

**37. Kann gegen die unrechtmäßige Löschung einer Vormerkung ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen werden?**

BGB. §§ 883, 888, 892, 894, 899. GBD. § 54.

V. Zivilsenat. Urf. v. 4. Juni 1930 i. S. B. (Bekl.) — Streit-  
gehilfe: Lübedischer Staat — w. R. (Rf.). V 45/29.

I. Landgericht Lübed.

II. Oberlandesgericht Hamburg.

Am 28. April 1923 boten die Eheleute D. dem Beklagten ein ihnen gehöriges Hausgrundstück in L. in notarieller Form zum Kauf an und bewilligten die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Beklagten. Die Vormerkung wurde am 26. Juni 1923 im Grundbuch eingetragen. Am 2. April 1925 wurden auf Antrag der Eheleute D. für den Ehemann D. verschiedene Grundschulden, darunter in Abt. III Nr. 44 des Grundbuchs eine solche von 5000 RM. eingetragen. Diese Grundschuld trat der Ehemann D. am 28. April 1925 an den Kaufmann E. ab, der sie am 12. Dezember 1925 weiter an den Bäckermeister B. abtrat. Am 13. Oktober 1926 wurde der Beklagte als Eigentümer im Grundbuch eingetragen; zugleich wurde die zu seinen Gunsten eingetragene Auflassungsvormerkung von Amts wegen gelöscht. Gegen diese Löschung wurde am 22. Januar 1927 ein Amtswiderspruch eingetragen. Am 9. Mai 1927 wurde die Grundschuld an den Kläger abgetreten. Dieser begehrt Zahlung des Kapitals nebst Zinsen aus dem Grundstück.

Der Beklagte vertritt den Standpunkt, daß die Eintragung der Grundschuld ihm gegenüber gemäß § 883 Abs. 2 BGB. unwirksam sei, und daß sich der Kläger wegen des gegen die Löschung der Vormerkung eingetragenen Widerspruchs auf gutgläubigen Erwerb nicht berufen könne. Unter Bezugnahme auf § 888 Abs. 1 BGB. beantragt der Beklagte widerklagend, den Kläger zur Einwilligung in die Löschung der Grundschuld und zur Herausgabe des Briefes an das Grundbuchamt zu verurteilen.

Der Kläger macht dagegen geltend, durch die Löschung sei die Vormerkung untergegangen. Der gegen ihre Löschung eingetragene Widerspruch, von dem er übrigens beim Erwerb der Grundschuld keine Kenntnis gehabt habe, sei rechtlich bedeutungslos.

Der Beklagte hat dem Lübeckischen Staate den Streit verkündet. Dieser ist dem Rechtsstreit als Streitgehilfe des Beklagten beigetreten.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die von dem Streitgehilfen für den Beklagten eingelegte Revision führte zur Abweisung der Klage und zur Verurteilung des Klägers nach dem Antrage der Widerklage.

#### Gründe:

Die Auffassungsvormerkung ist zu Unrecht gelöscht worden. Denn sie war durch die Eintragung des Beklagten als Eigentümer nicht erlobigt, da Zwischeneintragungen im Sinne des § 883 Abs. 2 BGB. erfolgt waren. Die Löschung hätte auch nicht von Amts wegen vorgenommen werden dürfen, da die Voraussetzungen des § 54 Abs. 1 Satz 2 GBD. nicht gegeben waren. Den von dem Grundbuchrichter gegen die Löschung der Vormerkung eingetragenen Amtswiderspruch hält der Berufungsrichter im Anschluß an die Rechtsprechung des Kammergerichts (RGZ. Bd. 43 S. 209, Bd. 50 S. 173) für unzulässig und daher für rechtlich unbeachtlich, weil durch die verfehlte Löschung der Vormerkung das Grundbuch nicht unrichtig geworden sei. Dieser Meinung kann indessen nicht beigetreten werden. Der erkennende Senat hält zwar in ständiger Rechtsprechung daran fest, daß die Vormerkung kein auch nur bedingtes dingliches Recht am Grundstück ist (RGZ. Bd. 65 S. 261, Bd. 83 S. 437, Bd. 113 S. 403, Bd. 116 S. 239, Bd. 118 S. 234, Bd. 120 S. 15). Immerhin geht die Bedeutung der Vormerkung über die eines bloßen Grundbuchvermerks hinaus. Sie ist vielmehr

ein besonders geartetes Sicherungsmittel, das dem geschützten Rechte in gewissem Umfange dingliche Wirkungen verleiht (vgl. R.G.B. Bd. 113 S. 409). Namentlich folgt aus § 883 Abs. 2 in Verbindung mit § 888 B.G.B. die sich gegen den Dritterwerberrichtende relative Unwirksamkeit einer den vorgemerkten Anspruch vereitelnden oder beeinträchtigenden Verfügung. Diese Wirkung ist allerdings davon abhängig, daß die Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist. Ohne Eintragung kann eine Vormerkung nicht zur Entstehung gelangen und keine Rechtswirkungen hervorrufen. Hieraus folgt jedoch nicht, daß eine Vormerkung, die eingetragen war und bereits die relative Unwirksamkeit ihr widersprechender Verfügungen begründet hatte, ohne weiteres dadurch hinfällig würde, daß sie ohne Rechtsgrund durch ein bloßes Versehen oder durch eine widerrechtliche Handlung gelöscht wird. Wenn auch durch die unrechtmäßige Löschung der Vormerkung der Inhalt des Grundbuchs nicht hinsichtlich eines dinglichen Rechts oder einer Verfügungsbeschränkung der im § 892 Abs. 1 B.G.B. bezeichneten Art unrichtig geworden ist, so ist doch für die von der relativen Unwirksamkeit betroffenen Rechte eine mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklang stehende Änderung eingetreten. Der den §§ 894, 899 B.G.B. und dem § 54 G.B.O. zugrunde liegende Zweckgedanke gebietet aber, den Grundbuchberichtigungsanspruch und die Eintragung eines Widerspruchs auch in diesem Falle zum Schutze der dem sachlichen Recht entsprechenden Lage zuzulassen. Ist hiernach der Amtswiderspruch gegen die Löschung der Vormerkung zu Recht eingetragen, so kann sich der Kläger gemäß § 892 Abs. 1 B.G.B. nicht auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen. Seinem gutgläubigen Erwerb stand vielmehr der eingetragene Widerspruch entgegen. Da die Grundschuld dem Beklagten gegenüber nach § 883 Abs. 2 B.G.B. unwirksam ist, so ist die Klage unbegründet. Umgekehrt ist der Widerklagantrag gemäß § 888 B.G.B. gerechtfertigt.