

69. 1. Hat der Verkäufer eines Grundstücks der Verpflichtung zur Verschaffung des Eigentums schon mit der Erteilung der Auflassung genügt?

2. Ist im Sinne des § 883 Abs. 2 BGB. eine Verfügung über ein Grundstück schon dann getroffen, wenn die Auflassung erfolgt (und der Antrag auf Eintragung eines neuen Eigentümers beim Grundbuchamt eingegangen ist, oder gehört dazu auch noch die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch?

3. Stellt die Vormerkung eine Verfügungsbeschränkung im Sinne der §§ 878 und 892 BGB. dar?

V. Zivilsenat. Urte. v. 8. Mai 1926 i. S. A. u. D. (Rf.) w. W. (Bekf.). V 239/25.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Grundstückseigentümer L. hatte dem Kaufmann H. eine notarielle Vollmacht erteilt, die ihn u. a. zum Verkauf und zur Auflassung seines Grundstücks ermächtigte. Am 17. Juli 1923 hat H. das Grundstück an die Beklagte verkauft und aufgelassen; sie wurde am 21. August 1923 im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen, nachdem der Eintragungsantrag am 11. August 1923 beim Grundbuchamt eingegangen war.

Am 22. Juli 1923 verkaufte L. selbst das Grundstück an die Kläger und bewilligte für sie eine Vormerkung „zur Sicherung des Rechts auf Auflassung und Eintragung als Eigentümer“. Die Vormerkung wurde am 14. August 1923 eingetragen. Die Auflassung an die Kläger ist erfolgt. Die Kläger verlangen von der Beklagten, sie solle einwilligen, daß ihre Eigentumseintragung gelöscht werde und daß die Kläger als Eigentümer eingetragen werden. Die Beklagte wandte ein: L. habe seine Verpflichtungen den Klägern gegenüber erfüllt; ein durch die Vormerkung zu schließender Anspruch der Kläger bestehe also nicht mehr. Er habe auch nach der Eintragung der Vormerkung nicht mehr im Sinne des § 883 Abs. 2 BGB. eine „Verfügung getroffen“. Sie selbst sei durch die §§ 878 und 892 BGB. geschützt. Der Kaufvertrag zwischen den Klägern und L. sei überdies wegen Formmangels und wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig; auch sei L. mit Recht vom Vertrag zurückgetreten und könne nötigenfalls die Einrede des nicht erfüllten Vertrags geltend machen.

Das Landgericht verurteilte die Beklagte antragsgemäß. Das Berufungsgericht wies die Klage ab. Es erachtet die Berufung der Beklagten darauf für durchgreifend, daß L. seine Verpflichtungen erfüllt habe und den Klägern ein auf § 883 BGB. beruhender Schutz nicht mehr zustehe. Die Revision führte zur Aufhebung des Urteils und zur Zurückverweisung aus folgenden

Gründen:

Die Vormerkung des § 883 BGB. soll den schuldrechtlichen Anspruch des Berechtigten auf Vornahme einer Verfügung sichern, die dem Verpflichteten obliegt. Ihre Wirksamkeit äußert sich (Abs. 2 a. a. O.) darin, daß sie gegen Verfügungen insoweit, als sie den schuldrechtlichen Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würden, schützt, wenn diese Verfügungen nach der Eintragung der Vormerkung getroffen werden. Aber die Vormerkung kann diese Wirkung nur bis zur Grenze der schuldrechtlichen Verpflichtung des zur Vormerkung Verpflichteten äußern; hat er alles dasjenige geleistet, was ihm aus dem schuldrechtlichen Geschäft dem Vormerkungsberechtigten gegenüber obliegt, dann kann der durch die Vormerkung Geschützte darüber hinaus nicht einen weiteren Schutz in Anspruch nehmen, weil der Schutz an der Grenze der Vertragserfüllung zu bestehen aufhört.

Das Berufungsgericht vertritt die Meinung, der Verkäufer habe hier den Klägern gegenüber seine aus dem Kaufvertrag sich ergebenden Verpflichtungen erfüllt, indem er die Auflassung erklärt, auch die Eintragungsbewilligung abgegeben und darüber hinaus sogar den Eintragungsantrag gestellt habe; zur Einreichung dieses Antrags beim Grundbuchamt sei er nicht mehr verpflichtet gewesen, da diese Einreichung, welche die dingliche Rechtsänderung herbeigeführt hätte, wenn ihm das Grundbuchamt Folge gegeben hätte, auch durch die Kläger hätte erfolgen können. Dem ist jedoch nicht zuzustimmen. Zu den Pflichten des Verkäufers gehört es auch, Hindernisse zu beseitigen, welche der Umschreibung im Grundbuch entgegenstehen oder nachträglich entstehen. Der Käufer kann daher, wenn der Verkäufer nicht oder, wie hier, nicht mehr als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, gegen ihn auf Verschaffung der Zustimmung des als Eigentümer eingetragenen Dritten klagen. Der durch eine Vormerkung gesicherte Anspruch der Kläger war also nicht schon mit der Bornahme der vom Berufungsgericht erwähnten Handlungen des Verkäufers entfallen, welche auf Verschaffung des Eigentums zwar abzielten, den Entschluß hierzu aber noch nicht zur Vollendung gelangen ließen.

Wenn hiernach das Urteil des Berufungsgerichts der Aufhebung unterliegt, so ist doch eine abschließende Beurteilung des Streitfalls in der Revisionsinstanz um deswillen nicht möglich, weil die Beklagte aus anderen Gründen das Vorliegen eines vormerkungswürdigen Anspruchs der Kläger bestreitet: sie glaubt aus mehreren Gründen Nichtigkeit des von L. mit den Klägern geschlossenen Abkommens annehmen zu dürfen, und beruft sich hilfsweise auf die Einrede der Richterfüllung durch die Kläger und auf den Rücktritt des L. Zu diesem in tatsächlicher und rechtlicher Beziehung zu würdigenden Vorbringen hat das Berufungsgericht noch nicht Stellung genommen, es wird daher diese Einwendungen zu untersuchen haben. Dagegen erachtet das Revisionsgericht es für angezeigt, aus den gesamten Einwendungen der Beklagten diejenigen herauszuheben und zu behandeln, welche nach ihrer Meinung ohne Rücksicht auf jenes Abkommen geeignet wären, den Anspruch der Kläger zu Falle zu bringen.

Die Beklagte führte aus, L. habe nach Eintragung der Vormerkung im Sinne des § 883 Abs. 2 nicht mehr zu ihren Gunsten

„eine Verfügung über das Grundstück getroffen“. Im Sinne dieser Vorschrift sei die Erklärung der Auflassung und die Bewilligung der Eintragung die einzige und entscheidende Verfügung, die hinsichtlich der Veränderung eines Grundstücks nach dem Gesetz getroffen werden könnte. Nur die rechtsgeschäftliche Änderung einer Rechtslage sei unter der „Verfügung“ zu verstehen. Diese aber habe L. zu ihren Gunsten schon zu einer Zeit getroffen, als die Vormerkung für die Kläger noch nicht eingetragen war.

Wenn der Zweck der Vorschrift des § 883 BGB. der ist, zu verhindern, „daß der Schuldner sich durch eigene Handlungen die Möglichkeit zu erfüllen nehme“ (Rosenberg, Sachenrecht, im Hölder'schen Kommentar 1919 S. 309), dann ergibt sich daraus schon, daß die gedachte Sicherstellung nicht gegen jede dahin zielende Handlung schützen soll, sondern nur gegen diejenige, die eine Vereitelung oder Beeinträchtigung des geschützten Anspruchs enthält. Ein nochmaliger Verkauf eines schon einmal verkauften Grundstücks bleibt unschädlich, solange nicht die entsprechende dingliche Rechtsänderung bewirkt ist. Auch der Vollzug der dinglichen Einigung neben der schuldrechtlichen Kaufabrede vermag eine ungünstigere Rechtslage des Käufers nicht herbeizuführen. Die der „Verfügung“ eigene Wirkung, ein Recht unmittelbar zu übertragen (zu belasten, zu ändern oder aufzuheben), tritt im Grundstücksverkehr nur in Verbindung mit der Eintragung ein. Die Prüfung der Frage, ob die Einigung für sich allein schon gewisse Wirkungen zu äußern imstande sei, ob also die Einigungserklärung des Berechtigten in Verbindung mit derjenigen des anderen Teils bereits „Verfügungs“-Charakter trage (vgl. Pland-Streicher, Komm. z. BGB. 4. Aufl. Bd. 3 Vorbem. S. 21 mit Ausführungen), kann zur Entscheidung der Frage nichts beitragen, ob im Sinne des § 883 die „Verfügung“ nur den rechtsgeschäftlichen Teil jenes Gesamttatbestands bedeutet. Wird das dingliche Recht überhaupt erst durch das Zusammentreffen von Einigung und Eintragung vollendet, dann kann, solange es nicht bis zur Vollendung gediehen ist, eine vereitelnde Wirkung schon aus dem Grunde der mangelnden Vollendung nicht eintreten; durch eine Vollendung nach Eintragung einer Vormerkung, die dasselbe Recht betrifft, kann aber diese Wirkung nicht mehr eintreten. Es erscheint allerdings nicht wohl angängig, diese Folgerung dem § 888 BGB. zu entnehmen,

der die Art der Geltendmachung des gesicherten Anspruchs gegenüber vormerkungswidrigen Rechtsänderungen klarstellt und den Erwerber des Rechts als Passivlegitimierten bezeichnet, wie Endemann, Lehrb. d. bürgerl. Rechts Bd. II b S. 418 Anm. 60 ausführt. Denn die Vorschrift in § 888 will sicherlich nicht erneut den Umfang der Unwirksamkeit, welcher schon in § 883 begrenzt wird, sondern die Richtung des Zustimmungsanspruchs feststellen (Fuchs in LZ. 1914 Sp. 3 fgl., 14). Die Folgerung ergibt sich vielmehr hinlänglich daraus, daß eine vereitelnde Wirkung vor endgültiger Vollenbung des — sich aus einem rechtsgeschäftlichen und einem publizistischen Teil zusammensetzenden — Akts nicht in Frage kommen kann, weil bis dahin eine Änderung der Rechtslage nicht erfolgt ist, deren Änderung die Vormerkung aufhalten soll. Hierbei kann es sogar gleichgültig sein, ob es bei der Einigung (Auflassung) geblieben ist oder ob nach ihr noch der Eingang des Eintragungsantrags beim Grundbuchamt vor der Eintragung der Vormerkung erfolgte. Denn gleichviel, ob dadurch eine Gebundenheit im Sinne der Unwiderruflichkeit gemäß § 873 Abs. 2 BGB. erzeugt worden wäre, würde jedenfalls durch den Eintritt der Gebundenheit eine Verfügungsbeschränkung ebensowenig bewirkt worden sein, wie durch irgendeine andere vertragliche Einigung (RGZ. Bd. 55 S. 340; Pland-Streicher a. a. D. Anm. III 2 c α zu § 873 S. 125). Die nach jener bindenden Einigung, aber noch vor der endgültigen Eintragung zur Entstehung gelangte Vormerkung würde dem später eingetragenen Recht selbst dann vorgehen, wenn der Grundbuchrichter dabei den § 17 GBD. verletzt hätte (vgl. Rosenberg a. a. D. S. 238 und Ausführungen daselbst). Soweit der erkennende Senat in dem im „Recht“ 1925 S. 406 Nr. 1285 abgedruckten Urteil V 832/23 vom 21. Januar 1925 eine andere Auffassung vertreten hatte, gibt er sie hiermit ausdrücklich auf. Im vorliegenden Fall ist daher in der Eintragung der Beklagten als Eigentümerin eine anspruchswidrige Rechtsänderung zu finden, der gegenüber die Kläger sich auf die Voreintragung der Vormerkung auch dann stützen können, wenn L. schon vor der Eintragung der Vormerkung das Grundstück an die Beklagte (durch seinen Bevollmächtigten) aufgelassen hatte und der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingegangen war.

Die weitere Behauptung der Beklagten, daß ihr der Schutz

des § 878 oder des § 892 BGB. zutommen müsse, beruht auf der unzutreffenden Anschauung, daß die Vormerkung eine „Verfügungsbeschränkung“ im Sinne jener Vorschriften darstelle. Wenn in dem von ihr vorgelegten Gutachten eines Rechtslehrers die Meinung vertreten wird, es sei heute unbestritten, daß die Vormerkung eine „Verfügungsbeschränkung“ im Sinne des § 892 BGB. sei, so darf darauf hingewiesen werden, daß der Kommentar von Bland-Strecker (Bem. II 2 c β zu § 892), Turnau-Förster (II 8 zu § 883), Sedler (Lehre von der Vormerkung 1904 S. 178), Biermann (Fischers Abhandlungen f. Zivilprozeß 1901 S. 182), Rosenberg (a. a. O. V 3 a auf S. 334) und der RGR.-Komm. (Anm. 11 zu § 883) eine gerade entgegengesetzte Stellung einnehmen. Raape (Das gesetzliche Veräußerungsverbot 1904) spricht sich gleichfalls nicht in dem von dem Gutachter bezeichneten Sinne aus, sondern hält die Vormerkung nur für ein „qualifiziertes Veräußerungsverbot zugunsten einer bestimmten Person“. Daß das Gesetz aber unter einem Veräußerungsverbot etwas anderes begreift und die Vormerkung nicht darunter verstanden wissen will, ergibt sich schon aus der Fassung des Abs. 2 des § 888 BGB. Auch Fuchs, den das Gutachten weiterhin für seine Darlegungen in Anspruch nimmt, bezeichnet (Grundbuchrecht 1902 S. 129) die Vormerkung keineswegs als Verfügungsbeschränkung, sondern bejaht an jener Stelle nur die Frage, ob die „konsentiertere“ Vormerkung des § 885 eine Bindung im Sinne des § 873 herbeizuführen geeignet sei; so ist der Satz „der § 878 findet auch auf die Bewilligung des § 885 Anwendung“ nach dem an jener Stelle vorher Gesagten offensichtlich zu verstehen. Ebenso zieht er auf S. 133, 134 hieraus nur einen mit Rücksicht auf die §§ 14 RD., 895 BPD. gebotenen Schluß. Der Meinung des Gutachters nähern sich nur Staudinger (9. Aufl. zu S. 242 unter 2a) und Reichel (in Iherings Jahrb. 1904 S. 116, 153), welche annehmen, daß die Vormerkung der Verfügungsbeschränkung „gleichgeartet“ sei, „gleichgeartet neben sie trete“, und daraus eine sinngemäße Anwendung des § 892 BGB. fordern.

In der Tat hat das Gesetz den Begriff der „Verfügungsbeschränkung“ nicht so aufstellen wollen, daß es etwa in der Vormerkung eine Unterart davon geschaffen hätte (wie das Veräußerungsverbot eine Unterart des weiteren Begriffs der Verfügungsbeschränkung

darstellt). Für § 892 BGB. ergibt sich dies schon daraus, daß die Verfügungsbeschränkung gegen den Erwerber dann wirken soll, wenn er sie kennt, die Vormerkung dagegen — gleichgültig, ob er den vormerkungsfähigen Anspruch kennt — erst bei Eintragung. Neben ihrer Aufgabe, den Erwerb eines entgegenstehenden Rechts zu hindern, hat die Vormerkung, wie Biermann (a. a. O. S. 183), Rippmann (Scherings Jahrb. 1907 S. 189) und Fuchs (LJ. 1914 S. 146) zutreffend betont, eine positive, aufbaufördernde Aufgabe: die Verwirklichung des gesicherten Anspruchs in die Wege zu leiten, ihm den Rang des Rechts zu wahren, die künftige Eintragung vorzubereiten. Auch ihre sonstigen Wirkungen, die sie zu einem stärkeren Recht gegenüber einem Veräußerungsverbot oder einer bloßen Verfügungsbeschränkung erheben (§§ 24, 193 R.D., § 48 BGB., §§ 884, 1971, 2016 BGB.), dürfen hierbei nicht außer Betracht bleiben, mag sie auch in anderer Hinsicht (§§ 771, 772 S. 2 R.D.) schwächere Wirkungen als ein Veräußerungsverbot äußern. Der Würdigung ihrer Aufgaben würde man nicht gerecht werden, wenn man nicht hierin schon den Ausdruck dessen sähe, daß sie einer anderen, eigenen Betrachtung fähig ist, weil sie eigenen Regeln folgt: denjenigen, die in den §§ 883 ff. BGB., und denjenigen, die in anderen Rechtsätzen ausdrücklich gegeben sind. Im Sinne der §§ 878 und 892 BGB. sind Verfügungsbeschränkungen nur solche Einschränkungen des Verfügungsrechts, die auf Gesetz oder auf behördlicher Anordnung beruhen; solchen rechtsgeschäftlicher Art ist schon durch § 137 BGB. die Wirkung gegen den Erwerber versagt.

Weder die Vorschrift in § 892 noch diejenige in § 878 BGB. kann also der Beklagten zum Schutze dienen. Daß Biermann (a. a. O. S. 182) gerade bei einer Anwendung der letzteren Vorschrift den Unterschied zwischen Vormerkung und Verfügungsbeschränkung erkennen will und dabei im Gegensatz zu Reichel (a. a. O. S. 154) steht, sei nebenbei erwähnt; die Auffassung Biermanns erscheint auch dann, wenn man den § 878 nicht gerade zum Beweis dieses Unterschieds verwerten will, nach dem oben Gesagten als die zutreffende. . . .