



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Bewilligung einer Vormerkung zu Gunsten eines noch zu benennenden Dritten

09.12.2013

Leitsatz

Sachverhalt

Der Verkäufer hatte seinem Vertragspartner ein Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages unterbreitet. Der Vertragspartner sollte berechtigt sein, einen Dritten zu bestimmen, für den das Angebot gleichermaßen gelten sollte. Es war dem Vertragspartner jedoch nicht gestattet, das Recht auf Annahme oder den Übereignungsanspruch abzutreten.

In diesem Angebot wurde eine Vormerkung "für den Käufer" bewilligt. Eine Vormerkung für den Vertragspartner wurde auch nach Abgabe des Angebotes eingetragen.

Der Vertragspartner benannte die Klägerin als Dritte im Sinne des Angebotes. Das Angebot wurde von der Klägerin angenommen. Sie wurde als "Berechtigte der Auflassungsvormerkung" eingetragen. Die Klägerin erstrebt die Löschung von Gläubigerrechten, die nach diesem Zeitpunkt eingetragen wurden.

Entscheidung

Der BGH hat den Löschungsanspruch bejaht. Die Auslegung des Angebotes ergebe, dass die Bewilligung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten des benannten Dritten erfolgt ist. Das heißt jedoch nicht, dass bereits nach Beurkundung des Angebotes eine wirksame Vormerkung zum Schutz des Dritten eingetragen werden konnte.

Erst nach Benennung des Dritten und Annahme des Angebotes steht fest, wer Berechtigter der Vormerkung sein soll. **Nach Annahme** konnte daher eine wirksame Auflassungsvormerkung eingetragen werden.

Praxishinweis

Die Vormerkung sollte im Rahmen des Angebots ausdrücklich für den Versprechensempfänger bewilligt werden. Mit Abtretung dessen Anspruchs auf dingliche Rechtsänderung geht akzessorisch die Vormerkung auf den durch den Versprechensempfänger benannten Dritten über.

Dieser nimmt sodann an der Schutzwirkung genauso teil, wie der Versprechensempfänger.