

59. 1. Geht im Gebiete des gemeinen Rechtes eine Grundgerechtigkeit durch Konfusion auch dann unter, wenn sie nach den preussischen Grundeigentumsgesetzen in das Grundbuch eingetragen ist? Wird sie wieder wirksam, wenn das eine der beiden in einer Hand vereinigten Grundstücke wieder veräußert wird?

2. Wirkung der auf Grund des § 12 Eig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872 in Abt. II des Grundbuches erfolgten Eintragung von dinglichen Rechten Dritten gegenüber.

3. Bedeutung des § 3 des die preussischen Grundbuchgesetze in den Bezirk des Appellationsgerichtes zu Kassel einführenden Gesetzes vom 29. Mai 1873 für diese Fragen.

III. Civilsenat. Ur. v. 23. Februar 1897 i. S. E. (R.) w. R. (Bekl.). Rep. III. 261/96.

I. Landgericht Kassel.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Aus den Gründen:

„Die Beklagte R. verkaufte im Jahre 1885 von ihrem in der Gemarkung B. belegenen Grundbesitze mehrere Parzellen an die Eheleute W., während sie den Rest mit dem darauf erbauten Hause Nr. 130 zurückbehielt. In dem Vertrage übernahmen die Käufer die Verpflichtung, den gesamten Raum der gekauften Parzellen von der nördlichen Grenze des belasteten Grundstückes bis zu einer von Westen nach Osten gedachten Linie, die parallel der Südseite des R.'schen

Hauses Nr. 130 und von dieser 10 Meter südlich entfernt vorbeilaufen würde, von jeder Baulichkeit freizulassen, weder als Lager- noch als Arbeitsplatz zu benutzen und über diese Grundstücke keinerlei öffentliche Wege zu legen. Diese Belastung wurde auf jene Parzellen unter Hinweisung auf den Kaufvertrag in das Grundbuch eingetragen. Im Jahre 1890 erwarben die Eheleute W. auch das herrschende Grundstück Nr. 130 von der Beklagten und besaßen dann, ohne jene Eintragung löschen zu lassen, sämtliche Grundstücke bis zu der im Jahre 1894 erfolgenden Zwangsversteigerung. In dieser wurden dem Kläger die belasteten Parzellen mit der Bemerkung zugeschlagen, daß jene in Abt. II eingetragene Belastung auf den Ersterher kraft des Gesetzes übergehe, während das herrschende Grundstück Nr. 130 von der Beklagten zurück erworben wurde. Der Kläger hat in dem vorliegenden Rechtsstreite die Verurteilung der Beklagten beantragt, die Löschung jener Belastung zu bewilligen, ist jedoch in beiden Vorinstanzen abgewiesen. Seine Revision erscheint begründet.

... Durch die in der Hand seiner Vorbesitzer, der W.'schen Eheleute, erfolgte Vereinigung des herrschenden und des dienenden Grundstückes, also durch Konfusion, ist die bestellte Grundgerechtigkeit untergegangen. Das Berufungsgericht hat dies verneint, weil das preussische Landrecht die Servitut zwar, ebenso wie das gemeine Recht, durch Konfusion erlöschen lasse, aber im § 54 XI. I. Tit. 22 ausdrücklich bestimmt habe, daß die im Hypothekenbuche eingetragene Grundgerechtigkeit wieder in ihre Wirkung trete, wenn die Vereinigung aufgelöst werde, und jetzt schon aus der Bestimmung des § 12 Fig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872 folge, daß dingliche Rechte, die auf einem privatrechtlichen Titel beruhen, ihre Wirksamkeit durch Löschung verlieren; da diese während der Vereinigung nicht erfolgt sei, bestehe die Grundgerechtigkeit noch fort.

Durch diese Gründe wird die Entscheidung nicht gerechtfertigt; da im vorliegenden Falle das gemeine Recht anzuwenden ist, sind die abweichenden Bestimmungen des preussischen Landrechtes ohne Bedeutung. Der § 12 aber, den das Berufungsgericht, vielleicht veranlaßt durch eine ungenaue Fassung bei mehreren Schriftstellern, in dem Sinne versteht, daß eingetragene dingliche Rechte nur durch Löschung untergehen, enthält eine solche Bestimmung nicht. Wirksamkeit gegen Dritte erlangen zwar die auf privatrechtlichem Titel

beruhenden dinglichen Rechte nur durch Eintragung, und diese Wirkung verlieren sie schon durch Löschung, auch wenn das Recht fortbesteht; wann aber das Recht untergeht, das richtet sich nach dem allgemeinen Civilrechte; darüber bestimmen die Grundbuchgesetze, insbesondere der § 12, nichts.

Vgl. Achillez, Das preußische Gesetz über das Grundeigentum 4. Aufl. Anm. 4 zu § 12.

Ganz abweichend lautet daher auch der § 57 desselben Gesetzes; nach diesem wird das Hypotheken- und Grundschuldbrecht nur durch Löschung aufgehoben. Entscheidend für den Untergang ist daher das gemeine Recht, und nach diesem tritt er durch Vereinigung des herrschenden und des dienenden Grundstücks in derselben Hand ohne weiteres und für immer ein; es kann daher die Löschung des nicht mehr bestehenden Rechtes gefordert werden.

Auch der Zweifel, ob nicht der gutgläubige Erwerber eines eingetragenen dinglichen Rechtes zu schützen sei, und wenigstens insoweit das Recht nur durch Löschung aufgehoben werden könne, erscheint bei näherer Prüfung nicht gerechtfertigt. Einen allgemeinen Rechtsfall jenes Inhaltes kennt das preußische Grundbuchrecht nicht. Zwar wird nach § 9 Eig.-Erw.-Ges. der gutgläubige Erwerber des Eigentumes, nach § 38 der von Hypotheken und Grundschulden in weitem Umfange geschützt; aber diese Bestimmungen stehen in den besonderen Abschnitten 1 und 3, während in dem Abschnitte 2 „über die dinglichen Rechte an Grundstücken“ eine ähnliche sich nicht findet. Insbesondere handelt der § 12 nur von dem Verhältnisse des eingetragenen Berechtigten zu dem Eigentümer des dienenden Grundstücks, gegen dessen neuen Erwerber es nur geltend gemacht werden kann, wenn, soweit und solange es eingetragen ist. Wiederholt hat das Reichsgericht in diesem Sinne sich ausgesprochen (Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 28 S. 236, 325. — Urtheil des V. Civilsenates vom 9. Dezember 1896 in S. Grube B. w. B., V. 192/96. — Vgl. auch Turnau, Grundbuchordnung 5. Aufl. S. 692 Anm. 12 S. 753; Achillez, a. a. O. S. 94 Anm. d und 4, S. 97 Anm. 2, S. 98. 204 Anm. 6). Speziell über die Aufhebung des eingetragenen dinglichen Rechtes spricht sich das Urtheil des V. Civilsenates vom 29. April 1893 in S. B. w. Gr., V. 286/92, dahin aus:

„... Daß der eingetragene Eigentümer das von einem Dritten

beanspruchte dingliche Recht an seinem Grundstücke anfechten und dessen Löschung im Grundbuche durchsetzen kann, wird in der Rechtsprechung und in der Litteratur anerkannt. Auf den Grund, aus welchem das dingliche Recht aufgehoben ist, kommt nichts an. Es macht namentlich keinen Unterschied, ob der negatorisch klagende Eigentümer selbst die Aufhebung bewirkt hat, oder ob diese von einem Vorbesitzer im Grundstücke oder von einem Dritten oder ohne menschliches Zutun durch ein Ereignis herbeigeführt ist. Da eine Succession in die Stelle des Berechtigten insoolge der Befriedigung oder Abfindung desselben bei den dinglichen Rechten der II. Abteilung des Grundbuchs nicht stattfindet, bleibt nach Aufhebung des dinglichen Rechts nichts übrig, was den Gegenstand einer Berechtigung bilden könnte. Ob das dingliche Recht nach seiner Aufhebung im Grundbuche gelöscht wird, oder nicht, ist für seine Existenz nicht von Bedeutung, da die Eintragung im Grundbuche nur die Wirkung des dinglichen Rechts gegen Dritte begründet, und die Löschung nur diese Wirkung aufhebt (§ 12 Eig.-Erw.-Ges.), dagegen die Begründung des dinglichen Rechts und seine Aufhebung außerhalb des Grundbuchs und unabhängig von der Eintragung darin erfolgt.“

Es bleibt daher nur noch zu prüfen, ob etwa durch den § 3 des die Grundbuchgesetze in den Bezirk des Appellationsgerichtes zu Kassel einführenden Gesetzes vom 29. Mai 1873 für diesen Bezirk abweichende Grundsätze aufgestellt sind. Der Abs. 2 des § 3 sagt:  
 „Verträge über Grundgerechtigkeiten, sowie . . . erhalten dingliche Wirksamkeit nur durch Eintragung im Grundbuche.“

Damit sind die auf Vertrag beruhenden Grundgerechtigkeiten den nach § 12 Eig.-Erw.-Ges. der Eintragung bedürftigen dinglichen Rechten nur gleichgestellt. Der einzige Unterschied liegt darin, daß nach diesem § 12 „die Wirksamkeit gegen Dritte“, nach § 3 des Einführungsgesetzes „die dingliche Wirksamkeit“ durch die Eintragung bedingt ist. Ganz abgesehen davon, daß das dingliche Recht seine Hauptbedeutung in dem Verhältnisse zu Dritten hat, zeigt schon die Entstehungsgeschichte des § 12, daß diese Abweichung für die vorliegende Frage unerheblich ist. Außerdem giebt es auch im preussischen Landrechte Rechtsverhältnisse, die, unter § 12 fallend, erst durch Eintragung dingliche Wirksamkeit erlangen, namentlich die vertragsmäßigen

Vorkaufrechte, und auch diese gehen, unabhängig von der Eintragung, nach den Grundsätzen des allgemeinen Civilrechtes unter.

Auch die Motive des Gesetzes, und speziell zu § 3, geben keinen Anhalt für die Annahme, daß irgend eine Abweichung vom preussischen Rechte in den Folgen der Eintragung für den Fortbestand des dinglichen Rechtes beabsichtigt sei; daß aber die erwähnte Bestimmung des § 54 A.L.R. I. 22 nicht hat eingeführt werden sollen, ergibt deutlich der § 7 Abs. 1 des Einführungsgesetzes, der nur die Unzulässigkeit von Erziehung und Verjährung gegenüber eingetragenen dinglichen Rechten aus dem preussischen Landrechte übernimmt.

Endlich fehlt es auch an Anhaltspunkten dafür, daß bei der Zwangsversteigerung die erloschene Servitut neu habe begründet werden sollen; die Bemerkung im Zuschlagsbescheide, daß die eingetragene Belastung kraft Gesetzes übergehe, erfüllt nur die Vorschrift des § 200 des Gesetzes über die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen vom 13. Juli 1883, ohne darüber bestimmen zu wollen, ob das Recht noch bestehe.“ . . .