

**41. Kann der Anspruch auf Auflassung eines Grundstücks auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks vorgemerkt werden?**

**BGB. § 883.**

**V. Zivilsenat. Beschl. v. 3. Mai 1930 in einer Grundbuchsache.  
VB 6/30.**

- I. Amtsgericht (Grundbuchamt) Mitisch.**
- II. Landgericht Delz.**

**Das Reichsgericht hat die Frage bejaht aus folgenden**

## Gründen:

In notariellen Verträgen von 1929 haben Käufer von Trennstücken des Ritterguts P. die Eintragung von Vormerkungen zugunsten des jeweiligen Eigentümers dieses Ritterguts zur Sicherung bedingter Ruckauflassungsansprüche bewilligt und beantragt. Das Grundbuchamt hat eine Eintragung zugunsten des jeweiligen Eigentümers als unzulässig beanstandet und gemäß § 18 GBD. zur Hebung des Hindernisses eine Frist von zwei Wochen gesetzt. Die hiergegen gerichtete Beschwerde des Eigentümers von P. und Verkäufers der Trennstücke ist vom Landgericht zurückgewiesen worden. Der weiteren Beschwerde möchte das Kammergericht stattgeben; es sieht sich aber an eigener Entscheidung gehindert durch frühere Beschlüsse des Oberlandesgerichts Dresden vom 3. August 1919 (RDLG. Bb. 40 S. 35) und des Obersten Landesgerichts München vom 13. März 1926 (JFG. Bd. 4 S. 347). Das Oberlandesgericht Dresden hat die Versagung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks gebilligt mit der Ausführung, daß ein Anspruch auf Auflassung in dieser Art nicht begründet werden könne, weil er rechtlich nichts anderes als ein mit dem Eigentum am berechtigten Grundstück verbundenes Recht (§ 96 BGB.) darstellen würde, der Kreis dieser subjektiv-dinglichen Rechte aber geschlossen und nicht erweiterungsfähig sei. Das Oberste Landesgericht München hat die Frage erwogen, ob die Umdeutung eines nicht gültig bestellbaren dinglichen Vorkaufrechts mit fest bestimmtem Kaufpreis in ein durch Auflassungsvormerkung für den jeweiligen Eigentümer zu sicherndes schuldrechtliches Vorkaufrecht möglich sei, ist aber zur Verneinung gelangt. Denn das schuldrechtliche Vorkaufrecht unterstehe den allgemeinen Rechtsätzen über Schuldverhältnisse, wonach diesen eine Rechtsbeziehung zwischen zwei bestimmten Personen wesentlich sei, während im gegebenen Fall, abgesehen vom Vertragsgegner, eine unübersehbare Reihe von gegenwärtig noch ganz unbestimmten Personen als weitere Gläubiger hätten berechtigt werden sollen. Beide Entscheidungen halten demnach die Vormerkung eines Anspruchs zugunsten einer Reihe von noch unbestimmten, sich ablösenden Personen für unzulässig. Mit ihnen würde die vom Kammergericht beabsichtigte Zulassung der Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks in Widerspruch treten. Da

es sich auch um eine das Grundbuchrecht betreffende reichsgesetzliche Vorschrift, nämlich um die des § 883 Abs. 1 BGB. handelt, bei deren Auslegung das Kammergericht von zwei auf weitere Revisur ergangenen oberlandesgerichtlichen Entscheidungen abweichen will, so ist die Vorlegung gemäß § 79 GBO. zu Recht erfolgt und die Zuständigkeit des Reichsgerichts begründet.

Die streitige Frage muß im Sinne des Kammergerichts bejaht werden. Mit dem vorliegenden Gericht ist davon auszugehen, daß es sich bei der Vormerkung gemäß § 883 BGB. um die Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs handelt, und daß deshalb auch die Frage nach der Zulässigkeit der beantragten Vormerkung in erster Linie nicht nach sachenrechtlichen Grundfögen zu beurteilen ist, sondern nach denen des Rechts der Schuldverhältnisse, die für den zu sichernden Anspruch maßgebend sind. Dem Oberlandesgericht Dresden kann nicht darin beigetreten werden, daß der Auflassungsanspruch des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks rechtlich nichts anderes sei als ein mit dem Eigentum an einem Grundstück verbundenes Recht im Sinne des § 96 BGB., dessen Begründbarkeit an der Geschlossenheit des Kreises der subjektiv-dinglichen Rechte scheitern müsse. Die wirtschaftlichen Wirkungen mögen sich vielleicht decken. Das ist aber kein Grund und keine Rechtfertigung dafür, den rechtlichen Unterschied zwischen dem subjektiv-dinglichen Recht und dem durch Vormerkung nur in bestimmter Richtung dinglich gesicherten, sonst aber bloß persönlichen Anspruch des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks zu leugnen oder abzulehnen. Hier steht lediglich zur Entscheidung, ob das Recht der Schuldverhältnisse es zuläßt, einen persönlichen Auflassungsanspruch so zu begründen, daß die Person des Gläubigers jeweils durch ein sachliches Merkmal bestimmt wird, nämlich durch die Eigenschaft als Eigentümer eines anderen Grundstücks. Wenn, wie im vorliegenden Falle, der Eigentümer eines Landguts Trennstücke zu Siedlungszwecken veräußert, so liegt es nahe, daß er sich für den Fall der Nichterreicherung des Siedlungszwecks den Rückenerwerb zum Stammgut nicht nur überhaupt, sondern gerade in der besonderen Gestaltung sichern will, daß dem jeweiligen Eigentümer des Stammguts der Anspruch auf Rückauflassung zustehen soll. Besteht also kein Grund, das Vorliegen eines rechtlichen Bedürfnisses zu bezweifeln, so kann die Geschlossenheit des Kreises der subjektiv-

dinglichen Rechte im Sachenrecht kein Grund gegen die Zulassung einer schuldrechtlichen Ersatzform sein.

Kraft des das Schuldrecht beherrschenden Grundsatzes der Vertragsfreiheit ist aber die Begründung eines Auflassungsanspruchs für den jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks als möglich anzuerkennen (Planck-Strecker 4. Aufl. § 883 BGB. A 1 d S. 179). Wenn jener Grundsatz der Parteivereinbarung freigeibt, was ihr nicht ausdrücklich entzogen ist, so muß entscheidend sein, daß ein Verbot der Schaffung eines (bedingten) Anspruchs in der Weise, daß die Person des Gläubigers jeweils durch ein sachliches Merkmal bestimmt wird, im Gesetz weder ausdrücklich ausgesprochen, noch den Vorschriften des Rechts der Schuldverhältnisse mittelbar zu entnehmen ist. Für die Zulässigkeit zieht vielmehr das Kammergericht mit Recht die Vorschriften über die Verträge zugunsten Dritter heran. Allerdings unterscheiden sich Fälle der vorliegenden Art von der regelmäßigen Gestaltung solcher Verträge insofern, als hier der an erster Stelle Begünstigte nicht ein Dritter, sondern der Vertragsgegner und Versprechensempfänger selbst ist, und als ferner nicht bloß ein begünstigter Dritter, sondern möglicherweise eine Reihe von solchen in Betracht kommt, die, durch ein sachliches Merkmal im voraus bestimmt, aufeinander folgen. Aber das begründet keinen Unterschied, der zu abweichender rechtlicher Beurteilung nötig ist. Dem Bedenken, welches das Kammergericht selbst daraus herleitet, daß seine Begründung zur Annahme einer Mehrheit von Vormerkungen für eine Mehrheit von Ansprüchen führe, kann kein Gewicht beigemessen werden. Denn in Wahrheit handelt es sich nur um eine Vormerkung, die einen Anspruch sichert, nur mit der Maßgabe, daß das Subjekt dieses Anspruchs nach einer bestimmten Eigenschaft, hier nach dem Eigentum an einem anderen Grundstück, wechselt. Es ist deshalb auch nicht stichhaltig, wenn das Oberste Landesgericht München entgegenhält, daß § 241 BGB. nur von „dem“ Gläubiger spreche und daß das Bürgerliche Gesetzbuch nur im Gesamtschuldverhältnis eine Mehrheit von Gläubigern kenne. Auch daraus, daß der Regelfall des Gesetzes nur einen bestimmten Gläubiger kennt, läßt sich unter dem Grundsatz der Vertragsfreiheit kein durchschlagender Einwand gegen die Zulässigkeit der Begründung von Ansprüchen zugunsten eines Gläubigers entnehmen, der nicht von vornherein individuell endgültig bestimmt, dessen Bestimmung

vielmehr der ablaufenden Zeit überlassen, aber durch ein sachliches Merkmal gesichert ist.

Der Anspruch auf Auflassung eines Grundstücks ist an sich ein schuldrechtlicher Anspruch, der nach § 883 Abs. 1 BGB. durch Vormerkung gesichert werden kann, auch wenn er nur bedingt besteht. Ergeben sich aber vom Standpunkt des Schuldrechts aus keine Bedenken gegen die Begründung eines Anspruchs dieses Inhalts zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks, so könnte sich nur noch fragen, ob der Sicherung eines solchen Anspruchs durch Vormerkung im Grundbuch etwa Grundsätze des Grundbuchsrechts hindernd im Wege stehen. Hier käme der Grundsatz der Spezialität in Frage. Etwaige Bedenken aus dieser Richtung werden aber dadurch entkräftet, daß das Merkmal, nach dem sich hier der jeweils Berechtigte bestimmt, zugleich dessen Erkennung in demselben Maße sicherstellt, wie dies das Grundbuch überhaupt ermöglicht. Denn da der Auflassungsanspruch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks vorgemerkt werden soll, ist auch dessen Feststellung aus dem Grundbuch — wenn schon nicht desselben Grundstücks, aber aus einem nach denselben Grundsätzen geführten Grundbuch — in demselben Maße gewährleistet, wie dieses über die Person des jeweiligen Grundstückseigentümers Auskunft gibt.

Es darf noch darauf hingewiesen werden, daß der III. Zivilsenat des Reichsgerichts im Urteil vom 30. Juni 1911 (SeuffArch. Bd. 67 Nr. 174) die Möglichkeit, bei Grundstücksverkäufen Baubeschränkungen zugunsten künftiger Käufer anderer Trennstücke, also noch ungewisser, aber durch den Eintritt in einen gewissen Zustand — nämlich den Erwerb und Besitz eines Grundstücks — bestimmter Personen zu begründen, als dem Recht des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht fremd anerkannt hat. Die Rechtsprechung zu § 1179 BGB. heranzuziehen, hat das Kammergericht zwar abgelehnt, da es sich hier um eine Sondervorschrift handle. Immerhin kann jedoch erwähnt werden, daß das Reichsgericht kein Bedenken getragen hat, die Löschungsvormerkung des § 1179 zugunsten des jeweiligen Gläubigers einer anderen Hypothek zuzulassen (RGZ. Bd. 63 S. 152; RGUrt. vom 11. Juni 1910 V 610/09 und sonst).

Die Zwischenverfügung des Grundbuchamts und der sie billigende Beschluß des Landgerichts waren hiernach aufzuheben.