

13

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

BGB §§ 1163, 1179

Eine Löschungsvormerkung zugunsten eines rangschlechteren Grundpfandrechts bei Hypotheken, "wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt haben oder vereinigen werden, oder soweit eine Forderung nicht zur Entstehung gelangt", erstreckt sich in der Regel auch auf die Eigentümergrundschulden, die bis zur Valutierung durch die Hypothekengläubiger bestehen und vom Eigentümer an einen Zwischenfinanzierer abgetreten werden (Ergänzung zu dem zum Abdruck in BGHZ bestimmten Urteil vom 23. Februar 1973 - V ZR 10/71).

BGH, Urt. v. 9. März 1973 - V ZR 77/71 - OLG Wuppertal
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 77/71

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

9. März 1973

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Stadtparkasse W [REDACTED], S [REDACTED],
vertreten durch ihren Vorstand,

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die W [REDACTED] des Landes Nordrhein-
Westfalen, vertreten durch die W [REDACTED] L [REDACTED],
Girozentrale Düsseldorf, Düsseldorf, F [REDACTED]straße
[REDACTED]-[REDACTED], vertreten durch ihren Vorstand,

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. März 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Dr. Grell und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 2. April 1971 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Parteien streiten darum, wem von ihnen ein in der Zwangsversteigerung des Grundstücks der Eheleute M. in H. im Oktober 1968 angefallener Erlösteil von 9 008,20 DM (8 000 DM mit Zinsen) zusteht.

Beide waren Gläubiger von Grundpfandrechten an diesem Grundstück: die Klägerin Inhaberin der Hypothek Abteilung III Nr. 7, die Beklagte seit 1967 Zessionarin der Eigentümergrundschild, die die für die W. B. in K. (W.) eingetragene Hypothek Abteilung III Nr. 9 in Höhe von deren teilweiser Nichtvalutierung durch die W., nämlich 8 000 DM, war. 1963 hatte die



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Klägerin der Post Nr. 9 den Vorrang vor Nr. 7 eingeräumt; die Eigentümer hatten zugunsten des jeweiligen Gläubigers der Post Nr. 7 bei Nr. 9 und einer weiteren Post sich zur Löschung verpflichtet und eine Löschungsvormerkung bewilligt,

"wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt haben oder vereinigen werden, oder soweit eine Forderung nicht zur Entstehung gelangt";

Vorrang und Löschungsvormerkung waren gleichzeitig im Grundbuch eingetragen worden. Die Westboden hatte die 8 000 DM bei Fertigstellung des Bauvorhabens M. als restlichen Baukredit auszahlen sollen, war aber im September 1968 wegen des Vermögensverfalls der Eheleute M. insoweit von ihrer Darlehenszusage zurückgetreten. Die Beklagte hatte 1967 den Eheleuten M. einen Zwischenkredit von 7 700 DM gegeben.

Der Teilungsplan des Zwangsversteigerungsverfahrens hat den umstrittenen Betrag der Beklagten zugeteilt.

Die Klägerin hat dagegen Widerspruch und Widerspruchsklage erhoben.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat den Widerspruch für begründet erklärt.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klagabweisungsantrag weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß vor Valutierung einer Hypothek durch den eingetragenen Hypothekar ein Zwischenkredit durch Abtretung der vorläufigen Eigentümergrundschuld und des Anspruchs auf Briefherausgabe dinglich gesichert werden kann (BGHZ 53, 60). Es unterstellt zugunsten der Beklagten, daß diese Voraussetzungen bei ihr hinsichtlich der Post Nr. 9 vorliegen, hält aber auch die Voraussetzungen des für die Klägerin vorgemerkten Löschan spruchs im Zuschlagszeitpunkt für gegeben:

Die "Forderung", deren "Nichtentstehung" den Löschan spruch auslöse, sei nur die durch die Hypothek gesicherte Forderung des Hypothekengläubigers (W [REDACTED]), nicht die eines Zwischenfinanzierers (Beklagte). Die Klägerin habe allerdings die Löschung noch nicht verlangen können, soweit und solange die Hypothekenforderung zwar noch nicht (durch Kreditauszahlung der W [REDACTED]) entstanden war, aber noch entstehen konnte (vorläufige Eigentümergrundschuld); mit der Rücknahme der Darlehenszusage der W [REDACTED] als eingetragener Hypothekengläubigerin sei jedoch in Höhe der umstrittenen 8 000 DM (endgültige Eigentümergrundschuld) diese Beschränkung weggefallen.

Diese Auslegung ergebe sich aus dem Zusammenhang mit dem übrigen Text der Löschan spruchspflichtung und aus der

erkennbaren Anlehnung an den Gesetzeswortlaut in § 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB. Für eine Auslegung dahin, daß der Löschananspruch ohne weiteres entfalle, wenn die Eigentümergrundschild für Zwischenfinanzierungszwecke in Anspruch genommen werde, fehle jeder Anhaltspunkt, der Urkundenwortlaut sei eindeutig. Daß die endgültige Nichtvalutierungs-erklärung der W [REDACTED] zeitlich nach der Grundschuldabtretung liege, sei unerheblich; maßgebend sei, daß die Eintragung der Löschanvormerkung vor der Abtretung stattgefunden habe.

Das Löschanverlangen der Klägerin verstoße auch nicht gegen Treu und Glauben. Ein solcher Vormerkungsgläubiger sei daran interessiert, daß nicht "auf (und hinter) seinem Rücken" das Risiko des Zwischenfinanzierers gemindert werde, daß vielmehr dieser bei ihm um einen entsprechenden Löschanverzichts nachsuche und er die Sachlage prüfen und dann entscheiden könne.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision stand.

II.

a) Wie der Senat in einem verwandten Fall wiederholt hat (vgl. das zur Aufnahme in BGHZ vorgesehene Urteil vom 25. Februar 1973 - V ZR 10/71), ist für die Auslegung von Grundbucheintragungen und der darin in Bezug genommenen Eintragungsbewilligungen nicht der individuelle Wille der konkret beteiligten Personen entscheidend, sondern derjenige Sinn, der sich für einen unbefangenen Leser

als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Dabei kommt es zunächst auf den Wortlaut des Verlautbarten an, daneben allerdings, wie der Revision zuzugeben ist, auch auf etwaige sonstige für jedermann zutage liegende Umstände.

Der Wortlaut von Grundbucheintrag und Eintragungsbe-
willigung weicht von dem in der genannten Entscheidung vom
23. Februar 1973 beurteilten wesentlich ab, indem er
im Gegensatz zu jenem die Löschungspflicht ausdrücklich
auf den Fall erstreckt, daß (hinsichtlich der zu löschen-
den Posten) eine "Forderung nicht zur Entstehung gelangt".
Dieser Wortlaut lehnt sich eng an den des Gesetzes in
§ 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB an; ein unbefangener Betrachter
wird deshalb Löschungspflicht und Löschungsvormerkung
auf den in dieser Vorschrift angesprochenen Fall beziehen,
daß es an derjenigen Forderung fehlt, "für welche die
Hypothek bestellt ist". Das ist aber nur die Forderung
desjenigen, der als Gläubiger der Hypothek im Grundbuch
eingetragen ist, hier also die hinsichtlich des umstritten-
nen Betrages niemals entstandene Darlehensforderung der
Westboden, dagegen nicht die Forderung desjenigen, der
vor der Darlehensgewährung des Hypothekars dem Eigen-
tümer einen Zwischenkredit gibt und zur Sicherung vom
Eigentümer die vorläufige Eigentümergrundschild abgetreten
bekommt, wie es hier bei der Beklagten der Fall war.
Daß auch dieser Zwischenkredit demselben wirtschaftlichen
Zweck der Grundstücksbebauung dient, ändert nichts an
der rechtlichen Wesensverschiedenheit beider Fälle und
daran, daß § 1163 Abs. 1 Satz 1 BGB und damit nach der
zutreffenden Auslegung des Berufungsgerichts auch die

hieran angelehnte Eintragungsbewilligung des vorliegenden Falls nebst Grundbucheintrag nur den einen und nicht auch den andern Fall betrifft.

Eine andere Auslegung von Vormerkungseintrag und Vormerkungsbewilligung ergibt sich auch nicht aus sonstigen für jedermann erkennbaren Umständen. Soweit die typische Interessenlage und die Verkehrssitte in Betracht kommen, hat der Senat allerdings im genannten Urteil vom 23. Februar 1973 die heutige wirtschaftliche Bedeutung der Zwischenfinanzierung von Bauvorhaben durch andere Stellen als den eingetragenen Hypothekar betont und darauf für den dort entschiedenen Fall die Nichterstreckung der Löschungsvormerkung auf die an den Zwischenfinanzierer abgetretene Eigentümergrundschild mit gestützt. Dieses Ergebnis stand aber dort im Einklang mit dem Wortlaut von Vormerkungseintrag und Vormerkungsbewilligung, während eine Nichterstreckung im vorliegenden Fall deren Wortlaut widerspräche. Die typische Interessenlage fordert zwingend weder die Erstreckung noch die Nichterstreckung der Löschungsvormerkung auf die an den Zwischenfinanzierer abgetretene Grundschild; vielmehr ist es Sache der Beteiligten, auf rechtsgeschäftlichem Weg den Interessenkonflikt auf die eine oder andere Weise zu lösen; dafür, welche Lösung getroffen wurde, muß mangels für jedermann ersichtlicher besonderer Umstände des Einzelfalls im Interesse der Grundbuchklarheit und Verkehrssicherheit der Wortlaut des Verlautbarten maßgebend sein. Nicht nur die Nichterstreckung (siehe das genannte Urteil), sondern auch die Erstreckung kann ihren guten Sinn haben. Mit Recht hebt das angefochtene Urteil in dieser Hinsicht

darauf ab, daß die genannte Erstreckung der Löschungsvormerkung eine Zwischenfinanzierung keineswegs verhindert, sondern nur dem im Rang zurücktretenden Gläubiger praktisch ein Mitspracherecht dabei gibt, indem sie einen Vorrang des Zwischenfinanzierers mit der abgetretenen Eigentümergrundschild bei endgültiger Nichtvalutierung durch den eingetragenen Hypothekar von seiner, des Zurücktretenden, Zustimmung abhängig macht.

Ein durch jene ausdrückliche Erstreckung der Löschungsvormerkung betätigtes Interesse des Zurücktretenden an solcher Mitsprache ist auch schutzwürdig. Entgegen der Meinung der Revision ist er nämlich dem Eigentümer gegenüber keineswegs allgemein verpflichtet, auf seinen Löschungsanspruch gegenüber dem Zwischenfinanzierer zu verzichten, auch nicht, wenn die Valutierung durch den eingetragenen Hypothekar endgültig unterbleibt; ob er im Einzelfall dazu verpflichtet ist, wird vielmehr davon abhängen, ob und inwieweit der Zwischenkredit nach seinen einzelnen Bedingungen für den Zurücktretenden kein größeres Risiko bringt, als es die Endfinanzierung durch den Hypothekar tun würde. Dem Zurücktretenden diese Prüfung zu ermöglichen, ist der Sinn jener Erstreckung. Eine Berufung auf seinen Löschungsanspruch könnte daher allenfalls dann gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn dargetan wäre, daß und wieso eine Risikovermehrung der genannten Art nicht in Betracht kam. Das ist jedoch weder vom Berufungsgericht festgestellt noch von der Revision aufgezeigt. Die Kenntnis des Zurücktretenden (hier: Klägerin) von der Notwendigkeit der Zwischenfinanzierung und die Verwendung des Zwischenkredits zur Bauförderung reichen dazu jedenfalls noch nicht aus.

b) Soweit die Revision meint, aus der durch die Löschungs vormerkung gesicherten schuldrechtlichen Löschungsverpflichtung ergebe sich im vorliegenden Fall etwas anderes, kann ihr nicht gefolgt werden. Wenn die Beklagte geltend gemacht hatte, die Klägerin habe die Notwendigkeit einer mindestens teilweisen Zwischenfinanzierung bezüglich der Hypothek der Westboden gekannt, so brauchte das Berufungsgericht daraus entgegen der Ansicht der Revision nicht auf eine stillschweigende Vereinbarung des Inhalts zu schließen, daß der Löschungsanspruch gegenüber einer Grundsuld der vorliegenden Art nicht geltend gemacht werden sollte.

III.

Da auch ein sonstiger Rechtsirrtum des Berufungsgerichts zum Nachteil der Beklagten nicht ersichtlich ist, war ihre Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Hill

Dr. Freitag

Mattern

Dr. Grell

von der Mühlen