

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 25. März 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Schneider, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde der Beteiligten werden der Beschluß der 9. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund vom 17. Juli 1998 und der Beschluß des Amtsgerichts - Abteilung für Grundbuchsachen - Hamm vom 22. Juni 1998 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, bei der Auflassungsvormerkung Abteilung II Nr. 2 des Grundbuchs und bei den Grundschulden Abteilung III Nr. 4 und 5 des Grundbuchs einen Vermerk einzutragen, der verlautbart, daß die beiden genannten Grundschulden gegenüber der Auflassungsvormerkung wirksam sind.

Die weitere Ausführung bleibt dem Grundbuchamt überlassen.

Gründe

I.

Die Beteiligten zu 1 sind je zur Hälfte Miteigentümer eines Grundstücks. Durch notariell beurkundeten Vertrag vom 30. April 1998 verkauften sie das Grundstück an den Beteiligten zu 2. Der Vertrag sieht eine Verpflichtung der

Beteiligten zu 1 vor, zur Finanzierung des Kaufpreises durch den Beteiligten zu 2 vor Eigentumsumschreibung an der Bestellung von Grundpfandrechten mitzuwirken. Zu diesem Zweck bevollmächtigten sie den Beteiligten zu 2, das Grundstück mit Grundpfandrechten zu belasten. Am 13. Mai 1998 trug das Grundbuchamt eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Beteiligten zu 2 auf Eigentumsübertragung ein.

Der Beteiligte zu 2 bestellte mit notariellen Urkunden vom 7. Mai 1998 zwei Grundschulden. Beide Urkunden enthielten bei der Eintragungsbewilligung den Zusatz, "der Eigentumsvormerkungsberechtigte aus dem Vertrag vom 30. April 1998 stimmt der Grundschuld zu und beantragt, im Grundbuch einzutragen, daß die Grundschuld gegenüber der Eigentumsvormerkung aus dem Vertrag vom 30. April 1998 wirksam ist." Der Urkundsnotar beantragte die Eintragung der beiden Grundschulden und, zuletzt unabhängig hiervon, die jeweilige Eintragung eines Wirksamkeitsvermerks. Das Grundbuchamt trug die Grundschulden am 15. Juni 1998 in das Grundbuch ein, lehnte aber die Eintragung der Wirksamkeitsvermerke ab.

Der hiergegen gerichteten Erinnerung der Beteiligten hat der Rechtspfleger nicht abgeholfen, das Landgericht hat die Beschwerde zurückgewiesen. Gegen dessen Beschluß haben die Beteiligten weitere Beschwerde eingelegt. Das Oberlandesgericht möchte der weiteren Beschwerde stattgeben. Hieran sieht es sich durch die Entscheidung des Oberlandesgerichts Köln vom 24. August 1997 (DNotZ 1998, 311 = Rpfleger 1998, 106) gehindert. Es hat die Sache deshalb dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

- 4 -

II.

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

Das vorliegende Oberlandesgericht geht, für die Vorlagefrage bindend, davon aus, daß der Beteiligte zu 2 der Bestellung der Grundpfandrechte durch die Beteiligten zu 1 und die Pfandgläubiger (§ 873 BGB) mit der Wirkung zugestimmt hat (§ 182 Abs. 1 BGB), daß diese ohne die Einschränkung des § 883 Abs. 2 BGB Wirksamkeit erlangt haben. Es hält die Eintragung der beantragten Wirksamkeitsvermerke unbeschadet des Umstandes für zulässig, daß die Beteiligten die angestrebte Wirksamkeit der Grundpfandrechte auch durch die Einräumung eines Vorrangs (§ 880 BGB) gegenüber der Vormerkung hätten erzielen können. Das Oberlandesgericht Köln hat in der genannten, auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung den Standpunkt vertreten, die Möglichkeit der Rangänderung lasse keinen Raum für einen Wirksamkeitsvermerk. Dies trägt die Vorlage.

III.

Die weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 78, 80, GBO) und hat auch in der Sache Erfolg.

1. Die Erstbeschwerde ist zulässig, § 71 Abs. 1 GBO.

Dem steht § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO, wonach die Beschwerde gegen eine Eintragung unstatthaft ist, nicht entgegen. Die Beteiligten wenden sich nicht gegen die Eintragung der Grundschulden, sondern erstreben lediglich den



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

klarstellenden Vermerk, daß deren Bestellung gegenüber dem Vormerkungsberechtigten, dem Beteiligten zu 2, wirksam ist. Dies kann sich auf die Rechtsprechung des Senats stützen, wonach eine Belastung des Grundstücks durch den Verkäufer, dem dies im Kaufvertrag gestattet war, in ihrer Wirksamkeit gegenüber dem vormerkungsberechtigten Käufer nicht eingeschränkt ist (Urt. v. 22. April 1959, V ZR 193/57, LM § 883 BGB Nr. 6; v. 9. Januar 1981, V ZR 50/79, NJW 1981, 980, 981, insoweit in BGHZ 79, 201 nicht abgedruckt). Ein dies klarstellender Vermerk verstößt nicht gegen den Zweck des § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO, dem gutgläubigen Erwerb eines Dritten nicht nachträglich den Ausweis durch das Grundbuch zu entziehen (Senat, BGHZ 25, 16, 22; 64, 194, 200).

2. Der Antrag auf Eintragung der Wirksamkeitsvermerke ist begründet.

a) Ein Wirksamkeitsvermerk ist im Gesetz allerdings nicht ausdrücklich vorgesehen. In der Rechtsprechung und in der Literatur ist die Eintragungsfähigkeit eines solchen Vermerkes aber für Fälle anerkannt, in denen ein Bedürfnis dafür besteht, aus dem Grundbuch die Wirksamkeit eines eingetragenen Rechtes gegenüber einer Verfügungsbeschränkung ersichtlich zu machen. So wird die Eintragung eines Wirksamkeitsvermerks im Grundbuch für zulässig erachtet, wenn die Verfügung über ein Grundstück, das der Nacherbfolge unterliegt, dem Nacherben gegenüber auch bei Eintritt des Nacherbfalls entgegen § 2113 BGB voll wirksam ist, da ansonsten aufgrund der Eintragung der Verfügung nach dem Nacherbenvermerk gemäß § 51 GBO deren Unwirksamkeit vermutet würde (KG, HRR 1934, Nr. 199; Meikel/Bühler, Grundbuchrecht, 8. Aufl., § 51 Rdn. 102; Demharter, GBO, 22. Aufl., § 51 Rdn. 25; Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, Grundbuchrecht, 4. Aufl., § 51 Rdn. 16; Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 11. Aufl., Rdn. 296). Gleiches soll bei außer-

halb des Grundbuchs wirksam werdenden nachträglichen Verfügungsbeeinträchtigungen, etwa der Eröffnung des Konkursverfahrens (§§ 6, 108 KO), gelten, wenn mit Zustimmung des nunmehr Berechtigten ein wirksamer Rechtserwerb an dem Grundstück erfolgt (OLG Köln Rpfleger 1990, 159; OLG Saarbrücken, Rpfleger 1995, 404; Meikel/Böttcher, aaO, § 45 Rdn. 19; Demharter, aaO, § 45 Rdn. 18).

Auch gegenüber einer Vormerkung auf Eigentumserwerb besteht ein Bedürfnis, die uneingeschränkte Wirksamkeit des vom Veräußerer vertragsgemäß bestellten, später eingetragenen Grundpfandrechts durch Vermerk klarzustellen. Zwar läßt die nach § 879 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Grundpfandrecht vorgehende Vormerkung (zur Rangfähigkeit der Vormerkung vgl. RGZ 124, 200, 202; Senat, BGHZ 46, 124, 127) dessen Wirksamkeit gegenüber dem Vormerkungsberechtigten unberührt. Der Wirksamkeitsvermerk ist aber ein einfaches Mittel, für jedermann Klarheit zu schaffen und damit die Publizitätswirkung des Grundbuchs (§ 891 bis 893 BGB) zu fördern.

b) Der Auffassung des Oberlandesgerichts Köln, angesichts der Rangfähigkeit der Vormerkung bestehe für den Wirksamkeitsvermerk kein Bedürfnis, ist für Fälle der hier zu entscheidenden Art bereits deshalb nicht zu folgen, weil das Rangverhältnis der Rechte für die Wirksamkeit der Belastung ohne Bedeutung ist. Anlaß für eine Rangänderung besteht nicht, diese ist mithin kein dem Wirksamkeitsvermerk vorgehender Behelf.

c) Die Wirksamkeitsvermerke sind in der Veränderungsspalte sowohl bei der Auflassungsvormerkung als auch bei den Grundschulden einzutragen (BayObLG, Rpfleger 1998, 375; Haegele/Schöner/Stöber, aaO, Rdn. 1523;

Meikel/Ebeling, aaO, § 18 GBV Rdn. 14; Demharter, aaO, § 22 Rdn. 19; Gursky, DNotZ 1998, 273, 278; Keller, BWNotZ 1998, 25, 29; Stöber, Mitt-BayNot 1997, 143, 147; a.A. Lehmann, NJW 1993, 1558, 1560; Bühler, BWNotZ 1995, 171, 172). In entsprechender Anwendung des § 18 GBV wird dem Gebot der Klarheit und Eindeutigkeit aller Grundbucheintragungen am ehesten entsprochen, wenn der Wirksamkeitsvermerk bei dem begünstigten Recht eingetragen und bei der Auflassungsvormerkung ein Gegenvermerk gebucht wird.

Wenzel

Tropf

Schneider

Krüger

Klein