

51. 1. Inwieweit wird derjenige, welcher als Käufer eines Grundstückes eine darauf haftende nicht eingetragene Reallast übernommen hat, durch diese Übernahme dem Berechtigten gegenüber verpflichtet?

2. Kann die Eintragung des Mit- oder Nachfolgerechtes der (künftigen) Ehefrau eines Altjägers dadurch ersetzt werden, daß im Eintragungsvermerke auf die betreffende Vertragsbestimmung verwiesen ist?

Grundbuchordnung § 76.

V. Civilsenat. Urtr. v. 4. April 1894 i. S. C. S. (Rl.) w. B.  
(Befl.) Rep. V. 333/93.

I. Landgericht Königsberg i. Pr.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Klägerin ist die Witwe des Ausgedingers Ch. S. Für diesen stand auf dem jetzt dem Beklagten gehörigen Grundstücke ein „in den §§ 4—6 des Kaufvertrages vom 16. Oktober 1862 näher angegebene“ Ausgedinge eingetragen. In § 5 des gedachten Vertrages ist bestimmt: Sollte sich der Verkäufer nochmals verheiraten, so verpflichtet sich der Käufer, das in § 4 festgesetzte Ausgedinge auch der Ehefrau desselben, jedoch, soweit es teilbar ist, nur zur Hälfte bis an deren Tod zu gewähren. In § 6 verpfändet der Käufer für das Ausgedinge das erkaufte Grundstück. Im Jahre 1877 — nachdem inzwischen Ch. S. verstorben war — erwarb der Beklagte das gedachte Grundstück und übernahm in dem Kaufvertrage das darauf haftende Ausgedinge der Klägerin. Das für Ch. S. eingetragene Ausgedinge wurde auf Antrag des Beklagten am 3. Januar 1892 gelöscht. Hierauf klagte im gegenwärtigen Prozesse die Klägerin zunächst mit dem Antrage, den Beklagten zu verurteilen, darenin zu willigen, daß das Ausgedinge für sie auf Grund des Vertrages vom 16. Oktober 1862 eingetragen werde. Diesem Begehren hat der Beklagte insoweit entsprochen, daß er die Eintragung des Ausgedinges für die Klägerin bewirkt hat. Die Klägerin hielt sich hierdurch nicht für befriedigt, weil die neue Eintragung dem Ausgedinge wegen der seit 1862 auf dem Grundstücke eingetragenen Hypotheken nicht die gleiche Sicherheit gewähre, wie die frühere, und verlangte unter Erweiterung des Klagantrages, daß der Beklagte ihr das Vorrecht vor diesen Eintragungen verschaffe. Mit diesem Begehren ist die Klägerin in beiden Instanzen abgewiesen, und ihre Revision zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

... „Ein Vertragsrecht steht der Klägerin gegen den Beklagten nicht zu. Die Übernahme des Ausgedinges durch den Beklagten in seinem Erwerbsvertrage hat nur bewirkt, daß der Beklagte nicht als ein Dritter im Sinne des § 12 Eig.-Erw.-Ges. anzusehen ist, vielmehr das Ausgedinge als eine dingliche Last auch ohne Eintragung gegen sich gelten lassen und der Berechtigten die dasselbe bildenden Leistungen gewähren muß, auch auf deren Verlangen — wie gesehen — die Eintragung bewilligen mußte.“

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 27 S. 230.

Aber diese Verpflichtungen beruhen lediglich auf dem dinglichen Boden der Realkast; eine persönliche Verpflichtung aus dem Vertrage, durch welchen das Altenteil konstituiert worden (dem Kaufvertrage vom 16. Oktober 1862), ist durch die Übernahme der Last auf den Beklagten nicht übergegangen, und ebensowenig ist der Klägerin aus dem Vertrage, durch den der Beklagte das Grundstück erwarb, ein persönlicher Anspruch gegen den letzteren erwachsen. Ihr Verhältnis zu dem Beklagten ist lediglich das des Realberechtigten zu dem Besitzer des belasteten Grundstückes. Aus diesem Gesichtspunkte ist auch nur der vorliegende Anspruch zu beurteilen. Danach kann der Anspruch nur darauf gegründet werden, daß der Beklagte in das dingliche Recht der Klägerin eingegriffen habe, und zwar kommt in dieser Beziehung in Betracht: 1. die Löschung des für Ch. S. eingetragenen Ausgedinges, 2. die Belastung des Grundstückes mit Hypotheken, soweit diese der Beklagte bewirkt hat.

Offenbar hinfällig ist der zweite Klagegrund. Ein dingliches Recht, welches zu seiner Wirksamkeit gegen Dritte der Eintragung bedarf, schließt zwar, wie schon oben bemerkt, die Befugnis ein, die Eintragung von dem Konstituenten oder demjenigen, der durch die Übernahme der Last als dinglich Verpflichteter an dessen Stelle getreten ist, zu verlangen, gewährt aber, solange die Eintragung nicht begehrt ist, an sich keinen Anspruch auf ein besonderes Vorrecht. Der Beklagte war daher durch die Übernahme des Ausgedinges nicht gehindert, sein Grundstück zu verpfänden und zu belasten. Hat er das gethan, so liegt hierin kein Eingriff in das dingliche Recht der Klägerin. In Ansehung der aus der Verpfändungserklärung sich ergebenden persönlichen Verpflichtung, die versprochene Sicherheit zu gewähren, ist, wie oben näher dargelegt, der Beklagte nicht an die Stelle des Konstituenten getreten.

Dagegen würde allerdings in der Löschung des für Ch. S. eingetragenen Ausgedinges ein den Beklagten zur Wiederherstellung des früheren Zustandes verpflichtender Eingriff in das dingliche Recht der Klägerin zu finden sein, wenn angenommen werden müßte, daß durch die Eintragung des Ausgedinges für Ch. S. auch das Teilnahme- und Nachfolgerecht der Ehefrau Dritten gegenüber gedeckt wurde. Es genügt aber zur Begründung dieser Annahme nicht, daß

das Ausgedinge, welches die Klägerin nach dem Tode ihres Ehemannes bezieht, kein anderes, als das ursprünglich für diesen eingetragene und nur in den teilbaren Leistungen auf die Hälfte eingetragen ist; entscheidend ist, ob die durch das Nachfolgerecht der Ehefrau bedingte Mehrbelastung des Grundstückes aus dem Grundbuche erkennbar war. Die Eintragungsformel selbst erwähnt die Ehefrau des Ausgedingers nicht, dagegen enthält dieselbe einen Hinweis nicht bloß auf den die Festsetzung des Ausgedinges enthaltenden § 4 des Vertrages, sondern auch auf die §§ 5 und 6, auf die (insbesondere § 5) das Recht der Klägerin sich gründet. Durch diesen Hinweis wird aber die Eintragung dieses Rechtes im Grundbuche nicht ersetzt. Nach § 76 der Grundbuchordnung ist bei der Eintragung des Miteiles auf die zu den Grundakten in beglaubigter Form einzureichende Festsetzung des Miteiles zu verweisen. Diese Vorschrift bezieht sich aber bloß auf den Inhalt des Rechtes, d. h. auf die dem Berechtigten zu gewährenden Leistungen. Dafür spricht nicht nur der Wortlaut des § 76, insbesondere dessen Schlußsatz: „einer Eintragung der einzelnen Leistungen bedarf es nicht“, — sondern noch mehr der Zusammenhang mit der früheren Gesetzgebung. Im § 2 des Gesetzes vom 24. Mai 1853 war bestimmt: „In dem Eintragungsvermerk ist statt der Angabe der einzelnen zu dem Miteile gehörigen Rechte nur auf die Stelle der Urkunde, durch welche das Miteil begründet wird, Bezug zu nehmen.“ Damit war also klar ausgesprochen, daß die Verweisung auf die Begründungsurkunde nur die Angabe der einzelnen Leistungen ersetzen sollte. Wie die Motive zur Grundbuchordnung,

vgl. Werner, Die preußischen Grundbuch- und Hypothekengesetze Teil 2 S. 156,

ergeben, ist aber die fragliche (unverändert aus dem Entwurfe in das Gesetz übergegangene) Vorschrift der Grundbuchordnung aus dem § 2 des Gesetzes vom 24. Mai 1853 übernommen mit der alleinigen Änderung, daß an Stelle der Vertragsurkunde, deren Einreichung es nicht bedarf, die zu den Grundakten in beglaubigter Form einzureichende Festsetzung des Miteiles in Bezug zu nehmen ist.

Vgl. Turnau, Grundbuchordnung 5. Aufl. S. 297; Werner, a. a. D. S. 172.

Hiernach kann unter Festsetzung des Miteiles in § 76 der Grundbuchordnung nichts anderes verstanden werden, als die Festsetzung

der im Altenteile enthaltenen Rechte und Leistungen. Nur diese Festsetzung bildet einen integrierenden Teil der Eintragung; eine Vertragsbestimmung dagegen, die das berechnigte Subjekt betrifft und erweitert, dadurch aber die Belastung des Grundstückes vermehrt, kann durch Bezugnahme der betreffenden Stelle der Vertragsurkunde in der Eintragungsformel nicht zu einem Teile der letzteren gemacht werden.

Danach stand der Klägerin zur Zeit, als der Beklagte die Löschung des für Ch. S. eingetragenen Ausgedinges bewirkte, ein durch diese Eintragung geschütztes, gegen Dritte wirksames Recht nicht zu, mithin auch kein Vorrecht vor den seit Begründung oder Eintragung des Ausgedinges eingetragenen Hypotheken. Es enthielt daher auch jene Löschung keine Benachteiligung der Klägerin, mithin keinen Eingriff in ihr dingliches Recht.“ . . .