

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 898
letzte Aktualisierung: 13.Januar 2000

<Dokumentnummer> 898
<Gericht> OLG Düsseldorf
<Aktenzeichen> 3 Wx 305/99
<Datum> 03.12.1999
<Normen> BGB § 133

<Titel>

<Fundstelle>

<Leitsatz> Ist in einem notariellen Vertrag geregelt, daß der Käufer eines Grundstücks den Kaufgegenstand zur Finanzierung des Kaufpreises in Vollmacht des Eigentümers mit Grundpfandrechten belasten darf, und ist der Käufer weiter bevollmächtigt, "alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen Gericht und Gläubiger gegenüber abzugeben so kann, auch wenn sich der Verkäufer das Recht vorbehalten hat, vor einer dem Käufer bewilligten Vormerkung Grundpfandrechte eintragen zu lassen, die der Käufer zur Kaufpreisfinanzierung benötigte, die Auslegung der Vollmacht ergeben, daß der Käufer berechtigt sein sollte, auch den Rangvorbehalt "auszuüben" und die Eintragung der zur Fremdfinanzierung benötigten Grundschuld herbeizuführen.

Gründe:

Die Beteiligte zu 1) ist als Eigentümerin zweier Wohnungen in Düsseldorf im Grundbuch eingetragen. Mit notariellem Vertrag vom 20.04.1999 vor dem Notar veräußerte sie die Wohnungen an die Beteiligten zu 2).-Der Kaufpreis betrug 850.~000 DM.

In § 8 des Kaufvertrages heißt es unter der Überschrift Vollmachten:
Der Käufer finanziert den Kaufpreis - jedenfalls teilweise - durch Fremdmittel, zu deren Absicherung auf dem Kaufobjekt Grundpfandrechte eingetragen werden müssen. Der Verkäufer verpflichtet sich, an dieser Finanzierung durch die nachstehend erteilte Vollmacht mitzuwirken.
Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit den Käufer - bei mehreren jeden allein - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den Kaufgrundbesitz mit Grundpfandrechten (nebst Zinsen und Nebenleistungen) in beliebiger Höhe zu belasten, alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen Gericht und Gläubiger gegenüber abzugeben und insbesondere den jeweiligen Eigentümer der dinglichen Zwangsvollstreckung nach dem Inhalt der Schuldkunden zu unterwerfen.

In Abschnitt III der Urkunde haben die Beteiligten unter "Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt" die Auflassung erklärt und die Eintragung einer Vormerkung bewilligt. Ferner ist unter der Überschrift "Rangvorbehalt" folgendes bestimmt:

Der Verkäufer - als derzeitiger Eigentümer des vorgenannten Grundbesitzes - behält sich das Recht vor, mit Rang vor der vorstehend für den Käufer zur Eintragung bewilligten Eigentumsübertragungsvormerkung, Grundpfandrechte bis zum Gesamtbetrag von DM 890.000,-- nebst bis zu 20 v. H. Jahreszinsen vom Tage der Bewilligung des jeweiligen Grundpfandrechts an und einer einmaligen Nebenleistung bis zu 10 % zur Eintragung zu bewilligen und zu beantragen. Der Rangvorbehalt darf nur einmal ausgenutzt werden. Die Eintragung eines dementsprechenden Rangvorbehalts wird hiermit bewilligt und beantragt. Mit schuldrechtlicher Wirkung, wird vereinbart, dass der bewilligte Rangvorbehalt nur durch solche Grundpfandrechte samt bankseitig geforderter Zinsen und Nebenleistungen ausgenutzt werden darf, welche der Käufer zur Kaufpreisfinanzierung benötigt.

Am 28.04.1999 ist in den beiden o.a. Grundbüchern jeweils eine Auflassungsvormerkung für die Beteiligten ZU 2) und der Vorrangvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 890.000 DM (unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20.04.1999) eingetragen.

Am 18.06.1999 bestellten die Beteiligten zu 2) - in Vollmacht der Beteiligten zu 1) - eine Grundschrift über 890.000 DM zugunsten der Beteiligten zu 3). Ferner bewilligten und beantragten sie die Eintragung der Grundschrift unter Ausnutzung des Rangvorbehaltes bei den eingetragenen Auflassungsvormerkungen mit Rang vor diesem Recht.

Mit Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 21.06.1999 haben die Beteiligten zu 1) - 3) die Eintragung der Grundschrift mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung unter Ausnutzung des Rangvorbehalts beantragt.

Das Amtsgericht - Rechtsanwältin - hat mit Zwischenverfügung vom 23.06.1999 beanstandet, die Belastungsvollmacht umfasste nicht die durch die Eigentümerin zu erklärende Ausnutzung des Rangvorbehaltes, es sei daher die Vorlage einer entsprechenden Erklärung in der Form des § 29 GBO erforderlich.

Die hiergegen gerichtete Beschwerde hat - nachdem das Amtsgericht der Erinnerung nicht abgeholfen hat - beim Landgericht, das sich der Auffassung des Amtsgerichts angeschlossen hat, keinen Erfolg gehabt.

Gegen die Entscheidung des Landgerichts wenden sich die Beteiligten zu 1) - 3) mit der weiteren Beschwerde.

Wegen der Einzelheiten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

Die weitere Beschwerde ist zulässig und begründet. Das Grundbuchamt ist anzuweisen, unter Abstandnahme von seinen in der Zwischenverfügung vom 23.06.1999 geäußerten Bedenken über den Eintragungsantrag vom 21.06.1999 zu entscheiden.

Die Zulässigkeit der weiteren Beschwerde ergibt sich aus § 78 GBO. Da der Notar nicht angegeben hat, für wen die weitere Beschwerde eingelegt ist, ist im Zweifel davon auszugehen, daß das Rechtsmittel für alle Antragsberechtigten (die Beteiligten zu 1) - 3) erhoben werden soll. Hiervon ist auch das Landgericht bezüglich der Beschwerde ausgegangen.

2.

nie weitere Beschwerde ist begründet, weil das Landgericht zu Unrecht die Erklärung der Beteiligten zu 2) über die Eintragsbewilligung und den Eintragsantrag bezüglich der Grundschrift "unter Ausnutzung des Rangvorbehalts" als von der den Beteiligten zu 2) erteilten Vollmacht als nicht gedeckt angesehen hat.

Das Landgericht hat insoweit ausgeführt, die Auslegung der Vollmacht ergebe, daß die Belastungsvollmacht für die Beteiligten zu 2) sich nur auf die Bestellung der Grundschrift einschließlich der Unterwerfung des jeweiligen Eigentümers nach § 800 ZPO, nicht aber auf die Ausnutzung des Rangvorbehalts erstrecke. Die Vereinbarung über den Rangvorbehalt sei erst nach der unter II. im Kaufvertrag der notariellen Urkunde erteilten Belastungsvollmacht getroffen worden, was dafür spreche, daß die Vollmacht die Ausnutzung des Rangvorbehalts gerade nicht

umfassen sollte. Die Ausnutzung eines dem Eigentümer eingeräumten Rangvorbehalts gehöre zudem nicht zum Inhalt des Grundpfandrechts, sie sei deshalb nicht notwendigerweise mit der Beleihung und Belastung von Grundstücken verbunden.

Auch die Formulierung, "alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen ... abzugeben", berechtige die Beteiligten zu 2) nicht zur Ausnutzung des Rangvorbehaltes.

Diese Erwägungen begegnen rechtlichen Bedenken.

Bei der Auslegung einer notariellen Urkunde ist auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Leser als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt. Es darf demnach bei der Auslegung nicht nur auf den -Wortlaut abgestellt werden. Vielmehr ist zu prüfen, welches Ziel mit der Erklärung verfolgt wurde, wobei sich der Sinngehalt einer beurkundeten Erklärung unter Umständen erst erschließt, wenn man den übrigen Inhalt der Urkunde in die Beurteilung mit einbezieht.

Bei Berücksichtigung dieser Auslegungsgrundsätze kann für den unbefangenen Leser -kein Zweifel bestehen, daß die Beteiligten zu 1) und 2) auch hinsichtlich der Ausnutzung des Rangvorbehaltes eine Regelung treffen wollten, die geeignet war, im Rahmen der den Beteiligten zu 2) als Erwerbern eingeräumten Nutzung des Grundbesitzes zur Fremdfinanzierung die Eintragung der Grundschuld mit Rang vor der bereits eingetragenen Auflassungsvormerkung herbeizuführen.

Dies ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Dem Gesamtinhalt der notariellen Urkunde vom 20.04.1999 ist zu entnehmen, daß die Erklärungen der Beteiligten so gefaßt und darauf gerichtet sind, daß - ohne weitere Mitwirkung der Beteiligten zu 1) - alle mit der Belastung des Grundeigentum und der Eigentumsübertragung im Zusammenhang stehenden Eintragungen im Grundbuch sollten vollzogen werden können.

Die Vollmachterteilung für die Beteiligten zu 2)- in § 8 des notariellen Kaufvertrages hat ausdrücklich die Verpflichtung der Beteiligten zu 1) zur Grundlage, an der beabsichtigten, durch Eintragung von Grundpfandrechten gesicherten Finanzierung durch Fremdmittel mitzuwirken.

Bevollmächtigt der Eigentümer des Grundbesitzes den Erwerber aber, den Kaufgrundbesitz mit Grundpfandrechten zu belasten und "alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen gegenüber Gericht und Gläubiger abzugeben", so bezieht sich die Vollmacht nicht allein auf den eigentlichen Beleihungsvorgang, d.h. die Bestellung des Grundpfandrechtes, sondern bestimmt darüber hinaus, welche Erklärungen - nämlich die erforderlichen - der Käufer im Namen des Verkäufers berechtigt abgeben darf, wenn er den Grundbesitz zur Absicherung der Finanzierung nutzt. Daß hier die "Ausnutzung" des Rangvorbehaltes im Rahmen der Fremdfinanzierung des Kaufpreises erforderlich war, kann nicht bezweifelt werden, es entspricht allgemeiner Praxis der Gläubigerbanken, bei einer Immobilienfinanzierung Darlehen von einer Sicherung durch Grundpfandrechte - in der Regel an erster Stelle - abhängig zu machen. Dies setzt voraus, daß die erste Rangstelle entweder "freigemacht" oder aber "freigehalten" wird. Wollte man die Ausnutzung des Rangvorbehaltes ungeachtet der erteilten Belastungsvollmacht allein der Beteiligten zu 1) zugestehen, so wäre die erteilte Vollmacht, die ja gerade die Fremdfinanzierung erst ermöglichen sollte, bezüglich der Belastung mit Grundpfandrechten weitgehend wertlos (vgl. OLG Düsseldorf OLG Report 1998, 398, 399).

Im Interesse der Eigentümerin lag auch in erster Linie der Rangvorbehalt selbst, nicht dagegen die Ausnutzung des Rang-Vorbehaltes durch eine von ihr persönlich abzugebende Erklärung. Nach dem gesamten Inhalt des Vertrages war die erste Rangstelle für die vom Käufer zur Kaufpreisfinanzierung benötigten Grundpfandrechte "reserviert". Die Beteiligte zu 1) war daher, wie sich -aus der schuldrechtlichen Vereinbarung zum Rangvorbehalt (S. 14 oben des Kaufvertrages) ergibt, - jedenfalls im Verhältnis zu den Beteiligten zu 2) - rechtlich gehindert, Grundpfandrechte nach ihren eigenen Vorstellungen, die nicht der Kaufpreisfinanzierung dienten, eintragen zu lassen. Die Bestellung der Grundschuld zugunsten der Beteiligten zu 3) in Verbindung mit der Ausnutzung des Rangvorbehaltes liegt zudem nicht nur im Interesse der

Erwerber, sondern auch der Beteiligten zu 1L) als Veräußerin des Grundbesitzes, denn sie ist daran interessiert, den vereinbarten Kaufpreis möglichst rasch zu erhalten und den notariellen Kaufvertrag weiter grundbuchlich vollziehen zu lassen. Mit einer Auszahlung des ihr abgetretenen Darlehensanspruchs der Beteiligten zu 2) durch die Beteiligte zu 3) konnte die Beteiligte zu 1) aber erst dann rechnen, wenn deren Rückzahlungsanspruch dinglich gesichert war.

Angesichts der weiter in dem notariellen Kaufvertrag enthaltenen Bestimmungen, die der Absicherung der Beteiligten zu 1) dienen, ergibt die Auslegung der den Beteiligten zu 2) erteilten Vollmacht unter Berücksichtigung des Gesamtinhaltes des Vertrages, daß es entgegen der Auffassung der Vorinstanzen - einer besonderen Erklärung der Beteiligten zu 1) hinsichtlich der Ausnutzung des Rangvorbehaltes nicht bedarf.

Eine Kostenentscheidung war nicht veranlaßt.