

Für das Nachschlagewerk!

Gesetz: EGE §§ 883, 885.

Rechtsatz: Für die Wirksamkeit einer Vormerkung ist die
-- sonst regelmässig entbehrliche -- Angabe
des Schuldgrundes in Grundbuch oder in der
(in Bezug genommenen) Eintragungsbevoll-
mächtigung erforderlich, wenn begründete Zweifel
bestehen können, welcher von mehreren in
Betracht kommenden Ansprüchen gesichert
sein soll.

Aktenzeichen: V ZK 47/50

Urteil von 2. Oktober 1951

OLG Oldenburg.

Verkündet am 2. Oktober 1951
Gros, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle des Bundes-
gerichtshofs

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Müllers Diedrich A. S. [REDACTED] in E. [REDACTED], R. [REDACTED],
Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Müller Lambertus S. [REDACTED] in E. [REDACTED], R. [REDACTED],
Kläger, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 2. Oktober 1951 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Prtisch als Vorsitzen-
den und der Bundesrichter Dr. Hertel, Dr. Hückinghaus,
Dr. Heck und Schuster
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
Ersten Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Oldenburg vom 18. November 1949 wird auf
Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

V o n R e c h t s w e g e n

1

- 2 -

Tatbestand

Der Beklagte ist der Vater des Klägers. Er war Eigentümer des Anwesens [REDACTED] in [REDACTED]. 1930 fiel er in Konkurs. 1935 erwarb der Kläger im Zwangsversteigerungsverfahren das Anwesen seines Vaters.

Untern 15. Juni 1936 wurden zu Urkunde des Notars [REDACTED] in [REDACTED] drei auf das genannte Grundstück sich beziehende Urkunden errichtet:

1. Unter NotReg 124/36 bewilligte der Kläger die Eintragung folgender Vormerkung:

"Ich, der unterzeichnete Müller.....bewillige und beantrage auf meinem..... Grundbesitz eine Vormerkung zur Sicherung des Rechts auf Auflassung für den Müller Diedrich Albrecht [REDACTED] in [REDACTED] einzutragen".

Die Vormerkung wurde am 10. August 1936 in Grundbuch wie folgt eingetragen:

"Vormerkung zur Sicherung des Rechts auf Auflassung.
Für den Müller Diedrich Albrecht [REDACTED] in [REDACTED] mit dem Rang....."

2. In dem notariellen Vertrag NotReg 124/36 verpflichtete sich der Beklagte, den Kläger von allen Verpflichtungen aus dem Meistgebot sowie den weiteren zwecks Erwerbs des Grundstücks und Fortführung des Mühlenbetriebes eingegangenen Verpflichtungen zu befreien.

In Nr IV des Vertrages hiess es weiter wörtlich:



"Auf dem Grundbuch [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 37 steht die [REDACTED]" in [REDACTED] nebst dem Müllereihaus. Nachdem die Finanzierung für einen Weiterbetrieb der Mühle geregelt ist, will ich, Lambertus S. [REDACTED] (Kläger), auch im übrigen nichts mehr damit zu tun haben. Ich, Diedrich Albrecht [REDACTED] (Beklagter) verpflichte mich deshalb, meinen Sohn auch von allen diesen Verbindlichkeiten freizustellen, die in Zukunft, sei es aus im Grundbuch eingetragenen Lasten, sei es aus Steuern und Abgaben oder aus dem Betrieb der Mühle und den damit in Zusammenhang stehenden Rechtsgeschäften entstehen. Lambertus [REDACTED] (Kläger) soll hinsichtlich von Verpflichtungen, wie wir uns einig sind, in Zukunft so dastehen, als sei er nicht Eigentümer mehr des Mühlengrundstückes. Ich, Diedrich Albrecht [REDACTED] (Beklagter), bin verpflichtet, meinen Sohn in allen Teilen insoweit von Verbindlichkeiten freizustellen."

In Nr V verpflichtete sich schliesslich noch der Kläger, über das Grundstücksgeschäft keine Verpflichtungsgeschäfte einzugehen und es nicht zu belasten.

3. Unter NotReg 125/36 trug der Kläger in notarieller Verhandlung dem Beklagten, seinen Brüdern und seiner Schwester den Abschluss eines Kaufvertrags über das Mühlengrundstück an. Das Angebot sollte nur bis zum 15. Juni 1938 angenommen werden können, und zwar von dem Beklagten allein, von den Geschwistern nur mit Zustimmung der Ehefrau des Beklagten. Der Kaufpreis von 15.150 RM sollte durch Übernahme der gleich hohen

Grundstückslasten ausgeglichen werden, eine etwa inzwischen eintretende Minderung dem Käufer zugute kommen.

Der Beklagte betrieb die Mühle mit seinem Schwiegersohn Hermann [REDACTED] weiter. Der Kläger war anderweit beruflich tätig. Das Kaufangebot wurde innerhalb der Frist nicht angenommen. Als [REDACTED] einen Einberufungsbefehl erhielt, kam am 11. August 1940 zwischen ihm, dem Beklagten, dessen Schwiegersohn [REDACTED] und Sohn Diedrich [REDACTED] ein privatschriftlicher Vertrag zustande, dem zufolge nach Volljährigkeit des jüngsten Sohnes des Beklagten, Ludwig [REDACTED], das Grundstückseigentum auf diesen und Hermann [REDACTED] übergehen sollte. Der Übernahme-Preis sollte an den Beklagten und seine Ehefrau, allenfalls den noch überlebenden Ehe-Teil, bezahlt werden.

[REDACTED] Frau und der Beklagte betrieben die Mühle weiter.

Unterm 29. Januar 1944 liess der Kläger den Grundbesitz an [REDACTED] und Ludwig [REDACTED] unter Bezugnahme auf das Kaufangebot und den Privatvertrag auf. Das Grundbuchamt lehnte die Eintragung ab, weil das Angebot nicht rechtzeitig angenommen und der Privatvertrag wegen Formmangels nichtig sei. Ludwig [REDACTED] ist gefallen.

Nach Kriegsende führte wieder [REDACTED] selbst und der Beklagte den Mühlenbetrieb weiter; auch

der Kläger arbeitete nunmehr mit und gab im Einverständnis mit [REDACTED] 10 000 RM in den Betrieb.

Nach erfolglosen Verhandlungen über eine Abfindung des Beklagten aus dem Betrieb kam es schliesslich zur Klage.

Der Kläger beantragt, den Beklagten zu verurteilen, in die Löschung der Vormerkung zu willigen. Er führte aus, die Auflassungsvormerkung habe sich nur auf das Kaufangebot NotReg 125/36 bezogen, aus dem wegen Fristversäumung dem Beklagten kein Übereignungsanspruch mehr habe erwachsen können.

Der Beklagte beantragt Klageabweisung. Er behauptet, vor Versteigerung der Mühle habe er mit dem Kläger vereinbart, daß dieser zwar im eigenen Namen, aber für ihn die Mühle ersteigere, und daß er (Beklagter) ihm die Aufwendungen ersetze und das Grundstück übereignet erhalte. Der Kläger habe trotzdem versucht, die Mühle anderweitig zu verkaufen. Auf Vorhaltung des Beklagten habe er aber zur Sicherung des Übereignungsanspruches aus dem Auftrag die Vormerkung bewilligt und auf Rat des Notars seien die aus dem Auftrag entspringenden Rechtsbeziehungen der Parteien in der Urkunde Nr 124 niedergelegt worden. In dieser sei die - zeitlich unbegrenzte - Pflicht des Klägers, dem Beklagten das Grundstück nach Freistellung von den übernommenen Verpflichtungen auszulassen zwar wegen des noch laufenden Konkursverfahrens nicht ausdrücklich ausgesprochen, aber sinngemäss ent-

halten. Den aus dem Auftrag sich ergebenden und durch den Vertrag Nr 124 bestätigten Übereignungsanspruch habe die Vormerkung sichern sollen, nicht aber den möglicherweise aus dem Kaufangebot später entstehenden Anspruch auf Übereignung des Grundstücks, und zwar schon deswegen nicht, weil die Kaufangebotsurkunde Nr 125 zwar auch am 15. Juni 1936, aber erst auf Wunsch des Gläubigers [REDACTED] errichtet worden sei, der dem Kläger ein Darlehen für die Abfindung der Gläubiger des Beklagten gegeben habe. Die Urkunde Nr 125 sei erst errichtet worden, als die beiden andern Urkunden schon vorgelegen hätten. Das Kaufangebot habe also bei Beurkundung der Vormerkungsbewilligung gar nicht gemeint sein können. Der Kläger hat diese Behauptungen, insbesondere das Auftragsverhältnis, bestritten.

Beide Parteien haben für ihre Sachdarstellung Beweise angeboten.

Das Landgericht hat nach Vernehmung der Parteien die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung des Klägers hin nach Klageantrag verurteilt.

Der Beklagte hat Revision eingelegt mit dem Antrag, unter Aufhebung des angefochtenen Urteils die Berufung zurückzuweisen, hilfsweise, die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Weder der Eintragungsvermerk noch die Eintragungsbewilligung gäben den Schuldgrund für den durch die Vormerkung zu sichernden Übereignungsanspruch an. Das sei nur unschädlich, wenn keine Verwechslungsgefahr bestehe. Schon nach der Darstellung des Beklagten selbst könnten jedoch der Vormerkung mehrere Ansprüche zu Grunde liegen; Aus dem behaupteten Auftrag, aus dem notariellen Vertrag 124, aus dem Kaufangebot Nr 125. Die Vormerkung sei daher schon nach dem eigenen Vorbringen des Beklagten unwirksam. Sollten aber die Vereinbarungen vom 15. Juni 1936 nur die Festlegung und Sicherung des aus dem Auftragsverhältnis entspringenden Übereignungsanspruchs bezweckt haben, so hätten damit die Parteien wegen des Konkursverfahrens die ursprüngliche Übereignungspflicht aus dem Auftrag durch das Verkaufsangebot ersetzt, das mangels rechtzeitiger Annahme keinen Übereignungsanspruch erzeugt habe. Das Lösungsverlangen sei daher auf jeden Fall berechtigt.

Die Revision wendet hiergegen ein, eine Verwechslungsgefahr könne nicht dadurch hervorgerufen werden, daß die Parteien das Bestehen mehrerer Ansprüche der durch die Vormerkung geschützten Art - hier auf Auflassung - mit verschiedenen Schuldgründen behaupteten. Eine Verwechslungsmöglichkeit komme nur in Betracht, wenn Ansprüche mit verschiedenen Schuldgründen tatsächlich

bestünden. Das Berufungsgericht habe daher zu Unrecht das Bestehen der behaupteten Ansprüche nicht geprüft. Ausserdem hätte es auch untersuchen müssen, ob sich der Schuldgrund nicht unzweifelhaft erschliessen lasse. Bei solcher Prüfung würde ein Anspruch aus dem Auftragsverhältnis wegen Formmangels von vornherein ausscheiden. Die dann noch verbleibenden etwaigen Ansprüche aus den Urkunden Nr 124 und 125 seien gleichartig, nämlich auf Übereignung an den Beklagten gegen Übernahme der dem Kläger durch den Erwerb und Besitz des Grundstücks erwachsenen Lasten gerichtet. Eine mögliche Verwechslung sei daher rechtlich bedeutungslos. Überdies hätte mindestens die Erhebung der vom Beklagten angebotenen Beweise ergeben, daß die Vormerkung auf dem Auftragsverhältnis und dem Vertrag Nr 124 fuße.

Diese Revisionsangriffe sind unbegründet.

Für seine Auffassung, daß bei mehreren, auf verschiedenen Schuldgründen beruhenden Ansprüchen und Verwechslungsgefahr die Wirksamkeit einer Vormerkung von der -- in sonstigen Fällen regelmässig entbehrlichen -- Angabe des Schuldgrundes in der Eintragung oder der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung abhängt, beruft sich das Berufungsgericht mit Recht auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts, das diesen Rechtsgrundsatz klar erstmals in RGZ 133, 267 ausgesprochen und an ihm auch später festgehalten hat (RG JW 1934, 90 Nr 2 und 2612 Nr 3). Auch das Kammergericht, das

früher die Anführung des Schuldgrundes immer für erforderlich erachtete, hat sich der reichsgerichtlichen Rechtsprechung angeschlossen (JFG 9, 202). Ebenso führen Staudinger (BGB 10. Aufl § 885 Anm 10), Palandt (BGB 9. Aufl § 885 Anm 4), BGB RGRK (9. Aufl § 885 Anm 3) und Westermann (Sachenrecht § 84 II 4) diese Rechtsprechung ohne Widerspruch an. Von ihr abzuweichen besteht auch bei Berücksichtigung der Ausführungen Sibers (Jherings Jahrbücher 75, 375, insbesondere 392 ff) kein Anlass. Die Eintragung der Vormerkung in Grundbuch soll für den Berechtigten die Verwirklichung der geschuldeten Rechtsänderung sichern. Sie hat aber auch den weiteren Zweck, Dritten gegenüber offenbar zu machen, dass diese damit rechnen müssen, später erworbene, mit dem vorgemerkten Anspruch unvereinbare Rechte wieder zu verlieren (§ 883 Abs 2, § 888 BGB), sofern nämlich der vorgemerkte Anspruch besteht und geltend gemacht wird. Für diese Dritten ist nicht nur wichtig zu wissen, welchen Gegenstand der vorgemerkte Anspruch hat (Anspruch auf Auflassung, Einräumung einer Hypothek usw.), sondern, sofern verschiedene Ansprüche mit gleichem Gegenstand, aber verschiedenen Schuldgrund in Frage stehen, auch zu erfahren, welcher Anspruch durch die Vormerkung gesichert ist. Denn die Verteidigung des dritten Erwerbers gegen eine auf § 888 BGB gestützte Klage kann je nach Art des Schuldgrundes verschieden sein, wie gerade der vorliegende Fall zeigt. Sofern demnach für den Dritten begründete Zweifel bestehen können, welcher von den mehreren in Betracht kommenden Ansprüchen gesichert sein soll, ist

für die Wirksamkeit der Vormerkung die Angabe des Schuldgrundes entweder im Grundbuch selbst oder durch die Verweisung auf die Eintragungsbewilligung zu fordern, und zwar auch dann, wenn die Feststellung, welcher Anspruch gesichert sein sollte, im Rechtsstreit immerhin noch möglich wäre. Soweit in der Entscheidung RG JW 1934, 90 Nr 2 in letzterer Hinsicht eine andere Auffassung hervortreten sollte, könnte ihr nicht gefolgt werden. Dem Grundsatz, dass bei Verwechslungsgefahr Angabe des Schuldgrundes erforderlich ist, steht nicht entgegen, daß keine ausdrückliche Gesetzesbestimmung sie verlangt, da das Gesetz über den Inhalt der Vormerkungseintragung sich überhaupt nicht näher ausspricht und der Vorschrift des § 885 Abs 2 BGB, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, die Notwendigkeit einer näheren Bezeichnung mindestens in zweifelhaften Fällen entnommen werden kann (a. KG aaO). Abzustellen ist dabei auf die Zeit der Eintragung.

Gestützt auf diesen Rechtsgrundsatz, konnte das Berufungsgericht die Vormerkung für unwirksam erklären, ohne das Bestehen der von den Parteien behaupteten Ansprüche auf Auflassung nachzuprüfen: Bezog sich die Vormerkung lediglich auf das Kaufangebot, so bestand unbestrittenermassen wegen Fristversäumung kein zu sichernder Anspruch. Bestanden aber aus dem Auftragsverhältnis und dem Vertrag Nr 124 Ansprüche auf Auflassung, wie der Beklagte behauptet, so ruft schon die Tatsache, daß am Tage der Eintragungsbewilligung

zwei Urkunden nebeneinander errichtet wurden, aus denen sich Auflassungsansprüche ergeben, begründete Zweifel darüber hervor, auf welche Ansprüche sich die Vormerkung nach dem - allein massgebenden - Willen des Klägers (RG Gruchot 62, 117) beziehen sollte. Die Meinung der Revision, der Anspruch aus dem behaupteten Auftragsverhältnis scheide wegen Formmangels aus - gedacht ist offenbar an § 313 BGB - ist schon deswegen irrig, weil der Auftrag zum Erwerb eines Grundstücks für einen andern formfrei ist (RGZ 54, 75; 91, 69), abgesehen davon, daß der Kläger mit der Eintragungsbewilligung auch die Sicherung eines irrtümlich für bestehend erachteten, in Wahrheit aber unwirksamen Anspruchs gewollt haben könnte.

Auch die Ansicht der Revision, die Verwechslungsmöglichkeit sei ohne rechtliche Bedeutung, weil die Ansprüche aus dem notariellen Vertrag Nr 124 und dem Kaufangebot Nr 125 keine wesentlichen Unterschiede aufwiesen, geht fehl, wie sich schon daraus ergibt, daß für den Anspruch aus dem Vertrag Nr 124 keine zeitliche Grenze bestünde, während der z.Zt. der Eintragung der Vormerkung noch nicht gegebene Anspruch aus dem Kaufangebot nur bis zum 15. Juni 1938 entstehen konnte.

Desgleichen kann der Umstand, daß der Beklagte das Kaufangebot nicht fristgerecht angenommen hat, die wegen Unbestimmtheit unwirksame Vormerkung nicht nachträglich zu Kräften bringen, wie die Revision meint.

Seit dem 15. Juni 1938 stand zwar fest, daß die Vor-
merkung keinen Anspruch aus dem Angebot sicherte, weil
er nicht mehr entstehen konnte. Der von vornherein be-
stehende, begründete Zweifel, ob dieser künftige An-
spruch oder die anderen in Betracht kommenden oder etwa
alle zusammen gesichert sein sollten, wurde aber durch
den Zeitablauf nicht behoben.

Endlich kann auch die Berufung auf Treu und Glauben
den Anspruch des Klägers auf Beseitigung der unwirksamen
Vormerkung, mag er sich aus § 894 oder § 1004 BGB ablei-
ten (RGZ 163, 62 und RG JW 1933, 1829), nicht zu Fall
bringen, auch nicht, wenn zu Gunsten des Beklagten un-
terstellt wird, daß er noch jetzt einen Anspruch auf
Übereignung des Grundstücks hat. Bei Bestehen eines
solchen Anspruchs kann der Beklagte allerdings eine
einstweilige Verfügung auf Eintragung einer Vormerkung
erwirken (§ 885 BGE). Aber der Grundsatz, dass arglistig
handelt, wer fordert, was er alsbald zurückgewähren
müßte (Staudinger BGB, 10. Aufl § 242 Ann 646, RGZ
160, 310 [312/]), schlägt hier nicht durch, weil die
zu löschende Vormerkung unwirksam ist, die allenfalls
neu einzutragende aber wirksam wäre, es also an der
Gleichheit des Gegenstandes fehlt (siehe auch KG JR
1927, 1021). Der Kläger verstößt nicht gegen Treu und
Glauben, wenn er die Beseitigung einer unwirksamen
Vormerkung begehrt und die Möglichkeit erhält, in
besonderen Verfahren sich gegen die Eintragung einer
wirksamen Vormerkung zu verteidigen. Der Beklagte hat
kein Recht darauf, daß zu seinen Gunsten in Grundbuch

eine Vormerkung eingetragen bleibt, die ihm keinen rechtlichen Schutz gewährt.

Nach alledem war die Revision mit der Kosten folge des § 97 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Pritsch Dr. Hertel Dr. Hückinghaus

Dr. Heck Schuster