

Vorkaufsrechts an sich keinen Anspruch darauf, den Kaufpreis gerade durch Aufrechnung zu tilgen. Zum Schutze des Dritten sei diesem in Ergänzung des Entw. die Befugniß zu gewähren, die dem Vorkaufsberechtigten geschuldeten Leistungen solange zu verweigern, bis ihm der Kaufpreis, soweit er berichtigt ist, erstattet werde.

262. (C. 4813 bis 4834.)

Erstattung
des Kauf-
preises.

I. Die Komm. erledigte zunächst noch einige Anträge zu §. 957. Nach dem auf C. 758 gefaßten Beschlusse soll der Käufer des mit dem Vorkaufsrechte belasteten Grundstücks, welchem vom Vorkaufspflichtigen das Eigenthum übertragen ist, berechtigt sein, die Bewilligung zur Eintragung des Erwerbes des Vorkaufsberechtigten und die Herausgabe des Besitzes solange zu verweigern, bis ihm der Kaufpreis, soweit er berichtigt ist, erstattet wird. Die noch zu erledigenden Anträge betrafen die Frage, ob dem Käufer neben der durch den früheren Beschluß anerkannten Einrede auch ein selbständiger Anspruch auf Erstattung des von ihm bezahlten Kaufpreises gegen den Vorkaufsberechtigten gegeben werden solle. Es kamen in Betracht:

1. der Abs. 2 des Antrags 1 auf C. 758 sowie der Antrag:
2. dem §. 957 statt des Abs. 2 des Antrags 1 folgenden Zusatz zu geben:
Hat der Vorkaufsberechtigte (auf Grund des Vorkaufsrechts) das Eigenthum an dem Grundstück erlangt, so kann der bisherige Eigentümer von ihm gegen die Herausgabe des Grundstücks den Ersatz des (von dem Käufer) berichtigten Kaufpreises verlangen.

Der Antrag 2 wurde angenommen, womit der Antrag 1 erledigt war. Man hatte erwogen:

Die Billigkeit erfordere, daß dem Käufer dem Vorkaufsberechtigten gegenüber nicht nur das in der Einrede liegende indirekte Zwangsmittel zur Wiedererlangung des von ihm bezahlten Kaufpreises gegeben werde, sondern unter gewissen Voraussetzungen auch ein unmittelbares Angriffsmittel; in diesem Grundgedanken stimmten die Anträge überein. Der Antrag 1 wolle dem Käufer dieselben Rechte geben, welche der Besitzer einer Sache dem Eigentümer gegenüber wegen Verwendungen gemäß den §§. 938, 938a haben solle. Indessen biete die entsprechende Anwendung dieser Vorschriften auf das hier fragliche Verhältniß Schwierigkeiten und führe zu unangemessenen Ergebnissen. Nach §. 938 Abs. 1 Satz 1 solle der Besitzer den Anspruch auf Ersatz von Verwendungen geltend machen können, wenn der Eigentümer die Sache wiedererlangt oder die Verwendungen genehmigt. Es sei mindestens zweifelhaft, wenn dies der Absicht des Antrags 1 auch nicht entsprechen würde, ob die entsprechende Anwendung dieser Vorschrift auf das Verhältniß des Käufers zum Vorkaufsberechtigten nicht dazu führen würde, in der Ausübung des Vorkaufsrechts stets eine Genehmigung der Zahlung des Kaufpreises zu finden, dem Käufer also einen von der Herausgabe des Grundstücks unabhängigen Erstattungsanspruch zuzuerkennen. Nicht passend sei auch für das vorliegende Verhältniß die im §. 938 Abs. 2 bestimmte kurze Ausschußfrist sowie die Vorschrift des §. 938a. Es verdiene daher den Vorzug, die hier in Rede stehende

Frage ohne Verweisung durch die einfache Vorschrift des Antrags 2 zu entscheiden.

II. Es lagen die Anträge vor:

1. der §. 952a des Antrags b auf S. 752;
2. der §. 952a des Antrags 4 auf S. 753.
3. folgende Vorschriften aufzunehmen:

Erstreckung
des Vorkaufs-
rechts auf
das Zubehör.

Das Vorkaufsrecht bezieht sich dem Vorkaufspflichtigen gegenüber im Zweifel auch auf das Zubehör, welches zusammen mit dem Grundstücke verkauft ist.

Die Wirkung des Vorkaufsrechts dem Erwerber gegenüber bezieht sich im Zweifel auch auf das Zubehör, soweit dasselbe mit dem Grundstücke verkauft und in das Eigenthum des dritten Erwerbers gelangt ist.

4. die Sätze 1, 2 des Antrags 2 anzunehmen, den Satz 3 aber abzulehnen.

Der Antragsteller zu 2 erklärte sich damit einverstanden, daß die Sätze 1 und 2 seines Antrags durch den Zusatz beschränkt würden, „soweit das Zubehör mit dem Grundstücke zusammen verkauft wird“. Der Antragsteller zu 1 zog darauf zu Gunsten des so beschränkten Antrags 2 seinen Antrag zurück, so weit er sachlich von diesem Antrag abwich.

Die Komm. lehnte zunächst den Antrag 3, sodann den Antrag 2 ab und nahm darauf den Antrag 4 an.

Einverständnis bestand darüber, daß es mit Rücksicht auf die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit des Grundstücks mit seinem Zubehör ebenso wie bezüglich anderer dinglicher Rechte an Grundstücken auch für das dingliche Vorkaufsrecht zulässig sein müsse, dieses Recht durch den Bestellsatz auf das Zubehör auszudehnen, soweit dasselbe mit dem Grundstücke zusammen von dem Vorkaufspflichtigen verkauft werde, und daß die Ausdehnung auf das Zubehör regelmäßig als von den Betheiligten gewollt anzunehmen sei. Der Antragsteller zu 3 hielt für nicht erforderlich, die Zulässigkeit der Erstreckung des Vorkaufsrechts auf das Zubehör besonders auszusprechen. Er ging von der Ansicht aus, wenn im §. 952 ausgesprochen werde, ein Grundstück könne in der Weise belastet werden, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das Vorkaufsrecht in Ansehung des Grundstücks hat, so sei mit den Worten „das Vorkaufsrecht“ das in den §§. 439 bis 447 des Entw. II geregelte Vorkaufsrecht gemeint; für dieses aber stehe außer Zweifel, daß es auf das Zubehör erstreckt werden könne und daß es sich nach §. 790 im Zweifel auf das Zubehör erstrecke. Der Antrag 2 beruhte dagegen auf der Meinung, es müsse besonders ausgesprochen werden, daß ein dingliches Vorkaufsrecht an beweglichen Sachen insoweit zulässig sei, als dieselben das Zubehör des zu belastenden Grundstücks bildeten. Werde die Zulässigkeit solcher Belastung nicht anerkannt, so liege, wenn das belastete Grundstück zusammen mit dem Zubehöre verkauft werde, der im §. 442 behandelte Fall vor, daß die den Gegenstand des Vorkaufsrechts bildende Sache mit anderen Sachen zu einem Gesamtpreise verkauft werde.

Nach dem Antrage 2 Satz 3 soll sich das Vorkaufsrecht auf die Zubehörstücke nicht erstrecken, welche nicht in das Eigenthum des Eigenthümers des Grundstücks gelangt sind; es soll sich mithin beschränken auf die Zubehörstücke, welche zur Zeit des Verkaufs im Eigenthume des Vorkaufspflichtigen gestanden haben, und auf diejenigen, an denen der Käufer nach den Vorschriften über den redlichen Erwerb Eigenthum erlangt hat. Von den Vertretern des Antrags wurde bemerkt, die Ausdehnung des Vorkaufsrechts auf die zuletzt bezeichneten Zubehörstücke sei eine positive Bestimmung, rechtfertige sich aber dadurch, daß es unzumuthig und unbillig erscheine, dem Käufer diese Sachen zu belassen, obwohl sie bei der Bemessung des vereinbarten in Folge der Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vorkaufsberechtigten zu entrichtenden Kaufpreises mit in Anschlag gebracht seien.

In Bezug auf das Verhältniß des Vorkaufsberechtigten zu dem Käufer des belasteten Grundstücks schloß sich der Antrag 3 Abs. 2 sachlich dem Antrage 2 an. Dagegen soll sich nach dem Abs. 1 des Antrags 3 das Vorkaufsrecht dem Vorkaufspflichtigen gegenüber im Zweifel auf alles Zubehör beziehen, welches zusammen mit dem Grundstücke verkauft ist. Der Antragsteller führte aus, nach dem für das Verhältniß des Vorkaufsberechtigten zum Vorkaufspflichtigen auch für das dingliche Vorkaufsrecht maßgebenden §. 439 Abs. 2 komme durch die Ausübung des Vorkaufsrechts der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den von diesem mit dem Käufer vereinbarten Bedingungen zu Stande; der Berechtigte müsse daher ebenso wie der Käufer bezüglich aller mitverkauften Zubehörstücke von dem Verpflichteten verlangen können, daß dieser ihm das Eigenthum an denselben verschaffe, auch soweit sie weder dem Verpflichteten vor dem Verkaufe gehört haben, noch in das Eigenthum des Käufers gelangt seien. Gegen den Antrag 3 wurde von den Vertretern des Antrags 2 eingewendet, es widerspreche der Natur des dinglichen Vorkaufsrechts als einer einheitlichen Belastung, den Gegenstand der Belastung für das Verhältniß des Berechtigten zum Verpflichteten auf der einen und zum Käufer auf der anderen Seite verschieden zu bestimmen.

Die Mehrheit entschied sich mit dem Antrage 4 dahin, nur die Sätze 1 und 2 des Antrags 2 in das B.G.B. aufzunehmen, zu den in den Anträgen 2 und 3 weiter in verschiedenem Sinne entschiedenen praktisch wenig erheblichen Einzelfragen dagegen nicht Stellung zu nehmen, sondern die Entscheidung der Wissenschaft und der Rechtsprechung zu überlassen.

Bezugnahme
auf die
Eintragungs-
bewilligung.

III. Es lag weiter der Antrag vor:

als §. 952b folgende Vorschrift aufzunehmen:

Bei der Eintragung des Vorkaufsrechts in das Grundbuch kann zur näheren Bezeichnung der Voraussetzungen, unter welchen es ausgeübt werden kann, auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.

Der Antrag, welcher den Bestimmungen des §. 834e Abs. 2, des §. 962 Abs. 2, der §§. 969, 982, 1044 Abs. 2 und der §§. 1054, 1064 (1036) entspricht, wurde widerspruchsfrei gebilligt. Die Red. Komm. wurde ermächtigt, eine alle diese Einzelbestimmungen zusammenfassende allgemeine Vorschrift aufzunehmen.

IV. Der §. 953 blieb sachlich unbeanstandet.§. 953.
Belastung
eines
Bruchtheils.

V. Zu §. 955 lagen drei Anträge auf Streichung vor. Den Anträgen wurde stattgegeben. Man hatte erwogen:

§. 955.
Ein-
wendungen
des Dritten.

Nach dem Beschlusse zu §. 954 habe die Belastung des Grundstücks mit dem Vorkaufsrechte Dritten gegenüber die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Berechtigten auf Uebertragung des Eigenthums des Grundstücks nach Maßgabe des durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zu Stande gekommenen Kaufvertrags. Der Berechtigte habe daher nach §. 834d Abs. 2 und der dem §. 843 nach dem auf §. 743 mitgetheilten Beschlusse beigefügten Bestimmung gegen den Dritten den Anspruch auf Zustimmung zur Eintragung des Berechtigten als Eigenthümer. Da dieser Anspruch jedoch von dem Bestande des Anspruchs des Berechtigten gegen den Verpflichteten auf Eigenthumsübertragung abhängig sei, so verstehe sich von selbst, daß der Dritte dem gegen ihn geltend gemachten Anspruch alle Einwendungen entgegensetzen könne, die dem Verpflichteten gegen den Anspruch auf Eigenthumsübertragung zustehen. Der §. 955 sei deshalb entbehrlich.

VI. Zu §. 956 lagen die Anträge vor:§. 956.
Mittheilung
des Kauf-
vertrags:
Anzeigepflicht.

1. die Vorschrift zu fassen:

Einem dritten Erwerber des Grundstücks gegenüber erlischt die Wirkung des Vorkaufsrechts, wenn er dem Berechtigten den Inhalt des zum Vorkaufe berechtigenden Vertrags mittheilt und der Berechtigte nach dem Empfange der Mittheilung nicht innerhalb der für die Ausübung bestimmten Frist und in Ermangelung einer solchen nicht binnen zwei Monaten das Vorkaufsrecht ausübt und die erfolgte Ausübung dem Dritten anzeigt.

2. die Vorschrift zu fassen:

Der Verkäufer hat auf Verlangen des Käufers den Inhalt des Kaufvertrags dem Vorkaufsberechtigten mitzuthemen. Sobald die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt oder die Frist für die Ausübung abgelaufen ist, ohne daß diese erfolgt ist, hat der Verkäufer den Käufer zu benachrichtigen, daß die Ausübung erfolgt oder nicht erfolgt ist. Die nämliche Verpflichtung obliegt dem Verkäufer einem Rechtsnachfolger des Käufers gegenüber.

3. die Vorschrift zu fassen:

Hat der Verkäufer das Eigenthum an dem Grundstück auf den Käufer übertragen, so kann dieser anstatt des Verkäufers den Inhalt des Kaufvertrags dem Berechtigten mittheilen.

Das Vorkaufsrecht kann in diesem Falle nicht mehr ausgeübt werden, wenn der Berechtigte nicht innerhalb der im §. 444 des Entw. II bestimmten Frist das Recht ausübt.

Der Verkäufer hat den Käufer zu benachrichtigen, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt ist.

Die Anträge 1 und 2 wurden abgelehnt, der Antrag 3 angenommen. Man hatte erwogen:

Dem Gedanken des §. 956 sei insoweit zuzustimmen, daß dem dritten Erwerber des mit dem Vorkaufsrechte belasteten Grundstücks die rechtliche Mög-

lichkeit gewährt werden müsse, die Frage, ob der Berechtigte sein Recht ausüben wolle, zur Entscheidung zu bringen. Der Entw. gebe dem Erwerber zu diesem Zwecke das Recht, dem Berechtigten den Inhalt des Kaufvertrags mit der Wirkung mitzuthemen, daß die Ausübung des Rechtes ihm gegenüber ausgeschlossen wird, wenn der Berechtigte nicht binnen zwei Monaten die Ausübung des Rechtes dem Erwerber erklärt. Nach dieser Regelung könne das Vorkaufsrecht gegen den Verpflichteten fortbestehen, nachdem es dem Erwerber gegenüber bereits seine Wirkung verloren habe. In solchem Falle ergebe sich die Folge, daß der Berechtigte durch rechtzeitige Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber dem Verpflichteten gegen diesen, falls er ihm das Eigenthum an dem Grundstück nicht mehr verschaffen könne, einen Anspruch auf Schadensersatz erlange. Der Antrag 1 schließe sich, abgesehen von einer durch den Beschluß zu §. 954 gebotenen Fassungsänderung, dem Entw. im Wesentlichen an, nur bestimme er die Ausschlußfrist abweichend und verlange zur Erhaltung des Rechtes dem Dritten gegenüber, daß der Berechtigte das Recht innerhalb der Frist durch Erklärung gegenüber dem Verpflichteten ausübe und dem dritten Erwerber die Ausübung anzeige. Gegen den Antrag spreche jedoch ebenso wie gegen den Entw. das Bedenken, daß es zu mißlichen Verwickelungen führe, wenn das Vorkaufsrecht dem Erwerber gegenüber erlösche, dem Verpflichteten gegenüber dagegen fortbestehe. Auch werde nach dem Antrage die Lage des Berechtigten in unbilliger Weise dadurch, daß das Eigenthum an dem Grundstück auf den Dritten übertragen werde, in mehrfacher Hinsicht verschlechtert; die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts werde ihm verkürzt, indem er zur Erhaltung seines Rechtes nicht nur die Ausübung dem Verpflichteten solle erklären, sondern auch noch dem Erwerber die Ausübung solle anzeigen müssen; er werde ferner der Gefahr ausgesetzt, durch nicht rechtzeitige Ankündigung dieser Anzeige sein Recht dem Erwerber gegenüber zu verlieren. Der Antrag 2 suche diese Bedenken dadurch zu vermeiden, daß er dem Erwerber nicht die Befugniß gebe, durch eine Mittheilung des Inhalts des Kaufvertrags die Ausschlußfrist für die Ausübung des Vorkaufsrechts in Lauf zu setzen, sondern nur einen Anspruch gegen den Vorkaufspflichtigen darauf, daß dieser dem Berechtigten die zur Inaufsetzung der Frist erforderliche Mittheilung mache. Zur Begründung sei auf die Analogie des §. 359 Abs. 3 des Entw. II hingewiesen und geltend gemacht worden, es sei angemessen, daß derjenige, welcher das belastete Grundstück mit Kenntniß des dem Rechte des Verkäufers anhaftenden Mangels kaufe, sich lediglich an seinen Verkäufer halten müsse. Indessen sei der Weg, welchen dieser Antrag dem Erwerber eröffne, um zur Beseitigung der Ungewißheit über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu gelangen, jedenfalls ein weitläufiger, unter Umständen führe derselbe sogar überhaupt nicht zum Ziele. Einfacher und sicherer werde das Interesse des Erwerbers durch die im Antrage 3 vorgeschlagene Regelung gewahrt; dabei vermeide diese gleichfalls die gegen den Entw. und den Antrag 1 obwaltenden Bedenken.

Begfall der
Zahlungs-
pflicht des
Käufers.

VII. Es lag der Antrag vor:

a) §. 957a folgende Vorschrift aufzunehmen:

Macht der Vorkaufsberechtigte von seinem Rechte Gebrauch, so wird der Käufer von der Verpflichtung zur Zahlung des Kauf-

preises frei; soweit der Kaufpreis bezahlt ist, kann ihn der Käufer vom Verkäufer nicht zurückfordern.

Der Antrag wurde angenommen. Ueber die sachliche Angemessenheit der vorgeschlagenen Sätze bestand Einverständnis.

VIII. Zu §. 958 wurde den Anträgen auf Streichung stattgegeben, weil derselbe in Folge der Aenderung des §. 957 nicht mehr in Betracht kommen konnte.

§. 958.
Ausübungs-
erklärung.

IX. Der Antrag,

als §. 958a folgende Vorschrift aufzunehmen:

Verkauf durch
einen Nicht-
eigenthümer.

Wird das Grundstück von einem Anderen als dem Eigenthümer verkauft, so treten die in den §§. 954 bis 958a bestimmten Wirkungen ein, wenn der Käufer (oder auf Grund des Rechtes des Käufers ein Dritter) nach §. 837 das Eigenthum an dem Grundstück erlangt.

wurde abgelehnt. Der vorgeschlagene Satz wurde zu einem Theile als richtig anerkannt, zu einem Theile wurden Bedenken gegen die Durchführbarkeit desselben erhoben. Die Ablehnung erfolgte, weil man eine gesetzliche Entscheidung der in dem Antrage berührten praktisch nicht wichtigen Frage für entbehrlich hielt.

X. Zu §. 959 lagen drei Anträge auf Streichung vor. Die Streichung wurde beschlossen; man erachtete für überflüssig, den für alle dinglichen Rechte gültigen Satz, daß der Inhalt derselben nicht der freien Vereinbarung unterliege, für das dingliche Vorkaufsrecht besonders auszusprechen.

§. 959.
Er-
weiterungen
des Vor-
kaufsrechts.

XI. Der Antrag,

als §. 959a folgende Vorschrift aufzunehmen:

Ein mit dem Eigenthum an einem Grundstücke verbundenes Vorkaufsrecht kann nicht von dem Grundstücke getrennt, ein Vorkaufsrecht anderer Art kann nicht mit dem Eigenthum an einem Grundstücke verbunden werden.

Untrenn-
barkeit des
einem
Grundstücks-
eigenthümer
aufstehenden
Vorkaufs-
rechts vom
Grundstücke.

wurde als den zu den §§. 1057, 1059 gefaßten Beschlüssen (§. 737, 738) entsprechend angenommen.

XII. Der §. 960 wurde gemäß den auf Streichung gerichteten Anträgen als durch den §. 830a gedeckt gestrichen.¹⁾

§. 960.
Aufhebung
durch Rechts-
geschäft.

XIII. Man wandte sich zur Berathung:

1. des Antrags 5 auf §. 735 sowie der Anträge:
2. dem §. 956 anzufügen:

Dingliches
Wiederkaufs-
recht.

Das Recht des Wiederkaufs erlischt gegenüber einem dritten Erwerber des Grundstücks oder eines Theiles desselben, wenn dieser den Erwerb dem Berechtigten mittheilt oder wenn der Berechtigte

¹⁾ Die Red. Komm. hielt es für erforderlich, noch auszusprechen, daß, wenn das Vorkaufsrecht zu Gunsten einer bestimmten Person besteht und diese unbekannt ist, die Vorschriften des §. 834 f Abs. 2 der Zus. d. Red. Komm. entsprechende Anwendung finden, weil sich diese Anwendung nicht aus der im §. 954 Abs. 2 enthaltenen Bezugnahme auf die Wirkung der Vormerkung ergeben dürfte. (Vergl. IV S. 601). Dem §. 834 f Abs. 2 entspricht G. II §. 805 Abs. 2, R. X. §. 871, B. G. B. §. 887.

von dem Eintritte der anderen vereinbarten Voraussetzungen des Wiederkaufsrechts Kenntniß erhält und nicht binnen zwei Monaten nach der Erlangung der Kenntniß entweder das Wiederkaufsrecht zu dem Kaufpreis ausübt oder, sofern als Wiederkaufspreis der Schätzungswerth vereinbart ist, welchen das Grundstück zur Zeit des Wiederkaufs hat, die Schätzung fordert und binnen zwei weiteren Monaten nach Mittheilung des Schätzungswerths das Wiederkaufsrecht ausübt und in beiden Fällen von der Ausübung dem Dritten Anzeige macht.

3. in §. 957 Zeile 1 des Antrags 1 auf C. 758 nach „Vorkaufsrechts“ einzufügen „oder des Wiederkaufsrechts“.

Die Erörterung beschränkte sich auf den Antrag 1. Zu demselben wurde für den Fall, daß der Antrag nicht abgelehnt werde, der Unterantrag gestellt, die Worte „wenn es gegen Uebernahme einer festen Geldrente oder einer festen Abgabe in Körnern veräußert ist“ zu streichen.

Die Komm. lehnte in eventueller Abstimmung den Unterantrag, sodann den Antrag 1 ab. Es wurde aber beschlossen, in den Entw. d. C.G. die Vorschrift aufzunehmen, daß die landesgesetzlichen Vorschriften unberührt bleiben, welche die Zulässigkeit der Belastung eines Rentenguts mit dem Wiederkaufsrecht und die Folgen einer solchen Belastung bestimmen.

Zur Begründung des Antrags war bemerkt worden:

Der Antrag bezwecke, durch die beschränkte Zulassung eines dinglichen Wiederkaufsrechts eine reichsrechtliche Grundlage für das Institut des Rentenguts zu schaffen, wie es zunächst beschränkt durch das preuß. Ges. v. 26. April 1886, sodann allgemein durch das preuß. Ges. v. 27. Juni 1890 eingeführt worden ist. Das Rentengut setze die Zulässigkeit der Eintragung des Wiederkaufsrechts voraus (vergl. den im Ministerial-Blatt für die gesammte innere Verwaltung in den preuß. Staaten, 1890 S. 264, mitgetheilten Normalentw. zu einem Rentenguts-Kaufvertrage §. 10). Das Wiederkaufsrecht sei unentbehrlich, um den Rentenberechtigten für den Fall der Nichterfüllung der vom Rentengutsbesitzer übernommenen Verpflichtungen sicherzustellen. Da das Institut des Rentenguts sich vollkommen bewährt habe und immer größere Bedeutung gewinne, sei es angemessen, daß das B.G.B. das dingliche Wiederkaufsrecht, soweit als es für die Zwecke jenes Instituts nothwendig sei, anerkenne. Durch die Beschränkung des dinglichen Wiederkaufsrechts auf den Fall der Begründung eines Rentenguts erledige sich auch das in den Mot. III S. 451 gegen die Zulassung eines dinglichen Wiederkaufsrechts zu einem bestimmten Preise geltend gemachte Bedenken, da es sich bei den preuß. Rentengütern nicht um den Wiederkauf zu einem bestimmten, sondern zu einem bestimmbaren Preise handele und dieser Preis durch die Generalkommissionen bestimmt werde. Dem eventuellen Unterantrage lag die Ansicht zu Grunde, daß, wenn das B.G.B. überhaupt das dingliche Wiederkaufsrecht zulasse, es sich nicht rechtfertige, die Zulässigkeit auf den Fall der Begründung eines Rentenguts nach Maßgabe der preuß. Gesetze zu beschränken.

Die Mehrheit hatte erwogen:

Die allgemeine reichsrechtliche Zulassung eines dinglichen Wiederkaufsrechts komme nach den vorliegenden Anträgen nicht in Frage. Der Standpunkt des

Entw. habe auch die Billigung der meisten Bundesregierungen gefunden. Die reichsrechtliche Zulassung des Instituts in der Beschränkung auf das Bedürfnis der Rentengüter sei nicht erforderlich. Es genüge, wenn den Landesgesetzen wie die Regelung des Rentengüterrechts überhaupt so auch die Zulassung und nähere Regelung eines dinglichen Wiederkaufsrechts für Rentengüter offen gehalten werde. Uebrigens gestatte schon der Entw. II eine dingliche Sicherung des dem obligatorisch Wiederkaufsberechtigten zustehenden Anspruchs durch die Eintragung einer Vormerkung.

XIV. Man ging über zur Berathung der Anträge:

1. dem §. 1082 als Abs. 2 hinzuzufügen:

Der Gläubiger kann seinen Anspruch aus der Hypothek gegen eine Forderung des Eigenthümers, wenn dieser nicht zugleich der persönliche Schuldner ist, nur mit Zustimmung des Eigenthümers zur Aufrechnung bringen.

2. im Artikel 11 des Entw. d. C.G. dem §. 555 d. C.P.D. als Abs. 2, dem §. 628 derselben als Abs. 2 und dem §. 702 Nr. 5 derselben als letzten Satz hinzuzufügen:

Als Geldforderung gilt auch der Anspruch aus einer Hypothek sowie aus einer Grundschuld.

A. Der Antrag 2 bezweckt, die Streitfrage, ob der Anspruch aus einer Hypothek oder einer Grundschuld im Wege des Urkundenprozesses oder des Mahnverfahrens geltend gemacht werden kann und ob über einen solchen Anspruch eine vollstreckbare Urkunde gemäß §. 702 Nr. 5 d. C.P.D. errichtet werden kann, gesetzlich zu entscheiden und zwar mit Rücksicht auf das praktische Bedürfnis in bejahendem Sinne. Der Vorschlag wurde allseitig gebilligt. Neben dem bezeichneten Anspruch auch den Anspruch aus einer Reallast zu erwähnen, wie von einer Seite angeregt wurde, lehnte die Komm. ab. Sie nahm an, daß die Anregung nur für die auf eine Geldleistung gerichteten Reallasten zutreffend sei, bezüglich dieser aber schon der Grundsatz, daß auf die einzelnen Reallastleistungen die für rückständige Hypothekenzinsen geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung finden, die richtige Entscheidung ergebe.

B. Der Antrag 1 sollte eine nach Ansicht des Antragstellers durch die unter 2 vorgeschlagenen Bestimmungen nahegelegte irrige Schlußfolgerung abschneiden. Gegen die sachliche Richtigkeit des im Antrag 1 enthaltenen Satzes wurde nichts erinnert. Dagegen wurde die Aufnahme des Satzes deshalb widerrathen, weil derselbe nach anderer Richtung Unklarheit hervorzurufen geeignet sei. Die Komm. nahm den Antrag 1 sachlich an, behielt jedoch der Red.Komm. die Prüfung der Frage vor, ob sich die Vorschrift nicht schon aus anderen Bestimmungen des Entw. von selbst ergebe und wie dieselbe eventuell anders zu fassen sei.

XV. Zur Berathung gelangten endlich die Anträge:

1. A. a) in das B.G.B. folgende Vorschrift aufzunehmen:

§. x. Für den Ersatz des Schadens, welcher dadurch entsteht, daß ein Grundbuchbeamter die ihm obliegenden Amtspflichten verletzt, haftet den Betheiligten an Stelle des Beamten die Körperschaft

Haftung des
Staates für
Versehen der
Grundbuch-
beamten.

des öffentlichen Rechtes (Staat oder Gemeinde zc.), von welcher der Grundbuchbeamte angestellt ist, nach Maßgabe des §. 767 des Entw. II; der letzteren steht der Rückgriff gegen den Grundbuchbeamten zu, jedoch nur im Falle des Vorsatzes oder einer groben Fahrlässigkeit desselben.

- b) für den Fall der Ablehnung dieses Antrags folgende Vorschrift aufzunehmen:

§. x. Ein Grundbuchbeamter, welcher die ihm obliegenden Amtspflichten aus Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit verletzt, haftet den Betheiligten für den Ersatz des entstandenen Schadens.

Soweit der Beschädigte vom Grundbuchbeamten den ihm entstandenen Schaden nicht ersetzt zu erhalten vermag, haftet ihm die Körperschaft des öffentlichen Rechtes (Staat, Gemeinde zc.), von welcher der Grundbuchbeamte angestellt ist; ist der Schaden nur durch gewöhnliche Fahrlässigkeit entstanden, so haftet die genannte Körperschaft allein.

- c) für den Fall der Ablehnung auch des Antrags b folgende Vorschrift aufzunehmen:

§. x. Ein Grundbuchbeamter, welcher die ihm obliegenden Amtspflichten verletzt, haftet den Betheiligten für den Ersatz des entstandenen Schadens.

Soweit der Beschädigte vom Grundbuchbeamten den ihm entstandenen Schaden nicht ersetzt zu erhalten vermag, haftet ihm die Körperschaft des öffentlichen Rechtes (Staat, Gemeinde zc.), von welcher der Grundbuchbeamte angestellt ist.

- B. für den Fall, daß die Aufnahme einer der vorstehend vorgeschlagenen Vorschriften in das B.G.B. nicht für zulässig oder wünschenswerth erachtet werden sollte, eine Anm. aufzunehmen, in welcher die Voraussetzung ausgesprochen wird, daß in der B.G.B. eine dem §. x (zunächst in der ersten Fassung, eventuell in einer der anderen Fassungen) entsprechende Bestimmung gegeben werde.

2. an Stelle des in dem Antrag 1 A unter a bis c vorgeschlagenen §. x folgende Vorschrift zu beschließen:

Für einen Schaden, den ein Grundbuchbeamter wegen Verletzung der ihm obliegenden Amtspflichten nach §. 762 des Entw. II zu ersetzen hat, haftet die Körperschaft des öffentlichen Rechtes, von welcher der Grundbuchbeamte angestellt ist, insoweit, als der Beschädigte von dem Grundbuchbeamten nicht Ersatz zu erlangen vermag. Die Vorschriften des §. 711 und des §. 712 Abs. 1 Nr. 3 und 4 des Entw. II finden entsprechende Anwendung.

3. an Stelle der zu 1 A und zu 2 vorgeschlagenen Bestimmungen und der zu 1 B vorgeschlagenen Anm. der Ueberschrift des dritten Abschnitts des dritten Buches folgende Anm. beizugeben:

Es wird vorausgesetzt, daß die Grundbuchordnung eine Vorschrift enthalten wird, nach der für einen Schaden, den ein Grundbuchbeamter durch vorsätzliche oder fahrlässige Verletzung der ihm einem

Betheiligten gegenüber obliegenden Amtspflicht verursacht hat, der Staat oder die Körperschaft des öffentlichen Rechtes, in deren Dienste der Grundbuchbeamte steht, nach Maßgabe des §. 762 Abs. 1 an Stelle des Grundbuchbeamten oder wenigstens insoweit verantwortlich ist, als der Beschädigte von diesem Ersatz nicht zu erlangen vermag.

hierzu Unterantrag,

die Worte „oder wenigstens insoweit, als der Beschädigte von diesem Ersatz nicht zu erlangen vermag“ zu streichen.

Die Anträge bezweckten sämmtlich die reichsrechtliche Anerkennung einer Verpflichtung des Staates oder derjenigen sonstigen Körperschaft des öffentlichen Rechtes, von welcher ein Grundbuchbeamter angestellt ist (bzw. in deren Dienste er steht), zum Ersatze des durch eine von Grundbuchbeamten begangene Verletzung seiner Amtspflicht einem Dritten verursachten Schadens. Nach dem Antrag 1A und dem Antrage 2 soll die bezüglichliche Vorschrift in das B.G.B., nach dem eventuellen Antrag 1B und dem Antrage 3 in die G.B.O. eingefügt werden. Nach dem Antrag 1Aa soll, wenn die Voraussetzungen des §. 762 vorliegen, dem Geschädigten der Staat (nur von diesem wird der Kürze wegen im Folgenden gesprochen werden) allein haften; zugleich soll ein Rückgriff des Staates gegen den schuldigen Grundbuchbeamten nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit desselben zulässig sein. Der Antrag 1Ab will die Ersatzpflicht des Beamten dem §. 762 gegenüber dahin beschränken, daß sie nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit eintreten soll; der Staat soll, soweit der Beamte ersatzpflichtig ist, nur subsidiär haften, dagegen allein, falls der Schaden nur durch eine einfache Fahrlässigkeit des Beamten verursacht ist. Der Antrag 1Ac wurde zu Gunsten des Antrags 2 zurückgezogen. Nach diesem soll in erster Linie der Beamte nach §. 762 und nur subsidiär der Staat haften. Der Antrag 3 endlich empfiehlt, (in der G.B.O.) in erster Linie die alleinige Haftung, für den Fall aber, daß hingegen Bedenken obwalteten, die subsidiäre Haftung des Staates unter den Voraussetzungen des §. 762 anzuerkennen.

Bei der Abstimmung machte man sich zunächst eventuell schlüssig, wie die Vorschrift zu gestalten sei, einerseits wenn sie in das B.G.B., andererseits wenn sie in die G.B.O. aufgenommen werden sollte. Für den ersten Fall wurde der Halbsatz 2 des Antrags 1Aa abgelehnt, der Halbsatz 1 dagegen mit 9 gegen 8 Stimmen angenommen. Für den zweiten Fall wurde der Unterantrag zum Antrage 3 abgelehnt, dieser Antrag selbst dagegen angenommen. Ebenso wurde bei der endgültigen Abstimmung der Antrag 3 angenommen.

Man hatte erwogen:

Wenn zunächst die Zuständigkeit der Reichsgesetzgebung zur Anerkennung einer Haftung des Staates für Pflichtverletzungen des Grundbuchbeamten in Zweifel gezogen werde, so erscheine dieser Zweifel nicht begründet. Es handele sich um die Frage, ob den geschädigten Privatpersonen ein privatrechtlicher Anspruch auf Schadenersatz gegen den Staat gewährt werden solle; diese Frage sei ebenso eine privatrechtliche wie die durch §. 762 entschiedene Frage der Ersatzpflicht der Beamten. In Betracht komme auch, daß es sich bei der Amtstätigkeit der Grundbuchbeamten nicht um die Ausübung von Staatshoheits-

rechten, sondern um die Beurkundung von Privatrechtsverhältnissen handele, mit welcher der Staat nur im Interesse thunlichster Sicherheit des Verkehrs seine eigenen Organe betraue. Die Nothwendigkeit einer Haftung des Staates stehe im engsten Zusammenhange mit der Regelung des materiellen Liegenschaftsrechts. Um dieses auf eine sichere Grundlage zu stellen, mache das bürgerliche Recht in weitem Umfange den Bestand von Rechten an Grundstücken von der Eintragung in das Grundbuch abhängig und lege vor Allem dem Inhalte des Grundbuchs öffentlichen Glauben bei. Die unmittelbare Folge dieser Regelung sei eine weit gehende Möglichkeit der Schädigung des beteiligten Publikums durch Versehen der Grundbuchbeamten. Da die Grundbucheinrichtung im Interesse der Allgemeinheit geschaffen sei, müsse auch diese, mithin der Staat, für die mit der Einrichtung unvermeidlich verbundenen Schädigungen eintreten. Da es hiernach besondere Gründe seien, die eine Haftung des Staates für Versehen der Grundbuchbeamten nothwendig machten, so stehe der Anerkennung dieser Haftung auch nicht der frühere Beschluß der Komm. entgegen, durch welchen eine allgemeine Haftung des Staates für den von einem Beamten in Ausübung der ihm anvertrauten öffentlichen Gewalt einem Dritten zugefügten Schaden abgelehnt worden sei (vergl. I S. 609—611, II S. 663). Der für diesen Beschluß maßgebend gewesene Grund, daß die Haftung eine schwer überschaubare finanzielle Belastung der Staaten zur Folge haben könnte, komme der hier fraglichen beschränkten Haftung gegenüber nicht in Betracht, da diese erfahrungsmäßig nur selten in Anspruch genommen werde.

Wenn es sich weiter frage, ob der Staat allein oder nur subsidiär neben dem schuldigen Beamten haften solle, so verdiene die alleinige Haftung grundsätzlich den Vorzug. Sie werde durch die Rücksicht auf den Geschädigten gefordert, welcher genöthigt sei, sich an den bestimmten Beamten als das zuständige Organ des Staates zu wenden, andererseits unter Umständen schwer in der Lage sei, den schuldigen Beamten zu ermitteln, und wenn er ihn ermittelt habe, möglicherweise wegen Zahlungsunfähigkeit des Beamten von diesem Ersatz nicht erlangen könne. Auch die billige Rücksicht auf den Beamten erfordere, daß er von dem Geschädigten nicht in Anspruch genommen werden könne. Eine ganz andere Frage sei die, ob und wie weit der Staat zum Rückgriff auf den schuldigen Beamten berechtigt sein solle. Die Entscheidung dieser staatsrechtlichen Frage müsse den Landesgesetzen vorbehalten bleiben, der Absatz 2 des Antrags 1 A a sei daher unannehmbar. Es entspreche ferner der Würde des Staates, daß er für die von ihm angestellten Beamten nach außen hin einstehen. Die alleinige Haftung des Staates sei denn auch in verschiedenen Staaten bereits geltendes Recht (vergl. die Begründung zu dem vom Redaktor des Sachenrechts aufgestellten Entw. e. O.B.D. S. 153 bis 155). Neuerdings sei sie für Elsaß-Lothringen anerkannt worden durch das Gef. v. 22. Juni 1891 über die Einrichtung der Grundbücher, §. 32 (Gef.Bl. f. E.-L. S. 41). Auch der vom Redaktor des Sachenrechts vorgelegte Entw. e. O.B.D. habe sich in §. 44 zwar nicht für die alleinige, aber für die gesamtschuldnerische Haftung des Staates entschieden. Nach Alledem würde man, wenn es angemessen erscheine, die Frage der Haftung des Staates im B.G.B. selbst zu entscheiden, die Entscheidung im Sinne der alleinigen Haftung zu treffen haben. Es erscheine indessen systematisch

richtiger und zweckmäßiger, wenn die bezügliche Bestimmung ihren Platz in der G.B.D. finde.

Die Haftung des Staates sei ein nothwendiges Korrelat der Grundbucheinrichtung, welche die G.B.D. zu regeln habe. Durch die Einstellung der die Haftung anerkennenden Vorschrift in die G.B.D. trete der Zusammenhang derselben mit der Grundbucheinrichtung klarer hervor und es werde der bei der Aufnahme in das B.G.B. naheliegende Vorwurf vermieden, daß man ohne zureichenden Grund die Haftung des Staates auf Verschölen der Grundbuchbeamten beschränkt habe. Es handle sich somit für die Komm. nicht darum, die erforderliche Bestimmung endgültig selbst zu beschließen, sondern nur darum, für die weitere Berathung des Entw. d. G.B.D. ihre Ansicht darüber auszusprechen, welche Entscheidung der vorliegenden Frage sie mit Rücksicht auf die beschlossene Regelung des materiellen Grundbuchrechts für geboten halte. Es erscheine nach Obigem angemessen, sich in erster Linie für die Anerkennung der alleinigen Haftung des Staates zu erklären. Immerhin lasse sich nicht verkennen, daß die nur subsidiäre Haftung den überwiegenden Theil des geltenden Rechtes für sich habe und daß möglicherweise gegen die Anerkennung der alleinigen Haftung des Staates Bedenken obwalten könnten. Mit Rücksicht hierauf empfehle es sich, klarzustellen, daß die Komm. wenigstens die Anerkennung der subsidiären Haftung des Staates für geboten erachte.

263. (S. 4835, 4836.)

Die Komm. trat in die Berathung der nachstehenden Anträge ein, welche die Regelung der Rentenschuld im B.G.B. bezwecken. Die Berathung wurde nicht zu Ende geführt.

264. (1. Theil. S. 4837 bis 4862.)

I. Die Komm. beendigte zunächst die Berathung der Vorschriften über Rentenschuld. Folgende Anträge dienten als Grundlage der Erörterung:

1. den §. 1135 wie folgt zu fassen:

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß der Berechtigte die Zahlung einer bestimmten Geldsumme aus dem Grundstück verlangen kann (Grundschuld).

Es kann bestimmt werden, daß aus dem Grundstück Zinsen der Geldsumme zu entrichten sind.

Bei einer verzinslichen Grundschuld kann das Recht des Gläubigers, die Zahlung des Kapitals zu fordern, von der Kündigung des Eigenthümers abhängig gemacht werden (Rentenschuld).

den §. 1136 zu fassen:

Auf die Grundschuld finden die Vorschriften über die Hypothek entsprechende Anwendung, soweit sich nicht aus dem Umstande, daß die Grundschuld nicht von einer Forderung abhängig ist, ein Anderes ergibt. Die Vorschriften des §. 1073 gelten auch für die Rentenschuld.