

12. Kann auf Grund eines der gesetzlichen Form entbehrenden Grundstückskaufvertrags eine Auflassungsvormerkung unter dem Gesichtspunkt der Sicherung eines künftigen Anspruchs in das Grundbuch eingetragen werden?

BGB. §§ 125, 313, 883 Abs. 1 Satz 2.

V. Zivilsenat. Ur. v. 1. April 1936 i. S. Sp. (Rl.) w. L. (Bekl.).
V 277/35.

I. Landgericht Alenstein.

II. Oberlandesgericht Königsberg.

Die Frage ist verneint worden als folgenden

Gründen:

Ein künftiger Anspruch erfordert zunächst, daß er nach Inhalt und Gegenstand genügend bestimmt oder bestimmbar ist. Diesem Erfordernis ist durch den schriftlichen Vertrag vom 4./6. Mai 1931 genügt. Weiterhin ist aber zu verlangen, daß für die künftige Entstehung des Anspruchs nicht lediglich eine bloße Möglichkeit, sondern bereits ein Rechtsverhältnis vorliegt, aus dem der künftige Anspruch erwachsen kann. Das ist in der Rechtsprechung beim Vorliegen eines bindenden formgerechten Antrags auf Abschluß eines Grundstückskaufvertrags für den Antragsgegner vor dessen Annahmeerklärung angenommen worden, da ein solcher Antrag bereits eine rechtlich beachtliche Anwartschaft begründet (WarnRspr. 1913 Nr. 184, 1927 Nr. 92; RG. in JW. 1936 S. 647 Nr. 8 und die im RGKRomm.z.BGB. 8. Aufl. § 883 Bem. 10 angeführten Entscheidungen; ferner besonders auch RGZ. Bd. 37 A S. 280). In einem Teil der Rechtslehre wird nun auch ein formnichtiger Grundstückskaufvertrag als ausreichende Grundlage für die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung eines künftigen Auflassungs- oder Eigentumsverschaffungsanspruchs erachtet, sofern nur die Kaufparteien mit dessen Entstehung nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge rechnen konnten und gerechnet haben; dabei wird die Notwendigkeit eines schon vorliegenden Rechtsverhältnisses, aus dem der vorgemerkte Anspruch erwachsen kann, überwiegend abgelehnt (Warneher BGB. 2. Aufl. Bd. 2 S. 80 § 883 Bem. II zu Note 53; Pfand-Strecker BGB. 5. Aufl. § 883 Bem. 1a und e S. 212, 217;

Gütthe-Triebeß *WBO.* 5. Aufl. § 25 Bem. 5 und in *Gruch.* Bd. 57 S. 14 flg.; *Prebari WBO.* S. 101; *Maenner Sachenrecht* 2. Aufl. S. 78 Note 32; *Rosenberg Sachenrecht* 2. Aufl. S. 303; *Goldmann-Silienthal* 2. Aufl. Bd. 2 § 40 Note 22 und § 41 Note 1; *Lazarus* in *Grünhuts Zeitschrift* Bd. 39 S. 157 flg., insbes. S. 179, 181; diese Ansicht vertritt auch das Kammergericht in einer in *SeuffArchiv* Bd. 66 Nr. 237 abgedruckten Entscheidung, a. M. in *RDW.* Bd. 26 S. 5). Das Reichsgericht hat die Frage in *RGZ.* Bd. 74 S. 158 für eine im Wege einstweiliger Verfügung angeordnete Vormerkung verneint, weil durch die einstweilige Verfügung nur ein im Klagenweg verfolgbarer, nicht ein erst künftig entstehender Anspruch gesichert werden könne, dagegen für die auf Grund einer — auch vorliegend allein in Frage kommenden — Eintragungsbewilligung des Eigentümers erfolgte Vormerkung offen gelassen (ebenso *WamA Spr.* 1928 Nr. 128). In den Entscheidungen *RGZ.* Bd. 60 S. 226, *JW.* 1929 S. 438 und im Ur. vom 10. März 1923 V 655/21, die ebenfalls die Frage der Vormerkungsfähigkeit eines aus einem formnichtigen Vertrag hergeleiteten Auflassungsanspruchs behandeln, ist eine Prüfung unter dem Gesichtspunkt des Satzes 2 des § 883 Abs. 1 *BGB.* nicht erfolgt.

Die Frage ist zu verneinen. Die Zulassung einer solchen Vormerkung würde das Grundbuch der Sicherung von Ansprüchen öffnen, für deren künftige Entstehung noch kein Rechtsboden geschaffen ist, sondern nichts weiter vorliegt, als eine mehr oder weniger begründete tatsächliche Aussicht der durch keinerlei rechtlich beachtliche Vereinbarungen gebundenen Parteien, daß es künftig zur Begründung eines formgerechten Kaufvertrages und damit zur Entstehung eines Auflassungsanspruches kommen werde. Im vorliegenden Fall war überdies der Abschluß eines solchen formgerechten Kaufvertrages von den weit entfernt voneinander wohnenden Parteien überhaupt nicht in Aussicht genommen, sondern diese wollten die Übereignung des Grundstücks ohne einen solchen durch Auflassung und Eintragung gemäß § 313 Satz 2 *BGB.* herbeiführen, um Kosten zu sparen. Sollte ein solcher Tatbestand für die Eintragung einer Vormerkung ausreichen, so würde dies zu einer Sperre des Grundbuchs auf ganz ungewisse Zeit und damit zu einer Rechtsunsicherheit und Rechtserschwerung im Grundbuchverkehr führen, die nicht nur der Beleihung und Veräußerung des Grundstücks abträglich wäre,

sondern sich auch durch die Abschreckung von Mietern in einem Zwangsversteigerungsverfahren ungünstig auswirken und dessen Abwicklung auf unbestimmte Zeit verzögern würde, ganz abgesehen davon, daß der Feststellung, wann ein künftiger Anspruch vorliegt, nach der von der erwähnten Rechtslehre gegebenen Begriffsbestimmung ein weiter, der Rechtsicherheit nicht förderlicher Spielraum gelassen wird. Es muß daher an dem Grundsatz festgehalten werden, daß ein dem Vormerkungsschutz zugänglicher künftiger Anspruch nur dann vorliegt, wenn bereits der Rechtsboden für seine Entstehung durch ein rechtsverbindliches Angebot oder Abkommen zwischen den künftigen Kaufparteien so weit vorbereitet ist, daß die Entstehung des Anspruchs nur noch von dem Willen des demnächst Berechtigten abhängt (RGZ. Bd. 37 A S. 280ff.; Staudinger BGB. 10. Aufl. § 883 Bem. 35; Bendig in Gruch. Bd. 49 S. 294). Im vorliegenden Fall bestand nur ein privatschriftlich geschlossener Kaufvertrag, der für sich allein weder gegenwärtig noch künftig Ansprüche zu erzeugen vermochte. Zwar war dazu am 1. August 1931 die Auflassung des Grundstücks an die Käufer hinzugetreten, aber auch diese bildet keine Rechtsgrundlage für die Vormerkung, da sie lediglich die dingliche Einigung über die Eigentumsübertragung enthält, die zwar die Parteien gemäß § 873 Abs. 2 BGB. bindet, aber kein schuldrechtliches Verhältnis begründet, aus dem den Käufern ein Anspruch auf eine Leistung, insbesondere auf Verschaffung des Eigentums am Grundstück, erwachsen konnte (RGZ. Bd. 115 S. 38). Zwar konnten die Käufer auf Grund der Auflassung nach Bezahlung der Grunderwerbsteuer und Beseitigung des der Einreichung der Eintragungsunterlagen an das Grundbuchamt entgegenstehenden Hindernisses, das in der Einbehaltung des Kaufgeldrestes von 2000 RM. durch die Käufer lag, ihre Eintragung im Grundbuch als Eigentümer erlangen; dadurch wurde aber der bis dahin jeder Rechtswirkung entbehrende Kaufvertrag bereits zum Vollzuge gebracht. Es fehlte somit auch noch nach der Auflassung die Grundlage für die Entstehung eines durch Vormerkung zu sichernden künftigen Anspruchs auf Eigentumsverschaffung; mit der Eintragung entfiel aber andererseits jedes Bedürfnis für diese Sicherung.