

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 883 Abs. 2; GBO § 23

- a) Eine vormerkungswidrige Verfügung wird mit Erlöschen der Vormerkung voll wirksam, wenn bis dahin nicht der gesicherte Anspruch durchgesetzt ist.
- b) Eine Auflassungsvormerkung kann nicht mit dem Inhalt eingetragen werden, daß zu ihrer Löschung der Nachweis des Todes des Berechtigten genügt.

BGH, Beschl. v. 26. März 1992 - V ZB 16/91 - Bayerisches Ober-
stes Landesgericht
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 16/91

BESCHLUSS

vom

26. März 1992

in der Grundbuchsache

betreffend das im Grundbuch von B [REDACTED] am L [REDACTED] Band [REDACTED],
Blatt [REDACTED] 1, [REDACTED] 7 verzeichnete Wohnungs- und Teileigentum

Beteiligte:

1. Margaretha F [REDACTED], J [REDACTED] straße [REDACTED], M [REDACTED],
2. Dr. Hans-Rainer F [REDACTED], G [REDACTED] straße [REDACTED],
M [REDACTED],

- Verfahrensbevollmächtigter: Notar Dr. [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED] -

WII

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 26. März 1992 durch den Vorsitzenden Richter
Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle,
Dr. Lambert-Lang und Tropf

beschlossen:

Die weitere Beschwerde der Beteiligten
gegen den Beschluß der 1. Zivilkammer
des Landgerichts München I vom
16. Mai 1991 wird zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Verfahren
über die weitere Beschwerde wird auf
30.000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

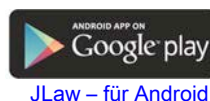
I.

In notarieller Urkunde vom 8. November 1990 verkaufte
die Beteiligte zu 1 ihr Wohnungs- und Teileigentum dem Be-
teiligten zu 2 unter beiderseitiger Erklärung der Auflas-
sung. Nach dem Vertrag steht der Beteiligten zu 1 bis zur
vollständigen Tilgung des Kaufpreises ein Anspruch auf
Rückauflassung zu, falls der Beteiligte zu 2

- a) vor der Beteiligten zu 1 stirbt,
- b) er das Wohnungs- und Teileigentum ohne Zustim-
mung der Beteiligten zu 1 zu deren Lebzeiten
veräußert oder belastet,



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



- c) oder er in Konkurs fällt,
- d) oder wenn die Zwangsversteigerung des Wohnungs- und Teileigentums betrieben wird.

Zur Sicherung des Rückkauflassungsanspruchs bewilligten die Beteiligten die Eintragung einer Vormerkung des Inhalts, daß zur Löschung der Nachweis des Todes der Beteiligten zu 1 genügen soll.

Den Eintragungsantrag hat das Grundbuchamt durch Zwischenverfügung vom 14. Februar 1991 mit der Begründung abgelehnt, die Vormerkung sei nicht auf die Lebenszeit der Beteiligten zu 1 beschränkt und daher die Löschungsklausel nicht eintragungsfähig. Erinnerung und Beschwerde der Beteiligten sind erfolglos geblieben.

Der weiteren Beschwerde möchte das Bayerische Oberste Landesgericht stattgeben. Daran sieht es sich aber im Hinblick auf den Beschluß des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 1. August 1975 - 3 W 173/75 = MittRhNotK 1975, 485 gehindert und hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

1. Die Vorlage ist statthaft (§ 79 Abs. 2 GBO).

Das vorlegende Gericht geht davon aus, die bewilligte Rückkauflassungsvormerkung, nicht auch der gesicherte An-

spruch, solle sich auf die Lebenszeit der Beteiligten zu 1 beschränken. An diese Auslegung ist der Senat, was die Zulässigkeit der Vorlage betrifft, gebunden (BGHZ 99, 90, 92 m.w.N.). Somit stellt sich die Rechtsfrage, ob die Vormerkung, wie bewilligt und beantragt, mit der Klausel eingetragen werden kann, daß zur Löschung der Nachweis des Todes der Berechtigten genügt. Das vorlegende Gericht will dies in entsprechender Anwendung von § 23 Abs. 2 GBO bejahen. Damit würde es von dem Beschluß des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 1. August 1975 (MittRhNotK 1975, 485) abweichen. Deshalb ist die Vorlage der Sache an den Bundesgerichtshof gerechtfertigt.

2. Die weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 78, 80 GBO), aber nicht begründet.

Sind bei einem auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkten dinglichen Recht seiner Art nach Rückstände von Leistungen möglich, so erübrigt sich die gemäß § 23 Abs. 1 GBO zur Löschung des Rechts nötige Bewilligung des Rechtsnachfolgers, wenn im Grundbuch eingetragen ist, daß zur Löschung der Nachweis des Todes des Berechtigten genügt (§ 23 Abs. 2 GBO). Kommen Rückstände nicht in Betracht, bedarf es einer solchen die Löschung vereinfachenden Eintragung nicht, weil dann allein der Todesnachweis die Löschung ermöglicht (§ 22 Abs. 1 Satz 1 GBO). Ist aber die Eintragung einer Löschungserleichterung nach § 23 Abs. 2 GBO nicht gestattet und nach § 22 Abs. 1 Satz 1 GBO überflüssig, so muß sie unterbleiben (OLG Düsseldorf, MittRhNotK 1975, 485, 488; RGZ 119, 211, 213; 132, 106, 112 f).

Für die Löschung einer sich auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkenden Auflassungsvormerkung ist seit langem umstritten, ob im Sinne des § 23 GBO Leistungsrückstände denkbar sind und deshalb diese Vorschrift entsprechend angewendet werden kann (bejahend: OLG Köln, Rpfleger 1985, 290; LG Bochum, Rpfleger 1971, 314; Hesse/Saage/Fischer, GBO, 4. Aufl., § 23 Anm. I; KEHE-Ertl, GBR, 4. Aufl., § 23 GBO Rdn. 22; Meikel/Böttcher, GBR, 7. Aufl., §§ 23, 24 GBO Rdn. 38; Horber/Demharter, GBO, 19. Aufl., § 23 Anm. 3; verneinend: OLG Düsseldorf, MittRhNotK 1975, 485; LG Bonn, NJW 1963, 819, 820; Planck/Strecker, BGB, 5. Aufl., § 886 Anm. 1 f; Predari, GBO, 2. Aufl., § 25 Anm. 1, S. 482; Güthe/Triebel, GBO, 6. Aufl., § 23 Rdn. 6; Staudinger/Gursky, BGB, 12. Aufl., § 886 Rdn. 15; Riedel, JurBüro 1979, 155, 159 f; Streuer, Rpfleger 1986, 245 ff). Der Senat schließt sich entgegen dem Vorlagebeschluß der ablehnenden Auffassung an.

Handelt es sich, wie hier, um einen aufschiebend bedingten Auflassungsanspruch, wäre er jedoch zugleich auflösend bedingt durch den Tod des Gläubigers, so würde mit dem Tod sowohl der Anspruch als auch die ihn sichernde Vormerkung erlöschen. Rückstände gemäß § 23 GBO kämen nicht in Betracht (vgl. BayObLG, Rpfleger 1990, 61).

Ist nur die Vormerkung, nicht auch der gesicherte Auflassungsanspruch, auflösend bedingt durch den Tod des Berechtigten, wovon das vorlegende Gericht ausgeht, dann erlischt mit Eintritt dieser Bedingung lediglich die Vormerkung. In diesem Fall erlöschen aber auch die gesetzlichen Wirkungen der Vormerkung aus den §§ 883 Abs. 1 und 2, 884,

888 BGB, § 24 KO, § 48 ZVG (zutreffend OLG Düsseldorf, aaO; Staudinger/Gursky, aaO; Streuer, aaO). Damit wird eine vormerkungswidrig etwa schon vorgenommene und deshalb nach § 883 Abs. 2 BGB relativ unwirksame Verfügung voll wirksam (BGB-RGRK/Augustin, 12. Aufl., § 883 Rdn. 86; Soergel/Baur, BGB, 12. Aufl., § 883 Rdn. 35; MünchKomm/Wacke, BGB, 2. Aufl., § 883 Rdn. 48; Staudinger/Gursky, BGB, 12. Aufl., § 883 Rdn. 165 a.E.). Entscheidend dafür ist, daß die Vormerkung nur für deren Bestandsdauer den Berechtigten legitimiert, gemäß §§ 883, 888 Abs. 1 BGB den gesicherten Anspruch durchzusetzen. Diese Rechtslage verkennt die Gegenmeinung, die Leistungsrückstände im Sinne von § 23 GBO deswegen für möglich hält, weil schon zu Lebzeiten des Berechtigten die vereinbarte aufschiebende Bedingung des Auflassungsanspruchs eingetreten sein kann, der Anspruch im Todeszeitpunkt aber noch nicht erfüllt ist (so das vorlegende Gericht m.w.N.). Das, was hier als Rückstand der "Vormerkung" angesehen wird, betrifft allein den schuldrechtlichen Anspruch. Ist dieser aber infolge Erlöschens der Vormerkung nicht mehr gesichert, dann ist auch die Durchsetzung des Anspruchs ungesichert. Daraus ergibt sich, daß zur Löschung der Vormerkung im Wege der Grundbuchberichtigung der Nachweis des Todes des Berechtigten genügt (§ 22 Abs. 1 GBO) und daher diese Löschungsvoraussetzung keiner Eintragung bedarf, also eine Eintragung überflüssig und mithin ordnungswidrig ist.

Die angegriffene Zwischenverfügung des Grundbuchamts ist auch nicht deshalb aufzuheben, weil die bewilligte Löschungsklausel möglicherweise zugleich eine materielle Beschränkung der Rückauflassungsvormerkung verlautbart und

somit als Erlöschensbedingung der Vormerkung eintragungsfähig wäre. Denn ob die Klausel diesen Sinn hat, ist unklar, weil sie nicht der Möglichkeit Rechnung tragen würde, daß bei Erlöschen der Vormerkung der gesicherte Anspruch zwar bereits entstanden, jedoch noch nicht erfüllt ist, im Hinblick auf den denkbaren Eintritt einer solchen Lage aber die Erhaltung der Sicherung für die Erben des Berechtigten gerade beabsichtigt sein kann. Auf diese Unklarheit hat schon Streuer (Rpfleger 1986, 245 ff) zutreffend aufmerksam gemacht (andeutungsweise auch Haegele, Rpfleger 1971, 315). Sie könnte im vorliegenden Fall sogar den schuldrechtlichen Rückkauflassungsanspruch ergreifen. Dieser wäre nämlich, wenn die Vormerkung mit dem Tode des Berechtigten erlischt, bei einer späteren Zwangsversteigerung des veräußerten Wohnungseigentums oder im Konkurs des Erwerbers für die Erben des Veräußerers weitgehend wertlos, woraus zu folgern sein könnte, schon der Rückkauflassungsanspruch selbst sei durch den Tod des Veräußerers auflösend bedingt. Wenn das die Beteiligten, wie die Beschwerdebegründung nahelegt, nicht gewollt haben, vielmehr ein vor dem Tod der Berechtigten entstehender Rückkauflassungsanspruch über den Tod hinaus durch die bewilligte Vormerkung gesichert sein soll, muß das urkundlich in Abänderung der Löschungsklausel klargestellt werden.

Die weitere Beschwerde ist daher zurückzuweisen. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 131 Abs. 2, § 30 Abs. 1 KostO. Zu einer Kostenentscheidung besteht kein Anlaß, weil angefallene Gerichtskosten kraft Gesetzes erho-

ben werden (§ 131 Abs. 1 Nr. 1 KostO) und eine Erstattung außergerichtlicher Kosten hier nicht in Betracht kommt (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 FGG).

Hagen

Vogt

Räfle

Lambert-Lang

Tropf