

86. 1. Kann der eingetragene Eigentümer, nachdem er das Grundstück einem anderen aufgelassen hat, und nachdem die Auflassungserklärung dem Grundbuchamte zur Eintragung des Eigentumswechsels eingereicht ist, über das Grundstück (z. B. durch Belastung) verfügen?

B.G.B. § 873 Abs. 2, § 892 Abs. 1 Satz 2.

2. Dient die Vormerkung aus § 18 Abs. 2 G.B.O. zur Sicherung obligatorischer Ansprüche? Ist es für die Wirksamkeit der Eintragung von Bedeutung, wenn statt einer Vormerkung ein Widerspruch eingetragen ist?

3. Ist eine Eintragung deshalb unwirksam, weil sie nicht an der durch die Anordnungen der Landesjustizverwaltung bestimmten Stelle des Grundbuches erfolgt ist?

V. Zivilsenat. Urt. v. 10. Oktober 1903 i. S. R. (Rl.) w. L. (Wkl.).  
Rep. V. 142/03.

I. Landgericht Zwickau.

II. Oberlandesgericht Dresden.

Der Kläger hatte im Jahre 1901 vom Bäcker M. ein Grundstück durch Kauf und Auflassung erworben. Der Grundbuchrichter machte die Eintragung des Eigentumsüberganges gemäß § 8 des sächsischen Kostengesetzes vom 21. Juni 1900 von Bestellung eines zur Deckung der Kosten ausreichenden Vorschusses und vom Nachweise der Erlegung der örtlichen Abgaben abhängig. Zu diesem Behuf erteilte er dem Kläger eine Frist. Vor Ablauf der Frist beantragte der Beklagte auf Grund eines vollstreckbaren Titels gegen M. die Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe von 1901,95 M. Auf Grund einer und derselben Verfügung des Grundbuchrichters wurde die Sicherungshypothek in Abt. III des Grundbuches unter Nr. 10, und in derselben Abteilung unter Nr. 11 folgender Vermerk eingetragen:

„Zu Nr. 10. Gegen das Gläubigerrecht des unter Nr. 10 eingetragenen . . . L. . . wird zugunsten des in Abt. II als Eigentümer noch nicht eingetragenen . . . R. . . Widerspruch von Amts wegen eingetragen.“

In die Kolonne „Anmerkungen“ wurde bei Nr. 10 eingetragen:  
„Widerspruch s. Nr. 11.“

Einige Tage später wurde der Kläger als Eigentümer eingetragen. Er klagte auf Bewilligung der Löschung der Sicherungshypothek, wurde jedoch durch das erste Urteil abgewiesen. Nach Verkündung dieses Urteils hat der Grundbuchrichter auf Antrag des Klägers die Sicherungshypothek gelöscht. Auf Beschwerde des Beklagten ordnete das Landgericht zunächst gemäß § 76 Abs. 1 G.B.O. die Eintragung eines Widerspruches gegen die Löschung an und wies demnächst das Grundbuchamt an, einen Widerspruch gegen die Richtigkeit der Löschung gemäß § 54 G.B.O. einzutragen. Beide Eintragungen erfolgten. Der veränderten Sachlage entsprechend beantragte der Kläger in der Berufungsinstanz, den Beklagten zur Bewilligung der Löschung dieser beiden Widersprüche zu verurteilen; seine Berufung wurde jedoch zurückgewiesen.

Auf die Revision des Klägers ist das Berufungsurteil aufgehoben worden aus folgenden

Gründen:

... „Dem Berufungsrichter ist darin beizutreten, daß der rechtsgeschäftliche Erwerb des Eigentums an Grundstücken sich nicht schon auf Grund der Auflassung vollzieht, daß vielmehr die Eintragung hinzutreten muß. Bis zum Zusammentreffen beider Erfordernisse bleibt das Eigentum bei dem bisherigen Eigentümer. Bis dahin besteht die Möglichkeit, daß im Grundbuche Eintragungen auf Grund seiner Bewilligung oder im Wege der Zwangsvollstreckung gegen ihn vorgenommen werden. Diese Möglichkeit besteht selbst dann, wenn die Eintragung auf Grund der Auflassung bereits beantragt war. Für das preußische Recht wurde freilich angenommen, daß mit der Entgegennahme der Auflassungserklärung das Grundbuch für weitere Verfügungen des bisherigen Eigentümers und aus seinem Rechte geschlossen sei;

vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivils. Bd. 28 S. 350; aber diese Annahme beruhte auf der aus § 48 Absf. 1. 3 preuß. G.B.O. hergeleiteten Auffassung, daß Auflassung und Eintragung ein einheitlicher Akt sei. Es kann dahingestellt bleiben, ob diese Auffassung berechtigt, und ob sie auch für das Gebiet des rheinischen Rechtes möglich war, wo nach § 25 des Gesetzes vom 12. April 1888 die Auflassung auch vor dem Notar und anderen Gerichten, als dem Grundbuchamt, erfolgen konnte; denn jedenfalls fehlt es dem neuen

Rechte an Bestimmungen, daß die Auflassungserklärung erst entgegen-  
genommen werden solle, wenn der sofortigen Eintragung des Eigen-  
tums ein Hinderniß nicht entgegensteht, und daß die Eintragung des  
Eigentumsüberganges sich unmittelbar an die Auflassung anschließen  
müsse (§ 48 preuß. G.B.O.), sowie an sonstigen Bestimmungen, aus  
denen die Einheitlichkeit der beiden Akte hergeleitet werden könnte.  
Nach heutigem Rechte führt die Auflassung zwar die dingliche un-  
widerrufliche Bindung der Beteiligten herbei (§ 873 Abs. 2 B.G.B.);  
aber fertig wird das dingliche Recht (das Eigentum) erst durch das  
Zusammentreffen von Auflassung und Eintragung, und der Erwerb  
kollidierender dinglicher Rechte (auch der durch Zwangsvollstreckung  
vermittelte) scheidet nur an fertigen entgegenstehenden dinglichen Rechten.  
Eine Verfügungsbeschränkung kann in der dinglichen Bindung ebenso-  
wenig gefunden werden, wie in jeder anderen vertraglichen Bindung,  
vgl. Biermann, Sachenrecht 2. Aufl. S. 48 Anm. 3,  
und daher kommt § 892 Abs. 1 Satz 2 B.G.B. nicht in Frage. Die  
dingliche Bindung besteht nur unter den Beteiligten; Dritten legt die  
bloße Auflassung überhaupt keine Schranken auf.

Im übrigen konnte den Ausführungen des Berufungsrichters  
nicht gefolgt werden. Der auf Grund der Auflassung beantragten  
Eintragung des Klägers als Eigentümers stand nach § 8 des sächsischen  
Kostengesetzes ein Hinderniß im Sinne des § 18 G.B.O. entgegen,  
weil ein Vorschuß noch nicht bestellt, und die Erlegung der örtlichen  
Abgaben noch nicht nachgewiesen war. Als vor Behebung dieses  
Hindernisses für den Beklagten die Eintragung einer Zwangshypothek  
gegen den bisherigen Eigentümer beantragt wurde, hatte der Grund-  
buchrichter nach § 18 Abs. 2 für die Sicherung des Klägers wegen  
der früher beantragten Eintragung von Amts wegen zu sorgen. Als  
Sicherungsmaßregeln benennt § 18 die Vormerkung und den Wider-  
spruch. Der Grundbuchrichter hat einen Widerspruch eingetragen.  
Der Berufungsrichter nimmt an, daß eine Vormerkung am Platze  
gewesen wäre, da der obligatorische Anspruch des Klägers auf den  
Erwerb des Eigentums dinglich zu sichern gewesen, und dafür nach  
§ 883 B.G.B. die Vormerkung gegeben sei. Diese Ausführung geht  
nur insofern fehl, als der Vormerkung aus § 18 Abs. 2 G.B.O. die  
Bestimmung beigegeben wird, obligatorische Ansprüche zu sichern,  
während der § 18 von Eintragungen handelt, die auf Grund ding-

licher Verträge oder dinglicher Eintragungsbewilligungen erfolgen sollen, gleichviel ob ein wirksamer obligatorischer Anspruch auf die dingliche Rechtsänderung besteht. Ist z. B. ein Grundstücksveräußerungsvertrag nicht in der Form des § 313 Satz 1 B.G.B. geschlossen, so besteht ein obligatorischer Anspruch auf Eigentumsübertragung, der durch eine Vormerkung im Sinne des § 883 B.G.B. gesichert werden könnte, überhaupt nicht; dennoch ist es nicht zweifelhaft, daß auch in diesem Falle der Grundbuchrichter, wenn ihm eine gültige Auffassung vorliegt, den Erwerber als Eigentümer einzutragen, und daß er, wenn dieser Eintragung Hindernisse entgegenstehen, gemäß § 18 Abs. 2 G.B.O. zu verfahren hat. Zu sichern ist nicht ein obligatorischer Anspruch, sondern das sich aus dem dinglichen Rechtsakte ergebende Recht des Antragstellers auf Eintragung. Die Vormerkung ist im Sinne des § 18 Abs. 2 am Platze zur Sicherung von Rechten, zu deren Dinglichkeit es — abgesehen von den Hindernissen — nur noch an der Eintragung fehlt, der Widerspruch zur Sicherung von Rechten, die ohne Eintragung dinglich sind. Der Berufungsrichter hält den vom Grundbuchrichter als Widerspruch bezeichneten Grundbuchvermerk für wirkungslos, zumal da es sich nicht bloß um ein Vergehen in der Bezeichnung handle, der Grundbuchrichter vielmehr den Widerspruch für den richtigen Rechtsbehelf gehalten habe, der Vermerk auch nicht an der richtigen Stelle im Grundbuche stehe. Die Einrichtung der Grundbücher, und damit auch die Stelle, an der die einzelnen Eintragungen ihren Platz erhalten, ist durch § 1 Abs. 2 G.B.O. der Bestimmung der Landesjustizverwaltung überlassen. Nach §§ 54, 73 der sächsischen Verordnung vom 26. Juli 1899 zur Ausführung der Grundbuchordnung hätte der Sicherungsvermerk allerdings in der II. Abteilung des Grundbuchs eingetragen werden sollen, und zwar als Vormerkung zur Sicherung des Rechtes des Klägers auf Eintragung als Eigentümer. Aber alle diese Mängel beeinflussen die Wirksamkeit der Sicherungsmaßregel nicht. Die Vorschriften darüber, welche Eintragungen in die einzelnen Abteilungen gehören, sind wesentlich Ordnungsvorschriften, deren Verletzung materielle Nachteile für die Beteiligten nicht nach sich zieht. Es kommt auch nicht darauf an, welchen Namen die Eintragung trägt, und ob der Grundbuchrichter rechtsirrtümlich die Voraussetzungen des Widerspruches statt der der Vormerkung (oder umgekehrt) für gegeben erachtet hat,

wenn sich nur aus dem Inhalte der Eintragung ergibt, zur Sicherung welcher Art von Rechten sie dienen soll,

vgl. Turnau u. Förster, Liegenschaftsrecht 2. Aufl. Bd. 1 S. 253 flg.; Wolff, im Archiv f. d. civ. Praxis Bd. 91 S. 377, und der Sicherungszweck durch sie erreicht wird. Das ist aber vorliegend der Fall; denn aus dem eingetragenen Vermerk ergibt sich ganz klar, daß dem Kläger ein Anspruch auf Eintragung als Eigentümer zusteht, und daß dieser Anspruch insbesondere dem Beklagten gegenüber gesichert werden soll. Eine Eintragung solchen Inhaltes charakterisiert sich aber nach den obigen Ausführungen mindestens dem Beklagten gegenüber materiell als eine Vormerkung im Sinne des § 18 Abs. 2 G.B.O. Da diese besondere Vormerkung sich im wesentlichen nur gegen die Eintragung richtet, mit der nicht bis zur Erledigung der Hindernisse gewartet werden soll, welche der Eintragung des vorgemerkten Rechtes entgegenstehen, führt im vorliegenden Falle die Eintragung an falscher Stelle auch nicht einmal zu Unklarheiten; vielmehr wird durch die Eintragung zu der Zwangshypothek gerade jeder Inhaber dieser Post über den Zweck und das Ziel der Sicherungsmaßregel besonders eindringlich aufgeklärt.

Endlich kann dem Berufungsrichter auch darin nicht gefolgt werden, daß der in Rede stehende Vermerk deshalb nicht die beabsichtigte Wirkung haben könne, weil er hinter der Zwangshypothek eingetragen sei, dieser also gemäß § 879 B.G.B. im Range nachstehe. Es kann dahingestellt bleiben, ob auf die nach § 18 Abs. 2 G.B.O. in Betracht kommenden, gleichzeitig zu bewirkenden Eintragungen, von denen die eine den gesetzlichen Zweck in sich trägt, die andere in ihrer Wirkung zu beschränken, überhaupt die Rangvorschriften Anwendung finden; denn im vorliegenden Falle handelt es sich in Wirklichkeit nur um eine einzige Eintragung, die der Grundbuchrichter nur deshalb in zwei Teile zerlegt hat, weil die Einrichtung der sächsischen Grundbücher neben den Hauptkolonnen keinen Platz zu derartigen Eintragungen bietet. Daß die beiden durch eine und dieselbe Verfügung angeordnete Eintragungen in Abt. III Nr. 10 und 11 in der That nur eine Eintragung darstellen, daß die Sicherungshypothek des Beklagten nur mit dem Mangel behaftet eingetragen worden ist, der sich aus dem Ansprüche des Klägers auf Eintragung seines Eigentums ergibt, geht aus dem in Kolonne „Anmerkungen“ zu Nr. 10 eingetragenen Ver-

merke: „Widerspruch f. Nr. 11“, und aus der Verweisung in Nr. 11 auf Nr. 10 klar hervor.

Ist nach alledem der Eintragung in Abt. III Nr. 11 die Bedeutung einer gegen den Beklagten wirksamen Vormerkung im Sinne des § 18 Abs. 2 B.G.B. nicht abzuspüren, so ergibt sich das Klagerrecht des Klägers an sich aus § 888 B.G.B. Das Berufungsurteil unterliegt demnach der Aufhebung.“ . . .