

das materielle Recht geschädigt werden könne, und man werde nicht umhin können, den in dieser Beziehung von der Kritik hervorgehobenen Bedenken Rechnung zu tragen. Sachlich werde man sich von dem Gesichtspunkte leiten lassen müssen, daß der formelle Anspruch von dem materiellen Anspruch abhängig zu machen sei. Man werde durch die Annahme des Antrags 5 die Hauptfälle insoweit sachlich richtig entscheiden. Gegen denselben sei zwar eingewendet, der Gesetzgeber müsse sich klar und deutlich aussprechen, der Antrag 5 lasse aber gerade die Hauptfrage, ob Verjährung oder nicht, unentschieden und gebe der Wissenschaft Räthsel auf, anstatt sie zu lösen. Indessen handele es sich hier doch wesentlich um eine theoretische Frage, deren befriedigende Lösung durch eine positive Gesetzesvorschrift kaum gelingen werde. — Von einer Seite wurde hierzu bemerkt, eine befriedigende Gestaltung lasse sich überhaupt nur auf der Grundlage gewinnen, daß man alle dinglichen Ansprüche, soweit sie auf die Herstellung des dem Rechte entsprechenden Zustandes gingen, für unverjährbar erkläre. Die Komm. habe indeffen seinerzeit einen dahin gehenden Antrag abgelehnt (I S. 197), und es erscheine aussichtslos auf denselben zurückzukommen. — Es handele sich lediglich darum, zu prüfen, ob Zweckmäßigkeitsgründe besondere Ausnahmsbestimmungen an dieser Stelle erheischen. Solche seien in der That in den beiden Hauptfällen geboten: solange der Hauptanspruch nicht verjährt sei, dürfe auch der Berichtigungsanspruch nicht erloschen sein, und wenn der Hauptanspruch verjährt sei, müsse auch der Berichtigungsanspruch ausgeschlossen werden. Diese beiden positiven Sätze spreche der Antrag 5 aus und damit könne man sich begnügen. (Vergl. IV S. 589 unter VI).

Im Zusammenhange mit §. 843 wurde die Frage zur Sprache gebracht, ob die Litigiosität im Grundbuch eingetragen werden könne: da dieselbe nicht ausgeschlossen sei, werde sie als statthaft anzusehen sein. Dementgegen wurde bemerkt: es bedürfe einer besonderen Bestimmung des Gesetzes, welche die Eintragung der Litigiosität gestatte; eine solche liege nicht vor. Die Eintragung der Litigiosität habe auch erhebliche Bedenken gegen sich, da sie den Eigenthümer in der Verfügung über das Grundstück erheblich behindere.

Eintragung
der
Litigiosität.

Eine Entscheidung der Komm. wurde über diesen Punkt nicht herbeigeführt.

190. (S. 3499 bis 3520.)

I. Zu §. 844, dessen Berathung bereits in der vorhergehenden Sitzung begonnen war, lagen die Anträge vor:

§. 844.
Vormerkung.

1. die §§. 844, 845 wie folgt zu fassen und zu ergänzen:

§. 844. Fehlt in den Fällen der §§. 828, 834, 843 die zu der Eintragung oder der Löschung erforderliche Bewilligung, so kann zur Erhaltung des Anspruchs auf die Bewilligung eine Vormerkung eingetragen werden.

Derjenige, gegen dessen eingetragenes Recht eine Vormerkung eingetragen ist, kann über dasselbe zum Nachtheile der Vormerkung nicht verfügen. Die Eröffnung des Konkurses über sein Vermögen ist auf die Wirksamkeit der Vormerkung ohne Einfluß.

Der Rang eines durch Vormerkung geschützten Rechtes bestimmt sich durch die Stelle oder das Datum der Vormerkung nach Maßgabe des §. 840.

§. 845. Die Eintragung der Vormerkung erfolgt auf Grund einer einstweiligen Verfügung des Gerichts.

Das Gericht hat die Eintragung anzuordnen, wenn der Anspruch, welcher durch die Vormerkung geschützt werden soll, glaubhaft gemacht ist. Eine Gefährdung des Anspruchs braucht nicht glaubhaft gemacht zu werden. Das Gericht hat das Grundbuchamt um die Eintragung der Vormerkung zu ersuchen.

Wird die Eintragung der Vormerkung von demjenigen bewilligt, gegen dessen eingetragenes Recht dieselbe gerichtet ist, so erfolgt sie ohne Vermittelung des Gerichts.

2. hierzu der Unterantrag, den Abs. 1 des §. 844 zu fassen:

Zur Erhaltung des Rechtes auf Eintragung eines bestehenden Rechtes an dem Grundstück oder an einem eingetragenen Rechte oder auf Löschung eines nicht oder nicht mehr bestehenden Rechtes sowie zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung eines Rechtes sowie auf Aufhebung eines Rechtes an dem Grundstück oder an einem eingetragenen Rechte kann eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden.

3. a) den Abs. 1 des §. 844 zu fassen:

Zur Erhaltung des Rechtes auf Eintragung eines bestehenden Rechtes an dem Grundstück oder an einem eingetragenen Rechte oder auf Löschung eines aufgehobenen oder nicht entstandenen Rechtes kann ein Widerspruch in das Grundbuch eingetragen werden.

und im Abs. 2 statt „die Vormerkung“ zu sagen „den Widerspruch“.

b) nach §. 844 als §. 844a einzuschalten:

Zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung eines Rechtes an einem Grundstück oder an einem eingetragenen Rechte kann eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden.

Derjenige, gegen dessen eingetragenes Recht die Vormerkung gerichtet ist, kann über dasselbe zum Nachtheile des vorgemerkten Anspruchs nicht verfügen. Wird über sein Vermögen der Konkurs eröffnet, so verliert die Vormerkung ihre Wirksamkeit nicht.

Der Rang eines durch Vormerkung geschützten Rechtes an einem Grundstücke bestimmt sich nach dem Datum, unter welchem die Vormerkung eingetragen ist.

c) den §. 845 zu fassen:

Die Eintragung des Widerspruchs sowie der Vormerkung erfolgt auf Grund der Bewilligung desjenigen, gegen dessen eingetragenes Recht sich der Widerspruch oder die Vormerkung richtet oder auf Anordnung des Gerichts.

Die Anordnung des Gerichts erfolgt nach den für die Erlassung einstweiliger Verfügungen geltenden Vorschriften; jedoch bedarf es

zur Anordnung der Eintragung des Widerspruchs nur der Glaubhaftmachung des dem Widerspruche zu Grunde liegenden Rechtes.

Das Gericht hat das Grundbuchamt um die Eintragung des Widerspruchs oder der Vormerkung zu ersuchen.

oder statt des Abs. 2

Das Gericht hat die Eintragung des Widerspruchs anzuordnen, wenn das demselben zu Grunde liegende Recht glaubhaft gemacht wird. Zur Anordnung der Eintragung einer Vormerkung ist erforderlich, daß der durch dieselbe zu sichernde Anspruch und die Gefährdung desselben glaubhaft gemacht wird. Auf die Anordnung finden im Uebrigen die für die Erlassung einstweiliger Verfügungen geltenden Vorschriften der Civilprozeßordnung entsprechende Anwendung.

4. Hierzu der Unterantrag:

a) die Abs. 2, 3 des §. 844 a zu fassen:

Verfügungen über das von der Vormerkung betroffene Grundstück oder Recht sind insoweit unwirksam, als sie den durch die Vormerkung gesicherten Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würden. Der rechtsgeschäftlichen Verfügung steht eine Verfügung gleich, die durch Urtheil oder im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung erfolgt.

Wird das Recht, auf dessen Einräumung der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch gerichtet ist, eingetragen, so bestimmt sich der Rang desselben nach der Stelle oder dem Datum der Vormerkung.

b) dem §. 844 a folgende Vorschrift anzufügen:

Diese Vorschriften finden auf die Sicherung eines Anspruchs auf Aufhebung eines eingetragenen Rechtes entsprechende Anwendung.

c) im Art. 13 des Entw. d. E.G. folgende Vorschrift als §. 19 b in die R.D. einzustellen:

Ist zur Sicherung eines Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechtes an einem Grundstück oder an einem solchen Rechte eine Vormerkung eingetragen, so kann der Gläubiger, soweit der Anspruch mit dem von der Vormerkung betroffenen Grundstück oder Rechte zu befriedigen ist, abgesonderte Befriedigung verlangen.

5. a) als §. 844 a zu bestimmen:

Ermangelt eine in Gemäßheit des §. 828 oder des §. 834 eingetretene Rechtsänderung des rechtlichen Grundes, so kann zur Sicherung des Anspruchs auf Wiederaufhebung derselben eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden.

Verfügungen über das von der Vormerkung betroffene Recht sind insoweit unwirksam, als sie . . . (wie Antrag 4a Abs. 1).

Die Eröffnung des Konkurses über das Vermögen desjenigen, gegen dessen Recht die Vormerkung sich richtet, ist auf die Wirksamkeit der Vormerkung ohne Einfluß.

- b) unter Streichung des §. 845 Abs. 3 als §. 845 b zu bestimmen:

Zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder auf Aufhebung eines Rechtes an einem Grundstück oder an einem eingetragenen Rechte kann eine Vormerkung in das Grundbuch auf Grund der Bewilligung desjenigen eingetragen werden, gegen dessen eingetragenes Recht die Vormerkung sich richtet.

Wird das Recht, auf dessen Einräumung der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch gerichtet ist, eingetragen, so bestimmt sich der Rang desselben nach der Stelle oder dem Datum der Vormerkung.

Die Vorschriften des §. 844 a Abs. 2, 3 finden Anwendung.

6. dem §. 844 Abs. 1 des Antrags 1 hinzuzufügen:

Zur Sicherung des Anspruchs aus einem gegenseitigen Vertrage findet die Eintragung einer Vormerkung nicht statt, solange die dem Berechtigten obliegende Gegenleistung noch aussteht.

7. dem §. 844 hinzuzufügen:

Darf die Uebertragung des Eigenthums an einem Theile eines Grundstücks, den der Eigenthümer zu einem selbständigen Grundstück gemacht hat, oder die Belastung eines solchen Theiles eines Grundstücks oder die Aufhebung eines Rechtes an demselben deswegen nicht in das Grundbuch eingetragen werden, weil der Theil im Flurbuche noch nicht eine Nummer hat, so ist zur Sicherung des Rechtes auf die Eintragung der Rechtsänderung eine Vormerkung einzutragen.

8. zur Ergänzung des §. 844 a des Antrags 3 im Art. 13 des Entw. d. C.G. folgende Vorschrift als §. 19 b in die R.D. einzustellen:

Ist zur Sicherung eines Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechtes an einem Grundstück oder an einem solchen Rechte eine Vormerkung eingetragen, so kann der Gläubiger verlangen, daß der Konkursverwalter das Recht, auf dessen Einräumung oder Aufhebung der Anspruch geht, einräume oder aufhebe.

9. dem §. 845 Abs. 3 des Antrags 1 (§. 845 Abs. 1 des Antrags 3 und §. 845 b Abs. 1 des Antrags 5) folgende Vorschrift hinzuzufügen:

Bei der Eintragung kann zur näheren Bezeichnung des Anspruchs auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.

Der Antrag 6 gelangte zunächst nicht zur Erörterung.

Zusassung der
obligato-
rischen
Vormerkung.

A. Der Entw. läßt eine Vormerkung nur zum Schutze bestehender dinglicher Rechte an Grundstücken zu; dieser Schutz ist um deswillen für nothwendig erachtet, weil die Grundbucheinrichtung und der damit im Zusammenhange stehende §. 837 für den noch nicht eingetragenen Berechtigten die Gefahr mit sich bringt, seines Rechtes durch die Belastung oder die Veräußerung des Grundstücks an einen gutgläubigen Dritten verlustig zu gehen. „Eine Vormerkung zur Erhaltung von Ansprüchen auf Einräumung eines dinglichen Rechtes, dessen Erwerbung von der Eintragung abhängig ist, oder auf Aufhebung eines eingetragenen Rechtes läßt der Entw. nicht zu“. (Prot. III S. 240.) — In der Komm. wurde die Beibehaltung der im §. 844 normirten Vormerkung zum

Schutze bestehender dinglicher Rechte allerseits als selbstverständlich behandelt. Eine erhebliche Meinungsverschiedenheit ergab sich dagegen nach der Richtung, in welchem Umfang und unter welchen Voraussetzungen eine Vormerkung zum Schutze persönlicher Ansprüche zuzulassen sei. Am Weitesten gehen die Anträge 1 und 2, welche insoweit sachlich mit einander übereinstimmen. Dieselben lehnen sich an die Vorschläge des preuß. Justizministers an und erachten eine Ergänzung des §. 844 aus den dort sowie aus den seitens der Kritik (Zus. d. gutachtl. Auss. III S. 110 ff.) hervorgehobenen praktischen Gründen für geboten.

Darnach soll die obligatorische Vormerkung zulässig sein „zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung eines Rechtes sowie auf Aufhebung eines Rechtes an einem Grundstück oder an einem eingetragenen Rechte“. Dieselbe erfolgt entweder auf Grund der Bewilligung seitens desjenigen, gegen dessen eingetragenes Recht sie gerichtet ist, oder auf Grund einer einstweiligen Verfügung des Gerichts; dem letzteren muß der Anspruch, zu dessen Schutz die Eintragung erfolgt, glaubhaft gemacht werden, die Glaubhaftmachung einer besonderen Gefährdung dieses Anspruchs wird nicht erfordert.

Der Antrag 3 will eine obligatorische Vormerkung ebenfalls zulassen, einmal auf Grund freiwilliger Erklärung und sodann, wenn der Anspruch glaubhaft gemacht ist, durch Vermittelung des Gerichts, aber in letzterem Falle nur unter der weiteren Voraussetzung, daß auch eine besondere Gefährdung dieses Anspruchs glaubhaft gemacht ist. Der Antragsteller zu 3 bemerkte noch, der freiwilligen Zulassung müsse es gleichstehen, wenn dem Gläubiger ein gesetzlicher Titel auf Einräumung des fraglichen Rechtes zustehe, insbesondere in dem Falle des §. 574. Auch der Antrag 5 will die Vormerkung auf Grund der Bewilligung desjenigen, gegen dessen Recht sie sich richtet, ohne Weiteres zulassen, im Uebrigen aber nur dann, wenn eine in Gemäßheit des §. 828 oder des §. 834 eingetragene Rechtsänderung nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung anfechtbar erscheint. Nach dem Antrage 7 endlich soll eine obligatorische Vormerkung nur dann als gerechtfertigt anzusehen sein, wenn ein Trennstück, um dessen Veräußerung oder Belastung es sich handelt, im Flurbuche noch keine Nummer erhalten hat; in diesem Falle treffe nämlich derselbe Grund zu wie bei den dinglichen Vormerkungen, daß der Berechtigte direkt durch die Einrichtung des Grundbuchs gefährdet erscheine. Eventuell erklärte sich der Antragsteller mit einer Vormerkung bei den Kondiktionsansprüchen (Antrag 5) einverstanden; für den Fall des Vindikationslegats behielt sich derselbe einen besonderen Antrag für die Berathung des Erbrechts vor.

Weitere Abweichungen der Anträge unter einander sowie die Bedeutung der dazu gestellten Ergänzungsanträge werden aus dem Folgenden ersichtlich werden.

In dem Antrage 3 ist zwischen dem „Widerspruche“ zur Erhaltung eines bestehenden Rechtes und der „Vormerkung“ zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung eines Rechtes unterschieden. Der Antragsteller bemerkte dazu: Die Unterscheidung sei juristisch sehr wesentlich. Bei dem Widerspruche handele es sich um ein bereits bestehendes Recht, das lediglich wegen der aus der Grundbucheinrichtung und dem §. 837 sich ergebenden Gefahr geschützt werden solle.

Unterschied
von Widers-
pruch und
Vormerkung.

Bei der Vormerkung dagegen solle ein noch nicht vorhandenes dingliches Recht begründet werden. Daraus ergäben sich eine Reihe von Konsequenzen. Der Widerspruch wirke objektiv gegen Jeden, die Vormerkung wirke nur relativ zu Gunsten desjenigen, dessen Recht geschützt werden solle. Eine gegen den Widerspruch verstößende Veräußerung oder Belastung sei nichtig; besonderer Ergänzungen des §. 844 bedürfe es insoweit nicht. Bei der Vormerkung sei dagegen die Vorschrift erforderlich, daß eine Veräußerung oder Belastung zum Nachtheile des eingetragenen Berechtigten unzulässig sei. Ferner bedürfe es der Hervorhebung, daß nur bei der Vormerkung das Datum der Eintragung für den Rang des vorgemerkten Anspruchs entscheidend sei, daß es dagegen beim Widerspruche (vorbehaltlich der in Gemäßheit des §. 837 erworbenen Rechte) auf den Rang des durch den Widerspruch gesicherten Rechtes ankomme. Auch für den Konkurs bestehe eine Verschiedenheit, indem der Konkursverwalter beim Widerspruche nur bestehendes Recht anzuerkennen habe, dagegen bei der Vormerkung durch seine Thätigkeit neues Recht begründen müsse. Aus diesen Gründen empfehle es sich, beide Institute — Widerspruch und Vormerkung — in das B.G.B. aufzunehmen und den Unterschied kenntlich zu machen. Die Antragsteller zu 1 und 2 erklärten sich sachlich damit einverstanden, daß in ihren Anträgen zwischen Widerspruch und Vormerkung unterschieden werde. Weiterer Widerspruch wurde nicht laut. Man glaubte der Red.Komm. die Durchführung des Unterschieds überlassen zu können.

Wirkung der
Eintragung
einer
Vormerkung.

Einverständnis bestand darüber, daß die Vormerkung dingliche Wirkung in der Art eines Veräußerungsverbots haben müsse; die Unterschiede in den Anträgen 1 (§. 844 Abs. 2, 3) und 3 (§. 844a Abs. 2, 3) einerseits, den Anträgen 4 (Abs. 1, 2) und 5 (§. 844a Abs. 2, §. 845b Abs. 2) andererseits wurden für lediglich redaktionell erachtet. Zu der juristischen Konstruktion wurde von einer Seite bemerkt, daß man das Verhältniß ansehen müsse, ähnlich wie wenn ein resolutiv bedingtes Recht eingetragen sei. Von anderer Seite wurde dagegen ausgeführt: Für den Anspruch auf Einräumung des Eigenthums passe diese Auffassung nicht, da sie zur Folge haben müßte, daß der vorgemerkte Erwerber bereits jetzt als Eigenthümer gelte und das Grundstück veräußern könne; bei Hypotheken würde allerdings die Konstruktion eines resolutiv bedingten Rechtes möglich sein. Man werde eher an eine Suspensivbedingung zu denken haben. Zweifelhaft sei namentlich, ob man sagen könne, daß bereits die Eintragung eines Rechtes vor sich gegangen sei. In Wirklichkeit handele es sich kaum um etwas Anderes als um ein qualifizirtes Veräußerungsverbot. Im Einzelnen könnte allerdings eine Reihe von Zweifeln und Schwierigkeiten in der Richtung entstehen, welche Wirkung der Vormerkung beizulegen sei. Der Gesetzgeber könne sich damit begnügen, dieselbe Wirkung wie bei einem bedingten Rechte anzunehmen.

Rang.

Auch darüber bestand Einverständnis, daß der Rang eines durch Vormerkung geschützten Rechtes sich nach dem Datum der Eintragung der Vormerkung richten müsse. Die Anträge 1 bis 5 zeigen in diesem Punkte keine Abweichungen.

Wirkung im
Konkurs.

Endlich war man auch darüber einig, daß die Vormerkung den Anträgen 1 bis 5 entsprechend im Konkurse ihre Wirksamkeit behalten müsse. Von einer

Seite wurde dazu bemerkt: An sich sei es nicht unbedenklich dem durch die Vormerkung geschützten Rechte auch ein Vorrecht im Konkurse beizulegen, da solches zur Folge haben könne, daß der Schuldner durch Einwilligung in die Eintragung einer Vormerkung einzelne Gläubiger zum Nachtheile der übrigen bevorzuge. Nachdem aber einmal dem durch Arrest erworbenen Pfandrechte Wirkung im Konkurse beigelegt sei, werde man der Vormerkung ein Gleiches nicht versagen können. Die Abweichungen, welche die Anträge 1, 4, 5, 8 in diesem Punkte zeigen, erachtete man für redaktioneller Natur.

B. Das Ergebniß der Abstimmung war die Annahme des Antrags 2 mit Abstimmung.
dem ergänzenden Antrage 9. (Der Antrag 6 blieb nunmehr unerörtert.)

C. Gegen die Vormerkung zum Schutze obligatorischer Ansprüche wurden Gründe
gegen die
obligatorische
Vormerkung.
eine Reihe von Bedenken geltend gemacht, welche die Antragsteller zu 3, 4 und 5, je nach der Bedeutung, welche sie diesen Bedenken beimaßen, bewogen hatten, die Zulässigkeit einer solchen Vormerkung mehr oder weniger einzuschränken. (Im Folgenden ist unter Vormerkung immer die Vormerkung zum Schutze obligatorischer Ansprüche zu verstehen.)

Die Vormerkung erscheine innerlich nicht gerechtfertigt. Die Nothwendigkeit des Widerspruchs zum Schutze bestehender Rechte ergebe sich daraus, daß die Grundbucheinrichtung die nicht eingetragenen dinglichen Rechte gefährde. Bei der Vormerkung treffe aber dieser Grund nicht zu. Der Gläubiger laufe bei dem Anspruch auf Einräumung eines Rechtes am Grundstück um deswillen Gefahr, weil dieser Anspruch nur ein persönlicher sei, der wie jeder andere persönliche Anspruch durch den bösen Willen des Schuldners oder besondere in seiner Person eintretende Umstände (Konkurs u. s. w.) vereitelt werden könne. Zum Schutze dieser Rechte sei das Grundbuch nicht bestimmt; hier sei eine im Wege der einstweiligen Verfügung anzuordnende Veräußerungsbeschränkung das geeignete Schutzmittel, wenngleich zugegeben werden müsse, daß dieses Mittel insofern eine schwächere Wirkung habe, als es im Konkurse versage und die Glaubhaftmachung einer Gefährdung zur Voraussetzung habe. Für den Erwerb von Mobilien bestehe ein besonderer Schutz nicht und sei auch nicht möglich; es sei nicht abzusehen, weshalb für den Erwerb von Rechten an Grundstücken eine Ausnahme gemacht werden solle. Wolle man überhaupt eine Vormerkung zulassen, so trage der Gedanke weiter: man könne auch eine Vormerkung zur Sicherung eines in Aussicht genommenen Miethverhältnisses einführen oder denjenigen, welcher Holz auf dem Stamme gekauft habe, durch eine Vormerkung schützen. Die Einführung der Vormerkung werde auch die unerwünschte Folge haben, daß das Grundbuch mit Einträgen überfüllt werde, die entweder nicht von Bestand seien oder sich ihrem ganzen Wesen nach nicht für das Grundbuch eigneten. Jedenfalls werde man eine Vormerkung nur zulassen dürfen, soweit der Nachweis eines dringenden Bedürfnisses geliefert sei. Die Zulassung der Vormerkung in den Gebieten des preuß. Rechtes sei ein Ausfluß des in diesem Rechte anerkannten *jus ad rem*, welches sich zur Einführung in das B.G.B. nicht eigne. Fasse man nun das gegenwärtige Bedürfniß ins Auge, so werde sich die Vormerkung nur in beschränktem Maße, etwa zum Schutze gesetzlicher Pfandrechtsitel, rechtfertigen lassen.

Standpunkt
der Mehrheit.

Die Mehrheit nahm demgegenüber folgenden Standpunkt ein: Daß ein dringendes Bedürfnis für die Zulassung der Vormerkung bestehe, lasse sich nicht ernstlich bezweifeln. Dieselbe entspreche dem in einem großen Theile von Deutschland geltenden Rechte und es sei nicht zu bezweifeln, daß von der Vormerkung vielfach Gebrauch gemacht werde. Für den Verkehr werde deshalb das B.G.B. eine empfindliche Lücke zeigen, wenn dasselbe die Vormerkung nicht zulasse. Schwer falle in dieser Hinsicht ins Gewicht, daß sich die Mehrzahl der Bundesregierungen, darunter die der größeren deutschen Staaten, in Anerkennung eines Bedürfnisses für eine Erweiterung des §. 844 ausgesprochen hätten. Endlich habe sich auch die Kritik vorwiegend in diesem Sinne geäußert. (Zus. der gutachtl. Auß. III S. 110, 111, VI S. 553). Die Gründe, welche gegen die Vormerkung vorgebracht seien, hätten nur theoretische Bedeutung. Von dem jus ad rem sei nicht die Rede. Es sei gar nicht beabsichtigt, dasselbe in das B.G.B. einzuführen. Vielmehr handele es sich lediglich darum, aus Zweckmäßigkeitsgründen dem Gläubiger für seine persönlichen Forderungen einen durch die Grundbucheinrichtung ermöglichten Schutz zu gewähren. Die Benutzung des Grundbuchs zu derartigen provisorischen Sicherungen habe sich überall in Deutschland entwickelt, wo man das Grundbuch eingeführt habe, auch in denjenigen Territorien, in welchen man, wie in Bayern und Oesterreich, ein jus ad rem gar nicht kenne (vergl. über die bayer. und österr. Praxis Jacubezky, Bemerkungen S. 223, 224). Ob diese Entwicklung, wo sie durch die Praxis angebahnt sei, überall auf richtigen Gründen beruhe, könne dahin gestellt bleiben; die Thatsache, daß sich eine solche Praxis gebildet habe, beweise jedenfalls, daß ein Bedürfnis für die Zulassung der Vormerkung vorliege. — Wenn ferner darauf hingewiesen sei, daß bei den gewöhnlichen obligatorischen Forderungen auch kein besonderer Schutz für die Realisirung derselben gewährt werde, so sei dabei übersehen, daß bei den gewöhnlichen Geldforderungen dem Gläubiger das ganze Vermögen des Schuldners zur Befriedigung dienen könne, während er bei dem durch eine Vormerkung zu sichernden Anspruch eben nur das eine Grundstück zur Realisirung seiner Forderung habe. Bei den Ansprüchen auf Erwerb von Rechten an Mobilien sei freilich ein Schutz nach Art der Vormerkung nicht vorhanden. Aber der Umstand, daß bei den Mobilien, für welche man eine dem Grundbuch entsprechende Einrichtung nicht habe, eine Sicherheit nicht gewährt werden könne, zwinge doch nicht dazu, den an sich für erforderlich erachteten Schutz auch bei den Immobilien, bei welchen sich dafür im Grundbuch ein Mittel biete, zu versagen. Für dingliche Rechte an Immobilien werde derselbe auch allseits zugestanden und nur für persönliche Ansprüche bestritten. Der Unterschied zwischen dinglichen und persönlichen Rechten sei aber durchaus nicht immer durch die Natur der Sache gegeben, sondern vielfach vom Zufall abhängig und in manchen Fällen nicht ohne Weiteres ersichtlich. An denselben Thatbestand knüpfe das Gesetz zuweilen einen dinglichen, zuweilen nur einen obligatorischen Anspruch; bezahle z. B. der Eigenthümer die Hypothek, so erwerbe er einen dinglichen Anspruch, bezahle der Cessionar einer Buchhypothek, ohne vorher die Eintragung erlangt zu haben, so erwerbe er nur einen obligatorischen Anspruch. Es sei nicht einzusehen, warum man in dem einen Falle einen Arrest erwirken müsse, während in dem anderen eine einfache Vormerkung möglich sei. Die

Befürchtung, daß mit der Vormerkung Mißbrauch getrieben werde und daß dieselbe zu einer Ueberlastung des Grundbuchs mit unnöthigen oder zweckwidrigen Einträgen führen könne, sei nicht gerechtfertigt. Die Erfahrung habe, wie von sachkundiger Seite bezeugt sei, gezeigt, daß fast ausnahmslos die Vormerkungen später in endgültige Eintragungen umgewandelt würden. Mißstände seien überhaupt nicht oder jedenfalls nicht in nennenswerther Weise hervorgetreten. Vielmehr habe sich das Institut der Vormerkung überall, wo es in Geltung stehe, als segensreich und nützlich erwiesen. Nach alledem erscheine es durchaus nothwendig, die Vormerkung auch im B.G.B. zuzulassen. Wolle man aber dem Berechtigten eine wirksame Rechtshülfe gewähren, so dürfe man das Institut nicht mit solchen Beschränkungen belasten, die seine praktische Brauchbarkeit erheblich beeinträchtigen.

Gegen die Zulässigkeit einer freiwilligen Eintragung sei eingewendet: man gebe den Parteien damit die Möglichkeit, einen ungesunden Zwischenzustand zu schaffen; dieselben seien anzuhalten, sofort ein bestimmtes Rechtsverhältniß, vielleicht resolutiv oder suspensiv bedingt, eintragen zu lassen. Indessen manche Rechtsverhältnisse lägen in der Wirklichkeit nicht so einfach, daß von vornherein ein bestimmtes Recht eingetragen werden könne. Vielfach sei es namentlich dem Schuldner nicht zuzumuthen, daß er bei einem Geschäft, dessen Entwicklung sich je nach den Umständen ganz verschieden gestalten könne, dem Gläubiger sofort ein bestimmtes dingliches Recht einräume, das der Gläubiger vielleicht doloser Weise weiterveräußern würde. Jedenfalls müsse auch hier die Erfahrung entscheiden und diese habe gezeigt, daß die Möglichkeit, auf Grund freiwilliger Uebereinkunft eine Vormerkung eintragen zu lassen, als eine Wohlthat empfunden werde und praktisch keine bedenklichen Folgen gezeitigt habe. Es sei deshalb die freiwillige Eintragung zuzulassen.

Freiwillige
Eintragung.

Den Kondiktionsansprüchen eine besondere Stellung einzuräumen, erscheine innerlich nicht gerechtfertigt. Bei dem Uebergange des Eigenthums u. s. w. ohne jeden Rechtsgrund spreche allerdings ein besonderes Bedürfniß dafür, dem Geschädigten sofort eine Sicherheit für die Realisirung seines Anspruchs auf Rückübertragung zu gewähren. Aber in einer ganzen Reihe von anderen Fällen, z. B. bei der *condictio causa data causa non secuta* oder bei der *condictio ob causam finitam*, sei die Sachlage keine andere wie bei den vertragsmäßigen Obligationen. Man werde deshalb besser thun, hier keine Unterschiede zu machen.

Beschränkung
auf
Konditionen.

Endlich sei im Antrage 3 vorgeschlagen, die Vormerkung — abgesehen von der freiwilligen Eintragung — davon abhängig zu machen, daß wie beim Arreste nicht nur der Anspruch selbst, sondern auch eine besondere Gefährdung desselben glaubhaft gemacht werde. Diese Gefährdung sei aber in allen in Betracht kommenden Fällen durch die Einrichtung des Grundbuchs gegeben, welche es dem Schuldner ermögliche, das Grundstück zu jeder Zeit und ohne daß der Gläubiger davon vorher Kenntniß erlange, an einen Dritten zu veräußern oder es zu belasten. Den Nachweis einer weiteren besonderen Gefahr könne man dem Gläubiger nicht zumuthen, wenn man nicht das Recht auf die Vormerkung in den meisten Fällen illusorisch machen wolle. Die Gerichte seien mit der Zulassung von Arresten außerordentlich zurückhaltend und namentlich werde in der Praxis die Bescheinigung, daß der Schuldner in Vermögensverfall

Glaubhaft-
machung der
Gefährdung.

gerathen sei, nicht als genügend angesehen, um den Arrest zu rechtfertigen. Weitere Umstände für die Gefährdung des Rechtes ließen sich aber in den hier fraglichen Fällen eigentlich nie erbringen, da der Schuldner eine etwaige Absicht, den Gläubiger um sein Recht zu bringen, natürlich nicht öffentlich kund thun werde. Man werde also auch von dieser Beschränkung abzusehen und die Vormerkung in dem vollen Umfange, welcher in den Anträgen 1 und 2 vorgeschlagen sei, zuzulassen haben. Zweckmäßig erscheine es, mit dem Antrage 9 bei der Eintragung der Vormerkung eine Bezugnahme auf die Bewilligungserklärung zuzulassen, weil dadurch die Einträge vielfach einfacher und kürzer gestaltet werden könnten. (Vergl. Prot. 260 unter II und 261 unter I und II.)

§. 845.
Eintragung.

II. Der §. 845 wurde, soweit derselbe nicht durch die bereits gefaßten Beschlüsse erledigt war, sachlich gebilligt; wegen des Abs. 2 Satz 3 vergl. unter III. Von einer Seite wurde dabei die Frage aufgeworfen, ob der Hinweis auf die Anwendung der Bestimmungen der C.P.D. über die einstweiligen Verfügungen die Bedeutung habe, daß die betreffenden Vorschriften der C.P.D. sämmtlich auf die Vormerkung zu übertragen seien. Es würde hiernach beispielsweise zulässig sein, daß eine Vormerkung gemäß §. 801 Abs. 2 d. C.P.D. auch ohne Glaubhaftmachung des Anspruchs lediglich gegen Sicherheitsleistung eingetragen werde, und ferner, daß in besonderen Fällen gemäß §. 818 d. C.P.D. eine Löschung der Vormerkung gegen Sicherheitsleistung erfolgen könne. Man werde jedenfalls in diesem Punkte Klarheit zu schaffen haben. Die Komm. war der Meinung, daß, soweit sich die Sachlage zur Zeit übersehen lasse, die Anwendung der materiellrechtlichen Vorschriften der C.P.D. unbedenklich sei, wenn auch zunächst im §. 845 nur an die Vorschriften über das Verfahren gedacht sei. Man werde hiernach, vorbehaltlich einer seitens der Red.Komm. vorzunehmenden Prüfung im Einzelnen, den Satz auszusprechen haben: die Anordnung der Eintragung und das weitere Verfahren bestimmen sich nach den Vorschriften der C.P.D. über einstweilige Verfügungen, nur ist die Glaubhaftmachung der Gefährdung nicht erforderlich.

§. 846.
Eintragung
im Wege der
Zwangs-
vollstreckung,
der Arrest-
vollziehung
oder der
einstweiligen
Verfügung.

III. Zu §. 846 lagen die Anträge vor:

1. den §. 846 und den Art. 78 des Entw. d. C.G. zu streichen, dagegen zu empfehlen, in den Entw. d. G.B.D. folgende Vorschrift als §. 44a einzustellen:

Eine Eintragung im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Vollziehung eines Arrestes oder einer einstweiligen Verfügung ist auf Grund des vollstreckbaren Beschlusses oder Urtheils des Gerichts von dem Berechtigten zu beantragen, soweit nicht das Gesetz ein Anderes bestimmt.

Das Gleiche gilt in Ansehung der Löschung, wenn die Zwangsvollstreckung oder die Vollziehung des Arrestes oder der einstweiligen Verfügung mit der Wirkung einzustellen ist, daß zugleich die erfolgten Vollstreckungsmaßregeln aufzuheben sind, oder wenn der Arrest oder die einstweilige Verfügung durch eine vollstreckbare Entscheidung aufgehoben ist.

2. falls der §. 846 in die G.B.D. versetzt werden sollte, auch den Art. 78 des Entw. d. C.G. in die G.B.D. zu versetzen.

Die Beschlußfassung beschränkte sich zunächst auf den §. 846. Man war darüber einverstanden, daß der §. 846, welcher lediglich Vorschriften über das Verfahren enthält, nach dem bislang von der Komm. festgehaltenen Grundsatz an dieser Stelle zu streichen und zur Aufnahme in die G. B. D. zu empfehlen sei. Sachlich wurde der §. 846, von welchem der Antrag 1 nur in der Fassung abweicht, von der Komm. gebilligt. Bei der Erörterung wurde darauf hingewiesen, daß zwischen dem §. 845 und dem §. 846 zur Zeit insoweit eine Verschiedenheit hinsichtlich des Verfahrens bestehe, als nach dem §. 845 Abs. 2 Satz 3 die Eintragung der Vormerkung (im Sinne des §. 844, also der dinglichen Vormerkung) — abgesehen von der freiwilligen Eintragung — in der Weise bewirkt wird, daß das Gericht das Grundbuchamt um die Eintragung ersucht, während nach §. 846 „die Eintragung im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Vollziehung eines Arrestes oder einer einstweiligen Verfügung (also einschließlicly der obligatorischen Vormerkung) auf den unmittelbar an das Grundbuchamt zu richtenden Antrag des Berechtigten erfolgt“. Es wurde vorgeschlagen, um ein einheitliches Verfahren herzustellen, den Abs. 2 Satz 3 des §. 845 zu streichen. Die Komm. stimmte diesem Antrage zu: Eine gleichmäßige Regelung sei jedenfalls wünschenswerth, da sonst unliebsame Verzögerungen bei der Erledigung der Anträge vorkommen könnten, indem das Gericht und das Grundbuchamt gezwungen seien, in jedem einzelnen Falle zu prüfen, ob nach §. 845 oder nach §. 846 zu verfahren sei. Ob man sich für den Parteibetrieb oder das Verfahren von Amtswegen entscheide, sei nicht von erheblicher Bedeutung. Beide Arten des Verfahrens hätten Vortheile und Nachtheile. Da kein besonderer Anlaß vorliege, die Vermittelung des Gerichts in Anspruch zu nehmen, werde man sich für die Vorschrift des §. 846 zu entscheiden und demgemäß den §. 845 Abs. 2 Satz 3 zu streichen haben.

IV. Der Art. 78 des Entw. d. E. G. wurde von mehreren Seiten für sachlich nothwendig erklärt, da sich noch nicht übersehen lasse, ob die Einzelstaaten in der Lage sein werden, die Grundbuchämter mit den Gerichten zu verbinden, und es zweifelhaft sein könne, ob die nicht juristisch gebildeten Grundbuchbeamten in der Lage sein würden, die im Zusammenhange mit §. 846 auftauchenden Fragen rasch und richtig zu beantworten. Von anderer Seite wurde bemerkt: die Komm. sei nicht in der Lage, nachdem man den §. 846 überhaupt aus dem B. G. B. gestrichen habe, in der Frage selbst eine materielle Entscheidung zu fällen, man werde dieselbe anlässlich der Beschlußfassung über den Entw. d. G. B. D., mit welcher die Komm. nicht betraut sei, zu prüfen haben. Die Komm. stimmte dieser Auffassung zu und beschloß dementsprechend, den Art. 78 zu streichen.

Art. 78
d. E. G.

V. Zu §. 847 lag der Antrag vor:
die Vorschrift zu fassen:

Die Ansprüche aus eingetragenen oder vorgemerkten Rechten unterliegen keiner Verjährung, soweit sie nicht auf Schadenersatz oder auf Rückstände wiederkehrender Leistungen gerichtet sind.

§. 847.
Verjährung
der Ansprüche
aus
eingetragenen
Rechten, +

Der Antrag wurde angenommen. Derselbe will der Vorschrift des §. 847 lediglich eine kürzere Fassung geben und weicht von dem Entw. nur darin

ab, daß er es für unnöthig erachtet, auszusprechen, daß auch die Rechte eines nicht eingetragenen Erben nicht verjährbar sind. Sachlich war man über die Unverjährbarkeit der Rechte des Erben einverstanden, es wurde nur bezweifelt, ob solches durch die Fassung des obigen Antrags genügend zum Ausdrucke gebracht sei. Die Mehrheit der Komm. erachtete die Fassung für hinreichend deutlich.

einschließlich
der
vorgemerkten.

- VI.** Endlich war beantragt, dem §. 847 folgende Worte anzufügen:
sowie bei den nach §. 844a (auf §. 108) durch Eintragung einer Vormerkung gesicherten Ansprüchen auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechtes.

Der Antrag wurde angenommen. Man hatte erwogen: Es könne zweifelhaft erscheinen, ob die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechtes am Grundstücke den Anspruch unverjährbar mache oder nicht. Einerseits werde die Ansicht vertreten, daß der persönliche Anspruch durch die Eintragung dinglichen Charakter bekomme und wie jedes andere eingetragene Recht zu behandeln sei. Andererseits sei behauptet, daß der persönliche Anspruch auf Einräumung eines Rechtes, welcher nur durch ein Veräußerungsverbot gesichert worden sei, nach wie vor der Verjährung unterworfen sein müsse. Welche Ansicht theoretisch als die richtige anzusehen sei, könne dahin gestellt bleiben. Es handele sich für die Komm. nur um die Frage, ob es zweckmäßig sei, die Verjährung auch bei Vormerkungen auszuschließen. Im Hinblick darauf, daß es wünschenswerth erscheine, das Grundbuch durch Löschung unnöthig gewordener Einträge bereinigen zu können, daß aber große Schwierigkeiten entstünden, eine Löschung herbeizuführen, wenn der vorgemerkte Anspruch als unverjährbar behandelt werde, müsse man sich dafür entscheiden, die Verjährbarkeit anzusprechen.

191. (C. 3521 bis 3538.)

Inhalt des
Eigenthums.
§. 848.
Befugnisse
des Eigen-
thümers.

I. Die Komm. trat in die Berathung des vierten Abschnitts über das Eigenthum ein, dessen erster Titel von Inhalt und Begrenzung des Eigenthums handelt. Zu §. 848 lagen die Anträge vor:

1. die Worte „und über dieselbe zu verfügen“ zu streichen;
2. die Vorschrift zu fassen:

Der Eigenthümer ist befugt, die Sache zu besitzen und zu benutzen sowie über dieselbe zu verfügen, soweit er hierin nicht durch Gesetz oder durch Rechte Dritter beschränkt ist.

3. a) die §§. 848, 849 dahin zusammenzufassen:

Der Eigenthümer einer Sache kann jeden Dritten von jeder thatsächlichen Einwirkung auf die Sache ausschließen.

Der Eigenthümer eines Grundstücks kann auch jede thatsächliche Einwirkung auf den Raum über und unter der Erdoberfläche ausschließen, es sei denn, daß die Einwirkung so entfernt von der Oberfläche vor sich geht oder so beschaffen ist, daß sie ohne Bedeutung für die Benutzung und den Werth des Grundstücks ist