eheleuten Z hin-

sichtlich des Streitobjekts zu erbringen. Diese Situation rechtfertige es, auch die Zulässigkeit des ersten Hilfsantrags zu bejahen und zugleich die klägerische Antragstellung dahin auszulegen, daß "nach dem ersten Hilfsantrag beide Hilfsanträge nebeneinander gestellt" seien.

2. Diese Betrachtungsweise des Berufungsgerichts verletzt den Grundsatz der Bindung des Gerichts an die Parteianträge (§ 308 ZPO).

Die zur Erörterung stehende Antragstellung geht, wie dies vom Berufungsgericht auch nicht verkannt worden ist, ausdrücklich und unmißverständlich dahin, daß hilfsweise (im Verhältnis zu dem inzwischen rechtskräftig abgewiesenen Hauptantrag) der eine Antrag und subeventuell noch ein weiterer Antrag gestellt werde. Ist aber insoweit Eindeutigkeit gegeben, so bleibt weder Raum für eine Auslegung, in welchem Verhältnis untereinander die Kläger diese beiden (Hilfs-)Anträge stellen wollten, noch für eine Berücksichtigung dessen, welche Art der Antragstellung dem Interesse der Kläger am besten entsprochen hätte; das Gericht ist vielmehr an die durch die Partei festgelegte Rangfolge gebunden. Liegt aber danach eine Staffelung im Eventualverhältnis vor, so schließt diese es begrifflich aus, beiden Begehren zugleich zu entsprechen; der nur eventuell gestellte Antrag darf vielmehr erst dann berücksichtigt werden, wenn sich der ihm vorgehende Antrag als erfolglos erwiesen hat. Ein Urteilsausspruch, der sich nicht in diesem durch die Parteianträge bestimmten Rahmen hält und beiden Anträgen stattgibt, gewährt dem Antragsteller mehr als erbeten und verstößt daher gegen § 308 ZPO.

Im vorliegenden Fall hätte daher das Berufungsgericht - nach der Abweisung des Hauptantrags der Kläger - den ersten Hilfsantrag bescheiden müssen, ohne zuvor auf den im Verhältnis zu diesem Antrag nur eventualiter gestellten zweiten Hilfsantrag einzugehen und ohne die durch die Verurteilung der Beklagten nach dem zweiten Hilfsantrag geschaffene Lage zu berücksichtigen. Es kann somit das Rechtsschutzbedürfnis im Sinn des § 256 Abs. 1 ZPO (= § 256 ZPO a.F.) für die mit dem ersten Hilfsantrag begehrte Feststellung nicht mit dem Erfolg des zweiten Hilfsantrags begründet werden.

3. Sonstige rechtliche Gesichtspunkte oder Umstände tatsächlicher Art, aus denen sich ein Feststellungsinteresse für den ersten Hilfsantrag ergeben könnte, sind, wovon auch das Berufungsgericht ausgegangen ist, nach den folgenden Ausführungen nicht ersichtlich. Das Erfordernis eines solchen Interesses entfällt auch nicht etwa deshalb, weil der Antrag als Zwischenfeststellungsklage im Sinn des § 256 Abs. 2 ZPO (= § 280 ZPO a.F.) anzusehen wäre. Dies kommt bei einem Antrag, der nicht neben einem anderen Antrag, sondern ausdrücklich als von anderen Anträgen isolierter Hilfsantrag gestellt wird, nicht in Betracht (Senatsurteil vom 24. September 1976, V ZR 83/75, WM 1977, 197, 200 unter B).

a) Auf Grund der Abweisung des auf Grundbuchberichtigung zielenden Hauptantrags der Kläger steht mit Rechtskraft zwischen den Parteien fest, daß die Kläger nicht Eigentümer der Parzelle 123 sind (RGZ 158, 40, 43).

Zum Nachweis eines bereits erlangten Eigentums gegenüber dem Grundbuchamt könnte den Klägern daher auch die Feststellung eines früheren Eigentums des Z■■■■ nicht behilflich sein. Es bleibt damit nur der Gedanke an einen künftigen Erwerb von den Rechtsnachfolgern des Z■■■■ und die Frage, ob insoweit sich diese Feststellung als dienlich erweisen könnte.

b) Dabei schließt der Umstand allein, daß das Feststellungsbegehren sich auf ein vergangenes Rechtsverhältnis bezieht, das Feststellungsinteresse nicht aus; auch eine Klage auf Feststellung eines vergangenen Rechtsverhältnisses ist zulässig, soweit eine Partei daraus noch Wirkungen herleitet (BGHZ 27, 190, 196; BGH Urt. vom 4. Dezember 1967, II ZR 155/65, VersR 1968, 81, 82). Solche Wirkungen aus der Feststellung des früheren Eigentums des Z■■■■ zugunsten der Kläger scheitern entgegen den Erwägungen des Berufungsgerichts auch nicht schon zwangsläufig an der für das Eigentum der Beklagten sprechenden Vermutung des § 891 BGB. Denn falls den Klägern ein Eigentumserwerb von den Rechtsnachfolgern des Z■■■■ gelingen sollte, so könnte die begehrte Feststellung zur Widerlegung dieser Vermutung beitragen.

Andererseits aber genügt es nicht für die Bejahung eines Interesses an alsbaldiger Feststellung, wenn der künftige Erwerb, der die beantragte Feststellung für die Kläger erst relevant werden ließe, lediglich theoretisch möglich erscheint und nicht den Umständen nach naheliegt (vgl. BGHZ 34, 110, 119; Senatsurteil vom 28. Juni 1968, V ZR 22/65, WM 1968, 1109, 1110; BGH Urteil vom 17. Oktober 1968, III ZR 155/66, LM ZPO § 256 Nr. 90).

Eine solche hinreichend konkrete Aussicht auf künftigen Erwerb ist mit dem Vorbringen der Kläger, "im Falle rechtskräftiger Feststellung des früheren Eigentums der Eheleute Z■■■ ihr eigenes Eigentum dem Grundbuchamt gegenüber durch öffentliche Urkunden (Erb-schein), notfalls nach Erwirkung entsprechender Erklärungen der Erben und Erbeserben der Eheleute Z■■■" nachweisen zu können, nicht dargetan. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß es sich bei den "entsprechenden Erklärungen" um Erbteilsübertragungen handeln soll. Es sind aber keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß sich die Rechtsnachfolger in den Nachlaß Z■■■ hierzu bereitfinden würden. Dies gilt um so mehr, als nicht etwa dargetan ist, daß der Nachlaß Z■■■ aus keinen anderen Gegenständen als dem hier streitigen Grundstück bestanden habe. Bei dieser Sachlage kann ein Eigentumserwerb im Wege der Erbteilsübertragungen nur als eine gedachte, aber nicht als so naheliegende Erwerbsmöglichkeit angesehen werden, daß sie ein Feststellungsinteresse zu begründen vermöchte.

4. Da weitere Tatsachenfeststellungen nicht mehr zu treffen sind, erweist sich somit das mit dem ersten Hilfsantrag verfolgte Begehren mangels Feststellungsinteresses als unzulässig.

II. Zum zweiten Hilfsantrag

Die Erfolglosigkeit des ersten Hilfsantrags eröffnet den Weg zur Entscheidung über den zweiten Hilfsantrag, mit dem die Kläger die Feststellung begehren, daß die Beklagten nicht Eigentümer der Parzelle 123 sind.

1. a) Das Feststellungsinteresse für diesen Antrag erblickt das Berufungsgericht darin, daß im Hinblick auf den unstreitigen Eigenbesitz der Kläger von mindestens 30 Jahren ein Urteil des erstrebten Inhalts den Klägern die Möglichkeit geben würde, das Aufgebotsverfahren gemäß § 927 BGB zu betreiben.

b) Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

Sie meint, einem solchen Aufgebotsverfahren stünde im vorliegenden Fall die Bestimmung des § 927 Abs. 1 Satz 3 BGB entgegen, wonach dann, wenn der Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, das Aufgebotsverfahren nur unter besonderen - hier nicht gegebenen - Voraussetzungen zulässig ist. Dabei verkennt jedoch die Revision, daß unter "Eigentümer" im Sinn des § 927 Abs. 1 Satz 3 BGB nach allgemein vertretener Auffassung, der beizupflichten ist, der wahre Eigentümer zu verstehen ist, während der Fall der Eintragung eines Nichteigentümers dem Fall gleichzusetzen ist, daß es überhaupt an der Eintragung eines Eigentümers fehlt (Staudinger/Seufert, BGB 11. Aufl. § 927 Rdn. 3 unter c; Erman/Ronke, BGB 6. Aufl. § 927 Anm. 2 b; BGB-RGRK 12. Aufl. § 927 Rdn. 1; Palandt/Bassenge, BGB 36. Aufl. § 927 Anm. 2 b) bb). Den Umstand aber, daß es sich bei einem eingetragenen Eigentümer in Wahrheit um einen Nichteigentümer handelt, hat in dem - durch die §§ 946 ff und 977 ff ZPO geregelten - Aufgebotsverfahren der Antragsteller - als zur Begründung des Antrags erforderliche Tatsache - vor der Einleitung des Verfahrens glaubhaft zu machen (§ 980 ZPO), woraus im vorliegenden Fall bereits ein Interesse der Kläger an der begehrten Feststellung folgt.

2. Im Ergebnis ohne Erfolg bleiben auch die Angriffe der Revision dagegen, daß das Berufungsgericht den zweiten Hilfsantrag für begründet gehalten hat.

a) Das Berufungsgericht hat hierzu im einzelnen die von ihm gewonnene Überzeugung dargelegt, daß Gegenstand der Kaufverträge S [REDACTED] an Kraft von 1847 und Kraft an Z [REDACTED] von 1853, auf die sich die Kläger berufen, trotz anderer Bezeichnung die Parzelle 123 gewesen sei; die von den Beklagten angeführte Veräußerung S [REDACTED] an O [REDACTED] von 1852 betreffe dagegen nicht dieses Grundstück. Stehe aber fest, daß Z [REDACTED] das Streitgrundstück zu Eigentum erworben habe, so bedeute dies zugleich - da sich die Beklagten einer Rechtsnachfolge nach Z [REDACTED] selbst nicht berühmten, sondern ihr Eigentum ausdrücklich auf den Erwerb O [REDACTED] von S [REDACTED] zurückführten -, daß die Beklagten jedenfalls auf regulärem Weg nicht Eigentümer des Streitgrundstücks geworden sein könnten.

Das Eigentum an dem Grundstück sei, so führt das Berufungsgericht weiter aus, von den Beklagten aber auch nicht in Vollzug des Hofübergabevertrages von 1920 auf Grund der Auflassung vom 17. Juni 1921 gutgläubig erworben worden. Die Vertragsparteien der Auflassung vom 17. Juni 1921 - die Mutter des beklagten Ehemannes und beide Beklagte - hätten entgegen dem objektiven Gehalt ihrer Erklärungen unter der Parzelle 123 übereinstimmend nicht das Streitgrundstück verstanden, so daß es insoweit an der für einen gutgläubigen Erwerb erforderlichen Einigung gefehlt habe. Diese Überzeugung gründe sich darauf,

daß den Erklärungen der Beteiligten konkrete Vorstellungen über die zu übereignenden Grundstücke zugrunde gelegen hätten, nämlich übereinstimmende Vorstellungen von den von der Mutter des beklagten Ehemannes als zum Hof gehörend bewirtschafteten Grundstücken; hierzu habe die Parzelle 123 unstreitig nicht gehört.

b) Gegen die Feststellung des Tatrichters, die Auflassung vom 17. Juni 1921 habe nicht die Parzelle 123 erfaßt, bringt die Revision lediglich vor, daß die Parteien des Kaufvertrags von 1920 das Kaufgeschäft auf alle Grundstücke der Verkäuferin, als deren Eigentümerin diese im Grundbuch eingetragen gewesen sei, erstreckt hätten und daß sie deshalb die verkauften Parzellen einschließlich der Parzelle 123 einzeln im Kaufvertrag aufgeführt hätten. Soweit sich die Revision damit gegen die Feststellung des Berufungsgerichts über die übereinstimmenden Vorstellungen der damaligen Vertragsparteien wendet, ist ihr Angriff im Hinblick auf die bindende Wirkung dieser Feststellung für das Revisionsgericht unzulässig; Verfahrensrügen werden in diesem Zusammenhang nicht erhoben.

Ist aber somit davon auszugehen, daß es bei der Auflassung vom 17. Juni 1921 hinsichtlich der Parzelle 123 an einer Einigung der Beteiligten fehlte, so verhinderte dies nicht nur, wie das Berufungsgericht annimmt, einen gutgläubigen Erwerb der Beklagten; die Beklagten haben vielmehr mangels Einigung auch dann kein Eigentum erworben, wenn die Veräußererin Eigentümerin der Parzelle 123 war:

Da alle Beteiligten bei Abgabe der Auflassungserklärungen ihrem übereinstimmenden Willen nach diese Erklärungen nicht auch auf die Parzelle 123 bezogen, führte die Erwähnung auch dieser Parzelle - neben den übrigen Grundstücken, deren Übereignung übereinstimmend gewollt war - in den abgegebenen Erklärungen zu einer falschen Bezeichnung des Gegenstandes der Auflassung (*falsa demonstratio*). Bei einer derartigen Falschbezeichnung aber ist nach ständiger Rechtsprechung - auch schon des Reichsgerichts -, die auch in der Literatur allgemeine Zustimmung gefunden hat und von der abzuweichen kein Anlaß besteht, eine rechtswirksame Auflassung des Gegenstandes erklärt worden, auf den sich der beiderseitige Wille erstreckte, während für den von den Erklärungen äußerlich umschriebenen Gegenstand nur der Schein einer Einigung vorliegt, es in Wirklichkeit aber an einer Auflassung fehlt (RGZ 60, 338; 133, 279, 281; Senatsurteil vom 23. Juni 1967, V ZR 4/66, WM 1967, 701). Wenn daher wie hier die Auflassungserklärungen ihrem Wortlaut nach mehrere Grundstücke zum Gegenstand haben, der Wille aller Beteiligten sich aber auf eines dieser Grundstücke nicht erstreckt, so liegt hinsichtlich dieses Grundstücks keine wirksame Auflassung vor, und es kann insoweit auch die nachfolgende Eintragung keinen Eigentumsübergang bewirken (Urteil des erkennenden Senats vom 8. Juni 1965, V ZR 197/62, DNotZ 1966, 172; BGB-RGRK aaO § 925 Rdn. 43; Staudinger/Seufert, aaO § 925 Rdn. 23; Soergel/Baur, BGB 10. Aufl. § 925 Rdn. 40; Palandt/Bassenge, aaO § 925 Anm. 5 a, cc). Soweit der erkennende Senat - ebenfalls in Fortführung reichsgerichtlicher Rechtsprechung (RG LZ 1917, 917; RGZ 131, 118) - in anderen Zusammen-

hängen ausgesprochen hat, daß es bei der Auslegung dinglicher Verträge unzulässig sei, auf Umstände zurückzugreifen, die außerhalb der auszulegenden Urkunde liegen, und eine Willensrichtung der Beteiligten zu berücksichtigen, die in der Urkunde keinen Niederschlag gefunden hat (u.a. Urteil vom 28. März 1969, V ZR 49/68, WM 1969, 863, 865 hinsichtlich der Einigungserklärung über die Abtretung eines Grundpfandrechts; BGHZ 60, 226, 231 hinsichtlich der Vorrangseinräumung für eine Hypothek; ähnlich wohl Wolff/Raiser, Sachenrecht, 10. Aufl. S. 120), ging es um die "im Grundbuchbereich im Hinblick auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs und den Verkehrsschutz" geltenden besonderen Auslegungsregeln (BGHZ 60, 226, 230, 231). Ein derartiger Schutz kommt nicht in Betracht, wenn die an einer Auflassung beteiligten Vertragsparteien ein übereinstimmend vorgestelltes Grundstück auflassen wollen, es aber in der Auflassungserklärung falsch bezeichnen. Das gleiche gilt, wenn, wie hier, in der Auflassungserklärung neben anderen Grundstücken auch ein Grundstück aufgeführt wird, auf das sich der Wille der Beteiligten nicht erstreckt. Schutzwürdige Interessen werden dadurch nicht verletzt: Die an der Auflassung Beteiligten selbst werden lediglich an dem übereinstimmend Gewollten festgehalten; für Dritte aber ist der maßgebliche Vertrauenstatbestand nicht die Auflassung, sondern die Eintragung im Grundbuch, für deren Auslegung es bei den dafür entwickelten strengen Grundsätzen (BGHZ 60, 226, 230 mit weiteren Nachw.) verbleibt. In Verbindung mit den Vorschriften der §§ 892, 893 BGB sind damit die Belange Dritter geschützt (so im Ergebnis schon das erwähnte Senatsurteil vom 8. Juni 1965; vgl. zu diesen Fragen auch Westermann in DNotZ 1958, 259, 261).

c) Mit der Feststellung, daß die Auflassung vom 17. Juni 1921 mit nachfolgender Eintragung den Beklagten das Eigentum an der Parzelle 123 nicht verschafft hat, ist jede vorgetragene oder nach der Sachlage sonst in Betracht kommende Möglichkeit des Eigentumserwerbs durch die Beklagten ausgeräumt und damit die Vermutung des § 891 BGB widerlegt (vgl. dazu Senatsurteil vom 30. Juni 1971 V ZR 43/69, WM 1971, 1452, 1453). Darauf, welchen Gang das Eigentum an der Parzelle zuvor genommen hatte, insbesondere, wie die von den Parteien vorgetragenen Erwerbsvorgänge aus der Mitte des vorigen Jahrhunderts zu beurteilen sind, kommt es nicht mehr an; dasselbe gilt für die von der Revision in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen.

III.

Nach alledem ist das angefochtene Urteil aufzuheben, soweit das Berufungsgericht dem ersten Hilfsantrag der Kläger stattgegeben hat; insoweit ist - gemäß § 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO - die Klage als unzulässig abzuweisen. Soweit sich die Revision gegen die Verurteilung der Beklagten nach dem zweiten Hilfsantrag der Kläger richtet, ist sie dagegen zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1
ZPO.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Hagen

Linden