

69. Unter welchen Voraussetzungen kann nach dem vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs in Geltung gewesenen preussischen Recht eine Eintragung in der ersten Abteilung des (Hypotheken-) Grundbuchs als eine dingliche Belastung des Grundstücks angesehen werden?

VII. Civilsenat. Urt. v. 13. März 1903 i. S. Ehef. L. (Bekl.) w. Stadtgemeinde D. (Kl.). Rep. VII. 427/02.

I. Landgericht Osnabrück.

II. Oberlandesgericht Osnabrück.

Die Stadtgemeinde D. überließ durch notariellen Vertrag vom 11. November 1864 ein ihr gehöriges Grundstück der Schützengilde in D. zum Eigentum. „Als Äquivalent der gedachten Überlassung“, wie es im Vertrage heißt, übernahm die Schützengilde die nachstehenden Verbindlichkeiten bezw. Bedingungen:

1. daß auf dem Grundstück binnen 3 Jahren ein Schützenhaus erbaut sein müsse;

2. daß die überlassene Fläche binnen derselben Zeit parkartig hergestellt sein, für immerwährende Zeiten als eine wohlgepflegte Parkanlage unterhalten, und ferner für alle Zeiten jedem anständig gekleideten freier Zutritt in dieselbe gestattet sein müsse;

3. daß die Umwehrungen, Gräben und gemauerten Kanäle für immerwährende Zeiten in gutem Zustande erhalten werden müßten;

4. daß bei einem etwaigen Verkauf der Stadtgemeinde das Vorkaufsrecht zustehen solle.

Zur Sicherheit der zu 1 und 4 übernommenen Verpflichtungen und Bedingungen verpfändete die Schützengilde das erworbene Grundstück und beantragte im Vertrage Eintragung auf ihre Kosten.

Zu diesem Vertrage wurden unter dem 8. Juli und 25. September 1867 Nachtragsverhandlungen aufgenommen, nach deren letzter die Eintragung des Vorkaufsrechtes vorläufig ausgesetzt bleiben sollte.

Unter dem 12. Februar 1868 verfügte die Hypothekenbehörde, der die vorstehenden Verhandlungen zum Zweck der Besitztittelberichtigung und sonstigen Eintragung überreicht waren, daß auf dem Hypothekenfolium des oben bezeichneten Grundstücks folgendes eingetragen werde:

1. In Rubrika I in der Spalte „Name des Besitzers“ „die Schützengilde in D.“, und in der Spalte „Titulus possessionis“ nachstehender Vermerk „. . . von der Stadtgemeinde D. durch den . . . Vertrag vom 11. November 1864 und die Nachtragsverhandlungen vom 6. Juli und 25. September 1867 ohne Wertbestimmung, jedoch gegen die Verpflichtung, binnen 3 Jahren auf dem Grundstück ein Schützenhaus zu bauen, binnen derselben Zeit die überlassene Fläche parkartig herzustellen und zu unterhalten, auch jedem anständig gekleideten den freien Zutritt zu gestatten, die Umwehungen und gemauerten Kanäle für immerwährende Zeiten in gutem Zustande zu erhalten, und gegen Vorbehalt des Vorkaufsrechts überlassen erhalten;

2. in Rubrika II unter Nr. 2 die Verpflichtung der Schützengilde, binnen 3 Jahren ein Schützenhaus zu erbauen.

Die Eintragungen erfolgten demgemäß, und in der Benachrichtigung an die Stadtgemeinde wurde bemerkt, daß die Eintragung des Vorkaufsrechts aus näher angegebenen Gründen nicht habe erfolgen können. Der Eintrag in Rubrika II wurde 1868 gelöscht.

Durch schriftlichen Vertrag vom 28. September 1879 verkaufte die Schützengilde das vorgebachte Schützenhaus-Grundstück an den bisherigen Pächter desselben, Carl L. Im § 3 des Vertrags hieß es: „Außer . . . übernimmt der Käufer „kein Intabulat in Abteilung II oder III; dagegen gehen die bei der Eintragung des Besitztittels für die Schützengilde in Abteilung I eingetragenen Verpflichtungen auf den Käufer über, und derselbe darf auch von dem Grundstück nichts abverkaufen.“ Die Auflassung an Carl L. und dessen Ehefrau und deren Eintragung erfolgte am 29. September bzw. 8. November 1879. Durch schriftlichen Vertrag vom 19. Juni 1893 veräußerten die L.'schen Eheleute das Grundstück an ihren Sohn, Ludwig L., den Beklagten. Von Verpflichtungen der Stadtgemeinde gegenüber wird in diesem Vertrage nichts erwähnt.

Die Stadtgemeinde, welche die unter 2 und 3 des Vertrags vom 11. November 1864 erwähnten Verpflichtungen der Schützengilde für Grunddienlichkeiten erachtete, forderte im Jahre 1901 unter Bezug-

nahme auf den Art. 187 Einf.-Ges. zum B.G.B. den Eigentümer Ludwig L. und dessen als Eigentümerin mit eingetragene Ehefrau wiederholt, jedoch erfolglos auf, die Eintragung der Grunddienstbarkeit auf Kosten der Stadtgemeinde herbeizuführen. Sie erhob daher gegen die beiden Beklagten Klage mit dem Antrage, sie zu verurteilen, dazein zu willigen, daß die bezeichneten Verbindlichkeiten (Unterhaltung des Parkes, Gestattung des freien Zutritts an jeden anständig Bekleideten, Erhaltung der Umwehungen, Gräben und Kanäle in gutem Zustande) als Grunddienstbarkeiten für die Klägerin eingetragen würden. Die Beklagten beantragten Abweisung der Klage, und der erstinstanzliche Richter entsprach diesem Antrage.

In der Berufungsinstanz stellte die Klägerin einen eventuellen Klageantrag dahin, die Beklagten zu verurteilen, anzuerkennen, daß die in der ersten Abteilung eingetragene Verpflichtung des angegebenen Inhalts noch zu Recht bestehe. Der Berufungsrichter verurteilte die Beklagten nach dem eventuellen Klageantrage, im übrigen wies er die Berufung der Klägerin zurück. Er hielt die Eintragung in Abteilung I für eine wirksame dingliche Belastung des Grundstücks.

Das Reichsgericht, welches durch die von den Beklagten ergriffene Revision mit dieser Frage befaßt wurde, mißbilligte diese Ansicht aus folgenden

Gründen:

„Die Frage, ob die in Rede stehende Eintragung in Abteilung I des Grundbuchs als eine wirksame Belastung des den Beklagten gehörigen Grundstücks anzusehen ist, ist nicht nach heutigem Recht, sondern in erster Linie nach dem Allgemeinen Landrecht und der Hypothekenordnung vom 20. Dezember 1783, in zweiter nach den beiden Gesetzen vom 5. Mai 1872 zu entscheiden, da die Eintragung im Jahre 1868 erfolgt ist, und der beklagte Ehemann das Grundstück im Jahre 1896 erworben hat. Dem Recht vor und nach den Gesetzen vom 5. Mai 1872 mag es entsprechen, daß man eine Verwechslung der Abteilung II und III bei der Eintragung für bedeutungslos erachtet; denn beide Abteilungen waren nach den gesetzlichen Bestimmungen in der Hypothekenordnung von 1783 und der Grundbuchordnung von 1872 gleichmäßig zur Aufnahme der dinglichen Belastungen des Grundstücks bestimmt; jeder, der sich über diese Belastungen unterrichten wollte, mußte von dem Inhalt beider Ab-

teilungen Einsicht nehmen, und dieser Inhalt war maßgeblich in Ansehung des öffentlichen Glaubens des Hypotheken- bzw. Grundbuchs. Erheblich anders lag die Sache bezüglich der Eintragungen in Abteilung (Rubrika) I; diese war, wie nach § 10 Gr.B.D., so auch nach §§ 41 flg. der Hypothekenordnung nur bestimmt 1. zur Bezeichnung des Eigentümers, 2. zur Auskunft über den Rechtsgrund, aus welchem der Besitzer zum Eigentum des Grundstücks gelangt war (§ 42 a. a. D.), 3. zur Auskunft über den Wert des Grundstücks und daher über den Erwerbsspreis (§ 43 a. a. D.); Auskunft über Belastungen des Grundstücks war dort nicht zu suchen. Wenn man nun auch trotz dieser gesetzlichen Bestimmung der Abteilung I der Ansicht beipflichten wollte, daß eine aus irgend welchen Gründen in dieser Abteilung bewirkte Eintragung dennoch als eine wirksame dingliche Belastung des Grundstücks zu gelten habe, so kann dies doch nur unter der Einschränkung geschehen, daß aus der Eintragung erhelle, sie solle eine dingliche Belastung des Grundstücks darstellen; denn die Bedeutung der Eintragungen im Hypotheken- und Grundbuch ist nicht danach zu bemessen, wie jemand, der der einschlägigen Bestimmungen unkundig ist, sie auffaßt, sondern danach, wie sie an der Hand dieser Bestimmungen zu beurteilen ist. Da man nun, wenn man in Abteilung I eine Eintragung antrifft, die auf den ersten Blick in die Abteilung II oder III zu gehören scheint, in der Regel nur die Wahl hat zwischen den beiden Möglichkeiten, daß entweder ein grobes Versehen des Hypotheken- oder Grundbuchrichters vorliege, oder daß bei genauerer Betrachtung der Eintragung eine andere Bedeutung beizubringen als die, eine dingliche Belastung zum Ausdruck zu bringen, so ist eine solche Eintragung mit besonderer Sorgfalt zu prüfen, und nur wenn sich hierbei ergibt, daß sie nach Inhalt und Zweck wirklich eine dingliche Belastung sein soll, wird man ihr eine dementsprechende Wirksamkeit beilegen können. Im gegenwärtigen Falle kann bei Aufwendung einiger Aufmerksamkeit nicht der geringste Zweifel daran bestehen, daß die fragliche Eintragung eine dingliche Belastung weder enthalten soll noch enthält. Zunächst ist darauf hinzuweisen, daß die Beteiligten, also die Stadt und die Schützengilde, eine Eintragung der jetzt streitigen Belastungen nicht gewollt und beantragt haben; denn im Vertrage ist das Grundstück nur wegen der von der Schützengilde unter Nr. 1 und Nr. 4 übernommenen Verbindlichkeiten „ver-

pfändet“; von der Eintragung jener unter Nr. 2 und Nr. 3 aufgeführten Belastungen ist weder im Vertrage noch in irgend einem Antrage die Rede. Schon aus dieser, Dritten allerdings nicht erkennbaren, Tatsache muß der ernsteste Zweifel daran erwachsen, ob der Hypothekenrichter trotzdem, also ohne Antrag, die Eintragung jener Verbindlichkeiten als dinglicher Lasten hat bewirken wollen. Dazu treten die schweren Bedenken, die sich unmittelbar aus dem Orte der Eintragung ergeben. Es ist rechtlich so überaus einfach und so über allen Zweifel erhaben, daß, wenn das Grundstück mit jenen Verbindlichkeiten im Hypothekenbuch belastet werden sollte, der Eintrag in Abteilung II zu vollziehen gewesen wäre, daß man vor einem schlechthin unerklärbaren Irrtum der Hypothekenbehörde stehen würde, wenn man annehmen wollte, sie habe dem Eintrag trotz dessen keine Stelle in Abteilung I absichtlich zugewiesen. Ein äußeres mechanisches Versehen aber, also ein zufälliges örtliches Verwechseln der Abteilungen bei Erlassung der Eintragungsverfügung ist nach Inhalt des Eintrages völlig ausgeschlossen. Dies alles führt zwingend zu der Vermutung, daß gemäß dem Zweck der Abteilung I die Eintragung eine ganz andere Bedeutung als die der Kundgebung einer dinglichen Belastung haben sollte. In Abteilung I sollte nach der Hypothekenordnung, wie schon oben erwähnt, der Erwerbspreis angegeben werden; nun war ein solcher im vorliegenden Falle zwar nicht vorhanden; denn die Stadt hatte das Grundstück der Schützengilde in Wirklichkeit umsonst überlassen; allein es konnte in gewissem Sinne als ein Entgelt oder eine Gegenleistung für die Überlassung des Grundstücks angesehen werden, wenn die Schützengilde die Verpflichtung übernahm, ein Schützenhaus darauf zu errichten, es im übrigen als Park einzurichten und zu unterhalten, und jedem anständig Gekleideten den freien Zutritt zu gestatten, die Umwehrungen, Gräben und Kanäle zu unterhalten, und der Stadt das Vorkaufsrecht zu gewähren. Schon hierdurch wird die Wahrscheinlichkeit begründet, daß die Ausführung jener Verbindlichkeiten in Abteilung I lediglich die Stelle der Angabe des Erwerbspreises vertreten sollte; zur positiven Gewißheit wird diese Wahrscheinlichkeit durch den Inhalt der Eintragung erhoben; denn es heißt hier ausdrücklich: „ohne Wertbestimmung, jedoch gegen die Verpflichtung, binnen 3 Jahren ein Schützenhaus zu erbauen“ etc. Der Umstand, daß die Gegenleistung nicht in der an sich zur Auf-

nahme der Wertangabe bestimmten Spalte 3 („Wert des Immobilis“), sondern in Spalte 2 („Titulus possessionis“) eingetragen worden ist, findet seine vollständige Aufklärung dadurch, daß nach einer Bestimmung aus dem Jahre 1797,

vgl. Kabe, Sammlung Bd. 4 S. 271 und 277 X Nr. 6, in dem Falle, wenn mehrere auf verschiedenen Folien eingetragene Grundstücke zusammen für einen Preis erworben wurden, der Preis nicht in Spalte 3, sondern in Spalte 2 vermerkt werden sollte, ein Fall, dessen Voraussetzungen hier vorlagen, da das der Gilde überlassene Grundstück aus zwei Stücken bestand, von denen das kleinere (1 Morgen 64 □Ruten) dem größeren (3 Morgen) zugeschrieben wurde. Die Gewißheit, daß der Eintragung die im vorstehenden gekennzeichnete Bedeutung beizumessen ist, wird durch die folgenden beiden Tatsachen noch weiter befestigt. Obgleich in der Eintragung in Abteilung I schon die Verpflichtung der Schützengilde zur Erbauung eines Schützenhauses aufgeführt ist, ist zu gleicher Zeit auf Grund derselben Eintragungsverfügung (12. Februar 1868) in Abteilung II dieselbe Verbindlichkeit noch einmal eingetragen worden. Das liefert den schlagenden und für jedermann augenfälligen Beweis, daß die Hypothekenbehörde mit der Aufführung der von der Schützengilde übernommenen Verbindlichkeiten in Abteilung I nur deren Gegenleistung angeben und nicht eine dingliche Belastung zum Ausdruck bringen wollte, letztere vielmehr, soweit deren Eintragung nach dem Antrage der Beteiligten erfolgen sollte, ordnungsmäßig in die dazu bestimmte Abteilung II eingetragen hat. Dasselbe ergibt sich aus der weiteren Tatsache, daß, obgleich in Abteilung I das Vorkaufsrecht mit aufgeführt ist, — die Worte lauten „gegen Vorbehalt des Vorkaufsrechtes“, — die Hypothekenbehörde dennoch zugleich mit der Eintragungsverfügung anordnete, es solle der Stadt und der Schützengilde bei der Benachrichtigung von der erfolgten Eintragung mitgeteilt werden, die Eintragung des Vorkaufsrechtes habe — aus näher angegebenen Gründen — noch nicht erfolgen können. Die Hypothekenbehörde erklärte damit also unmittelbar der berechtigten Stadt gegenüber, daß die ihr dem Wortlaut nach mitgeteilte Eintragung des Vorkaufsrechtes in Abteilung I eine Eintragung des Vorkaufsrechtes als dinglicher Last nicht bedeute. Das Schlussergebnis der vorstehenden Erörterungen ist dahin zusammenzufassen: Die Aufführung

der von der Schützengilde übernommenen Verbindlichkeiten in Abteilung I stellt sich nicht als die Eintragung einer dinglichen Belastung, sondern lediglich als die Angabe der Gegenleistung der Schützengilde dar, und diese Bedeutung ist nicht nur jedermann bei Anwendung einiger Aufmerksamkeit aus dem Ort der Eintragung, dem Inhalt derselben und der gleichzeitigen nochmaligen Eintragung der Bauverpflichtung in Abteilung II klar erkennbar, sondern es ist dies auch direkt der Berechtigten, nämlich der Stadt gegenüber, in einer Weise zum Ausdruck gelangt, daß sie einen Zweifel hierüber nicht hegen konnte. Sie hat denn solchen in der Tat auch nicht gehegt.“ (Wird näher ausgeführt). . . „Der Berufungsrichter stützt seine gegenteilige Auffassung der Rechtslage zum Teil darauf, daß Carl L., der Vorbesitzer der Beklagten und Vater des beklagten Ehemannes, beim Erwerbe des Grundstücks im Jahre 1879 nicht nur im § 3 des Kaufvertrages die bei der Berichtigung des Besitztitels für die Schützengilde in Abteilung I eingetragenen Verpflichtungen übernommen, sondern auch bei der Auflassung die Eintragung der sämtlichen vertraglich eingegangenen Verpflichtungen bewilligt habe. Daraus soll nach der Ansicht des Berufungsrichters folgen, Carl L. habe das damals als unstreitig rechtswirksam betrachtete Intabulat als eingetragene Verpflichtung anerkannt, und daher sei die Eintragung jedenfalls seit dieser Zeit materiell rechtswirksam geworden. Dieser Auffassung kann, ganz abgesehen davon, ob nicht ein Widerspruch darin liegt, wenn der Eintragungsantrag des Carl L. hier mit herangezogen wird, grundsätzlich nicht beigetreten werden. Da die vorhandene Eintragung eine dingliche Belastung des Grundstücks nicht enthielt, sondern einen anderen Charakter trug, so kann lediglich dadurch, daß außerhalb des Grundbuchs und ohne Zutritt eines entsprechenden Vermerks im Grundbuch der Käufer in einem mit seinem Verkäufer geschlossenen Verträge die Meinung zum Ausdruck brachte, die Last sei mit ihrer Erwähnung in Abteilung I eingetragen worden, die Eintragung objektiv und daher mit Wirkung für den Singular-Rechtsnachfolger ihre bisherige Natur nicht verloren haben und nicht in eine rechtswirksame Eintragung der Last verwandelt worden sein. Nach dem Recht vor den Gesetzen vom 5. Mai 1872 war allerdings die Kenntnis des Erwerbers von dem jus ad rem des Berechtigten (§§ 4—6 I. 19, § 19 I. 4 A.L.R.) jenem schädlich, und da diese

Kenntnis auch durch einen Eintrag in Abteilung I vermittelt sein konnte, so hatte diese nach jenem Recht dem Erwerber gegenüber erhebliche Bedeutung, ein Gesichtspunkt, dessen Unterschied von der Frage, ob eine Eintragung in Abteilung I als solche eine dingliche Belastung des Grundstücks bewirkt habe, zwar in manchen das frühere Recht betreffenden Entscheidungen (so beispielsweise in den Entsch. des Obertrib. Bd. 20 S. 193. 196), jedoch nicht in allen ausreichend beachtet worden ist. Nach den Gesetzen vom 5. Mai 1872 aber scheidet dieser Gesichtspunkt bei den gegenwärtig allein in Frage stehenden Belastungen des Grundstücks gänzlich aus. Für den Singular-Rechtsnachfolger ist nach diesem Recht nur der objektive Bestand des Grundbuchs maßgeblich, nicht seine Kenntnis von dem Rechte eines Dritten, seine Berechtigung eintragen zu lassen. Da zur Zeit des Erwerbes der Beklagten (1896) nach jenem Bestande eine dinglich wirksame Eintragung der Rechte der Stadt nicht vorhanden war, so sind die erwähnten Erklärungen des Carl L. für sie rechtlich belanglos. Demgemäß mußte ihrem Antrage entsprechend die Entscheidung des Berufungsrichters, daß eine gegen sie wirksame Eintragung der Rechte der Stadt bestehe, aufgehoben worden.“ . . .