

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 376/96

URTEIL

Verkündet am:
17. Oktober 1997
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 874, 885 Abs. 2; GBO § 19

Wenn der Belastungsgegenstand einer Vormerkung im Grundbuch eindeutig bezeichnet ist, kommt insoweit eine Auslegung anhand der Eintragungsbewilligung nicht in Betracht.

BGH, Urt. v. 17. Oktober 1997 - V ZR 376/96 - OLG Köln
LG Köln

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Oktober 1997 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 27. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 23. Oktober 1996 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist Testamentsvollstreckerin des Nachlasses der Erblasserin. Diese kaufte mit notariellem Vertrag vom 4. April 1972 von den damaligen Eigentümern eine noch zu vermessende Teilfläche von etwa 189 qm aus den im Grundbuch von K. , Blatt 1706 eingetragenen Grundstücken Flur 11 Nrn. 2083 und "2184" (richtig 2084), die in einer als Anlage beigefügten Skizze näher bezeichnet wurde. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung der Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an der verkauften Grundstücksfläche durch die Veräußerer wurde am 5. Mai 1972 eine "Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung einer Teilfläche" lediglich hinsichtlich des Flst. 2083 eingetragen. Im Jahr 1985 wurde das Flst. 2083 in die Flurstücke 2736 und

- 3 -

2739 sowie das Flst. 2084 in die Flst. 2735, 2737 und 2738 aufgeteilt. Die an die Erblasserin verkaufte Teilfläche umfaßte die neuen Flst. 2735, 2736 und 2737. Der Beklagte erwarb im Jahr 1990 die Flst. 2735 bis 2739 im Wege der Zwangsversteigerung, bei der als bestehend bleibende Rechte unter anderem die Teilauflassungsvormerkung lediglich hinsichtlich der Flst. 2736 und 2739 aufgenommen wurde.

Mit der Klage wird die Erklärung der Auflassung zugunsten der Erbinnen der Erblasserin bezüglich der Flst. 2735, 2736 und 2737 sowie hilfsweise der Flst. 2736 und 2739 verlangt. Das Landgericht hat ihr im Hauptantrag stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht diese Entscheidung teilweise abgeändert und der Klage lediglich auf Zustimmung zur Eintragung der Erbinnen als Eigentümerinnen hinsichtlich des Flst. 2736 stattgegeben und die weitergehende Berufung zurückgewiesen. Im übrigen hat es die Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die - zugelassene - Revision der Klägerin. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht führt aus, daß hinsichtlich der Flst. 2735 und 2737 eine Vormerkung zugunsten der Erbinnen mangels Eintragung nicht entstanden sei. Wortlaut und Anordnung der Eintragung im Grundbuch bezögen sich eindeutig nur auf die Flst. 2736 und 2739. Unklar sei die Eintragung lediglich hinsichtlich des genauen Flächeninhalts der auf dem Flst. 2736 la-



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



stenden Vormerkung. Nur insoweit nehme die Eintragung auf die genauere Umschreibung der "Teilfläche" in der Eintragungsbewilligung Bezug. Eine weitere Auslegung der Eintragung im Sinne der Klägerin komme nicht in Betracht, da damit nicht der nähere Inhalt der Vormerkung ausgelegt, sondern der Belastungsgegenstand erweitert würde. Ob das Flst. 2735 als möglicher Teil des früheren Flst. 2083 zunächst mit einer Vormerkung belastet gewesen sei, könne offen bleiben, weil diese spätestens beim Erwerb des Beklagten im Versteigerungsverfahren als dingliches Recht untergegangen sei. Zu Lasten des Flst. 2739 sei eine Vormerkung nicht entstanden, weil dieser Grundstücksteil nicht Gegenstand des Kaufvertrages gewesen sei und die Aufnahme in den Zuschlagsbeschluß nicht zur Entstehung eines Rechtes führe.

Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

II.

1. Zutreffend ist allerdings die Ausgangsüberlegung der Revision, daß bei der Eintragung zur näheren Bezeichnung des zu sichernden Anspruchs auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden kann (§ 885 Abs. 2 BGB) und diese sich auch auf die Flst. 2735 und 2737 als Teil des früheren Flst. 2084 erstreckte, wie es sich aus der dort in Bezug genommenen und als Anlage beigefügten Skizze zur Bestimmung der "Teilfläche" ergab (BGH, Beschl. v. 9. Mai 1972, V ZB 19/71, NJW 1972, 1283, 1284). Richtig ist auch, daß bei zulässiger Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung deren Wortlaut darüber entscheidet, was als Inhalt der Eintragung zu gelten hat, wenn der Eintragungsvermerk in sich widerspruchsvoll oder unklar ist (vgl. BayObLG,

RPfleger 1987, 101, 102; KG, DNotZ 1956, 555, 556 f m.w.N.). Diese Voraussetzung liegt hier jedoch entgegen der Meinung der Revision nicht vor. Denn eindeutig ergeben sich aus dem Grundbuch (Abt. 2 Spalte 2 i.V.m. den laufenden Nummern des Bestandsverzeichnisses) als Belastungsgegenstand nur die Flst. 2736 und 2739. Die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung konnte sich gemäß § 874 BGB nicht auf den Belastungsgegenstand erstrecken, sondern nur auf die nähere Bezeichnung des Inhalts des Rechts. Hinsichtlich des Belastungsgegenstandes weist damit die Grundbucheintragung trotz der im übrigen Platz greifenden Bezugnahme keinen rechtserheblichen Widerspruch auf (vgl. RG, DNot 1932, 721 und BGHZ 123, 297, 301 f für den vergleichbaren Fall der eindeutigen Eintragung des Berechtigten im Grundbuch).

Dem kann die Revision nicht entgegenhalten, das Berufungsgericht gehe selbst von einer unklaren Eintragung aus. Denn dies trifft nur insoweit zu, als die Ermittlung der vormerkungsbelasteten Fläche des Flst. 2736 im Hinblick auf die Bezeichnung als "Teilfläche" in Rede steht. Lediglich in diesem Zusammenhang greift das Berufungsgericht auf einen Vergleich mit der in der Eintragungsbewilligung gekennzeichneten Fläche zurück, nach dem sich ergibt, daß das Flst. 2739 davon nicht erfaßt, das Flst. 2736 dagegen in vollem Umfang betroffen ist. Daraus folgt entgegen der Meinung der Revision aber nicht, daß die Vormerkung sich auch auf weitere Flurstücke bezieht, bei denen eine Eintragung nicht vorgenommen wurde und deshalb eine Vormerkung nicht wirksam entstanden ist.

2. Ohne Erfolg wendet sich die Revision gegen die Annahme des Berufungsgerichts, daß hinsichtlich des Flst. 2739 eine Vormerkung nicht entstanden sei. Denn dieser Grundstücksteil

war nicht Gegenstand des Kaufvertrages mit der Erblasserin. Die Aufnahme einer Teilauflassungsvormerkung für das Flst. 2739 in den Zuschlagsbeschluß konnte nicht zur Entstehung dieses Rechts führen (RGZ 138, 125, 127). Ob das Flst. 2735 als Teil des früheren Flst. 2083 zunächst mit einer Vormerkung belastet gewesen war, konnte das Berufungsgericht zu Recht dahingestellt sein lassen, weil die Vormerkung im Zwangsversteigerungsverfahren hinsichtlich der Flst. 2735 bis 2737 nicht angemeldet war, nicht im geringsten Gebot berücksichtigt wurde und im Zuschlagsbeschluß nicht als bestehendes Recht aufgeführt ist (§ 91 ZVG).

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Krüger