

68. Wie ist die Bestimmung des § 49 der preussischen Grundbuchordnung zu verstehen, daß die Vorschriften des bisherigen Rechts in Ansehung der Grundstücke, für welche ein Grundbuchblatt noch nicht angelegt werden kann, bis zur Anlegung desselben in Gültigkeit bleiben?

III. Civilsenat. Urth. v. 5. Mai 1893 i. S. Gf. W. (Rl.) w. R. (Bekl.)
Rep. III. 29/93.

- I. Landgericht Osnabrück.
- II. Oberlandesgericht Celle.

Aus den Gründen:

... „Das Berufungsgericht hat zunächst nur geprüft, ob Kläger Eigentümer der in Frage stehenden beiden Grundstücke geworden ist, und gelangt, indem es dies verneint, zur Verwerfung der gegen das klagabweisende erste Urteil eingelegten Berufung. Die dagegen gerichtete Revision ist nicht begründet.

Wie feststeht, sind jene Grundstücke Abfindungskoppeln, welche in dem über die Plantlünner Mark eingeleiteten Teilungsverfahren ausweislich des im Jahre 1876 genehmigten und den Beteiligten publizierten Teilungsplanes dem G.'schen Kolonate zugefallen und von G. im Jahre 1878 an den Direktor L. verkauft und übergeben sind. Nach L.'s Tode verkaufte und übergab dessen Witwe und Rechtsnachfolgerin das Gut B. nebst jenen zugekauften Markengründen dem Kläger, welchem auch das Gut aufgelassen wurde, jedoch ohne die Markengründe, weil diese noch nicht in das Grundbuch eingetragen waren.

Mit Recht geht bei dieser Sachlage der Berufsrichter davon aus, daß der Kläger Eigentümer der Markengrundstücke nur geworden ist, wenn für diese zur Zeit seines Erwerbes ein Grundbuchblatt noch nicht angelegt werden konnte. Denn nach dem für die Niedergrafschaft Bingen eingeführten § 1 Eig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872 konnte damals auf Grund von Rechtsgeschäften unter Lebenden das Eigentum an Grundstücken regelmäßig nur durch Auflassung erworben werden. Allerdings behalten nach dem ebenfalls in Bingen geltenden § 49 der Grundbuchordnung „die Vorschriften des bisherigen Rechtes in Ansehung der Grundstücke, für welche ein Grundbuchblatt noch nicht angelegt werden kann, bis zur Anlegung desselben ihre Gültigkeit“, und es wird, namentlich von Dernburg (Preussisches Privatrecht Bd. 1 § 240 Anm. 4) die Ansicht verteidigt, daß dieser Fall schon dann als vorliegend angesehen werden müsse, wenn thatsächlich das Grundbuchblatt noch nicht angelegt sei. Diese Ansicht steht aber nicht nur mit dem klaren Wortlaute des Gesetzes in Widerspruch, sondern wird auch durch die Entstehungsgeschichte dieser Bestimmung widerlegt, welche, im Entwurfe fehlend, erst durch Beschluß der Kommission

des Herrenhauses mit der ausdrücklichen Motivierung veranlaßt ist: „es dürfe erwartet werden, daß eine solche Ausnahmenvorschrift nur restriktive Anwendung finden und nur von objektiven Hindernissen verstanden werde“. Damit sollte gerade verhütet werden, daß nach der Willkür der Eigentümer, von deren Antrag jedenfalls im ursprünglichen Bereiche des Gesetzes die Eintragung abhing, die Grundstücke der Einwirkung des § 1 a. a. D. auf unbegrenzte Zeit entzogen werden könnten. Der erkennende Senat hat daher kein Bedenken getragen, dieser von Turnau (Grundbuchordnung § 49 Anm. 2), Achilles (Grundeigentum S. 396 Anm. 3 a. b), Willenbücher (Grundbuchrecht S. 180 B), Peters (Gruchot's Beiträge Bd. 23 S. 613 flg.) u. A. verteidigten Ansicht, daß die Ausnahmebestimmung des § 49 nur bei objektiven Hindernissen Anwendung findet, beizutreten, welche Ansicht schon im Urteile des V. Civilsenates des Reichsgerichtes vom 29. April 1885 Rep. 345/84 gebilligt ist. Auch die Begründung von Eccius in den letzten Auflagen von Förster-Eccius (Preussisches Privatrecht Bd. 3 § 178 Anm. 38), welcher Dernburg mit Einschränkungen beitrifft, führt jedenfalls im vorliegenden Falle zu keinem anderen Resultate, da auch er nicht Eigentum, sondern nur die *exceptio rei venditae et traditae* und damit nur Schutz gegen den vindizierenden Verkäufer als erworben annimmt, daher — was hier entscheidend ist — dem Käufer noch das Recht zugestehen muß, gegen seinen Verkäufer auf Auflassung zu klagen.

Zweifel könnte man vielleicht aus den Schlußworten des § 49 „bis zur Anlegung desselben ihre Gültigkeit“ herleiten und das Gesetz so auslegen wollen, daß, wenn zur Zeit seines Wirksamwerdens für das Grundstück ein Grundbuchblatt noch nicht angelegt werden konnte, die früheren Bestimmungen über den Eigentumserwerb wirksam bleiben bis zur tatsächlichen Anlegung. Das würde aber gerade die in der Begründung des Zusatzes erklärte Absicht des Gesetzgebers, die Willkür der Eigentümer auszuschließen, vereiteln, daher zu einem unannehmbaren Resultate führen; die Ausnahme wurde in das Gesetz nur aufgenommen, damit nicht durch § 1 a. a. D. die Veräußerung solcher Grundstücke, für welche ein Grundbuchblatt noch nicht angelegt werden konnte, unmöglich gemacht würde, solange dies Hindernis bestand. Es kann daher nur eine ungenaue Fassung vorliegen und nur gemeint sein: „bis die Anlegung erfolgen kann“.

Daß ein objektives Hindernis der Anlegung dann vorliegt, wenn von den zuständigen Behörden die Anträge auf Anlegung ohne Schuld des Antragstellers zurückgewiesen sind, und daß dies einer Nachprüfung des Prozeßrichters nicht unterliegt, ist zuzugeben; ist aber ein solcher Versuch gar nicht gemacht, so führt im Prozesse gegenüber dem § 1 a. a. O. der Erwerber den Nachweis des Eigentumserwerbes nur, wenn er dem Prozeßrichter die Überzeugung verschafft, daß der Ausnahmefall des § 49, also ein objektives Hindernis der Anlegung des Grundbuchblattes vorliegt.

Es ist also nur noch zu prüfen, ob zur Zeit des Erwerbes des Klägers für die angekauften Markengründe ein Grundbuchblatt angelegt werden konnte. Das Berufungsgericht bejaht dies, und seine Begründung läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen.“ . . .