

70. Entzieht die Auflassungsvormerkung nach § 8 des preußischen Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 (S. S. 433) den gesicherten Anspruch der Verjährung?

§ 511 Preuß. RM. I 9.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 30. Mai 1934 i. S. Frau G. (Bekl.) w. Stadt B. (Kl.). V 43/34.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Beklagte ist Eigentümerin des Grundstücks Be.straße 148 in B.-W. Als Teil dieses Grundstücks ist die Parzelle K.Bl. 3 Nr. 4473/86 von 5,97a unter der Bezeichnung „Straße Landhausstraße“ eingetragen. Laut Vertrags vom 19. Januar 1888 hatte eine Rechtsvorgängerin der Beklagten, die Witwe B., den östlichen Teil ihres Grundbesitzes an einen Bäckermeister D. verkauft. Zwischen dem abverkauften Teil und dem Restgrundstück sollte die Landhausstraße durchgelegt werden, deren vorgesehene Mittellinie auf einem dem Vertrag zugrundegelegten Lageplan mit den Buchstaben a bis d bezeichnet war. In Bezug hierauf bestimmte § 4 des Vertrags, der Käufer D. verpflichtete sich, das zur Anlage jener Straße erforderliche Land bis an die Linie a bis d unentgeltlich abzutreten, während die Verkäuferin, Frau B., ihrerseits die Verpflichtung eingehe, das daran grenzende „zur Ergänzung der vorgeschriebenen Breite erforderliche“ Land unentgeltlich herzugeben. Beide Teile bewilligten und beantragten die Eintragung dieser Verpflichtung auf ihren Grundstücken, und demgemäß wurde am 1. Februar 1888 auf dem jetzt der Beklagten gehörigen Restgrundstück der Witwe B. unter Abt. II Nr. 5 zu Gunsten der Dorfgemeinde W. die Verpflichtung vorgemerkt, zu der Straße, welche an der Grenze dieses Grundstücks und des von ihm für D. abgeschriebenen Trennstücks angelegt werden sollte, das erforderliche Land unentgeltlich herzugeben. Nachricht hierüber ging der Dorfgemeinde W. aus den Grundakten zu. Die Klägerin ist Rechtsnachfolgerin der eingemeindeten früheren Dorfgemeinde W. geworden. Anlässlich des Gesuchs um Beseitigung einer Baumaße schrieb die Witwe B. am 7. Oktober 1907 an den Bürgermeister von B.-W.: außer durch diese Maße werde ihr Grundstück noch

dadurch bedeutend entwertet, daß sie davon an der Be- und Ba.-Straße, hauptsächlich aber zur Verlängerung der Landhausstraße, zusammen 78 Quadratruten hergeben müsse, so daß ihr nur noch 93 Ruten zur Bebauung übrig blieben.

Die Klägerin trägt vor, daß jene Eintragung vom 1. Februar 1888 ihrem Sachbearbeiter unbekannt gewesen sei, als sie im Jahre 1930 gegen die Beklagte ein Verfahren einleitete auf Enteignung der Parzelle 4473/86, die nach dem am 25. November 1895 förmlich festgestellten Fluchtlinienplan zur Landhausstraße gezogen wurde. Durch den Entschädigungsfeststellungs- und Enteignungsbeschluß vom 28. Juli 1931 wurde der Beklagten eine Entschädigung von 50148 RM. zugesprochen und die streitige Parzelle unter der Bedingung der Zahlung oder Hinterlegung dieses Betrags enteignet. Hiergegen hat die Klägerin den Rechtsweg beschritten. Zugleich aber hat sie nunmehr mit der hier vorliegenden Klage, gestützt in erster Linie auf die Eintragung in Abt. II Nr. 5 vom 1. Februar 1888, in zweiter Linie aber auch auf eine Abtretung der R. K. Aktiengesellschaft als der gegenwärtigen Eigentümerin des früher D.'schen Grundstücks, beides in Verbindung mit § 4 des Vertrags vom 19. Januar 1888, von der Beklagten die unentgeltliche Auflassung der Parzelle 4473/86 gefordert. Die Klage drang in allen Rechtsgängen durch.

Gründe:

Bergeblich greift die Revision zunächst die Beurteilung des § 4 des Kaufvertrags vom 19. Januar 1888 als eines Vertrags zu Gunsten der Rechtsvorgängerin der Klägerin, der damaligen Dorfgemeinde B., an. Eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Hergabe von Straßenland schloß nicht aus, daß die Eigentümer benachbarter Grundstücke oder solche, die es auf Grund eines Kaufes werden wollten, zum Zwecke der Förderung eines den Wert ihrer Grundstücke erhöhenden Straßenbaus sich wechselseitig privatrechtlich verpflichteten, das erforderliche Straßenland unentgeltlich der Gemeinde, die als Herstellerin und Eigentümerin der künftigen Straße in Betracht kam, zur Verfügung zu stellen. In solchen Verpflichtungen konnte auch unbedenklich ein Vorteil der begünstigten Gemeinde im Sinne des § 74 RM. I 5 gefunden werden. Dem Berufungsgericht ist auch darin nicht entgegenzutreten, daß es eine Teilnahme der Dorfgemeinde B. an dem Vertragschluß vom 19. Januar 1888 angenommen hat.

Die Bestimmungen des § 4 des Vertrags waren ohne voraufgehende Erörterungen mit ihr über die beabsichtigte Durchlegung der Landhausstraße durch das B.'sche Grundstück nach dem von ihr aufgestellten Bauungsplan nicht erklärlich. Das gemeinschaftliche Interesse der Haupt-Vertragsparteien an der Schaffung der neuen Straße stellt der Berufungsrichter fest. Ohne vorgängige Einholung des Einverständnisses der Gemeinde wäre aber die wechselseitige Verpflichtung zu unentgeltlicher Hergabe des erforderlichen Straßenlandes an diese und zur Sicherung dieser Verpflichtung durch Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten der Gemeinde zwecklos gewesen. Bedenkensfrei folgert das Berufungsgericht, daß die Benachrichtigung der Dorfgemeinde B. von der Eintragung der Vormerkung dem Wunsche der Vertragsschließenden entsprochen habe, und wenn es dann hinzufügt, daß sich die Gemeinde durch Entgegennahme der Grundbuchnachricht stillschweigend am Vertragschluß beteiligt habe, so ist dem jedenfalls in dem Sinne beizupflichten, daß durch die Eintragung der Vormerkung in Verbindung mit der widerspruchsfloßen Entgegennahme der Mitteilung darüber die Teilnahme der Gemeinde an dem Vertragschluß der Hauptparteien in einer dem § 75 A.R. I 5 genügenden Weise abschließend in die äußere Erscheinung trat. Teilnahme der Dorfgemeinde am Vertragschluß erübrigte aber nach dieser Vorschrift einen nachträglichen Beitritt mit Bewilligung der Hauptparteien. Einer Prüfung, ob ein solcher Beitritt formgerecht (§§ 153, 131 A.R. I 5) erfolgt sei, bedurfte es dann nicht mehr, und es kann dahingestellt bleiben, ob die Begründung zureicht, womit das Berufungsgericht die Wahrung der Schriftform für den Beitritt der Dorfgemeinde im Hinblick auf das Schreiben der Witwe B. vom 7. Oktober 1907 nach § 185 A.R. I 5 für entbehrlich erklärt. Ist aber hiernach schon die ursprüngliche Berechtigung der Rechtsvorgängerin der Klägerin aus dem Vertrag vom 19. Januar 1888 in Verbindung mit der Vormerkungseintragung rechtlich bedenkenfrei festgestellt, so könnte unerörtert bleiben, ob die Vorinstanzen mit zulänglicher Begründung die Aktiv- und Passivlegitimation der Prozeßparteien auch aus Einzelnachfolge in Recht und Verpflichtung durch Abtretung und Schuldübernahme hergeleitet haben. Mit der Annahme eines zu Gunsten der Rechtsvorgängerin der Klägerin und jetzt dieser selbst als allgemeinen Rechtsnachfolgerin wirksamen Vertrags als Grundlage der Vor-

merkung entfällt ferner das Bedenken, welches die Revision daraus entnimmt, daß nach den Vorschriften des früheren Rechts (vgl. RRG. Bd. 51 S. 421) die Eintragung bei dinglichen Rechten kein rechtsbegründender Akt gewesen sei und demgemäß die streitige Eintragung ohne Vertragsgrundlage dem Klagenspruch nicht zur Stütze dienen könne.

Weitere Revisionsangriffe richten sich gegen die rechtliche Beurteilung, die das Berufungsgericht der Grundbucheintragung vom 1. Februar 1888, Abt. II Nr. 5, zuteil werden läßt, sowie gegen die damit zusammenhängende Verwerfung der Einrede der Verjährung des mit dem Hauptantrag der Klägerin geltend gemachten Auflassungsanspruchs. Wenn die Revision nach dieser Richtung zunächst vorträgt, die streitige Eintragung sei keine Auflassungsvormerkung, sondern „nur“ eine „Protestation“, der ein persönlicher Anspruch zugrundegelegt habe, so ist nicht ersichtlich, was etwa mit dieser Gegenüberstellung anders ausgedrückt sein sollte als das Bestreiten der dinglichen Wirkung der Eintragung. Denn daran, daß in der unter der Herrschaft des preussischen Eigentumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 geschehenen Eintragung vom 1. Februar 1888 eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung im Sinne des § 8 das. zu erblicken ist, kann auch nach dem Wortlaut der Eintragung und des ihr zugrundeliegenden Vertrags vom 19. Januar 1888 kein begründeter Zweifel bestehen. Was aber die rechtliche Bedeutung der Auflassungsvormerkung des preussischen Eigentumserwerbsgesetzes anlangt, die nach Art. 179 GG. z. BGB. von dem neuen Recht des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt geblieben ist, so hängt die Entscheidung allerdings ab von der Stellungnahme zu der zwischen den Senaten des Kammergerichts streitigen Rechtsfrage, ob die Eintragung im Grundbuch eine Verdinglichung des Anspruchs bewirkt, welche die Anwendung der Vorschrift des § 511 UR. I 9 begründet, oder aber ob sie nur den persönlichen Anspruch gegen ihn nachteilige Veränderungen in der Rechtslage des Grundstücks sichert, ohne ihn damit der Verjährbarkeit zu entziehen.

Der übereinstimmenden Rechtsprechung des 2., 8. und 30. Zivilsenats des Kammergerichts, die den Verjährungsausschluß nach § 511 UR. I 9 bejahete, ist neuerdings der 16. Zivilsenat in seinem Urteil vom 2. Oktober 1931 (16 U 5252/31 in JZ. 1933 S. 710

Nr. 5 und Grundeigentum 1933 S. 495) mit der Darlegung entgegengetreten, bei Einführung der Auflassungsvormerkung von 1872 sei in der geschichtlichen Entwicklung die Annäherung an die spätere Auffassung des Bürgerlichen Gesetzbuchs schon so weit vorgeschritten gewesen, daß man bei der echten Vormerkung — im Gegensatz zu dem eine dingliche Rechtslage gegenüber dem unrichtigen Buchstande sichernden Widerspruch — deren rechtlichen Charakter als Sicherung eines bloß persönlichen, der Verjährung nicht entzogenen Anspruchs erkannt gehabt habe. Aber diese Begründung überzeugt gegenüber der Herkunft der preußisch-rechtlichen Auflassungsvormerkung aus der früheren *protestatio pro conservando jure et loco* nicht. An Belegen für seine Beurteilung des Standes der wissenschaftlichen Erkenntnis bei Erlass des preußischen Eigentumsvererbgesetzes und ihrer Einwirkung auf den Willen des Gesetzgebers läßt es der 16. Zivilsenat des Kammergerichts fehlen. Die von ihm angezogenen Entscheidungen des Reichsgerichts nehmen zu der hier vorliegenden Streitfrage keine Stellung. Ihm ist entgegenzuhalten, daß in der Lehre des preußischen Rechts bis zuletzt überwiegend an der verbindlichen Kraft der Auflassungsvormerkung nach § 8 EigErmG. festgehalten worden ist (vgl. darüber Achilles-Streder Preussische Gesetze über Grundeigentum und Hypothekenrecht, 4. Aufl., Anm. 5 zu § 8 EigErmG.; Eccius Preussisches Privatrecht Bd. 1 § 48 Anm. 23a, Bd. 3 § 184 Anm. 68). Unter den Rechten auf unbewegliche Sachen, von denen § 511 WR. I 9 handelt, hatte die ältere preussische Rechtsprechung (ObTrib. Bd. 37 S. 79 = StriethArd. Bd. 27 S. 174) die nur „*protestativisch*“ eingetragenen Rechte mitverstanden. Wenn im Anschluß hieran die mit Ausnahme des 16. Zivilsenats anscheinend einhellige Rechtsprechung des Kammergerichts die Vorschrift des § 511 WR. I 9 auch auf die Auflassungsvormerkung des § 8 EigErmG. anwendet, obwohl das Bürgerliche Gesetzbuch bloß vorgemerkte Ansprüche der Verjährung nicht entzieht (vgl. § 902 daf.), so fehlt es an ausreichendem Grunde, hiervon abzuweichen. Daß Art. 169 GG. z. B. hier nicht eingreift, hat bereits das Berufungsgericht zutreffend und ohne Beanstandung durch die Revision ausgeführt. Die Verjährung des Klagenanspruchs ist hiernach ohne Rechtsirrtum verneint, seine dingliche Wirksamkeit gegenüber der Beklagten bedenkenfrei anerkannt.

Ein Rechtsverstoß des Berufungsrichters kann weiter nicht darin erblickt werden, daß er der versehenlichen Einleitung des — noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen — Enteignungsverfahrens keinen nachteiligen Einfluß auf den hier geltend gemachten privatrechtlichen Vertragsanspruch der Klägerin auf unentgeltliche Hergabe des Straßenlandes eintäumt. Die von der Revision angezogenen Vorschriften des Enteignungsgesetzes finden vorliegendenfalls keine Anwendung, weil sie das Enteignungsverfahren als solches und Einwendungen, die gegen den Enteignungsplan als solchen erhoben werden, zum Gegenstand haben...