



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 88/13

vom

13. Februar 2014

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB §§ 415, 883, 885

Übernimmt jemand im Wege der befreienden Schuldübernahme die Schuld eines anderen, deren zugrunde liegender Anspruch durch eine Vormerkung gesichert ist, und wird er zeitgleich Inhaber des von der Vormerkung betroffenen Rechts, erlischt die Vormerkung nicht. Der Schuldnerwechsel kann nicht in das Grundbuch eingetragen werden.

BGH, Beschluss vom 13. Februar 2014 - V ZB 88/13 - OLG Frankfurt am Main  
AG Fürth/Odenwald  
- Grundbuchamt -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 13. Februar 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Lemke und Dr. Czub, die Richterin Weinland und den Richter Dr. Kazele

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 23. Mai 2013 wird auf Kosten der Antragsteller zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 3.000 €.

#### Gründe:

##### I.

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 22. Dezember 2005 verkaufte die Gemeinde A. das in dem Eingang dieses Beschlusses bezeichnete Grundstück im Rahmen eines sogenannten Einheimischenmodells an die Eheleute U. . Der Gemeinde wurde ein Ankaufsrecht u.a. für die Fälle eingeräumt, dass die Käufer das auf dem Grundstück zu errichtende Wohnhaus nicht für eine Mindestdauer von zehn Jahren selbst nutzen und dass sie innerhalb von 15 Jahren ohne Zustimmung der Gemeinde über das Grundstück verfügen. Zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs der Gemeinde auf Eigentumsverschaffung wurde eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen.

2 Die Eheleute U.                      verkauften das Grundstück mit notariellem Vertrag vom 22. Februar 2012 an die Antragsteller. In § 1 Nr. 3 heißt es u.a.:

„Die Vormerkung zugunsten der Gemeinde A.            wird vom Käufer zur weiteren dinglichen Duldung übernommen. Hinsichtlich der durch sie gesicherten Verbindlichkeiten wird nachstehend eine befreiende Schuldübernahme erklärt (vgl. § 5 Ziff. 3).“

3 § 5 Nr. 3 lautet:

„Aufschiebend bedingt durch die Umschreibung des Eigentums übernimmt der Käufer hiermit im Wege der befreienden Schuldübernahme anstelle des Verkäufers sämtliche Verpflichtungen des Verkäufers gegenüber der Gemeinde aus den §§ 10 bis 12 der Bezugsurkunde, soweit diese noch nicht erfüllt sind, namentlich also die Verpflichtung zur Selbstnutzung und zur Verfügungsunterlassung ...

Die Schuldübernahme bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde.

...

Wird die Genehmigung erteilt, wird die Schuldübernahme mit der Umschreibung des Eigentums auf den Käufer wirksam.“

4 Schließlich heißt es in § 5 Nr. 4:

„Beide Vertragsteile bewilligen und beantragen hiermit, den Schuldnerwechsel bei der Vormerkung Abt. II Nr. 4 im Grundbuch zu vermerken, und zwar Zug um Zug mit der Umschreibung des Eigentums.“

5 Die Gemeinde genehmigte die Schuldübernahme. Anschließend wurden die Antragsteller als Eigentümer des Grundstücks in das Grundbuch eingetragen. Am 27. Juli 2012 hat der Notar für die Antragsteller unter Bezugnahme auf § 5 Nr. 4 des Kaufvertrags beantragt, den Schuldnerwechsel bei der zugunsten der Gemeinde im Grundbuch eingetragenen Auflassungsvormerkung zu vermerken. Das Grundbuchamt hat den Antrag zurückgewiesen. Die dagegen gerichtete Beschwerde ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Antragsteller den Eintragungsantrag weiter.

## II.

6 Nach Auffassung des Beschwerdegerichts ist die Eintragung des Schuldnerwechsels nicht zulässig. Nach § 885 BGB müsse der Schuldner des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs mit dem Inhaber des eingetragenen Rechts identisch sein. Deshalb führe ein Wechsel in der Person des Schuldners wegen der Akzessorietät der Vormerkung grundsätzlich zu deren Erlöschen. Eine Ausnahme werde nach herrschender Meinung angenommen, wenn eine befreiende Schuldübernahme im Zusammenhang mit der Übereignung des vormerkungsbelasteten Grundstücks mit vorheriger Zustimmung des Gläubigers vereinbart und infolge einer entsprechenden Vertragsgestaltung durch aufschiebende Bedingung oder Befristung sichergestellt werde, dass die Schuldübernahme zeitgleich mit der Eigentumsübertragung erfolge. Denn in diesem Fall einer sogenannten synchronisierten befreienden Schuldübernahme sei das Identitätsgebot durchgängig gewahrt. Ein derartiger Ausnahmefall liege hier vor. Davon zu unterscheiden sei die Frage, ob der Schuldnerwechsel in das Grundbuch eingetragen werden könne. Dagegen spreche, dass zwar bei der Eintragung der Vormerkung die Identität zwischen dem Schuldner und dem eingetragenen Rechtsinhaber gewahrt sein müsse, der Schuldner aber nicht in

das Grundbuch eingetragen werde und auch im Übrigen Änderungen in Bezug auf die Vormerkung, etwa durch den Tod des Schuldners, nicht vermerkt würden. Der zu sichernde Anspruch selbst müsse dem Grundbuchamt bei der Eintragung der Vormerkung nicht im Einzelnen nachgewiesen werden; dessen weiteres rechtliches Schicksal könne dem Grundbuch nicht stets zuverlässig entnommen werden. Bejahte man die Eintragungsfähigkeit des Schuldnerwechsels, überbürdete man dem Grundbuchamt damit weitere inhaltliche Überprüfungen des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs. Letztlich sei für die von dem Gesetz intendierte Schutzwirkung der Vormerkung allein der Inhalt des gesicherten Anspruchs maßgeblich. Zur Kennzeichnung der Wirksamkeit einer der Eintragung der Vormerkung nachfolgenden Verfügung gegenüber dem Vormerkungsberechtigten genüge die Eintragung eines Wirksamkeitsvermerks.

### III.

7 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 GBO in Verbindung mit § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Zutreffend geht das Beschwerdegericht davon aus, dass der Schuldnerwechsel den Bestand der Vormerkung unberührt gelassen hat und nicht in das Grundbuch einzutragen ist.

8 1. Die Vormerkung besteht trotz des Wechsels des Schuldners des gesicherten Anspruchs fort.

9 a) Werden die Verpflichtungen aus dem vormerkungsgesicherten Anspruch auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück im Wege der befreienden Schuldübernahme (§§ 414, 415 BGB) von einem neuen Schuldner

übernommen, ohne dass er Eigentümer des von der Vormerkung betroffenen Grundstücks wird, erlischt die Vormerkung. Denn es fehlt dann an der notwendigen Identität zwischen dem Schuldner des vormerkungsgesicherten Anspruchs und dem Eigentümer des von der Vormerkung betroffenen Grundstücks (vgl. dazu Senat, Beschluss vom 5. Dezember 1996 - V ZB 27/96, BGHZ 134, 182, 188). Umstritten sind die Rechtsfolgen, wenn - wie hier - zeitgleich die Verpflichtungen aus dem vormerkungsgesicherten Anspruch durch Schuldübernahme und das Eigentum an dem von der Vormerkung betroffenen Grundstück auf den neuen Schuldner übergehen.

10           aa) Nach einer Auffassung soll auch in diesem Fall die bisherige Vormerkung erlöschen und die Eintragung einer neuen Vormerkung erforderlich sein (AK-BGB/B. v. Schweinitz, § 883 Rn. 23; Erman/A. Lorenz, BGB, 13. Aufl., § 883 Rn. 21; Bauer/von Oefele/Kohler, GBO, 3. Aufl., AT III Rn. 93; KEHE-Dümig, Grundbuchrecht, 6. Aufl., § 22 GBO Rn. 65; Hoche, NJW 1960, 464, 465; Ripfel, BWNotZ 1969, 26, 31 f.; Kestler, Löschung und Umschreibung von Vormerkungen von Grundstücksrechten, Diss.jur. 2000, S. 64; vgl. auch Assmann, Die Vormerkung, S. 72). Zur Begründung wird entweder darauf abgestellt, dass der gesicherte Anspruch aufgrund der für die Schuldübernahme erforderlichen Zustimmung des vormerkungsberechtigten Gläubigers erloschen sei (Hoche, NJW 1960, 464). Oder es wird argumentiert, dass der Anspruch aufgrund des Schuldnerwechsels nicht identisch bleibe, sondern inhaltlich umgestaltet werde, wenn er von Bedingungen abhängt, welche an das Verhalten des bisherigen Schuldners und Grundstückseigentümers anknüpfen (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 1606; Ripfel, BWNotZ 1969, 26, 30 f.).

11           bb) Nach anderer Auffassung soll die Vormerkung bei zeitgleichem Übergang von schuldrechtlicher Verpflichtung durch Schuldübernahme und

Grundstückseigentum bestehen bleiben (OLG Düsseldorf, DNotZ 2012, 63, 65; MünchKomm-BGB/Kohler, 6. Aufl., § 883 Rn. 37; Staudinger/Gursky, BGB [2013], § 883 Rn. 68 aE; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 1493; Friederich, Die Stellung des Sicherungsgebers bei der privativen Schuldübernahme, S. 227 f.; Granderath, NJW 1960, 462, 463 f.; einschränkend NK-BGB/U. Krause, 3. Aufl., § 883 Rn. 52; vgl. auch KG, JR 1927, 845 Nr. 1394). Zur Begründung wird angeführt, dass der vormerkungsgesicherte Anspruch ungeachtet des Schuldnerwechsels inhaltlich unverändert und die erforderliche Identität von Schuldner und Rechtsinhaber gewahrt bleibe.

- 12            b) Der Senat entscheidet den Meinungsstreit dahingehend, dass der im Wege der Schuldübernahme nach § 415 BGB eingetretene Schuldnerwechsel nicht zum Erlöschen der Vormerkung führt, wenn der neue Schuldner zeitgleich mit der Übernahme der Verpflichtungen aus dem vormerkungsgesicherten Anspruch das Eigentum an dem von der Vormerkung betroffenen Grundstück erlangt.
- 13            aa) Die Schuldübernahme, die zwischen den Antragstellern und den Voreigentümern des Grundstücks in dem Kaufvertrag vereinbart und sodann von der Gemeinde genehmigt wurde, ist wirksam (§ 415 Abs. 1 Satz 1 BGB). Sie ging nicht etwa deshalb ins Leere, weil ein Teil der von den Voreigentümern übernommenen Verpflichtungen bereits erfüllt war (Beschaffung der Baugenehmigung, Errichtung des Wohnhauses) oder - wie teilweise angenommen wird (Hoche, NJW 1960, 464, 465; Ripfel, BWNotZ 1969, 26, 31 f.), ohne dass dies hier einer Klärung bedarf - infolge der Genehmigung der Grundstücksveräußerung durch die Gemeinde die Verpflichtung der Voreigentümer, ohne Zustimmung der Gemeinde nicht über das Grundstück zu verfügen, erloschen sei. Denn die Voreigentümer haben der Gemeinde das Ankaufsrecht auch für die Fälle eingeräumt, dass innerhalb von 15 Jahren Zwangsvollstreckungsmaß-

nahmen in das Grundstück eingeleitet werden oder über ihr Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wird. Letzteres betrifft ersichtlich nicht die Voreigentümer höchstpersönlich, sondern den jeweiligen Grundstückseigentümer. Da die Frist, während derer das Ankaufsrecht insoweit ausgeübt werden kann, noch nicht abgelaufen ist, hat es bereits deshalb weiterhin Bestand. Demgemäß bestand die von den Voreigentümern mit der Einräumung des Ankaufsrechts eingegangene Verpflichtung, bei der Rechtsausübung durch die Gemeinde dieser das Eigentum an dem Grundstück zu verschaffen, auch noch im Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrags mit den Antragstellern. Diese haben die Verpflichtung übernommen. Das führte zur Sukzession der Schuld von den Voreigentümern als den ursprünglichen Schuldner auf die Antragsteller als die neuen Schuldner (Übernehmer), wobei die Schuld so übergang, wie sie war (vgl. Staudinger/Rieble, BGB [2012], § 414 Rn. 82). Ihre Identität blieb gewahrt. Nach der vertraglichen Vereinbarung traten diese Wirkungen mit der Eintragung der Antragsteller als neue Eigentümer in das Grundbuch ein.

- 14           bb) Den Bestand der Vormerkung hat dies unberührt gelassen. Sie sicherte den - bedingten und befristeten Anspruch - der Gemeinde gegen die ursprünglichen Grundstückseigentümer auf Auflassung des Grundstücks (vgl. Senat, Urteil vom 12. Juli 2013 - V ZR 122/12, NJW 2013, 3779 Rn. 20). Zu diesem Anspruch ist die Vormerkung streng akzessorisch. Besteht er nicht, ist sie wirkungslos (Senat, Urteil vom 27. Oktober 2006 - V ZR 234/05, NJW 2007, 508 Rn. 18); erlischt er infolge Vereinbarung, Rechtsausübung oder Erfüllung, erlischt die Vormerkung trotz Fortbestehens ihrer Eintragung im Grundbuch (Senat, Urteil vom 7. Dezember 2007 - V ZR 21/07, NJW 2008, 578 Rn. 13). So ist es hier jedoch nicht. Die Besonderheit bei der Schuldübernahme besteht - wie vorstehend aufgezeigt - darin, dass nicht etwa die ursprüngliche Schuld aufgehoben und der neue Schuldner gegenüber dem Gläubiger eine neue Schuld begründet, sondern dass die ursprüngliche Schuld unverändert beste-

hen bleibt. Dementsprechend besteht auch der ursprüngliche Anspruch unverändert fort. Das hat den Fortbestand der Vormerkung zur Folge, wenn der aus ihr Verpflichtete zeitgleich Eigentümer des von der Vormerkung betroffenen Grundstücks wird.

- 15 cc) Dem steht die Regelung in § 418 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht entgegen. Danach erlöschen infolge der Schuldübernahme die für die Forderung bestellten Bürgschaften und Pfandrechte. Die Vormerkung ist in der Vorschrift nicht genannt. Diese ist somit nicht unmittelbar anwendbar. Ob eine analoge Anwendung jedenfalls auf die Auflassungsvormerkung möglich ist (so Palandt/Grüneberg, BGB, 73. Aufl., § 418 Rn. 1; Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 883 Rn. 44; Friederich, Die Stellung des Sicherungsgebers bei der privativen Schuldübernahme, S. 221 ff.; Kestler, Löschung und Umschreibung von Vormerkungen von Grundstücksrechten, Diss.jur. 2000, S. 64; Hoche, NJW 1960, 464; wohl auch NK-BGB/U. Krause, 3. Aufl., § 883 Rn. 52; verneinend Staudinger/Rieble, BGB [2012], § 418 Rn. 10; Assmann, Die Vormerkung, S. 72; Schippers, MittRhNotK 1998, 69, 80 f.; Hoffmann, MittBayNot 1997, 10 f.), kann hier offenbleiben. Denn die Analogie führte auch zu der entsprechenden Anwendung der Regelung in § 418 Abs. 1 Satz 3 BGB, wonach das nach Satz 1 angeordnete Erlöschen dann nicht eintritt, wenn der Bürge oder der Eigentümer des Pfandes in die Schuldübernahme einwilligen. Sind also in dem in § 418 BGB geregelten Vier-Personen-Verhältnis sämtliche Beteiligte von vornherein mit der Schuldübernahme einverstanden, erlöschen die an der übernommenen Schuld bestehenden Sicherungsrechte nicht. Dasselbe gilt dann für die Auflassungsvormerkung, wenn Gläubiger, Altschuldner und übernehmender Schuldner sich über die Schuldübernahme einig sind. Das ist, so auch hier, bei der Schuldübernahme durch Vertrag zwischen Schuldner und Übernehmer mit Genehmigung des Gläubigers (§ 415 BGB) der Fall.

16                   2. Ob der Schuldnerwechsel bei bestehenbleibender Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden kann, ist ebenfalls umstritten.

17                   a) Nach einer Auffassung ist die Eintragungsfähigkeit zu verneinen (KG, JR 1927, 845 Nr. 1394; Erman/A. Lorenz, BGB, 13. Aufl., § 883 Rn. 21; Planck/Strecker, BGB, 5. Aufl., § 883 Anm. 4 aE; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 1493 aE; Schippers, MittRhNotK 1998, 69, 81 Fn. 144; Hoffmann, MittBayNot 1997, 10, 12; vgl. auch DNotI-Report 1995, 173, 176). Begründet wird dies damit, dass für die Hauptwirkung der Vormerkung, den Verfügungsschutz nach § 883 Abs. 2 BGB, allein der Inhalt des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs entscheidend sei. Danach richte sich, ob eine spätere Verfügung des Grundstückseigentümers vormerkungswidrig sei. Die Person des Schuldners des gesicherten Anspruchs spiele dabei keine Rolle.

18                   b) Eine Gegenauffassung hält den Schuldnerwechsel für eintragungsfähig (OLG Düsseldorf, DNotZ 2012, 63, 65 mit zustimmender Anmerkung Reymann [68]; Krauß, Notar 2012, 317, 323). Nur dies entspreche dem Grundsatz der Grundbuchklarheit. Anderenfalls erwecke der Grundbuchinhalt den unzutreffenden Eindruck, dass Schuldner nach wie vor der frühere Eigentümer sei. Ohne Verlautbarung des Schuldnerwechsels sei nicht einmal die Wirksamkeit des Eigentumserwerbs gegenüber dem Vormerkungsberechtigten aus dem Grundbuch ersichtlich. Die Schuldnerstellung zähle zu den unverzichtbaren Merkmalen einer Vormerkung, die im Grundbuch zu verlautbaren seien (Krauß, Notar 2012, 317, 323).

19                   c) Der Senat entscheidet diesen Meinungsstreit dahin, dass der Schuldnerwechsel nicht in das Grundbuch eingetragen werden kann.

20                   aa) In der Eintragung einer Vormerkung müssen der Gegenstand des Anspruchs und der Anspruchsgläubiger bezeichnet werden; die Angabe des

Schuldgrundes ist nicht notwendig (Senat, Urteil vom 7. Dezember 2007 - V ZR 21/07, NJW 2008, 578 Rn. 12). Der Schuldner des gesicherten Anspruchs muss in dem Eintragungsvermerk nicht bezeichnet werden (vgl. Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 25 Rn. 22; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 1511; aA KG, NJW 1972, 639, 640; OLGZ 1969, 202, 206; Demharter, GBO, 28. Aufl., § 44 Rn. 21; KEHE/Erber-Faller, Grundbuchrecht, 6. Aufl., Einl Rn. G 36 - jeweils ohne Begründung). Ob er bei der Eintragung der Vormerkung anhand des gesicherten Anspruchs und des übrigen Grundbuchinhalts eindeutig bestimmbar sein muss (so Erman/A. Lorenz, BGB, 13. Aufl., § 885 Rn. 17; NK-BGB/U. Krause, 3. Aufl., § 885 Rn. 37; Palandt/Bassenge, BGB, 73. Aufl., § 885 Rn. 15; Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 885 Rn. 12; Staudinger/Gursky, BGB [2013], § 885 Rn. 71; Lemke in Lemke, Immobilienrecht, § 885 BGB Rn. 16), kann an dieser Stelle offen bleiben. Eine Vormerkung darf nämlich nur unter der Voraussetzung in das Grundbuch eingetragen werden, dass sich der zu sichernde Anspruch gegen denjenigen richtet, dessen Grundstück oder Grundstücksrecht von der Vormerkung betroffen wird; der Schuldner des Anspruchs muss also bei der Eintragung der Vormerkung Eigentümer des von der Vormerkung betroffenen Grundstücks oder Inhaber des von ihr betroffenen Grundstücksrechts sein (Senat, Beschluss vom 5. Dezember 1996 - V ZR 27/96, BGHZ 134, 182, 188). Diese Rechtsstellungen ergeben sich aus dem Grundbuch, so dass daraus auf die Person des Anspruchsschuldners geschlossen werden kann.

- 21           bb) Daran fehlt es allerdings, wenn er durch Schuldübernahme nach § 415 BGB an die Stelle des ursprünglichen Schuldners getreten und zeitgleich neuer Eigentümer des von der Vormerkung betroffenen Grundstücks geworden ist. In diesem Fall bleibt - wie vorstehend unter 1. ausgeführt - die Vormerkung bestehen. Dass sie nunmehr einen Anspruch sichert, der sich nicht mehr gegen denjenigen richtet, der im Zeitpunkt ihrer Eintragung als Grundstückseigentü-

mer eingetragen war, sondern gegen den jetzigen Grundstückseigentümer, lässt sich dem Grundbuchinhalt nicht entnehmen. Denn die Vormerkung wurde zeitlich vor der Eigentumsumschreibung in das Grundbuch eingetragen. Nach dem zuvor Gesagten lassen sich deshalb nur die Voreigentümer als Schuldner des gesicherten Anspruchs identifizieren.

22 cc) Gleichwohl bedarf es keiner Eintragung eines solchen Schuldnerwechsels in das Grundbuch. Denn wer Schuldner des durch die bestehende Vormerkung gesicherten Auflassungsanspruchs ist, muss sich nicht aus dem Grundbuch ergeben.

23 (1) Die Vormerkung ist kein dingliches Recht an dem Grundstück, sondern ein Sicherungsmittel eigener Art; sie schützt den Gläubiger eines schuldrechtlichen, auf die Änderung der dinglichen Rechtslage an dem von der Vormerkung betroffenen Grundstück gerichteten Anspruchs vor dessen Vereitelung oder Beeinträchtigung durch Verfügungen des Schuldners und Zwangsvollstreckungsmaßnahmen anderer Gläubiger (Lemke in Lemke, Immobilienrecht, § 883 BGB Rn. 1; vgl. auch Senat, Urteil vom 15. Dezember 1972 - V ZR 76/71, BGHZ 60, 46, 49 f.). Darüber hinaus hat die Vormerkung den Zweck, Dritten gegenüber deutlich zu machen, dass sie damit rechnen müssen, später erworbene, mit dem vorgemerkten Anspruch unvereinbare Rechte wieder zu verlieren (§ 883 Abs. 2, § 888 BGB), sofern der vorgemerkte Anspruch besteht und geltend gemacht wird (Senat, Urteil vom 2. Oktober 1951 - V ZR 47/50, LM Nr. 1 zu § 883 BGB). Diese Schutzzwecke werden auch dann erreicht, wenn nicht jede Änderung, die - wie der Schuldnerwechsel - ausschließlich den schuldrechtlichen Anspruch betrifft, im Grundbuch verlautbart wird (Krüger in FS für Achim Krämer, S. 475, 493).

24 (2) Die Frage, wer Anspruchsschuldner ist, betrifft ausschließlich das zwischen dem Anspruchsgläubiger und seinem Schuldner bestehende Schuld-

verhältnis. Über dieses verlautbart das Grundbuch nichts. Den Grund des durch eine Vormerkung gesicherten Anspruchs wird im Grundbuch nicht bezeichnet; dieses gibt auch keine Auskunft über die Wirksamkeit des Anspruchs, und der Eintritt einer Bedingung, von der das Bestehen des Anspruchs abhängig ist, oder dessen Fälligkeit ist dem Grundbuch ebenfalls nicht zu entnehmen (Senat, Urteil vom 7. Dezember 2007 - V ZR 21/07, NJW 2008, 578 Rn. 16). Das erhellt, dass auch der Anspruchsschuldner als solcher nicht in dem Grundbuch zu bezeichnen ist. Auch ohne diese Angaben erfüllt das Grundbuch seine Aufgabe, eine eindeutige, klare und vollständige Aussage über vergangene und gegenwärtige Rechtsverhältnisse zu treffen (Senat, Urteil vom 7. Dezember 2007 - V ZR 21/07, NJW 2008, 578 Rn. 16). Hierfür weist es die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken, die daran bestehenden dinglichen Belastungen und deren Rangverhältnisse untereinander aus (Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., Einl. B Rn. 9).

25           3. Der Vollständigkeit halber weist der Senat darauf hin, dass der Hinweis des Beschwerdegerichts auf die Möglichkeit der Eintragung eines Wirksamkeitsvermerks zur Kennzeichnung der Wirksamkeit einer einzelnen, der Eintragung der Vormerkung nachfolgenden Verfügung hier nicht weiter führt. Ein solcher Vermerk (siehe dazu Senat, Beschluss vom 25. März 1999 - V ZB 34/98, BGHZ 141, 169, 172) dokumentierte lediglich, dass der Eigentumserwerb der Antragsteller gegenüber der rangbesseren Auflassungsvormerkung der Gemeinde wirksam ist. Wer Schuldner des durch die Vormerkung gesicherten Eigentumsübertragungsanspruchs ist, ließe sich dem Vermerk nicht entnehmen.

#### IV.

1. Nach alledem ist die Rechtsbeschwerde mit der auf § 84 FamFG beruhenden Kostenfolge zurückzuweisen.

27

2. Die Festsetzung des Gegenstandswerts für das Rechtsbeschwerdeverfahren folgt aus § 131 Abs. 4 KostO in Verbindung mit § 30 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 KostO.

Stresemann

Lemke

Czub

Weinland

Kazele

Vorinstanzen:

AG Fürth- Grundbuchamt -, Entscheidung vom 27.09.2012 - UA 666-8 -

OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 23.05.2013 - 20 W 352/12 -