

184. (§. 3399 bis 3416.)

Bindung
durch
den Vertrag.

I. Zum Abs. 3 des §. 828 lagen die Anträge vor:

1. den Abs. zu streichen;
2. den Abs. durch folgende Vorschrift zu ersetzen:

Der Vertrag ist schon vor der Eintragung für die Vertragsschließenden bindend, wenn er entweder vor dem Grundbuchamte geschlossen oder demselben von den Vertragsschließenden zur Eintragung eingereicht oder die Eintragungsbewilligung in der nach der Grundbuchordnung erforderlichen Form dem Erwerber von dem Berechtigten ausgehändigt ist.

eventuell:

Von einem Vertrage, der nicht vor dem Grundbuchamte geschlossen ist, kann jeder Vertragsschließende solange zurücktreten, als nicht entweder der Vertrag von beiden dem Grundbuchamte zur Eintragung überreicht oder die Eintragungsbewilligung in der nach der Grundbuchordnung erforderlichen Form dem Erwerber von dem Berechtigten ausgehändigt ist.

subeventuell:

Ist der Vertrag weder vor dem Grundbuchamte geschlossen noch demselben zur Eintragung von beiden Theilen überreicht worden, so kann jeder Theil von dem Vertrage zurücktreten, sofern nicht die Eintragungsbewilligung in der nach der Grundbuchordnung erforderlichen Form dem Erwerber von dem Berechtigten ausgehändigt ist.

3. den Abs. zu fassen:

Vor der Eintragung sind die Betheiligten an ihre Erklärungen nur gebunden, wenn sie dieselben vor dem Grundbuchamte abgegeben oder dem Grundbuchamte zum Zwecke der Eintragung eingereicht haben oder wenn der Berechtigte dem anderen Theile eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.

4. den Abs. durch folgende Vorschrift zu ersetzen:

Von einem Vertrage, der nicht vor dem Grundbuchamte geschlossen ist, kann jeder Betheiligte solange zurücktreten, als nicht bei dem Grundbuchamte die Eintragung in der in der Grundbuchordnung vorgeschriebenen Weise von beiden Betheiligten oder von einem derselben mit Zustimmung des anderen beantragt ist.

Der primäre Antrag 2 bezw. der mit ihm übereinstimmende Antrag 3 wurden angenommen.

Zur Begründung des Streichungsantrags wurde geltend gemacht: Die Vorschrift sei, soweit sie richtig, selbstverständlich, sie sei jedoch nicht in ihrem vollen Umfange richtig. Sei der dingliche Vertrag durch Eintragung vollzogen, so könne die hierdurch bewirkte Rechtsänderung nicht mehr durch die einseitige Erklärung eines der Vertragsschließenden aufgehoben werden. Der Gesetzgeber brauche dies jedoch nicht besonders auszusprechen, weil es sich aus allgemeinen

Grundsätzen, insbesondere aus der Vorschrift des §. 828 Abs. 1, von selbst ergebe. Andererseits sei es zu eng, wenn der Entw. für die bindende Kraft des dinglichen Vertrags verlange, daß die Eintragung gerade auf den Antrag eines der Vertragsschließenden bewirkt werde. Sei die Eintragung schon vor der Vertragsschließung, z. B. in Folge eines Verfehlers des Grundbuchbeamten, erfolgt, so werde der dingliche Vertrag mit der Einigung der Parteien, daß die eingetragene Rechtsänderung zu Recht bestehen soll, für die Parteien bindend, obwohl in diesem Falle die Eintragung nicht auf den Antrag eines der Vertragsschließenden bewirkt worden sei. Handele es sich um einen dem Grundbuchamte zur Eintragung eingereichten Vertrag, so könne der Eintragungsantrag, weil er sich als eine Ermächtigung zur Vollziehung einer Rechtsänderung darstelle, von dem Antragsteller bis zur Eintragung nach den allgemeinen Grundsätzen über die Vollmacht widerrufen werden. Die weitere Frage, welche hierbei entstehen könne, ob die Zurücknahme des einseitig gestellten Antrags einen Vertragsbruch des Antragstellers enthalte, entziehe sich der Entscheidung durch das Grundbuchamt; dieses habe sich mit den obligatorischen Beziehungen der Parteien nicht zu befassen, für das materielle Recht, die Eintragung geschehen oder nicht geschehen zu lassen, sei vielmehr nur das Rechtsgeschäft maßgebend, welches der Eintragungsbewilligung zu Grunde liege. Von anderer Seite wurde die Streichung der Vorschrift befürwortet, weil sie als eine das Verfahren betreffende Bestimmung in die G. B. O. gehöre; der Abs. 3 sage nämlich nichts über die materiellen Wirkungen des Widerrufs der eine dingliche Rechtsänderung bezweckenden Vertragserklärung, sondern enthalte nur eine Anweisung für den Grundbuchrichter, ob und bis zu welchem Zeitpunkte er solchen Widerruf beachten solle. Von einer dritten Seite wurde die Streichung befürwortet, weil daraus folgen werde, daß der dingliche Vertrag auch schon vor der Eintragung für die Parteien bindend sei, dieses Ergebnis aber, da die Eintragung nicht als Form zu betrachten sei, den allgemeinen Grundsätzen über die bindende Kraft der Verträge entspreche.

Der Antragsteller zu 4 war damit einverstanden, daß die Vorschrift des Abs. 3, soweit sie sich auf den Fall einer bereits vollzogenen Eintragung bezieht, einerseits entbehrlich sei, andererseits das bereits hervorgehobene Mißverständniß nahe lege. Im Uebrigen widersprach er der Streichung aus folgenden Gründen:

Aus der Streichung der Vorschrift würde folgen, daß der dingliche Vertrag mit seinem Abschlusse für die Parteien bindend werde. Diesem Ergebnisse ständen die von den Mot. III S. 175 hervorgehobenen Bedenken entgegen. Der Entw. treffe im Allgemeinen das Richtige, indem er die Bindung der Parteien erst dann eintreten lasse, wenn die Vertragserklärungen an das Grundbuchamt gelangt seien. Von diesem Augenblicke an sei die weitere Perfektion des Geschäfts den Vertragsschließenden entzogen und es müsse dafür Sorge getragen werden, daß das Grundbuchamt in seinen Operationen nicht mehr durch einen einseitigen Widerruf eines der Vertragsschließenden gestört werde. Andererseits sei es bedenklich und durch ein entsprechendes Bedürfniß nicht gerechtfertigt, die Gebundenheit der Parteien schon mit der Aushändigung einer den vorgeschriebenen Formen der G. B. O. entsprechenden Eintragungsbewilligung eintreten zu lassen. Eine Eintragungsbewilligung lasse sich unter Umständen leicht

und rasch erwirken; eine genügende Gewähr dafür, daß nicht übereilt und leichtfertig über die Rechte an Grund und Boden verfügt werde, erhalte man mithin nicht, wenn die Gebundenheit der Parteien bereits an den Zeitpunkt der Aushändigung der Eintragungsbewilligung geknüpft werde. Dieser Zeitpunkt lasse sich zudem häufig schwer ermitteln, zumal da die Eintragungsbewilligungen nicht selten vordatiert würden und mithin das Datum der letzteren keinen entscheidenden Anhalt für die Ermittlung des Zeitpunkts der Aushändigung gewähre. Auch sei es mit Rücksicht darauf, daß der Besitzer der Eintragungsbewilligung es völlig in seiner Hand habe, wann er die Eintragung nachsuchen wolle, bedenklich, einen Schwebezustand von möglicherweise ungemessener Dauer herbeizuführen. Es müsse jedoch für den Eintritt der Bindung genügen, wenn die Eintragung der vereinbarten Rechtsänderung auch nur von einem der Vertragsschließenden mit Zustimmung des anderen bei dem Grundbuchamte beantragt worden sei; diese Aenderung des Entw. sei durch ein praktisches Bedürfnis gerechtfertigt, weil bei der Beleihung von Grundstücken häufig nur der eingetragene Eigenthümer mit Rücksicht auf ein ihm gewährtes oder von ihm demnächst aufzunehmendes Darlehen die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld nachsuche. Endlich empfehle es sich, bis zu dem gedachten Zeitpunkte den Parteien ein Rücktrittsrecht vom Vertrage zu gewähren. Gebrauche man nämlich mit dem Entw. die Ausdrucksweise „die Parteien sind an den Vertrag nicht gebunden“, so würde das Ergebnis entstehen, daß die Parteien ihre Vertragserklärungen einseitig widerrufen könnten. Es handele sich aber nicht um den einseitigen Widerruf der Vertragserklärungen, sondern um die Aufhebung des Vertrags als solchen. Um dies zum Ausdruck zu bringen, habe der Entw. sonst von einem Rücktrittsrechte gesprochen. Vermeide man diesen Ausdruck an dieser Stelle, so liege das Mißverständniß nahe, als ob der dingliche Vertrag vor der Eintragung nicht als ein selbständiges, sondern als ein noch unfertiges Geschäft betrachtet werden solle.

Die Mehrheit hatte erwogen:

Die Streichung des Abs. 3 sei nicht zu empfehlen; es würden alsdann die Meinungsverschiedenheiten unausgeglichen bleiben, welche in den Erörterungen der Kritik und in der gegenwärtigen Komm. hervorgetreten seien. Es würde die Auffassung möglich sein, daß der dingliche Vertrag sofort mit seinem Abschlusse bindend sei; andererseits bleibe auch für die Auffassung Raum, daß der dingliche Vertrag, solange er nicht durch Eintragung vollzogen sei, einseitig aufgehoben werden könne. Endlich lasse sich aber auch unter Umständen die Auffassung des Antragstellers zu 1 nicht abweisen, daß der Widerruf zulässig sei, wenn er nicht nach dem Kaufgeschäft als abgeschlossen gelten müsse. Mit Rücksicht auf die praktische Bedeutung der Frage erscheine es geboten, diese Meinungsverschiedenheit durch eine positive Bestimmung abzuschneiden. Diese Bestimmung sei in dem B.G.B. zu treffen und nicht etwa der G.B.O. vorzubehalten, da es sich hierbei nicht um eine Verfahrensvorschrift, sondern um die materiellrechtliche Frage nach dem Zeitpunkte des Eintritts der Bindung der Parteien an den dinglichen Vertrag handele. Dem Entw. sei nun zunächst darin beizutreten, daß es sich nicht empfehle, die Bindung mit dem Abschlusse des Vertrags eintreten zu lassen. Es sprächen hiergegen wesentlich praktische

Gründe. Es komme in dieser Beziehung nicht nur der legislative Gesichtspunkt, der leichtsinnigen Verfügung der Parteien über Immobilien entgegenzutreten, sondern auch noch ein anderes Moment in Betracht. Der Abschluß des dinglichen Vertrags sei häufig in dem Abschlusse des obligatorischen Vertrags stillschweigend enthalten. Ständen z. B. die Parteien hinsichtlich des Verkaufs einer Forderung in Unterhandlungen, so sei in der Regel anzunehmen, daß mit der Einigung über den Kaufpreis auch der dingliche die Uebertragung der Forderung auf den Erwerber bezweckende Vertrag zu Stande gekommen sei; es könne aber immerhin unter Umständen zweifelhaft sein, in welchem Sinne ein solches Geschäft gemeint sei. Unterliege es mithin schon im Allgemeinen Bedenken, die Parteien an einen Vertrag zu binden, von dem es zweifelhaft sei, ob er in dem unterstellten Sinne gemeint sei, so erscheine es als durchaus unzweckmäßig, wenn man einerseits die Entstehung einer mit dinglicher Wirkung ausgestatteten Rechtsänderung an die Eintragung knüpfe, andererseits aber die Parteien an einen dinglichen Vertrag binde, der wegen seiner Formlosigkeit nach den Vorschriften der G. B. O. zur Eintragung der in ihm beurkundeten Rechtsänderung nicht führen könne. Wenn die Eintragung nicht erfolgen könne, sei auch nicht der ernstliche Wille der Parteien zu unterstellen, daß der Vertrag, welcher zu seiner Wirksamkeit der Eintragung bedürfe, als bindend gelten solle. In diesem Sinne bestche auch unter den Anträgen 2 bis 4 Einstimmigkeit; ebenso seien die Anträge darüber einig, daß, wenn die Eintragung erfolgt oder der Vertrag vor dem Grundbuchamte geschlossen oder endlich in einer den Vorschriften der G. B. O. entsprechenden Form von beiden Vertragsschließenden bei dem Grundbuchamt eingereicht ist, der Widerruf ausgeschlossen sein solle. Meinungsverschiedenheit bestehe nur darüber, ob der Widerruf noch statthaft sein solle, wenn die Eintragungsbewilligung in einer den Vorschriften der G. B. O. entsprechenden Form zwar dem Erwerber ausgehändigt, aber noch nicht dem Grundbuchamte zur Eintragung eingereicht worden sei. Die Gründe, welche der Antragsteller für die Zulassung des Widerrufs bis zur Einreichung beim Grundbuchamte vorgebracht habe, seien in dieser Beziehung nicht stichhaltig. Ebenso leicht wie der Eigenthümer sich entschliefte, dem Berechtigten eine Eintragungsbewilligung auszuhändigen, entschliefte er sich auch, die letztere dem Grundbuchamt einzusenden. Der Berechtigte werde ferner in der Regel ein Interesse daran haben, die Eintragung des ihm bewilligten Rechtes alsbald nachzusuchen; ein Schwebezustand trete bis zur vollzogenen Eintragung auch dann ein, wenn man mit dem Antrage 4 die Bindung erst mit der Einreichung der Eintragungsbewilligung beim Grundbuchamt eintreten lasse. Für die Zurückbeziehung des Eintritts der Bindung spreche einerseits der innere Grund, daß in der Aushändigung der Eintragungsbewilligung der Wille des Schuldners liege, sich seiner Vertragserklärung in einer beglaubigten Form zu entäußern, andererseits die Analogie der Bürgschaft, der Schenkung und des Schuldversprechens. In erster Linie sei aber der praktische Gesichtspunkt maßgebend, daß der Erwerber, wenn er, wie dies dem Verkehrsleben entspreche, gegen die Aushändigung der Eintragungsbewilligung vor dem Notar die vereinbarte Valuta zahle, dagegen geschützt sein müsse, durch einen Widerruf des anderen Vertragsschließenden geschädigt zu werden.

Anlangend endlich die Frage, ob statt der Ausdrucksweise des Entw. den Parteien ein Rücktrittsrecht bis zu dem erwähnten Zeitpunkte zu gewähren sei, so stehe dieser Aenderung der Umstand entgegen, daß der Rücktritt im Obligationenrechte für die Aufhebung der Wirkungen des obligatorischen Vertrags gewissermaßen in technischem Sinne verwendet worden sei. Freilich spreche der Entw. II auch beim Stiftungsgeächäfte (§. 71 Abs. 2) und bei den Verträgen der in der Geschäftsfähigkeit beschränkten Personen (§. 83) von einem Rücktritt, obwohl auch in diesen Fällen die beabsichtigte Rechtsänderung nicht durch den Vertrag allein, sondern erst dann eintrete, wenn eine andere Thatfache, nämlich die Genehmigung des Stiftungsgeächäfts durch die zuständige Behörde bzw. die Genehmigung des gesetzlichen Vertreters, hinzutrete. Die Frage sei im Wesentlichen eine redaktionelle und es werde der Red.Komm. überlassen bleiben können, ob wie bei dem Vertragsantrage von der Bindung der Parteien oder von dem Rechte derselben ihre Erklärungen zu widerrufen oder von einem Rücktrittsrechte zu sprechen sei.

Tod oder
Geschäfts-
unfähigkeit
vor der
Bindung.

II. Zum Abs. 4 des §. 828 wurde einem Antrag auf Streichung der Vorschrift stattgegeben.

Erwogen war:

Es sei selbstverständlich, daß die Wirksamkeit einer gültigen, wenn auch nicht bindenden Vertragserklärung von dem Eintritte des Todes oder der Geschäftsunfähigkeit desjenigen, welcher sie abgegeben habe, nicht berührt werde, weil die Vorschrift des §. 107 Abs. 2 des Entw. II mit Rücksicht auf ihre Stellung im Allg. Theile auch für das Sachenrecht gelte.

Vorbehalte
für die G.B.D.

III. Einem Antrag auf Streichung der Anm. zu §. 828 wurde gleichfalls stattgegeben, weil kein Anlaß vorliege, sich mit den in ihr enthaltenen Einzelsvorschriften zu befassen.

§. 829.
Rechtsgrund
des
dinglichen
Vertrags.

IV. Zu §. 829 lagen die Anträge vor:

1. die Vorschrift zu streichen;
2. die Vorschrift zu streichen, zu §. 828 jedoch folgenden Zusatz zu beschließen:

Der Eintritt der Rechtsänderung ist von dem Rechtsgrund unabhängig.

Die Komm. beschloß, die Vorschrift zu streichen.

Erwogen war:

Die Vorschrift des §. 829 sei richtig, aber überflüssig. Der Abs. 1 Satz 1 habe dem §. 828 gegenüber keinen besonderen Rechtsinhalt, sondern verfolge einen rein lehrhaften Zweck, indem er nur mit Rücksicht auf die bisher in einigen Rechtsgebieten herrschende Lehre vom titulus und modus adquirendi zum Ausdruck bringe, daß fortan zu den Erfordernissen des Erwerbes dinglicher Rechte an Grundstücken außer dem abstrakten Vertrag und der Eintragung in das Grundbuch ein besonderer Rechtstitel nicht erforderlich sei. Ebenso wenig sei aber der Inhalt des Satzes 1 in den §. 828 zu übernehmen. Aus der beschlossenen Fassung des §. 828 Abs. 1 ergebe sich, daß die daselbst für den Erwerb dinglicher Rechte an Grundstücken aufgestellten

Erfordernisse auch zum Erwerbe genügend seien. Hinzu komme, daß auch in den bereits beschlossenen Fällen eines Rechtserwerbes durch abstrakten dinglichen Vertrag, insbesondere in den Fällen der §§. 341, 342 des Entw. II, ein dem Antrage 2 entsprechender Zusatz nicht gemacht worden sei. Der Satz 2 ergebe sich von selbst aus dem Wesen des dinglichen Vertrags.

Der Abs. 2 sei durch die zur Lehre von den Konditionen gefaßten Beschlüsse seinem Inhalte nach gedeckt.

V. Zu §. 830 wurde einem Antrag auf Streichung der Vorschrift stattgegeben, weil der vom Entw. nur für den Fall des §. 830 aufgestellte Grundsatz durch den §. 153 des Entw. II auf alle rechtsgeschäftlichen Verfügungen ausgedehnt worden sei.

§. 830.
Eintragungs-
bewilligung
eines Nicht-
berechtigten.

VI. Zu §. 831 lagen die Anträge vor:

1. die Vorschrift zu fassen:

§. 831.
Wirkung
späterer Ver-
fügungs-
beschränkung
auf die
Eintragungs-
bewilligung.

Auf die Wirksamkeit des Vertrags ist es ohne Einfluß, wenn derjenige, welcher die Eintragung bewilligt hat, nach der Stellung des Antrags auf Eintragung (bei dem Grundbuchamt) in der Verfügung über das eingetragene Recht beschränkt wird.

eventuell:

Auf die Wirksamkeit einer Eintragungsbewilligung ist es ohne Einfluß, wenn derjenige, welcher dieselbe erteilt hat, nach dem Abschlusse des Vertrags und nach der Stellung des Antrags auf Eintragung in der Verfügung über das für ihn eingetragene Recht beschränkt wird.

2. die Vorschrift zu fassen:

Auf die Wirksamkeit des Vertrags ist es ohne Einfluß, wenn der Verfügende, nachdem die Eintragung bei dem Grundbuchamte beantragt ist, in der Verfügung über sein Recht beschränkt wird.

3. statt des §. 831 zu bestimmen:

Auf die Wirksamkeit des Vertrags ist es ohne Einfluß, wenn derjenige, welcher die Eintragung bewilligt hat, in der Verfügung über das eingetragene Recht beschränkt wird, nachdem der Vertrag für die Vertragsschließenden bindend geworden ist.

Der Antrag 3 wurde abgelehnt, der eventuelle Antrag 1 angenommen.

Zur Begründung des Antrags 3 wurde seitens des Antragstellers Folgendes geltend gemacht:

Es sei eine nothwendige Konsequenz des zu §. 828 Abs. 3 gefaßten Beschlusses, einer Verfügungsbeschränkung des eingetragenen Berechtigten, die erst nach der Aushändigung der Eintragungsbewilligung an den Erwerber erlassen sei, die Wirksamkeit gegenüber der in der Eintragungsbewilligung getroffenen Verfügung zu versagen. Der Hauptfall, welcher hier in Betracht komme, sei die Verfügungsbeschränkung des eingetragenen Erwerbers durch die Eröffnung des Konkurses über sein Vermögen. Eine solche nach §. 5 d. R.D. eintretende Verfügungsbeschränkung habe die Bedeutung, daß dem von ihr betroffenen Gemeinschuldner während der Dauer des Verfahrens verwehrt werde, über sein Vermögen zu verfügen; unberührt blieben jedoch die bereits vor

der Eröffnung getroffenen Verfügungen. Nach dem zu §. 828 Abf. 3 gefaßten Beschlusse liege nun aber eine den eingetragenen Berechtigten dem Begünstigten gegenüber bindende Verfügung vor, wenn der zur Erzeugung der Rechtsänderung erforderliche dingliche Vertrag geschlossen und die Eintragungsbewilligung dem Begünstigten ausgehändigt worden sei. Die wesentlich praktischen Gründe, welche zu diesem Beschlusse geführt hätten, rechtfertigten es, mit der Aushändigung der Eintragungsbewilligung die in ihr getroffene Verfügung auch den Konkursgläubigern gegenüber für wirksam zu erklären und sie dem Einflusse der nach §. 5 d. R.O. eintretenden Verfügungsbeschränkung zu entziehen; der Kontrahent, welcher gegen die Aushändigung der Eintragungsbewilligung die verabredete Valuta gezahlt habe, müsse nicht nur vor einem Widerrufe des anderen Kontrahenten, sondern auch davor sicher sein, von dem Erwerbe des ihm zugedachten dinglichen Rechtes durch eine nach der Aushändigung der Eintragungsbewilligung eingetretenen Verfügungsbeschränkung des anderen Theiles ausgeschlossen zu werden, weil dies möglicherweise zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Realkredits führen könne.

Die Mehrheit hatte erwogen:

Da nach §. 828 der Erwerb dinglicher Rechte an Grundstücken von der Eintragung abhängig sei, so würde an sich folgen, daß dingliche Rechte, deren Uebergang auf den Erwerber bei der Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des eingetragenen Berechtigten noch nicht im Grundbuche vermerkt sei, als zur Konkursmasse gehörig zu betrachten seien und nicht mehr mit verbindlicher Kraft gegen die Konkursgläubiger eingetragen werden könnten. Der Entw. habe diese Konsequenz jedoch nicht in ihrem vollen Umfange gezogen; er versage der nach §. 5 d. R.O. eintretenden Verfügungsbeschränkung die Wirksamkeit gegenüber einem zur Zeit der Konkursöffnung bereits beim Grundbuchamt eingegangenen Eintragungsantrage. Diese Beschränkung sei aus den von den Mot. III S. 192 erörterten Gründen zu billigen, jedoch dahin zu verdeutlichen, daß die Verfügungsbeschränkung nur dann ihre Wirkung nicht äußere, wenn der dingliche Vertrag über die beantragte Rechtsänderung zur Zeit des Eintritts der Verfügungsbeschränkung bereits geschlossen worden sei. Der weiter gehende Antrag 3 sei keine notwendige Konsequenz des zu §. 828 Abf. 3 gefaßten Beschlusses. Dieser Beschluß erkläre den Berechtigten nur dem Erwerber gegenüber mit der Aushändigung der Eintragungsbewilligung für gebunden. Hier handele es sich aber um die weiter gehende Bindung gegenüber demjenigen, zu dessen Gunsten die Verfügungsbeschränkung eintrete, insbesondere also im Falle der Konkursöffnung den Konkursgläubigern gegenüber. In dieser Beziehung sei davon auszugehen, daß der Verfügungsbeschränkung, welche mit der Konkursöffnung eintrete, eine weitere Bedeutung zukomme, als ihr der Antragsteller zu 3 belege. Sie verbiete nicht bloß dem Gemeinschuldner über das zur Konkursmasse gehörende Vermögen zu verfügen, sondern lege dieses Vermögen zu Gunsten der Konkursgläubiger fest. Mit Rücksicht hierauf könne man sogar in gewissem Sinne von einem Rechtserwerbe sprechen, der sich zu Gunsten der Konkursgläubiger an dem zur Konkursmasse gehörenden Vermögen des Gemeinschuldners vollziehe. Dasselbe gelte auch bei jeder anderen Verfügungsbeschränkung zu Gunsten desjenigen, zu dessen Schutze sie erlassen sei. Dieser

Rechtserwerb gehe als solcher den noch nicht im Grundbuche vermerkten Eintragungsbewilligungen vor. Sei die Eintragungsbewilligung bereits beim Grundbuchamte zur Eintragung eingereicht, so werde, wie von einer Seite betont wurde, gewissermaßen die Vollziehung des Rechtserwerbes durch Eintragung fingirt. Von anderer Seite wurde ausgeführt, die Einreichung der Eintragungsbewilligung beim Grundbuchamte habe die Bedeutung, daß der ihr nach dem Zeitpunkte der Präsentation zustehende Rang ihr auch gegenüber einer nach der Einreichung, aber vor der Eintragung eintretenden Verfügungsbeschränkung offen gehalten werde. Keine der beiden Auffassungen treffe indessen für den Fall zu, wenn die Eintragungsbewilligung zwar dem Begünstigten ausgehändigt, aber noch nicht beim Grundbuchamte eingereicht worden sei. Von einer Fiktion der vollzogenen Eintragung könne in diesem Stadium nicht die Rede sein; ein bestimmter Rang könne dem bewilligten Rechte einer nach der Aushändigung eintretenden Verfügungsbeschränkung gegenüber nicht vorbehalten bleiben, weil der Begünstigte es sich auch gefallen lassen müsse, daß nach der Aushändigung, aber vor der Einreichung der Eintragungsbewilligung zu Gunsten eines anderen Gläubigers eine Zwangshypothek eingetragen werde, die dem ihm bewilligten Rechte dem Range nach vorgehe. Von anderer Seite wurde betont, daß die Bedenken, welche die Minderheit bewogen hätten, den zu §. 828 Abf. 3 gefaßten Beschluß zu bekämpfen, sich bei der Annahme des Antrags 3 ganz besonders fühlbar machen würden. Hervorgehoben wurden in dieser Beziehung insbesondere die Unsicherheit der Ermittlung des Zeitpunkts der Aushändigung, die Möglichkeit einer Vordatirung der Eintragungsbewilligung und die Gefahr einer unrechtmäßigen Benachtheiligung der Gläubiger.

VII. Zu §. 832 wurde dem Antrag auf Streichung der Vorschrift stattgegeben.

§. 832.
Eintragung
aus Schein-
geschäften.

Man hatte erwogen:

Die Vorschrift sei, soweit sie ausspreche, daß die Nichtigkeit einer simulirten Eintragung von den Simulanten in ihrem Verhältnisse zu einander geltend gemacht werden könne, richtig, jedoch schon durch die allgemeine Vorschrift des §. 96 gedeckt. Unrichtig sei es jedoch, in Abweichung von dem Grundsatz des §. 96 dem Dritten den Einwand der Simulation dem Scheinberechtigten gegenüber zu versagen. Sei z. B. der wirkliche und eingetragene Eigenthümer zur Bewilligung einer Hypothek rechtskräftig verurtheilt worden und lasse er hinterher das Grundstück zum Schein auf, so widerspreche es den Anschauungen der materiellen Gerechtigkeit, dem Dritten zu verwehren, die Nichtigkeit des Eigenthumsüberganges geltend zu machen. Dem Scheinberechtigten die Berufung auf die Simulation seiner Eintragung zu versagen, bestche kein Bedürfniß. Werde er auf Grund eines von ihm selbst bestellten Rechtes von einem Dritten belangt, so sei der gutgläubige Dritte durch seinen guten Glauben gegen den Einwand der Simulation in ausreichender Weise geschützt und, wenn er sich nicht in gutem Glauben befinde, nicht schutzwürdig. Handele es sich dagegen um ein von dem wirklichen, aber nicht mehr eingetragenen Eigenthümer bestelltes Recht, z. B. eine Hypothek oder Grundschuld, so könne die Zulassung des Einwandes der Simulation den Berechtigten allerdings unter Umständen in eine unangenehme Lage versetzen; er könne sich jedoch dadurch helfen, daß er den wirklichen und den

eingetragenen Berechtigten als Streitgenossen verklage. Ein Bedenken gegen die Zulassung des Einwandes der Simulation könne daraus abgeleitet werden, daß dadurch unter Umständen die Rechtsverfolgung für denjenigen erschwert werde, welchem von dem wirklichen Eigenthümer eine Hypothek bewilligt und eingetragen sei, wenn der Eigenthümer nachher das Grundstück zum Schein an einen Anderen auflasse. Der Hypothekengläubiger werde zwar, da das Hypothekenrecht ein dingliches gegen Jeden wirkendes sei, dasselbe auch gegen den zum Schein eingetragenen Eigenthümer verfolgen können, und sei dementsprechend im §. 26 des Entw. des Ges. über die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen bestimmt, daß die Zwangsvollstreckung sich gegen denjenigen richte, welcher als Eigenthümer eingetragen sei. Der wirkliche Eigenthümer könne dann aber interveniren. Diese Intervention sei zwar materiell unbegründet, weil der Eigenthümer die Hypothek bewilligt habe, ihre Geltendmachung also auch gegen ihn zulässig sei. Es könne aber nach den bestehenden Vorschriften zweifelhaft sein, ob nicht formell das Verhältniß sich anders gestalte, ob nämlich der wirkliche Eigenthümer nicht zunächst mit der Intervention durchdringen müsse, weil ein vollstreckbarer Schuldtitel gegen ihn nicht vorliege und die Zwangsversteigerung gegen ihn nur auf Grund eines solchen zulässig sei. Dieselbe Frage entstehe übrigens nicht nur im Falle der simulirten Auflassung, sondern auch dann, wenn die Eigenthumsübertragung aus einem anderen Grunde, z. B. weil sie gegen ein Verbotsgesetz verstoße, nichtig sei. Die Frage, ob eine Vorschrift nöthig sei, um den Hypothekengläubiger gegen die aus dieser Sachlage sich ergebende Gefahr einer Erschwerung der Rechtsverfolgung zu sichern, ob insbesondere etwa vorzuschreiben sei, daß in Fällen der gedachten Art die Intervention des wirklichen Eigenthümers zurückzuweisen sei, müsse in dem Abschnitt über die Hypothek bezw. bei dem Ges. über die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen geprüft werden. Eine allgemeine Bestimmung, wie sie der §. 832 enthalte, könne durch diese Bedenken keinesfalls gerechtfertigt werden.

185. (C. 3417 bis 3434.)

§. 833.
Erfatz der
Eintragungsbewilligung.

I. Zu §. 833 lag der Antrag vor:

die Vorschrift zu streichen und zum Erfatze der Abs. 2, 3 im Art. 11 des Entw. d. C.G. den §. 658 d. C.P.D. dahin zu ändern:

Ist auf Bewilligung einer Eintragung in das Grundbuch erkannt, so wird das für vorläufig vollstreckbar erklärte Urtheil durch Eintragung einer Vormerkung vollzogen.

Der Antrag wurde sachlich angenommen.

Zum Abs. 1 war man der Meinung, daß die Anwendbarkeit des §. 799 Abs. 1 d. C.P.D. auf die Eintragungsbewilligung und deren Annahme nach dem Wortlaut und der Entstehungsgeschichte keinem begründeten Zweifel unterliegen könne, auch thatsächlich von der Wissenschaft und der Praxis nicht bezweifelt worden sei. Ein Bedenken gegen die Anwendbarkeit wäre vielleicht möglich, wenn es sich bei den im §. 828 erforderlichen Vertragserklärungen um formalisirte Willenserklärungen handelte, dies sei aber nicht der Fall; die hier fraglichen Erklärungen seien daher mit der Ausstellung und der Annahme eines