

11

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 892

Wird nach Stellung eines Antrags auf Eigentumsumschreibung eine dingliche Belastung (hier: Vorkaufsrecht) zu Unrecht gelöscht und erst danach der Umschreibungsantrag vollzogen, erwirbt der neue Eigentümer jedenfalls dann lastenfreies Eigentum, wenn er auch noch im Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung gutgläubig war. § 892 Abs. 2 BGB ist hier nicht anwendbar.

BGH, Urt. v. 16. Mai 1980 - V ZR 27/79 - OLG München

LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 27/79

URTEIL

Verkündet am
16. Mai 1980
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Kurt H[REDACTED], R[REDACTED]straße [REDACTED], M[REDACTED] [REDACTED],
2. Margarete H[REDACTED], Johann-C[REDACTED]-Straße [REDACTED], M[REDACTED] [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Maria-Anna Hu[REDACTED], R[REDACTED]straße [REDACTED], M[REDACTED] [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Mai 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 20. Dezember 1978 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 19. Zivilkammer des Landgerichts München I vom 22. Dezember 1977 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin verlangt Grundbuchberichtigung mit dem Ziel der Wiedereintragung von gelöschten Vorkaufsrechten.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Für die Klägerin und ihren Ehemann waren im Grundbuch des Amtsgerichts München für Großhadern Band 61 Blatt 2334 in Abt. 2 unter der laufenden Nr. 14 (betreffend das Grundstück Bestandsverzeichnis Nr. 9) und laufenden Nr. 17 (betreffend das Grundstück Bestandsverzeichnis Nr. 11) Vorkaufsrechte eingetragen. Die Eigentümer der Grundstücke beabsichtigten den Verkauf. Die Klägerin und ihr Ehemann haben am 21. November 1969 eine notariell beglaubigte, unwiderrufliche Erklärung dahin abgegeben, daß sie die Löschung "des Vorkaufsrechts" bewilligen und beantragen. Die Urkunde enthält folgenden Zusatz:

"Diese Löschungsbewilligung darf unter Inanspruchnahme der Haftung des unterzeichneten Notars nur verwendet werden, wenn Herr H. (der Beklagte zu 1) (mit oder ohne Ehegattin) das mit vorstehendem Vorkaufsrecht belastete Grundstück erwirbt."

Die Notariatsangestellte Ho. ergänzte den erwähnten Zusatz zur Löschungsbewilligung auf der für das Grundbuchamt bestimmten Urschrift (ohne zu vermerken, daß es sich um eine nachträgliche Ergänzung handelt) später mit den an den Rand gesetzten Worten "mit seiner Mutter, Frau Marg. H." (die Beklagte zu 2), so daß der Zusatz auszugsweise lautete:

"... wenn Herr Heiden (mit oder ohne Ehegattin) mit seiner Mutter, Frau Marg. H. das mit vorstehendem Vorkaufsrecht belastete Grundstück erwirbt."

Mit notariellem Vertrag vom 3. März 1970 kauften der Beklagte zu 1 und die Beklagte zu 2 die oben erwähnten Grundstücke. Nachdem der Notar den Kaufvertrag und die mit dem ergänzten Zusatz versehene Löschungsbewilligung dem Grundbuchamt vorgelegt hatte, wurden am 27. April 1970 eine Auflassungsvormerkung für die Beklagten und die Löschung der

Vorkaufsrechte eingetragen. Am 16. Juli 1970 wurde das Eigentum an den Grundstücken auf die Beklagten umgeschrieben.

Die Klägerin verlangt von den Beklagten Bewilligung der Grundbuchberichtigung dahin, daß die für sie und ihren Ehemann eingetragenen und am 27. April 1970 gelöschten Vorkaufsrechte für alle Verkaufsfälle fortbestünden; hilfsweise will sie einen Widerspruch gleichen Inhalts bewilligt haben. Die Voraussetzungen einer Löschung hätten nicht vorgelegen, weil die Löschungsbewilligung ohne ihre Zustimmung ergänzt worden sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr im Hauptantrag stattgegeben. Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter; die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die begründete Revision der Beklagten führt zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

1. Das Berufungsgericht bejaht einen Berichtigungsanspruch nach § 894 BGB. Es hält die von der Klägerin abgegebene Löschungsbewilligung vom 21. November 1969, in der es zugleich die materiell-rechtliche Aufgabeerklärung nach § 875 Abs. 1 Satz 1 BGB erblickt, für unwirksam. Der Zusatz zur Löschungsbewilligung stelle eine Bedingung dar. Es lasse sich nicht feststellen, daß dieser Zusatz mit Willen der Klägerin ergänzt worden sei. Eine eventuell vom Ehemann der Klägerin abgegebene Zustimmung zur Ergänzung

des Zusatzes binde die Klägerin nicht. Gutgläubensschutz nach § 892 BGB komme für die Beklagten nicht in Betracht. Es könne dahinstehen, ob sich die Beklagten in der Berufungsinstanz noch hierauf berufen hätten. Einem gutgläubigen Erwerb stehe entgegen, daß die Vorkaufsrechte noch im Grundbuch eingetragen gewesen seien, als die Beklagten die Grundstücke kauften (3. März 1970) und den Antrag auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung und des Eigentumswechsels gestellt hätten (9. März 1970).

2. Ob - wie das Berufungsgericht ausführt - die Aufgabeerklärung der Klägerin unwirksam ist, mag dahinstehen. Das angefochtene Urteil kann schon deshalb nicht bestehen bleiben, weil die Ausführungen zur Anwendung von § 892 BGB unrichtig sind.

Die Klägerin hat gegen die Beklagten weder Anspruch auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs (§ 894 BGB) noch auf Bewilligung eines Widerspruchs (§ 899 BGB). Das Grundbuch ist nicht unrichtig, weil die Vorkaufsrechte der Klägerin und ihres Ehemannes jedenfalls durch einen gutgläubig lastenfreien Erwerb der Beklagten untergegangen sind (§ 892 BGB).

Maßgebend für den nach § 892 BGB erforderlichen Buchstand ist der Zeitpunkt, in dem sich der Rechtserwerb vollendet. Das ist hier der Tag, an dem die Beklagten als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wurden (§ 873 Abs. 1 BGB) also der 16. Juli 1970. Damals waren die Vorkaufsrechte bereits gelöscht (seit dem 27. April 1970). Es handelt sich mithin um einen Fall, in dem das Grundbuch nach dem Eintragungsantrag, aber noch vor der Eintragung der Beklagten

als Eigentümer unrichtig (das wird hier unterstellt) wurde. § 892 Abs. 2 BGB ist hier nicht anwendbar (std. Rechtsprechung des Reichsgerichts RGZ 116, 351, 354; 123, 19, 21; 128, 276, 278; 140, 35, 38; herrschende Meinung in der Literatur, BGB-RGRK 12. Aufl. § 892 Rdn. 114 vgl. auch Rdn. 119; Erman/Westermann, BGB 6. Aufl. § 892 Rdn. 7 und 18; Palandt/Bassenge, BGB 39. Aufl. § 892 Anm. 7 d bb; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 892 Rdn. 36 und 41; Staudinger/Seufert, BGB 11. Aufl. § 892 Rdn. 48, 56 und 57). Das Berufungsgericht meint offenbar, der Tatbestand des § 892 BGB erfordere ein konkretes Vertrauen auf den Buchstand (oder wenigstens die Möglichkeit eines solchen Vertrauens). Das trifft indes nicht zu. Für einen gutgläubigen Erwerb nach § 892 BGB ist eine Kenntnis vom Buchstand ebensowenig erforderlich wie ein Vertrauen auf den Buchstand oder eine Kausalität zwischen Buchstand und Erwerb (vgl. RGZ 86, 353, 356; BGB-RGRK aaO Rdn. 96; Erman/Westermann aaO Rdn. 3; Staudinger/Seufert aaO Rdn. 63).

Umstritten ist für einen Fall der vorliegenden Art lediglich, auf welchen Zeitpunkt es hinsichtlich der Kenntnis von der Unrichtigkeit ankommt, ob auf den der unrichtigen Eintragung (BGB-RGRK aaO Rdn. 119; Erman/Westermann aaO Rdn. 18; Palandt/Bassenge aaO; Soergel/Baur aaO Rdn. 41; Lutter, AcP 164, 122, 174) oder auf den der Vollendung des Rechtserwerbs (so das Reichsgericht in ständiger, oben aufgeführter Rechtsprechung; Staudinger/Seufert aaO Rdn. 57). Diese Streitfrage kann hier auf sich beruhen, denn das Berufungsgericht trifft keine Feststellungen dahin, daß die Beklagten oder ein etwa für sie tätig gewordener Vertreter am 27. April 1970 oder bis zum 16. Juli 1970 positive Kenntnis von der (unterstellten) Unrichtigkeit des Grundbuchs hatten; die dafür vortrags- und beweispflichtige Klägerin (§ 891 BGB) hatte das in den Vorinstanzen nicht einmal behauptet.

Der Rechtsstreit war damit hinsichtlich des Haupt- und Hilfsantrages entscheidungsreif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 91, 97 Abs. 1 ZPO.

Hill

Hagen

Richter am Bundesgerichtshof
Linden ist beurlaubt und kann daher nicht unterschreiben.

Hill

Vogt

Räfle