

183. (C. 3383 bis 3398.)

§. 828.
Erwerb der
Rechte an
Grundstücken.

Zu §. 828 lagen zu den Abs. 1 und 2 die Anträge vor:

1. die Vorschriften zu fassen:

Soweit das Gesetz nicht ein Anderes bestimmt, erfolgt die (rechtsgeschäftliche) Begründung, Uebertragung und Belastung eines Rechtes an einem Grundstücke durch Vertrag des (zu der Verfügung) Berechtigten mit dem Erwerber und durch Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

eventuell:

Soweit das Gesetz nicht ein Anderes bestimmt, ist zur Uebertragung des Eigenthums an einem Grundstücke, zur Belastung eines Grundstücks durch Begründung eines Rechtes an demselben sowie zur Uebertragung und Belastung eines solchen Rechtes ein Vertrag zwischen dem Berechtigten und dem Erwerber sowie die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich.

Der Vertrag muß den Willen des Berechtigten, daß die Eintragung geschehen soll, und das Einverständniß des Erwerbers ergeben.

hierzu der Unterantrag, zu sagen:

Der Vertrag muß die Willenseinigung der Parteien über den Eintritt der Rechtsänderung enthalten.

(oder der Parteien darüber, daß die Rechtsänderung eintreten soll, enthalten.)

Zur Erklärung des auf die Rechtsänderung gerichteten Willens genügt die Bewilligung der Eintragung der Rechtsänderung und die Annahme der Bewilligung.

2. folgende Fassung zu beschließen:

Soweit das Gesetz nicht ein Anderes bestimmt, erfolgt die Uebertragung des Eigenthums an einem Grundstücke, die Belastung eines Grundstücks sowie die Uebertragung und Belastung eines Rechtes an einem Grundstücke durch die Willenseinigung der Parteien über den Eintritt der Rechtsänderung im Grundbuche. Zur Erklärung des auf die Rechtsänderung gerichteten Willens genügt die Bewilligung der Eintragung der Rechtsänderung und die Annahme der Bewilligung.

3. zu bestimmen:

Zur Uebertragung des Eigenthums sowie zur Begründung, Uebertragung oder Belastung eines anderen Rechtes an einem Grundstück ist die Erklärung des Berechtigten, daß er in die Rechtsänderung willige, und die Annahme dieser Erklärung durch den anderen Theil sowie die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich.

hierzu der Unterantrag, zu sagen:

. ist erforderlich und genügend.

Zu diesem Unterantrage wurde in eventueller Abstimmung der Beschluß gefaßt, denselben als lediglich redaktionell der Red. Komm. zu überweisen.

Ebenso erachtete man den ferneren Unterantrag zum Antrage 3, zum Ausdruck zu bringen, daß es sich um ein „Rechtsgeschäft“ handle, für lediglich redaktionell.

Der Unterantrag zum Antrag 1 wurde in eventueller Abstimmung angenommen. Alsdann beschloß die Komm. den Antrag 3 anzunehmen, womit die Anträge 1 und 2 beseitigt waren.

Für diesen Beschluß waren folgende Erwägungen maßgebend:

A. Nach dem Entw. geschieht die Eigenthumsübertragung eines Grundstücks durch Rechtsgeschäft in der Weise, daß der eingetragene Eigenthümer und der Erwerber einen abstrakten Eigenthumsübergabevertrag schließen und daß die Rechtsänderung in das Grundbuch eingetragen wird; in gleicher Weise vollzieht sich die Begründung, Uebertragung und Belastung eines anderen Rechtes an einem Grundstücke.

Abstrakter
Karakter der
Eigenthums-
übertragung.

(Im Folgenden wird der Kürze wegen nur von dem Hauptfalle — der Eigenthumsübertragung — gesprochen werden).

Der Entw. beruht auf dem Gedanken, daß zwar bei jeder Eigenthumsübertragung ein materieller Grund für die Uebertragung vorhanden sei, daß es aber richtiger sei, die Eigenthumsübertragung selbst formell von jenem Grunde loszulösen und als selbständigen Rechtsakt hinzustellen. Das Kaufgeschäft und das Leistungsgeschäft werden von einander getrennt und das letztere nimmt einen abstrakten Charakter an. Für die von den Parteien gewollte Rechtsänderung bedarf es nicht der Klarlegung des kausalen Verhältnisses. Der Grundbuchrichter nimmt die Eintragung vor und der Eigenthumsübergang vollzieht sich lediglich auf Grund des abstrakten, vom Entw. als dinglicher Vertrag angesehenen Leistungsgeschäfts.

Diese Art der Gestaltung fand sachlich die Zustimmung der Komm. Dieselbe näherte sich, so wurde ausgeführt, demjenigen Rechtszustande, welcher sich in der Neuzeit im größten Theile von Deutschland auf Grund praktischer Bedürfnisse entwickelt habe. Diese Gestaltung gewähre die Möglichkeit, den Eigenthumsübergang in klarer und einfacher Weise zu vollziehen und diene damit ganz wesentlich der Sicherheit des Verkehrs. Namentlich ermögliche das vom Entw. angenommene Prinzip eine glatte und rasche Erledigung der Eintragungen, da der Grundbuchrichter die einfache Bewilligung der Eintragung und die Annahme dieser Bewilligung ohne Weiteres feststellen könne, während die Prüfung des diesen Erklärungen zu Grunde liegenden Kaufgeschäftes auf seine Gültigkeit hin häufig Schwierigkeiten mache. Die Erfahrung habe gezeigt, daß, wenn man den Richter verpflichte, jede beantragte Eintragung auch in Betreff des Kaufverhältnisses auf ihre Rechtmäßigkeit zu prüfen, die Erledigung der Anträge außerordentlich verzögert werde. Innerlich gerechtfertigt erscheine aber die Zulässigkeit eines Eigenthumsüberganges auf Grund formaler Erklärungen um deswillen, weil die Betheiligten regelmäßig im Einklang und auf Grund des vorher geschlossenen Vertrags zu handeln pflegten.

Von einer Seite wurde das System des Entw. sachlich bekämpft: Die Zerlegung des Vorganges bei der Eigenthumsübertragung in drei Elemente,

Kaufgeschäft, Leistungsgeschäft und Eintragung, entspreche nicht der Auffassung des Lebens, welche das ganze Geschäft als ein einheitliches betrachte. Der Gesetzgeber müsse darauf hinwirken, daß sich der äußerliche Eigenthumsübergang mit dem rechtmäßig gewollten Inhalte des Kaufgeschäfts decke. Eine materielle Prüfung der Eintragungen gewähre noch den Vortheil, daß sie für das Grundbuch wirklich sichere Verhältnisse schaffe. Man werde deshalb eine Umgestaltung des vom Entw. angenommenen Systems anzustreben haben. Diese Anregung fand indessen keinen Anklang. Der Vortheil, wurde bemerkt, der von einer sachlichen Prüfung der Eintragung seitens des Richters erwartet werde, sei von zweifelhaftem Werthe, da der Richter nicht den wirklichen Thatbestand, sondern nur die ihm vorgetragenen oder in eine Urkunde aufgenommenen Thatsachen kennen lerne. Die Lage sei insoweit derjenigen bei der Konzeptionierung einer Aktiengesellschaft ähnlich; die materielle Prüfung der Verhältnisse könne regelmäßig nur eine ungenügende sein und man werde deshalb besser thun, die Prüfung auf die formelle Seite zu beschränken. Die Rechtsentwicklung in Deutschland habe mehr und mehr die Richtung eingeschlagen, den Uebergang von Rechten an Grundstücken in dieser Weise zu gestalten. Das Wesentliche an dem Systeme des Entw. sei bereits jetzt im größten Theile von Deutschland geltendes Recht und man werde schon um deswillen nicht umhin können, dasselbe für das B.G.B. anzunehmen.

Sachliche Ab-
änderungen
des Entw.

B. Die Anträge 1 bis 3 wollen sachlich die Vorschriften des §. 828 Abs. 1 und 2 wiedergeben; sie weichen nur in zwei nebensächlichen Punkten vom Entw. ab.

Dieser spricht davon, daß der eingetragene Berechtigte die Rechtsänderung zu bewilligen habe; die Anträge lassen das Wort „eingetragene“ fort. Zur Gültigkeit des dinglichen Vertrags sei nur zu fordern, daß ihn der wirklich Berechtigte abgeschlossen habe. Dies genüge auch dann, wenn der Berechtigte, was nur ausnahmsweise vorkommen werde, z. B. im Falle der Unrichtigkeit des Grundbuchs oder wenn der eingetragene Eigenthümer gestorben ist, nicht eingetragen sei. Regelmäßig könne zwar in einem solchen Falle auf Grund der Bewilligung des nicht eingetragenen Berechtigten die Eintragung der Rechtsänderung nicht erfolgen, nur für den Erben sei nach §. 869 in dieser Beziehung eine Ausnahme zugelassen. Aber wenn der wirklich Berechtigte später eingetragen werde, so könne nun auf Grund des von ihm früher geschlossenen dinglichen Vertrags die Eintragung der Rechtsänderung erfolgen und die Eigenthumsübertragung sei selbst dann nicht nichtig, wenn die Eintragung vorschriftsmäßig erfolge, bevor der Berechtigte, welcher den dinglichen Vertrag abgeschlossen hat, eingetragen gewesen ist. Im Wesentlichen dasselbe Resultat wolle übrigens auch der Entw. durch die Vorschrift des §. 830 erreichen, der aber mit Rücksicht auf die im Allg. Theile beschlossene Vorschrift des §. 153 des Entw. II zu streichen sein werde; bei der Fassung des letzteren könne es aber zweifelhaft sein, ob sich aus ihm die vom Entw. durch die Fassung des §. 830 beabsichtigte Folgerung ziehen lasse. Es sei deshalb richtiger, im §. 828 als Erforderniß nur aufzustellen, daß der Berechtigte, nicht, daß der eingetragene Berechtigte, den dinglichen Vertrag geschlossen habe. Diese Abänderung des Entw. wurde nicht beanstandet. — Ferner ist nach dem Wort-

laute des Entw. für den Fall keine ausdrückliche Fürsorge getroffen, daß zunächst die Eintragung und alsdann die Einigung der Parteien erfolgt, da der Ausdruck: „daß er die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch bewillige“, wohl nicht auf den Fall bezogen werden kann, wenn die Eintragung zuerst geschieht und alsdann durch die Vereinbarung der Parteien sanktioniert wird. Die Anträge ändern deshalb den Wortlaut der vorgesehenen Erklärungen entsprechend ab. Auch hiergegen erhob sich kein Widerspruch. Die dabei von einer Seite angeregte Frage, ob, wenn die Eintragung zeitlich vorangehe, alsdann bei nachträglicher Einigung der Parteien die Rechtsänderung auf den Augenblick der Eintragung zurückbezogen werde, glaubte man an dieser Stelle nicht zur Entscheidung bringen zu sollen.

Ueber das Verhältniß des Kaufgeschäftes zu dem Leistungsgeschäfte wurde bemerkt: Der Eigenthumsübergang erfolge auf Grund des abstrakten Leistungsgeschäfts und der Eintragung. Sei das Kaufgeschäft ungültig, so bleibe die Eigenthumsübertragung zunächst zu Recht bestehen. Der bisher Berechtigte könne aber nach den Grundsätzen über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung von dem Erwerber verlangen, daß der Eigenthumswechsel rückgängig gemacht werde. Bis letzteres erfolgt sei, gelte der Erwerber als rechtmäßiger Eigenthümer und wenn er seinerseits während dieser Zeit auf Grund seines Eigenthums dritten Personen Rechte übertrage, so seien diese zu Recht bestehend. Es könne aber freilich die Sachlage auch so sein, daß derselbe Umstand, welcher das Kaufgeschäft ungültig mache, auch das Leistungsgeschäft mitbetreffe, daß z. B. widerrechtlicher Zwang in gleicher Weise bei dem Kaufgeschäft und bei dem Leistungsgeschäft ausgeübt sei oder daß der beim Kaufgeschäft verübte Betrug auch das Leistungsgeschäft beeinflusst habe. Alsdann sei, wenn die Anfechtung erfolge, auch die Eigenthumsübertragung nichtig, die Eintragung direkt zu beseitigen und es könne auch der Dritte — abgesehen von dem Schutze des §. 837 — keine Rechte von dem Erwerber herleiten. Es komme in dieser Beziehung auf die Umstände des einzelnen Falles an.

C. Einverständniß bestand darüber, daß der §. 828, welcher materielle Vorschriften für das zwischen den Parteien bestehende Verhältniß enthalte, nicht unmittelbar eine Anweisung an den Grundbuchrichter geben solle. Wenn also im §. 828 „die Erklärung des Berechtigten, daß er die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch bewillige, und die Annahme der Bewilligung von Seiten des anderen Theiles“ erfordert werde, so sei das keineswegs in der formalen Weise auszulegen, daß die Parteierklärungen wörtlich in Gemäßheit des §. 828 erfolgen müßten. Es komme nur darauf an, daß die Parteierklärungen sachlich dem Inhalte des Abs. 2 entsprächen. Ob für den Grundbuchverkehr eine streng formelle Erklärung vorgeschrieben werden solle, werde beim Erlasse der G.B.D. vom Gesetzgeber zu entscheiden sein. Im Zusammenhange hiermit wurde zur Sprache gebracht, daß die Eintragungen in das Grundbuch und die Unterschrift des Grundbuchrichters unter denselben nicht unmittelbar an die Erklärung der Parteien vor dem Gerichte sich anzuschließen pflegten. Der regelmäßige Verlauf sei vielmehr der, daß der Richter zunächst in den Akten die Eintragung verfüge, daß diese dann vom Gerichtsschreiber ausgeführt werde, und daß schließlich der Richter die Eintragung auf ihre Uebereinstimmung

Verhältniß
der
Vorschriften
des §. 828
zur G.B.D.

mit seiner Verfügung prüfe und hiernach die Unterschrift vollziehe; je nach der Geschäftslage des Gerichts werde also einige Zeit verstreichen, bis eine vollendete Eintragung vorliege. Es könne zweifelhaft sein, in welchem Augenblicke die Rechtsänderung eintrete, und man werde zu erwägen haben, ob es nicht richtiger sei, dieselbe an die Verfügung zu knüpfen, welche der Richter in den Akten vornehme. Jedenfalls müsse als Thatfache festgestellt werden, daß die vom Gesetze vorausgesetzte sofortige Eintragung regelmäßig nicht stattfinden und auch nach Lage der Verhältnisse überhaupt kaum zu ermöglichen sei. Die Komm. glaubte auch diese Frage der Berathung der G.B.D. überlassen zu sollen. Vom Standpunkte des B.G.B. könne es keinem Zweifel unterliegen, daß die Rechtsänderung erst mit der vollendeten Eintragung eintrete.

Dinglicher
Vertrag:

D. Während so sachlich in allen wesentlichen Punkten Einverständnis bestand, ergab sich eine erhebliche Meinungsverschiedenheit darüber, in welcher Weise das Erforderniß der zum Zwecke der Rechtsänderung abgegebenen abstrakten Erklärungen der Parteien im Gesetze zum Ausdruck zu bringen sei.

Der Entw. erfordert im Abs. 1 einen „Vertrag“ zwischen dem Berechtigten und dem Erwerber und bestimmt im Abs. 2 den Inhalt dieses Vertrags dahin, er müsse die Erklärung des Berechtigten, daß er die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch bewillige, und die Annahme der Bewilligung von Seiten des Erwerbers enthalten. Der Eigentumsübergang eines Grundstücks durch Rechtsgeschäft vollzieht sich nach den dem Entw. zu Grunde liegenden Anschauungen in der Weise, daß die Parteien zunächst einen obligatorischen (Kauf-) Vertrag schließen, durch den die Verpflichtung zur Vornahme der Rechtsänderung übernommen wird, daß alsdann die Parteien einen „dinglichen Vertrag“ schließen, der den formellen Eigentumsübergang zc. zum Inhalte hat (Leistungsgeschäft), und daß endlich auf Grund dieses dinglichen Vertrags der Richter die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuche vollzieht. Auf den dinglichen Vertrag finden, soweit nicht der §. 828 Abs. 3 und der §. 829 besondere Vorschriften enthalten, die allgemeinen Grundsätze über Verträge ohne Weiteres Anwendung.

Der prinzipiale Antrag 1 hat den dinglichen Vertrag aus dem Entw. übernommen, indem er bestimmt, daß der Eigentumsübergang sich durch „Vertrag“ zwischen dem Berechtigten und dem Erwerber und Eintragung in das Grundbuch vollzieht; über den Inhalt dieses Vertrags ist im Antrag 1 nichts gesagt. Der eventuelle Antrag 1 hat auch den Abs. 2 des Entw. übernommen und entspricht also sachlich insoweit genau dem Entw. Der Antrag 3, von welchem der Antrag 2 im Uebrigen nur redaktionell abweicht, hat den Ausdruck „Vertrag“ fallen lassen, dagegen inhaltlich den Abs. 2 des Entw. aufgenommen. Auch nach dem Antrage 3 steht also neben dem obligatorischen (kausalen) Vertrag ein abstraktes Leistungsgeschäft, auf dessen Grundlage die Eintragung im Grundbuch erfolgt. Dieses abstrakte Leistungsgeschäft ist aber nicht als „Vertrag“ bezeichnet, sondern der Antrag beschränkt sich darauf, materiell „die Erklärung des Berechtigten, daß er in die Rechtsänderung willige, und die Annahme dieser Erklärung durch den anderen Theil“ zu fordern.

Gründe
gegen,

E. Die vom Entw. angenommene Bezeichnung des Leistungsgeschäfts als „Vertrag“ wurde aus verschiedenen Gesichtspunkten bekämpft. Zunächst wurde

gesagt: Der „dingliche Vertrag“ sei nur ein juristischer Kunstbegriff, welcher erfunden sei, um den Eigenthumsübergang bei Grundstücken wissenschaftlich zu erklären. Der Uebergang des Eigenthums bei beweglichen Sachen mache insofern keine Schwierigkeiten, weil bei diesen der Wille der Parteien und die körperliche Uebergabe genüge. Bei unbeweglichen Sachen werde dagegen anstatt der körperlichen Uebergabe die Eintragung im Grundbuch erfordert. Zu dieser bedürfe es einer Erklärung der Parteien dem Grundbuchrichter gegenüber. Diese habe man begrifflich fixiren wollen und deswegen den Vorgang in drei Rechtsakte zerlegt, das obligatorische Kaufgeschäft, den sog. dinglichen Vertrag, und die Eintragung in das Grundbuch. Thatsächlich entspreche dem Abschlusse des sog. dinglichen Vertrags regelmäßig kein äußerlich abgegrenzter Vorgang. Man konstruirt nur einen Vertrag, um dem Juristen das Rechtsverhältniß zu veranschaulichen. Diese juristische Konstruktion sei nun aber keineswegs zweifelsfrei oder allgemein anerkannt. Vielmehr seien erhebliche Autoritäten auf wissenschaftlichem Gebiete gegen dieselbe aufgetreten, und neuerdings zeige sich in der Literatur mehr und mehr die Neigung, den Begriff des dinglichen Vertrags aufzugeben. Auch von den Vertretern der Theorie des dinglichen Vertrags werde mit derselben nicht recht Ernst gemacht. Man vermeide es, den Begriff klar und bestimmt als unentbehrlich hinzustellen und materielle Folgerungen aus dem Wesen desselben zu ziehen. Gleichviel wie man aber auch über die Theorie denken möge, so sei doch gewiß, daß es sich hier nur um eine theoretische Konstruktion handle, und es sei nicht Sache des Gesetzgebers, eine solche zu sanktioniren. Eine einseitige theoretische Auffassung des Gesetzes könne der richtigen Anwendung desselben große Schwierigkeiten bereiten. Man müsse sich darauf beschränken, im Gesetze klar und deutlich zu sagen, was erfordert werde: nämlich die übereinstimmende Erklärung der Parteien; die Konstruktion dagegen könne und müsse man der Wissenschaft überlassen. Von anderer Seite wurde geltend gemacht: Die Ansicht, welche den dinglichen Vertrag als einen durchaus selbständigen Rechtsakt hinstelle, entspreche nicht der Wirklichkeit. Man könne den ganzen Vorgang bei der Eigenthumsübertragung nur folgendermaßen auffassen: das Rechtsgeschäft umfasse nicht nur die Erklärung des Willens der Parteien, sondern auch die Eintragung. Die Bewilligung der Eintragung sei nur ein Bestandtheil des ganzen Rechtsakts, durch welchen die von den Parteien beabsichtigte Wirkung herbeigeführt werde. Es sei nicht richtig, einen solchen einzelnen Bestandtheil des Rechtsgeschäfts als Vertrag zu bezeichnen. Dieser einzelne Bestandtheil sei kein in sich geschlossenes Rechtsgeschäft. Man werde deswegen besser thun, den Ausdruck „Vertrag“ zu vermeiden. Endlich wurde von mehreren Seiten betont: Der Ausdruck „Vertrag“ für die in Rede stehende Rechtshandlung entspreche nicht dem Sprachgebrauch und den Anschauungen des Volkes und sei geeignet, zu bedenklichen Mißverständnissen zu führen. Der Volksauffassung liege die Trennung des Leistungsgeschäfts von dem Kaufgeschäfte fern und selbst dem Juristen mache es erfahrungsgemäß Schwierigkeiten, sich in dieselbe hineinzuversetzen und beide Elemente aus einander zu halten. Man werde vielfach den dinglichen Vertrag, welchen der §. 828 im Auge habe, mit dem Kaufvertrage verwechseln. Es möge sein, daß die rechtsgeschäftlichen Erklärungen, welche der §. 828 vorsehe, juristisch als Vertrag charakterisirt werden könnten und daß dies

für den Juristen den Vortheil biete, ohne Weiteres die Anwendung der allgemeinen für die Verträge geltenden Grundsätze auf das Rechtsverhältniß des §. 828 klarzustellen. Aber indem man das Wort „Vertrag“ in den §. 828 einstelle, opfere man der juristischen Konstruktion die natürliche Ausdrucksweise. Der Antrag 3 gebe klar und deutlich an, worauf es ankomme, nämlich auf die übereinstimmende Erklärung des Berechtigten, daß er in die Rechtsänderung willige, und die Annahme dieser Bewilligung seitens des Erwerbers. Daraus werde sich ohne Schwierigkeit erkennen lassen, daß es sich um ein vertragsmäßiges Verhältniß handle. Für den Antrag 3 falle auch noch besonders ins Gewicht, daß dessen Ausdrucksweise einen Vorgang in dem preuß. Eigenthums-Erwerbsges. v. 5. Mai 1872 habe, welches, soweit bekannt, zu Mißständen nicht geführt habe.

Gründe für

F. Andererseits wurde der Standpunkt des Entw. mit großer Entschiedenheit vertheidigt: Der Gesetzgeber müsse klar und deutlich sagen, was er wolle. Daß aber materiell ein Vertrag gewollt sei, könne ernstlich nicht bestritten werden. Der Vertrag sei die übereinstimmende auf eine Rechtsänderung gerichtete Willenserklärung. Der Begriff sei ein ganz allgemeiner und durchaus nicht auf das Obligationenrecht beschränkt; die Komm. habe dies auch dadurch anerkannt, daß sie die grundlegenden Bestimmungen über die Verträge in den Allg. Theil des B.G.B. gestellt habe. Wenn der Eigenthümer die Bewilligung ausspreche, daß ein Anderer als Eigenthümer in das Grundbuch eingetragen werde, und der Andere die Annahme dieser Bewilligung erkläre, so liege ein Vertrag mit dem dinglichen Inhalte der Eigenthumsübertragung vor. Man könne auch nicht sagen, daß gerade dieses Rechtsverhältniß nicht als abgeschlossener Vertrag angesehen werden dürfe, weil es nicht für sich allein die volle Wirkung des Eigenthumsüberganges hervorbringen könne, insbesondere noch eine Eintragung in das Grundbuch hinzukommen müsse. Daß zu einem an sich fertigen Vertrage noch der Eintritt einer weiteren Rechtsbedingung hinzukommen müsse, damit der Vertrag seine Wirkung vollständig erhalte, sei nichts Ungewöhnliches; es treffe das z. B. zu bei der Annahme an Kindesstatt, welche nach §. 1601 einen Vertrag zwischen dem Annehmenden und dem Anzunehmenden erfordere; zur Wirksamkeit dieses Vertrags sei aber nach §. 1617 erforderlich, daß die Bestätigung desselben durch das zuständige Gericht hinzutrete. Ähnlich liege das Verhältniß, wenn ein Vormund einen Vertrag schließe, der nach den gesetzlichen Vorschriften der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts bedürfe, oder wenn Jemand eine fremde Sache in der Erwartung veräußere, daß der Eigenthümer seine Zustimmung erteilen werde. In allen solchen Fällen sei der Vertrag durch die übereinstimmende Willenserklärung der Parteien rechtsgültig geschlossen, nur die Wirksamkeit desselben hänge noch von einem weiteren Umstand ab, für den der Wille der Parteien nicht direkt maßgebend sei. In gleicher Weise sei auch bei dem §. 828 ein (dinglicher) Vertrag anzunehmen. Die Besonderheit liege bei dem §. 828 in der Trennung von Kaufgeschäft und Leistungsgeschäft; das letztere selbst habe den normalen Charakter des Vertrags. Es lasse sich der Vorgang bei dem Eigenthumsübergange nach Maßgabe des §. 828 auch gar nicht anders als durch die Annahme eines Vertrags erklären, wenn man nicht zu einer überaus künstlichen Konstruktion greifen wolle. Daß

die Rechtsänderung durch die einseitige Bewilligung der Eintragung eintrete, sei nicht möglich, weil dadurch gegen den Grundsatz verstoßen werden würde, daß Niemand ohne seinen Willen ein Recht erwerben kann. Man müsse also annehmen, daß die neben einander stehenden Erklärungen des Uebertragenden und des Erwerbers, des einen, daß er die Rechtsänderung bewillige, des anderen, daß er die Bewilligung annehme, die juristisch wesentlichen Bestandtheile des Rechtsgeschäfts sein sollten. Diese Erklärungen als zwei neben einander stehende einseitige Rechtsgeschäfte aufzufassen, sei unnatürlich und ein innerer Widerspruch; sie seien vielmehr dadurch, daß sie sich auf einander bezögen, ihrem Inhalte nach ein Ganzes und dieses Ganze habe alle Merkmale des Vertrags. Der Antrag 3 wolle zwar die Anwendung der allgemeinen für Verträge aufgestellten Grundsätze auf das hier in Frage stehende Rechtsverhältniß nicht verneinen; er gebe vielmehr nur eine Umschreibung des dinglichen Vertrags. Durch diese Art, die gesetzliche Vorschrift zu fassen, setze man sich aber mit dem bislang geübten Verfahren in Widerspruch. Die Komm. habe bei der Forderungsabtretung, bei der Schuldübernahme, beim Schulderlasse beschlossen, den Rechtsakt, welcher den Uebergang der Schuld zc. vermittele, als Vertrag im Geseze zu bezeichnen. Daß man bei der Schenkung mit Rücksicht auf die Anschauungen des Volkes eine andere Ausdrucksweise gewählt habe, falle nicht ins Gewicht, da es sich dort um einen verhältnißmäßig unerheblichen Fall gehandelt habe, während hier eine grundlegende, für den gesamten Immobilienverkehr äußerst wichtige Bestimmung in Frage stehe. Es sei unausbleiblich, daß Mißverständnisse entstehen müßten, wenn man sich hier unklar ausdrücke und ohne ersichtlichen Grund die bei anderen analogen Verhältnissen angewendete Fassung aufgebe. Aber auch sachlich rufe der Antrag 3 Zweifel und Bedenken hervor. Man scheine zwar zugeben zu wollen, daß auf die in Frage stehenden rechtsgeschäftlichen Erklärungen die allgemeinen Grundsätze, welche für Verträge gegeben seien, Anwendung finden sollten; allein nach dem Wortlaute des Antrags 3 sei es durchaus nicht gewiß, daß die Praxis das Verhältniß als Vertrag erkennen und daraus die nothwendigen Folgerungen ziehen werde. Jede Unklarheit und Schwankung gerade bei diesen grundlegenden Bestimmungen könne aber den Immobilienverkehr und den öffentlichen Kredit in bedenklicher Weise gefährden. Wenn man sachlich die Trennung von Kaufgeschäft und Leistungsgeschäft wolle, so müsse man auch dem abstrakten Leistungsgeschäfte den richtigen Namen geben: das sei der dingliche Vertrag.

G. Die Mehrheit erachtete die gegen die Aufnahme des Wortes „Vertrag“ geltend gemachten Bedenken für überwiegend. Es handele sich vorwiegend um eine Frage der juristischen Konstruktion, zu deren Entscheidung die Wissenschaft berufen sei. Gewisse Schwierigkeiten und die Möglichkeit von Mißverständnissen brächten nach dem, was vorgebracht sei, beide Arten der Ausdrucksweise mit sich. Dem Sprachgebrauch und den Anschauungen des Volkes entspreche es jedenfalls nicht, das hier in Rede stehende Rechtsverhältniß als Vertrag zu bezeichnen. Die Juristen würden unschwer erkennen, daß oder inwieweit auf die fraglichen Erklärungen die Grundsätze des Vertrags Anwendung zu finden hätten, wenn auch das Wort „Vertrag“ im Geseze nicht gebraucht sei.

Standpunkt
der Mehrheit.