

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 881; GBO § 45

- a) Der Eintragungsbewilligung für einen Rangvorbehalt zugunsten eines verzinslichen Grundpfandrechts, die keine Angaben zum Zeitpunkt des Zinsbeginns enthält, kann nicht durch Auslegung zweifelsfrei entnommen werden, daß der Anfangszeitpunkt für die Verzinsung der Tag sein soll, an dem das vorbehaltene Grundpfandrecht in das Grundbuch eingetragen wird. Damit ist der Erlass einer Zwischenverfügung geboten.
- b) Bei bereits eingetragenen Rangvorbehalten zugunsten eines verzinslichen Grundpfandrechts, die keine Angaben zum Zeitpunkt des Zinsbeginns enthalten, gilt hinsichtlich des Zinsbeginns der Zeitpunkt der Eintragung des Grundpfandrechts als Mindestinhalt der Erklärung.

BGH, Beschl. vom 9. Februar 1995 - V ZB 23/94 - LG Kempten (Allgäu)

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 23/94

BESCHLUSS

vom

9. Februar 1995

in der Grundbuchvorlagesache

betreffend den im Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts
K[REDACTED] für M[REDACTED] Band 149, Blatt 5456, einge-
tragenen Miteigentumsanteil

Beteiligte:

1. Dr. Wolfgang und Dr. Elisabeth H[REDACTED],
 2. Dr. Wolfgang H[REDACTED] jun.,
- sämtlich wohnhaft Georg-F[REDACTED]-Straße [REDACTED],
M[REDACTED],

- Verfahrensbevollmächtigter: Notar Dr. Klaus G[REDACTED],
Kaiser-Ma[REDACTED]-Platz [REDACTED],
F[REDACTED] -

10

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 9. Februar 1995 durch den Vizepräsidenten
Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang,
Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

beschlossen:

Die weitere Beschwerde der Beteiligten
gegen den Beschluß der 4. Zivilkammer
des Landgerichts Kempten (Allgäu) vom
14. April 1994 wird zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Verfahren der
weiteren Beschwerde wird auf 5.000 DM
festgesetzt.

G r ü n d e

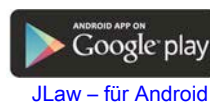
I.

Mit notariellem Vertrag vom 27. Dezember 1993 ließen
die Beteiligten zu 1 ihren Miteigentumsanteil an einem
Grundstück dem Beteiligten zu 2 auf. Dieser räumte seinem
Bruder ein dingliches Vorkaufsrecht ein, das unter anderem
folgende Bestimmung enthielt:

"Der Erwerber behält sich das Recht vor, im Range
vor dem Vorkaufsrecht Grundpfandrechte bis zu einem
Betrag in Höhe von DM 1.000.000,-- samt Zinsen und
Nebenleistungen bis zu insgesamt 20 % jährlich im
Grundbuch eintragen zu lassen."



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



Die Eintragung der Auflassung sowie des Vorkaufsrecht mit dem bezeichneten Inhalt wurde bewilligt. Den Eintragungsantrag hat das Grundbuchamt unter anderem deshalb beanstandet, weil in der Eintragungsbewilligung für den Rangvorbehalt der Anfangszeitpunkt der Zinsen und Nebenleistungen nicht angegeben ist. Erinnerung und Beschwerde sind erfolglos geblieben. Die weitere Beschwerde möchte das Bayerische Oberste Landesgericht zurückweisen. Daran sieht es sich aber durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Frankfurt vom 19. Juni 1989, DNotZ 1990, 743 = Rpfleger 1989, 401 gehindert und hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt (BayObLGZ 1994, 203).

II.

Die Vorlage ist gemäß § 79 Abs. 2 GBO statthaft.

Das vorlegende Gericht ist der Ansicht, der Eintragungsbewilligung für einen Rangvorbehalt zugunsten eines verzinslichen Grundpfandrechts, die keine Angaben zum Zeitpunkt des Zinsbeginns enthält, könne nicht durch Auslegung zweifelsfrei entnommen werden, daß der Anfangszeitpunkt für die Verzinsung der Tag sein soll, an dem das vorbehaltene Grundpfandrecht in das Grundbuch eingetragen wird. Bei einem verzinslichen Grundpfandrecht könne nach entsprechender Einigung der Anfangszeitpunkt für die Verzinsung vor der Eintragung, aber auch danach liegen. Als naheliegender Zeitpunkt könne auch der der Eintragung des Vorbehalts in das Grundbuch in Betracht kommen. In Schrifttum und Rechtsprechung würden auch unterschiedliche Zeitpunkte als nächstliegende Bedeutung genannt werden. Dies belege, daß

durch Auslegung ein eindeutiges und zweifelsfreies Ergebnis nicht gefunden werden könne.

Demgegenüber hat das Oberlandesgericht Frankfurt in dem angeführten Beschluß den Standpunkt vertreten, es würden jegliche Anhaltspunkte dafür fehlen, daß die Beteiligten an die Möglichkeit eines Zinsbeginns vor oder nach der Eintragung gedacht hätten; solange sie nicht wüßten, ob, wann und wie von dem Vorbehalt Gebrauch gemacht werde, könnten sie den Zinsbeginn nicht datieren; ein Wille, diesen vor die Eintragung des Grundpfandrechts zu verlegen, sei damit nicht durchsetzbar.

Die beiden Gerichte sind mithin unterschiedlicher Auffassung in der Frage, ob dann, wenn die Bewilligung eines Rangvorbehalts für ein verzinsliches Grundpfandrecht keine ausdrücklichen Angaben zum Zeitpunkt des Zinsbeginns enthält, die Auslegung zweifelsfrei ergibt, daß der Anfangszeitpunkt für die Verzinsung der Tag sein soll, an dem das vorbehaltene Grundpfandrecht in das Grundbuch eingetragen wird. Dies trägt die Vorlage, auch wenn die Abweichung letztlich auf eine unterschiedliche Auslegung materiellrechtlicher Vorschriften (§§ 881, 133 BGB) zurückzuführen ist, die das Grundbuchamt bei dieser Entscheidung anzuwenden hat. Denn das Grundbuchrecht betreffende Vorschriften im Sinne des § 79 Abs. 2 Satz 1 GBO sind alle sachlichrechtlichen und verfahrensrechtlichen Bestimmungen, die das Grundbuchamt angewendet oder zu Unrecht nicht angewendet hat, sofern sie - wie hier - auf bundesgesetzlicher Regelung beruhen (Senatsbeschl. v. 1. Dezember 1988,

V ZB 10/88, WM 1989, 20 - insoweit in BGHZ 106, 108 nicht abgedruckt).

III.

Die weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 78, 80 GBO). Sie hat aber keinen Erfolg.

1. Die Festlegung des maßgebenden Anfangszeitpunkts der Verzinsung eines Grundpfandrechts obliegt der Einigung des Grundstückseigentümers und des Gläubigers (§ 873 Abs. 1 BGB) und muß sich aus der grundbuchrechtlich erforderlichen, aber auch ausreichenden Eintragungsbewilligung ergeben. Enthält diese keine Angaben zum Anfangszeitpunkt einer Verzinsung, so ist zunächst zu prüfen, ob sich dieser durch Auslegung ermitteln läßt. Bei der Auslegung ist entsprechend § 133 BGB auf Sinn und Wortlaut abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt. Dabei dürfen außerhalb der Eintragungsbewilligung liegende Umstände nur insoweit herangezogen werden, als sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind; zu beachten ist ferner, daß der das Grundbuchverfahren beherrschende Bestimmtheitsgrundsatz und das grundsätzliche Erfordernis urkundlich belegter Eintragungssunterlagen der Auslegung Grenzen setzen. Eine Auslegung kommt daher nur in Betracht, wenn sie zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führt (vgl. Horber/Demharter, GBO 21. Aufl. § 19 Rdn. 28 m.w.N.).

2. Bei der Eintragung eines Rangvorbehalts für ein verzinsliches Grundpfandrecht in das Grundbuch (§ 881

Abs. 2 BGB) muß der Umfang dieses vorbehaltenen Rechts bestimmt sein (§ 881 Abs. 1 BGB). Aus der erforderlichen Eintragungsbewilligung muß sich deshalb auch der Anfangszeitpunkt der Verzinsung, der zum Inhalt des vorbehaltenen Rechts gehört, zweifelsfrei ergeben. Zu Recht ist das vorlegende Gericht der Meinung, daß der Eintragungsbewilligung für einen Rangvorbehalt zugunsten eines verzinslichen Grundpfandrechts, die keine ausdrückliche Angabe über den Zinsbeginn enthält, ein eindeutiger Anfangszeitpunkt für die Verzinsung nicht durch eine Auslegung zweifelsfrei festgestellt werden kann.

a) Nach dem Wortlaut einer solchen Eintragungsbewilligung kann der Anfangszeitpunkt vor der Eintragung des Grundpfandrechts, aber auch danach liegen. Die Verzinsung kann in diesem Fall ferner mit der Eintragung des Grundpfandrechts, also mit seiner Entstehung, beginnen (Palandt/Bassenge, BGB 54. Aufl. § 881 Rdn. 2; KEHE/Eickmann, Grundbuchrecht, 4. Aufl. § 45 Rdn. 24; OLG Frankfurt Rpfleger 1989, 401; LG Aachen Rpfleger 1986, 89; LG Dresden Rpfleger 1994, 292 m. Anm. Hintzen). In Betracht kommt aber auch als maßgeblicher Zeitpunkt die Beurkundung des Grundpfandrechts (Soergel/Stürner, BGB 12. Aufl. Nachtrag § 881 Rdn. 7; Kutter, DNotZ 1990, 744, 746). Bei der Bewilligung eines Rangvorbehalts für ein verzinsliches Grundpfandrecht kommt schließlich als naheliegender Zeitpunkt auch die Beurkundung oder Eintragung des Rangvorbehalts in Betracht.

b) Im Weg der Auslegung kann einer dieser denkbaren Anfangszeitpunkte als der allein maßgebliche nicht eindeutig und zweifelsfrei festgelegt werden. Da offen ist, ob,

wann und wie von dem Vorbehalt Gebrauch gemacht werden wird, kann dem Sinn der Bewilligung insoweit kein eindeutiger Anhaltspunkt entnommen werden. Es mag zutreffen, daß es keine Anhaltspunkte dafür gibt, daß die Beteiligten die Möglichkeit eines Zinsbeginns vor oder nach der Eintragung des vorbehaltenen Grundpfandrechts in Betracht gezogen haben, solange sie nicht wissen, ob, wann und wie von dem Vorbehalt Gebrauch gemacht wird (OLG Frankfurt aaO). Dies gilt aber ebenso für die anderen Angaben zum Inhalt des vorbehaltenen Rechts, die in die Eintragungsbewilligung aufgenommen sind. Auch wenn die Grundsuldformulare der Kreditgeber - aus welchen Gründen auch immer - die Verzinsung im Regelfall mit dem Tag der Beurkundung der Grundsuld und nicht erst mit dem Tag ihrer Eintragung beginnen lassen (vgl. die Nachweise bei Kutter aaO), hat dies nicht zur Folge, daß damit nach der Lebenserfahrung die Beurkundung des Grundpfandrechts als der frühest mögliche Zeitpunkt des Zinsbeginns auch in den Fällen von allen Beteiligten als gewollt zweifelsfrei ermittelt werden kann, in denen eine solche ausdrückliche Festlegung gerade fehlt. Schließlich ist es keine Überspannung des im Grundbuchverfahren geltenden Bestimmtheitsgrundsatzes (OLG Frankfurt aaO; Kutter 747), wenn auch die ausdrückliche Angabe des vereinbarten Zinsbeginns von den Erklärenden verlangt wird. Dies erhellt sich schon aus der Gefahr späterer Auslegungen mit anderem Ergebnis (vgl. Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht 10. Aufl. Rdn. 2136).

c) Der Anfangszeitpunkt der Verzinsung war in der Eintragungsbewilligung nicht ausdrücklich angegeben. Damit war der Erlaß der Zwischenverfügung vom 3. März 1994 geboten

(Horber/Demharter § 45 Rdn. 38; Haegele/Schöner/Stöber, Rdn. 2136; Meikel/Böttcher, Grundbuchrecht 7. Aufl. § 45 Rdn. 176).

d) Sofern bereits eingetragene Rangvorbehalte zugunsten eines verzinslichen Grundpfandrechts keine Angaben zum Zeitpunkt des Zinsbeginns enthalten, gilt als Mindestinhalt der Erklärung hinsichtlich des Zinsbeginns der Zeitpunkt der Eintragung des Grundpfandrechts.

3. Die weitere Beschwerde ist mithin zurückzuweisen. Für eine Kostenentscheidung besteht kein Anlaß, weil Gerichtskosten kraft Gesetzes erhoben werden (§ 131 Abs. 1 Nr. 1 KostO) und eine Erstattung außergerichtlicher Kosten hier nicht in Betracht kommt (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 FGG). Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf den §§ 131 Abs. 2, 30 Abs. 1 KostO.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Krüger