



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 27/11

Verkündet am:
29. Juni 2012
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 885 Abs. 1

Die Bewilligung einer Vormerkung zugunsten eines von dritter Seite noch zu benennenden Berechtigten ist wirksam, sofern der Berechtigte im Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung bestimmungsgemäß benannt worden ist.

BGH, Urteil vom 29. Juni 2012 - V ZR 27/11 - OLG Celle
LG Hildesheim

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Juni 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Czub und Dr. Roth und die Richterin Weinland für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten zu 1, 2 und 4 bis 6 gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 22. Dezember 2010 wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Revisionsverfahrens tragen die Beklagten zu 1 und 2 zwei Drittel und die Beklagten zu 4 bis 6 ein Drittel.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Mit notarieller Urkunde vom 25. November 2004 unterbreitete die K. GmbH i.L. (im Folgenden: Verkäuferin) Kn. das Angebot zum Kauf eines Grundstücks. Nach dem Angebot war Kn. berechtigt, an seiner Stelle einen Dritten zu bestimmen, für den das Angebot gleichermaßen gelten sollte; er war dagegen nicht befugt, das Recht auf Annahme des Angebots oder den Anspruch auf Übereignung abzutreten.
- 2 Die Verkäuferin, die an das Angebot bis zum Ablauf des 28. Februar 2005 gebunden war, bewilligte und beantragte in der genannten Urkunde „für den Käufer“ eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentums-

übertragung. Gemäß dieser Bewilligung wurde am 2. Dezember 2004 eine Auflassungsvormerkung zugunsten von Kn. in das Grundbuch eingetragen.

3 Am 28. Februar 2005 benannte Kn. die Klägerin als Käuferin; in deren Namen erklärte ein vollmachtlos handelnder Vertreter am selben Tag die Annahme des Angebots. Beide Erklärungen wurden notariell beurkundet. Die Klägerin genehmigte die in ihrem Namen abgegebenen Erklärungen im März 2005. Am 10. April 2006 wurde sie als „Berechtigte aus der Auflassungsvormerkung“ unter Bezugnahme auf „Bewilligungen vom 28. Februar 2005“ in das Grundbuch eingetragen.

4 Die Beklagten sind Gläubiger mehrerer auf dem Grundstück der Verkäuferin lastender Sicherheitshypotheken, welche 2007 in das Grundbuch eingetragen worden sind. Die Klägerin nimmt sie auf die Erteilung von Löschungsbewilligungen für diese Hypotheken in Anspruch. Die Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht hält einen Anspruch der Klägerin auf Löschung der Sicherheitshypotheken nach §§ 883, 888 BGB für gegeben. Der Auflassungsanspruch gegen die Verkäuferin, den diese durch die Bestimmung als Dritte und die Annahme des Angebots erworben habe, sei durch die im April 2006 eingetragene Auflassungsvormerkung gesichert worden. Zwar enthalte keine der notariellen Urkunden die ausdrückliche Bewilligung einer Auflassung.

sungsvormerkung zu Gunsten der Klägerin. Eine solche sei von den Vertragsparteien aber gewollt gewesen. Aus dem Angebot der Verkäuferin vom 25. November 2004 ergebe sich, dass der Dritte ebenso wie Kn. einen durch eine Vormerkung gesicherten Auflassungsanspruch habe erwerben sollen. Da das Angebot für den von Kn. zu bestimmenden Dritten gleichermaßen habe gelten sollen, sei von dem Begriff „Käufer“ auch der Dritte umfasst. Für diese Auslegung spreche ferner, dass der Käufer eines Grundstücks nach einer verbreitet vertretenen Auffassung ohnehin einen Anspruch auf Bewilligung einer Vormerkung gegen den Verkäufer habe.

II.

6 Die Revision hat keinen Erfolg. Das Berufungsgericht nimmt im Ergebnis zu Recht an, dass die Klägerin aufgrund der Eintragung vom 10. April 2006 eine Auflassungsvormerkung erworben hat und daher gemäß § 888 Abs. 1 i.V.m. § 883 Abs. 2 BGB von den Beklagten die Zustimmung zur Löschung der im Jahr 2007 eingetragenen und damit vormerkungswidrigen Sicherungshypotheken verlangen kann. Das gilt auch dann, wenn das Eigentum an dem Grundstück bislang noch nicht auf die Klägerin umgeschrieben sein sollte (vgl. Senat, Urteil vom 2. Juli 2010 – V ZR 240/09, BGHZ 186, 130).

7 Das Entstehen einer rechtsgeschäftlich begründeten Vormerkung erfordert einen sicherungsfähigen Anspruch, die Bewilligung des betroffenen Rechtsinhabers und die Eintragung in das Grundbuch (§ 883 Abs. 1, § 885 Abs. 1 BGB). Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

8 1. Infolge der Benennung durch Kn. und der Annahme des Angebots der Verkäuferin auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrages hat die

Klägerin einen eigenen und damit sicherungsfähigen Anspruch auf Übereignung des Grundstücks gegen die Verkäuferin erworben (vgl. das zu demselben Sachverhalt ergangene Urteil des Senats vom 10. Oktober 2008 – V ZR 137/07, WM 2009, 478 Rn. 9).

9 2. a) Dieser Anspruch wird durch die im April 2006 in das Grundbuch eingetragene Vormerkung gesichert. Denn die Eintragung nimmt Bezug auf die notariellen Urkunden vom 28. Februar 2005 und damit auf die Benennung der Klägerin als Käuferin und auf ihre Annahme des Angebots der Verkäuferin.

10 b) Der Wirksamkeit der Eintragung steht ihr ungewöhnlicher Wortlaut („Berechtigte aus der Auflassungsvormerkung sind [es folgen die Gesellschafter der Klägerin, einer GbR] ...“) nicht entgegen. Bei der Auslegung einer Grundbucheintragung ist vorrangig auf den Wortlaut und den Sinn der Eintragung sowie der darin in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung abzustellen, wie sie sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergeben (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 30. Juni 1995 – V ZR 118/94, BGHZ 130, 159, 166). Danach besteht kein Zweifel, dass eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Klägerin eingetragen werden sollte. Der Wortlaut der Eintragung erklärt sich unter Einbeziehung der in Bezug genommenen Urkunden vom 28. Februar 2005 zwanglos daraus, dass nicht Kn. , sondern ein Dritter das Angebot der Verkäuferin angenommen hatte. Dadurch war der durch die im Dezember 2004 eingetragene Vormerkung gesicherte, künftige Übereignungsanspruch Kn. s entfallen und ein – gegen dieselbe Eigentümerin gerichteter und dasselbe Grundstück betreffender - eigener Übereignungsanspruch der Klägerin entstanden; zugleich kam nunmehr allein die Klägerin als Vormerkungsberechtigte in Betracht.

11 Die Formulierung des Berufungsgerichts, die Klägerin berufe sich auf eine auf sie „umgeschriebene Auflassungsvormerkung“, und die Ausführungen des Landgerichts zur Wiederverwendbarkeit von Vormerkungen geben allerdings Anlass zu dem Hinweis, dass eine Neueintragung der Vormerkung zur Sicherung des Übereignungsanspruchs der Klägerin unverzichtbar war. Eine Wiederverwendung der zugunsten von Kn. eingetragenen Vormerkung kam nicht in Betracht. Zwar kann eine durch das Erlöschen des gesicherten Anspruchs unrichtig gewordene Eintragung einer Vormerkung als erster Teilakt für die Neubegründung einer Vormerkung genutzt werden, wenn die nachfolgende Bewilligung dieser Eintragung inhaltlich entspricht (vgl. Senat, Urteil vom 26. November 1999 – V ZR 432/98, BGHZ 143, 175, 181). Erforderlich ist aber, dass Eintragung, Bewilligung und der Anspruch kongruent sind, dass also Eintragung und (nachträgliche) Bewilligung den gleichen sicherungsfähigen, auf dingliche Rechtsänderung gerichteten Anspruch betreffen (vgl. Senat, Beschluss vom 3. Mai 2012 – V ZB 258/11, WM 2012, 1247). Daran fehlt es hier, weil die Gläubiger der zu sichernden Ansprüche nicht identisch sind.

12 3. Der Eintragung der Vormerkung liegt die nach § 885 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliche Bewilligung des Betroffenen zugrunde.

13 a) Bei einer Auflassungsvormerkung ist Betroffener der Inhaber des Eigentums, welches durch die Erfüllung des gesicherten Anspruchs übertragen wird (vgl. Palandt/Bassenge, BGB, 71. Aufl., § 885 Rn. 10; Lemke in Lemke, Immobilienrecht, § 885 BGB Rn. 12), hier also die Verkäuferin.

14 b) Die Verkäuferin hat in der Urkunde vom 25. November 2004 eine Vormerkung nicht nur zugunsten von Kn. , sondern auch zugunsten des von diesem benannten Käufers bewilligt.

- 15 aa) Das folgt allerdings nicht aus der von dem Berufungsgericht vorgenommenen Auslegung der Urkunde; denn diese ist rechtsfehlerhaft und daher nicht bindend. Die tatrichterliche Auslegung einer Individualvereinbarung ist revisionsrechtlich zwar nur darauf überprüfbar, ob gesetzliche Auslegungsregeln, anerkannte Auslegungsgrundsätze, Denkgesetze, Erfahrungsgesetze oder Verfahrensvorschriften verletzt worden sind (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urteil vom 23. April 1997 – VIII ZR 212/96, BGHZ 135, 269, 273). Ein solcher Fehler ist dem Berufungsgericht aber unterlaufen.
- 16 Es geht zwar zutreffend davon aus, dass bei der Auslegung einer Erklärung auch die bestehende Interessenlage zu berücksichtigen ist (vgl. Senat, Urteil vom 26. November 1999 – V ZR 432/98, BGHZ 143, 175, 178 mwN). So kann für das Verständnis einer Erklärung die im Zeitpunkt ihrer Abgabe bestehende Rechtsprechung insbesondere der obersten Fachgerichte von entscheidender Bedeutung sein (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 1998 – V ZR 360/96, WM 1998, 1883, 1886 li. Sp.). Rechtsfehlerhaft ist aber die Annahme, für den Willen der Verkäuferin, eine Auflassungsvormerkung auch zugunsten des Dritten zu bewilligen, spreche, dass dem Grundstückskäufer nach einer in der Literatur verbreiteten, allerdings höchst umstrittenen (vgl. die Nachweise bei Staudinger/Gursky, BGB [2008], § 883 Rn. 26) Auffassung ohnehin, also auch ohne entsprechende Vereinbarung, ein Anspruch auf Bewilligung einer Auflassungsvormerkung zustehe.
- 17 Eine umstrittene Rechtsfrage lässt – sofern nicht gerade der sich daraus ergebenden Unsicherheit Rechnung getragen werden soll – keinen Schluss auf ein bestimmtes Interesse des Erklärenden oder anderer Beteiligter zu. Das verkennt auch das Berufungsgericht nicht, meint aber offenbar, einer solchen Frage komme Bedeutung für die Auslegung einer Erklärung jedenfalls dann zu, wenn sie sich - durch Zulassung der Revision - in dem Rechtsstreit höchststrich-

terlich klären lässt, in dem auch über die Auslegung zu befinden ist. Es übersieht dabei, dass die Interessen der Beteiligten nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Abgabe der auszulegenden Erklärung zu beurteilen sind. Denn bei der interessengerechten Auslegung von Willenserklärungen geht es nicht darum, einem Rechtsgeschäft zu dem Inhalt zu verhelfen, der dem Richter im Entscheidungszeitpunkt als interessengemäß erscheint. Maßgeblich ist vielmehr der Einfluss, den das Interesse der Beteiligten auf den objektiven Erklärungswert einer Äußerung bei deren Abgabe hatte (Senat, Urteil vom 26. November 1999 – V ZR 432/98, BGHZ 143, 175, 178; Urteil vom 10. Juli 1998 – V ZR 360/96, aaO). Bei Abgabe des Angebots vom 25. November 2004 war jedoch ungeklärt, ob ein Käufer auch ohne besondere Abrede einen Anspruch auf Bewilligung einer Auflassungsvormerkung hat; gewichtige Stimmen in Rechtsprechung und Literatur verneinen dies auch heute noch (vgl. BayObLG, Rpfleger 1979, 134; OLG Naumburg, FGPrax 1998, 1; Staudinger/Gursky, BGB [2008], § 883 Rn. 26; Soergel/Stürner, 13. Aufl., § 885 Rn. 6; Erman/Lorenz, BGB, 13. Aufl., § 885 Rn. 7; Palandt/Bassenge, BGB, 71. Aufl., § 885, Rn. 8). Demgemäß konnte das Berufungsgericht nicht davon ausgehen, dass die Verkäuferin eine Auflassungsvormerkung bewilligen wollte, um einen entsprechenden Anspruch des künftigen Käufers zu erfüllen.

18 bb) Im Ergebnis erweist sich die Auslegung des Berufungsgerichts dennoch als zutreffend. Der Senat kann die notarielle Urkunde vom 25. November 2004 selbst auslegen, da weitere tatsächliche Feststellungen hierzu weder erforderlich noch zu erwarten sind (vgl. BGH, Urteil vom 17. Februar 1993 - IV ZR 206/91, BGHZ 121, 284, 289).

19 Der Wortlaut der notariellen Urkunde vom 25. November 2004 spricht zwar zunächst dafür, dass die in Nr. I. 4 für „den Käufer“ bewilligte und beantragte Vormerkung nur eine solche zugunsten von Kn. sein sollte. Nicht

nur wird dieser im Eingang der Urkunde als Käufer bezeichnet, auch unterscheidet das Angebot in dem folgenden Regelungspunkt (I. 5.) zwischen dem Käufer und dem von diesem bestimmten Dritten. Nach Sinn und Zweck des Kn. eingeräumten Rechts, an seiner Stelle einen Dritten zu benennen, für den das Angebot „gleichermaßen“ gilt, kann dennoch nicht zweifelhaft sein, dass die Bewilligung auch zugunsten dieses Dritten abgegeben werden sollte. Andernfalls wäre der Kaufvertrag zwar mit Kn. , nicht aber gleichermaßen mit dem Dritten durchführbar gewesen. Das Kaufvertragsangebot sieht nämlich - worauf bereits das Landgericht zutreffend abgestellt hat - in § 3 vor, dass der Kaufpreis erst nach Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers fällig sein sollte. Ohne Bewilligung einer Auflassungsvormerkung hätte der Verkäuferin daher kein fälliger Anspruch auf Kaufpreiszahlung zugestanden. Zwar hätte sie eine Vormerkung zu Gunsten des Dritten auch noch zu einem späteren Zeitpunkt bewilligen können. Das notarielle Angebot vom 25. November 2004 ist aber darauf ausgelegt, dass ein von Kn. bestimmter Dritter mit der Annahme des Angebots sogleich durch eine Vormerkung gesichert ist. Dies macht die Regelung in IV. 1. b) des Angebots deutlich, nach der die Vormerkung „gem. Ziff. I“ nach Ablauf der Annahmefrist nur gelöscht werden sollte, wenn weder Kn. noch ein von ihm Benannter das Angebot angenommen hatte. Ihr liegt erkennbar die Vorstellung der Verkäuferin zugrunde, dass auch der Dritte Vormerkungsberechtigter sein sollte.

20 c) Die Bewilligung bezieht sich auf dieselbe Rechtsänderung wie die Eintragung, stimmt also mit dieser inhaltlich überein (vgl. zu der notwendigen Kongruenz von Einigung und Eintragung gemäß § 873 BGB: Senat, Beschluss 23. September 1993 - V ZB 27/92, BGHZ 123, 297, 301 sowie Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 873 Rn. 16 mwN). Dem steht nicht entgegen, dass die Bewilligung der Vormerkung zugunsten eines noch unbenannten Dritten erfolgte, die Eintragung aber nur nach einer Individualisierung des Dritten möglich war, weil

eine Vormerkung nicht für einen unbenannten Dritten eingetragen werden kann (vgl. Senat, Urteil vom 22. Dezember 1982 – V ZR 8/81, NJW 1983, 1543, 1544). Die Bewilligung einer Vormerkung zugunsten eines von dritter Seite noch zu benennenden Berechtigten ist wirksam, sofern der Berechtigte im Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung bestimmungsgemäß benannt worden und mit der in der Eintragung genannten Person identisch ist. Ausreichend ist nämlich, dass Bewilligung und Eintragung im Zeitpunkt ihres Zusammentreffens übereinstimmen (vgl. Senat, Urteil vom 26. November 1999 – V ZR 432/98, BGHZ 143, 175, 182). Das war hier bei Eintragung der Vormerkung im April 2006 der Fall; denn zu diesem Zeitpunkt war die Klägerin bestimmungsgemäß, d.h. entsprechend den Vorgaben der Verkäuferin, als Käuferin benannt und damit zugleich als Vormerkungsberechtigter individualisiert worden.

- 21 d) Dass die notarielle Urkunde vom 25. November 2004 in der Grundbucheintragung keine ausdrückliche Erwähnung findet, ist entgegen der Auffassung der Revision unerheblich. Die Wirksamkeit einer Vormerkung hängt nicht davon ab, dass das Grundbuch die Eintragungsbewilligung erkennen lässt; die Vorschrift des § 885 Abs. 2 BGB dient nur dem Ziel, die Eintragung bei voller Wahrung des grundbuchrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes knapp und klar zu halten (vgl. MünchKomm-BGB/Kohler, 5. Aufl., § 885 Rn. 26). Im Übrigen ist die Urkunde vom 25. November 2004 durch die Eintragung mittelbar in Bezug genommen, da die darin genannten Urkunden vom 28. Februar 2005 auf sie verweisen und mit ihr in einem untrennbaren sachlichen Zusammenhang stehen.

III.

22 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1, § 100 Abs. 1 u. 2 ZPO.

Krüger

Stresemann

Czub

Roth

Weinland

Vorinstanzen:

LG Hildesheim, Entscheidung vom 24.06.2010 - 4 O 252/09 -

OLG Celle, Entscheidung vom 22.12.2010 - 4 U 128/10 -