

55. Kann der frühere Eigentümer eines bäuerlichen Grundstückes, welcher sich im Gutsüberlassungsvertrage einen Anteil vorbehalten hat, die Eintragung desselben von dem Gutsannehmer auch dann verlangen, wenn ein Pfandrecht zur Sicherung desselben in dem Vertrage nicht bestellt ist?

V. Civilsenat. Urtheil v. 10. Januar 1891 i. S. D. (Bekl.) w. K. (Kl.)  
Rep. V. 216/90.

I. Landgericht Ratibor.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Die aufgeworfene Frage ist vom Reichsgerichte bejaht.

Aus den Gründen:

„Nach der Feststellung des Berufungsrichters hat die Beklagte der Klägerin, ihrer Tochter, für den Fall, daß letztere die Ehe mit ihrem jetzigen Ehemanne abschließen würde, versprochen, ihr und ihrem Ehemanne das jetzt streitige Mühlengrundstück Nr. 1 zu Ober-Sogelau käuflich zu überlassen. Die Klägerin verlangt, nachdem sie die Ehe eingegangen ist, Erfüllung des Versprechens. Der Berufungsrichter hat angenommen, daß die Beklagte zum Abschlusse des zugesagten Vertrages verpflichtet ist, obwohl das Versprechen der Schriftform entbehrt. Diese Entscheidung stimmt mit der Rechtsprechung sowohl des früheren preussischen Obertribunales als des Reichsgerichtes überein, von welcher abzugehen kein Anlaß vorliegt.“

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 17 S. 252 und die dort angeführten Urteile, sowie Gruchot, Beiträge Bd. 31 S. 710.

Die Revision der Beklagten führt mit Recht aus, daß der Inhalt des zugesagten Überlassungsvertrages von der Klägerin bewiesen werden muß. Sie irrt aber bei der Beschwerde, daß dieser Grundsatz von den Vorderrichtern verkannt sei.“

(Das wird näher ausgeführt und dann fortgefahren:)

„Dagegen ist die Beschwerde der Beklagten über die bedingte Verfassung der Eintragung des Anteiles und des damit verbundenen Wohnungsrechtes, sofern letzteres bewiesen wird, begründet. Die Beklagte hat behauptet, daß die Eintragung dieser Rechte bei bäuerlichen Gutsüberlassungsverträgen, zu denen der hier fragliche gehört, üblich und auch ausdrücklich verabredet sei.

Der Berufungsrichter stellt bei seiner Entscheidung den Satz an die Spitze: „Der Ansicht der Beklagten, daß die Eintragung des Auszuges auch in Ermangelung einer besonderen Abrede stattfinden müsse, kann jedoch nicht beigetreten werden.“ Er giebt als Grund an, daß Fälle, in denen die Eintragung unterbleibt, nicht ausgeschlossen seien, Sodann stellt er fest, daß durch den von der Beklagten angetretenen Zeugenbeweis die Abrede der Eintragung nicht bewiesen werde. Er macht deshalb die Verpflichtung der Klägerin, die Eintragung zu bewilligen, von der Ableistung des ihr über die Abrede zugeschobenen Eides abhängig.

Diese Entscheidung ist für rechtsirrtümlich zu erachten. Das frühere preussische Obertribunal hat in konstanter Judikatur angenommen, daß Anteile, welche sich der Verkäufer bei Überlassung bäuerlicher Grundstücke vorbehält, den Charakter von Reallasten besitzen, und zwar nicht bloß in betreff derjenigen Rechte des Auszüglers, welche aus dem Grundstücke selbst gewährt werden, wie Wohnungsrechte, sondern in betreff aller dem Gutsannehmer auferlegten Leistungen.

Vgl. die bei Rehbain, Entsch. des Obertrib. Bd. 2 S. 178 flg. angeführten Erkenntnisse, namentlich Entsch. desselben Bd. 27 S. 283, Bd. 29 S. 301; Striethorst, Archiv Bd. 12 S. 329. 342.

Das Obertribunal hat in diesen Erkenntnissen weiter ausgesprochen, daß Reallasten zu den an sich dinglichen Rechten gehören, und daß

ihre Eintragung in das Grundbuch erfolgt, nicht weil die Berechtigung dadurch dinglich werden soll, sondern weil und insofern sie dinglich ist. Dieser Rechtsansicht des Obertribunales hat sich das Reichsgericht angeschlossen.

Durch die neuere Gesetzgebung, insbesondere den §. 12 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 und den §. 22 Abs. 2 des Immobilien-Zwangsvollstreckungsgesetzes vom 13. Juli 1883, wird die dingliche Wirkung der Reallasten insofern eingeschränkt, als sie gegen Dritte nur im Falle der Eintragung in das Grundbuch verfolgt werden können. Daraus läßt sich jedoch nicht die Folgerung ziehen, daß der Gesetzgeber dem Inhaber der Reallast diejenigen Befugnisse entziehen wollte, welche ihm aus der Natur seines Rechtes gegenüber dem Gutsannehmer zustehen. Der Auszügler muß vielmehr auch jetzt für berechtigt erachtet werden, von seinem Kontrahenten die Bewilligung der Eintragung seines an sich dinglichen Rechtes behufs Sicherung desselben bei Übertragung des verhafteten Grundstückes an Dritte zu verlangen.

Da der Berufungsrichter gegen diesen Rechtsgrundsatz verstößt, indem er die Eintragung von einer ausdrücklichen vertragsmäßigen Bewilligung derselben abhängig macht, so unterliegt das zweite Urteil der Aufhebung. Einer Zurückverweisung der Sache in die Vorinstanz bedarf es nicht. Nach dem Inhalte der Urkunde vom 1. November 1885, welche laut Feststellung des Berufungsrichters den Vertragswillen enthält, läßt sich nicht bezweifeln, daß die Kontrahenten, die jetzigen Prozeßparteien, bei ihrer Abrede über den Verkauf des Mühlengrundstückes beabsichtigt haben, den Anteil der Beklagten als eine auf dem Grundstücke haftende Reallast zu konstituieren. Dieser Absicht ist auch dadurch Ausdruck gegeben, daß die Beklagte sich den im §. 5 der Urkunde näher bezeichneten Anteil vorbehält. Damit ist erkennbar gemacht, daß die Beklagte ihr Eigentum an dem Mühlenwesen nur unter Zurückbehaltung dieses Rechtes aufgeben wollte und aufgegeben hat. Der Bewilligung der Eintragung eines in solcher Weise begründeten dinglichen Rechtes der Reallast kann die Klägerin nicht widersprechen. Einer weiteren ausdrücklichen Zusage der Eintragung bedurfte es nicht. Sie liegt bereits in der vereinbarten Festsetzung des Anteiles. Noch weniger kann von dem Erfordernisse einer Hypothekenbestellung die Rede sein, da es sich um die Konsta-

tierung der Dinglichkeit eines Rechtes, nicht um die Sicherung eines nur persönlichen Rechtes durch Hypothek handelt.

Es mußte hiernach der Anspruch der Beklagten auf Bewilligung der Eintragung des Altenteiles für begründet erachtet werden.

Wgl. §. 14 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Wgl. aus der Rechtsprechung namentlich: Entsch. des Obertrib. Bd. 2 S. 178, Bd. 27 S. 283 (abweichend Bd. 68 S. 99); Striethorst, Archiv Bd. 12 S. 3+2, Bd. 92 S. 110, 116; Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 13 S. 189. Aus der Literatur: Bornemann, System S. 195 Nr. 3 (2. Aufl.) Bd. 3 S. 134; Koch, Recht d. Forder. 2. Aufl. Bd. 3 S. 863 N. 13, S. 866—867; Prinz, Einfluß der Hypothekenbuchverfassung S. 185 fg.; Dernburg, Preuß. Privatrecht Bd. 1 S. 310 N. 3 (4. Aufl.) S. 788; Eccius, Preuß. Privatrecht 5. Aufl. Bd. 2 S. 129 D. 2 S. 109, Bd. 3 S. 188 5. S. 406 fg.; Turnau, Grundbuchordnung 4. Aufl. Bd. 1 S. 295—296, 708; Achilles, Grundbuchgesetz 3. Aufl. zu Grundbuchordnung S. 76 N. 1 S. 419. D. C.