

78. Muß der auf Grund einer Auflassung eingetragene Eigentümer eine von dem vorigen Eigentümer bewilligte oder gegen diesen erwirkte Eintragung gegen sich gelten lassen, welche schon vor der Auflassung beantragt war, aber erst nach dieser, jedoch vor Eintragung des Eigentumsüberganges verfügt und ausgeführt worden ist?

Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 §. 45, §. 48 Abs. 3.

V. Civilsenat. Urt. v. 25. November 1891 i. S. L. u. Kl. (Bekl.)
w. D. (Kl.) Rep. V. 182/91.

I. Landgericht Ratibor.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Der erstbeklagte L. verkaufte am 9. April 1890 eine Feldparzelle von seinem Hausgrundstücke an den Kläger, trat aber alsbald von dem Vertrage zurück und ließ dieselbe Parzelle am 14. April dem zweitbeklagten Kl. auf. Inzwischen hatte aber der Kläger eine einstweilige Verfügung erwirkt, durch welche die Eintragung zur Sicherung des Rechtes auf Auflassung für den Kläger angeordnet wurde. Das Ersuchen um Eintragung dieser Vormerkung war am Tage vor der Auflassung der Parzelle an den Kl. zu den Grundakten eingegangen. Der Grundbuchrichter verfügte aber erst nach der Auflassung die Eintragung der Vormerkung und gleichzeitig die Eintragung des Eigentumsüberganges. Zufolge dieser Verfügungen wurde — wie der Berufungsrichter festgestellt hat — zunächst die Vormerkung, sodann der Eigentumsübergang eingetragen und demgemäß bei Abschreibung der Parzelle die Vormerkung auf das neue Grundbuchblatt mitübertragen.

Kläger hat gegen seinen Verkäufer L. auf Vertragserfüllung und gleichzeitig auf Grund der Vormerkung gegen Kl. Klage erhoben. In diesem Rechtsstreite ist die Gültigkeit der Vormerkung von den Beklagten bestritten worden. Der hierauf gestützte Einwand wurde vom ersten Richter für begründet erachtet, vom Berufungsrichter verworfen. Das Reichsgericht ist dem Berufungsrichter beigetreten.

Aus den Gründen:

... „Die Revision hält — gleich dem ersten Richter — die für den Kläger eingetragene Vormerkung für unwirksam, weil die Eintragung erst erfolgt ist, nachdem bereits das Grundstück an Kl. aufgelassen war. Dem ist nicht beizutreten.

Es handelt sich um die Frage, ob der Grundbuchrichter, nachdem er die Auflassung entgegengenommen, vor Eintragung des Eigentumsüberganges noch ein mit dem eingetragenen Eigentume kollidierendes Recht für einen Dritten rechtswirksam eintragen, beziehungsweise vormerken kann. Diese Frage ist mit Recht verneint worden, sofern es sich um ein erst nach erfolgter Auflassung eingegangenes Eintragungsgesuch oder Ersuchen handelt. Denn der bisher eingetragene Eigentümer hat durch den Auflassungsakt, an den nach §. 48 Abs. 3 der Grundbuchordnung die Eintragung des Eigentumsüberganges unmittelbar sich anschließen muß, der Verfügung über das Grundstück, soweit dabei das Grundstück in Betracht kommt, sich endgültig begeben. Mit der Entgegennahme der Auflassung ist, wie sich aus der angeführten Vorschrift des §. 48 Abs. 3 ergibt, das Grundbuch für weitere Dispositionen des bisherigen Eigentümers und aus dessen Recht geschlossen.

Vgl. Förster-Eccius, Preussisches Privatrecht 5. Aufl. Bd. 3 S. 257 Anm. 49; Turnau, Grundbuchordnung 4. Aufl. S. 187; Obergerichtsbekanntmachungen Bd. 82 S. 63.

Anderes liegt die Sache hier. Als die Auflassung an den Kläger am 14. April 1890 erfolgte, lag bereits das am 13. April eingegangene Ersuchen an das Amtsgericht um Eintragung der Vormerkung zur Sicherung des Rechtes auf Auflassung für den Kläger vor und hätte schon vor Entgegennahme der Auflassung erledigt werden können. Es hat sich also nicht, wie in den oben erwähnten Fällen, eine neue vom bisherigen Eigentümer ausgegangene oder diesem gegenüber erzwungene Verfügung über das Grundstück zwischen die Auflassung und die Eintragung des Eigentumsüberganges gedrängt; vielmehr fällt diese Verfügung in die Zeit vor der Auflassung und harrte nur der geschäftlichen Erledigung durch den Grundbuchrichter, zu welcher dieser nach Maßgabe des §. 45 a. a. D. verpflichtet war und blieb. Die Vorschrift des Abs. 3 des §. 48 a. a. D. hat neben ihrer instruktionellen nur die materielle Bedeutung, daß der Zusammenhang zwischen der Auflassung und der Eintragung des Eigentumsüberganges nicht durch kollidierende Dispositionen zerrissen werden darf, daß kein Eingriff in das schwebende Rechtsverhältnis, welches mit der Eintragung des Eigentumsüberganges sich vollendet, zugelassen wird. Ein solcher Eingriff liegt aber nicht vor, wenn das mit dem einzutragenden Eigentume

kollidierende Recht bereits vor der Auflassung zur Eintragung reif war. Ist die Auflassung entgegengenommen, bevor ein dasselbe Grundstück belastendes älteres Eintragungsgesuch erledigt ist, so kann der Grundbuchrichter nur der durch die Vorschrift des §. 45 a. a. D. gegebenen Richtschnur folgen, wonach für die Reihenfolge der Eintragungen der Zeitpunkt des Einganges der betreffenden Gesuche bei dem Grundbuchamte maßgebend ist.

Vgl. Turnau, a. a. D. S. 195; Achilles in Koch's Allg. Landrecht 8. Aufl. Bd. 2 S. 790 Anm. 34 Abs. 2.

Allerdings kann der Erwerber eines Grundstückes erwarten, dasselbe in dem grundbuchmäßigen Zustande zu erwerben, in welchem es sich zur Zeit der Auflassung befindet; aber ebenso darf jeder andere Eintragungsberechtigte erwarten, daß sein Recht nicht durch eine nach Vorlegung seines Eintragungsgesuches vorgenommene Auflassung vereitelt wird. Der hieraus sich ergebende Konflikt kann nur nach dem materiell-rechtlichen Grundsätze des §. 45 der Grundbuchordnung entschieden werden.“ . . .