

recht an dem Grundstück verliehen werden.<sup>6</sup> Mit der Verleihung des Nutzungsrechts erlischt das Erbbaurecht an dem volkseigenen Grundstück (§ 5 Abs. 2 Satz 6 EGZGB). Für die rechtlichen Beziehungen zwischen dem Nutzungsberechtigten (dem früheren Erbbauberechtigten) und dem Rechtsträger des Grundstücks sind die §§ 288 bis 290 ZGB und das Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken maßgebend.

### Vormerkungen, Widersprüche und Vermerke

Das Grundbuch enthält manchmal noch Vormerkungen zur Sicherung von Ansprüchen, Widersprüche gegen die Richtigkeit von Eintragungen oder Löschungen sowie Vermerke über Verfügungsbeschränkungen, die vor dem Inkrafttreten des ZGB auf Grund von Rechtsgeschäften bzw. von Ersuchen der Gerichte oder anderer staatlicher Organe in die Abteilungen 2 und 3 eingetragen worden waren. Viele dieser Eintragungen sind durch die gesellschaftliche Entwicklung sowie durch die umfassende Neuregelung des Zivil- und Bodenrechts überholt und gegenstandslos geworden. Eine Löschung solcher Eintragungen ist anzustreben.

#### 1. Die Vormerkung

Die Vormerkung ist in den §§ 883 bis 888 BGB geregelt.<sup>7</sup> Das ZGB, die Grundstücksdokumentationsordnung (GDO) vom 6. November 1975 (GBl. I Nr. 43 S. 697) und die dazu erlassenen Folgebestimmungen enthalten keine Festlegungen über Vormerkungen, so daß seit dem 1. Januar 1976 die Eintragung von Vormerkungen in das Grundbuch nicht mehr zulässig ist.

Die Eintragung einer Vormerkung bezweckte, einen persönlichen Anspruch auf Übertragung des Eigentums am Grundstück oder auf Einräumung bzw. Aufhebung eines sonstigen Grundstücksrechts (z. B. einer Hypothek) oder auf Rang- bzw. Inhaltsänderung eines sonstigen Grundstücksrechts (z. B. auf Umwandlung einer Grundschuld in eine Hypothek) im Grundbuch zu sichern.<sup>8</sup>

Die Vormerkung ist kein sonstiges Grundstücksrecht, aber mit einigen grundstücksrechtlichen Wirkungen ausgestattet (z. B. bezüglich der Sicherung des Rangs nach § 883 Abs. 3 BGB oder der Aufgebotsfähigkeit gemäß § 887 i. V. m. § 1170 BGB), so daß auch für die Vormerkung § 6 Abs. 1 EGZGB gilt<sup>9</sup>, folglich für ihr Bestehen das vor Inkrafttreten des ZGB geltende Recht anzuwenden ist.

Da im ZGB und dessen Folgebestimmungen auch die Eintragung von Grundbuchvermerken oder sonstigen Grundstücksrechten, die ihrem Wesen nach Vormerkungen entsprechen oder nahekommen würden, nicht mehr vorgesehen ist, kann die Umwandlung einer Vormerkung in einen anderen Grundbuchvermerk oder in ein anderes sonstiges Grundstücksrecht nicht erfolgen. Eine rechtsgeschäftliche Verfügung unter Lebenden über eine Vormerkung ist daher im Hinblick auf § 6 Abs. 2 Satz 2 EGZGB nicht möglich.<sup>10 11</sup>

Insoweit der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch jedoch vererblich ist (z. B. das Recht auf Eigentumsübertragung aus einem beurkundeten Vertrag), wirkt die Vormerkung auch zugunsten der Erben eines im Grundbuch eingetragenen verstorbenen Vormerkungsberechtigten.

Eine Verfügung, die über ein Grundstück oder ein sonstiges Grundstücksrecht entgegen der Vormerkung getroffen wurde, ist gegenüber dem Vormerkungsberechtigten unwirksam und berechtigt diesen, von dem Verpflichteten und dem Erwerber die Erfüllung des durch die Vormerkung gesicherten Rechts (z. B. die Übereignung des Grundstücks) zu verlangen (vgl. §§ 883 Abs. 2, 884, 888 Abs. 1 BGB i. V. m. § 6 Abs. 1 EGZGB).<sup>11</sup>

Eine Vormerkung erlischt

— mit der Erfüllung des durch die Vormerkung gesicherten persönlichen Anspruchs (z. B. mit der Eintragung des Vormerkungsberechtigten als Eigentümer des gekauften Grundstücks bzw. Grundstücksteils in das Grundbuch);

— gleichzeitig mit dem Erlöschen des persönlichen Anspruchs wegen Unmöglichkeit der Erfüllung (z. B. beim Erlöschen des Übereignungsanspruchs infolge einer vereinbarten Aufhebung eines staatlich genehmigten, aber noch nicht

durchgeführten Grundstücksveräußerungsvertrages oder infolge der Versagung der staatlichen Genehmigung eines solchen Vertrages);

— mit der Verjährung des der Vormerkung zugrunde liegenden persönlichen Anspruchs.<sup>12</sup>

Die Löschung der Vormerkung im Grundbuch erfordert in diesen Fällen eine dem § 15 Abs. 1 der Grundbuchverfahrensordnung (GBVO) vom 30. Dezember 1975 (GBl. I 1976 Nr. 3 S. 42) entsprechende beglaubigte Erklärung des Vormerkungsberechtigten. Ist der Vormerkungsberechtigte trotz des Vorliegens der genannten Voraussetzungen zur Abgabe einer Löschungszustimmung nicht bereit, kann er auf Grund einer Leistungsklage (§ 10 Abs. 1 Ziff. 1 ZPO) zur Abgabe einer solchen Zustimmung verurteilt werden.

Eine Vormerkung kann auch gelöscht werden, wenn die gerichtliche einstweilige Verfügung, die zur Eintragung der Vormerkung in das Grundbuch geführt hatte (§ 885 Abs. 1 Satz 1, erster Halbsatz BGB i. V. m. § 6 Abs. 1 EGZGB), durch eine später ergangene gerichtliche Entscheidung aufgehoben worden ist.<sup>13 14</sup>

Eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung ersetzt die Löschungszustimmung (vgl. § 129 Abs. 1 Satz 1, ggf. i. V. m. § 84 Satz 1 ZPO sowie § 2 Abs. 4 GBVO). Von besonderer praktischer Bedeutung ist die durch § 887 BGB i. V. m. § 6 Abs. 1 EGZGB gegebene Möglichkeit, einen Gläubiger, dessen Anspruch durch eine Vormerkung gesichert ist (einen Vormerkungsberechtigten), im Wege des gerichtlichen Aufgebotsverfahrens mit seinem Recht an der Vormerkung auszuschließen, wenn die in § 1170 BGB genannten Voraussetzungen vorliegen. Danach kann der Ausschluß eines Vormerkungsberechtigten erfolgen, wenn dieser unbekannt ist<sup>11</sup> und zehn Jahre ohne Unterbrechung der Verjährung seit der letzten sich auf die Vormerkung beziehenden Grundbucheintragung oder seit einem für die Geltendmachung des vorgemerkten Rechts bestimmten Zeitpunkt vergangen sind.

Zuständig für die Durchführung des Aufgebotsverfahrens ist der Sekretär des Kreisgerichts, in dessen Bereich das Grundbuch geführt wird, in dem die betreffende Vormerkung eingetragen steht (§ 144 Abs. 2 ZPO). Antragsberechtigt ist der Eigentümer des Grundstücks oder der Inhaber des sonstigen Grundstücksrechts, auf das sich die Vormerkung bezieht. Dieser hat in der Regel an der Beseitigung der Vormerkung ein rechtliches Interesse (§ 144 Abs. 3 Satz 1 ZPO), das darin besteht, künftig ohne die sich aus der Vormerkung ergebende Beschränkung über das Eigentum bzw. das sonstige Grund-

6 Vgl. dazu auch § 287 ZGB sowie § 2 Abs. 2 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. Dezember 1970 (GBl. I Nr. 24 S. 372) i. d. F. des Gesetzes über den Verkauf volkseigener Eigenheime, Miteigentumsanteile und Gebäude für Erholungszwecke vom 19. Dezember 1973 (GBl. I Nr. 58 S. 578) und des Entschädigungsgesetzes vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 209).

7 Zur rechtlichen Regelung der Vormerkung vgl. G. Dornberger/H. Kleine G. Klinger M. Posch, a. a. O., S. 202 f.

8 Häufig eingetragen wurden Auflassungsvormerkungen oder - wenn die Auflassung bereits im Grundstückserwerbsvertrag enthalten war - Vormerkungen zur Erhaltung des Rechts auf Eigentumsübertragung, ferner Vormerkungen auf Löschung von im Range vorhergehenden Hypotheken für den Fall, daß sie auf den Eigentümer des belasteten Grundstücks übergingen.

9 Vgl. dazu auch ZPO-Kommentar, Berlin 1987, Anm. 1.2., vierter Stabstrich zu § 144 (S. 224).

10 Übertragen werden kann jedoch der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch nach Forderungsgrundsätzen, soweit eine Abtretung rechtlich zulässig ist (vgl. § 436 ZGB i. V. m. § 2 Abs. 2 Satz 1 EGZGB).

11 Ist der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch auf Eigentumsübertragung verjährt, kann er nicht mehr mit Hilfe des Gerichts durchgesetzt werden (vgl. § 472 Abs. 1 Satz 2 ZGB). Der § 479 Abs. 1 Satz 1 ZGB und der inhaltlich gleichlautende § 10 Abs. 1 Satz 1 GDO - danach verjähren Ansprüche aus eingetragenen Rechten nicht - finden auf Vormerkungen keine Anwendung. Auch der diesen Rechtsvorschriften entsprechende § 902 Abs. 1 Satz 1 BGB wurde vor dem Inkrafttreten des ZGB auf Vormerkungen nicht angewandt.

12 Auch bei verjährten persönlichen Ansprüchen hat der Verpflichtete gegenüber dem Vormerkungsberechtigten einen Anspruch auf Löschung der Vormerkung im Grundbuch aus § 886 BGB i. V. m. § 6 Abs. 1 EGZGB; vgl. auch Fußnote 11.

13 Jetzt findet insoweit § 18 Abs. 1 bzw. Abs. 2 ZPO Anwendung. Diese Rechtsvorschriften sind gemäß §§ 199, 209 ZPO auch an Stelle der §§ 942 Abs. 3, 936 i. V. m. § 926 oder § 927 der ZPO vom 30. Januar 1877 (RGBl. S. 83) anzuwenden.

14 Zum Begriff „unbekannt“ vgl. G. Janke/H. Menzke, „Löschung und Abtretung von vor Inkrafttreten des ZGB begründeten Grundpfandrechten“, NJ 1988, Heft 1, S. 9 ff. (insbes. S. 11 f. sowie die Fußnoten 22 bis 24 und 29 bis 36).