

Für das Nachschlagewerk!

Für die Amtliche Sammlung!

2356 032

Gesetz: GBO §§ 53 Abs 1 Satz 1; 71 Abs 2;
BGB §§ 883, 899

Rechtssatz: Bei einer Vormerkung ist die Eintragung eines Widerspruchs nur insoweit zulässig, als die Eintragung der Vormerkung einen Rechtserwerb auf Grund des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs ermöglicht.

Aktenzeichen: V ZB 6/57

Beschluß des BGH vom 21. Juni 1957

AG Gelsenkirchen
LG Essen
OLG Hamm

B e s c h l u ß

In der Grundbuchsache

betreffend die Eintragung eines Widerspruchs auf den im Grundbuch von G [REDACTED] Bd [REDACTED] Bl [REDACTED] verzeichneten Grundstücken des Goldschmiedes Julius T [REDACTED] in G [REDACTED],

Beteiligte:

1. Goldschmied Julius T [REDACTED] in G [REDACTED],
W [REDACTED]straße [REDACTED],
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED];
2. Tischlermeister Franz S [REDACTED] in G [REDACTED],
W [REDACTED]straße [REDACTED],
vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED];

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung vom 21. Juni 1957 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Schuster, Dr. Piepenbrock und Dr. Freitag

beschlossen:

Die weitere Beschwerde gegen den Beschluß der 7. Zivilkammer des Landgerichts in Essen vom 27. Januar 1956 wird auf Kosten des Beteiligten zu 1 zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Verfahren der weiteren Beschwerde wird auf 3 000 DM festgesetzt.

- 2 -

G r ü n d e :

I.

Der Beteiligte zu 1 ist Eigentümer der im Grundbuch von G [REDACTED] Bd [REDACTED] Bl [REDACTED] eingetragenen Grundstücke. Am 20. August 1945 schlossen die Beteiligten einen notariell beurkundeten Vertrag (Nr 68/1945 der Urkundenrolle des Notars D [REDACTED] in G [REDACTED]). Darin räumte der Beteiligte zu 1 seinem Nachbarn S [REDACTED] (Beteiligten zu 2) das Recht ein, die Grundstücke in dem damaligen Zustand bis zu seinem Tode frei zu benutzen und auszunutzen sowie das durch Bombeneinwirkung schwer beschädigte Gebäude auf seine Kosten wieder aufzubauen. Es heißt dann weiter in dem Vertrag:

"Für die kostenlose Benutzung und Ausnutzung des Grundstücks verpflichtet sich Herr S [REDACTED] Herrn T [REDACTED] bis zu seinem Tode folgende Räume zur freien und unentgeltlichen Benutzung zur Verfügung zu stellen, sobald die Räume durch den Wiederaufbau wiederhergestellt sind, nämlich

1. ein Laden an der Vorderfront rechts in gleicher Größe wie bisher von Herrn T [REDACTED] benutzt,
2. einen Werkstattraum und
3. ein Schlafzimmer.

Ferner verpflichtet sich Herr S [REDACTED], die vollständige Verpflegung des Herrn T [REDACTED] zu übernehmen. Er wird nach dieser Richtung hin in die Familie des Herrn S [REDACTED] aufgenommen. Über die Bezahlung hierfür sollen Privatvereinbarungen getroffen werden.

Herr S [REDACTED] übernimmt, wie oben schon erwähnt, den Wiederaufbau und Instandsetzung der Gebäulichkeiten, verpflichtet sich die auf dem Grundstück lastende, zugunsten der Stadtparkasse eine Hypothek von 2 600 RM auf seine Kosten löschen zu lassen und den Hypothekensbetrag aus seiner Tasche zu zahlen. Herr T [REDACTED] erteilt Herrn S [REDACTED] Vollmacht, den Antrag auf Löschung der Hypothek beim Grundbuchamt zu stellen. Herr T [REDACTED] verpflichtet sich, das Grundstück W [REDACTED] Straße [REDACTED] dem Herrn S [REDACTED] zu verkaufen bzw. zu überlassen zu den oben genannten Bedingungen, und er räumt ihm schon jetzt das Vorkaufsrecht für dieses Grundstück ein und beantragt die Eintragung dieses Vorkaufsrechts in Abteilung 2 des Grundbuchs."



Am 6. Juli 1955 überreichte der Notar D. [REDACTED] dem Grundbuchamt eine Ausfertigung dieser Verhandlung mit der Bitte, "das Vorkaufsrecht im Grundbuch ... einzutragen". Der Grundbuchbeamte vertrat die Ansicht, es handele sich um ein limitiertes Vorkaufsrecht, das nicht eintragungsfähig sei. Er legte seine Auffassung in einem Aktenvermerk nieder und fügte hinzu, der Antrag könne jedoch nach § 140 BGB als Antrag auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung umgedeutet werden (RGZ 104, 122). Das Grundbuchamt trug deshalb in Abteilung II des Grundbuchs für den Beteiligten zu 2 eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums "unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung" vom 20. August 1945 ein. Hiergegen erhob der Beteiligte zu 1 Beschwerde mit der Begründung, die Eintragung einer Auflassungsvormerkung sei nicht beantragt. Die Urkunde vom 20. August 1945 enthalte zwar die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, sein Grundstück dem Beteiligten zu 2 zu verkaufen bzw. zu bestimmten Bedingungen zu überlassen. Die Beteiligten hätten jedoch eine dingliche Sicherung dieses Anspruchs, dessen Sinn und Inhalt nicht klar erkennbar seien, nicht vereinbart. Daneben sei jedenfalls zugunsten des Beteiligten zu 2 ein Vorkaufsrecht vereinbart. Die Bestellung dieses Rechts könne nicht als Antrag auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung ausgelegt werden. Der Beteiligte zu 1 beantragte deshalb, bei der Vormerkung von Amts wegen einen Widerspruch einzutragen.

Die Beschwerde hatte keinen Erfolg. Das Landgericht ist der Auffassung, aus dem Inhalt der Vereinbarung gehe hervor, daß dem Beteiligten zu 2 eine Sicherung dafür gegeben werden solle, daß er die Grundstücke auch erhielt, und zwar mit Vorrang vor allen anderen. Die Bedingungen für die beabsichtigte Eigentumsübertragung seien durch den

Vertrag bereits festgelegt worden. Aus den Vereinbarungen sei nicht ersichtlich, daß dem Beteiligten zu 2 für irgendwelche ganz unbestimmte Verkaufsfälle ein dingliches Vorkaufsrecht eingeräumt werden sollte. Dies würde dem Vertragszweck und auch der ausdrücklichen Verpflichtung des Beschwerdeführers zuwiderlaufen, als Gegenleistung für den Wiederaufbau und für die Übernahme anderer Verpflichtungen durch den Beteiligten zu 2 diesem die Grundstücke zu überlassen. Ein dingliches Vorkaufsrecht unter fest bestimmten Bedingungen sei nicht begründet worden. Eine dahin gehende Vereinbarung sei aber dahin umzudeuten, daß ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht und zugleich die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Eigentumsübertragung als vereinbart anzusehen sei, da die Beteiligten bei Kenntnis der Nichtigkeit der das dingliche Vorkaufsrecht betreffenden Abreden ein durch Vormerkung zu sicherndes schuldrechtliches Vorkaufsrecht vereinbart haben würden.

Gegen diesen Beschluß richtet sich die weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1, um deren Zurückweisung der Beteiligte zu 2 bittet. Das Oberlandesgericht Hamm möchte der weiteren Beschwerde stattgeben, sieht sich hieran jedoch durch die Rechtsprechung des Kammergerichts (KGJ 21 A, 286; 27 A, 82; 29 A, 171; OLG 7, 197) gehindert, das die Eintragung eines Amtswiderspruchs gegen eine eingetragene Vormerkung für unzulässig hält. Das Oberlandesgericht hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

II.

A. Die Voraussetzungen des § 79 Abs 2 GBO für die Vorlegung der Sache an den Bundesgerichtshof sind gegeben, weil das Oberlandesgericht Hamm bei der Auslegung der das

Grundbuchrecht betreffenden reichsgesetzlichen (bundesgesetzlichen) Vorschriften der §§ 71 Abs 2, 53 Abs 1 Satz 1 GBO von den angeführten, auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidungen des Kammergerichts abweichen will.

B. Die weitere Beschwerde ist gemäß § 78 GBO zulässig und auch formgerecht eingelegt (§ 80 GBO), jedoch nicht begründet.

Nach § 71 Abs 1 GBO findet gegen die Entscheidungen des Grundbuchamts das Rechtsmittel der Beschwerde statt. Die Beschwerde gegen eine Eintragung ist unzulässig (§ 71 Abs 2 Satz 1). Im Wege der Beschwerde kann jedoch verlangt werden, daß das Grundbuchamt angewiesen wird, nach § 53 GBO einen Widerspruch einzutragen oder eine Löschung vorzunehmen (§ 71 Abs 2 Satz 2). § 53 Abs 1 Satz 1 GBO bestimmt, daß, wenn das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist, von Amts wegen ein Widerspruch einzutragen ist. Erweist sich eine Eintragung nach ihrem Inhalt als unzulässig, so ist sie von Amts wegen zu löschen (§ 53 Abs 1 Satz 2).

1. Das Kammergericht vertritt die Auffassung, unter "Eintragung" im Sinne des § 71 Abs 2 Satz 1 GBO sei nur die Eintragung eines Rechts an einem Grundstück oder Grundstücksrecht zu verstehen, auf das sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstrecke. Zu diesen Rechten gehöre die Vormerkung nicht, die nur zur Sicherung eines persönlichen Anspruchs bestimmt sei. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstrecke sich nicht auf die Vormerkung, und irgendeine Gefährdung des materiellen Rechts sei durch die

Vormerkung nicht gegeben. Für einen Widerspruch, der nur dem Zweck diene, die mit dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs verknüpften Gefahren zu beseitigen, sei deshalb gegenüber der Vormerkung kein Raum. Die Beschwerde gegen eine Vormerkung mit dem Ziel der Eintragung eines Amtswiderspruchs sei deshalb unzulässig, dagegen eine Beschwerde mit dem Ziel der Löschung, wenn die Unrichtigkeit der Vormerkung nachgewiesen sei, nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 71 Abs 1, 22 GBO statthaft.

2. Das Oberlandesgericht Hamm glaubt, der Rechtsprechung des Kammergerichts nicht folgen zu können. Es geht davon aus, daß das Grundbuchamt die Eintragung der Auflassungsvormerkung unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen habe, weil ein Antrag auf Eintragung einer Vormerkung nicht gestellt, der Antrag vielmehr ausdrücklich auf Eintragung eines Vorkaufsrechts gerichtet sei. Das Grundbuchamt sei grundsätzlich an den Eintragungsantrag gebunden. Es habe nicht ohne weiteres eine nicht beantragte Auflassungsvormerkung eintragen und auch nicht die beantragte Eintragung eines Vorkaufsrechts unterlassen dürfen. Das Grundbuchamt habe, wie aus seinem Vermerk hervorgehe, die Auflassungsvormerkung auf Grund einer Umdeutung gemäß § 140 BGB eingetragen, weil die Vereinbarung und damit die Eintragung eines dinglichen Vorkaufsrechts mit bestimmten Gegenleistungen, eines sog. limitierten Vorkaufsrechts, unzulässig sei. Ob und inwieweit ein Eintragungsantrag über die Auslegung, bei der der wirkliche Wille des Antragstellers ermittelt werden solle, hinaus überhaupt einer Umdeutung, bei der es sich um die Ermittlung des mutmaßlichen Willens des Antragstellers handele, zugänglich sei, ob also der Grundbuchrichter im Antragsverfahren statt eines unrichtig bezeichneten Rechts die der Sachlage entsprechende

Eintragung vornehmen dürfe, könne dahingestellt bleiben. Jedenfalls sei eine Umdeutung nicht statthaft, soweit die an die Stelle der beantragten tretende Eintragung andere und weniger weit gehende Folgen habe.

Das Oberlandesgericht hält danach eine Gesetzesverletzung durch das Grundbuchamt für erwiesen, die wahrscheinlich die Unrichtigkeit des Grundbuchs zur Folge habe. Die nach Lage der Sache zu bejahende Glaubhaftmachung der Unrichtigkeit des Grundbuchs sei für die Anwendung des § 53 Abs 1 Satz 1 GBO ausreichend. Das Oberlandesgericht legt im einzelnen dar, daß mit Rücksicht auf den Wortlaut und den Inhalt der Erklärungen der Beteiligten gegen die vom Landgericht vorgenommene Auslegung und Umdeutung der Urkunde Bedenken beständen, so daß das Gericht der weiteren Beschwerde an diese Auslegung nicht gebunden sei, zumal da das Beschwerdegericht nicht alle für die Auslegung in Betracht kommenden Gesichtspunkte berücksichtigt habe und die Umdeutung somit auf einem fehlerhaften Verfahren beruhe. Die Auslegung der Urkunde durch das Landgericht sei jedenfalls nicht zu billigen. Die Unrichtigkeit des Grundbuchs stehe zwar nicht mit Sicherheit fest; nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens lasse sich aber schon sagen, daß das Grundbuch wahrscheinlich unrichtig sei.

Das Oberlandesgericht meint, die Eintragung eines Amtswiderspruchs dürfe nicht auf die Fälle beschränkt werden, in denen sich an die Eintragung ein gutgläubiger Erwerb anschließen könne. Eine solche Auffassung sei mit dem Sinn und Zweck des § 53 GBO nicht vereinbar, der dahin gehe, der Gefahr von Schadensersatzansprüchen gegen den Staat vorzubeugen. Es seien auch - abgesehen von der Möglichkeit eines gutgläubigen Erwerbs - Fälle denkbar, in denen infolge

fehlerhafter Eintragung Schadensersatzansprüche entstehen könnten. So könnte etwa der Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Grundbuchrichter unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine unrichtige Auflassungsvormerkung eingetragen habe, Schaden dadurch erleiden, daß er infolge der Eintragung nicht als kreditwürdig erscheine und irgendwelche notwendigen Kredite nicht erhalte, weil das Grundstück infolge der Belastung mit der Vormerkung nicht mehr als Sicherheit verfügbar erscheine; oder der Eigentümer könnte etwa das Grundstück mit Rücksicht auf die Vormerkung zu einem günstigen Zeitpunkt und Preis nicht veräußern. Für den aus der Vormerkung (buchmäßig) Berechtigten könnten Schäden dadurch eintreten, daß er im Vertrauen auf die Richtigkeit der Eintragung Rechtsgeschäfte vornehme, etwa Verpflichtungen eingehe oder das vorgemerkte Recht veräußere und sich dadurch schadensersatzpflichtig mache. Er könnte das Grundstück auch bebauen, ohne gesichert zu sein, und dadurch bei einer späteren Versteigerung des Grundstücks Schaden erleiden, oder er könnte im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Vormerkung davon absehen, andere gleichartige Rechte zu erwerben, sich etwa einen Bauplatz zu sichern, weil er glaube, schon ein sicheres Anrecht in der Hand zu haben. Ein im Range nachfolgender Grundpfandgläubiger könnte dadurch geschädigt werden, daß sein Recht wegen der eingetragenen Vormerkung als nicht genügend gesichert oder gar als wertlos angesehen und deshalb von ihm nicht verwertet werden könne. Die zu Unrecht eingetragene Vormerkung könne also Anlaß für Schäden verschiedenster Art werden, für die der Staat einzutreten hätte. Es sei deshalb ratsam und geboten, von der Möglichkeit der Eintragung eines Amtswiderspruchs in allen geeigneten Fällen Gebrauch zu machen. Die Eintragung des Widerspruchs würde die schädlichen Folgen der unrichtigen Vormerkung zwar nicht ganz beseitigen, aber doch weitgehend mildern und im

Einzelfall möglicherweise auch ganz aufheben, da durch den Widerspruch jeder Interessent auf das Zweifelhafte der Eintragung der Vormerkung hingewiesen und jedenfalls das Vertrauen auf die Richtigkeit der Eintragung zerstört würde.

3. Die Entscheidung hängt davon ab, ob die zugunsten des Beteiligten zu 2 eingetragene Auflassungsvormerkung eine Eintragung im Sinne der §§ 71 Abs 2, 53 GBO darstellt. Ist dies der Fall, so kann mit der Beschwerde unter den Voraussetzungen des § 53 Abs 1 Satz 1 GBO die Eintragung eines Amtswiderspruchs verlangt werden (§ 71 Abs 2 Satz 2). Handelt es sich um eine nicht unter diese Vorschriften fallende Eintragung, so findet § 71 Abs 2 GBO keine Anwendung, so daß die Eintragung eines Amtswiderspruchs nicht in Betracht kommt. In diesem Fall würde vielmehr nach der allgemeinen Vorschrift des § 71 Abs 1 GBO gegen die Eintragung der Vormerkung die Beschwerde zulässig sein, mit der bei nachgewiesener Unrichtigkeit des Grundbuchs die Löschung der Eintragung beantragt werden könnte. Die Vorschrift des § 53 Abs 1 Satz 2 GBO scheidet im gegenwärtigen Verfahren aus, weil es sich bei der Auflassungsvormerkung nicht um eine ihrem Inhalt nach unzulässige Eintragung handelt.

4 Die herrschende Lehre (vgl. Güthe-Triebel GBO 6. Aufl § 71 Bem 9, § 53 Bem 13, § 25 Bem 13; Henke-Mönch-Horber GBO 5. Aufl § 71 Anm 7 Bb, § 53 Anm 3 Ba; Hesse-Saage-Fischer GBO 3. Aufl § 71 Anm IV 2, § 53 Anm II 1 b^B; Meikel-Imhof GBO 4. Aufl § 53 Anm 25; Thieme GBO 4. Aufl § 53 Bem 2; Brand-Schnitzler, Die Grundbuchsachen in der gerichtlichen Praxis, 8. Aufl S 248 Fußnote 5; Planck-Strecker BGB 5. Aufl § 899 Anm 2 b, § 883 Anm 3 k; BGB RGRK 10. Aufl § 899 Anm 1 c, § 883 Anm 8 e; Soergel-Baur BGB 8. Aufl § 899 Anm 1 a) hält die Eintragung eines Widerspruchs gegen

eine Vormerkung für unzulässig, weil die Anwendung der §§ 71 Abs 2, 53 Abs 1 GBO auf Eintragungen beschränkt sei, auf die sich der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs erstreckt, die Vormerkung aber nicht zu diesen Eintragungen gehöre.

Das Gesetz sagt nichts darüber, was unter einer "Eintragung" im Sinne der §§ 71 Abs 2, 53 Abs 1 GBO zu verstehen ist. Bei der Auslegung ist deshalb von dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung auszugehen. Die Vorschrift des § 71 Abs 2 Satz 1 GBO, wonach eine Beschwerde gegen eine Eintragung unzulässig ist, bedeutet, daß eine Grundbucheintragung nicht im Wege der Beschwerde beseitigt werden soll. Dieser Bestimmung liegt der Gedanke zugrunde, daß derjenige, der im Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs ein Recht an einem Grundstück oder an einem eingetragenen Recht erworben hat, geschützt und nicht etwa von Amts wegen durch eine Berichtigung oder gar Löschung in die Rechtsstellung der Beteiligten eingegriffen werden soll. Es ist deshalb nur folgerichtig, wenn die herrschende Meinung (vgl auch Wolff-Raiser, Sachenrecht, 10. Bearbeitung, § 36 I 2 b) die Vorschriften der §§ 71 Abs 2, 53 Abs 1 GBO nur auf diejenigen Grundbucheintragungen für anwendbar erklärt, die unter dem Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs stehen; denn bei Eintragungen, an die sich kein gutgläubiger Erwerb anschließen kann, z.B. bei Eintragungen rein tatsächlicher Art, ist für die Eintragung eines Amtswiderspruchs, der den öffentlichen Glauben des Grundbuchs zerstören und Schadensersatzansprüchen gegen den Staat vorbeugen soll, kein Raum.

Die Frage, ob die Vormerkung den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs genießt, kann nicht allgemein bejaht oder verneint werden. Die Vormerkung dient der Si-

cherung eines schuldrechtlichen Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder an einem Grundstücksrecht oder auf Änderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechts (§ 883 Abs 1 Satz 1 BGB). Eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen wird, ist insoweit unwirksam, als sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde (§ 883 Abs 2 Satz 1 BGB). Die Vormerkung hat danach die Aufgabe, den künftigen Erwerb eines Rechts am Grundstück (oder an einem eingetragenen Recht) und den Rang des Rechtes zu sichern. Sie ist nicht selbständig übertragbar, sondern geht mit der Übertragung des zu sichernden Anspruchs gemäß § 401 BGB auf den Erwerber über. Die Vormerkung begründet keine Vermutung für das Bestehen des Anspruchs. Ein gutgläubiger Erwerb bei Nichtbestehen des Anspruchs kommt deshalb nicht in Betracht. Besteht kein wirksamer Auflassungsanspruch, so kann auch ein Rechtsnachfolger des Vorgemerkten sich nicht auf seinen guten Glauben an das Bestehen des Anspruchs berufen, so daß insoweit für einen Widerspruch gegen die Vormerkung kein Bedürfnis besteht (vgl Staudinger-Seufert BGB 11. Aufl § 899 Bem 8; Westermann, Sachenrecht, 3. Aufl § 85 IV 2; Wolff-Raiser aaO § 47 I Fußnote 2).

In beschränktem Umfang kann allerdings der Grundsatz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs (§ 892 BGB) auch auf die Vormerkung Anwendung finden. Die Vormerkung ist zwar kein dingliches Recht am Grundstück, aber als besonders geartetes Sicherungsmittel geeignet, dem geschützten Anspruch in gewissem Rahmen dingliche Wirkungen zu verleihen (BGB RGRK aaO § 883 Anm 8 a; RGZ 151, 389 [392/93]). In der Rechtsprechung und auch in der Rechtslehre (vgl die bei BGB RGRK aaO § 883 Anm 8 e und Staudinger-Seufert aaO § 883 Bem 56 angeführten Entscheidungen und das ebenfalls

4

dort bezeichnete Schrifttum) ist allgemein anerkannt, daß § 893 BGB, soweit es sich um Verfügungen handelt, auch auf die Vormerkung Anwendung findet. Ein eingetragener Berechtigter, der in Ansehung seines Rechts eine Vormerkung für einen anderen bewilligt, nimmt dadurch im Sinne des § 893 BGB ein Rechtsgeschäft vor, das eine Verfügung über das Recht enthält, sobald die Vormerkung eingetragen wird. Wenn ein eingetragener Nichteigentümer das einem anderen gehörende Grundstück verkauft und für den gutgläubigen Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung bewilligt, so gilt zugunsten des Käufers das Grundbuch als richtig (vgl. Wolff-Raiser aaO § 47 IV). Ist für einen wirksamen Auflassungsanspruch von einem Nichtberechtigten eine Vormerkung zugunsten eines Bösgläubigen bestellt worden, so kann die Vormerkung in der Person eines gutgläubigen Rechtsnachfolgers des Bösgläubigen wirksam werden (vgl. Staudinger-Seufert aaO § 899 Bem 8; Westermann aaO § 85 IV 4). Die Eintragung eines Widerspruchs hätte in einem solchen Fall ihren guten Sinn, weil sie einen gutgläubigen Erwerb verhindern würde. Soweit danach die Vormerkung unter dem Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs steht, muß die Eintragung eines Widerspruchs zugelassen werden; denn es wäre, wie Seufert (bei Staudinger-Seufert aaO) zutreffend bemerkt, nicht folgerichtig, die Vormerkung zwar in gewissen Beziehungen dem öffentlichen Glauben zu unterstellen, aber gleichzeitig die Eintragung eines Widerspruchs für unzulässig zu erklären. Soweit dagegen die Vormerkung den Schutz des öffentlichen Glaubens nicht genießt, also vor allem hinsichtlich des Bestehens des zu sichernden Anspruchs, muß die Eintragung eines Widerspruchs für unzulässig erachtet werden. Es trifft im übrigen nicht zu, daß, wie das Oberlandesgericht Hamm offenbar meint, Staudinger-Seufert, Westermann, Wolff-Raiser und auch Palandt (BGB 16. Aufl § 899 Anm 3) die Eintragung eines Widerspruchs

gegen eine Vormerkung schlechthin bejahen; vielmehr wird von den genannten Schriftstellern (ebenso auch von Westermann bei Erman BGB § 899 Anm 2) die Eintragung eines Widerspruchs nur in dem gekennzeichneten beschränkten Rahmen für zulässig gehalten. Gegen eine solche Beschränkung der Zulassung des Widerspruchs bestehen keine Bedenken.

Um einen Fall, in dem nach den vorstehenden Ausführungen die Eintragung der Auflassungsvormerkung auf Grund des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs zu einem Rechtserwerb führen könnte, handelt es sich im gegenwärtigen Verfahren nicht. Streitig ist unter den Beteiligten lediglich, ob ein Auflassungsanspruch besteht und der Grundeigentümer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung bewilligt hat. Der Widerspruch soll sich nur gegen das Bestehen des Auflassungsanspruchs und die Bewilligung der Eintragung richten. Hierauf erstreckt sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs jedoch nicht. Die Tatsache, daß die Vormerkung nur in beschränktem Umfang dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs unterliegt, kann nicht dazu führen, die Eintragung eines Widerspruchs ganz allgemein auch in den Fällen zuzulassen, in denen der öffentliche Glaube des Grundbuchs nicht in Betracht kommt.

Das Oberlandesgericht Hamm erkennt an, daß seine Auffassung über die Zulassung der Eintragung eines Widerspruchs im vorliegenden Fall zu einer Ausweitung des Begriffs des Amtswiderspruchs des § 53 Abs 1 Satz 1 GBO gegenüber dem Widerspruch des § 899 BGB führen würde, hält diese ausdehnende Auslegung aber mit Rücksicht auf die verschiedenartigen Funktionen des Widerspruchs für gerechtfertigt. Während § 899 BGB nur den gutgläubigen Erwerb verhindern sollte, habe § 53 GBO darüber hinaus die Aufgabe, Schadensersatzansprüchen gegen den Staat vorzubeugen. Diese Erwägun-

gen vermögen jedoch die Eintragung des Widerspruchs nicht zu rechtfertigen. Der Amtswiderspruch hat dieselbe rechtliche Bedeutung wie der Widerspruch des § 899 BGB. In beiden Fällen ist der Widerspruch dazu bestimmt, die mit dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs verknüpften Gefahren zu beseitigen. Bei Unrichtigkeit des Grundbuchs kann für den Betroffenen ein Rechtsverlust dadurch eintreten, daß ein Dritter im Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs ein Recht gutgläubig erwirbt. Der Widerspruch schließt jedoch einen gutgläubigen Erwerb und damit eine Schädigung des Berechtigten aus. Der Amtswiderspruch sichert aber auch das fiskalische Interesse. Die Vorschrift des § 53 GBO verdankt ihre Entstehung der Erwägung, daß eine unrichtige Grundbucheintragung, die auf einer Verletzung gesetzlicher Vorschriften beruht, Schadensersatzansprüche gegen den Staat zur Folge haben kann, denen die Eintragung eines Amtswiderspruchs vorbeugen soll (vgl. Güthe-TriebeL aaO § 53 Bem 13; Henke-Mönch-Horber aaO § 53 Anm 1; Meikel-Imhof aaO § 53 Anm 22; Thieme aaO § 53 Bem 1; Westermann aaO § 73 III 6 b; KG JFG 13, 228 [230/31]). Sinn und Zweck des § 53 GBO geben jedoch keinen Anlaß, die Eintragung eines Amtswiderspruchs auch auf die Fälle auszudehnen, in denen sich an die Eintragung kein gutgläubiger Erwerb anschließen kann. Es trifft zwar zu, daß eine unrichtige Grundbucheintragung, auch wenn sie nicht zu einem gutgläubigen Erwerb und damit zu einem Rechtsverlust führen kann, geeignet ist, den Beteiligten Nachteile zu bringen und damit Schadensersatzansprüche gegen den Staat auszulösen. Auch eine zu Unrecht eingetragene Auflassungsvormerkung kann, wie das Oberlandesgericht zutreffend ausführt, Schäden der verschiedensten Art verursachen, für die der Staat einzutreten hätte. Diese Schäden haben jedoch mit dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nichts zu tun. Sie würden bereits eine unmittelbare Folge der unrichtigen Eintragung selbst sein.

Dies gilt sowohl für den Schaden, den ein Grundeigentümer dadurch erleiden könnte, daß die zu Unrecht eingetragene Vormerkung ihn daran hindert, das Grundstück zu einem günstigen Zeitpunkt und Preis zu veräußern oder einen notwendigen Kredit aufzunehmen, wie auch für den Fall, daß ein Vormerkungsberechtigter im Vertrauen auf die Richtigkeit der Eintragung Rechtsgeschäfte abschließt oder abzuschließen unterläßt, weil der öffentliche Glaube des Grundbuchs sich auf das Bestehen des vorgemerkten Anspruchs nicht erstreckt, die Gutgläubigkeit des Vormerkungsberechtigten somit nicht geschützt wird. Die Schäden, die in den vom Oberlandesgericht angeführten Beispielsfällen durch eine zu Unrecht eingetragene Auflassungsvormerkung entstehen können, beruhen somit unmittelbar auf der unrichtigen Eintragung. Sie können durch einen Widerspruch nicht verhindert oder beseitigt werden. Die Eintragung eines Widerspruchs hätte deshalb in diesen Fällen auch keinen Sinn, weil der Widerspruch, soweit nicht der öffentliche Glaube des Grundbuchs in Frage steht, keinerlei Wirkungen hat, insbesondere das Bestehen oder Nichtbestehen des Rechtes, gegen das er sich richtet, nicht berührt (vgl. BGB RGRK aaO § 899 Anm 1 f; Staudinger-Scaufert aaO § 899 Anm 21; Wolff-Raiser aaO § 47 III).

Die Eintragung eines Amtswiderspruchs ist somit von den Vorinstanzen im Ergebnis zu Recht abgelehnt worden. Einer Stellungnahme zu der Frage, ob die Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht nur wahrscheinlich ist, sondern bereits feststeht, insbesondere ob etwa die Auslegung und Umdeutung der Urkunde vom 20. August 1945 durch das Grundbuchamt und das Beschwerdegericht schon mit dem Wortlaut der Urkunde unvereinbar ist und im Wege der Beschwerde die Löschung

der Vormerkung erreicht werden könnte, bedarf es im gegenwärtigen Verfahren nicht, weil der Antrag des Beschwerdeführers nicht auf Löschung der Vormerkung, sondern auf Eintragung eines Amtswiderspruchs gerichtet und das Beschwerdegericht an den Antrag gebunden ist. Die Frage, ob im Falle einer inhaltlich unzulässigen Eintragung (§ 53 Abs 1 Satz 2 GBO) das Beschwerdegericht auch dann, wenn die Eintragung eines Amtswiderspruchs beantragt ist, die Löschung anzuordnen hat (vgl. Güthe-Triebel aaO § 77 Anm 3 b; Henke-Mönch-Horber aaO § 77 Anm 4 D; KGJ 49, 187 [190]), kann ebenfalls dahingestellt bleiben, weil ein solcher Fall nicht vorliegt. Es muß deshalb dem Beteiligten zu 1 überlassen bleiben, mit der Beschwerde oder im Prozeßwege die Löschung der Vormerkung zu betreiben.

C. Die weitere Beschwerde war danach als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 2 KostO.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Schuster

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag