

20. Gilt zugunsten desjenigen, welcher nach dem Inkrafttreten des Liegenschaftsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein Grundstück erworben hat, das mit einer vor diesem Zeitpunkte nach preussischem Rechte entstandenen und im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit belastet ist, der Inhalt der Eintragung als richtig?

BGB. § 892; GG. z. BGB. Art. 187; preussisches Eigentumserwerbsgesetz vom 5. Mai 1872 § 12 Abs. 2.

V. Zivilsenat. Ur. v. 29. Mai 1918 i. S. R. u. Gen. (Rl.) w. Bau-
gesellschaft Sch. (Bekl.). Rep. V. 388/17.

I. Landgericht Altona.

II. Oberlandesgericht Kiel.

Die Frage ist verneint worden aus folgenden

Gründen:

... „Der Berufungsrichter ist davon ausgegangen, daß zwar die Grunddienstbarkeit, auf welche die Kläger ihren aus den §§ 1027, 1004 BGB. hergeleiteten negatorischen Anspruch gründen, zur Er-

haltung ihrer Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs gemäß Art. 187 *EG. z. BGB.* in Verb. mit § 12 des preußischen Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 der Eintragung im Grundbuche nicht bedurft habe, da sie vor Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs entstanden sei; daß aber, nachdem sie einmal in das Grundbuch eingetragen worden sei, der Inhalt der Eintragung, und zwar derjenigen auf dem Grundbuchblatte des dienenden Grundstücks, maßgebend sei, und daß deshalb die Beklagte, die unbestritten nach 1900 — im August 1913 — das dienende Grundstück erwarb, den Inhalt der Grunddienstbarkeit nur insoweit gegen sich gelten zu lassen brauche, als er sich aus der Eintragung auf ihrem Grundbuchblatt ergeben habe, da nicht behauptet werde, daß sie von einem etwaigen weitergehenden Inhalte des Rechtes beim Erwerbe Kenntnis hatte.

Diese Ausführungen sind nicht frei von Rechtsirrtum. Zunächst ist es ungenau, daß der Berufungsrichter die Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs ohne weiteres daraus herleitet, daß die Beklagte das Grundstück „nach 1900“ erworben habe; denn nach Art. 189 *EG. z. BGB.* finden diese Bestimmungen Anwendung erst von dem Zeitpunkt an, zu welchem das Grundbuch für den Bezirk des in Frage stehenden Grundstücks als angelegt gilt. Wird aber auch unterstellt, daß zur Zeit des Erwerbes des Grundstücks durch die Beklagte — August 1913 — diese Voraussetzung für den Grundbuchbezirk Altona erfüllt war, so stellt sich dennoch die Anwendung der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs auf den hier vorliegenden Fall, wie die Revision mit Recht rügt, als rechtsirrig dar.

Es handelt sich (wie der Berufungsrichter übrigens nicht verkennt) um eine vor dem Inkrafttreten des neuen Liegenschaftsrechtes entstandene Grunddienstbarkeit des preußischen Rechtes, die nach § 12 *Abf. 2* des Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 zur Wirksamkeit gegen Dritte und daher nach Art. 187 *EG. z. BGB.* auch zur Erhaltung ihrer Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des reichsrechtlichen Grundbuchs der Eintragung nicht bedurfte. Die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs (§§ 891 bis 893) stehen in engem Zusammenhange mit den §§ 873 *ff.*, denen zufolge zur rechtsgeschäftlichen Entstehung sowie zur Übertragung und Aufhebung von Rechten an Grundstücken in der Regel Einigung und Eintragung erforderlich ist. Der Sinn der Vorschriften geht dahin, daß der redliche Erwerber eines Grundstücks oder eines Rechtes an dem Grundstück sich auf den Inhalt des Grundbuchs sowohl in positiver wie in negativer Beziehung verlassen darf. Er braucht weder zu prüfen, ob das von ihm zu erwerbende, der Eintragung bedürftige und eingetragene Recht auch wirklich besteht und demjenigen, von dem er seinen

Rechtserwerb ableitet, zuseht, noch, ob etwa nicht eingetragene Rechte, die zu ihrer Wirksamkeit gegenüber gutgläubigen Dritten der Eintragung bedürfen, seinem Rechtserwerb entgegenstehen (was vorkommen kann, da das Bürgerliche Gesetzbuch auch hinsichtlich solcher Rechte Rechtsänderungen kennt, die sich außerhalb des Grundbuchs vollziehen). Insoweit wird demjenigen, der im Vertrauen auf den Grundbuchinhalt erwirbt, die Richtigkeit und auch die Vollständigkeit des Grundbuchs gewährleistet (Motive zum I. Entw. des BGB. Bd. 3 S. 215). Dagegen erstreckt sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs nicht auf solche Rechte, die auch ohne Eintragung im Grundbuche Dritten gegenüber voll wirksam sind. Solche Rechte werden gerade wegen dieser Eigenschaft als Rechte bezeichnet, die zu ihrer Wirksamkeit oder zur Erhaltung ihrer Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs der Eintragung nicht bedürfen (Art. 114, 187 E.G. z. BGB.), wodurch die Anwendung der diesen öffentlichen Glauben betreffenden Vorschriften, welche die Wirksamkeit gegenüber Dritten von der Eintragung abhängig machen, unzweideutig ausgeschlossen wird. Das Grundbuch ist nicht dazu bestimmt, die Rechtslage auch in bezug auf solche Rechte mit der Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit darzustellen. Ein Dritter kann deshalb daraus, daß solche Rechte nicht eingetragen sind, keinen Schluß darauf ziehen, daß sie nicht bestehen.

An der Nichtanwendbarkeit der Vorschriften über den öffentlichen Glauben wird aber grundsätzlich nichts dadurch geändert, daß ein der Eintragung nicht bedürftiges Recht dennoch eingetragen wird. Dementsprechend ist unter der Herrschaft des früheren preussischen Liegenschaftsrechts erkannt worden, daß eine der Eintragung nicht bedürftige Rentenkrentz für welche ein Rentenpflichtigkeitsvermerk gemäß § 18 Abs. 2 des Rentenbankgesetzes eingetragen, später aber versehentlich gelöscht war, der Löschung ungeachtet gegenüber jedem Besitzer des mit der Rente belasteten Grundstücks wirksam bleibe (vgl. RGZ. Bd. 6 S. 292; Kammergericht bei Johow-Ring Bd. 27 S. A 115 ff.). Eine der Eintragung gleichfalls nicht bedürftige Grundgerechtigkeit, die auf dem Blatte des herrschenden Grundstücks eingetragen war, hatte durch den Eintritt eines außerhalb des Grundbuchs liegenden Aufhebungsgrundes auch gegenüber dem dritten Erwerber des herrschenden Grundstücks als erloschen zu gelten, auch wenn die Löschung nicht erfolgt war (vgl. RG. IV. 62/1897 vom 21. Oktober 1897, Jur. Wochenschr. S. 615). Desgleichen wurde entschieden, daß bei einer der Eintragung nicht bedürftigen, mit einem unrichtigen Inhalt eingetragenen Grunddienstbarkeit der Berechtigte auch gegenüber dem dritten Erwerber des dienenden Grundstücks nicht auf die Ausübung in den Grenzen der Eintragung beschränkt sei, sondern die Dienstbarkeit nach Maßgabe des Inhalts ihres Begründungstitels ausüben könne (vgl. Obertribunal in Striethorsts

Archiv Bd. 67 S. 113; RGZ. Bd. 28 S. 324). Das war auch in der Rechtslehre allgemein anerkannt (vgl. Turnau, GrBd. 5. Aufl. zu § 12 EigErmGes. Anm. 4 b S. 682 und Anm. 11 S. 692).

An diesem Rechtszustand ist, jedenfalls soweit es sich um Eintragungen handelt, die schon vorher erfolgt waren, durch das Inkrafttreten des neuen Liegenschaftsrechts, das gemäß Art. 187 GG. j. BGB. die bestehenden Grunddienstbarkeiten von dem Eintragungszwange befreite, nichts geändert worden. Der vor diesem Zeitpunkte geschehenen Eintragung ist dadurch nicht nachträglich die Kraft verlihen, die Grunddienstbarkeit dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs zu unterwerfen. Dementsprechend hat der erkennende Senat in dem von der Revision angeführten Urteile RGZ. Bd. 62 S. 99 ausgesprochen, daß eine vor dem Inkrafttreten des neuen Liegenschaftsrechts eingetragen gewesene, aber versehentlich gelöschte Grunddienstbarkeit ungeachtet der Löschung auch einem Grundstückseigentümer, der das Grundstück nach Inkrafttreten des neuen Liegenschaftsrechts erworben hat, gegenüber ausgeübt werden kann. Deshalb muß auch im vorliegenden Falle angenommen werden, daß die Kläger gegenüber der Beklagten nicht darauf beschränkt sind, die Grunddienstbarkeit nach Maßgabe der vor Inkrafttreten des neuen Liegenschaftsrechts auf dem Blatte des dienenden Grundstücks erfolgten Eintragung auszuüben, sondern daß sie sie nach ihrem Begründungstitel ausüben können, auch soweit dieser (wie der Berufungsrichter hier unterstellt) von dem Inhalte der Eintragung abweicht.

Auf diesem Standpunkte steht auch die Rechtslehre (vgl. Predari, Grundbuchordnung § 6 II 3 S. 75; Pland 4. Aufl. Bd. 3 zu § 891 Anm. 2c und zu § 892 Anm. 2; Komm. d. RG-Räte zu § 892 Anm. 3 S. 106. Abweichender Meinung nur Samitz, der Inhalt des Grundbuchrechts nach § 892 BGB. S. 100 fig.)“ ...