

**51. 1. Kann die nach dem preußiſchen Geſetz über den Verkehr mit Grundſtücken vom 10. Februar 1923 zur Veräußerung eines Grundstücks erforderliche Genehmigung noch erteilt werden, wenn ſie bereits endgültig verſagt worden iſt?**

**2. Zur Anwendbarkeit der Vorſchriften des Bürgerlichen Geſetzbuchs über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs auf Vormerkungen.**

Preuß. GrundſtVerfGeſ. v. 10. Februar 1923 § 1. BGB. §§ 883 fgl., 892, 893.

V. Zivilſenat. Ur. v. 19. Oktober 1927 i. S. Schm. u. Gen. (Bekl.) w. G. (Rl.). V 465/26.

I. Landgericht Breslau.

II. Oberlandesgericht daſelbſt.

Durch notariellen Vertrag vom 10. Januar 1923 verkaufte der inzwiſchen (im März 1925) in Konkurs geratene und durch den klagenden Konkursverwalter G. vertretene Kaufmann G. ein in B. gelegenes Hausgrundſtück an den Beklagten Schm. Im Kaufvertrag war die Beſtimmung enthalten, daß der Kaufpreis, ſoweit er nicht durch Hypothekenübernahme und ſofortige Barzahlung gedeckt war, in tſchechiſchen Kronen zum damaligen Tageskurs beglichen werden ſolle. Bei der zu notariellem Protokoll vom 15. Januar 1923 erfolgten Auflassung erklärten die Vertragſchließenden, daß ſie die auf Zahlung in tſchechiſcher Wäluuta gerichtete Abrede

wieder aufheben, daß aber im übrigen alle Vertragsbestimmungen unverändert bestehen bleiben sollten. Durch Bescheid des Magistrats vom 17. Mai 1923 wurde die auf Grund des preussischen Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. Februar 1923 zur Veräußerung erforderliche Genehmigung des Vertrags vom 10. Januar 1923 versagt. Die von den Vertragsschließenden dagegen eingelegte Beschwerde wurde im Juni 1923 vom Regierungspräsidenten zurückgewiesen. Gleichwohl ist der Beklagte Schm. vom Grundbuchrichter am 5. September 1923 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden. Schm. hat das Grundstück, und zwar, wie der Kläger behauptet, nur durch mündlichen Vertrag, an die beklagten Eheleute Schw. weiterverkauft. Der beklagte Ehemann Schw. hat sodann auf Grund einer ihm vom Beklagten Schm. erteilten Vollmacht, durch die er unwiderruflich zum Verkauf des Grundstücks und zu allen darauf bezüglichen Rechts-handlungen für ermächtigt erklärt wurde, zur Sicherung des von seiner Frau erhobenen Anspruchs auf Auflassung des Grundstücks eine Vormerkung in das Grundbuch eintragen lassen. Der Kläger vertritt den Standpunkt, der von ihm mit dem Beklagten Schm. abgeschlossene Kaufvertrag sei wegen Verstosses gegen die Devisenverordnung nichtig; denn die bei der Auflassung getroffene Vereinbarung sei nur zum Schein getroffen worden. Abgesehen davon sei die Veräußerung des Grundstücks an Schm. durch endgültige Veräußerung der dazu erforderlichen Genehmigung auch unwirksam, und Schm. sei daher nicht Grundstückeigentümer geworden. Es habe sonach auch die Beklagte Ehefrau Schw. schon aus diesem Grunde durch die Eintragung der Vormerkung keine Rechte erwerben können. Auf die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs könne sie sich nicht berufen. Denn diese seien auf Vormerkungen nicht anwendbar. Auch habe die beklagte Ehefrau Schw. bei Eintragung der Vormerkung gemußt, daß dem Beklagten Schm. die Genehmigung zum Erwerb des Grundstücks versagt worden sei. Zudem bestreite auch der vorgemerkte Anspruch nicht zu Recht. Denn der zwischen dem Beklagten Schm. und den Beklagten Eheleuten Schw. geschlossene Vertrag entbehre nicht nur der in § 313 BGB. vorgeschriebenen Form, sondern auch der nach dem preussischen Grundstücksverkehrsgesetz erforderlichen Genehmigung. Der Kläger hat deshalb Klage erhoben mit dem Antrag:

1. den Beklagten Schm. zu verurteilen, in die Berichtigung des Grundbuchs dahin zu willigen, daß der Gemeinschuldner G. wieder als Eigentümer des Grundstücks in das Grundbuch eingetragen werde,

2. die beklagte Ehefrau Schm. zur Bewilligung der Löschung der zu ihren Gunsten eingetragenen Vormerkung und ihren Mann zur Duldung der Zwangsvollstreckung in ihr eingebrachtes Gut zu verurteilen.

Die Beklagten haben, nachdem sie in erster Instanz klagegemäß verurteilt worden waren, in der Berufungsinstanz noch weiter vorgebracht, daß es dem Kläger, auch abgesehen von der Veräußerung des Grundstücks an den Beklagten Schm., um deswillen an der Klagebefugnis fehle, weil der Gemeinschuldner auf Grund eines wegen unrichtiger Kaufpreisangabe formungültigen Kaufvertrags vom 30. November 1922 und der Auflassung vom 30. Dezember 1922 erst am 30. Mai 1923, also erst nach dem Inkrafttreten des Grundstücks-Sperrgesetzes als Eigentümer eingetragen worden sei und daher beim Fehlen der zur Veräußerung erforderlichen Genehmigung des wirklich abgeschlossenen Vertrags kein Eigentum erlangt habe. Das Oberlandesgericht hat nach Beweisaufnahme darüber, ob der Gemeinschuldner das Grundstück durch einen Schwarzkauf erworben habe, die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Die Revision des Beklagten Schm. hat sich durch Zurücknahme erledigt. Auf die Revision der beklagten Eheleute Schm. wurde das oberlandesgerichtliche Urteil, soweit es diese Beklagten betrifft, aufgehoben und die Sache in diesem Umfang an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

#### Gründe:

Das Berufungsgericht geht davon aus, der vom klagenden Konkursverwalter vertretene Gemeinschuldner G. sei durch Auflassung und Eintragung Eigentümer des Grundstücks geworden. Denn einer Genehmigung der Veräußerung des Grundstücks an ihn habe es nach dem preussischen Grundstücks-Verkehrsgesetz nicht bedurft, da diese Veräußerung auf Grund eines vor dem 1. Januar 1923 rechtswirksam abgeschlossenen Kaufvertrags erfolgt sei. G. sei auch ungeachtet der Umschreibung des Grundstücks auf den Beklagten Schm. Eigentümer geblieben. Denn die

Veräußerung an dieſen habe der Genehmigung bedurft und ſei inſolge endgültiger Verſagung dieſer Genehmigung unwirksam ge-  
weſen. Daraus ergebe ſich, daß auch die Beſlagte Ehefrau Schw.  
aus der zu ihren Gunſten eingetragenen Vormerkung ſchon deſhalb  
keine Rechte herleiten könne, weil die Eintragung der Vormerkung  
nicht vom Eigentümer bewilligt ſei, die Vorſchriften über den  
öffentlichen Glauben des Grundbuchs auf Vormerkungen aber keine  
Anwendung fänden.

Die Reviſion hat gegen dieſe Erwägungen nur den Einwand er-  
hoben, es ſei nicht beachtet, daß die Behörde durch die Verſagung  
der Genehmigung nicht gehindert werde, die Genehmigung auf  
Grund erneuter Vorſtellung zu erteilen, und dieſes ſei hier nach der  
Erlaſſung des Berufungsurteils geſchehen. Im übrigen hat die  
Reviſion lediglich um Nachprüfung des Berufungsurteils gebeten.

Der Angriff kann keinen Erfolg haben. Die Reviſion überſieht,  
daß durch endgültige Verſagung der Genehmigung der Vertrag,  
um den es ſich dabei handelte, unwirksam wurde und daß daher von  
nun an eine Genehmigung dieſes Vertrags nicht mehr in Frage  
kommen konnte. Freilich würde dieſe Erwägung nicht der Prüfung  
der Frage entgegenſtehen, ob nicht die Vertragsparteien hier, wie  
die Beſlagten behaupten am 15. Januar 1923, einen neuen Ver-  
trag geſchloſſen haben, deſſen Wirksamkeit von der Verſagung der  
Genehmigung zu dem am 10. Januar 1923 geſchloſſenen Vertrag  
nicht betroffen wurde und der daher auch durch Genehmigung  
hätte wirksam werden können. Über dieſe Frage bedarf im gegen-  
wärtigen Rechtszug keiner Erörterung. Denn tatſächlich war eine  
ſolche Genehmigung nach dem tatbeſtandsmäßigen Vorbringen der  
Parteien in den Vorinſtanzen nicht erteilt. Mithin iſt die Klagebefugnis  
des Klägers, der auch kein ſonſtiges von Amts wegen zu beachtendes  
Bedenken entgegenſteht, nicht zu bemängeln. Die neue Behauptung  
der Beſlagten, die Genehmigung ſei inzwiſchen erteilt worden, iſt  
in dieſer Inſtanz nicht zu beachten.

Als nicht haltbar erweiſt ſich dagegen die dem angefochtenen  
Urteil zugrundeliegende Annahme, daß der Beſlagten Ehefrau Schw.  
der öffentliche Glaube des Grundbuchs ſchon deſhalb nicht zuſtatten  
kommen könne, weil die Vorſchriften des Bürgerlichen Geſezbuchs  
hierüber auf Vormerkungen nicht anwendbar ſeien. Dieſe Auffaſſung  
iſt allerdings richtig, ſoweit es ſich um unmittelbare Anwendung

des § 892 BGB. handelt. Denn durch die Eintragung einer Vormerkung wird kein Recht an einem Grundstück und auch kein Recht an einem solchen Recht im Sinne dieser Vorschrift begründet. Das hat der Senat noch in dem JW. 1927 S. 1828 Nr. 9 abgedruckten Urteil anerkannt. / Dagegen ist die Bewilligung der Eintragung einer Vormerkung, wenn die Eintragung erfolgt, mit Rücksicht auf die hierdurch bewirkte dingliche Gebundenheit des betroffenen Grundstücks oder Rechts als eine Verfügung im Sinne des § 893 BGB. anzusehen. Daraus folgt, daß wegen der dort vorgeschriebenen entsprechenden Anwendbarkeit der Vorschriften des § 892 dem Vormerkungsberechtigten zwar nicht für den Bestand seiner Forderung, wohl aber für die dingliche Gebundenheit des von der Vormerkung betroffenen Grundstücks oder Rechts der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs zustatten kommt. Dieser Schutz muß aber dahin wirken, daß der Vorgemerkte auch in seinem guten Glauben an das Bestehen des eingetragenen, von der Vormerkung betroffenen Rechts geschützt wird. Denn für die gegenteilige Annahme bietet das Gesetz keinen zulänglichen Anhalt. In diesem Sinne hat sich auch die im Schrifttum überwiegend vertretene Meinung ausgesprochen (vgl. zu dieser Frage die von Gütthe-Triebel *GBD.* § 25 Anm. 14 angeführten Schriftsteller).

Das angefochtene Urteil läßt sich daher, soweit es die Beklagten Eheleute Schw. betrifft, mit der bisherigen Begründung nicht aufrecht erhalten. Zur Endentscheidung ist die Sache noch nicht reif. Denn es sind gegen den Bestand der zugunsten der Beklagten Ehefrau Schw. eingetragenen Vormerkung noch weitere Einwendungen erhoben, deren tatsächliche Grundlagen noch nicht geklärt sind.