

62. Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf schulden- und lastenfreie Abtretung des Eigentums von Grundstückeilen.  
B.G.B. § 883.

V. Zivilsenat. Ur. v. 11. Juli 1903 i. S. preuß. Eisenbahnfiskus  
(Bekl.) w. R. (Kl.). Rep. V. 144/03.

I. Landgericht Breslau.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die damals als Eigentümer des Grundstückes G. Nr. 19 zu je einem Fünftel eingetragenen Erben des H. M., darunter die Witwe F. M., waren durch Urteil vom 29. April 1899 verurteilt, dem jetzt verklagten Fiskus eine kartennmäßig bezeichnete Fläche dieses Grundstückes zur Größe von 82 a 2 qm für den Preis von 176,27 *M* pro a unter den in dem Abkommen vom 21. August 1890 und 12. Januar 1893 aufgeführten Bedingungen zu verkaufen und lasten-, abgaben- und schuldenfrei aufzulassen. Auf Grund dieses Urteils wurde auf Antrag der Eisenbahndirektion in Breslau am 4. April 1900 auf dem Grundbuchblatte des Grundstückes G. Nr. 19 in Abteilung II unter Nr. 12 „als Vormerkung“ eingetragen: „Die Eigentümer sind verpflichtet, die zum Bau der Breslauer Umgebungsbahn für Güterzüge erforderliche Gebäudefläche Kartenblatt 3 Flächenabschnitte 517/107, 523/108 von 82 a 2 qm dem Königlich Preussischen Staate (Eisenbahnverwaltung) schulden- und lastenfrei zum Eigentum abzutreten.“ Am 11. April 1900 wurden in demselben Grundbuchblatte auf den Anteil der Witwe F. M. in Abteilung III unter Nr. 48 für H. 6000 *M*, und unter Nr. 49 für den Kläger 6000 *M* als verzinsliche Darlehne eingetragen. Durch Beschluß vom 23./26. November 1901 wurde auf Antrag eines Hypothekengläubigers die Zwangsversteigerung des Grundstückes G. Nr. 19 angeordnet. Nach Eintragung des Versteigerungsvermerkes wurden auf Antrag des Fiskus vom 21. Januar 1902 auf Grund des Urteils vom 29. April 1899 die in der Vormerkung angegebenen Flächenabschnitte 517/107, 522/108 an den Fiskus an demselben Tage aufgelassen, von dem Grundbuchblatte von G. Nr. 19 abgeschrieben und unter Eintragung des Fiskus als Eigentümers auf ein besonderes, neues Grundbuchblatt G. Nr. 178 übertragen. Im Versteigerungstermine wurden die beiden Grundstücke gesondert ausgebaut, nachdem der Fiskus aus der Vormerkung einen Schadenersatzhöchstbetrag von 30000 *M* angemeldet hatte. Durch Beschluß vom 29. April 1902 wurde das Grundstück G. Nr. 19 für 212000 *M*, und das Grundstück G. Nr. 178 für 50000 *M* dem L.

zugeschlagen. Bei der Kaufgelderverteilung kam der vom Fiskus angemeldete Anspruch aus dem Erlöse des Grundstückes Nr. 19 mit 14306,<sup>19</sup> *M* und aus dem Erlöse des Grundstückes Nr. 178 mit 3374,<sup>10</sup> *M* zur Hebung, fiel aber mit dem Überreste von 12319,<sup>71</sup> *M* aus. Die im Range unmittelbar folgenden Hypotheken, die mit 6508,<sup>82</sup> *M* liquidierte Hypothek Nr. 48 und die mit 6818 *M* vom Kläger liquidierte Hypothek Nr. 49, fielen aus. Es wurde angeordnet, daß, falls und insoweit die dem Fiskus zugeteilte Hebung von 17680,<sup>19</sup> *M* in Wegfall komme, der wegfallende Betrag in der sich aus der Nummernfolge ergebenden Rangordnung den ausfallenden Hypotheken Nr. 48 und 49 zu den liquidierten Beträgen zugeteilt werde. Die ausgefallenen Gläubiger, darunter der Kläger, erhoben gegen das Liquidat des Fiskus Widerspruch, weil die Schadensersatzforderung desselben aus dem der Vormerkung Abt. II Nr. 12 zugrunde liegenden Rechtsverhältnisse nicht begründet, und weil dieser Anspruch nicht mit dem Vorrechte vor dem Ansprüche der widersprechenden Gläubiger ansatzfähig sei. Infolgedessen wurde der für den Fiskus zur Hebung gelangte Betrag von 17680,<sup>29</sup> *M* als Streitmasse hinterlegt. Der Kläger, welcher die Eintragung der Vormerkung für unzulässig und ihrem Inhalte nach für rechtsunwirksam hielt, erhob rechtzeitig Klage, mit dem Prinzipalantrage, zu erkennen, daß die hinterlegte Streitmasse im Teilbetrage von 6818 *M* nebst den Hinterlegungszinsen davon an ihn ausgezahlt werde. Der erste Richter erkannte auf Abweisung der Klage. Auf die Berufung des Klägers wurde der Beklagte nach dem Antrage des Klägers mit dem Besatze verurteilt, daß die Auszahlung der 6818 *M* nebst Zinsen aus den auf das Grundstück Nr. 19 entfallenen 14306,<sup>19</sup> *M* zu erfolgen habe. Die Revision des Beklagten ist zurückgewiesen aus folgenden Gründen:

„Durch die Eintragung einer Vormerkung, wie sie hier in Betracht kommt, wird ein persönlicher Anspruch auf Einräumung eines Rechtes an einem Grundstücke mit den Wirkungen dinglich gesichert, daß Verfügungen, die nach Eintragung der Vormerkung getroffen werden, insoweit unwirksam sind, als sie den vorgemerkten Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würden, und daß der Rang des Rechtes, dessen Einräumung gesichert werden soll, sich nach der Eintragung der Vormerkung richtet (§ 883 B.G.B.). Die Einräumung eines Rechtes

an einem Grundstücke wird durch dessen Eintragung in das Grundbuch vollzogen; insbesondere ist zur Übertragung des Eigentumes an einem Grundstücke und zur Belastung des Grundstückes mit einem Rechte die Eintragung der Rechtsänderung erforderlich (§ 873). Hieraus folgt, daß nur solche Ansprüche Gegenstand einer Vormerkung sind, die ihre Erfüllung in einer endgültigen Eintragung finden können. Was nicht eingetragen werden darf, kann also auch nicht vorgemerkt werden. Die Bestimmung darüber, welchen Eintragungen das Grundbuch geöffnet sein soll, ist nicht dem Belieben der Beteiligten überlassen, sondern vom Gesetze durch feste Umgrenzung des Kreises der eintragungsfähigen Rechte bestimmt. Zu diesen gehören ausschließlich das Eigentum und diejenigen Rechte, mit welchen ein Grundstück nach Vorschrift des Bürgerlichen Gesetzbuches belastet werden kann (§§ 873. 1012. 1018. 1030. 1090. 1094. 1105. 1113. 1191. 1199). Anderen Rechten ist das Grundbuch seit dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches selbst dann verschlossen, wenn sie unter der Herrschaft des bisherigen Rechtes wirksam vorgemerkt sind. Die Vormerkung ist in solchen Fällen gegenstandslos und löschungsfähig.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 48 S. 61.

Dies gilt namentlich auch von den persönlichen Rechten und Verpflichtungen, die sich zwar auf ein bestimmtes Grundstück beziehen, deren Eintragung in das Grundbuch aber im Bürgerlichen Gesetzbuche nicht ausdrücklich zugelassen ist. Diese können daher auch nicht durch Eintragung einer Vormerkung mit dinglicher Wirkung ausgestattet werden. Ist die Eintragung dennoch erfolgt, so hat sie rechtlich keine Bedeutung und erzeugt nicht die angegebenen Wirkungen.

Die Anwendung dieser Sätze auf die Vormerkung vom 4. April 1900 führt zu folgenden Ergebnissen. Insoweit, als darin die Verpflichtung der Eigentümer zur eigentümlichen Abtretung der Parzellen 517/107 und 522/108 ausgesprochen ist, dient die Vormerkung zur Sicherung des Beklagten auf Einräumung des Eigentumsrechtes an den Parzellen, entspricht also der Voraussetzung des § 883 und hat die ihr dort in den Absf. 2 und 3 beigelegten Wirkungen. Daß die Eintragung der Vormerkung auf dem Blatte des ganzen, ungeteilten Grundstückes Nr. 19 bewirkt ist, hat nicht zur Folge, daß die Wirksamkeit der Vormerkung sich auf das ganze Grundstück erstreckt; denn durch

den Inhalt des Vermerkes wird diese ausdrücklich auf die bezeichneten Teilparzellen beschränkt. Nur der Anspruch des Beklagten auf diese Parzellen ist durch die Vormerkung gesichert. Mit der Bezeichnung der Eigentumsabtretung als einer schulden- und lastenfremen ist die Verpflichtung der Eigentümer ausgedrückt, die Parzellen von den auf ihnen haftenden Schulden und Lasten zu befreien. Diese Verpflichtung eignet sich, als eine persönliche der Eigentümer, nicht zu einer endgültigen Eintragung, da sie weder einem Rechte gegenübersteht, mit dem ein Grundstück belastet werden kann, noch eine Verfügungsbeschränkung der Eigentümer darstellt, die auch ohnedies nicht dinglich wirksam sein würde, weil sie durch ein Rechtsgeschäft begründet und durch das Urteil vom 29. April 1899 nicht zu einer gerichtlich angeordneten Verfügungsbeschränkung geworden wäre (§§ 135—137 B.G.B.). Die Entlastungsverpflichtung der Eigentümer hat hiernach durch die Vormerkung nicht dingliche Wirkung erlangt. Allerdings hätte dem Ansprüche auf Erfüllung dadurch Nachdruck gegeben werden können, daß für den Fall der Nichterfüllung eine Strafe oder ein Ersatzanspruch in Gelde festgesetzt und durch Vormerkung oder Eintragung einer Höchstbetragshypothek (§ 1190 B.G.B.) dinglich gesichert worden wäre. Dies ist aber nicht geschehen und kann als in der Vormerkung enthalten schon deshalb nicht angesehen werden, weil die Vormerkung, ebenso wie die Eintragung einer Geldforderung, ohne Angabe ihres Geldebetrages nichtig ist (§ 1113, 1115, 1184, 1190 B.G.B.). Da die Vormerkung, soweit durch sie die Enthaltungspflicht der Eigentümer gesichert werden soll, obwohl im Grundbuche eingetragen, keine dingliche Wirkung erlangt hat, war sie auch im Zwangsversteigerungsverfahren nicht zu berücksichtigen. Die Frage, ob sie eine Haftung des ganzen Grundstückes Nr. 19 bewirkt habe, ist daher müßig. Sie wäre aber auch dann zu verneinen, wenn, mit dem ersten Richter, in der schulden- und lastenfremen Übertragung des Eigentumes ein einheitliches Recht auf Auflassung eines unbelasteten Grundstückes erblickt würde, welches den Inhalt einer einheitlichen Eintragung bildete. Denn wie für die Auflassung, würden für deren Qualifikation als schulden- und lastenfrem nur die Parzellen 517/107 und 522/108 verhaftet sein, und es würde sich, nach dem Erlöschen des vorgemerkten Anspruches insolge Zuschlages der Parzellen an einen Dritten, bei Bemessung des Anspruches auf Ersatz dessen Wertes aus dem Versteigerungserlöse

(vgl. Zwangsversteigerungsgesetz § 92) nur um den Wert der schulden- und lastenfreien Parzellen 517/107 und 522/108 und um den Ersatz dieses Wertes aus dem Erlöse dieser gesondert versteigerten Parzellen handeln. Auf einen Ersatz aus dem Erlöse des Restgrundstückes Nr. 19, welches von der Vormerkung nicht berührt ist, hätte der Beklagte auch dann keinen Anspruch. Der Widerspruch des Klägers gegen die Auszahlung dieses Erlöses an den Beklagten ist daher vom Berufungsgerichte mit Recht für begründet erachtet.“ . . .