

103. Wann ist das Grundbuch in Ansehung eines in der II. Abteilung als „Vormerkung“ eingetragenen Rechts derart unrichtig, daß seine Berichtigung durch Löschung der Vormerkung verlangt werden kann?

V. Zivilsenat. Ur. v. 7. Februar 1903 i. S. Kohlenwerke H. & Co. (Kl.) w. Aktiengesellsch. E. (Bekl.). Rep. V. 383/02.

I. Landgericht Lorgau.

II. Oberlandesgericht Raumburg a. S.

Der Gutsbesitzer M. räumte als Eigentümer des Grundstücks D. Nr. 6 der Firma Sch. & Co. durch Vertrag vom 9. Juli 1877 das Ausbeutungsrecht auf Braunkohle auf einem zu diesem Grundstück gehörigen Ackerplane ein und übernahm in § 7 des Vertrages für sich und seine Rechtsnachfolger „unter Bewilligung der Eintragung einer desfalligen Vormerkung“ die Verpflichtung,

von seinen andernweilen in D. belegenen Grundstücken, solange der Vertrag besteht, „bei Vermeidung des Regresses keines zur Kohlenausbeute an einen Dritten, d. h. an einen anderen als die Herren Sch. & Co. und deren Rechtsnachfolger, abzutreten.“

Die Eintragung der Vormerkung auf Grund dieser Bewilligung erfolgte im Jahre 1881 in Abt. II. des Grundbuchs von D. Nr. 6, und zwar in folgender Fassung:

„Vormerkung zur Erhaltung des Rechts aus § 7 des Vertrages vom 9. Juli 1877 auf ausschließlichen Erwerb von Grundstücksanteilen zur Kohlenausbeute für die Herren Sch. & Co. und deren Rechtsnachfolger, eingetragen am 21. Juli 1881.“

Die Klägerin kaufte von dem mit der Vormerkung belasteten Grundstück eine Parzelle (den Plan Nr. 154), die für sie abgeschrieben und auf das Blatt B. Art. 62 übertragen wurde. Sie verlangt nun auf dieser die Löschung der Vormerkung, und zwar fordert sie die Einwilligung hierzu von der Beklagten, weil diese die Rechtsnachfolgerin der Firma Sch. & Co. geworden zu sein behauptet und als solche Rechte aus der Vormerkung für sich herleitet. Die Klageanträge gehen dahin:

die Beklagte zu verurteilen, anzuerkennen, daß die Eintragung der Vormerkung auf dem Plan Nr. 154 unzulässig war, und als Rechtsnachfolgerin der Firma Sch. & Co. in deren Löschung zu willigen.

Die Beklagte beantragte Abweisung der Klage und erhob Widerklage mit dem Antrage:

die Klägerin zu verurteilen, auf dem gedachten Plan Nr. 154 (jetzt B. Art. 62) die zur Gewinnung und Förderung von Kohlen begonnenen Bauten und Arbeiten jeglicher Art bei Vermeidung einer vom Gericht festzusetzenden Strafe für jeden Übertretungsfall sofort einzustellen, fernere Bauten und Arbeiten auch zu unterlassen.

Der erste Richter erkannte, unter Abweisung der Klage, nach dem Widerklageantrage. Die Berufung der Klägerin war ohne Erfolg. Auch ihre Revision ist zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

. . . „Ob die Klägerin, wie sie jetzt behauptet, den Plan Nr. 154 gerade zum Zweck des Kohlenabbaues gekauft hat, ein Punkt, über den in den Vorinstanzen mangels einer dahin zielenden Behauptung überhaupt nicht verhandelt worden ist, ist für die Entscheidung des Rechtsstreits gleichgültig. Tatsache ist, daß dieses Planstück im Grundbuche auf das Blatt des der Klägerin gehörigen Grundstücks B. Art. 62 übertragen worden ist, und damit ist die Legitimation der Klägerin, eine Berichtigung des Grundbuchs zu verlangen, gegeben, wofern die hierfür gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen (§ 894 B.G.B.) vorliegen. In dieser Beziehung ist der Revision zuzugeben, daß die Vormerkung, so wie sie eingetragen ist, sich nicht völlig mit demjenigen Rechte deckt, welches durch § 7 des Vertrags vom 9. Juli 1877 für die „Herren Sch. & Co. und deren Rechtsnachfolger“ begründet worden ist. Worin die Nichtübereinstimmung besteht, hat in den wesentlichen Punkten bereits der Berufungsrichter hervorgehoben. Wäre diese Nichtübereinstimmung eine derartige, daß die „wirkliche Rechtslage“ aus der Eintragung überhaupt nicht erkannt werden könnte, so würde Klägerin die Beseitigung der Vormerkung mit Recht verlangen. Ihr Antrag, die Beklagte, welche als Rechtsnachfolgerin der Firma Sch. & Co. Rechte aus der Vormerkung für sich herleitet, zur Bewilligung ihrer Löschung zu verurteilen, wäre dann begründet. Dies hat auch der Berufungsrichter nicht verkannt; er hat aber mit Recht das Gegenteil angenommen. Seine Ausführungen gehen dahin, daß die wirkliche Rechtslage in der Eintragung, so wie letztere lautet, zwar nur unvollkommen, immerhin aber noch so gekennzeichnet sei, daß sie aus ihr selbst erkannt werden könne. Und dies ist richtig. Wie das Reichsgericht bereits früher ausgesprochen hat,

Entsch. des R.G.'s in Civil. Bd. 20 S. 274 flg., Bd. 39 S. 266 flg., ist bei den Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs ein Zurückgehen auf die der Eintragung zu grunde liegende Urkunde (den Konstituierungsakt), sofern auf diese zur näheren Bezeichnung des eingetragenen Rechts in dem Eintragungsvermerk Bezug genommen ist, nicht ausgeschlossen. Eine solche Bezugnahme enthält die hier in Rede stehende Vormerkung. Sie bezeichnet sich ausdrücklich als eingetragen „zur Erhaltung des Rechts aus § 7 des Vertrags vom 9. Juli 1877“. Nun darf freilich das, was eingetragen ist, nicht etwas

anderes sein als dasjenige, was die konstituierende Urkunde enthält; denn wäre ein anderes Recht eingetragen, so wäre eben dieses, und nicht das wirklich begründete aus dem Grundbuche ersichtlich. Aber die Vormerkung bringt doch auch hier durch den Zusatz, daß das Recht auf ausschließlichen Erwerb „zur Kohlenausbeute“ konstituiert sei, die maßgebende Beschränkung und den wahren Charakter des Rechts zum Ausdruck. Jeder Erwerber des Grundstücks konnte und mußte aus dieser Eintragung ersehen, daß das Recht auf Kohlenausbeute für die in der Vormerkung bezeichneten Berechtigten reserviert sein sollte und daher mit der Veräußerung des Grundstücks auf ihn nicht überging, und er konnte sich davon, daß dies in der Tat der Inhalt des in dem Vertrage konstituierten Rechts sei, durch Einsichtnahme des Vertrages, auf dessen § 7 die Eintragung Bezug nimmt, überzeugen. Damit entfällt die Unklarheit oder — wie man wohl richtiger sagen muß — die schiefe Bezeichnung des vormerkungsweise eingetragenen Rechts wenigstens insoweit, daß nicht mehr seine Löschung verlangt werden kann.

Die Revision hat ihren gegenteiligen Standpunkt auch durch Bezugnahme auf das Urteil des erkennenden Senats vom 9. März 1901 (Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 48 S. 61) zu begründen gesucht. Auch dies ist verfehlt. Es handelt sich dort um eine Vormerkung, die auf Grund einer einstweiligen Verfügung zur Erhaltung des Rechts auf Eintragung eines antichretischen Pfandrechts eingetragen war. Der damalige Revisionskläger war auf die Wiberklage von den Vorinstanzen verurteilt worden, in die Löschung der Vormerkung zu willigen, und dies wurde in dem angezogenen Urteile mit der Ausführung gebilligt, daß die im Jahre 1897 eingetragene Vormerkung dem Kläger den Anspruch auf Eintragung nicht habe erhalten können. Denn als die Vormerkung eingetragen wurde, sei zwar die Eintragung des vorgemerkten Nutzungsrechts nach der damaligen Gesetzgebung zulässig gewesen; nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs dürfe aber das Nutzungspfandrecht nicht mehr eingetragen werden. Die Vormerkung habe damit ihre Wirkung eingebüßt, sei nun gegenstandslos und lösungsbereif geworden. Im vorliegenden Fall, meint nun die Revision, liege die Sache ebenso. Denn eine derartige Verfügungsbeschränkung, wie sie der Vormerkung zu grunde liege, könne nach § 137 B.G.B. durch Rechtsgechäft nicht

mehr begründet werden; damit habe die Vormerkung ihre Bedeutung verloren, und die Beklagte müsse schon deshalb ihre Löschung bewilligen. Letzteres wäre richtig, wenn es sich hier — wie in dem durch das Urteil vom 9. März 1901 entschiedenen Falle — um eine Vormerkung handelte, durch welche nur für eine künftige, nämlich für die endgültige, Eintragung des Rechts die Stelle im Grundbuch gesichert werden soll. Wäre dies der Fall, so würde, wenn die endgültige Eintragung nicht mehr erfolgen kann, auch die Vormerkung, die sie nur vorbereiten soll, in Wegfall gebracht werden müssen. Aber so liegt es nicht. Die Vormerkung soll hier der Beklagten nicht für eine künftige Eintragung die Rangstelle im Grundbuche sichern, sie soll überhaupt keine vorläufige, erst noch der Umschreibung bedürftige Eintragung sein, sondern sie ist die Eintragung selbst, und mit ihr ist das in ihr einbegriffene Recht auch grundbuchmäßig zur Existenz gelangt. Eingetragen ist daher auch nicht (wie in jenem Falle) eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Eintragung eines dinglichen Rechts — eine Formulierung, die § 16 Abs. 1 Eig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872 ausdrücklich vorschreibt, und an die er in Abs. 2 daselbst die Folge knüpft, daß hierdurch für die endgültige Eintragung die Stelle in der Reihenfolge der Eintragungen gesichert werde —, sondern eingetragen ist die Vormerkung „zur Erhaltung des Rechts aus § 7 des Vertrags vom 9. Juli 1877“. Dies ist — trotz des Wortes „Vormerkung“ — keine vorbereitende Eintragung, die erst noch durch einen neuen grundbuchrichterlichen Akt zu einer endgültigen erhoben werden müßte, sondern mit ihr ist die Verfügungsbeschränkung als eine bestehende eingetragen und damit unter den Schutz des Art. 168 Einf.-Ges. zum B.G.B. gestellt.“ . . .