

53. Findet die Bestimmung im §. 38 Abs. 2 des Eigentumserwerbgesetzes vom 5. Mai 1872 auch auf wiederkehrende Geldleistungen (Renten), welche als solche im Grundbuche eingetragen sind, Anwendung?

V. Civilsenat. Urt. v. 4. Juli 1891 i. S. D. (Rl.) w. R. (Befl.)
Rep. V. 94/91.

I. Landgericht König.

II. Oberlandesgericht Marienwerder.

Durch Vertrag vom 20. Juni 1881, auf Grund dessen am folgenden Tage die Anklaffung erklärt ist, hat der Abzitat dem Beklagten, seinem Sohne, sein Grundstück mit sämtlichem Inventar,

ausschließlich der Betten, der Wäsche und des Hausmobiliars, zum Eigentume überlassen gegen Übernahme der eingetragenen Schulden und Zahlung einer lebenslänglichen, in vierteljährlichen Raten zu entrichtenden Rente von 1500 *M* pro Jahr. Die Rente ist in Abt. II des Grundbuchs eingetragen. Acht Quartalsraten dieser Rente zum Gesamtbetrage von 3000 *M* hat die Klägerin zum Zwecke der Beitreibung einer ihr gegen den Abzitat zustehenden vollstreckbaren Forderung im Jahre 1884 pfänden und sich zur Einziehung überweisen lassen. Da Beklagter nicht zahlen will, hat Klägerin beantragt, denselben zur Zahlung von 3000 *M* zu verurteilen. Der erste Richter hat den Beklagten diesem Antrage gemäß verurteilt. Auf die Berufung des Beklagten ist die Klägerin mit der erhobenen Klage abgewiesen worden. Klägerin hat Revision eingelegt. Die Revision ist zurückgewiesen worden.

Aus den Gründen:

„Der Beklagte hat unter anderem die Einrede erhoben, der Überlassungsvertrag entspreche bezüglich der Festsetzung der Rente nicht dem wahren Willen der Kontrahenten. Es sei nämlich vor und bei Abschluß des Vertrages mündlich vereinbart und darin auch bis zur Auflassung nichts geändert, daß der Abzitat freien Unterhalt auf dem Grundstücke, dagegen die Rente nur dann erhalten solle, wenn derselbe das Grundstück verlassen möchte. Da der Abzitat stets und auch zur Zeit den Unterhalt auf dem Grundstücke erhalten habe bezw. erhalte, werde die Rente überhaupt noch nicht geschuldet. Das Berufungsgericht hat diesen Einwand für durchgreifend und erwiesen erachtet. Es ist der Ansicht, der Schutz des §. 38 des Eigentumserwerbsgesetzes stehe der Klägerin nicht zur Seite, weil nicht eine Hypothek, sondern eine altenteilsähnliche Rente in Frage stehe, welche zu den in die II. Abteilung des Grundbuchs einzutragenden dauernden Lasten gehöre. Überdies fehlen der Rente wesentliche, nach §. 23 des Eigentumserwerbsgesetzes zum Begriffe der Hypothek gehörige Merkmale. Sei aber der §. 38 a. a. O. nicht anwendbar, so seien Einreden aus dem persönlichen Schulverhältnisse unbeschränkt zulässig.

Die Entscheidung hängt davon ab, ob die Einrede des Beklagten nach §. 38 des Eigentumserwerbsgesetzes zu beurteilen, oder ob diese Bestimmung von der Anwendung ausgeschlossen ist. Wird nämlich die Frage nach der ersten Alternative bejaht, dann fehlen die Voraus-

setzungen, an welche die Zulässigkeit der Einrede gebunden ist: Eingetragensein derselben im Grundbuche oder Kenntniß davon auf seiten der Klägerin im Augenblicke der Pfändung; und der Vorentscheidung wird damit der einzige Grund, auf welchem sie beruht, entzogen.

Der §. 38 gehört zu denjenigen Bestimmungen im Eigentumserwerbsgesetze vom 5. Mai 1872, durch welche im Interesse der größeren Sicherheit des Grundbuchverkehrs der im §. 101 Einl. zum A.L.R. enthaltene allgemeine Satz des bürgerlichen Rechtes:

Niemand kann dem Anderen mehrere Rechte übertragen, als er selbst besitzt,

durchbrochen wird (vgl. Eigentumserwerbsgesetz §§. 9 Absf. 2. 49). Es wird darin ausgesprochen, daß Einreden, welche der Grundschuld oder Hypothek anhaften, dem dritten Erwerber dieser Rechte nur unter besonderen Voraussetzungen entgegengesetzt werden können. Die Bestimmung des §. 38, welche gegenüber jener Regel sich als Ausnahme darstellt, betrifft nicht alle im Grundbuche eingetragenen Rechte, sondern beschränkt sich nach ihrem Wortlaute wie nach ihrer Stelle im dritten Abschnitte des Eigentumserwerbsgesetzes „Von dem Rechte der Hypothek und der Grundschuld“ auf die Grundschuld und die Hypothek. Eine gleiche oder ähnliche Vorschrift ist für die übrigen dinglichen Rechte in den §§. 12—17 des Eigentumserwerbsgesetzes nicht gegeben. Dies findet seine Erklärung in dem Umstande, daß die dinglichen Rechte außer der Hypothek und der Grundschuld nicht für den Verkehr bestimmt sind und auch nur ausnahmsweise einen Gegenstand des Verkehrs zu bilden pflegen, daß daher keine genügende Veranlassung vorliegt, dem dritten Erwerber eines solchen Rechtes den gleichen Schutz gegen Einreden zu gewähren, welchen die Rücksichtnahme auf den Verkehr für den Erwerb der Hypothek und der Grundschuld erfordert. Der dritte Erwerber eines dinglichen Rechtes im engeren Sinne muß deshalb Einreden ohne Beschränkung gegen sich selbst gelten lassen. Die Anwendbarkeit des §. 38 a. a. O. auf das streitige Recht ist hiernach davon abhängig, ob dasselbe als eine Hypothek anzusehen ist.

Es darf unerörtert bleiben, welchen Begriff das Allgem. Landrecht mit der Hypothek verbindet; denn es kommt nur darauf an, was das Eigentumserwerbsgesetz im §. 38 darunter versteht. Eine Definition der Hypothek giebt das zuletzt erwähnte Gesetz nicht. Es

lassen sich aber deren wesentliche Merkmale aus den §§. 18. 19. 23. 24 desselben entnehmen.¹ Das Recht der Hypothek entsteht danach durch die Eintragung im Grundbuche auf Grund der Bewilligung des eingetragenen Eigentümers (§§. 18. 19 Nr. 1). Wie die Eintragungsbewilligung inhaltlich beschaffen sein muß, damit sie zur Eintragung führen kann, bestimmen die §§. 23. 24. Danach muß sie insbesondere auch die Angabe einer bestimmten Summe in gesetzlicher Währung (Kapital, vgl. §§. 25. 30) enthalten. Diesem Erfordernisse ist selbst dann durch Festsetzung eines Höchstbetrages zu genügen, wenn die Größe des einzutragenden Anspruches zur Zeit der Eintragung noch unbestimmt ist (§. 24). Da die Eintragung der Bewilligung zu entsprechen hat (Grundbuchordnung §. 43), so folgt, daß der Eintragungsvermerk, welcher eine Hypothek betrifft, ohne Ausnahme eine bestimmte Summe, für welche das Grundstück haftet, ausweisen muß. Fehlt es an diesem Erfordernisse, so ist eine Hypothek im Sinne des §. 38 des Eigentumserwerbsgesetzes nicht vorhanden, mag immerhin durch die Eintragung ein dingliches Recht anderer Art wirksam begründet sein. Wiederkehrende Gelbleistungen, wie die hier streitige Geldrente, welche nicht bloß Nebenleistungen zu einem in einer bestimmten Summe bestehenden Kapitale bilden, sondern deren Entrichtung während der festgesetzten Zeit die Hauptleistung darstellt und erschöpft, sind also nicht Hypotheken im Sinne des §. 38 a. a. D., wenn sie als wiederkehrende Gelbleistungen eingetragen sind. Ob die Eintragung versehentlich in die für die Hypotheken und Grundschulden bestimmte dritte Abteilung oder vorschriftsmäßig in die zweite Abteilung des Grundbuches erfolgt (Grundbuchordnung §§. 11. 12), ist für den Charakter des eingetragenen Rechtes bedeutungslos. In beiden Fällen würde das eingetragene Recht als Hypothek im Sinne des §. 38 a. a. D. nur dann gelten können, wenn die Rente

¹ In den Motiven (Ausg. von Werner, II. 2 S. 22) wird der Unterschied zwischen der Hypothek und den übrigen dinglichen Rechten darin gefunden, daß bei der Hypothek ein Kapital zur Benutzung, Verzinsung und eintägigen Wiedererstattung oder Zahlung hingeeben oder kondiziert wird, während bei der Rente und den übrigen Reallasten von einem fortbauernenden Schuldigsein und von einer Wiedererstattung des Kapitals nicht die Rede ist, vielmehr das, was dem Grundbesitzer für die Übernahme der Rente *ic* gezahlt oder gegeben wird, sich als Gegenleistung und die Rente *ic* sich als den Gegenstand des Geschäftes darstellt. D. E.

kapitalisiert oder der Höchstbetrag, für welchen das Grundstück haften soll, angegeben wäre. Da das bisher nicht geschehen ist, hat der Berufungsrichter die Anwendung des §. 38 a. a. D. mit Recht ausgeschlossen.“ . . .