

---

79. Ist bei Anwendung des §. 118 der Grundbuch-Ordnung vom 5. Mai 1872 der Übergangsbestimmung des §. 73 a. a. O. ein Einfluß einzuräumen?

II. Hilfssenat. Urt. v. 30. Juni 1881 i. S. S. (Rl.) w. B.'sche Eheleute (Bekl.). Rep. Va. 732/80.

I. Landgericht Königsberg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Von dem zu Erbpachtsrechten ehemals ausgethanen Grundstücke R. Nr. 1. verkauften im Jahre 1842 die damaligen Besitzer das Kruggebäude nebst Einfahrt, und wurde der abverkaufte Teil auf das Grundbuchblatt R. Nr. 1. A. übertragen. Aus der Erbpachtverschreibung von 1767 stand Abt. II außer einem Kanon und anderen Prästationen an die Gutsherrschaft auch eingetragen:

alle Kirchen- und Schulabgaben zu tragen und überhaupt alles zu leisten, was bisher von diesem Kruge und dessen Zubehör geleistet worden.

In jenem Kaufvertrage übernahm der Verkäufer den Kanon allein, wogegen Käufer die anderen auf dem Grundstücke ruhenden Kirchen-, Schul-, Dorf- und Kommunalabgaben, einschließlich der an die Gutsherrschaft zu P. zu zahlenden Abgaben und Naturallieferungen auf die erkaufte Parzelle übernahm. Zu dieser Verteilung der Abgaben gab die Gutsherrschaft ihre Genehmigung. Auf das Grundbuchblatt der

abgeschriebenen Parzelle wurde auch dem entsprechend unter II ein Vermerk eingetragen.

Im Jahre 1854 beantragte die Ablösungsbehörde die auf R. Nr. 1. und Nr. 1. A. für die Gutsherrschaft haftenden Geld- und Naturalleistungen, als durch Mezeß abgelöst, löschen zu lassen, und diesem Ansuchen entsprach die Hypothekenbehörde in demselben Jahre dahin, daß sie den ganzen Abt. II. auf R. 1. A. eingetragenen, oben erwähnten Vermerk lösche.

Das Teilstück ist im Jahre 1875 der mitbeklagten Ehefrau und ihrem damaligen Ehemanne aufgelassen; im Jahre 1877 hat sie es allein durch Auflassung erworben und demnächst sich mit ihrem mitbeklagten Ehemanne verheiratet.

Der Kläger hält jene Löschung, soweit sie sich auf die Kirchen- und Abgaben bezieht, als zu Unrecht erfolgt und aus Irrtum geschehen. Nachdem der Grundbuchrichter die Wiedereintragung abgelehnt hat, verlangt der Kläger von den Beklagten ihre Einwilligung in die Wiedereintragung der fraglichen Post mit dem früheren Vorrechte unbeschadet der von dritten gutgläubigen Realgläubigern inzwischen erlangten Hypothekenrechte.

Im übrigen aus den

Gründen:

„Der Appellationsrichter geht davon aus, daß die auf dem Grundstücke R. 1. A. Abt. II. eingetragene gewesene Post aus Versehen der Hypothekenbehörde im Jahre 1854 gelöscht sei, und daß die dingliche Verpflichtung zur Leistung der durch die Eintragung kundbar gemachten Abgaben und Lasten an den Besitzer des Hauptgrundstückes R. Nr. 1. auf einem privatrechtlichen Titel beruhe, daß endlich die Beklagten zu den dritten Personen gehören, die der §. 12 des Gesetzes über den Eigentumsertwerb. v. 5. Mai 1872 und der §. 73 der Grundbuchordnung erwähnen. Er hält demnach eine Wiedereintragung der Post nach Maßgabe des §. 118 der Grundbuchordnung nicht für gerechtfertigt, weil jene Verpflichtung, um Wirksamkeit gegen Dritte zu erlangen, der Eintragung bis zum 1. October 1873 bedurft hätte, gleichgültig ob sie niemals eingetragen gewesen oder nur vor jenem Tage gelöscht worden. Auf den guten oder bösen Glauben der Beklagten komme nichts an.

Die Richtigkeitsbeschwerde meint dagegen, daß der Dritte, wenn er bei Erwerb des früher mit der Last beschwerten Grundstückes nicht in

in redlichem Glauben gewesen, sich die Wiedereintragung mit allen ihm nachtheiligen Wirkungen auf Grund des §. 118 der Grundbuchordnung gefallen lassen müsse. §. 73 der Grundbuchordnung handele nur von einer ersten Eintragung, nicht von der Wiedereintragung einer gelöschten. Deshalb rügt die Nichtigkeitsbeschwerde die Verletzung dieser Gesetzesbestimmungen und die des §. 12 des Eigentumserwerbsgesetzes:

Die Beschwerde erscheint begründet.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die Frage, unter welchen Voraussetzungen eine aus Versehen der Hypothekenbehörde gelöschte Post wieder eingetragen werden kann, nach den zur Zeit der Erhebung eines darauf gerichteten Anspruches oder nach den zur Zeit der irrthümlichen Löschung geltenden Gesetzen zu beantworten ist. Denn die Vorschriften A.L.R. I. 20. §§. 526 flg. und der Hypothekenordnung vom 20. Dezember 1783 II. §§. 285 flg., welche zur Zeit der im Jahre 1854 erfolgten Löschung in Kraft waren, stimmen in betreff der Voraussetzungen und Wirkungen der Wiedereintragung einer zur Ungebühr oder aus Versehen vom Richter im Hypotheken- oder Grundbuche gelöschten Post im wesentlichen mit dem §. 118 der Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872, welcher zur Zeit der Klageanstellung bereits in Geltung war, überein. Auch ist danach die Wiedereintragung oder ein darauf bezüglicher Antrag nicht an eine bestimmte Frist gebunden und erscheint demgemäß im vorliegenden Falle die Klage begründet. Mit Unrecht aber nimmt der Appellationsrichter an, daß der §. 73 der Grundbuchordnung einen Einfluß auf die Anwendung des von ihm für maßgebend bezeichneten §. 118 a. a. O. auszuüben geeignet sei.

Nach der Feststellung des Appellationsrichters handelt es sich im vorliegenden Falle um ein dingliches Recht an einem Grundstücke, welches auf einem privatrechtlichen Titel beruht. In betreff solcher Rechte bestimmt der §. 12 des Gesetzes über den Eigentumserwerb vom 5. Mai 1872, daß sie gegen Dritte nur durch die Eintragung Wirksamkeit erlangen und dieselbe durch Löschung verlieren. Demnach ist für einen Dritten, ohne Rücksicht auf seine anderweitige Kenntnis, lediglich der Inhalt des Grundbuche der Grund und die Erkenntnisquelle für das Bestehen von dinglichen Rechten. Die Bestimmung des §. 12 a. a. O. hat aber keine rückwirkende Kraft und kann sich daher nur auf die nach dem 1. Oktober 1872 — dem Tage der Gesetzeskraft des Gesetzes — begründeten dinglichen Rechte beziehen. Es würden also,

wenn nur die Vorschrift dieses Paragraphen bestände, die vor diesem Zeitpunkte nach den damals geltenden Gesetzen ohne Eintragung rechtsgültig bestandenen oder erworbenen dinglichen Rechte nicht berührt werden, mithin ihre dingliche Wirkung gegen Dritte nach Maßgabe der bisherigen Gesetzgebung auch ohne Eintragung für alle Zukunft behalten. Man hat jedoch, wie aus den Motiven erhellt (Werner L. II S. 156), zur Beseitigung der Ungewißheit in betreff solcher nicht aus dem Grundbuche ersichtlichen Beschränkungen des Verfügungsrechtes des Eigentümers über das Grundstück durch die Bestimmung des §. 73 der Grundbuchordnung eine bestimmte Frist zur Eintragung der früher schon ohne eine solche als dinglich wirkenden Rechte gestellt und demgemäß verordnet:

Beschränkungen des Verfügungsrechtes des Eigentümers, sowie auf einem privatrechtlichen Titel beruhende dingliche Rechte, welche an dem Tage, wo dieses Gesetz in Kraft tritt, ohne Eintragung rechtsgültig bestehen, müssen bis zum 1. Oktober 1873 eingetragen werden, widrigenfalls sie dritten Personen gegenüber nicht geltend gemacht werden können.

Sonach handelt es sich wesentlich nur um eine Übergangsbestimmung, welche sich nur auf neue Eintragungen bezieht. Die Wiedereintragung zur Ungebühr oder aus Versehen der Behörde gelöschter Posten hat aber nicht die Natur einer neuen Eintragung und soll nach ausdrücklicher Bestimmung des §. 118 sogar von Amtes wegen bewirkt werden können. Überdies ist nicht einleuchtend, inwiefern ein Unterschied in der Wirkung der Wiedereintragung bestehen soll, je nachdem vor oder nach dem 1. Oktober 1873 die Post gelöscht ist, da ja auch im letzteren Falle gegen später eintretende Realinteressenten nach Maßgabe des §. 118 die Wiedereintragung wirkt.

Wenn der Appellationsrichter also annimmt, daß die Beklagten vor der Wiedereintragung der aus Versehen der Hypothekenbehörde gelöschten, zur Zeit der ihrerseits erhaltenen Auflassung — im Jahre 1875 — aus dem Grundbuche nicht ersichtlich gewesenen Post durch den §. 73 a. a. O. geschützt seien, so verletzt er diesen Paragraphen durch unpassende Anwendung und sein Erkenntnis unterliegt der Vernichtung.

Bei freier Beurteilung der Sache ist davon auszugehen, daß das Recht, dessen Wiedereintragung verlangt wird, für den Besitzer der Stelle R. Nr. 1. darin bestand, von dem Besitzer der Stelle R. Nr. 1. A. zu verlangen, daß dieser die Kirchen- und Schulabgaben, Dorf- und

Kommunalabgaben des früher ungeteilten Grundstückes R. Nr. 1. trage. Es war rechtsgültig durch den Vertrag vom 12. November 1842 als ein objektiv und subjektiv dingliches Recht begründet (U. U. R. I. 2. §§. 125. 126). Auch ohne Eintragung hätte es nach der früheren Gesetzgebung von dem Besitzer von R. Nr. 1. A. respektiert werden müssen, wenn derselbe es zur Zeit seiner Erwerbung gekannt hätte (U. U. R. I. 19. §§. 4. 5). Daß die Eintragung eines derartigen Rechtes nach der früheren Gesetzgebung gefordert werden konnte, ergeben die §§. 47. 49. Tit. 1 und der §. 109 Tit. 2 der Hypothekenordnung, und es konnte auch die Wiedereintragung einer zur Ungebühr erfolgten Löschung der Post gefordert werden, denn der Gläubiger verlor durch eine dergleichen Löschung nicht seinen Eintragungstitel — vgl. U. U. R. I. 20. §. 526; Reskript vom 24. August 1838 (Jahrbücher Bd. 52 S. 217). Nach §. 118 der Grundbuchordnung gelangt man nach der fraglichen Richtung hin zu demselben Resultate. Darnach können Beklagte der Wiedereintragung nur widersprechen, wenn sie die nach der Löschung erworbenen Rechte am Grundstücke im redlichen Glauben erworben haben. Sie mußten also bei dem Eigentumserwerbe in dem Glauben gestanden haben, daß das Grundstück von der in Rede stehenden Last frei sei, mithin gewußt haben, weder, daß das Grundstück R. Nr. 1. A. für die gelöschte Post hafte, noch, daß die Löschung aus Versehen der Grundbuchbehörde erfolgt sei.

Eine dergleichen Wissenschaft hat aber Kläger in der Replik und in der Appellationsrechtfertigungsschrift behauptet und dafür Beweis angetreten. Dieser Beweis ist zu erheben.“ . . .