BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

IXa ZB 223/03

vom

30. Januar 2004

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Der IXa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Kreft, die Richter Raebel, von Lienen, die Richterinnen Dr. Kessal-Wulf und Roggenbuck

am 30. Januar 2004
beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Gläubigerin werden der Beschluß der 2. Zivilkammer des Landgerichts Mühlhausen vom 24. Juni 2003 und der Beschluß des Amtsgerichts Mühlhausen vom 22. Februar 2001 aufgehoben.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren werden dem Schuldner auferlegt.

Gründe:

I.

Aufgrund von zwei vollstreckbaren Kostenrechnungen erwirkte die Gläubigerin am 8. April 1997 die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek über 11.611,62 DM auf dem im Rubrum näher bezeichneten Grundbesitz. Zu diesem Zeitpunkt war der Schuldner noch eingetragener Eigentümer. Er hatte die Eigentumswohnung bereits im Jahre 1996 an die K. GmbH verkauft. Für die Käuferin wurde am 13. Juni 1996 eine Auflassungsvormerkung in das

Grundbuch eingetragen. Eine weitere Dachgeschoßwohnung, eingetragen auf dem Grundbuchblatt 14843, hatte der Schuldner an M. E. (Beteiligter zu 1) verkauft. Aufgrund einer Verwechselung nahm der Käufer E. in der auf dem Grundbuchblatt 14844 eingetragenen Wohnung umfangreiche Einbauten vor. Durch notariellen Vertrag vom 12. Dezember 1996 zwischen dem Schuldner und beiden Wohnungskäufern vereinbarten die Beteiligten, die bisherigen Kaufverträge dahin zu ändern, daß an E. das auf Blatt 14844 eingetragene Wohnungseigentum und an die K. GmbH das auf Blatt 14843 eingetragene Wohnungseigentum verkauft werde; entsprechende Auflassungen wurden erklärt. Die Auflassungsvormerkung der K. GmbH wurde auf Grund einer Bewilligung vom 17. April 1997 am 10. Juni 1997 auf M. E. umgetragen, der schließlich am 29. September 2000 als Eigentümer eingetragen wurde.

Auf Antrag der Gläubigerin ordnete das Amtsgericht Mühlhausen am 25. Juli 2000 aus der Zwangshypothek die Zwangsversteigerung des auf Blatt 14844 eingetragenen Wohnungseigentums an. Der Beschluß wurde dem Schuldner am 28. Juli 2000 zugestellt. Mit Beschluß vom 22. Februar 2001 hob das Amtsgericht das Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 28 Abs. 1 ZVG wegen des Dritteigentums des Beteiligten E. auf. Die Wirksamkeit dieses Beschlusses wurde bis zur Rechtskraft ausgesetzt. Erinnerung und sofortige Beschwerde der Gläubigerin hiergegen blieben ohne Erfolg. Mit ihrer zugelassenen Rechtsbeschwerde erstrebt die Gläubigerin die Aufhebung des Beschlusses vom 22. Februar 2001.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

II.

Die gemäß § 574 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und auch im übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet.

1. Nach Auffassung des Beschwerdegerichts liegt seit dem 29. September 2000, dem Zeitpunkt der Eintragung des Beteiligten zu 1 als Eigentümer, ein aus dem Grundbuch ersichtliches, der Zwangsversteigung oder der Fortsetzung des Verfahrens entgegenstehendes Recht vor (§ 28 Abs. 1 Satz 1 ZVG). Die im Rang vor der Zwangssicherungshypothek eingetragene Auflassungsvormerkung für die K. GmbH wirke zugunsten des Beteiligten zu 1. Durch den Vertrag vom 12. Dezember 1996 seien die vorangegangenen Kaufverträge nicht aufgehoben, sondern nur dahingehend abgeändert worden, daß der Beteiligte zu 1 den Anspruch der K. GmbH erhalten sollte und die Letztgenannte den des Beteiligten zu 1. Damit hätten die beiden Vertragspartner des Schuldners ihren jeweiligen Eigentumsverschaffungsanspruch an die K. GmbH bzw. den Beteiligen zu 1 abgetreten. Die Abtretung des Eigentumsverschaffungsanspruchs habe gemäß § 401 BGB auch die Vormerkung umfaßt. Die Bewilligung vom 17. April 1997 könne nur dahin ausgelegt werden, daß mit ihr die Berichtigung des Grundbuchs bewilligt werden sollte.

2. Demgegenüber macht die Rechtsbeschwerde geltend, daß in dem notariellen Vertrag vom 12. Dezember 1996 von einer Auflassungsvormerkung nicht die Rede sei. Die auf die Vormerkung bezogene Bewilligung vom 17. April 1997 sei in ihrem Wortlaut nicht bekannt. Es verbiete sich daher anzunehmen, daß die K. GmbH die zu ihren Gunsten eingetragene Vormer-

kung bezüglich des Wohnungseigentums auf Blatt 14844 an den Beteiligten zu 1 abgetreten habe.

3. Die Auffassung der Rechtsbeschwerde trifft zu. Die Auslegung des notariellen Vertrages vom 12. Dezember 1996 durch das Beschwerdegericht ist rechtsfehlerhaft; sie ergibt nicht, daß die K. GmbH dem Beteiligten zu 1 ihren durch die Vormerkung gesicherten schuldrechtlichen Eigentumsverschaffungsanspruch abgetreten hat. Nach dem eindeutigen Wortlaut des Vertrages sind vielmehr die ursprünglichen Kaufverträge zwischen dem Schuldner und dem Beteiligten zu 1 sowie dem Schuldner und der K. GmbH hinsichtlich des Kaufgegenstandes geändert worden. Eine Auflassungsvormerkung wird in dem Vertrag nicht erwähnt. Anhaltspunkte dafür, daß entgegen dem Wortlaut des Vertrages der tatsächliche Wille der Vertragsschließenden auf eine gegenseitige Abtretung der Eigentumsverschaffungsansprüche nebst Auflassungsvormerkung gerichtet war, sind nicht ersichtlich. Insbesondere kann die Bewilligung vom 17. April 1997, die zur Eintragung des Beteiligten zu 1 als Berechtigten der Vormerkung geführt hat, nicht dahin ausgelegt werden, daß mit ihr nur die Berichtigung des Grundbuches bewilligt werden sollte. Eine Berichtigungsbewilligung der vormerkungsberechtigten Erstkäuferin hätte grundbuchrechtlich keine Wirkung entfalten können, weil es an der nach dem Akzessorietätsgrundsatz erforderlichen Abtretung des Auflassungsanspruchs aus dem ursprünglichen Kaufvertrag in dem dreiseitigen Vertrag vom 12. Dezember 1996 fehlte. Ist die Eintragung aufgrund einer neuen Bewilligung des Eigentümers erfolgt, bestimmt sich der Rang nicht nach der

alten Buchstelle, sondern nach dem Zeitpunkt der neuen Bewilligung, geht also hier der Zwangshypothek der Gläubigerin nach (vgl. BGHZ 143, 175, 183). Demzufolge ist die Zwangsversteigerung aufgrund des Anordnungsbeschlusses vom 25. Juli 2000 fortzusetzen.

Kreft Raebel v. Lienen

Kessal-Wulf Roggenbuck