

62. Materielle Wirkung des vorläufigen Vermerkes der erfolgten Veräußerung eines Trennstückes und der Vormerkung zur Erhaltung des Rechtes auf Auflassung oder auf Eintragung des Eigentumsüberganges.

Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 §. 64.

Gesetz über den Eigentumsverlust vom 5. Mai 1872 §. 8.

V. Civilsenat. Urth. v. 10. April 1886 i. C. C. (Rl.) w. L. (Bekl.)
Rep. V. 339/85.

I. Landgericht Schneidemühl.

II. Oberlandesgericht Posen.

Aus den Gründen:

„Von dem Stammgrundstücke C. Nr. 526 ist die Weideabfindung Nr. 863 abgetrennt und auf ein besonderes Grundbuchblatt übertragen. Als Eigentümer der Weideabfindung ist der Beklagte eingetragen. Auf dem Stammgrundstücke ist in Abteilung III unter Nr. 4 für die Klägerin eine Hypothek von 3000 M aus der Schuldburkunde vom 15. Januar 1877 am 10. Februar 1877 eingetragen, nachdem daselbst bereits zufolge Antrages vom 9. Januar 1877 am 15. Januar 1877 in Abteilung II unter Nr. 3 folgender Vermerk eingetragen war:

Die zu dem Grundstücke gehörige Weideabfindung ist durch Vertrag vom 2. Januar 1877 an den Kaufmann F. L. (Beklagten) zu C. veräußert.

Bei der Abschreibung der Weideabfindung ist die Hypothek der 3000 M auf das Blatt C. Nr. 863 übertragen, dabei aber vermerkt, daß diese Post erst nach Eintragung des — wörtlich mitgetheilten — Veräußerungsvermerkes Abteilung II Nr. 3 eingetragen worden sei.

Die Klägerin hat den Beklagten als den eingetragenen Eigentümer der Weideabfindung auf Zahlung des Restes der Hypothek der 3000 M

zum Betrage von 1749,85 *M* nebst Zinsen mit der dinglichen Klage in Anspruch genommen, indem sie die Ansicht vertritt, durch den Veräußerungsvermerk sei der Besitzer des Stammgrundstückes nur an der anderweiten Veräußerung der Weideabfindung, nicht aber an deren wirksamen Belastung verhindert worden.

Die beiden Vorderrichter sind, unter Verwerfung dieser Ansicht, zur Abweisung der Klage gelangt.

Die Revision der Klägerin konnte keinen Erfolg haben.

Der Veräußerungsvermerk ist unter einem früheren Datum eingetragen, als die Hypothek. Ihm gebührt daher nach §. 36 des Eigentumsvererbungsgesetzes vom 5. Mai 1872 in der Rangordnung der Eintragungen das Vorrecht. Der Veräußerungsvermerk ist, mag er auch bei der Abschreibung der Weideabfindung auf dem Blatte des Stammgrundstückes gelöscht sein, doch dadurch aufrecht erhalten, daß er gleichzeitig mit der Hypothek auf das Blatt der Weideabfindung übertragen worden. Es kommt also lediglich in Frage, welche materielle Wirkung dem Veräußerungsvermerke gegenüber der Hypothek beizumessen ist.

Der vorläufige Vermerk der erfolgten Veräußerung, dessen Eintragung im §. 64 der Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 zugelassen wird, ist nichts anderes, als die Vormerkung zur Erhaltung des Rechtes auf Auflassung oder auf Eintragung des Eigentumsüberganges (§. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 1872) in ihrer Anwendung auf Trennstücke. In Zweck, Bedeutung und Wirkung unterscheiden sich beide nicht. Die für die Vormerkungen des §. 8 a. a. D. geltenden Sätze finden deshalb auch ohne weiteres Anwendung auf die Vermerke des §. 64 der Grundbuchordnung.

Die Rechtsprechung der höchsten Gerichtshöfe ist, davon ausgehend, daß die „Vormerkung zur Erhaltung des Rechtes auf Auflassung“ etc nach dieser ihrer Bezeichnung dazu dienen sollte, das Recht auf Auflassung bezw. auf Eintragung des Eigentumsüberganges auch bezüglich des Gegenstandes derselben in dem Umfange zu erhalten, wie es zur Zeit der Eintragung der Vormerkung besteht, übereinstimmend zu folgenden normgebenden Sätzen gelangt: durch die Vormerkung wird dem zur Sache Berechtigten das Eigentum in dem Zustande erhalten, in welchem es sich zur Zeit der Vormerkung befindet. Durch die Vormerkung wird zwar nicht die weitere Bestellung von Rechten an dem Grundstück für Dritte verhindert. Solche Rechte, mögen sie eine Veräuße-

zung oder eine Belastung des Grundstückes enthalten, können jedoch dem Borgemerkten nicht nachteilig sein. Es muß deshalb, sobald das vorgemerkte Recht zur Sache realisiert wird, der Zustand wiederhergestellt werden, welcher zur Zeit der Eintragung der Vormerkung vorhanden war; das vorgemerkte Recht zur Sache muß also mit seiner Durchführung auf alle in der Zwischenzeit von Dritten an dem Grundstücke erworbene Rechte resolvierend wirken. Dahin hat sich der V. Civilsenat des Reichsgerichtes, nachdem bereits der II. Hilfssenat desselben Gerichtes in den Urteilen vom 1. Juli und vom 9. Dezember 1880

vgl. Gruchot, Beiträge Bd. 25 S. 723; Wallmann's Zeitschrift für preußisches Recht Bd. 2 S. 29 flg.

vorangegangen war, in dem Urteile vom 17. Dezember 1881

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 7 S. 177

ausgesprochen, und auch das vormalige preußische Obertribunal hat ohne Ausnahme in gleicher Weise entschieden.

Vgl. Entsch. des Obertrib. Bd. 83 S. 81; Striethorst, Archiv Bd. 100 S. 296; Gruchot, Beiträge Bd. 24 S. 100. 102.

Das Urteil des Obertribunales vom 5. Juli 1878,

vgl. Striethorst, Archiv Bd. 100 S. 107; Gruchot, Beiträge Bd. 23 S. 449,

welches die Klägerin für ihre Meinung heranzieht, betrifft die Wirkung der Vormerkung nach einer ganz anderen Richtung, indem es lediglich ausspricht, daß durch die Eintragung der Vormerkung die obligatorischen Beziehungen — z. B. daß die Auflassung nicht vor Zahlung des Kaufgeldes verlangt werden kann — nicht verändert werden.

Von dieser feststehenden Substanz abzuweichen, liegt umsoweniger Veranlassung vor, als auch von der Mehrzahl der Bearbeiter des Grundbuchrechtes

vgl. die Zusammenstellung in Turnau's Grundbuchordnung 3. Aufl. Bd. 1 S. 257; sowie Förster-Eccius, Theorie und Praxis Bd. 3 S. 349 Anm. 66

die gleiche Auffassung vertreten wird und bisher gewichtige Gründe dagegen nicht vorgebracht sind."