

83. Regelt sich die Pflicht des Verkäufers eines Grundstückes, einen eingetragenen, vom Käufer nicht übernommenen Miteil zu vertreten, nach § 183, oder nach § 184 A.L.R. I. 11?

V. Civilsenat. Urt. v. 8. April 1899 i. S. K. (Bekl.) w. K. (Kl.).
Rep. V. 375/98.

- I. Landgericht Oppeln.
- II. Oberlandesgericht Breslau.

Die obige Frage ist vom Reichsgerichte im Sinne der ersteren Alternative entschieden worden aus folgenden

Gründen:

... „Der § 183 A.L.R. I. 11 handelt von der Gewährleistung für Privatdienstbarkeiten, Lasten und Abgaben, welche ihrer Natur nach dinglich sind, § 184 dagegen von Privatschulden und Verbindlichkeiten, welche an sich persönlich sind und dingliche Wirksamkeit erst durch hypothekarische Eintragung erlangen.

Vgl. Striethorst, Archiv Bd. 12 S. 28, Bd. 65 S. 92. 93; Jurist. Wochenschr. 1892 S. 435 Nr. 33.

Dies hat der Berufsungsrichter nicht verkannt, welcher vielmehr dem Altenteile den Charakter der Dinglichkeit glaubt absprechen zu müssen. Letztere Annahme beruht jedoch auf Rechtsirrtum.

Der Berufsungsrichter nimmt für seine Ansicht auf ein vereinzeltes Urteil des Obertribunals (Entsch. desselben Bd. 68 S. 99 flg.) Bezug, welches die Frage der Stempelpflichtigkeit der Übernahme eines Altenteiles behandelt. In den Gründen dieses Urteils findet sich folgender Satz:

„Der Auszug oder Altenteil ist bei dem heutigen Stande der Gesetzgebung eine bloß persönliche Verpflichtung des Übernehmers des Grundstückes, und er bedarf nach den §§ 50 flg. Tit. 1 der Hypotheken-Ordnung der hypothekarischen Eintragung, wenn eine dingliche Verpflichtung entstehen soll.“

Dieser Satz steht mit einer großen Anzahl früherer und späterer Entscheidungen des Obertribunals im Widerspruche und beruht auf einer Verkennung des Wesens und der Natur des Altenteiles. Der Verkäufer, welcher sich einen in und aus dem verkauften Grundstücke zu beziehenden Altenteil vorbehält, entzieht damit die vorbehaltenen Gebrauchs- und Nuzungsrechte jeder Verfügung des Erwerbers des Grundstückes. Der Altenteilsberechtigte übt an dem Grundstücke, als an einem fremden, die im Altenteile ausbedungenen Rechte aus, und so weit diese gehen, muß der Eigentümer in seiner sonst ausschließlichen Verfügungsbefugnis zurücktreten. Das Eigentum wird insoweit eingeschränkt und belastet. Demnach ist der Altenteil ein dingliches Recht im Sinne der §§ 1. 7 flg. A.L.R. I. 19, und zwar eine Reallast.

Vgl. Striethorst, Archiv Bd. 10 S. 229 flg. 323 flg., Bd. 12 S. 25 flg. 345, Bd. 89 S. 50; Entsch. des Obertribunals Bd. 28 S. 29 flg., Bd. 29 S. 301 flg.

Nealkaften aber bedurften vor dem Inkrafttreten des Eigentumserwerbsgesetzes der Eintragung nur, um die dingliche Wirkung gegen dritte gutgläubige Erwerber des Grundstückes zu erhalten. Da dies weder in dem erwähnten Urteile des Obertribunals (Entsch. desselben Bd. 68 S. 99) in Abrede gestellt, noch vom Berufungsrichter verkannt ist, genügt es, auf die Entsch. des Obertribunals Bd. 18 S. 316 und Bd. 26 S. 28 (vgl. auch Jurist. Wochenschr. 1896 S. 328 Nr. 44) zu verweisen.

Der Berufungsrichter meint, daß eine Änderung des Rechtszustandes durch § 12 des Eigentumserwerbsgesetzes herbeigeführt sei. Auch diese Annahme ist jedoch rechtsirrtümlich. Die Änderung besteht nur darin, daß die dingliche Wirkung auch gegen nicht gutgläubige Dritte von der Eintragung abhängig gemacht worden ist. Dadurch ist das Recht nicht in seiner Natur, sondern nur in seiner Wirkung geändert.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civillf. Bd. 27 S. 232, Bd. 33 S. 230. Gegenüber dem Konstituenten oder dem dritten Erwerber des Grundstückes, welcher den Altenteil übernommen hat, zeigt sich die dingliche Natur des Rechtes — zum Unterschiede von der Hypothek — auch jetzt noch darin, daß diese Verpflichteten durch die Eingehung des Vertrages ohne weiteres, d. h. auch wenn sie sich zur Eintragung nicht verpflichtet haben, verbunden sind, durch Eintragung des Altenteiles im Grundbuche dessen Wirksamkeit auch gegen Dritte zu begründen.

Vgl. Jurist. Wochenschr. 1892 S. 435 Nr. 33; Wolze, Praxis Bd. 15 Nr. 70; Gruchot, Beiträge Bd. 40 S. 376. 7.

Vollends verfehlt ist die Annahme des Berufungsrichters, daß durch § 12 des Eigentumserwerbsgesetzes der Altenteil hinsichtlich der Vertretungspflicht des Verkäufers mit der Hypothek auf gleiche Stufe gestellt worden sei; denn § 12 regelt lediglich das Verhältnis des Altenteilsberechtigten gegen Dritte, § 183 A.L.R. I. 11 dagegen das Verhältnis des Käufers zum Verkäufer. Within wird diese Vorschrift durch jene gar nicht berührt.

Ist der Altenteil seiner Natur nach dinglich, wofür auch noch § 76 der Grundbuch-Ordnung angerufen werden kann, welcher ihm seine Stelle in der zweiten Abteilung des Grundbuches anweist, so

kann es nicht zweifelhaft sein, daß der Berufungsrichter nicht den § 184, sondern den § 183 A.L.R. I. 11 hätte anwenden müssen.

Vgl. Striethorst, Archiv Bd. 10 S. 229 flg. 323 flg., Bd. 12 S. 25. 345; Mehlein, Entsch. des Obertribunals Bd. 2 S. 98. 178; Förster-Eccius, Preuß. Privatrecht Bd. 1 § 68 Anm. 23; Dernburg, Preuß. Privatrecht 5. Aufl. Bd. 2 S. 371 Nr. 6." . . .