
Datum: 23.10.1996
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 27. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 27 U 33/96
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1996:1023.27U33.96.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 27 O 248/95
Normen: BGB §§ 888, 883, 885
Leitsätze:

Eine in der Grundbucheintragung auf genau bezeichnete Parzellen bezogene Auflassungsvormerkung kann nicht auf weitere Parzellen erstreckt werden, die Gegenstand der zugrundeliegenden Eintragungsbewilligung sind, auch wenn die eingetragene Vormerkung in zulässiger Weise auf diese Eintragungsbewilligung Bezug nimmt. Die Erstreckung des belastenden Rechts auf weitere, in der Grundbucheintragung nicht genannte Parzellen ist unzulässig. Bei der Auslegung der Grundbucheintragung ist auf einen vernünftigen und unbefangenen potentiellen Erwerber abzustellen.

Rechtskraft: nicht rechtskräftig

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das am 27. Februar 1996 verkündete Urteil der 27. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 27 O 248/95 - teilweise abgeändert und wie folgt neu gefaßt: Unter Abweisung der Klage im übrigen wird der Beklagte verurteilt, die Zustimmung zur Eintragung der Erbinnen der Frau H.D., der Frau E. H., K. Straße 24, K., und der Frau J. V.,Australien, als Eigentümerinnen bezüglich der im Grundbuch von K., Blatt 1706, im Bestandsverzeichnis Nr. 6 eingetragenen und in der Gemarkung K., Flur 11, Flurstück 2736, gelegenen Parzelle zu erklären. Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen. Die Kosten des Rechtsstreits (erster und zweiter Instanz) werden gegeneinander aufgehoben. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch

Leistung einer Sicherheit in Höhe von 600,00 DM abzuwenden, wenn nicht der Beklagte zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Der Beklagte kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 1.000,00 DM abwenden, sofern nicht vor der Vollstreckung die Klägerin entsprechende Sicherheit leistet. Beiden Parteien wird gestattet, die Sicherheit durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse zu erbringen. Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand

- | | |
|---|---|
| Die Parteien streiten über die Auslegung einer Auflassungsvormerkung, die zugunsten der Erblasserin H.D. im Grundbuch von K., Blatt 1706, eingetragen ist. | 1 |
| Die Klägerin ist als Nachfolgerin des Steuerberaters Bongard, des ursprünglichen Klägers, seit Juli 1996 Testamentsvollstreckerin des Nachlasses der am 27.10.1988 verstorbenen Frau H.D., deren Erbinnen Frau E. H. und Frau J. V. sind. | 2 |
| Mit notariellem Kaufvertrag vom 04.04.1972 verkauften die Eheleute M. an Frau D. aus dem im Grundbuch von K., Blatt 1706 eingetragenen Grundstücken, Flur 11, Nr. 2083 und Nr. "2184" (richtig: 2084, wie sich aus Seite 2 und 5 des Kaufvertrages ergibt) eine noch zu vermessende Teilfläche in ungefährrer Größe von 189 qm. In einer mit der Kaufvertragsurkunde (Bl. 2 ff. der Grundakten des Amtsgerichts K., Blatt 1706) verbundenen und als Anlage derselben bezeichnete Skizze ist die die Parzellen 2083 und 2084 betreffende Teilfläche eingetragen (Bl. 9 der vorgenannten Grundakten). Mit Ziffer 9 des Vertrages erklärten die Beteiligten die Auflassung und bewilligten die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch. Ferner bewilligten die Veräußerer die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung in Ziffer 4 des Vertrages. Wegen weiterer Einzelheiten des Vertragsinhalts wird auf die in den Grundakten des Amtsgerichts K., Blatt 1706 (Bl. 2 ff) befindliche Vertragsurkunde verwiesen. | 3 |
| Am 05.05.1972 wurde in das Grundbuch von K. unter der genannten Blattnummer in Abteilung 2, betreffend die laufende Nr. 1 (Parzelle Nr. 2083) eine "Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung einer Teilfläche" eingetragen. Ferner ist vermerkt: "Mit Bezug auf die Bewilligung vom 04.04.1972 für Frau H.D....". Ergänzend wird auf das Handblatt zum Grundbuch von K., Blatt 1706 verwiesen. Eine Eintragung des vereinbarten Eigentumsübergangs ist nicht erfolgt. | 4 |
| Am 05.12.1975 wurde als neue Eigentümerin der Parzellen 2083 und 2084 (laufende Nr. 1 und 2) Frau B. B. in das Grundbuch eingetragen, eine Verwandte der Eheleute M.. | 5 |
| In der Folgezeit wurden im Jahre 1985 beide Parzellen in 5 neue Parzellen aufgeteilt. Durch Verfügung des Katasteramtes vom 09.07.1985 wurden dem ehemaligen Flurstück 2083 (laufende Nr. 1) die Parzellen 2736 (laufende Nr. 6; Flächeninhalt 102 qm) und 2739 (laufende Nr. 7; Flächeninhalt 16 qm) zugeordnet (vgl. Blatt 100 ff., insbesondere Blatt 106 der Grundakten des Amtsgerichts K.). Mit weiterer Verfügung vom gleichen Tag wurde das Flurstück 2084 aufgeteilt in die Parzellen 2735 (laufende Nr. 3; Flächeninhalt 35 qm), 2737 (laufende Nr. 4; Flächeninhalt 42 qm) und 2738 (laufende Nr. 5; Flächeninhalt 176 qm). Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf Blatt 100 ff. insbesondere Blatt 105 der Grundakten verwiesen. Die neu entstandenen Parzellen 2735, 2736, 2737 umfassen die im | 6 |

Kaufvertrag vom 04.04.1972 in Bezug genommene Teilfläche, was beide Parteien nicht in Abrede stellen.

Auf Antrag einer Gläubigerin der Grundstückseigentümerin B.B. wurde mit Beschluß des Amtsgerichts B. vom 12.10.1988 die Zwangsversteigerung der fraglichen Grundstücke (Flurstücke 2735-2739) angeordnet (Blatt 8, 9 der Akten AG B. 32 K 146/88). Im Versteigerungstermin vom 18.12.1990 wurde zur Berechnung des geringsten Gebots als bestehenbleibende Rechte unter anderem unter Nr. 5 die Teilauflassungsvormerkung an den Parzellen lfd. Nr. 6 und 7 aufgenommen (vgl. Protokoll vom 18.12.1990, Anlage II, Blatt 202 d.A. AG B. 32 K 146/88). Hinsichtlich des weiteren Inhalts des Terminsprotokolls wird auf Bl. 191 ff. d.A. AG B. 32 K 146/88 verwiesen. Mit Beschluß vom 27.12.1990 wurde dem Beklagten der Zuschlag erteilt, wobei die Teilungsauflassungsvormerkung in Abteilung 2 des Grundbuchs als bestehenbleibendes Recht aufgeführt ist (Blatt 207 d.A. AG B. 32 K 146/88).

Der ursprüngliche Kläger hat die Zustimmung zur Auflassung hinsichtlich der Flurstücke 2735, 2736 und 2737 begehrt, da das Grundbuchamt zunächst die Vormerkung nicht vollständig eingetragen und im weiteren Verlauf bei der Teilung der Parzellen diese falsch bezeichnet habe. Aus der Bewilligung vom 04.04.1972, die zur Auslegung der eingetragenen Vormerkung heranzuziehen sei, ergebe sich jedoch zweifelsfrei, auf welche Parzellen sich die Vormerkung nach dem Willen der damaligen Beteiligten erstrecken sollte. Die Vormerkung könne nur im Zusammenhang mit dieser Bewilligung ausgelegt werden; somit erstrecke sie sich auch auf die Parzellen 2735 und 2737.

Er hat beantragt,

##blob##nbsp;

##blob##nbsp;

den Beklagten zu verurteilen, die Auflassung zugunsten der Erbinnen der vorgenannten Frau D., der Frau E. H., K. Straße 24, K., und der Frau J. V.,Australien, bezüglich der im Grundbuch von K., Blatt 1706, im Bestandsverzeichnis Nr. 3, 4 und 6 eingetragenen und in der Gemarkung K., Flur 11, Flurstücke 2735, 2736 und 2737, gelegenen Parzellen zu erklären.

hilfsweise hat er weiter beantragt,

##blob##nbsp;

##blob##nbsp;

den Beklagten zu verurteilen, die Auflassung zugunsten der Erbinnen der vorgenannten Frau D., der Frau E. H., K. Straße 24, K., und der Frau J. V.,Australien, bezüglich der im Grundbuch von K., Blatt 1706, im Bestandsverzeichnis Nr. 6 und 7 eingetragenen und in der Gemarkung K., Flur 11, Flurstücke 2736 und 2739, gelegenen Parzellen zu erklären.

Der Beklagte hat beantragt,

##blob##nbsp;

##blob##nbsp;

die Klage abzuweisen.

Seiner Meinung nach ist die Grundbucheintragung eindeutig und beziehe sich nur auf die Parzellen 2736 und 2739. Die Eintragungsbewilligung könne nicht herangezogen werden. Da die Eintragung jedoch hinsichtlich der Parzelle 2736 zu unbestimmt sei, sei sie nicht wirksam geworden. Für den Beklagten sei im übrigen der Umfang der Eintragungsvormerkung, wie sie sich aus der Eintragungsbewilligung ergebe, nicht ersichtlich gewesen. Die Umstände anlässlich der Versteigerung hätten für eine wirtschaftlich unbedeutende Belastung gesprochen, die allenfalls einen kleinen Teil der Parzellen 2736 und 2739 betroffen habe.	22
Wegen weiterer Einzelheiten des Parteivorbringens erster Instanz wird auf die gewechselten Schriftsätze und die damit vorgelegten Unterlagen Bezug genommen.	23
Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, da es von einem Anspruch des Klägers gegen den Beklagten gemäß §§ 888 Abs. 1, 883 BGB auf Zustimmung zur Auflassung hinsichtlich sämtlicher drei Parzellen ausgegangen ist. Die in Abteilung 2 eingetragene Vormerkung sei unter Heranziehung der Eintragungsbewilligung auf die Parzellen zu beziehen, die Gegenstand des Kaufvertrages vom 04.04.1992 geworden seien. Das Urteil, auf das wegen der Begründung im einzelnen verwiesen wird, ist dem Beklagten am 11.06.1996 zugestellt worden. Er hat dagegen am 21.03.1996 Berufung eingelegt und nach entsprechender Fristverlängerung sein Rechtsmittel am 20.05.1996 begründet.	24
Der Beklagte hält an seiner Auffassung fest, die zum Zeitpunkt der Zwangsversteigerung maßgebliche Grundbucheintragung sei eindeutig und nicht auslegungsbedürftig, so daß für eine weitergehende Interpretation des Inhalts anhand der Eintragungsbewilligung kein Raum sei. Im übrigen komme eine Auslegung nur hinsichtlich des Inhalts des eingetragenen Rechts in Betracht, nicht aber zur Bestimmung des Belastungsgegenstandes. Demzufolge sei eine Vormerkung für die Flurstücke 2735 und 2737 nicht eingetragen worden. Die Eintragung bezüglich der Parzelle 2736 sei unklar, da der Eintrag eine Teilfläche bezeichne, tatsächlich jedoch die gesamte Parzelle belastet sei. Zu Lasten der Parzelle 2739 sei schon deshalb keine Vormerkung entstanden, da die erforderliche Einigung der Beteiligten fehle. Er, der Beklagte habe sich im Versteigerungstermin nicht ausreichend über die Vormerkung informieren können. Diesbezügliche Fragen seien weder vom Vertreter der Erbgemeinschaft noch von dem Rechtspfleger zutreffend beantwortet worden. Auch die vom Rechtspfleger mit 100,00 DM vorgenommene Bewertung der Vormerkung sei für ihn lediglich Indiz für die wirtschaftliche Bedeutungslosigkeit dieser Belastung gewesen.	25
Der Beklagte beantragt,	26
##blob##nbsp;	27
##blob##nbsp;	28
unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage abzuweisen.	29
Die Klägerin stellt den Antrag,	30
##blob##nbsp;	31
##blob##nbsp;	32
die Berufung kostenfällig zurückzuweisen,	33
##blob##nbsp;	34
	35

###blob###nbsp;	
hilfsweise,	36
###blob###nbsp;	37
###blob###nbsp;	38
der Klägerin Sicherheitsleistung - auch in Form der Bürgschaft einer Großbank oder öffentlichen Sparkasse - zu bewilligen.	39
Sie ist der Ansicht, die Eintragung einer Vormerkung bezüglich der Teilfläche sei wirksam erfolgt. Zur inhaltlichen Bestimmung der Teilfläche werde auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen, was in dieser Form zulässig sei. Zur Feststellung des Inhalts des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs sei die Heranziehung der Eintragungsbewilligung unumgänglich, aus der sich wiederum die betroffene Teilfläche, die den Flurstücken 2735, 2736 und 2737 entspricht, ergebe. Bezüglich der Flurstücke 2735 und 2736 sei schon deshalb eine Belastung erfolgt, da diese dem ursprünglichen Flurstück 2083 entsprächen, für das zunächst eine Vormerkung eingetragen worden sei. Damit sei die für die Parzelle 2083 entstandene Vormerkung auch für die Parzellen 2736 und 2735 wirksam entstanden und nicht durch eine möglicherweise fehlerhafte Fortschreibung und teilweise Löschung untergegangen. Der Beklagte habe im übrigen vor dem Erwerb des Grundstücks ausreichend Möglichkeit zu seiner Information erhalten.	40
Wegen weiterer Einzelheiten des beiderseitigen Vorbringens wird ergänzend auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien und die von ihnen vorgelegten Unterlagen verwiesen.	41
Die Grundakten des Amtsgerichts K. Blatt 1706, das Handblatt zum Grundbuch von K. Blatt 1706, die Akten 2 O 56/90 LG Köln, 2 O 60/90 LG Köln und die Akten 32 K 146/88 AG B. sind zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht worden.	42
E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e	43
Die Berufung ist zulässig, hat aber in der Sache nur teilweise Erfolg.	44
Die Klägerin kann Zustimmung zur Eintragung der Erbinnen nach Frau H.D. als Eigentümerinnen lediglich hinsichtlich der im Grundbuch von K. Blatt 1706, Flur 11 eingetragenen Parzelle 2736 verlangen, hinsichtlich der weiteren Parzellen 2735, 2737 und 2739 ist eine Vormerkung zu Gunsten der Erblasserin nicht wirksam entstanden.	45
1.	46
Die jetzige Klägerin ist nach Niederlegung des Testamentsvollstreckeramts durch den ursprünglichen Kläger, Steuerberater B., als seine am 20.02.1996 bestellte Nachfolgerin dessen Rechtsnachfolgerin geworden und damit Prozeßpartei, §§ 241, 246 ZPO (vgl. Palandt-Edenhofer, BGB, 55. Aufl., § 2212 Rdz. 3).	47
Als Testamentsvollstreckerin ist sie aktiv prozeßführungsbefugt gemäß §§ 2212, 2205 BGB.	48
2.	49
Der geltend gemachte klägerische Anspruch gegen den Beklagten ist richtigerweise auf Zustimmung zur Eintragung der Vormerkungsberechtigten als Eigentümer zu richten. Von	50

dem Beklagten als Dritterwerber, der nicht Schuldner eines etwaigen gesicherten Anspruchs ist, kann lediglich Zustimmung im Sinne des § 19 GBO zu der beabsichtigten Rechtsänderung verlangt werden (vgl. Palandt-Bassenge, BGB, 55. Aufl., § 888 Rdz. 4 und 5; MünchKom./Wacke, 2. Aufl., § 883 Rdz. 51; BGH DNotZ 71, 95).

Dieser Antragsinhalt wird von dem klägerischen Antrag auf "Erklärung der Auflassung zugunsten der Erbinnen", wie er in erster Instanz formuliert worden ist, umfaßt. 51

3. 52

Der Klägerin steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Zustimmung zur Eintragung der Erbinnen als Eigentümerinnen hinsichtlich der Parzelle 2736 (laufende Nr. 6) zu (§§ 888 Abs. 1, 883 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2, 885 BGB). 53

Der Beklagte hat das im Grundbuch von K. unter Blatt 1706 eingetragene Grundstück, Flur 11, belastet mit einer Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs auf Auflassung einer Teilfläche erworben, da dieses Recht bei der Zwangsversteigerung in der geringste Gebot gefallen ist und nach dem Zuschlag bestehen bleibt; §§ 90, 91 Abs. 1, 52 Abs. 1, 44, 45, 48 ZVG. Die Anlage 2 des Protokolls des Zwangsversteigerungstermins vom 18.12.1990 (Bl. 202 in 32 K 146/88 AG Bergheim) weist nämlich unter anderem als ein bestehenbleibendes Recht die unter Nr. 5 in Abteilung 2 des Grundbuchs eingetragene Teilauflassungsvormerkung aus. Der Zuschlagsbeschluß vom 27.12.1990 sieht vor, daß die ins geringste Gebot fallenden Rechte, unter anderem die hier interessierende Teilauflassungsvormerkung, bestehen bleiben. 54

Diese eingetragene Auflassungsvormerkung bezieht sich nach Eintrag und Stellung zweifelsfrei (unter anderem) auf die laufende Nr. 6, d.h. auf die Parzelle 2736. 55

Die Eintragung einer Vormerkung zu Lasten der Parzelle 2736 besteht auch im Einklang mit der materiellen Rechtslage. Handelte es sich hierbei um ein nicht (mehr) bestehendes Recht, so könnte allerdings auch nicht durch den Zuschlagsbeschluß dieses Recht zur Entstehung gelangen (vgl. Zeller/Stöber, ZVG, 14. Aufl., § 52 Anm. 2.2; RGZ 138, 125, 127). Der zu Lasten der Parzelle 2736 eingetragenen Vormerkung liegen ein vormerkungsfähiger Anspruch auf Eigentumsübertragung gemäß dem Kaufvertrag vom 04.04.1972, eine Eintragungsbewilligung der Berechtigten und eine ausreichend bestimmte Eintragung gemäß §§ 883, 885 BGB zugrunde. Letztere genügt - entgegen der Ansicht des Beklagten, - den Anforderungen des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes. Denn sie läßt den Berechtigten und den Anspruch nach Inhalt und Leistungsgegenstand erkennen, nämlich als Anspruch auf Eigentumsübertragung hinsichtlich einer Teilfläche, bezogen auf die Parzellen laufende Nr. 6 und 7. Während die allgemeine Bezeichnung des Anspruchs aus der Eintragung selbst ersichtlich sein muß, was hier der Fall ist, reicht für die Bezeichnung oder Beschreibung der betroffenen Fläche eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung gemäß § 885 Abs. 2 BGB aus (so Staudinger-Gursky, BGB, 12. Aufl., § 885, Rdz. 55; Soergel-Stürner, BGB, 12. Aufl., § 885, Rdz. 12, 13). Die hier vorliegende Beschreibung der Teilfläche in einer mit dem Kaufvertrag, der die Eintragungsbewilligung enthält, in der Form des § 44 BeurkG verbundenen Skizze ist ausreichend. Die zu übertragende Fläche wird nach Lage und Flächeninhalt genau umschrieben (vgl. dazu BGH NJW 1972, 1283). Der Wirksamkeit der Eintragung steht nicht entgegen, daß der Wortlaut auf eine Teilfläche Bezug nimmt, während tatsächlich die gesamte Parzelle Gegenstand des Kaufvertrages und damit vormerkungsbelastet ist, wie der Vergleich der Skizze mit der Parzellenaufteilung anhand der Katasteramtsunterlagen zeigt, die von der Klägerin vorgelegt worden sind (Bl. 76 f des Anlagenbandes). Hinsichtlich des Umfangs der Teilfläche wird, wie bereits erwähnt, in 56

zulässiger Weise auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen, wobei diese Bezugnahme zur Bestimmung des Umfangs der Fläche allgemein als zulässig im Rahmen des § 885 Abs. 2 BGB angesehen wird (vgl. Staudinger-Gursky, a.a.O., § 873 Rdz. 259 m.w.N.). Die vom Beklagten angesprochene Divergenz zwischen der Bezeichnung "Teilfläche" und der sich aus der Eintragungsbewilligung in Verbindung mit dem Kaufvertrag ergebenden Gesamtbelastung des Flurstücks steht einer objektiven Auslegung, die zu einem eindeutigen Ergebnis führt, nicht entgegen. Denn der Eintrag der Vormerkung bezieht sich ersichtlich auf zwei Parzellen und ein Vergleich mit der in der Eintragungsbewilligung gekennzeichneten Fläche zeigt, daß die Fläche der Parzelle 2736 in vollem Umfang, die der Parzelle 2739 dagegen überhaupt nicht betroffen ist, somit die Bezeichnung "Teil-" Fläche auf die Gesamtheit der Flächen der beiden Parzellen zu beziehen ist. Eine Unklarheit bezüglich des Flächeninhalts besteht nach Einsicht in die Eintragungsbewilligung demnach nicht.

Da somit die für die Parzelle 2736 eingetragene Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung dem Recht des durch Zuschlag erwerbenden Beklagten vorgeht, § 883 Abs. 2 Satz 2 BGB, hat dieser der Eintragung der Erbinnen als Eigentümerinnen zuzustimmen. 57

Dagegen ist hinsichtlich der Parzellen 2735 und 2737 eine Vormerkung zu Gunsten der Erbinnen nicht zur Entstehung gelangt, da für diese Parzellen eine Eintragung nicht erfolgt ist. 58

Daß diese Flurstücke ebenfalls Gegenstand des Kaufvertrages vom 04.04.1972 geworden sind und die darin erfolgte Bewilligung einer Vormerkung sich auch auf diese Grundstücksteile erstrecken sollte, stellt auch der Beklagte nicht in Abrede. Eine an den Erfordernissen des Grundbuchverkehrs orientierte Auslegung der vorliegenden Grundbucheintragung führt indes zu dem Ergebnis, daß der erfolgte Eintrag sich nicht auf die weitergenannten Parzellen erstreckt. Die Eintragung muß nämlich den gesicherten Anspruch nach Gegenstand, Art und Umfang so genau kennzeichnen, daß potentielle Erwerber des vormerkungsbetroffenen Rechts die Auswirkungen der Vormerkung abschätzen können (vgl. Staudinger-Gursky, a.a.O., § 885, Rdz. 53). Ist hierzu eine Auslegung des Eintrags erforderlich, so ist für diese der objektive Sinn der Eintragung zu ermitteln. Es ist maßgeblich, was Wortlaut und Sinn für einen vernünftigen und unbefangenen Dritten als nächstliegende Bedeutung des Eintrages und der darin zulässigerweise in Bezug genommenen Unterlagen ergeben (Staudinger-Gursky, a.a.O., § 873 Rdz. 254; MünchKom./Wacke, BGB, 2. Aufl., § 873 Rdz. 53). Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen ist der hier zu prüfende Eintrag ausschließlich auf die Parzellen laufende Nr. 6 und 7, d.h. 2736 und 2739 zu beziehen. Denn Wortlaut und Anordnung des Eintrags im Grundbuch beziehen sich eindeutig lediglich auf diese beiden Parzellen. 59

Zwar bleibt der Eintrag bezüglich des Umfangs der Fläche unklar, so daß zur Klärung des genauen Flächeninhalts und damit des näheren Rechtsinhalts die Eintragungsbewilligung heranzuziehen ist (§ 885 Abs. 2 BGB). Dies hat allerdings nur zur Folge, daß der genaue Umfang der auf dem Flurstück 2736 lastenden Vormerkung durch Einsicht in die Grundakten und in die Eintragungsbewilligung geklärt werden muß. Allein durch die Bezugnahme auf die in dem Kaufvertrag enthaltenen Vormerkungsbewilligung kann jedoch nicht das belastende Recht auf weitere, in der Eintragung selbst nicht genannte Parzellen erstreckt werden. Denn bei der vorliegenden, eindeutigen Zuordnung der Belastung zu den Parzellen 2736 und 2739 ist für eine Auslegung zu dieser Frage kein Raum mehr (vgl. dazu BGHZ 123, 297 zu einem ähnlich gelagerten Fall der falschen Bezeichnung des Berechtigten). Für einen "vernünftigen und unbefangenen" potentiellen Erwerber des Grundstücks stellt sich nämlich die nächstliegende Bedeutung des Eintrags dergestalt dar, daß die Flurstücke 2736 und 2739 im 60

für ihn ungünstigsten Fall überwiegend oder gar fast bis an die Grenze des gesamten Flächeninhalts vormerkungsbelastet sind, indes die übrigen Parzellen 2735, 2737 und 2738 nicht von dieser Vormerkung betroffen sind. Dieser unbefangene Erwerber muß deshalb hinsichtlich der übrigen Parzellen darauf vertrauen dürfen, daß diese ohne Belastung sind.

Zwar spricht für die Auffassung der Klägerin, daß bei einer Auslegung des Grundbucheintrages die Eintragungsbewilligung und der Eintragungsvermerk eine Einheit bilden und beide zu berücksichtigen sind (so Staudinger-Gursky, a.a.O., § 873 Rdz. 254). Allerdings ist auch nach dieser (überwiegenden) Meinung eine Auslegung anhand der Eintragungsbewilligung auf den weiteren Inhalt des (einzutragenden) Rechts beschränkt (so auch Soergel-Stürner, a.a.O., § 874 Rdz. 5). Bei der von der Klägerin vorgenommenen Auslegung des Eintrags wird jedoch nicht nur der weitere Inhalt der Vormerkung, sondern der Belastungsgegenstand erweitert. Darüber hinaus wird die Heranziehung der Eintragungsbewilligung lediglich zur Auslegung eines unklaren Inhalts, nicht aber zur Ergänzung eines unvollständigen Eintrags in Betracht gezogen (vgl. Staudinger-Gursky, a.a.O., § 873 Rdz. 262; ähnlich Soergel-Stürner, a.a.O.). Der vorliegende Eintrag nimmt hinsichtlich der genaueren Umschreibung der Teilfläche Bezug auf die Eintragungsbewilligung, d.h. er ist insoweit unklar. Hinsichtlich der Bezeichnung der belasteten Parzellen fehlt jedoch eine Bezugnahme im Eintragungsvermerk. Deshalb bestehen auch unter diesem Gesichtspunkt durchgreifende Bedenken, auf die Eintragungsbewilligung zur erweiternden Auslegung des Belastungsgegenstandes zurückzugreifen. Überdies würde eine Einbeziehung der weiteren Parzellen eine Ergänzung eines insoweit unvollständigen Grundbucheintrages bedeuten, was als unzulässig abgelehnt wird (so Staudinger-Gursky, a.a.O., § 873, Rdz. 262; zur Möglichkeit der Heranziehung der Eintragungsbewilligung und zur Auslegung unklarer Grundbucheintragen: OLG Frankfurt Rpfl. 80, 185; BayObLG Rpfl. 87, 101, 102; KG DNotZ 56, 555).

Führt somit die Auslegung des Grundbucheintrages nicht zu einer Erstreckung der Vormerkung auf die weiteren Flurstücke 2735 und 2737, so könnte das von der Klägerin angestrebte Ergebnis sich allenfalls aus der materiellen Rechtslage herleiten, sofern eine Vormerkung zunächst auf den genannten Parzellen zur Entstehung gelangt wäre.

Da zur Entstehung einer Vormerkung deren Eintragung erforderlich ist, für die Parzelle 2737 eine solche jedoch nie erfolgt ist, ist auf diesem Flurstück eine Vormerkung nicht entstanden.

Die jetzige Parzelle 2735 ist möglicherweise zunächst mit einer Vormerkung belastet gewesen, sofern sie Teil der Parzelle 2083 war. Davon geht zumindest die Klägerin aus. Der Senat hat allerdings Zweifel an der von der Klägerin dargelegten Grundstücksaufteilung. Denn nach der dem Kaufvertrag beigefügten Skizze, deren Grundlage offensichtlich Katasterpläne sind, erstreckte sich die Parzelle 2083 von dem Punkt K über H-D-C-L-A-unbezeichneter Eckpunkt R-Q-K und umfaßte damit die jetzigen Parzellen 2736 und 2739. Dies ergibt sich unter Berücksichtigung der in die Skizze eingetragenen Verbindungsklammern, wobei die Linie Q-A-B ohne Verbindungsklammern vermutlich von dem damaligen Beteiligten zur Bezeichnung der Teilfläche eingetragen worden ist. Die Frage der ursprünglichen Grundstücksaufteilung kann jedoch im Ergebnis offen bleiben, denn selbst wenn zunächst die Parzelle 2735 (als Teil der Parzelle 2083) mit einer Vormerkung belastet gewesen sein sollte, ist diese durch den Zuschlagsbeschluß im Versteigerungsverfahren nach §§ 90, 91 ZVG erloschen. Die Belastung mit der Vormerkung wäre zwar allein durch ihre grundbuchmäßige Löschung bei der Umschreibung der Flurstücke im Jahre 1985 noch nicht untergegangen, vielmehr hätte dieser Vorgang nur eine Unrichtigkeit des Grundbuchs zur Folge gehabt (Soergel-Stürner, a.a.O., § 886 Rdz. 6). Das nach der materiellen

Rechtslage eventuell zunächst noch bestehende Recht ist jedoch spätestens bei Erwerb des Beklagten im Versteigerungsverfahren als dingliches Recht untergegangen, da es im Zwangsversteigerungsverfahren nicht angemeldet, nicht im geringsten Gebot berücksichtigt und schließlich im Zuschlagsbeschluß nicht als bestehendes Recht aufgeführt worden ist (vgl. Zeller-Stöber, ZVG, 14. Aufl., § 91 Anm. 2.1). Ob die Vormerkung bereits vorher durch gutgläubigen Erwerb zum Erlöschen gebracht worden ist, kann deshalb dahinstehen.	
4.	65
Da die Klägerin in ihrem Hauptantrag nur teilweise Erfolg hat, ist über den in erster Instanz gestellten Hilfsantrag zu entscheiden, denn dieser wird nunmehr ohne weiteres Gegenstand des Berufungsverfahrens (vgl. Zöller-Schneider, ZPO, 19. Aufl., § 537 Rdz. 4).	66
Der Klägerin steht hinsichtlich der Parzelle 2739 ebensowenig ein Anspruch auf Zustimmung zur Eintragung der Erbinen als Eigentümerinnen zu. Denn eine Vormerkung zu Lasten dieser Parzelle ist nicht entstanden. Dieser Grundstücksteil war nicht Gegenstand des Kaufvertrages vom 04.04.1972. Es fehlt damit sowohl an einem zu sichernden Auflassungsanspruch, als auch an einer Vormerkungsbewilligung durch den Berechtigten, § 883 BGB. Die Aufnahme einer Teilauflassungsvormerkung für die Parzelle 2739 in dem Zuschlagsbeschluß vom 27.12.1990 vermag nicht zur Entstehung dieses Rechtes führen. Denn der Zuschlag kann nicht einem nichtbestehendem Recht zur Entstehung verhelfen (RGZ 138, 125, 127; Zeller-Stöber, a.a.O., § 52 Anm. 2.2).	67
Dieses Ergebnis, wonach der Beklagte die Parzelle 2736 der Grundstücke des Grundbuchs K. zu Blatt 1706, Flur 11 mit einer Vormerkung belastet erworben hat und dementsprechend zur Zustimmung der Eintragung einer Rechtsänderung verpflichtet ist, ist nicht aus Billigkeitsgründen zu korrigieren. Abgesehen davon, daß der Beklagte solche Gründe nicht hinreichend dargetan hat, sind auch sonst keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich. Er ist weder durch unrichtige Angaben des Vertreters der Erbgemeinschaft noch des Rechtspflegers, der auf entsprechende Frage den Umfang der Vormerkung ausdrücklich offen gelassen hat, noch durch dessen Bewertung der Vormerkung über 100,00 DM zur Abgabe des Angebots veranlaßt worden. Die Voraussetzungen für das Vorliegen einer groben Unbilligkeit sind demnach nicht ersichtlich.	68
Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 97, 708 Nr. 10, 711 ZPO.	69
Die Revision ist gemäß § 546 Abs. 1 Nr. 1 ZPO zuzulassen. Die Frage der Auslegung eines Vormerkungseintrages, der zulässig auf eine Eintragungsbewilligung Bezug nimmt, wenn diese hinsichtlich des belasteten Grundstücks weitere Flurstücke einbezieht, die nicht ausdrücklich Inhalt des Eintrages sind, ist von grundsätzlicher Bedeutung, da solche Fallkonstellationen wiederholt auftreten können. Soweit ersichtlich, ist diese Frage bisher höchstrichterlich nicht entschieden und damit klärungsbedürftig.	70
Streitwert für das Berufungsverfahren: insgesamt 40.950,00 DM	71
(Hauptantrag, 37.590,00 DM + Hilfsantrag 16 x 210,00 DM = 3.360,00 DM), § 19 Abs. 1 GKG	72
Beschwer der Klägerin: 19.530,00 DM	73
Beschwer des Beklagten: 21.420,00 DM	74
