

5. 1. Darf ein unter der Herrschaft des früheren Rechtes in das Grundbuch eingetragen, nach den Übergangsvorschriften fortbestehendes Recht, nachdem es zu Unrecht gelöscht worden ist, in der alten Form ins Grundbuch wiedereingetragen werden, wenn diese Rechtsform dem neuen Rechte unbekannt ist?

2. Aufassungsvormerkungen nach altem und neuem Rechte.

3. Gerichtsstand für die Wiedereintragungsflag.

BGB. §§ 883, 894, 901.

EG. z. BGB. Art. 179, 184.

Preuß. GrundeigentG. vom 5. Mai 1872 §§ 8, 11, 12.

Preuß. GrundbD. §§ 11, 54, 88, 91.

RPD. § 24.

V. Zivilsenat. Urt. v. 8. März 1913 i. S. Immob.-Verf.-Bank (Bekl.)
w. Landgemeinde B. (Pl.). Rep. V. 472/12.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Vom Kreisaußschusse des Kreises N. war am 25. Juni 1889 auf Grund von § 18 des preuß. Gesetzes vom 25. August 1876 die Genehmigung erteilt worden, auf einem Grundstück in B. unter den von der Gemeindevertretung festgesetzten Bedingungen eine Kolonie anzulegen. Zu diesen Bedingungen gehörte, daß die Vorgärten in den Hauptstraßen nicht mit Freitreppen oder vorspringenden Bauteilen bebaut, sondern auf Verlangen der Gemeindebehörde, sobald diese es für notwendig erachtete, „unentgeltlich und ohne jede Entschädigung zur öffentlichen Straße abgetreten“ werden müßten. Auf Grund einer am 30. August 1890 von den Unternehmern demgemäß

in beglaubigter Form ausgestellten Eintragungsbewilligung wurde in Abt. II Nr. 2 des Grundbuchs folgende Last eingetragen:

„Die von den Eigentümern gegenüber der Dorfgemeinde zu B. in der Urkunde vom 30. August 1890 in Beziehung auf die Entwässerung dieses Grundstücks und die Abtretung des zur Herstellung von Straßen, Bürgersteigen und Vorgärten erforderlichen Grund und Bodens übernommenen Verpflichtungen und die Beschränkung, keine in die Vorgärten oder die Bürgersteige vorspringenden Freitreppen oder Baulichkeiten zu errichten, eingetragen . . . am 15. September 1890.“

Nachdem die Beklagte verschiedene, aus dem Grundstücke stammende Teilgrundstücke, von denen acht den Gegenstand der Klage bilden, mit dieser Belastung erworben hatte, richtete sie am 10. Februar 1904 an die Klägerin das Ansuchen, die seinerzeit bei der Straßenanlegung erfüllten und deshalb gegenstandslos gewordenen Verpflichtungen hinsichtlich der Entwässerung, der Abtretung des „Straßen- und Bürgersteiglandes“ sowie die nach den haupostheiligen Vorschriften entbehrliche Beschränkung in Ansehung der Bebauung der Vorgärten löschen zu lassen. Die Gemeindevertretung erklärte sich am 16. Februar 1904 damit einverstanden, und unter Bezugnahme auf diesen Beschluß bewilligte der Gemeindevorsteher am 7. Juli 1904 die Löschung der ganzen Eintragung, die demnächst auch bewirkt wurde.

Die Klägerin machte geltend, die Verpflichtung, betreffend die unentgeltliche Abtretung der „Vorgärten“, sei zu Unrecht gelöscht worden, weil es insoweit sowohl an einer Einigung der Beteiligten, als auch an der nach § 114 LandgemD. vom 3. Juli 1891 für „einseitige Verzichtleistungen und Schenkungen“ erforderlichen Genehmigung des Kreisausschusses fehle. Sie hat mit dem Antrage geklagt, die Beklagte zu verurteilen, daß sie auf den acht Grundstücken die Wiedereintragung der irrtümlich gelöschten, die Abtretung des Vorgartenlandes betreffenden Verpflichtungen bewillige.

Das Landgericht hat, nachdem das Bedenken erhoben war, es könne nach dem geltenden Rechte nur noch eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechtes auf Auflassung eingetragen werden, und nachdem die Klägerin einen bezüglichen Antrag gestellt hatte, die Beklagte verurteilt, die Eintragung einer solchen Vormerkung zur Erhaltung des Rechtes auf Auflassung der in der Urkunde vom 30. August

1890 bezeichneten Vorgartenflächen in Abt. II des Grundbuchs zu bewilligen. Das Kammergericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Die Revision hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

... „Der Berufungsrichter ist dem Landgerichte darin beigetreten, daß die in der Ansiedlungsgenehmigung zur Bedingung gemachte und in der Eintragungsbewilligung vom 30. August 1890 übernommene Verpflichtung, auf Verlangen der Gemeinde das Vorgartenland unentgeltlich abzutreten, allgemeine Bedeutung und namentlich auch den Fall im Auge hatte, daß sich infolge Steigerung des Verkehrs eine Straßenverbreiterung als notwendig herausstelle. Diese Auslegung, die der Sachlage durchaus gerecht wird, verstoßt weder gegen die von der Revision angezogenen §§ 133, 157 BGB., noch gegen einen sonstigen Rechtsatz und war in der Revisionsinstanz nicht zu beanstanden.

Nachdem die Verpflichtung durch die Eintragung dingliche Wirksamkeit erlangt hatte (§§ 8, 11, 12 preuß. GrundeigentG. vom 5. Mai 1872), ist sie nach der zutreffenden Annahme der Vorinstanzen auch unter der Herrschaft des neuen Rechtes (Art. 179, 184 GG. z. BGB.) mit dinglicher Wirkung bestehen geblieben und insoweit, nach dem Erwerb der belasteten Grundstücke, auch der Beklagten gegenüber wirksam geworden. Diese Wirkung ist nach der weiteren zutreffenden Annahme der Vorderrichter durch die Löschung nicht verloren gegangen. Eine Einigung der Beteiligten über die Löschung (§ 875 BGB.) hat das Landgericht zwar als vorhanden angenommen, da es die, wenn auch irrtümliche Löschungsbevollmächtigung des Gemeindevorstehers in dieser Beziehung für ausreichend erachtet hat, während das Kammergericht dies zwar bezweifelt, die Frage aber schließlich dahingestellt gelassen hat. Für durchgreifend haben jedoch beide Vorderrichter den Umstand erachtet, daß die nach § 114 LandgemD. erforderliche Genehmigung des Kreisaußschusses nicht erteilt war. Daß dieser Mangel die Löschung unwirksam machte, ist nicht zu bezweifeln (vgl. Turnau-Förster, Liegenschaftsrecht, 3. Aufl., Bd. 1 S. 457, 458), und daraus folgt, daß die dingliche Belastung ungeachtet der Löschung fortbestand (vgl. § 901 BGB. sowie die Urteile des erkennenden Senats Rep. V. 470/08 und Rep. V. 96/11 im ZentrBl. für freiw. Ger. Bd. 12 S. 644).

Zu Unrecht ist in den Vorinstanzen bezweifelt worden, ob ein solches trotz der Löschung fortbestehendes Recht wiedereingetragen werden kann, wenn die Rechtsform dem neuen Rechte unbekannt ist. Dadurch, daß die Übergangsvorschriften (Art. 179, 184 E.G.) den Fortbestand des Rechtes anerkennen, stellen sie es den neuen Rechten gleich, und daraus ergibt sich, daß es, wenn es versehentlich gelöscht wird, ebenso wie die anderen Rechte auch wieder eingetragen werden kann. Die Eintragung eines neuen abweichenden Rechtes würde bei einem Besitzwechsel auch gar nicht möglich sein, weil sie sich auf die Verpflichtungsurkunde stützen müßte und diese den Rechtsnachfolger nicht bindet. Das Bedenken, das hieraus gegen die Vorderurteile hergeleitet werden könnte, ist jedoch ebenso wie der daraus abgeleitete Einwand der Klageänderung gegenstandslos, weil in der Tat die neue Eintragung, zu der die Beklagte verurteilt worden ist, nichts anderes ist, als die alte Eintragung, soweit sie die Verpflichtung zur Abtretung des Vorgartenlandes betraf. Auf den Namen, insbesondere auf den Gebrauch des Wortes „Vormerkung“ kommt es nicht an (vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 55 S. 343; Jur. Wochenschr. 1908 S. 275 Nr. 11). Sachlich kannte das frühere Recht (§ 8 GrundeigentG.) die Auflassungsvormerkung ebenso wie das neuere Recht und verband damit ebenso wie dieses (§ 883 Abs. 2 BGB.) eine Verfügungsbeschränkung.

Vgl. Turnau, Preuß. GrundbD., 5. Aufl., Bd. 1 S. 267 (§ 8 EigentG.); Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 7 S. 177, Bd. 15 S. 269, Bd. 27 S. 237/238.

Die gelöschte, die Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung des Vorgartenlandes betreffende Eintragung war, wenn auch diese Bezeichnung nicht gebraucht war, in der Tat nichts anderes, als eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechtes auf Auflassung im Sinne des § 8 GrundeigentG., die Sicherung einer schuldrechtlichen Auflassungsverpflichtung gleich der jetzigen Auflassungsvormerkung. Sie fand, wie die übrigen Beschränkungen des Verfügungsrechtes des Eigentümers, zu denen sie zählte, und wie die jetzige Auflassungsvormerkung, ihre Stelle in der II. Abt. des Grundbuchs (preuß. GrundbD. § 11 Nr. 2, 54, 88, 91). Dort ist sie, wie in den Vorderurteilen bestimmt ist, auch wieder einzutragen.

Im Zusammenhang hiermit ist in der Berufungsinstanz noch

die Frage erörtert worden, ob die Klage als dingliche Grundbuchberichtigungsklage (§ 894 BGB) oder als persönliche, auf die Verpflichtungsurkunde oder auf grundlose Bereicherung gestützte Schuldklage anzusehen sei, und ob sie nicht im ausschließlichen dinglichen Gerichtsstande (§ 24 ZPO.) bei dem Landgericht, in dessen Bezirk die Grundstücke liegen, hätte erhoben werden müssen. Da es sich nicht um eine Neueintragung, wie in dem Falle der Entsch. Bd. 52 S. 41, handelt und auch nicht um eine Eintragungsbewilligung auf Grund schuldrechtlicher Verpflichtung, sondern in der That um eine Grundbuchberichtigung in Ansehung einer Verfügungsbeschränkung (§ 894 BGB., Mot. Bd. 3 S. 235 a. E., Prot. Bd. 3 S. 112), um Geltendmachung einer bestehenden dinglichen Belastung (§ 24 ZPO.), so hätte allerdings die Klage im dinglichen Gerichtsstand, und nicht im Gerichtsstande des Wohnsitzes erhoben werden sollen. Eine Einrede in dieser Beziehung ist jedoch in der ersten Instanz nicht erhoben worden, und in der Berufungs- und Revisionsinstanz war zufolge dessen diesem Einwande keine Folge zu geben (§ 528 ZPO.).“ . . .