ZBB 2013, 69

BGB § 883 Abs. 1; ZVG § 45 Abs. 1, § 51 Abs. 2

Zur „Aufladung“ einer Rückauflassungsvormerkung mit neuen Rückübertragungsansprüchen

BGH, Beschl. v. 10.05.2012 – V ZB 156/11 (LG Gießen), ZIP 2013, 14 = ZfIR 2012, 651 = NJW 2012, 2654 = Rpfleger 2012, 558 = WM 2012, 1396 +

Amtliche Leitsätze:

1. Eine Vormerkung zur Sicherung des Rückübereignungsanspruchs aus einem Rückkaufsrecht des Verkäufers eines Grundstücks kann nach Erlöschen dieses Anspruchs mangels Anspruchskongruenz nicht mit einem Rückübereignungsanspruch des Verkäufers aus einem weiteren Kaufvertrag mit einem Dritten „aufgeladen“ werden.

2. Ergibt sich das klar und eindeutig aus den zu den Grundakten gereichten öffentlichen Urkunden, ist die Vormerkung im geringsten Gebot nicht zu berücksichtigen, auch wenn sie im Grundbuch noch nicht gelöscht ist.

3. Ist eine Auflassungsvormerkung als vorrangiges Recht bei der Feststellung des geringsten Gebots zu berücksichtigen, ist der Zuzahlungsbetrag nach dem Wert des Grundstücks zu bemessen, auch wenn die Wahrscheinlichkeit, dass der Anspruch besteht und durchgesetzt werden kann, gering ist. Bei der Bestimmung des Zuzahlungsbetrags hat der Tatrichter ein Ermessen, das im Rechtsbeschwerdeverfahren nur eingeschränkt überprüfbar ist.

4. Die Pfändung des Anspruchs auf Rückübereignung des Grundstücks, der durch eine Vormerkung gesichert ist, die nach dem geringsten Gebot bestehen bleibt, erlischt nicht durch den Zuschlag, auch wenn sie nach der Eintragung des Rechts erfolgt, aus dem die Zwangsversteigerung betrieben wird.

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG