

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

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

V. Zivilsenat. Beschl. v. 20. Mai 1931 in einer Grundbuchsache.

VB 8/31.

I. Amtsgericht (Grundbuchamt) Halberstadt.

II. Landgericht daselbst.

Der Sachverhalt ergibt sich aus den

Gründen:

Die Stadtgemeinde S. und die S. er Spar- und Baugenossenschaft eingetr. Genossenschaft mbH. schlossen am 17./23. März 1914 einen Vertrag, der die Errichtung einer Arbeiter-Gartenstadt durch die Genossenschaft und die Förderung dieser Unternehmung durch die Stadtgemeinde zum Gegenstand hatte. Die Stadt übernahm in dem Vertrag u. a. die Verpflichtung, an die Genossenschaft in bestimmtem Umfang Land zu verkaufen, während die Genossenschaft sich u. a. verpflichtete, für alle Grundstücke, welche sie oder einzelne ihrer Mitglieder an ihrer Stelle zu Eigentum erwerben würden, der Stadt ein im Grundbuch durch Vormerkung gesichertes Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 497 flg. BGB. einzuräumen. Der hierfür maßgebende § 6c des Vertrags lautet:

Die Stadt kann dieses Wiederkaufsrecht ausüben, falls und sofort das Grundstück innerhalb des Zeitraumes von 50 Jahren vom Tage der Auflassung ab an die Baugenossenschaft veräußert wird. Es gilt jedoch nicht für den erstmaligen Erwerb eines Grundstücks durch eines der jetzigen Mitglieder der Genossenschaft. . . . Das Wiederkaufsrecht entsteht ferner:

1. . . . (Es folgt die Auführung einzelner Fälle.)

Die Stadtgemeinde verkaufte auf Grund dieses Vertrags an die erwähnte Genossenschaft das Trennstück Kartenblatt 6 Parzelle Nr. 142/41. Die S. er Spar- und Baugenossenschaft verkaufte das genannte Trennstück am 9. Juni 1923 weiter an die Eheleute Ho. Die Auflassung erfolgte am 19. März 1924 zu notariellem Protokoll unter Mitwirkung der Genossenschaft unmittelbar von der Stadtgemeinde an die genannten Eheleute. Hierbei bewilligten und beantragten sämtliche Erschienenen gemäß § 6 des zwischen der Genossenschaft und der Stadtgemeinde geschlossenen Vertrags die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des künftigen Anspruchs auf Rückauflassung aus dem Wiederkaufsrecht der Stadtgemeinde mit der Maßgabe, daß die vorgesehene Frist von 50 Jahren am 1. Juli 1915 beginnen solle. Die Eheleute Ho. wurden am 10. April 1924 auf dem bezeichneten Grundbuchblatt als Eigentümer des Trennstücks eingetragen. Gleichzeitig gelangte in Abt. II unter Nr. 1 die Vormerkung zugunsten der Stadtgemeinde zur Eintragung.

Das Grundbuchamt löschte am 18. November 1930 die Vormerkung von Amts wegen, indem es annahm, die Eintragung der Vormerkung sei unzulässig, weil ein Wiederkaufsrecht mit

dem Inhalt, daß jeder Nachwerber zum Wiederverkauf an den ersten Verkäufer verpflichtet sein solle, nicht rechtswirksam vereinbart werden könne. Die Stadtgemeinde legte gegen die Löschung erfolglos Beschwerde ein. Ihre weitere Beschwerde hält das Kammergericht an sich für zulässig mit dem beschränkten Ziel der Eintragung eines Amtswiderpruchs nach § 71 Abs. 2 Satz 2 G.B.D. Es nimmt weiter an, daß das Grundbuchamt die Vormerkung zu Unrecht gelöscht habe. Trotzdem möchte das Kammergericht die weitere Beschwerde zurückweisen, weil es entgegen der Entscheidung des beschließenden Senats vom 4. Juni 1930 (RGZ. Bd. 129 S. 184) an seiner bisherigen Rechtsprechung festhalten will, wonach das Grundbuch durch die unrechtmäßige Löschung einer Vormerkung nicht unrichtig werde und demgemäß ein Widerspruch nicht eingetragen werden könne. Deshalb hat das Kammergericht die Sache dem Reichsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Der Vorlegungsbeschluß führt gegen den in RGZ. Bd. 129 S. 184 vertretenen Standpunkt folgendes aus:

Die Vormerkung sei kein Recht am Grundstück, auch nicht ein bedingtes Recht dieser Art. Auf der anderen Seite sei sie mehr als ein einfacher Grundbuchvermerk; denn sie sei mit gewissen dinglichen Wirkungen ausgestattet. Sie verschaffe dem vorgemerkten Recht den Rang der eigenen Eintragung (§ 883 Abs. 3 B.G.B.) und bewirke ferner, daß Verfügungen, die nach Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen würden, insoweit unwirksam seien, als sie den durch die Vormerkung gesicherten Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würden (§ 883 Abs. 2 das.). Diese beiden Wirkungen, die Rangwirkung wie die Sicherungswirkung, seien an das Eingetragen sein der Vormerkung geknüpft. Es genüge daher, wie in RGZ. Bd. 43 S. 215 ausgeführt sei, nicht, daß die Vormerkung einmal zur Eintragung gelangt sei, ihre Eintragung müsse vielmehr fort dauern, damit die Vormerkung die erwähnten Rechtswirkungen äußern könne. Mit der Löschung der Vormerkung fielen ihre Wirkungen für die Zukunft weg. Dahingestellt möge bleiben, ob sie auch für die Vergangenheit hin fällig würden und ob es demgemäß so anzusehen sei, als wäre die gelöschte Vormerkung niemals eingetragen worden. Das Reichsgericht verneine dies ohne weiteres, indem es die Fortdauer der während der Eintragung der Vormerkung begründeten Unwirksamkeit der ihr widersprechenden Verfügungen annehme. Wenn man dem folge, so blieben damit aber doch nur die während der Dauer der Vormerkungseintragung eingetretenen

Rechtswirkungen bestehen. Es blieben also die Verfügungen, die nach der Eintragung und vor der Löschung der Vormerkung vorgenommen worden seien und den gesicherten Anspruch bereitelten oder beeinträchtigten, dem Vormerkungsberechtigten gegenüber unwirksam. Aus der Fortdauer dieser materiellen Wirkung der Vormerkung könne jedoch nicht auf den Fortbestand der im Grundbuch gelöschten Vormerkung außerhalb des Grundbuchs geschlossen werden. Die Fortdauer der schon hervorgerufenen Wirkungen und die Fortdauer der Vormerkung selbst nach deren Löschung seien zwei verschiedene Fragen. Was trotz Löschung der Vormerkung erhalten bleibe, das seien die auf Grund ihres Eingetragenseins bereits hervorgerufenen Rechtswirkungen. Sie seien in ihrem Fortbestand von dem weiteren rechtlichen Schicksal der Vormerkung unabhängig; insbesondere bedürfe es für die Annahme ihrer Fortgeltung nicht des Fortbestehens der gelöschten Vormerkung außerhalb des Grundbuchs. Die Fortdauer der Rechtswirkungen ergebe sich vielmehr in einem solchen Falle daraus, daß das Gesetz selbst an die Tatsache der Eintragung der Vormerkung die erwähnten Rechtswirkungen geknüpft habe. Zur Erhaltung der einmal begründeten Unwirksamkeitsfolgen gegenüber späteren rechtsgeschäftlichen Erwerbern der unwirksamen Rechte bedürfe es aber auch nicht der Wiedereintragung der gelöschten Vormerkung. Denn die Annahme der Fortdauer der hervorgerufenen Wirkungen setze voraus, daß auch der Inhalt des Grundbuchs so, wie er bis zur Löschung der Vormerkung gestaltet war, mit Beziehung auf die anspruchswidrigen Rechte fortgelte. Nur auf dieser Grundlage lasse sich überhaupt die Fortdauer der einmal eingetretenen Rechtswirkungen rechtfertigen. Daraus folge, daß auch für den rechtsgeschäftlichen Erwerber des relativ unwirksamen Rechts die Fortdauer der Rechtswirkungen aus dem Grundbuch hervorgehen müsse, sodaß er das Recht gemäß § 892 BGB. nicht als vollwirksames erwerben könne. Indessen würde auch bei gegenteiliger Auffassung doch nur für die nach Eintragung der Vormerkung eingetragenen anspruchswidrigen Rechte eine Unrichtigkeit des Grundbuchs vorliegen, nicht aber für die Vormerkung selbst. Jene Unrichtigkeit würde jedoch nur die Eintragung eines Widerspruchs bei den erwähnten Rechten rechtfertigen können. Gegen die zu Unrecht gelöschte Eintragung der Vormerkung könne nur dann ein Widerspruch zugelassen werden, wenn die gelöschte Vormerkung außerhalb des Grundbuchs fortbestehe. In diesem Falle erst könne die Frage

aufgeworfen werden, ob nicht der den §§ 894, 899 BGB. und dem § 54 GBD. zugrunde liegende Zweckgedanke gebiete, die Eintragung eines Widerspruchs zuzulassen, obwohl keine Unrichtigkeit des Grundbuchs im Sinne von § 894 BGB. vorliege.

Die Zuständigkeit des Reichsgerichts ist nach § 79 Abs. 2, 3 GBD. gegeben.

Zutreffend hat das Kammergericht ausgeführt, daß die Beschwerde nur mit dem beschränkten Ziel der Eintragung eines Amtswiderspruchs zulässig ist, weil die Löschung der Vormerkung eine Eintragung im Sinne des § 71 Abs. 2 GBD. darstellt, an die sich ein gutgläubiger Erwerb anschließen kann. Dem Vorlegungsbeschluß ist auch darin beizutreten, daß die für die Beschwerdeführerin eingetragen gewesene Vormerkung in vollem Umfang zulässig war. Denn sie sicherte einen Anspruch aus einem bedingten, für den Zeitraum von 50 Jahren eingeräumten Wiederkaufsrecht, der sich nur gegen die zur Zeit ihrer Eintragung im Grundbuch vermerkten Eigentümer richtet. Die durch das Grundbuchamt von Amts wegen vorgenommene Löschung der Vormerkung ist daher zu Unrecht, unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften erfolgt, da die Voraussetzung des § 54 Abs. 1 Satz 2 GBD. nicht gegeben war.

Dagegen bieten die Ausführungen des Kammergerichts zur Frage der Unrichtigkeit des Grundbuchs keine Veranlassung, von dem im Urteil vom 4. Juni 1930 eingenommenen Standpunkt abzugehen. Zunächst ist es nicht zutreffend, daß der beschließende Senat „ohne weiteres“ von der Fortdauer der während der Eintragung der Vormerkung begründeten Unwirksamkeit der ihr widersprechenden Verfügungen ausgegangen sei, auch wenn die Vormerkung gelöscht ist. Diese Fortdauer ist vielmehr nur für den Fall der zu Unrecht erfolgten Löschung der Vormerkung angenommen worden, der jener Entscheidung zugrunde lag und auch hier gegeben ist. Der Senat hat damals ausgesprochen: daraus, daß eine Vormerkung nur durch Eintragung entstehen könne, folge nicht, daß eine Vormerkung, die eingetragen gewesen sei und bereits die relative Unwirksamkeit ihr widersprechender Verfügungen begründet habe, ohne weiteres dadurch hinfällig werde, daß sie ohne Rechtsgrund, durch ein bloßes Versehen oder durch eine widerrechtliche Handlung im Grundbuch gelöscht werde. An dieser Ansicht ist festzuhalten. Die eingetragene Vormerkung verleiht dem geschützten Recht in gewissem Sinne dingliche Rechtswirkungen. Diese mit der Vormerkung verknüpfte und

einmal entstandene Rechtsstellung kann nicht durch eine zu Unrecht erfolgte Löschung wieder beseitigt werden, und zwar auch nicht für die Zukunft. Bleibt sie aber trotz der Löschung bestehen, so gebietet der den §§ 894, 899 BGB. und dem § 54 GBD. zugrunde liegende Zweckgedanke, die Eintragung eines Widerspruchs gegen die zu Unrecht erfolgte Löschung zuzulassen, obwohl eine Unrichtigkeit des Grundbuchs im strengen Sinne des § 894 BGB. nicht vorliegt.

Daß die Eintragung eines Widerspruchs erforderlich ist, um die Rechtsstellung des Vormerkungsberechtigten für die Zukunft zu sichern, bedarf keiner weiteren Ausführung. Aber auch für die Vergangenheit bietet nur der gegen die Löschung der Vormerkung eingetragene Widerspruch einen Schutz dagegen, daß die nach § 883 Abs. 2 BGB. relativ unwirksamen Verfügungen in Folge der Vorschriften über den gutgläubigen Erwerb nachträglich Wirksamkeit erlangen. Denn nur durch die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Löschung wird klargestellt, daß diese zu Unrecht erfolgt ist und daß trotz der Löschung die relative Unwirksamkeit der vormerkungswidrigen Verfügungen bestehen geblieben ist. Die Eintragung eines Widerspruchs bei den von der relativen Unwirksamkeit des § 883 Abs. 2 BGB. betroffenen Rechten selbst ist nicht zulässig. Denn durch die Eintragung dieser Rechte ist das Grundbuch nicht unrichtig geworden. Das ergibt sich einmal daraus, daß der Gesetzgeber den Vormerkungsberechtigten zur Beseitigung der relativ unwirksamen Rechte nicht auf den Weg des § 894 BGB. verweist, sondern ihm die besondere Klage aus § 888 Abs. 1 das. zur Verfügung stellt. Ferner ist es einhellige Rechtsansicht, daß das Grundbuch durch die Eintragung einer Vormerkung nicht gesperrt wird, daß der Grundbuchrichter daher auch solche Eintragungen nicht ablehnen darf, die mit den vorgemerkten Ansprüchen im Widerspruch stehen (RGKomm. Anm. 11 zu § 883 BGB.). Es wäre aber ein Widerspruch, wenn der Grundbuchrichter, der das Grundbuch doch nicht unrichtig machen soll, verpflichtet wäre, Eintragungen vorzunehmen, die eine Unrichtigkeit des Grundbuchs zur Folge hätten (vgl. Pland-Strecker Anm. I 2g zu § 888 BGB.; RGKomm. Anm. 1a zu § 888 BGB.; Güthe-Triebe! Anm. 36 zu § 25 GBD. Bd. 1 S. 658; RG. im JFG. Bd. 5 S. 324).

Demnach ist die weitere Beschwerde insoweit begründet, als das Grundbuchamt anzurufen ist, die Eintragung eines Amtswiderspruchs gemäß den § 71 Abs. 2 Satz 2, § 54 Abs. 1 Satz 1 GBD. vorzunehmen.