

63. Dürfen der Inhalt und Umfang eines in der zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Rechtes aus dem der Eintragung zu Grunde liegenden, in dem Eintragungsvermerke in Bezug genommenen Titel erklärt und ergänzt werden?

Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 §. 76.

Eigentumsvererbungs-gesetz vom 5. Mai 1872 §. 13.

A. O. R. I. 19 §. 12.

V. Civilsenat. Urth. v. 1. Februar 1888 i. S. Th. (Rl.) w. B. (Bekl.)
Rep. V. 286/87.

I. Landgericht Thorn.

II. Oberlandesgericht Marienwerder.

Durch Vertrag vom 18. Dezember 1809 hat die Klägerin die damals abgebrannte Leibitscher Mühle an einen Vorbesitzer des Beklagten vererbpachtet. Im §. 1 Art. 7 dieses Vertrages ist bestimmt: „Siebentens müssen den Bäckern zu Thorn zwei Rangmahlgänge in der Mahlmühle, und zwar die beiden vorderen oder oberen Gänge, zum ausschließlichen Gebrauche unter den bisherigen Bedingungen verbleiben, nämlich, daß für ein Quartier von 20 Scheffel Weizen — pro Scheffel zu 6 Groschen preußisch — und also ein Thaler 30 Groschen preußisch, für ein Quartier Roggen von 20 Scheffeln aber — pro Scheffel zu 3 Groschen preußisch — mithin 60 Groschen preußisch als das gewöhnliche Mahlgeld dem Müller gezahlt wird, wogegen die Mahlmehzen in barem Gelde durch das hiesige Acciseamt von den Bäckern erhoben und an die Rämmerkassse abgeführt werden.“

Im Grundbuche des Mühlengutes Leibitsch ist diese Verpflichtung in Abt. II unter Nr. 3 mit folgendem Vermerke eingetragen:

„Zwei Rangmahlgänge, und zwar die beiden vorderen und oberen, müssen den Bäckern zu Thorn zum ausschließlichen Gebrauche verbleiben laut Kontrakt vom 18. Dezember 1809 §. 1 Art. 7.“

Die Parteien streiten darüber, in welcher Weise der Beklagte seiner Verpflichtung zu genügen habe. Während der letztere nur verpflichtet sein will, die Mahlgänge in der früheren, im Jahre 1809 üblichen Einrichtung zur Benutzung bereit zu stellen, hat die Klägerin beantragt, den Beklagten als eingetragenen Eigentümer des Mühlengrundstückes für verpflichtet zu erklären, behufs Ausübung des eingetragenen, den Bäckern von Thorn zustehenden Rechtes: zwei Rangmahlgänge, und zwar die beiden vorderen oder oberen Gänge, ausschließlich gegen Zahlung des bestimmten Mahlgeldes an den Mühlenbesitzer und der üblichen Mahlmeßen an die Klägerin zu gebrauchen, — nach seiner (des Beklagten) Wahl entweder den Bäckern zu Thorn die beiden vorderen Mahlgänge in der gegenwärtigen Ausstattung oder anderweit mit den heute üblichen und zur Herstellung brauchbaren Mehls unerläßlichen französischen Steinen ausgerüstet zur Benutzung zu stellen, oder der Klägerin zu gestatten, daß sie diese Ausrüstung der Mahlgänge mit guten französischen Mühlensteinen behufs Ausübung ihres Rechtes auf eigene Kosten herstelle. In der Berufungsinstanz ist der Beklagte nach dem Klagantrage verurteilt. Der Beklagte hat Revision eingelegt.

Aus den Gründen:

„Das Berufungsgericht hat gemäß §. 12 A.L.R. I. 1) für die nähere Bestimmung des Umfangs und des Inhaltes der klägerischen Berechtigung in erster Linie den Inhalt der Begründungsurkunde, des Erbpachtvertrages vom 18. Dezember 1809, für maßgebend erachtet.

Ein Angriff des Revisionsklägers geht dahin, das Berufungsgericht habe sich bei Bestimmung des Umfangs der streitigen Verpflichtung nicht auf den Eintragungsvermerk beschränkt, sondern unzulässigerweise dabei auch den Inhalt des Erbpachtvertrages, welcher den Beklagten als Dritten nicht binde, herangezogen.

Die hiermit angeregte zweifelhafte und streitige Frage kommt bei Beurteilung des Berufungsurtheiles in zweifacher Beziehung in Betracht.

In dem Tenore des Urtheiles sind bei Bestimmung des den Bäckern in Thorn zustehenden Rechtes die von diesen gegen die Überlassung des Gebrauches der Mahlgänge an den Müller und die Stadt Thorn abzuführenden Gegenleistungen im einzelnen aufgeführt, wie sie im §. 1 Art. 7 des Erbpachtvertrages vom 18. Dezember 1809 angegeben sind, obwohl in dem Eintragungsvermerke davon nichts zu finden ist,

dieser Vermerk vielmehr lediglich eine Bezugnahme auf den §. 1 Art. 7 des Erbpachtvertrages enthält. Es fragt sich, ob der dritte Besitzer des belasteten Grundstückes, also derjenige, welcher durch den der Eintragung zu Grunde liegenden Titel weder infolge seiner unmittelbaren Beteiligung als Kontrahent noch als Universalsuccessor der verpflichteten Kontrahenten obligatorisch gebunden ist, den Inhalt der ihn persönlich nicht verpflichtenden Urkunde, soweit derselbe im Eintragungsvermerke in Bezug genommen ist, infolge dieser Bezugnahme gegen sich gelten lassen muß, sodaß der betreffende Inhalt der Urkunde als eingetragen gilt und deshalb ihm als Dritten gegenüber Wirkung hat.

Das Berufungsgericht gelangt ferner durch Berücksichtigung von Bestimmungen des Erbpachtvertrages zur näheren Feststellung der Verpflichtung des Beklagten. Es tritt damit die weitere Frage hervor, ob es zulässig ist, den Inhalt des im Eintragungsvermerke bezeichneten Begründungstitels zur Auslegung der im Eintragungsvermerke angegebenen Verpflichtung zu verwenden.

Das vormalige preußische Obertribunal hat in seiner Praxis geschwankt. In dem Urteile vom 26. August 1836,

vgl. Entsch. desselben Bd. 1 S. 371,

welchem der Fall zu Grunde lag, daß in der II. Rubrik des Hypothekenbuchs zufolge gerichtlicher Verschreibung vom 17. Februar 1821 für den jüngsten Sohn erster Ehe das Anerbenrecht eingetragen war, und in welchem die Frage entschieden ist, welche Wirkung dem so eingetragenen Anerbenrechte gegen einen später eingetragenen Gläubiger beizumessen sei, heißt es: „Es war des Gläubigers Schuldigkeit, ebenso wohl um den näheren Inhalt derjenigen Urkunden, auf deren Grund die Eintragung dieser Beschränkungen der Disposition der Besitzerin erfolgt war, als um den Umfang der jenen dritten Personen vorbehaltenen Rechte sich zu kümmern.“ Hier tritt die Anschauung hervor, daß durch die Bezugnahme des Titels im Eintragungsvermerke dem Titel selbst Publizität gegeben wird. In dem Urteile vom 29. April 1849,

vgl. Striethorst, Archiv Bd. 2 S. 79,

ist sogar der Inhalt der der Eintragung zu Grunde liegenden Urkunde dem davon abweichenden Wortlaute des Eintragungsvermerkes gegenüber für entscheidend erklärt. In dem Urteile vom 1. November 1859,

vgl. Entsch. a. a. O. Bd. 42 S. 73,

wo es sich um die Bedeutung folgenden (vor dem Geltungsanfang des Gesetzes vom 24. Mai 1853 eingetragenen) Vermerkes handelte: „Ein im §. 2 des gerichtlichen Vertrages vom 5./18. April 1853 näher beschriebenes Ausgedinge für die Witwe S., eingetragen auf Grund jenes Vertrages ex decreto vom 4. Mai 1853“ — wird gesagt: „Hiernach kann für die Beurteilung dessen, welche Verfügung, welches Nutzungsrecht und in welchem Umfange dieselben in das Hypothekenbuch für eingetragen zu erachten, nur dieses, der darin enthaltene Vermerk und das, was in diesem in Bezug genommen ist, zum Anhalte dienen.“ ...

Gegen die vorerwähnten Entscheidungen tritt das Urteil vom 29. November 1859,

vgl. Striethorst, Archiv Bd. 35 S. 317, in Widerspruch, zwar nicht mit der Entscheidung, aber in den Gründen. Die Entscheidung, daß eine lediglich bei der Beschreibung des Grundstückes auf dem Titelblatte erfolgte allgemeine Erwähnung von Lasten für keine wirkliche Eintragung dieser Lasten zu erachten sei, wird so begründet: „Denn wenn es auch in bezug auf die Erkennbarkeit für einen Dritten gleichgültig sein mag, in welchem Teile des Hypothekenbuchs ein Vermerk sich vorfindet, so kann doch in Gemäßheit des §. 19 A.L.R. I. 4, wonach sich niemand mit der Unwissenheit einer in das Hypothekenbuch eingetragenen Verfügung entschuldigen darf, die verlangte Kenntnis nur auf das bezogen werden, was wirklich aus dem Hypothekenbuche ersichtlich ist, das Gesetz erfordert aber nicht weitere Recherchen aus den im Hypothekenbuche gelegentlich bezogenen Urkunden, und wenn auch, nach den §§. 1. 2 der Hypothekennovelle vom 24. Mai 1853 (G.S. S. 521), bei Auseinandersetzungen und Anteilen diese Eintragung aller einzelnen Bestimmungen bezw. Anteilsrechte nicht erforderlich, vielmehr die Bezugnahme auf die Urkunden genügend sein soll, so ergibt sich doch aus dieser Ausnahmebestimmung um so klarer die Regel, daß die, der Eintragung nach §. 49 I. der Hypothekenordnung bedürftigen Lasten speziell eingetragen sein müssen, um die mit der Eintragung verbundene Wirkung herbeizuführen.“ Die hier geforderte spezielle Eintragung der Lasten soll also — abgesehen von Renten- und Anteilen — die Ergänzung derselben durch Bezugnahme auf die Urkunden ausschließen. Damit setzt sich dieses Urteil in Widerspruch nicht allein zu der übrigen Praxis-

des Obertribunales, sondern auch zu der Instruktion vom 3. August 1853. In der letzteren, welche vom Justizminister auf Grund der ihm durch §. 54 des Gesetzes vom 24. Mai 1853 ausdrücklich erteilten Ermächtigung erlassen ist, enthält der Art. 3 unter Nr. 2 die Anordnung: „In ähnlicher abgekürzter Art, wie der §. 2 des Gesetzes für die Eintragung von Anteilen vorschreibt, kann übrigens der Eintragungsvermerk auch bei der Eintragung anderer Lasten oder Einschränkungen des Eigentumes gefaßt werden, über welche die zu Grunde liegenden Urkunden einzelne erläuternde und modifizierende Bestimmungen enthalten, die für das Verständnis der Bedeutung des eingetragenen Rechtes nicht wesentlich sind.“ Diese Bestimmung scheint übersehen zu sein; anderenfalls konnte sie nicht unerwähnt bleiben.

Sieht man von der zuletzt erwähnten, in dem bezeichneten Teile ihrer Gründe wenig befriedigenden Entscheidung ab, so darf behauptet werden: nach dem älteren, vor der Hypothekennovelle vom 24. Mai 1853 in Geltung gewesenen Rechte, sei, obwohl in demselben eine ausdrückliche Bestimmung über die Art und Weise der in der II. Rubrik vorzunehmenden Eintragungen fehlte, in der Praxis die Auffassung maßgebend gewesen, daß das unter Bezugnahme auf den Titel eingetragene Recht in seinem nach dem materiellen Rechte in Gemäßheit des Titels festzustellenden Bestande durch die Eintragung auch gegen Dritte gesichert werde, und daß bei entstehendem Streite der Inhalt und Umfang des eingetragenen Rechtes nicht ausschließlich nach dem Eintragungsvermerke in seiner beschränkteren Wortfassung, sondern durch entsprechende Interpretation des Titels festzustellen sei.

Durch die Hypothekennovelle von 1853 ist hierin nichts geändert. Es ist dies unzweideutig durch den mitgeteilten Art. 3 der von befugter Stelle dazu erlassenen Instruktion ausgesprochen. Daß in der Novelle (§. 2) die Art der Eintragung nur bezüglich der Anteile angeordnet ist, hat seinen besonderen Grund darin, daß früher die Ansicht maßgebend war, bei der Eintragung der Anteile müssen die einzelnen Gegenstände derselben unterschieden werden, die darunter befindlichen selbständigen Realrechte, wie Wohnung und Nießbrauch, seien in die II. Rubrik des Hypothekenbuchs einzutragen, die Geld- und Naturalleistungen, welche als bloße persönliche Verbindlichkeiten anzusehen, seien dagegen durch Hypothekbestellung zu sichern und gehören als Hypothekensforderungen in die III. Rubrik.

Vgl. Turnau, Grundbuchordnung 3. Aufl. S. 282 fig. Anm. 2.
 Deshalb wird in den Motiven zu §. 2 der Novelle,
 vgl. Drucksachen der II. Kammer des Landtages 1852/53 Bd. 2
 Nr. 209,

auch nur dieser Umstand ins Auge gefaßt: „Für die Begründung des Hypothekenrechtes ist es gleichgültig, ob eine Eintragung in der II. oder in der III. Hauptrubrik erfolgt: offenbar zweckmäßig erscheint es daher, bei Altenteilen die Eintragung nicht zu teilen und nicht aus der nämlichen Urkunde wegen desselben Rechtes ohne Notwendigkeit sowohl in der II. als in der III. Rubrik Eintragungen vorzunehmen. — Die außerdem in diesem Paragraphen vorgeschriebene Abkürzung der Eintragungsvermerke von Altenteilen erscheint den Verhältnissen entsprechend, und hat auch die Praxis vieler Hypothekenbehörden bereits für sich.“ Und in dem Berichte der Kommission der II. Kammer,

vgl. Drucksachen der II. Kammer Bd. 5 Nr. 310,

heißt es, nachdem erwähnt worden, daß viele Gerichte bei Eintragung von Altenteilsverträgen eine Sonderung der einzelnen darin stipulierten Leistungen vorgenommen und diese teils in die II., teils in die III. Rubrik eingetragen haben: „Eine solche Sonderung und zweifache Eintragung ist ebenso unnütz für das Realrecht als unpraktisch für die Führung des Hypothekenbuches, wie es überhaupt die Hypothekenbücher unnütz füllt, wenn statt eines Altenteiles für N. N. im allgemeinen alle einzelnen darin begriffenen Leistungen speziell eingetragen werden.“ Weiteres über den §. 2 der Novelle findet sich weder in dem Berichte der Kommission der I. Kammer,

vgl. Drucksachen der I. Kammer des Landtages Bd. 4 Nr. 379;

vgl. auch das. die Nr. 413—415,

noch in den Verhandlungen der beiden Kammern. Aus den mitgeteilten Bemerkungen ergibt sich nichts, was darauf schließen ließe, die besondere Bestimmung über die Art der Eintragung der Altenteile solle eine Ausnahme enthalten; vielmehr ist aus dem in dem Berichte der Kommission der II. Kammer ausgesprochenen Grunde allgemeiner Natur, daß die Hypothekenbücher nicht unnütz gefüllt werden, wohl die Folgerung gerechtfertigt, wie sie auch in Art. 3 der Instruktion gezogen ist, daß überall eine ähnliche abgekürzte Eintragung, wie bei Altenteilen, eintreten soll, wo die Eintragung aller einzelnen Leistungen eine unnütze Füllung der Hypothekenbücher zur Folge haben würde.

Hiernach könnte die Abweisung des Angriffes des Revisionsklägers keinem erheblichen Bedenken begegnen, wenn die Wirkung der in Rede stehenden Eintragung nach dem vor dem 1. Oktober 1872 geltend gewesenen Rechte zu beurteilen wäre. Und das würde der Fall sein, wenn der Beklagte das Eigentum des belasteten Grundstückes bereits vor dem 1. Oktober 1873 erworben hätte; denn alsdann müßte er aus demselben Rechtsgrunde, aus welchem er nach §. 73 der Grundbuchordnung die bisher ihm gegenüber bestehende Last auch ohne deren Eintragung weiter gegen sich gelten zu lassen hätte, die unvollständig eingetragene Last in ihrem ihn bisher nach Maßgabe des zu Grunde liegenden Titels bindenden Bestande auch ferner anerkennen. Da es jedoch an jeder Feststellung darüber fehlt, wann und wie der Beklagte das Eigentum des Mühlengrundstückes erworben hat, so bleibt zu untersuchen, wie nach den Vorschriften der Grundbuchgesetze vom 5. Mai 1872 sich bei den dinglichen Rechten das Verhältnis des Eintragungsvermerkes zum Titel gestaltet hat.

Nach §. 143 der Grundbuchordnung sind die bisherigen Hypothekengesetze mit dem 1. Oktober 1872 außer Kraft getreten. Ein Zurückgehen auf dieselben ist deshalb ausgeschlossen, wenn sie auch als Erkenntnisquelle der aus ihnen erwachsenen neuen Gesetzgebung noch immer von der höchsten Bedeutung sind. Eine allgemeine Bestimmung über die Art und Weise der Eintragung der dinglichen Rechte und eine ausdrückliche Vorschrift dahin, daß eine Bezugnahme auf den Titel im Eintragungsvermerke nicht zulässig sein soll, fehlt in den Grundbuchgesetzen von 1872, wie sie in der Hypothekenordnung fehlte. Die Anweisungen, welche in den §§. 76. 77 der Grundbuchordnung bezüglich der Eintragung der Anteile und der Renten sowie der Eintragungen aus Auseinandersetzungsrecessen gegeben sind, enthalten keine Neuerungen, sondern wiederholen bisherige Bestimmungen (§§. 1. 2 der Hypothekennovelle vom 24. Mai 1853) oder verweisen zu deren weiterer Anwendung auf solche (Gesetz vom 2. März 1850 §§. 18. 64). Daß diese Anweisungen, im Gegensatz zum früheren Rechte, Ausnahmevorschriften darstellen und deshalb ihre analoge Anwendung ausschließen sollen, dazu bieten die Materialien der Gesetze irgend welchen Anhalt nicht, obwohl es doch gegenüber dem Art. 3 der Instruktion vom 3. August 1853, welcher die Eintragung anderer Lasten und Einschränkungen nach der für die Eintragung von Anteilen gesetzlich

vorgeschriebenen abgekürzten Art anordnete, an Veranlassung zu einer Erörterung in dieser Beziehung nicht fehlte. Im Gegenteile wird in dem Kommissionsberichte des Abgeordnetenhauses von 1869/70 (S. 34), welcher den in ihren hier interessierenden Bestimmungen (§§. 68. 69) mit der Vorlage von 1871 im wesentlichen übereinstimmenden Entwurf einer Hypothekenordnung betraf, die analoge Anwendung des §. 68 (welcher inhaltlich dem §. 76 der Grundbuchordnung entspricht) auch auf die dem Altenteile ähnlichen Rechte, wie Wohnungsrechte, Nießbrauch u. für zulässig erachtet. Immerhin müßte aber trotzdem dem §. 76 der Grundbuchordnung der Charakter einer Ausnahmenvorschrift zugesprochen werden, wenn derselbe im Gegensatze stände zu allgemeinen anderen Bestimmungen oder sich mit den bei Abfassung der Gesetze maßgebend gewesenen Prinzipien nicht vereinigen ließe. Das ist aber nicht anzuerkennen. Der §. 13 des Eigentumserwerbsgesetzes verlangt zur Eintragung eines Rechtes in der II. Abteilung des Grundbuchs die bestimmte Bezeichnung des Rechtes und des Berechtigten, und so muß nach §. 43 Abs. 2 der Grundbuchordnung auch die Eintragung erfolgen. Damit ist nur gesagt, daß alles dasjenige in den Eintragungsvermerk aufzunehmen ist, was für das Verständnis der Bedeutung des eingetragenen Rechtes wesentlich ist (vgl. Art. 3 Nr. 2 der Instruktion vom 3. August 1853). Daß der Eintragungsvermerk außerdem alle Bestimmungen enthalten muß, welche der Begründungstitel über die Ausübung des dinglichen Rechtes und die darunter begriffenen einzelnen Leistungen, namentlich auch über die dem Berechtigten obliegenden Gegenleistungen, enthält, oder welche zur Interpretation dienen können, ist daraus nicht zu folgern; vielmehr steht der §. 13 a. a. O. nicht entgegen, daß den Neben- und Einzelbestimmungen und dem Interpretationsmateriale, welches sich im Titel vorfindet und dessen Bedeutung für den Streitfall sich vorher kaum übersehen läßt, durch die Bezugnahme auf den Titel im Eintragungsvermerke Wirkung auch gegen Dritte verliehen wird. Anderenfalls müßten die Parteien, wollten sie sicher gehen, den vollständigen, meist sehr umfangreichen Begründungstitel wörtlich in den Eintragungsvermerk aufnehmen lassen. Daß das Gesetz ein solches Verfahren nicht will, ergeben die Mustervermerke in den der Grundbuchordnung als Teil derselben beigegebenen Formularen. In dem Formulare I findet sich in Abteilung II unter Nr. 2 die Eintragung: „Ein Vorkaufsrecht für den Oekonom Heinrich

Karl v. Gutendorf auf 10 Jahre, bis 1. Juli 1877. Eingetragen auf Grund des Kaufvertrages vom 1. Juli 1867." . . Formular III enthält in Abt. II den Vermerk: „Fünfundzwanzig Thaler jährliche Alimentengelder auf die Lebenszeit für die Witwe Peter Hebel, Margarete geborene Kraft zu Herdorf, aus dem Vertrage vom . . . eingetragen am . . .“. Im ersten Vermerke ist die Angabe der Modalitäten zu vermissen, unter welchen das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll; im anderen fehlen die Zahlungsstermine und Zahlungsbedingungen. Da die Angabe des Begründungstitels in diesen Vermerken nicht erforderlich war — erfolgt doch die Eintragung nicht auf Grund des Titels, sondern auf Grund der Eintragungsbewilligung —, so kann derselben nur die Bedeutung beigemessen sein, durch Hinweis auf den bei den Grundakten befindlichen Vertrag die Beteiligten aufmerksam darauf zu machen, daß sie Aufklärung über dasjenige, was der Eintragungsvermerk nicht enthält, in dem bezogenen Vertrage zu suchen haben. Hierdurch ist also, wenn auch nur indirekt, im Gesetze anerkannt, daß dem Erfordernisse der bestimmten Bezeichnung des Rechtes im Eintragungsvermerke genügt wird durch die Angaben, worin das Recht seinem Wesen nach besteht, daß aber bezüglich der Nebenbestimmungen eine Verweisung auf den Begründungstitel ausreicht, und daß demnach, falls das Recht mit seinem wesentlichen Inhalte unter Bezeichnung des Berechtigten zur Eintragung gelangt und dadurch auch gegen Dritte wirksam geworden ist, durch Bezugnahme auf den bei den Grundakten befindlichen Begründungstitel auch die sonstigen Bestimmungen desselben in die Eintragung einbezogen werden und deren Wirkung erlangen. Daraus ergibt sich einerseits, wie das Reichsgericht bereits durch Urteil vom 12. Oktober 1887 (Rep. V. 161/87) in Übereinstimmung mit dem Obertribunale,

vgl. Striethorst, Archiv Bd. 35 S. 317,

ausgesprochen hat, daß eine bloß gelegentliche Erwähnung des Rechtes und des Titels im Grundbuche das Recht nicht zu einem eingetragenen und gegen Dritte wirksamen macht, weil eine derartige Erwähnung den aus dem Principe der Spezialität zu entnehmenden Erfordernissen einer Eintragung nicht entspricht. Andererseits wird dieses Prinzip aber auch nicht verlegt, wenn die Eintragung des Rechtes in der Weise erfolgt, wie sie unter der Herrschaft der älteren Gesetze für ausreichend erachtet wurde. Bei der Abfassung der Grundbuchgesetze ging man

allerdings davon aus, daß die Spezialität nicht genug geleistet habe und daß dieselbe verschärft werden müsse.

Vgl. die Motive, Ausgabe von Werner Bd. 2 S. 10.

Aber zu den Eintragungen, bei welchen eine größere Spezialisierung einzutreten habe, wurden die in die II. Abteilung des Grundbuchs gewiesenen Rechte nicht gerechnet, vielmehr hatte man von den Belastungen lediglich die Eintragung von Forderungen mit unbestimmtem Betrage im Auge, welche das bisherige Recht zuließ, und deshalb wurden auch nur für die Belastungen der III. Abteilung, für die Hypotheken und Grundschulden, in den §§. 23. 24 des Eigentumserwerbsgesetzes Bestimmungen gegeben, welche in der angeedeuteten Beziehung Abhilfe schaffen sollten. Auch steht nicht, wie Achilles (S. 419 flg. Anm. 3) meint, die Eintragung in der bisherigen Weise im Widerspruche mit dem Eintragungsprinzip. Dieses Prinzip oder, wie es in den Motiven zu den Grundbuchsgesetzen (a. a. O.) genannt wird, das Publizitätsprinzip besteht allerdings darin, daß der Inhalt des Grundbuchs die ausschließliche Erkenntnisquelle bildet und demnach nur diejenigen Rechte gegenüber Dritten in Betracht kommen, welche aus dem Grundbuche ersichtlich sind. Aber dasselbe erfordert keineswegs, daß das Grundbuch über alles spezielle Auskunft giebt, was dem Dritten zu wissen von Interesse sein kann; vielmehr wird demselben genügt, wenn das Grundbuch das Recht nach seinen wesentlichen Merkmalen bezeichnet und im übrigen anzeigt, wo eine weitere Kenntnis von demselben zu erhalten ist. Endlich wird auch der Bestimmung des §. 46 der Grundbuchordnung, welche das Legalitätsprinzip einzuschränken bestimmt ist, nicht zu nahe getreten; denn der Grundbuchrichter wird keineswegs mit einer Prüfung des der Eintragung zu Grunde liegenden Rechtsgeschäftes befaßt, sondern es wird die darüber abgefaßte Urkunde nur zu dem Zwecke zu den Grundakten überreicht, um den Beteiligten zur Information zu dienen. Daß letzteres nicht unzulässig, ergibt die Vorschrift im §. 48 Abs. 2 der Grundbuchordnung, wodurch die Beteiligten für befugt erklärt werden, eine Ausfertigung oder Abschrift der über das der Auflassung zu Grunde liegende Rechtsgeschäft errichteten Urkunde zu den Akten zu geben.

Von den Kommentatoren der Grundbuchgesetze halten die Eintragung eines dinglichen Rechtes in der II. Abteilung des Grundbuchs unter Verweisung auf den Begründungstitel für unzulässig und—un-

wirksam: Achilles (S. 419 flg. Anm. 3), Koch (Allgemeines Landrecht 8. Aufl. Bd. 2 S. 726 Anm. 34), Willenbücher (S. 200 Anm. 4), Mathis (S. 158); Turnau (S. 283 Anm. 3) rät der Sicherheit wegen von einer analogen Anwendung des §. 76 der Grundbuchordnung ab; Bahlmann (S. 372 Anm. 3) ist anscheinend anderer Ansicht. Einen Grund giebt nur Achilles (vgl. oben) an. Überall scheint sich die Ansicht unter dem Einflusse der Begründung des Urtheiles des Obertribunales (Striethorst, Archiv Bd. 35 S. 317) gebildet zu haben, von welcher bereits die Rede war. Eingehend und gründlich haben sich nur Dernburg und Hinrichs (Preussisches Hypothekenrecht Bd. 1 S. 429 flg. 436 flg. 140) mit der Frage beschäftigt. Sie kommen zu dem Ergebnisse, daß analoge Anwendung des §. 76 der Grundbuchordnung auf verwandte Rechtsverhältnisse nicht ausgeschlossen sei (S. 437), weil sich die Vorzüge der Kürze und der Vollständigkeit der Vermerke ohne Gefährdung des materiellen Rechtes in anderer Weise nicht vereinigen lassen (S. 431).

Das Reichsgericht hat sich bis dahin noch nicht entschieden. Es sind zwar in dem Urtheile des V. Civilsenates vom 16. November 1887 (Rep. I. 203/87) die Vorschriften der §§. 76. 77 der Grundbuchordnung als Ausnahmen enthaltend bezeichnet, es sind aber weitere Folgen daraus für die Eintragungen der II. Abteilung nicht gezogen.

Aus diesen Gründen trägt das Reichsgericht kein Bedenken, der Ansicht von Dernburg und Hinrichs beizutreten. Es mag noch darauf hingewiesen werden, daß, wenn man der gegensätzlichen Ansicht beitrifft, also Dritten gegenüber im Streitfalle lediglich den sich aus dem Wortlaute ergebenden Inhalt des Eintragungsvermerkes für maßgebend hält und dadurch auf dessen Interpretation beschränkt wird, man vor einer Zwiespältigkeit des eingetragenen Rechtes steht, welche vom Gesetze kaum beabsichtigt sein möchte. Das Recht bestände den ohne Eintragung daran gebundenen Personen gegenüber in seinem durch das materielle Recht, durch den Titel bestimmten Umfange, Dritten gegenüber nur soweit, als die Eintragung reicht.

Vgl. Dernburg und Hinrichs S. 429 flg.

Hieraus folgt, daß, da in der Eintragung Abteilung II. Nr. 3 eine bestimmte Bezeichnung des Rechtes und der Berechtigten anzutreffen ist, bezüglich der Modalitäten der Ausübung des Rechtes und bezüglich der Interpretation des letzteren die Bestimmungen des Kontraktes vom 18. Dezember 1809 auch dem Beklagten gegenüber maßgebend sind.“