

71. Hindert die Kenntnis der nicht eingetragenen Beschränkung der Veräußerungsbefugnis des eingetragenen Eigentümers eines Grundstückes den Erwerb desselben seitens eines Käufers?

Gesetz v. 5. Mai 1872 §. 11.

Grundb.-Ordn. §. 73.

V. Civilsenat. Ur. v. 20. Mai 1882 i. S. H. (Bekl.) w. v. Sch.
(Rl.) Rep. V. 888/81.

I. Landgericht Dortmund.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Der verstorbene Mittergutsbesitzer v. Sch. hat in seinem Testamente seine Kinder zu Erben eingesetzt, seiner Ehefrau, der Klägerin, jedoch den lebenslänglichen Nießbrauch an dem ganzen Nachlasse und die un-

eingeschränkte Verfügungsberechtigung über denselben unter Lebenden vermacht, dadurch aber, nach der Auslegung des Berufungsrichters, den Erben jedes Veräußerungsrecht entzogen. Diese sind im Grundbuche als Eigentümer des Nachlaßgrundstückes eingetragen, die Klägerin dagegen hat ihre testamentarischen Rechte nicht eintragen lassen. Einer der Erben verkaufte seinen Anteil an dem Grundstücke dem Beklagten und ließ ihm denselben auf. Klägerin fordert im vorliegenden Prozesse von dem Beklagten Auflassung des gedachten Gutsanteiles an den von ihr zu bezeichnenden Erwerber und Bewirkung der Löschung einer auf Antrag des Beklagten auf denselben eingetragenen Grundschuld. Der Berufungsrichter hat den Beklagten nach dem Klagantrage verurteilt, falls er nicht schwört, daß er vor und bei der Auflassung von den testamentarischen Rechten der Klägerin keine Kenntnis gehabt habe. Die vom Beklagten eingelegte Revision ist zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

... „Der Revisionskläger wirft dem Berufungsrichter Verletzung des §. 11 des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 und des §. 73 der Grundbuchordnung vor, weil es sich hier lediglich um eine Beschränkung des Verfügungsrechtes des Eigentümers, nicht aber um eine solche des Eigentumsrechtes selbst handle, mithin §. 73 der Grundbuchordnung Anwendung finden müsse, dem übrigens auch, selbst wenn ersteres angenommen werden müßte, der Vorzug vor dem §. 11 des Eigentumserwerbsgesetzes gebühren würde, weil er mit der ganzen auf Beschränkung der Einwirkung des guten und bösen Glaubens gerichteten Tendenz des Gesetzes mehr im Einklange stehe.

Dieser Ansicht kann indeß nicht beige stimmt werden. Die Versuche, den zwischen den beiden gedachten Gesetzesstellen offenbar bestehenden Widerspruch aus der Verschiedenheit der gewählten Ausdrücke „Beschränkung des Eigentumsrechtes“ im §. 11 des Gesetzes und „Beschränkungen des Verfügungsrechtes des Eigentümers“ im §. 73 der Grundbuchordnung zu lösen, müssen für verfehlt erachtet werden (vgl. darüber die zutreffenden Ausführungen von Dalcke in Gruchot's Beiträgen Bd. 17 S. 476 flg. und von Achilles, Grundeigentum und Hypothekenrecht S. 127). Beschränkungen des Eigentümers in seinem Verfügungsrechte über ein Grundstück, welche nicht in einer Beschränkung seines Eigentumsrechtes ihren Grund haben, werden in der Regel auf einem Mangel seiner Handlungsfähigkeit beruhen, wie denn auch

Heidenfeld (Juristische Wochenschrift 1873 S. 26) zu dem Resultate gelangt, daß der §. 73 der Grundbuchordnung sich auf die Beschränkung der Verfügungsfähigkeit der Minderjährigen, Geisteskranken und Verschwender beziehe. Daß indes der §. 73 der Grundbuchordnung diesen Sinn nicht haben kann, erhellt daraus, daß das Grundbuch überhaupt nicht den Zweck hat, Auskunft über die Handlungsfähigkeit der eingetragenen Berechtigten zu geben, in dieser Beziehung also der öffentliche Glaube des Grundbuchs gar nicht in Frage kommen kann.

Vgl. Entsch. d. R.G.'s in Civilf. Bd. 1 S. 127.

Es fehlt aber auch an jedem bestimmten Anhalte dafür, welche Begriffe das Gesetz mit den verschiedenen Ausdrücken „Beschränkungen des Eigentumes, des Eigentumsrechtes und des Verfügungsrechtes des Eigentümers“ habe verbinden wollen, insbesondere, ob die Wahl der verschiedenen Ausdrücke in den beiden hier in Rede stehenden Paragraphen eine absichtliche gewesen und ob nicht vielmehr in dem §. 73 der Grundbuchordnung lediglich die in den §§. 11 und 12 des Gesetzes gedachten Fälle haben bezeichnet werden sollen.

Die Entstehungsgeschichte dieser Bestimmungen spricht für die letztere Annahme. Nach der Regierungsvorlage war nämlich beabsichtigt, die Grundzüge des allgemeinen Landrechtes, nach denen derjenige, welcher sich mit dem im Grundbuche eingetragenen Eigentümer in Verhandlungen eingelassen hatte, Beschränkungen des Eigentumsrechtes des Eingetragenen, die seinem Rechtserwerbe entgegenstanden, trotz der Unrichtigkeit des Grundbuchs gegen sich gelten lassen mußte, sobald ihm deren Existenz anderweit bekannt geworden war, allgemein dahin abzuändern, daß alle solche Beschränkungen, mochten sie nun in dem dinglichen Rechte eines Dritten oder in sonstigen Rechtsverhältnissen ihren Grund haben, Wirksamkeit gegen Dritte nur durch Eintragung ohne Berücksichtigung etwaiger anderweitiger Kenntniß des Erwerbers erlangen sollten. Dies bestimmte für dingliche, auf privatrechtlichem Titel beruhende Rechte der §. 12 und für sonstige Beschränkungen des Eigentumsrechtes der §. 11 des Entwurfes.

Da nun neue Gesetze auf bereits früher wohl erworbenene Rechte keine dieselben beschränkende Einwirkung üben dürfen, so würden alle vor dem 1. Oktober 1872 bereits begründeten dinglichen Rechte und sonstigen Eigentumsbeschränkungen in ihrer Wirksamkeit gegen Dritte lediglich nach dem bisher geltenden Rechte zu beurteilen gewesen sein.

und es einer Nachholung der nur in betreff der Begründung künftiger dinglicher Rechte und Eigentumsbeschränkungen vorgeschriebenen Eintragung nicht bedurft haben. Da hierdurch indes die Wirksamkeit des neuen Gesetzes auf lange Zeit hinausgeschoben und wesentlich beeengt worden sein würde, so erachtete man es für geboten, den Bestimmungen der §§. 11 und 12 des Gesetzes ausnahmsweise rückwirkende Kraft beizulegen und die Nachholung der Eintragung für beide Fälle, jedoch mit der Würdigung, anzuordnen, daß eine Frist für diese Nachholung bis zum 1. Oktober 1873 bewilligt wurde (vgl. Motive Werner Bd. 2 S. 156). Der §. 73 der Grundbuchordnung hat hiernach lediglich den Zweck, den §§. 11 und 12 des Gesetzes rückwirkende Kraft zu leihen, keineswegs aber den, für Rechtsverhältnisse, welche in jenen beiden Paragraphen gar nicht berührt sind, anderweitige materielle Rechtsregeln aufzustellen. Solche würden auch nicht in der Grundbuchordnung, sondern lediglich in dem Gesetze selbst ihre richtige Stelle gefunden haben. Es kann daher nicht füglich zweifelhaft sein, daß in §. 73 der Grundbuchordnung mit dem Ausdrucke „Beschränkungen des Verfügungsrechtes des Eigentümers“ lediglich dasselbe hat bezeichnet werden sollen, was der §. 11 des Gesetzes unter dem Ausdrucke „Beschränkungen des Eigentumsrechtes“ versteht.

Die in dem Regierungsentwurfe beabsichtigte Änderung des bisherigen materiellen Rechtes wurde jedoch im Herrenhause in betreff der sonstigen Beschränkungen des Eigentumsrechtes verworfen und deshalb der §. 11 des Gesetzes dahin gefaßt:

Beschränkungen des Eigentumsrechtes an dem Grundstücke erlangen Rechtswirkung gegen Dritte nur, wenn dieselben die Beschränkungen gekannt haben oder letztere im Grundbuche eingetragen sind.

Nach dieser Änderung des §. 11 des Gesetzes konnte selbstverständlich von der Anordnung einer rückwirkenden Kraft desselben und von Bewilligung einer Frist für die Nachholung der nicht erforderlichen Eintragung nicht mehr die Rede sein, und es hätte daher die Erwähnung der Beschränkungen des Eigentumsrechtes (§. 11 des Gesetzes) im §. 73 der Grundbuchordnung gestrichen werden müssen, da die in demselben getroffene, überhaupt nur transitorische und nur auf Rechte bezügliche Anordnung, welche am 1. Oktober 1872 bereits erworben waren, nur noch für die dinglichen Rechte (§. 12) überhaupt einen Sinn

behielt. Der Widerspruch zwischen §. 11 des Gesetzes und §. 73 der Grundbuchordnung beruht also lediglich auf einem offenbaren Redaktionsfehler, der allein den §. 73 der Grundbuchordnung betrifft, und es kann mithin keinem Zweifel unterliegen, daß allein der §. 11 des Gesetzes die maßgebende materielle Bestimmung enthält.

Wenn der Revisionskläger, gestützt auf die Ausführungen von Dalcke (Grundot, Bd. 17 S. 483), im Gegenteil die Bestimmung des §. 73 der Grundbuchordnung für die allein maßgebende angesehen wissen will, so können die dafür angeführten Gründe für stichhaltig nicht erachtet werden. In den Motiven zu dem Gesetze ist allerdings die Tendenz mehrfach betont, die landrechtliche Theorie von dem überwiegenden Einflusse des guten und bösen Glaubens zu beschränken und den Grundsatz von dem öffentlichen Glauben des Grundbuches zu voller Anerkennung zu bringen. Es kann hier dahingestellt bleiben, wieweit diese Tendenz vom legislatorischen Standpunkte eine berechnete war, und ob nicht der öffentliche Glaube des Grundbuches vollkommen gesichert ist, wenn jeder, der durch den unrichtigen Inhalt desselben in einen Irrtum versetzt ist und dadurch in Schaden geraten würde, durch Aufrechterhaltung seiner vermeintlich erworbenen Rechte vor solchem geschützt wird. Hier kommt es lediglich darauf an, wieweit in dem Gesetze, wie es vorliegt, jene Tendenz zur Geltung gelangt und wieweit es bei der Theorie des allgemeinen Landrechtes belassen ist.

Dabei ist anzuerkennen, daß beide Theorien zugleich Einfluß auf die Fassung des Gesetzes geübt haben, und dasselbe daher mehrfach an Inkonsequenzen leidet. Aus einer Vergleichung der §§. 9. 11. 12. 15. 38 und 49 des Gesetzes ergibt sich jedoch, daß die landrechtliche Theorie, nach welcher es auf die Unrichtigkeit des Grundbuches nicht ankommt, wenn dem Erwerber dieselbe bekannt war, überwiegende Anerkennung in dem Gesetze gefunden hat. Namentlich enthält der §. 4 des Gesetzes keine Abweichung von derselben, da durch diese Bestimmung der auf einer Vermischung der Gebiete des Obligationen- und Sachenrechtes beruhende landrechtliche Grundsatz modifiziert wird, daß das freie Verfügungsrecht des Eigentümers bereits durch die Übernahme einer rein persönlichen Verpflichtung auf Übertragung des Eigentumes oder eines dinglichen Rechtes beschränkt werde. Steht eine solche persönliche Verpflichtung dem Rechtserwerbe eines Dritten nicht mehr entgegen, so kann ihn auch die Kenntnis derselben nicht in bösen Glauben versetzen.

Das Gleiche würde sich von dem Grundsätze des §. 12 des Gesetzes behaupten lassen, wenn danach dingliche Rechte gleich Hypothekenrechten nur durch Eintragung begründet werden könnten, das Eigentum also ohne Eintragung gar nicht dinglich belastet und beschränkt würde. Da indes nach §. 12 dingliche Rechte an Grundstücken auch ohne Eintragung rechtliche Existenz erlangen können, und nur deren Wirksamkeit gegen Dritte durch die Eintragung bedingt ist, so enthält diese Bestimmung allerdings eine wesentliche Abweichung von der landrechtlichen Theorie, nach welcher der dritte Erwerber dingliche Rechte, deren Dasein ihm bei dem Erwerbe bekannt war, anerkennen mußte, während er nach §. 12 trotz seiner Kenntnis dazu nicht verpflichtet ist, wenn sie nicht in das Grundbuch eingetragen sind. Diese Bestimmung muß aber viel mehr für eine exceptionelle, mit den sonst in dem Gesetze anerkannten Prinzipien in Widerspruch stehende erachtet werden, als die Bestimmung des §. 11 des Gesetzes.

Wenn der Revisionskläger versucht, die Anwendbarkeit des Grundsatzes des §. 12 des Gesetzes auf den vorliegenden Fall daraus herzuleiten, daß sich die der Ehefrau testamentarisch eingeräumte freie Dispositionsbefugnis als eine bloße Qualifikation des ihr vermachten Nießbrauches auffassen lasse, so erscheint das verfehlt. Denn der bloße Nießbrauch ist ein wesentlich anderes Recht als die freie Verfügung über die Substanz. Durch den Nießbrauch wird das freie Veräußerungsrecht des Eigentümers nicht aufgehoben, sondern die Konstituierung eines solchen hat nur die Wirkung, daß er das Eigentum nur als ein durch den Nießbrauch beschränktes auf einen Dritten übertragen kann. Durch die Begrenzung der freien Verfügung über das Grundstück an die Nießbraucherin ist aber nach der Feststellung des Berufungsrichters den Erben jede Veräußerungsbefugnis entzogen, ihrem Eigentumsrechte daher testamentarisch eine viel weitergehende Beschränkung auferlegt, als aus dem bloßen Nießbrauchsrechte folgt. Als eine bloße Qualifikation des Nießbrauches läßt sich daher diese Eigentumsbeschränkung nicht auffassen; sie unterliegt vielmehr unzweifelhaft der Bestimmung des §. 11 des Gesetzes.“ . . .