

Beiträge zur Erläuterung des preußischen Rechts, des Handels- und Wechselrechts durch Theorie und Praxis.

Jg. 12, 1868, S. 865 - 866

Philler, ...: Ueber die Erfordernisse der Uebergabe-Erklärung zum Zwecke der Besitztitel-Berichtigung aus einem Kaufgeschäft

Digitale Bibliothek des

Max-Planck-Instituts für Europäische Rechtsgeschichte

2010-09-05T15:29:20Z

es in jedem einzelnen Falle der richterlichen Beurtheilung anheim, wie die gesetzlichen Regeln für das eine und für das andere Geschäft zur Anwendung zu bringen seien.

Es muß anerkannt werden, daß der vorliegende Vertrag vom 10. April 1866 eine ähnliche Bestimmung enthält, wie der im Präjudize 2066 vorausgesetzte.

Nr. 35.

Ueber die Erfordernisse der Uebergabe-Erklärung zum Zwecke der Besitztitel-Berichtigung aus einem Kaufgeschäft.

Von dem Herrn Kreisrichter Philler in Neuhaldensleben.

Der Ackerbürger S. verkaufte an seinen unehelichen Sohn F. K. durch Contract vom 16. August 1860 seine Grundstücke. Ueber die Uebergabe wurde Folgendes bestimmt:

„Verkäufer läßt dem Käufer das Eigenthum auf und bewilligt die Besitztitel-Berichtigung, diese jedoch nicht früher, als bis die Uebergabe erfolgt sein wird, die jetzt noch nicht stattfindet.

Die Uebergabe wird ausdrücklich ganz nach dem Willen des Verkäufers vorbehalten. Vollzieht Verkäufer während seiner Lebenszeit die Uebergabe nicht, so wird Käufer erst voller Eigenthümer am Todestage des Verkäufers.

Verkäufer ist auch befugt, aber nicht verpflichtet, die Uebergabe der verkauften Gegenstände bei seinem Leben zu vollziehen, Käufer ist verbunden, sie anzunehmen, Verkäufer verläßt alsdann das Haus und Käufer ist verpflichtet, ihm noch 400 Thlr. Kaufgeld binnen vier Wochen baar herauszuzahlen.

Diese 400 Thlr. sollen alsdann bei Berichtigung des Besitztittels für Käufer sofort in's Hypotheken-Buch bis zur Zahlung eingetragen werden, und Käufer bestellt für diesen event. Fall Hypothek mit den erkauften Grundstücken.“

Verkäufer starb am 19. Dezbr. 1862. Im März 1868 suchte Käufer auf Grund des Contracts und unter Ueberreichung des Todtenscheins des Verkäufers die Berichtigung des Besitztittels der erkauften Grundstücke für sich mit dem Bemerken nach, daß bei Lebzeiten des Verkäufers die Uebergabe nicht geschehen sei. Der Hypothekenrichter lehnte diesen Antrag ab und verlangte, daß Käufer zuvor durch Beibringung einer Erklärung der Erben des Verkäufers den Nachweis führen solle, auf welche der beiden in dem Kauf-Contract vorgesehenen Arten, ob bei Lebzeiten des Verkäufers oder mit dessen Tode, die Uebergabe erfolgt ist,

weil — in dem ersteren Fall gleichzeitig die dieserhalb stipulirten 400 Thlr. Kaufgeld für die Erben des Verkäufers eingetragen werden müßten. In Folge einer gegen diesen Bescheid eingelegten Beschwerde hat das Appellations-Gericht in Magdeburg die Berichtigung des Besitztittels ohne gleichzeitige Eintragung der 400 Thlr. Kaufgeld angeordnet, weil die Thatsache, daß der Verkäufer das Gut bei seinen Lebzeiten tradirt habe, nicht vermuthet werden dürfe, und weil nach § 83 Tit. II. der Hyp.-Ordn. die Eintragung der 400 Thlr. ohne Antrag der vermeintlich Berechtigten unstatthaft sei.

Das Motiv des Hypothekenrichters wird allerdings durch die Vorschrift des § 83 a. a. O. entkräftet. Dennoch ist, glaube ich, seine Entscheidung selbst im Resultat richtig und ganz sachgemäß. Es wird darüber kein Zweifel obwalten, daß vor der Besitztittel-Berichtigung aus einem Kauf-Contract die wirkliche Uebergabe des erkauften Grundstücks nachgewiesen werden muß. Nach § 41 Tit. I. der Hyp.-Ordn. wird der Name des Besitzers im Hypotheken-Buch verzeichnet und nach § 42 das. soll ferner vermerkt werden, „aus welchem Rechtsgrunde der Besitzer zu dem Eigenthum des Grundstücks gelangt sei.“ Insbesondere soll bei Prüfung eines Kauf-Contracts nach § 59 Tit. II. ebendas. auch darauf gesehen werden, „ob das Negotium selbst so beschaffen, daß dadurch die Uebertragung des Eigenthums auf den neuen Besitzer rechtlicher Art nach begründet werden könne.“ Und endlich sind nach § 49 a. a. O. die Hypotheken-Bücher dazu da, um die Ungewißheit über das Eigenthum an den Grundstücken zu beseitigen. Die mittelbare Erwerbung des Eigenthums einer Sache erfordert nun aber nach § 1 A. L. R. I. 10, außer dem Titel, ausdrücklich auch die Uebergabe. Durch die letztere wird nach § 58 I. 7 das. der Besitz erlangt, wenn der bisherige Besitzer einer Sache sich derselben zum Vortheil eines Anderen entschlägt und dieser den erledigten Besitz ergreift. Um nun das Eigenthum aus einem Kauf für den neuen Besitzer in das Hypotheken-Buch intabuliren zu können, genügt nicht die einseitige Erklärung des Käufers, daß die Uebergabe geschehen sei, da durch dieselbe nur die Besitzergreifung auf Seiten des Käufers constatirt werden würde. Es muß noch der Nachweis hinzukommen, daß sich der Verkäufer zu Gunsten des Käufers des Besitzes entschlagen habe, und eine desfallige Erklärung kann, wenn sie glaubhaft sein soll, nur von dem Verkäufer mit Erfolg abgegeben werden. — cf. die Allegate in der Note 83 des Koch'schen Commentars zur Hyp.-Ordn. § 63 Tit. II., insbesondere S. 222 ff. Bd. 40 der Jahrbücher, und auch die Gründe zu dem Pl.-Beschl. des D.-T. vom 6. März 1854 (S. 171 J.-M.-B.).