

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 244/84

URTEIL

Verkündet am: 24. Januar 1986
Conzatti,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Maria S [REDACTED] geb. L [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED],
B [REDACTED],
2. Elfriede S [REDACTED] geb. L [REDACTED], Z [REDACTED],
3. Reinhold L [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED], O [REDACTED],
4. Adelheid L [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED], A [REDACTED]

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Ortsgemeinde Ü [REDACTED], vertreten durch die Verbandsgemeinde
A [REDACTED], diese vertreten durch den Verbandsbürgermeister,
A [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Januar 1986 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 10. Oktober 1984 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Teilurteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Trier vom 29. Juli 1983 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien streiten um das Eigentum an dem Grundstück Flur 1 Nr. 1/124 der Gemarkung O (neues Schulgrundstück). Im Grundbuch ist als dessen Eigentümer der im Laufe des Revisionsverfahrens verstorbene und von den Beklagten beerbte Johann Gregor L (im folgenden: der Beklagte) eingetragen.

Am 29. August 1893 beschloß der Gemeinderat der Gemeinde O, deren Rechtsnachfolgerin die Klägerin ist, den größeren Teil einer dem Gemeindevorsteher

Cornelius S. [REDACTED] gehörenden Parzelle für den Bau eines neuen Schulhauses zu erwerben. Nach Vermessung der Teilfläche schlossen Cornelius S. [REDACTED] und der für die Gemeinde O. [REDACTED] handelnde Bürgermeister am 19. Januar 1894 einen notariellen Tauschvertrag ab. Danach "überträgt" Cornelius S. [REDACTED] an die Gemeinde O. [REDACTED] "dem vollen Eigenthume nach das ... in den vorläufigen Fortschreibungsverhandlungen dieser Gemeinde eingetragene Grundstück Flur 1 zu Nummer 16/124," (später: Nr. 11/124) "Hofraum, groß 6 Are 81 Meter", und zwar tauschweise gegen Übertragung des Eigentums an dem Grundstück "Flur 1 Nr. 19/0.125," (später: Nr. 19/125) "Im K. [REDACTED], W. [REDACTED] 2 Are 58 Meter groß" und Zahlung einer "Tauschherausgabe". Die Urkunde enthält weiter die folgenden Abreden:

"m, dieser ganze Tauschvertrag soll als nicht geschrieben gelten, falls nicht binnen 10 Jahren seit heute der von der Gemeinde O. [REDACTED] geplante Schulhausneubau fertig gestellt ist,

n, dieser Vertrag wird abgeschlossen vorbehaltlich des Beitritts des stellvertretenden Gemeindevorstehers von O. [REDACTED] sowie vorbehaltlich der Genehmigung des Kreisausschusses."

Bei Anlegung des Grundbuchs für die Gemeinde O. [REDACTED] wurden als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 19/0.125 die Gemeinde und als Eigentümer des Grundstücks mit der Bezeichnung "zu Nr. 16/124", Flächeninhalt: 6 Are 81 Meter, Cornelius und Lambert S. [REDACTED] eingetragen.

Auf dem Grundstück "zu Nr. 16/124" wurde das Schulgebäude errichtet und bis 1978 für schulische Zwecke verwendet. Das Grundstück Nr. 19/0.125 (später: Nr. 19/125) wurde - mindestens teilweise - landwirtschaftlich genutzt, zuletzt von dem Beklagten.



Das Grundstück "zu Nr. 16/124" (später: Nr. 11/124) wurde mehrfach umgeschrieben, jedenfalls zweimal aufgrund von Auflassungen. Mit notariellem Vertrag vom 7. Juli 1953 übertrug der damalige Bucheigentümer Hubert L. seinen im einzelnen nicht aufgeführten Grundbesitz in O. mit Ausnahme einiger weniger Grundstücke an Anna L. Diese wiederum übertrug mit notariellem Vertrag vom 10. März 1954 einen Teil ihres Grundbesitzes an den Beklagten; in der Urkunde ist dabei unter vielen anderen Grundstücken der Flur 1 von O. auch die Nr. 11/124 aufgeführt.

Die Klägerin erstrebt in erster Linie Einwilligung des Beklagten zur Berichtigung des Grundbuchs dahin, daß sie als Eigentümerin des Grundstücks Flur 1 Nr. 11/124 eingetragen werde. Hilfsweise verlangt sie Zahlung von Wertersatz in Höhe von 125 600 DM nebst Zinsen für das Schulgebäude (Antrag 2 a) und Herausgabe des Grundstücks Nr. 19/125 und eines Teils einer anderen Parzelle (Antrag 2 b). Die Klägerin ist der Meinung, die Gemeinde O. habe durch den notariellen Tauschvertrag vom 19. Januar 1894 das Eigentum an dem neuen Schulgrundstück erlangt. Soweit in der Folgezeit das Eigentum an diesem Grundstück aufgrund rechtsgeschäftlicher Übertragungsakte umgeschrieben worden sei, habe mangels wirksamer Auflassung ein gutgläubiger Erwerb nicht stattfinden können.

Das Landgericht hat durch Teilurteil den Hauptantrag der Klage abgewiesen und dem Hilfsantrag Nr. 2 b - gemäß einem Anerkenntnis des Beklagten - stattgegeben. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht dieses Urteil ganz aufgehoben und dem Berichtigungsbegehren entsprochen.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Teilurteils. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg. Der Klägerin steht ein Grundbuchberichtigungsanspruch nach § 894 BGB nicht zu. Sie hat die für den Beklagten streitende Eigentumsvermutung (§ 891 BGB) nicht widerlegt. Es steht schon nicht fest, daß die Klägerin im Jahre 1894 Eigentum an dem streitigen Grundstück erworben hat. Der vom Landgericht entschiedene Teil des Rechtsstreits ist damit zur Endentscheidung reif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Zu Unrecht meint das Berufungsgericht, die Klägerin habe ohne Grundbucheintragung allein durch den Tauschvertrag vom 19. Januar 1894 Eigentum erworben.

1. Unschädlich ist nach der insoweit zutreffenden Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Klägerin damals nicht im Grundbuch eingetragen wurde. Das preußische Gesetz über den Eigentumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbständigen Gerechtigkeiten vom 5. Mai 1872 (PrGS S. 433), nach dessen § 1 im Fall einer freiwilligen Veräußerung Grundstückseigentum nur durch die aufgrund einer Auflassung erfolgte Eintragung des Rechtsübergangs im Grundbuch erworben werden konnte, ist hier nicht anwendbar. Dieses Gesetz trat im Geltungsbereich des Rheinischen Rechts "in Ansehung der einzelnen Grundstücke erst mit dem elften Tage nach der Ausgabe des die Bekanntmachung der Anlegung des Grundbuchs enthaltenden Amtsblatts in Kraft" (§§ 1, 3 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über das Grundbuchwesen und die Zwangsvoll-

streckung in das unbewegliche Vermögen im Geltungsbereich des Rheinischen Rechts vom 12. April 1888, PrGS S. 52). Nach der Feststellung des Berufungsgerichts ist die Anlegung des Grundbuchs für O [REDACTED] erst durch das Amtsblatt vom 22. November 1897 bekannt gemacht worden. Die Auswirkungen des Tauschgeschäfts aus dem Jahre 1894 auf die Eigentumsverhältnisse an den Tauschgrundstücken beurteilen sich demgemäß nach Rheinischem Recht, mithin nach den Vorschriften des französischen Code Civil. Zwar sind diese Vorschriften durch das Gesetz über die Veräußerung und hypothekarische Belastung von Grundstücken im Geltungsbereich des Rheinischen Rechts vom 20. Mai 1885 (PrGS S. 139) dahin abgeändert und ergänzt worden, daß die Übertragung von Grundstückseigentum durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur durch einen vor einem Notar geschlossenen Vertrag erfolgen kann (§ 1 dieses Gesetzes). Dieses hier eingehaltene Formerfordernis änderte aber nichts daran, daß das Sacheigentum "als Folge von Verbindlichkeiten" und nicht durch abstraktes dingliches Rechtsgeschäft übertragen und erworben wurde (Art. 711 CC; vgl. Cretschmar, Das Rheinische Zivilrecht 4. Aufl. S. 662).

2. Soweit das Berufungsgericht allerdings den zum Eigentumserwerb allein maßgeblichen Tauschvertrag vom 19. Januar 1894 für wirksam hält, begegnet dies durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Die Mitwirkung des stellvertretenden Gemeindevorstehers am Vertragsschluß war, anders als das Berufungsgericht offenbar meint, nicht eine rechtsgeschäftliche Bedingung, sondern nach den §§ 102, 72 Abs. 3, 65 Satz 1 der Gemeindeordnung für die Rheinprovinz vom 23. Juli 1845 (PrGS S. 523) in der Fassung des Gesetzes vom 15. Mai 1856 (PrGS S. 435) Voraussetzung für eine wirksame Verpflichtung der Gemeinde Oberüttfeld (Rechtsbedingung). Nach § 102 RhGO mußten "Urkunden, welche

die Gemeinden verbinden sollen, Namens derselben vom Bürgermeister und Vorsteher unterschrieben werden". Da der Gemeindevorsteher selbst Vertragspartei und daher wegen des Interessenwiderstreits an der Vertretung der Gemeinde verhindert war, bedurfte es der Unterschrift des stellvertretenden Gemeindevorstehers (§§ 72 Abs. 3, 65 Satz 1 RhGO, vgl. R. Schmidt, Die Verfassung der Rheinischen Landgemeinden, 2. Aufl. Anm. 6 zu § 72 und Anm. 1 zu § 65; Schmidt/Odenbreit, Verfassung der rheinisch-westfälischen Landgemeinden und Ämter, 4. Aufl. Rdn. E 334 und E 441). Da der Tauschvertrag diese Unterschrift nicht trägt, verstößt er gegen § 102 RhGO. Das Reichsgericht hat zu der ähnlichen Bestimmung des § 88 Abs. 4 Nr. 7 der Preußischen Landgemeindeordnung für die sieben östlichen Provinzen in ständiger Rechtsprechung die Auffassung vertreten, daß als unverzichtbare Voraussetzung für ein gültiges Verpflichtungsgeschäft eine einheitliche, die Unterschrift beider Gesamtvertreter tragende Urkunde vorliegen müsse; fehle eine notwendige Unterschrift, so komme erst mit deren Nachholung eine formgerechte und damit wirksame Erklärung zustande, andernfalls sei der Vertrag nicht rechtswirksam (RGZ 67, 269, 270; 73, 73, 74/75; 139, 58, 64; vgl. auch RGZ 104, 205, 206 zur ähnlichen Vorschrift des § 56 Nr. 8 der Preußischen Städteordnung vom 30. Mai 1853). Für § 102 RhGO kann nichts anderes gelten (vgl. RGZ 152, 345, 347). Es kann offenbleiben, ob aus der erwähnten Rechtsprechung des Reichsgerichts die Ansicht entnommen werden müßte, der Gesamtvertreter, dessen Unterschrift fehlt, könne den Vertrag auch später nicht genehmigen. Der Bundesgerichtshof hat für eine vergleichbare Bestimmung der Nordrhein-Westfälischen Gemeindeordnung (§ 56 Abs. 1 a.F.) ausgesprochen, eine nur von einem der beiden gemeindlichen Gesamtvertreter abgegebene Verpflichtungserklärung werde zwar durch Genehmigung des

anderen Vertreters wirksam (Senatsurt. v. 4. Dezember 1981, V ZR 241/80, NJW 1982, 1036); er hat aber eine formlose Zustimmung unter keinen Umständen genügen lassen, sondern Schriftform gefordert (BGH Urt. v. 13. Oktober 1983, III ZR 158/82, NJW 1984, 606). Danach hätte der Tauschvertrag vom 19. Januar 1894 jedenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung des stellvertretenden Gemeindevorstehers wirksam werden können. Die Klägerin, die gegen die Vermutungswirkung des § 891 BGB den vollständigen Beweis des Gegenteils erbringen muß (Senatsurt. v. 16. November 1979, V ZR 93/77, NJW 1980, 1047, 1048), trägt dafür die Beweislast.

Das Berufungsgericht führt aus, der vom Beklagten bestrittene "Beitritt" des stellvertretenden Gemeindevorstehers sei zwar nicht urkundlich belegt. Weil aber eine Eingabe auf Verlegung der Schule nach N [REDACTED] am 6. Juni 1897 von der Regierung in T [REDACTED] abschlägig beschieden (verbunden mit der Forderung nach beschleunigter Fertigstellung des Schulbaus) und schon am 19. August 1894 um die Genehmigung zur "Zahlung des Kaufpreises des Schulbauplatzes O [REDACTED] mit 53 Mark 64 Pfennige" gebeten worden sei, hält es das Berufungsgericht für "höchst unwahrscheinlich", daß dies ohne den Beitritt des stellvertretenden Gemeindevorstehers zum Tauschvertrag geschehen sein könne.

Diese Ausführungen lassen schon erheblich daran zweifeln, ob das Berufungsgericht überhaupt von einem "Beitritt" des stellvertretenden Gemeindevorstehers überzeugt ist oder ihn nur für wahrscheinlich hält und damit unter Verstoß gegen § 891 BGB die Beweislast verkennt. Es stellt aber jedenfalls nicht fest, daß dieser Beitritt schriftlich erfolgte. Insoweit kommen auch weitere tat-

sächliche Feststellungen nicht mehr in Betracht, denn die Klägerin hat hierfür keinen Beweis angeboten. Es fehlt auch jeder Anhaltspunkt dafür, daß sie hierzu in der Lage wäre. Der Beitritt des stellvertretenden Gemeindevorstehers war schon in den Tatsacheninstanzen eine zentrale Frage des Rechtsstreits. Die Klägerin konnte für diese Tatsache trotz eingehender Nachforschungen keinen unmittelbaren Beweis anbieten. Es erscheint deshalb ausgeschlossen, sie werde nunmehr noch weitergehend in der Lage sein, das für die Vertretungszuständigkeit der Gemeinde O [REDACTED] erforderliche Formerfordernis (Schriftform des Beitritts) unter Beweis zu stellen. Die Vertragspartner des Tausches sind nach dem Inhalt des Vertrages davon ausgegangen, es werde sogar eine "Beitrittsurkunde" (vgl. Buchstabe o des Vertrages) errichtet. Gleichwohl hat sich ein entsprechender Beitritt urkundlich nicht belegen lassen. Weder aus den vom Berufungsgericht herangezogenen Indizien noch aus sonstigen Anzeichen ergibt sich etwas für die Einhaltung der erforderlichen Form des Beitritts.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 und
§ 91 Abs. 1 ZPO.

Dr. Thumm

Hagen

Vogt

Räfle

Lambert-Lang