

**50. Inwieweit ist bei der Eintragung einer Vormerkung die Angabe des Schuldgrundes erforderlich?**

BGB. § 885.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 21. September 1931 i. S. W. (Rf.) w.  
B. (Befl.). VI 147/31.

- I. Landgericht Köslin.
- II. Oberlandesgericht Stettin.

Durch notariellen Vertrag vom 3. Februar 1926 kaufte der Kläger von dem Gasthofbesitzer B. dessen in St. belegenes Grund-

stück. An demselben Tage bewilligte B. für den Kläger zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung die Eintragung einer Vormerkung folgenden Wortlauts:

Ich bewillige und beantrage hiermit, auf dem mir gehörigen Grundstück . . . eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung für die in Gütergemeinschaft lebenden W.r.schen Eheleute in R. einzutragen.

Auf Grund dieser Bewilligung wurde am 11. Februar 1926 im Grundbuch eingetragen:

Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung für die in Gütergemeinschaft lebenden W.r.schen Eheleute in R., unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 3. Februar 1926 eingetragen am 11. Februar 1926.

Dem Kläger wurde das Grundstück übergeben. Bereits am 1. Februar 1926 war die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet worden. Der Zwangsversteigerungsvermerk wurde am 12. Februar 1926 eingetragen. Im Versteigerungstermin vom 16. Oktober 1926 wurde dem Beklagten der Zuschlag erteilt; die Auflassungsvormerkung war als Teil des geringsten Gebots bestehen geblieben. Auf Grund des Zuschlags wurde der Beklagte als Eigentümer eingetragen. Nachdem B. in notarieller Verhandlung vom 28. März 1928 das Grundstück an den Kläger aufgelassen hatte, fordert dieser nunmehr klagend, daß der Beklagte der Auflassung an ihn und seiner Eintragung als Eigentümer des Grundstücks zustimme. Der Beklagte hatte in erster Instanz eingewendet, daß der zwischen dem Kläger und B. geschlossene Kaufvertrag hinsichtlich des Kaufpreises unrichtig beurkundet und daher nichtig sei. Das Landgericht hat dies für unbewiesen erachtet und der Klage entsprochen. In der Berufungsinstanz hat der Beklagte ferner geltend gemacht, die Vormerkung sei mangels ausreichender Bezeichnung ihres Rechtsgrundes nichtig. Das Berufungsgericht hat die Klage auf Grund dieses Einwands abgewiesen.

Die Revision des Klägers führte zur Wiederherstellung des Landgerichtlichen Urteils.

#### Gründe:

Das Berufungsgericht, das in Übereinstimmung mit dem Landgericht einen Schwarzkauf nicht für bewiesen hält, gründet seine Entscheidung auf die Annahme, daß die Vormerkung mangels aus-

reichender Bezeichnung des Schuldgrundes nichtig sei, und führt aus: Sei auch eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung in der Eintragung für zulässig zu erachten, so müsse doch zum mindesten in der Eintragungsbewilligung der Anspruch so genau gekennzeichnet sein, daß jeder, der das Grundbuch einsehe, sogleich aus den ihm bei der Einsichtnahme zugänglichen Urkunden den Schuldgrund zu erkennen vermöge. Diesem Erfordernis sei aber auch in der Eintragungsbewilligung nicht genügt. Es sei nicht zulässig, die bestimmte Kernzeichnung des Anspruchs außerhalb des Grundbuchs zu ergänzen. Der bloße Umstand, daß das Datum der Eintragungsbewilligung mit dem Datum des Kaufvertrags übereinstimme, genüge nicht, um aus der Eintragung und der Eintragungsbewilligung festzustellen, daß der vorgemerkte Auflassungsanspruch auf dem Kaufvertrage vom 3. Februar 1926 beruhe.

In Übereinstimmung mit der Revision kann dieser Auffassung des Berufungsgerichts nicht beigetreten werden. § 885 BGB., der für die Eintragung der Vormerkung maßgeblich ist, schreibt die Angabe des Schuldgrundes des durch die Vormerkung zu sichernden Anspruchs nicht vor. Demgemäß hat der erkennende Senat in seiner Entscheidung vom 5. Dezember 1927 VI 136/27 (JW. 1928 S. 498 Nr. 30), bei der es sich um die Eintragung einer Vormerkung auf Grund einer einstweiligen Verfügung gemäß § 885 BGB. handelte, bereits ausgesprochen: wenn auch die Angabe des Schuldgrundes in der einstweiligen Verfügung, auf Grund deren eine grundbuchliche Eintragung erfolge, stets zweckmäßig sei, so sei es doch zulässig, zur Auslegung der Eintragung auf die Begründung des Anspruchs im Antrag auf Erlassung der einstweiligen Verfügung zurückzugreifen. Es ist daher nicht zutreffend, daß der Schuldgrund aus dem Grundbuch selbst ersichtlich sein müsse und nicht aus Urkunden außerhalb des Grundbuchs entnommen werden dürfe. Sollten auch die Ausführungen in der Entscheidung des V. Zivilsenats vom 22. April 1911 (JW. S. 587 Nr. 32): aus § 885 Abs. 2 BGB. sei zwar zu entnehmen, daß bei einer Vormerkung der zu sichernde persönliche Anspruch entweder in dem Eintragungsvermerke selbst oder durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung genau bezeichnet werden müsse; daraus folge indessen nicht, daß nicht die über die Begründung des Anspruchs sich verhaltende Urkunde zum Zwecke der Auslegung berücksichtigt werden dürfe,

dahin verstanden werden können, daß grundsätzlich der Schuldgrund des Anspruchs zum mindesten in der Eintragungsbewilligung enthalten sein müsse, so hat der V. Senat diese Ansicht jedenfalls in seiner Entscheidung vom 16. Dezember 1916 (Recht 1917 Nr. 210, abgedr. auch in *JBZG.* 1917 S. 538 Nr. 6386) wieder aufgegeben durch den Ausspruch:

eine Vormerkung zu einer Hypothek sei nicht deshalb unwirksam, weil in ihr nicht der gesicherte Anspruch als ein solcher auf Einräumung einer Hypothek bezeichnet sei, sofern nur sonst zu erkennen sei, daß es sich um einen derartigen Anspruch handle.

Ist demnach die Eintragung des Schuldgrundes bei der Vormerkung nicht grundsätzlich für erforderlich zu erachten, so kommt es allein darauf an, ob bei fehlendem Schuldgrund die Gefahr der Verwechslung verschiedener Schuldgründe besteht (vgl. *Gütke-Triebel Grundbuchordnung* Anm. 22 zu § 45; *Rosenberg Sachenrecht* Anm. IV 4a Abs. 2 zu § 885 BGB.; *Soergel* Komm. Anm. 4 zu § 883 BGB.; *Warneher* Komm. Anm. IV zu § 885 BGB.; *Siber* in *Jherings Jahrb.* Bd. 75 S. 392 flg.). Eine solche Gefahr muß aber im vorliegenden Falle als ausgeschlossen gelten, da die Eintragungsbewilligung der Vormerkung dasselbe Datum trägt wie der Kaufvertrag, durch den der damalige Eigentümer B. sein Grundstück an den Kläger verkaufte, und da nirgends ersichtlich ist, daß dem Kläger etwa noch ein anderer Anspruch auf Übertragung des Eigentums gegen B. zugestanden habe. Ist demnach die Eintragung der in der Zwangsversteigerung bestehen gebliebenen Vormerkung rechtswirksam und hat B. das Grundstück in notarieller Verhandlung vom 28. März 1928 an den Kläger aufgelassen, so geht gemäß § 883 Abs. 3 BGB. dessen Recht auf Eintragung als Eigentümer dem Eigentumsanspruch des Beklagten vor. Denn die Vormerkung war bereits am 11. Februar 1926 eingetragen worden, der Beklagte als Eigentümer aber erst auf Grund des Zuschlags vom 16. Oktober 1926.