

42. 1. Ist im Falle des § 18 Abs. 2 GrB., wenn zwei sich ausschließende Anträge auf Eintragung verschiedener Eigentümer gestellt sind und der durch Vormerkung gesicherte Eintragungsantrag sich innerhalb der gesetzten Frist als begründet erweist, dem ersten Antrage unter Beseitigung der inzwischen erfolgten Eintragung des anderen Eigentümers von Amts wegen stattzugeben?

2. Steht dem aus der Vormerkung Berechtigten gegen den eingetragenen Eigentümer ein Anspruch auf Einwilligung in die Umschreibung im Grundbuche zu?

V. Zivilsenat. Urf. v. 28. Januar 1925 i. S. der Kaufleute B. u. M. (Kl.) w. Gr. (Bekl.). V 168/24.

- I. Landgericht Halberstadt.
- II. Oberlandesgericht Naumburg a. S.

Der Gastwirt Pf. verkaufte sein Grundstück Nr. 2 in A. mit Mühlengerechtfame und Elektrizitätswerk durch notariellen Vertrag vom 2. Mai 1922 an den Ingenieur B. und ließ es in demselben Vertrag dem Käufer auf. Dieser verkaufte das Grundstück mit notariellem Vertrag vom 7. Oktober 1922 an die Kläger, die Kaufleute B. und M., weiter, welche es ihrerseits am 5. November 1922 notariell an den Beklagten Gr. veräußerten und ihm im Dezember 1922 tatsächlich übergaben. In einem weiteren notariellen Vertrag vom 27. Januar 1923 übertrug Gr. das Grundstück zu $\frac{1}{4}$ an seine Ehefrau und verkaufte die ideelle Hälfte an Frau Dr. L. in S.; in derselben Urkunde erteilte der bis dahin noch im Grundbuche eingetragene erste Verkäufer Pf. der Frau Dr. L. Vollmacht, das Grundstück an sich selbst und die Eheleute Gr. aufzulassen. Diese Auflassung ist zugleich mit den Anträgen auf Eintragung des Eigentumswechsels zur notariellen Urkunde vom 11. Februar 1923 erklärt, welche am 14. Februar 1923 dem Grundbuchamt eingereicht ist. Dieses erließ darauf gemäß § 18 Abs. 1 GrBD. unterm 15. Februar eine Zwischenverfügung, durch welche es den Antragstellern eine Frist von sechs Wochen bestimmte zur Vorlegung der erforderlichen Bescheinigung über die Entrichtung oder Sicherstellung der Grunderwerbssteuer.

Inzwischen waren die Verkäufer zu 2 (B.) und 3 (die Kläger) zu der Ansicht gelangt, daß die Kaufverträge vom 7. Oktober und 5. November 1922 wegen unrichtiger Angabe des Kaufpreises nichtig seien, und B. verkaufte am 7. Februar 1923 das Grundstück nochmals an die Kläger und erteilte ihnen die Auflassung. Unterm 17. Februar 1923 lief der Antrag auf Eintragung des B. als Eigentümer auf Grund der Auflassung vom 2. Mai 1922 beim

Grundbuchamt ein. Das Grundbuchamt entsprach der Vorschrift des § 18 Abs. 2 GrBO. in der Weise, daß es einerseits den neuen Eigentümer, andererseits eine Vormerkung zugunsten der Eheleute Gr. und Frau Dr. L. zur Sicherung des Rechts auf Eintragung als Eigentümer am 19. Februar 1923 im Grundbuch eintrug. Den unter Beifügung der nötigen Bescheinigungen des Finanzamts am 23. Februar 1923, also innerhalb der gesetzten Frist, wiederholten Antrag auf Eintragung der Ehefrau L. und der Eheleute Gr. beschied das Grundbuchamt dahin, daß inzwischen der Ingenieur B. als Eigentümer eingetragen, der Eintrag Gr. und L. durch Eintragung der Vormerkung erledigt und ihre Eintragung als Eigentümer nicht mehr möglich sei. Schließlich sind am 5. März 1923 die Kläger auf Grund der Auflassung vom 7. Februar 1923 im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

Die Kläger fordern mit der Klage als Grundstückseigentümer Verurteilung des Beklagten zur Räumung des Grundstücks und des Elektrizitätswerks. Der Beklagte, welcher sich die Ansprüche seiner Frau und der Frau Dr. L. auf Grundbuchberichtigung hat abtreten lassen, beantragt neben Abweisung der Klage im Wege der Widerklage Verurteilung der Kläger, darein zu willigen in erster Reihe, daß das Grundbuch durch Eintragung der Eheleute Gr. und der Frau Dr. L. zu den angegebenen Anteilen berichtigt werde, hilfsweise, daß die Genannten als Eigentümer eingetragen werden. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und dem Hilfsantrag der Widerklage stattgegeben. Die Kläger haben Berufung eingelegt und beantragt, unter Abänderung des Urteils nach dem Klagantrage zu erkennen und die Widerklage abzuweisen. Sie haben noch geltend gemacht, der Beklagte und Frau Dr. L. hätten dem Pf. 200 000 M gegeben, um ihn zur Auflassungsvollmacht zu bewegen. Hierin liege ein Verstoß gegen die guten Sitten, da es geschehen sei in Kenntnis der von Pf. an B. gegebenen Auflassung. Überdies habe der Beklagte auf das Recht aus der Vormerkung verzichtet. Der Beklagte hat dies bestritten, und die Berufung der Kläger ist zurückgewiesen. Der Revision der Kläger ist stattgegeben.

Gründe:

Die Klage auf Räumung ist aus § 985 BGB. an sich schlüssig begründet. Denn die Kläger sind eingetragene Eigentümer, der Be-

Klage ist Besitzer des streitigen Grundstücks. Der Beklagte beruft sich dagegen auf die für ihn, seine Ehefrau und Frau Dr. L. eingetragene Vormerkung, kraft deren er und seine Mitberechtigten ihre Eintragung als Eigentümer des Grundstücks mit Vorrang vor den Klägern fordern dürften. Die Kläger bestreiten wiederum die Rechtswirksamkeit der Vormerkung.

(Es werden zunächst die Einreden der Arglist und des Verzichts gegen die Berufung auf die Vormerkung näher erörtert. . .)

Erweisen sich demnächst die Angriffe gegen die Rechtswirksamkeit der zugunsten des Beklagten und seiner Mitberechtigten eingetragenen Vormerkung als unbegründet, so bedarf es weiter der Prüfung, welche rechtliche Bedeutung der Vormerkung zukommt und ob danach die getroffene Entscheidung gerechtfertigt ist.

Das trifft zu hinsichtlich der Abweisung der Klage. Die Voraussetzungen des § 18 Abs. 2 GrBD. liegen unzweifelhaft vor, da ein zweiter an sich begründeter Antrag auf Eintragung eines neuen Eigentümers beim Grundbuchamt einging, während die durch Zwischenverfügung gesetzte Frist zur Hebung des dem ersten gleichartigen Antrag entgegenstehenden Hindernisses noch lief. Die Eintragung der Vormerkung zugunsten des Antrags Gr.-L. ist daher zu Recht erfolgt, ebenso die Eintragung des neuen Eigentümers B. Die Grundbuchordnung regelt in § 18 Schlusssatz nur den Fall ausdrücklich, daß der früher gestellte Antrag demnächst zurückgewiesen wird; alsdann soll die Vormerkung oder der Widerspruch von Amts wegen gelöscht werden. Für den hier vorliegenden Fall, daß innerhalb der gesetzten Frist die fehlenden Steuerbescheinigungen beigebracht werden und damit das Eintragungshindernis beseitigt ist, muß die Entscheidung aus dem Zusammenhang der Gesetzesvorschriften entnommen werden. Die Meinung des Grundbuchamts, daß durch die Eintragung der Vormerkung der erste Antrag endgültig erledigt sei, kann nicht als zutreffend anerkannt werden. Die Zwischenverfügung läßt die Wirksamkeit des Antrags unberührt (Güthe-Triebel, Bem. 34 zu § 18). Wird das Hindernis behoben, so ist im Fall des § 18 Abs. 1 GrBD. die beantragte Eintragung (sofern nicht ein sonstiger Mangel besteht) vorzunehmen, ohne daß es einer Erneuerung des Antrags bedürfte. Auch die Eintragung der Vormerkung nach § 18 Abs. 2 GrBD. enthält keinen endgültigen Bescheid auf den

Eintragungsantrag. Die Vormerkung erfolgt nur zugunsten der einstweiligen Erledigung der beiden Anträge. Die Vormerkung hat den Zweck, den öffentlichrechtlichen Anspruch des Antragstellers gegen das Grundbuchamt auf Schutz gegen die Vereitelung oder Beeinträchtigung seines Antrags durch die Erledigung späterer Anträge für den Fall der Beseitigung des der Eintragung entgegenstehenden Hindernisses zu verwirklichen. Dadurch wird zugleich die Erledigung des zweiten Antrags vor dem ersten, die an sich durch die Ordnungsvorschrift des § 17 GrB.D. ausgeschlossen ist, unter Vorbehalt ermöglicht; nur insofern gilt die Eintragung der Vormerkung als Erledigung des ersten Antrags. Nach rechtzeitiger Hebung des dem ersten Antrag entgegenstehenden Hindernisses hat das Grundbuchamt die noch ausstehende endgültige Entscheidung über beide Anträge von Amts wegen zu treffen. Da dem ersten Antrag durch die Vormerkung der ihm durch § 17 GrB.D. gebührende Vorrang gesichert ist, so hat die Beseitigung der späteren Eintragung zu erfolgen, soweit sie dem ersten Antrag entgegensteht. Einer Bewilligung des inzwischen eingetragenen Berechtigten im Sinne des § 19 der GrB.D. bedarf es nicht, weil der erste Antragsteller sein Recht nicht von demjenigen des zweiten ableitet, vielmehr dessen Recht nur unter dem sich aus der Vormerkung ergebenden Vorbehalt eingetragen ist. Dies gilt auch dann, wenn die auf Grund des späteren Antrags erfolgte Eintragung, falls sie ohne diesen Vorbehalt bewirkt wäre, die Erledigung des ersten Antrags ausschließen würde. Obwohl ein neuer Eigentümer eingetragen ist, greift die Vorschrift des § 22 Abs. 2 GrB.D. nicht ein. Denn nicht die Berichtigung des Grundbuchs, sondern dessen Fertigstellung durch Beendigung eines schwebenden Verfahrens steht in Frage. Die Vorschriften der §§ 883 flg., insbesondere des § 888 BGB., finden auf die Vormerkung von Amts wegen nach § 18 Abs. 2 GrB.D. keine Anwendung. Denn diese dient weder zur Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs, noch setzt sie einen solchen voraus, sie soll vielmehr im Rahmen des von Amts wegen durchzuführenden Grundbuchverfahrens einen vorläufigen Schutz gewähren für den öffentlichrechtlichen Anspruch des Antragstellers gegen das Grundbuchamt auf endgültige Bescheidung eines Eintragungsantrags. Sie unterscheidet sich daher wesentlich von der Vormerkung aus § 883 flg. BGB., welche die Sicherung privater

persönlicher Ansprüche auf die Bestellung, Aufhebung oder Änderung dinglicher Rechte an Grundstücken zum Ziele hat. Die hier vertretene Rechtsauffassung über die Bedeutung und Tragweite der nach der Grundbuchordnung von Amts wegen einzutragenden Vormerkung ist die im Schrifttum und der Rechtsprechung herrschende.

Vgl. Bohmeyer, die Vormerkung von Amts wegen nach der RGrBD. S. 66—74, du Chesne in LeipzJ. Bd. 5 S. 511 und in der Festschrift für Wach I S. 335; Scherer in Seuff. Bl. f. R. Bd. 75 S. 706; Gütthe-Triebel GrBD. Anm. 46, 51 zu § 18; Predari² Anm. 11 zu § 18 GrBD.; von Staudinger, Bem. V zu § 888 BGB.; Planck-Streicher § 888 Bem. 2k; Rosenberg § 883 BGB. Anm. 7; RGKäte Komm. § 883 Anm. 2 a. E., § 888 Anm. 2, § 892 Anm. 6 S. 130; Enneccerus-Wolff, Lehrbuch 5. Bearb. II, 1 § 48 Bem. 15, RGJ. Bd. 55 S. 340, Bd. 62 S. 375; JBl. f. FG. Bd. 11 S. 746, RGJ. Bd. 53 A S. 109.

Dem Grundbuchamt hätte es danach obgelegen, nach Eingang der Steuerbescheinigungen durch den Bevollmächtigten der Antragsteller Gr.-L. diese zu den angegebenen Anteilen als Eigentümer unter Beseitigung der Eintragung des B. im Grundbuch einzutragen. Diese Beseitigung hätte sich auch auf die Eintragung der Kläger zu erstrecken, da die aus dem Grundbuch ersichtliche Vormerkung auch ihnen gegenüber durchgreift (Komm. der RGKäte, Bem. 6 zu § 892 BGB.; Gütthe-Triebel, Bem. 51 zu § 18 GrBD.). Der Beklagte und seine Mitberechtigten können diesen Erfolg durch Beschwerde im Grundbuchverfahren erreichen, sofern ihrem Eintragungsantrag sonstige Bedenken nicht entgegenstehen. Bei dieser Sachlage können die Kläger auf ihr von vornherein zugunsten der Vormerkungsberechtigten beschränktes Eigentum dem Beklagten gegenüber, der zu diesen Berechtigten gehört, sich nicht berufen, vorbehaltlich ihrer oben erörterten Einwände gegen die Rechtswirksamkeit der Vormerkung.

Dagegen ist der Widerlagantrag in der gestellten Form nicht begründet. Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, bedürfen die Antragsteller Gr. und L. zu ihrer Eintragung als Eigentümer nicht der Zustimmung der Kläger. Ein Anspruch auf Einwilligung der Kläger in die Umschreibung im Grundbuch steht ihnen daher nicht zu. Daraus folgt jedoch im vorliegenden Fall

nicht notwendig die Abweisung der Widerklage in vollem Umfang. Denn es ist zu beachten, daß die Kläger sich nicht lediglich ablehnend verhalten, sondern die Rechtsunwirksamkeit der Vormerkung aus verschiedenen materiellrechtlichen Gründen behaupten und ihr formales Eigentum gegen die Vormerkungsberechtigten durchzusetzen suchen. Die Einnahme dieses Rechtsstandpunkts könnte für den Beklagten und seine Mitberechtigten vielleicht ein rechtliches Interesse an der Feststellung begründen, daß die Kläger nicht berechtigt seien, der vom Beklagten geforderten Umschreibung der Vormerkung in die endgültige Eintragung zu widersprechen. Wenn der Beklagte seinen Antrag in der Widerklage entsprechend umstellt, so würde darin möglicherweise eine nach § 268 Nr. 2 ZPO. zulässige Beschränkung gefunden werden können (vgl. Stein, Bem. IV und V, 2 zu § 268 ZPO.). Gegebenenfalls würde das Oberlandesgericht alsdann weiter zu prüfen haben, ob die Voraussetzungen des § 256 ZPO. vorliegen und insbesondere ein Rechtsverhältnis, wenn nicht zwischen den Parteien, so doch beider Parteien zum Grundstück besteht (vgl. RGZ. Bd. 41 S. 347).