

67. Darf, abgesehen von dem Falle des § 1179 BGB, zur Sicherung des Anspruchs aus einer Verbindlichkeit, die der Grundstückseigentümer in betreff der Verfügung über eine künftige, möglicher-

weise entstehende Eigentümergrundschuld eingegangen ist, eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen werden?

BGB. §§ 873, 883, 1179.

GBD. § 40.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 11. Dezember 1909 in der Grundbuchsache von Sch. Beschw.-Rep. V. 187/09.

I. Amtsgericht I München.

II. Landgericht I daselbst.

Die Witwe L., die Eigentümerin mehrerer mit Hypotheken belasteter Grundstücke war, hatte in einer notariellen Urkunde vom 4. September 1909 unter Anerkennung, daß sie dem Kaufmann M. aus Darlehen, Bürgschaften und sonstigen Rechtsgründen einen fälligen Betrag von 100000 M verschulde und am 27. April 1908 sich verpflichtet habe, ihm ihr gesamtes Vermögen zu übertragen, diese Verpflichtung mit Bezug auf die Hypotheken- und Grundschuldrechte bestätigt und bei den Hypotheken der Grundstücke die Eintragung einer Vormerkung des Inhalts bewilligt, daß sie verpflichtet sei, die Rechte aus diesen Hypotheken auf M. zu übertragen, soweit sie sich mit dem Eigentum in ihrer Person vereinigt hätten oder noch vereinigen würden. Der Antrag auf Eintragung dieser Vormerkung wurde vom Grundbuchamt unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Reichsgerichts vom 18. Oktober 1905 (Entsch. in Zivilf. Bd. 61 S. 874, RZA. Bd. 6 S. 215) auf Grund des § 40 GBD. abgelehnt. Die hiergegen unter Hinweis auf § 1179 BGB. und auf die Entscheidungen des Kammergerichts vom 17./31. Mai 1906 (Fohow's Jahrb. Bd. 33 A S. 280, Rechtspr. d. Oberlandesgerichte Bd. 14 S. 120) und vom 8. November 1906 (RZA. Bd. 8 S. 154) erhobene Beschwerde wies das Landgericht zurück. Auch die weitere Beschwerde der Frau L., die das Oberste Landesgericht in München gemäß § 79 Abs. 2 GBD. dem Reichsgericht vorlegte, ist von diesem zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

... „Da der Nachweis bereits entstandener Eigentümergrundschulden nicht geführt ist, so ist davon auszugehen, daß lediglich Eigentümergrundschulden, die künftig möglicherweise in der Person der

Beschwerdeführerin entstehen werden, in Frage kommen. Die Eintragung von dinglichen Verfügungen über solche Eigentümergrundschulden (Pfändungen und Übertragungen) ist ohne weiteres Eingehen auf die Frage, ob solche Verfügungen über künftige Eigentümergrundschulden zulässig sind, vom Reichsgericht in dem Beschlusse vom 18. Oktober 1905 (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 61 S. 374) bereits für unzulässig erklärt worden. Dabei ist, abgesehen von den Unzuträglichkeiten, die eine Belastung des Grundbuchs mit solchen problematischen, bei jedem Wechsel des Eigentums sich möglicherweise wiederholenden Eintragungen zur Folge haben würde, hauptsächlich auf § 40 GBD. Gewicht gelegt, der klarstellt, daß das von der einzutragenden Verfügung betroffene Recht ein gegenwärtiges und eingetragenes sein muß. Von diesem Beschlusse, der zwar durch eine abweichende Entscheidung des Kammergerichts veranlaßt wurde, sonst aber auch mit der Rechtsprechung des Kammergerichts im Einklang steht (Johow's Jahrb. Bd. 22 A 163 und 172, Bd. 26 A 145, Bd. 30 A 243, Bd. 33 A 286), wieder abzugehen, liegt kein Grund vor. Dann sind aber dieselben Grundsätze auch bei der Eintragung von Vormerkungen, die Verfügungen der vorerwähnten Art sichern sollen, anzuwenden.

Die durch die Vormerkung zu sichernde Verpflichtung zu solchen Verfügungen ist obligatorischer Natur und daher ohne Zweifel zulässig; ihre Eintragung aber unterliegt denselben Beschränkungen, wie die Eintragung der dinglichen Verfügung. Insbesondere greift, wie allgemein und auch vom Kammergericht (RZA. Bd. 5 S. 194, Bd. 6 S. 56), anerkannt ist, § 40 GBD. bei der Eintragung von Vormerkungen ebenfalls Platz. Gleichwohl ist, ausgehend von der in § 1179 BGB. zugelassenen Vormerkung für Lösungsverpflichtungen des Eigentümers in Beziehung auf künftige Eigentümerhypotheken, das Kammergericht in den von der Beschwerdeführerin angezogenen Beschlüssen vom 17./31. Mai 1906 (Johow's Jahrb. Bd. 33 A 280, Rechtspr. Bd. 14 S. 120, ähnlich schon vorher Johow's Jahrb. Bd. 25 A 168) in betreff der Zulässigkeit der Eintragung von Vormerkungen, die Verpflichtungen des Eigentümers zu Verfügungen über künftige Eigentümerhypotheken sichern sollen, allgemein zu einer abweichenden Auffassung gelangt. Es sieht in § 1179 BGB. nicht eine vom Gesetz zugelassene Ausnahme, sondern die Anerkennung eines

allgemeinen Grundgesetzes, dem § 40 G.B. nicht entgegenstehe. Denn infolge seiner Eintragung als Eigentümer sei der Grundeigentümer auch als eventuell eingetragener Inhaber der ihm gemäß § 1177 B.G.B. zufallenden Hypotheken anzusehen. Gerade dieser Auffassung, als sei durch die Eigentumseintragung auch der nach §§ 873, 883 B.G.B. und nach § 40 G.B. erforderlichen Rechteintragung genügt, die allerdings in der Literatur mehrfach, insbesondere bei Oberneck, Reichsgrundbuchrecht, 4. Aufl. Bd. 2 S. 30 ff., Vertretung gefunden hat, ist indessen das Reichsgericht in dem vorerwähnten Beschlusse vom 18. Oktober 1905 und auch das Kammergericht in den damit übereinstimmenden, oben erwähnten Beschlüssen entgegengetreten.

Zugegeben ist freilich, daß § 1179 B.G.B. zu Gunsten der Lösungs Vormerkung die Eintragung des Eigentümers und dessen Eventualberechtigung genügen läßt; es handelt sich hier aber in der Tat nur um eine vom Gesetz bewußterweise gemachte Ausnahme, die darin ihren Grund hat, daß man solche Lösungsverpflichtungen obligatorischer Natur im Interesse anderer, insbesondere nachgetragener Rechte erleichtern und mit dinglicher Wirkung ausstatten wollte. In den Protokollen der 2. Kommission, Bd. 3 S. 607, der diese Vorschrift ihre Entstehung verdankt, ist ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Eintragung einer Vormerkung auf Grund der allgemeinen Vorschrift (§ 883 B.G.B.) nur bei einer zum mindesten sehr zweifelhaften theoretischen Auffassung der Eigentümerhypothek möglich sei. Unter dieser Theorie kann, wie Pland, Bem. 1 zu § 1179 B.G.B. mit Recht hervorhebt, nur die kurz vorher (Bd. 3 S. 603) erörterte Ansicht verstanden werden, daß jede Hypothekenbestellung zugleich die Bestellung einer Eigentümerhypothek enthalte, die als solche mit der Hypothek belastet sei und bei deren Wegfall von selbst frei werde. Diese Ansicht würde allerdings, da dann ein gegenwärtiges eingetragenes Recht vorhanden wäre, der Anwendung des § 883 B.G.B. Raum schaffen; sie ist aber von der 2. Kommission nicht für richtig erachtet worden und hat im Gesetz keine Anerkennung gefunden. Vielmehr ist die Aufnahme einer besonderen Vorschrift beschlossen worden, die insolgedessen als Ausnahmevorschrift sich darstellt. Diese Vorschrift mag vielleicht in Fällen, die als eine teilweise Lösung aufgefaßt werden können, wie bei dem Rangrücktritt der Eigentümergrundschuld, Anwendung finden;

einer analogen Ausdehnung auf andere Verfügungen über die Eigentümergrundschuld, insbesondere auf Übertragungen, aber ist sie nicht fähig.

Vgl. Pland, Bem. 1, 6 zu § 1179, Bem. 1 c zu § 883 BGB.; v. Staudinger, Bem. 5, 9 zu § 1179 BGB.; Eccius, in Gruchot's Beitr. Bd. 48 S. 438; auch Turnau u. Förster, Bem. 9 zu § 1179 BGB.“ ...