Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Oktober 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Schneider und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 26. August 1999 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisonsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten um Gebäudeeigentum.

Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 7. Juli 1992 mit Nachtrag vom 23. Juli 1992 verkaufte die Konsumgenossenschaft Sch. e.G. (im folgenden: Gemeinschuldnerin) den Beklagten als Gesellschaftern der F. Grundstücksgesellschaft Sch. GbR eine im (Gebäude-)Grundbuch eingetragene Halle und ließ ihnen das Eigentum auf. Am 26. April 1994 beantragte die Gemeinschuldnerin die Eröffnung des Gesamt-

vollstreckungsverfahrens über ihr Vermögen. Am 27. April 1994 erließ das Amtsgericht Sch. ein allgemeines Verfügungsverbot über das Vermögen der Gemeinschuldnerin, ordnete dessen Sequestration an und bestimmte den Kläger zum Sequester. Mit Schreiben vom 28. April 1994 informierte der Kläger die S. -Immobilien GmbH (im folgenden: S.), deren Geschäftsführer der Beklagte zu 2 war, von dem Verfügungsverbot und seiner Bestellung zum Sequester.

Am 13. Mai 1994 beantragten die Beklagten ihre Eintragung als Eigentümer des Gebäudes in das Grundbuch. Am 1. Juli 1994 wurde das Gesamtvollstreckungsverfahren über das Vermögen der Gemeinschuldnerin eröffnet und der Kläger zum Verwalter in diesem Verfahren bestimmt. Am 29. November 1994 wurden die Beklagten als Eigentümer eingetragen.

Der Kläger hat die Zustimmung der Beklagten zur Eintragung der Gemeinschuldnerin als Eigentümerin des Gebäudes in das Grundbuch verlangt. Die Beklagten haben eine Kenntnis von der Sequestration des Vermögens der Gemeinschuldnerin am 13. Mai 1994 in Abrede gestellt. Sie haben ausgeführt, das Schreiben des Klägers vom 28. April 1994 sei zwar innerhalb üblicher Postlaufzeit der S. zugegangen, in deren Büro jedoch von der dort tätigen Geschäftsführerin der Firma W. Immobilien GmbH, Frau K. , entgegengenommen worden, ohne daß es dem Beklagten zu 2 zur Kenntnis gegeben worden sei.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten hatte keinen Erfolg. Mit der Revision erstreben sie die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht bejaht einen Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs. Es führt aus, das Grundbuch sei durch die Eintragung der Beklagten als Eigentümer des Gebäudes unrichtig geworden. Aufgrund einer Verfügung der Gemeinschuldnerin hätten die Beklagten das Gebäudeeigentum nur erwerben können, sofern sie bei Antragstellung am 13. Mai 1994 das gegen die Gemeinschuldnerin am 27. April 1994 erlassene Verfügungsverbot nicht gekannt hätten. Diese Voraussetzung sei nicht gegeben, weil dem Beklagten zu 2 als Geschäftsführer der S. die Kenntnis der Frau K. von dem Verfügungsverbot des Amtsgerichts zuzurechnen sei.

Das hält im entscheidenden Punkt revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

II.

Der aus § 894 BGB geltend gemachte Anspruch hängt von der Unrichtigkeit der Eintragung der Beklagten als Eigentümer ab. Hieran fehlt es, sofern die Beklagten erst nach dem 13. Mai 1994 von dem gegen die Gemeinschuldnerin erlassenen Verfügungsverbot Kenntnis erhalten haben. Daß ihnen die Kenntnis von Frau K. zuzurechnen ist, folgt aus dem Vortrag des Klägers nicht.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

1. Für die Entscheidung des Rechtsstreits kann dahingestellt bleiben, ob ein Verfügungsverbot nach § 2 Abs. 3 GesO gegenüber jedermann oder nur gegenüber den Gläubigern im Gesamtvollstreckungsverfahren wirkt (vgl. BGHZ 133, 307, 309). § 894 BGB findet zugunsten desjenigen, der durch ein Veräußerungsverbot geschützt ist, entsprechende Anwendung (BGHZ 130, 347, 354; RGZ 132, 145, 146 f; MünchKomm-BGB/Mayer-Maly, 3. Aufl., § 135 Rdn. 32).

2. Die Wirksamkeit rechtsgeschäftlichen Erwerbs von Eigentum setzt grundsätzlich voraus, daß der Veräußerer im Augenblick der Vollendung des Rechtserwerbs zur Verfügung über das Eigentum befugt ist (Senat, BGHZ 28, 182, 184; Erman/Hagen/Lorenz, BGB, 10. Aufl., § 873 Rdn. 16; MünchKomm-BGB/Wacke, § 878 Rdn. 1; Soergel/Stürner, § 878 BGB Rdn. 1; Staudinger/Gursky, BGB [1995], § 878 Rdn. 1). Das war am 29. November 1994 bei der Gemeinschuldnerin nicht der Fall, weil ein Rechtserwerb aufgrund einer Verfügung der Gemeinschuldnerin seit Erlaß des Verfügungsverbotes am 27. April 1994 gemäß § 2 Abs. 3 GesO jedenfalls nicht mehr mit Wirkung gegen die Gläubiger der Gemeinschuldnerin erfolgen konnte. Die in § 878 BGB bestimmte Ausnahme findet keine Anwendung, weil der Antrag auf Eintragung der Beklagten in das Grundbuch erst nach Erlaß des Verfügungsverbotes gestellt wurde.

3. Die Wirksamkeit des Eigentumserwerbs der Beklagten ist den Gläubigern des Gesamtvollstreckungsverfahrens gegenüber damit von dem guten Glauben der Beklagten an die Verfügungsbefugnis der Gemeinschuldnerin abhängig (§ 892 Abs. 1 Satz 2 BGB).

a) Dieser hat grundsätzlich bei Vollendung des Rechtserwerbs vorzuliegen (MünchKomm-BGB/Wacke, § 892 Rdn. 54; RGRK-BGB/Augustin, 12. Aufl., § 892 Rdn. 113 f; Soergel/Stürner, § 892 BGB Rdn. 36; Staudinger/Gursky, BGB [1996], § 892 Rdn. 157). Weil der Dauer des Eintragungsverfahrens jedoch keine Bedeutung für den Rechtserwerb zukommen soll, tritt gemäß § 892 Abs. 2 1. Alt. BGB der Eintragungsantrag für die Bestimmung des Zeitpunktes, an welchem der gute Glaube vorzuliegen hat, an die Stelle der Eintragung, sofern diese der Einigung nachfolgt (Erman/Hagen/Lorenz, § 892 BGB Rdn. 33; MünchKomm-BGB/Wacke, § 892 BGB Rdn. 54). Das ist im vorliegenden Fall der 13. Mai 1994.

An diesem Tag war das gegen die Gemeinschuldnerin erlassene Verfügungsverbot im Grundbuch nicht verlautbart. Gemäß § 892 Abs. 1 Satz 2 2. Alt. BGB ist damit davon auszugehen, daß das Verbot den Beklagten bei Stellung des Eintragungsantrags nicht bekannt war. Dem Kläger obliegen Darstellung und Beweis des Gegenteils (MünchKomm-BGB/Wacke, § 892 Rdn. 48). Weil die Auflassung an die Beklagten als Mitglieder der aus ihnen bestehenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts erfolgt ist, steht die Kenntnis schon eines der Beklagten der Wirksamkeit ihres Erwerbs entgegen (MünchKomm-BGB/Wacke, § 892 Rdn. 53; Soergel/Stürner, § 892 BGB Rdn. 33; einschränkend Staudinger/Gursky, § 892 BGB Rdn. 132). Zur Kenntnis der Beklagten zu 1 und 3 wird seitens des Klägers nichts behauptet. Daß der Beklagte zu 2 tatsächlich Kenntnis von dem Verfügungsverbot hatte, hat das Berufungsgericht offengelassen. Revisionsrechtlich ist damit von der Unkenntnis des Beklagten zu 2 auszugehen.

b) Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts folgt diese nicht daraus, daß er am 13. Mai 1994 Geschäftsführer der S. war und nicht auszuschließen ist, daß diese sich die Kenntnis von Frau K. zurechnen zu lassen hat. Die organisatorische Aufspaltung von Zuständigkeiten der Mitarbeiter einer juristischen Person und ihrer Organe kann dazu führen, daß der Vertragspartner einer juristischen Person schlechter als der Vertragspartner einer natürlichen Person gestellt ist. Dieser Nachteil ist dadurch ausgeglichen, daß der juristischen Person das Wissen auch derjenigen Organwalter und Mitarbeiter zuzurechnen ist, die am Abschluß eines Vertrages selbst nicht beteiligt sind, sofern dieses Wissen bei ordnungsgerechter Organisation aktenmäßig festzuhalten, weiterzugeben und vor Vertragsabschluß abzufragen ist (Senat, BGHZ 109, 327, 331 f; 117, 104, 106 f; 132, 30, 36 f = JZ 1996, 731 mit Anm. Taupitz). Auf die Organisationsform oder Rechtsfähigkeit der am Rechtsverkehr teilnehmenden Struktureinheit kommt es dabei nicht an. Die vom Senat entwickelten Zurechnungsgrundsätze gelten auch für eine nicht rechtsfähige Gesellschaft (Senat, BGHZ 132, 30, 37; Soergel/Leptien, BGB, 13. Aufl., § 166, Rdn. 9; Soergel/Stürner, § 892 BGB, Rdn. 33; Taupitz, Wissenszurechnung nach englischem und deutschem Recht, Karlsruher Forum, 1994, Beilage zum "Versicherungsrecht" S. 16 ff, 28 ff). Aktenmäßig festzuhaltendes Wissen eines Mitarbeiters, das bei sachgerechter Ausgestaltung der Informationsgewinnung und -weiterleitung bei Abschluß eines Rechtsgeschäftes des betroffenen Bereichs verfügbar ist, kann auch den Gesellschaftern einer nicht rechtsfähigen Gesellschaft zuzurechnen sein.

Die Zurechnung findet zu Lasten der juristischen Person oder Personengesellschaft statt, nicht zu Lasten ihrer Organe oder vertretungsberechtigten Mitglieder (Senat, BGHZ 109, 327, 332; 132, 30, 37). Die Zurechnung steht

der Geltendmachung von Unkenntnis entgegen, ohne daß sie eine tatsächlich fehlende Kenntnis ersetzt. Die nach der Rechtsprechung des Senats vorzunehmende Zurechnung von Wissen ist daher grundsätzlich nicht geeignet, "Wissen" eines personenidentischen Organs einer anderen juristischen Person oder eines personenidentischen Mitglieds einer Gesamthandsgesellschaft außerhalb derjenigen Struktureinheit zu begründen, deren Aufgaben wahrzunehmen waren.

Etwas anderes gilt nur, wenn die Wahrnehmung der Aufgaben der juristischen Person oder Gesamthandsgesellschaft so organisiert ist, daß ein Teil ihres Aufgabenbereichs auf eine natürliche Person oder eine selbständige juristische Einheit ausgegliedert ist. Daß die S. im Auftrag der aus den Beklagten gebildeten Gesellschaft Aufgaben wahrnimmt, deren Wahrnehmung grundsätzlich den Beklagten als Mitgliedern der aus ihnen bestehenden Grundstücksgesellschaft obliegt, ist nicht vorgetragen. Aus der unstreitigen Behauptung des Klägers, daß die Beklagten nicht nur als Mitglieder einer aus ihnen bestehenden BGB-Gesellschaft, sondern auch als Gesellschafter verschiedener juristischer Personen wie der S. und der W. -Immobilien GmbH in Sch. am Wirtschaftsverkehr teilnehmen und diese dasselbe Büro wie die S. nutzen, folgt nicht, daß die S. im Tätigkeits- und Aufgabenbereich der von den Beklagten gebildeten Gesellschaft des bürgerlichen Rechts tätig ist.

III.

Zur abschließenden Entscheidung des Rechtsstreits ist der Senat nicht in der Lage. Der Kläger hat behauptet, der Beklagte zu 2 habe vor dem 13. Mai 1994 erklärt, die Tatsache der Sequestration des Vermögens der Gemein-

schuldnerin zu kennen. Der für diese Behauptung angetretene Beweis ist zu erheben.

Wenzel Lambert-Lang Tropf

Schneider Klein