

11. 1. Wird die Gültigkeit der vom Bucheigentümer bewilligten und daraufhin eingetragenen Auflassungsvormerkung durch einen später eingetragenen Widerspruch gegen die Eigentumseintragung beeinträchtigt?

2. Steht der eingetragene Widerspruch dem endgültigen Eigentumserwerb des Vormerkungsberechtigten entgegen, wenn dieser die Vormerkung gutgläubig erlangt hat?

BGB. §§ 883 fgl., 892, 893.

VI. Zivilsenat. Urf. v. 2. April 1928 i. S. R. (Rl.) w. G. u. R. (Bekl.). VI 336/27.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Klägerin hat ihr Hausgrundstück in Berlin-Lichtenberg durch notariellen Vertrag vom 24. Februar 1923 an die Beklagten verkauft und aufgelassen. Die Beklagten sind am 5. Juni 1923 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden. Die Klägerin behauptet, der Kaufpreis sei unrichtig beurkundet. Nur der notarielle, nicht der wirklich geschlossene Kaufvertrag sei genehmigt, und deshalb sei eine Heilung des Formmangels nicht eingetreten.

Die Beklagten boten das Grundstück in notarieller Urkunde vom 18. Dezember 1924 dem L. gegen Übernahme der Hypotheken und Zahlung von 7500 M zum Kauf an und bewilligten eine Auflassungsvormerkung, die am 30. Dezember 1924 eingetragen wurde. Am 4. Januar 1925 nahm L. das Angebot an und gleichzeitig geschah die Auflassung an ihn. Nachdem der Verkauf am 24. November 1925 behördlich genehmigt worden war, wurde L. am 30. November 1925 als Eigentümer eingetragen; gleichzeitig wurde auf seine Bewilligung eine Steuersicherungshypothek von 3000 M eingetragen.

Die Klägerin hält auch diesen Vertrag für formnichtig und mangels gehöriger Genehmigung nicht geheilt, weil außer dem be-

urkundeten Kaufpreis noch ein Automobil im Werte von 5000 R.M. in Zahlung gegeben worden sei. Auf Grund der unterm 28. August 1925 von der Klägerin erwirkten einstweiligen Verfügung ist am 25. September 1925 ein Widerspruch gegen die Eintragung der Beklagten als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden.

Die Klägerin hat, nachdem das Landgericht ihren Standpunkt abgelehnt hatte, mit der Berufung beantragt, 1. festzustellen, daß der Kaufvertrag und die Auflassung zwischen den Parteien und die Eintragung der Beklagten unwirksam seien und die Beklagten das Eigentum nicht erlangt hätten; 2. die Beklagten zu verurteilen, dafür zu sorgen, daß die Klägerin wieder als Eigentümerin des Grundstücks, und zwar frei von der Hypothek zu 3000 R.M. und allen späteren Lasten, eingetragen werde.

Das Kammergericht hat dem Feststellungsantrag stattgegeben, im übrigen die Klage abgewiesen. Die Revision der Klägerin blieb erfolglos.

Gründe:

Durch den nicht angefochtenen Ausspruch des Berufungsurteils steht zwischen den Parteien fest, daß die Beklagten durch die Eintragung vom 5. Juni 1923 nicht Eigentümer des Grundstücks geworden sind. Daraus folgt, daß der gegen das Eigentum der Beklagten gerichtete, am 25. September 1925 eingetragene Widerspruch an sich berechtigt war.

Ohne rechtlichen Verstoß nimmt das Berufungsgericht an, daß das — abgewiesene — Verlangen, die Beklagten sollten die Wiedereintragung der Klägerin als Eigentümerin herbeiführen, rechtlich auf § 1004 BGB. zu stützen sei, und daß der Klägerin hierfür die auf dem Fortbestand ihres Eigentums beruhende Sachbefugnis dann fehle, wenn der Rechtsnachfolger der Beklagten, L., auf Grund der Vorschriften über das Grundbuch und den Schutz des guten Glaubens an seinen Inhalt unanfechtbares Eigentum am Grundstück erlangt habe. Gegenstand des Streites ist daher die Frage, ob L. das Eigentum am Grundstück erlangt hat.

Die Revision bekämpft die Annahme des Kammergerichts, daß die Vormerkung eine Verfügung und daß der Tag ihrer Eintragung (30. Dezember 1924) für den gutgläubigen Erwerb des Eigentums entscheidend sei. Sie kann jedoch keinen Erfolg haben.

Der V. Zivilsenat des Reichsgerichts hat in dem RGZ. Bd. 118 S. 230 abgedruckten Urteil ausgesprochen, daß die Bewilligung der Eintragung einer Vormerkung, wenn die Eintragung erfolgt, eine Verfügung im Sinne des § 893 BGB. darstellt. Nach den entsprechend anwendbaren Vorschriften des § 892 BGB. komme dem Vormerkungsberechtigten der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs zustatten zwar nicht für den Bestand seiner Forderung, wohl aber für die dingliche Gebundenheit des von der Vormerkung betroffenen Grundstücks oder Rechts. Dieser Schutz wirke dahin, daß der Vorgemerkte auch in seinem guten Glauben an das Bestehen des eingetragenen, von der Vormerkung betroffenen Rechts geschützt werde. Diesen Grundsätzen schließt sich der erkennende Senat an. Nun meint zwar die Revision, der gutgläubige Erwerb der Auflassungsvormerkung bewirke nicht auch den gutgläubigen Erwerb des Eigentums. Derselben Ansicht sind Eljaß und anscheinend auch Seegebarth in JW. 1928 S. 499, welche ausführen, daß in dem angeführten Urteil des V. Senats nichts weiteres ausgesprochen sei. Es mag sein, daß sich das bezeichnete Urteil unmittelbar nur auf den rechtlichen Bestand der Vormerkung bezieht, deren Löschung damals begehrt wurde. Die dort entwickelten Grundsätze müssen aber folgerichtig dahin führen, daß der gute Glaube beim Erwerb der Vormerkung maßgebend bleibt für den Erwerb des dinglichen Rechts, auf dessen Herbeiführung der schuldrechtliche Anspruch gerichtet ist. Die Eintragung einer Vormerkung hat die doppelte Aufgabe, ein dingliches Sicherungsmittel für den künftigen Erwerb eines Rechts an einem Grundstück (oder an einem eingetragenen Rechte) zu bilden und den Rang des Rechtes zu wahren. Die gegen-
teilige Meinung übersieht den ersten Zweck der Vormerkung, wie er sich aus § 883 Abs. 1 und namentlich Abs. 2 BGB. ergibt. Danach sind spätere Verfügungen, soweit sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würden, auch dann unwirksam, wenn sie im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgen.

Sind gleichwohl nach der Eintragung der Vormerkung entgegenstehende Rechte durch Eintragung im Grundbuch begründet worden, so kann der aus der Vormerkung Berechtigte vom Erwerber der Rechte die Zustimmung zu der Eintragung oder der Löschung verlangen, die zur Verwirklichung des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs erforderlich ist (§ 888 BGB.). Das Gesetz knüpft also die

Vollendung des dinglichen Rechtserwerbs unmittelbar an die Vormerkung an, sodaß, wenn inzwischen das Grundbuch durch Eintragung von Rechten verändert worden ist, der Berechtigte die Wiederherstellung des früheren Zustandes des Grundbuchs zur Verwirklichung seines Anspruchs fordern darf. Durch die Eintragung der Vormerkung wird die dingliche Wirkung des Anspruchs vorweggenommen, sofern er zur Entstehung und Erfüllung gelangt. Ist die Vormerkung auf Grund der Bewilligung des Buchberechtigten nach den Regeln des § 892 BGB. rechtsgültig entstanden, so ist damit der Grund für die Erfüllbarkeit des Anspruchs gelegt, und der Erwerb des Rechtes selbst vollzieht sich unabhängig von der weiteren Entwicklung des Grundbuchinhalts und dem guten Glauben des Berechtigten.¹⁾ Diese Rechtsgrundsätze müssen auch gelten für den Fall, daß nach Eintragung der bewilligten Vormerkung und vor Durchführung des gesicherten Anspruchs ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen wird. Ein solcher Widerspruch vermag Wirkungen nur für die Zeit nach seiner Eintragung zu äußern und das außerhalb des Grundbuchs etwa bestehende Recht nur in der ihm in diesem Zeitpunkt innewohnenden Gestalt zu schätzen (Komm. v. RGK. Erl. 9 zu § 892 BGB.). Wenngleich sich der Widerspruch gegen spätere rechtsgeschäftliche Verfügungen richtet (§ 892 Satz 1 BGB.; RGZ. Bd. 117 S. 351), so kann er doch die früher eingetragene Vormerkung und ihre Rechtsfolgen nicht beeinträchtigen. Selbst die Umschreibung des Eigentums, sei es auf Grund der Auflassung, sei es durch Berichtigung des Grundbuchs im Wege der Zwangsvollstreckung (§ 894 ZPO.), wäre gegenüber dem durch eine früher eingetragene Vormerkung gesicherten Auflassungsanspruch unwirksam (§ 883 Abs. 2, § 888 BGB.). Umso mehr muß der mit wesentlich schwächeren Wirkungen ausgestattete Widerspruch der früher eingetragenen Vormerkung weichen. Aus alledem ergibt sich, daß zugunsten des vorgemerkten Anspruchs, wenn er zu Recht besteht, im Sinne des § 892 BGB. als Inhaber des betroffenen Rechts gilt, wer zur Zeit der Eintragung der Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

Trotz guten Glaubens an die Berechtigung der Beklagten zur Übereignung des Grundstücks hätte allerdings D. das Eigentum

¹⁾ Siehe jedoch über den Vorrang aufgewerteter Hypotheken gegenüber Vormerkungen RGZ. Bd. 120 S. 13. D. C.

nicht erworben, wenn sein mit den Beklagten geschlossener Kaufvertrag infolge falscher Beurkundung der Käuferleistungen formnichtig wäre und dieser Mangel mit dem Fehlen der erforderlichen behördlichen Genehmigung zusammenträfe (RÜZ. Bd. 111 S. 245, Bd. 115 S. 37). Das Kammergericht hat indessen aus tatsächlichen Erwägungen ohne Rechtsirrtum festgestellt, daß der Inhalt des notariellen Vertrags vom 18. Dezember 1924/4. Januar 1925 den wirklichen Vereinbarungen der Beteiligten entspreche. . . .

Befindet sich danach L. im unanfechtbaren Eigentum des Grundstücks, so kommt ein Anspruch aus der Vormerkung bei ihm nicht mehr in Betracht. Bei dieser Sachlage kann mit dem der Klägerin allein zustehenden Bereicherungsanspruch die Wiederbeschaffung des Eigentums am Grundstück nicht gefordert werden (§§ 816, 818 BGB.).