

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 5wx6_09
letzte Aktualisierung: 25.3.2010

OLG Brandenburg, 17.9.2009 - 5 Wx 6/09

GBO §§ 20, 19, 29; BGB § 925

Für den Nachweis der dinglichen Einigung genügen Bewilligung der Eintragung durch den Veräußerer und Beantragung durch den Erwerber für sich allein nicht

Tenor

Die weitere Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Landgerichts Potsdam vom 28. Januar 2009 – Az. 5 T 801/08 – wird zurückgewiesen.

Gegenstandswert für die weitere Beschwerde: 41.697,90 €

Gründe

I.

Eingetragener Eigentümer des im Grundbuch von B... Blatt 341 verzeichneten Grundbesitzes ist J... Bi...; als Eigentümerin des in Blatt 355 und 385 verzeichneten Grundeigentums ist U... B... noch unter ihrem Geburtsnamen Bi... eingetragen. Eingetragener Eigentümer des unter Blatt 813 eingetragenen Grundeigentums schließlich ist W... Bi....

U... B... ist Erbeserin nach W... und J... Bi.... Am 29. Dezember 1995 wurde zwischen U... B... als Schenkerin und dem Antragsteller zur Geschäftszahl 3.960 des Notars ... mit Amtssitz in V... (Österreich) ein Schenkungsvertrag u. a. über den vorbezeichneten Grundbesitz beurkundet.

Der Antragsteller beantragte am 7. September 1999 unter Bezugnahme auf diesen Vertrag die Eigentumsumschreibung in den genannten Grundbüchern. Mit Zwischenverfügung vom 7. Dezember 1999 wies das Grundbuchamt auf bestehende Eintragungshindernisse, u. a. das Fehlen einer ausdrücklichen Auflassungserklärung in beglaubigter Form sowie das Fehlen erforderlicher Grundstücksverkehrsgenehmigungen hin. Nachdem der Antragsteller mit Schreiben vom 26. Januar 2000 einige der fehlenden Unterlagen nachgereicht hatte und weiter angekündigt hatte, die notarielle Auflassungserklärung nachzureichen, forderte das Grundbuchamt mit weiterer Zwischenverfügung vom 17. April 2001 unter Fristsetzung den Antragsteller auf, die noch bestehenden Eintragungshindernisse zu beseitigen. Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wurde die Zurückweisung des Eintragungsantrages angekündigt.

Mit Beschluss vom 11. Mai 2003 wies das Grundbuchamt den Eintragungsantrag zurück und führte zur Begründung aus, zur Übertragung des Eigentums an den Grundstücken sei nach deutschem Recht die entsprechende Einigung des Veräußerers und des Erwerbers bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle (Auflassung) und die Grundbucheintragung erforderlich. Zur Entgegennahme der Auflassung sei jeder deutsche Notar oder ein entsprechend ermächtigter deutscher Konsularbeamter zuständig. Vor einem österreichischen Notar könne die Auflassung über in Deutschland belegene Grundstücke nicht wirksam erklärt werden. Eine wirksame Auflassung sei damit nicht nachgewiesen.

Der Antragsteller hat mit Schriftsatz seines Verfahrensbevollmächtigten vom 14. April 2008 unter Bezugnahme auf die notarielle Urkunde vom 29. Dezember 1995 erneut die Eigentumsumschreibung beantragt. Das Grundbuchamt hat diesen Antrag mit weiterem Beschluss vom 14. Mai 2008 mangels Rechtsschutzbedürfnisses als unzulässig zurückgewiesen. Der Antragsteller verfolge mit diesem Antrag dasselbe Begehren wie mit seinem Antrag vom 7. September 1999, der bereits mit Beschluss vom 11. Mai 2003 zurückgewiesen worden sei. Dem neuen, mit denselben Mängeln behafteten Antrag fehle daher bereits das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis.

Mit Schriftsatz vom 14. Oktober 2008 hat der Antragsteller gegen beide Beschlüsse des Grundbuchamts Beschwerde eingelegt. Er macht geltend, die Auffassung, wonach die Auflassung über in Deutschland belegene Grundstücke nur vor einem deutschen Notar erklärt werden könne, werde der zunehmenden Verflechtung und der Integration in Europa nicht gerecht. § 925 Abs. 1 S. 2 BGB enthalte keine Einschränkung, dass nur deutsche Notare zur Entgegennahme der Auflassung zuständig seien. Dem Gesetzeswortlaut sei nicht zu entnehmen, dass der Gesetzgeber einen Unterschied zwischen der Beurkundung von Kaufverträgen und der Beurkundung der Auflassung habe machen wollen. Ein weiteres Argument ergebe sich aus § 925 Abs. 1 S. 3 BGB, wonach im Rahmen eines gerichtlichen Vergleichs die Auflassung erklärt werden könne. In diesem Fall werde das Gericht keinerlei Informationen etwa über den Grundbuchstand einholen, diese Möglichkeit stehe aber nach § 12 Abs. 1 S. GBO ausländischen Notaren offen.

Mit Beschluss vom 10. November 2008 hat das Amtsgericht den Beschwerden nicht abgeholfen.

Mit der angefochtenen Entscheidung hat das Landgericht die – zulässige – Beschwerde gegen den Beschluss des Grundbuchamtes vom 11. Mai 2003 (5 T 801/08) unter Bezugnahme auf die Gründe der angefochtenen Entscheidung als unbegründet zurückgewiesen. Das Beschwerdevorbringen gebe zu einer anderen Beurteilung keinen Anlass. Die Kammer folge der herrschenden Meinung, wonach sich die Regelung in § 925 Abs. 1 S. 2 BGB, wonach jeder Notar zur Entgegennahme der Auflassung zuständig sei, sich nur auf die Zuständigkeit deutscher Notare beziehe. Bei der Auslegung des Gesetzes sei nicht an dessen buchstäblichem Ausdruck zu haften; neben dem Wortsinn seien Bedeutungszusammenhang, Entstehungsgeschichte und Zweckrichtung der Norm heranzuziehen. Speziell der gesetzgeberische Wille sei für die Gesetzesauslegung heranzuziehen. Wolle man eine Objektivierung nicht schon im gesetzgeberisch verlautbarten Anlass der Gesetzesregelung – Wiederherstellung der Gesetzeseinheit auf dem Gebiet des bürgerlichen Rechts – sehen, so könne hierfür auch die Regelung des § 925a BGB herangezogen werden. Es könne nicht davon ausgegangen werden, der deutsche Gesetzgeber habe eine solche Amtspflicht ausländischen Beurkundungsstellen überlassen wollen. Der Zweck der Vorschrift lasse sich auch dahin umreißen, durch die ausschließliche Begründung der Zuständigkeit deutscher Notare sonstige Fehler der Beurkundung zu vermeiden. Da somit eine wirksame Auflassung nicht nachgewiesen sei, sei die Beschwerde zurückzuweisen; es komme nicht mehr darauf an, dass die Veräußerin über die in den Grundbüchern von B... Blatt 345 und 419 verzeichneten und restituierten Grundstücke nicht habe verfügen können.

Die Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts vom 14. Mai 2008 (Az. 5 T 802/08) sei bereits unzulässig, weil es auf Grund der Entscheidung über die gegen den Beschluss vom 11. Mai 2003 gerichtete Beschwerde an einem Rechtsschutzbedürfnis für eine erneute Entscheidung in der Sache fehle.

Gegen diesen einheitlichen Beschluss des Landgerichts Potsdam hat der Antragsteller mit Schriftsatz vom 19. Februar 2009 weitere Beschwerde eingelegt, soweit durch die angefochtene Entscheidung die Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts Potsdam vom 11. Mai 2003 hinsichtlich der in den Grundbüchern von B... Blatt 341, 355, 385 und 813 verzeichneten Grundstücke zurückgewiesen worden ist. Zur Begründung hat der Antragsteller auf die Ausführungen in dem Beschwerdeschriftsatz Bezug genommen und ergänzend darauf hingewiesen, dass wegen der Frage der Zuständigkeit ausländischer Notare zur Beurkundung einer Auflassung nach § 925 Abs. 1 BGB nach Art. 234 EGV die Vorlage an den Europäischen Gerichtshof geboten sei.

Der Senat hat mit Verfügung vom 13. Juli 2009 den Antragsteller darauf hingewiesen, dass es auf die Frage der Zuständigkeit ausländischer Notare zur Beurkundung einer Auflassung nicht ankomme, weil sich der notariellen Urkunde vom 29. Dezember 1995 des Notars ... schon nicht mit der hinreichenden Bestimmtheit entnehmen lasse, dass überhaupt eine Auflassung beurkundet worden sei; dies lasse sich insbesondere nicht der Ziffer 9 dieses Vertrages entnehmen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Hinweisverfügung vom 13. Juli 2009 Bezug genommen.

Mit Schriftsatz vom 9. September 2009 hat der Antragsteller ergänzend geltend gemacht, für übereinstimmende Willenserklärungen im Sinne des § 20 GBO genüge es, wenn der Veräußerer die Umschreibung bewillige und der Erwerber diese beantrage. Diese Erfordernisse seien erfüllt. Die „Einverleibung“ sei die Universaleintragung für jene Rechte, die nur durch Bucheintragung erworben, aufgehoben, übertragen oder beschränkt werden könnten. Die Einverleibungsklausel in dem Vertrag stelle nach österreichischem Recht sicher, dass die Grundbuchshandlung ausdrücklich dem Willen der Person entspreche, in deren Rechte eingegriffen werden solle. Der Begriff der „Einverleibung“ nach österreichischem Recht sei ein der Auslegung zugänglicher Rechtsbegriff. Nachforschungen über „nicht offenkundige Umstände außerhalb der Eintragungsunterlagen“ bedürfe es nicht.

Die bisher nicht beantragte Grundstücksverkehrsgenehmigung könne jederzeit gestellt werden.

II.

Die weitere Beschwerde des Antragstellers ist zulässig (§§ 78, 79 Abs. 1, 80 Abs. 1 GBO). Die weitere Beschwerde richtet sich, wie sich aus dem Schriftsatz vom 19. Februar 2009 eindeutig ergibt, gegen den Beschluss des Landgerichts Potsdam vom 28. Januar 2009 soweit mit diesem die Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts Potsdam vom 11. Mai 2003 (Zurückweisung des Eintragungsantrages vom 7. September 1999) hinsichtlich der in den Grundbüchern von B... Blatt 341 (Flurstücke 53 und 58), Blatt 355 (Flurstück 177), Blatt 385 (Flurstück 57 und Blatt 813 (Flurstück 54) verzeichneten Grundstücke. Die Zurückweisung dieser Beschwerde erfolgte in dem Verfahren 5 T 801/08 Landgericht Potsdam; bei der Bezeichnung des Verfahrens mit „5 T 802/08“ in dem Schriftsatz vom 19. Februar 2009 handelt es sich ersichtlich um ein Versehen, denn auch aus der weiteren Begründung ergibt sich eindeutig, dass sich der Antragsteller nicht gegen die Verwerfung seiner Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts Potsdam vom 14. Mai 2008 (Az. 5 T 802/08 Landgericht Potsdam) wendet.

Die weitere Beschwerde bleibt indes in der Sache ohne Erfolg; die Zurückweisung des Eintragungsantrages vom 7. September 1999 soweit er auf die noch verfahrensgegenständlichen Grundstücke bezogen ist, lässt im Ergebnis Rechtsfehler nicht erkennen. Dabei kommt es auf die Frage, ob eine Auflassung nach § 925 Abs. 1 BGB wirksam auch vor einem ausländischen Notar, insbesondere einem österreichischem, beurkundet werden kann, nicht an, weil sich dem „Notariats-Akt“ vom 29. Dezember 1995 schon nicht mit der für das Grundbuchverfahren hinreichenden Bestimmtheit die Erklärung einer Auflassung entnehmen lässt.

1.

Bei der Auflassung ist zwischen der materiell-rechtlichen Seite und der verfahrensrechtlichen Seite zu differenzieren.

Materiell-rechtlich ist die Auflassung die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 BGB erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers. Sie unterliegt, abgesehen von § 925 BGB, grundsätzlich den allgemeinen Vorschriften über Verträge und den besonderen Vorschriften über den dinglichen Vertrag.

Verfahrensrechtlich gehören nach § 20 GBO, als Ausnahme von dem Grundsatz der einseitigen Bewilligung nach § 19 GBO, die zur Eintragung des Eigentumsübergangs erforderlichen Erklärungen des Veräußerers und des Erwerbers über die Auflassung zu den Grundbucheintragungen im Sinne des § 29 GBO. Diese formelle Verfahrensvoraussetzung macht es dem Grundbuchamt zur Verfahrenspflicht, bei Auflassung eines Grundstücks die Eintragung des Erwerbers nur vorzunehmen, wenn die Auflassungserklärungen in der Verfahrensform des § 29 GBO nachgewiesen werden (Staudinger/Pfeifer, BGB, 2004, § 925 BGB Rdnr. 6 f.).

In materiell-rechtlicher Hinsicht ist die Auflassung als dinglicher Vertrag auslegungsfähig und erfordert keine bestimmten Formulierungen, auch nicht die Worte „Auflassung“ oder „Einigung“. Sie ist nach den für formbedürftige Verträge geltenden Regeln danach auszulegen, was die Beteiligten wirklich gewollt haben und wie der Erklärungsempfänger die Erklärungen seines Vertragspartners verstehen musste. Es genügen also Erklärungen, in denen der übereinstimmende Wille der Beteiligten auf Übertragung des Eigentums vom Veräußerer auf den Erwerber deutlich und zweifelsfrei zum Ausdruck kommt (Münchener Kommentar/ Kanzleiter, BGB, 5. Aufl. 2009, § 925 BGB Rdnr. 21; Staudinger/Pfeifer, a. a. O., Rdnr. 37; Palandt/ Bassenge, BGB, 68. Aufl. 2009, § 925 BGB Rdnr. 11).

Dagegen muss, worauf es im vorliegenden Zusammenhang ankommt, die Einigung den strengen Anforderungen an Bestimmtheit und Klarheit genügen, die für die formellen Eintragungsvoraussetzungen wegen der Besonderheiten des Grundbuchverfahrens gelten. Die Einigung soll zwar im Grundbuchverfahren ausdrücklich erklärt werden, zwingend ist dies indes nicht. Einer Auslegung durch das Grundbuchamt sind jedoch durch den Bestimmtheitsgrundsatz und durch das Erfordernis urkundlich belegter Eintragungsunterlagen (§ 29 GBO) Grenzen gesetzt. Dem Grundbuchamt ist eine über den Urkundeninhalt hinausgehende Ermittlung verwehrt (BayObLG DNotZ 1995, 56; Meikel/Böttcher, Grundbuchordnung, 10. Aufl. 2009, § 20 GBO Rdnr. 113; Staudinger/Pfeifer, a. a. O., Rdnr. 38). Die Auslegungsbefugnis des Grundbuchamtes ist gegenüber dem Recht und der Pflicht des Prozessgerichts, den wirklichen Willen zu erforschen, dahin eingeschränkt, dass die Erklärung in ihrem beurkundeten Wortlaut ein maßgebliches Gewicht behält und – selbst nahe liegenden – Zweifeln am Erklärungsinhalt bereits dann nicht nachgegangen werden kann, wenn zur Behebung dieser Zweifel nicht offenkundige Umstände außerhalb der Eintragungsunterlagen zu berücksichtigen wären (BayObLG, a. a. O.). Darüber hinaus kommt es im Grundbuchverfahren nicht auf den Willen der Vertragsparteien an, sondern darauf, was jeder gegenwärtige und zukünftige Betrachter als objektiven Inhalt der Erklärungen ansieht (Meikel/Böttcher, a. a. O., § 20 GBO Rdnr. 113). Es muss auf dieser Grundlage zweifelsfrei feststehen, dass die Einigung des Veräußerers und des Erwerbers bestimmt und eindeutig erklärt ist. Dies verlangt der grundbuchrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz; auf eine Auslegung kann daher nur dann zurückgegriffen werden, wenn sie zu einem eindeutigen und zweifelsfreien Ergebnis

führt (BayObLG DNotZ 2001, 557 f.). Nur wenn in dieser Weise die Auflassung in verfahrensrechtlicher Hinsicht festgestellt werden kann, könnte weiter in einer solchen Erklärung gleichzeitig die nach § 19 GBO erforderliche Eintragungsbewilligung gesehen werden.

2.

Bei Anlegung dieses Maßstabes vermag der Senat, auch unter Berücksichtigung des ergänzenden Vorbringens in dem Schriftsatz vom 9. September 2009 eine solche eindeutige und zweifelsfreie Einigung (Auflassung) im Sinne des § 20 GBO der notariellen Urkunde vom 29. Dezember 1995 nicht zu entnehmen.

a) Eine Auflassung ist in dieser Urkunde ausdrücklich nicht erklärt worden.

Unter „Erstens“ ist in der genannten Urkunde festgehalten, dass im Wege der vorweggenommenen Erbfolge Frau U... B... dem Antragsteller die nachfolgend aufgeführten Grundstücke schenkt und übergibt und der Antragsteller diese übernimmt. Nach dem insoweit maßgeblichen Wortlaut der Urkunde ist damit das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft, die Schenkung, und die tatsächliche Übergabe, der Besitzwechsel, angesprochen, nicht aber die dingliche Einigung nach § 925 Abs. 1 BGB. Demgemäß enthält Ziffer „Sechstens“ auch nicht die Übereignung, sondern lediglich die Verpflichtung, die vertragsgegenständlichen Grundstücke zu übereignen. Dem entspricht, dass die Urkunde auch nur mit Schenkungsvertrag“ überschrieben ist.

b) Entgegen der Auffassung des Antragstellers kann mit der Regelung unter Ziffer „Neuntens“ der Urkunde, in der nach § 29 GBO gebotenen Form der gemäß § 20 GBO erforderliche Nachweis der Einigung (Auflassung) im Sinne des § 925 Abs. 1 BGB nicht mit der hinreichenden Eindeutigkeit geführt werden.

aa) Unter Ziffer „Neuntens“ heißt es: *„Die Vertragsparteien erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auch über einseitiges Einschreiten einer von ihnen auf Grund dieses Vertrages ob jenen Liegenschaften beziehungsweise Grundbuchseinlagen, welchen die Grundstücke Flur 1 Flurstück 57 ...zugeschrieben sein werden, je das alleinige Eigentumsrecht für den Geschenknehmer ..., einverleibt werde“* .

Diese Regelung beruht ersichtlich auf den Vorschriften des österreichischen Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (im Folgenden ABGB) über den Erwerb des Eigentums an unbeweglichen Sachen. § 431 ABGB regelt in diesem Zusammenhang, dass zur Übertragung des Eigentums unbeweglicher Sachen das Erwerbungs geschäft in die dazu bestimmten öffentlichen Bücher eingetragen werden muss. Diese Eintragung nennt man Einverleibung (Intabulation). Nachfolgend ist in §§ 432 und 433 ABGB geregelt, dass über das Erwerbungs geschäft eine beglaubigte oder öffentliche Urkunde ausgefertigt werden muss und diese oder eine weitere besondere Urkunde u. a. die ausdrückliche Erklärung des Übergebers enthalten muss, dass er in die Einverleibung einwillige. Die Eintragung des Erwerbungs geschäfts erfolgt nach §§ 8, 31 ff. GBG (österreichisches Allgemeines Grundbuchgesetz), und zwar auf der Grundlage eines entsprechenden „Ansuchens“ (§§ 75, 76 GBG).

bb) Die Überlegungen, ob in der vertraglichen Regelung unter Ziffer „Neuntens“ der genannten Urkunde die Erklärung einer Auflassung zu sehen ist, haben auf der Grundlage zu erfolgen, dass nach Art. 43 Abs. 1 EGBGB Rechte an einem in der Bundesrepublik Deutschland belegenen Grundstück allein nach deutschem Recht begründet werden können. Die dingliche Rechtslage von Sachen ist nach dem Recht des Lageortes (rex rei

sitae) zu beurteilen. Nach dem Recht des Lageortes beurteilen sich also die Voraussetzungen von Entstehung und Untergang dinglicher Rechte, insbesondere des Eigentums (Palandt/Thorn, BGB, 68. Aufl. 2009, Art. 43 EGBGB Rdnrn.1, 3). Die *res rei sitae* entscheidet also auch über die Übertragung dinglicher Rechte, insbesondere über die Wirksamkeitsvoraussetzungen einer Übereignung (BGH NJW 1996, 2233).

Nach deutschem Recht ist nach § 925 Abs. 1 BGB für die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 die – dingliche – Einigung über den Eigentumsübergang erforderlich.

Eine solche ausdrückliche dingliche Einigung in der Form der Auflassung enthält die notarielle Urkunde vom 29. Dezember 1995 nicht. Entgegen der Auffassung des Antragstellers kann die Regelung unter Ziffer „Neuntens“ auch nicht in dieser Weise ausgelegt werden.

Wie bereits ausgeführt, bezieht sich diese Regelung schon nach ihrem Wortlaut, nämlich der Einwilligung in die Einverleibung auch der verfahrensgegenständlichen Grundstücke, auf die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach österreichischem Recht, das eine dingliche Einigung nicht vorsieht. Vielmehr sieht § 431 ABGB als Voraussetzung für den Übergang des Eigentums allein die Eintragung des Erwerbengeschäftes, die sog. Einverleibung vor. Selbst wenn man die Bewilligung der Eintragung durch den Veräußerer und die Beantragung der Eintragung ausnahmsweise als ausreichenden Nachweis einer Auflassung im Sinne des § 20 GBO genügen lassen wollte (vgl. BayObLG Rpfleger 1984, 266), so stehen einer derartigen Auslegung im vorliegenden Fall entscheidende Hindernisse entgegen, zumal auch das BayObLG in der genannten Entscheidung Bewilligung der Eintragung durch den Veräußerer und Beantragung der Eintragung durch den Erwerber nicht für sich allein, sondern nur gemeinsam mit weiteren, sich aus der Urkunde ergebenden Umständen als Nachweis der dinglichen Einigung hatte genügen lassen; an solchen weiteren Umständen fehlt es aber gerade.

Die Regelungen in der notariellen Urkunde vom 29. Dezember 1995 unter Ziffer „Neuntens“ zu einem Übergang des Eigentums an den in dem Vertrag aufgeführten Grundstücken beruhen ersichtlich auf den Regelungen des ABGB, also auf österreichischem Recht, das für die Übertragung des Eigentums an den Grundstücken, anders als etwa für die Beurteilung der Wirksamkeit des Kausalgeschäfts, nach Art. 43 Abs. 1 EGBGB gerade nicht maßgeblich ist, andererseits aber eine dingliche Einigung, wie sie nach § 873 Abs. 1 BGB erforderlich ist, nicht vorsieht. Aus dem Umstand, dass die „Geschenkgeberin“ danach in die Einverleibung eingewilligt hatte, lässt sich im Wege der Auslegung mit einem nach §§ 20, 29 GBO hinreichendem Maß an Sicherheit eine Einigung der Vertragsbeteiligten nach §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 BGB nicht feststellen. Es kann nach dem Inhalt des Vertrages vom 29. Dezember 1995 nicht einmal festgestellt werden, dass die Vertragsbeteiligten und der beurkundende Notar überhaupt vom Erfordernis einer solchen dinglichen Einigung ausgegangen sind.

cc) Ohne dass es hierauf noch entscheidend ankäme, bestehen auch in anderer Hinsicht Zweifel, in Ziffer „Neuntens“ eine wirksame Auflassung zu sehen. Nach ihrem Wortlaut bezieht sich die Einwilligung der Vertragsparteien in die Einverleibung darauf, dass *„auch über einseitiges Einschreiten einer von ihnen auf Grund dieses Vertrages ob jenen Liegenschaften beziehungsweise Grundbucheinlagen, welchen die Grundstücke Flur 1 Flurstück 57...“* (die vertragsgegenständlichen Grundstücke) *„zugeschrieben sein werden, je das alleinige Eigentumsrecht für den Geschenknehmer... einverleibt werde“*. Die Einwilligung zur Einverleibung bezieht sich jedenfalls nach dem Wortlaut der

Regelung nicht auf die vertragsgegenständlichen Grundstücke selbst, sondern auf „*Liegenschaften beziehungsweise Grundbucheinlagen*“, die den verfahrensgegenständlichen Grundstücken „*zugeschrieben sein werden*“, und damit auf in der Zukunft liegende Vorgänge. Die Regelung mag, was vorliegend nicht zu beurteilen ist, allgemein für eine „Einverleibung“ nach den §§ 431 ABGB und den korrespondierenden Regelungen des GBG genügen, eine eindeutige und zweifelsfreie Auslegung dahingehend, dass mit dieser Regelung gleichzeitig die dingliche Einigung nach §§ 873, 925 Abs. 1 BGB erklärt werden sollte, ist auf dieser Grundlage jedoch nicht möglich.

c) Ob der notarielle Vertrag vom 29. Dezember 1995 in materiell-rechtlicher Hinsicht die nach deutschem Recht erforderliche Einigung über den Übergang des Eigentums enthält, spielt im vorliegenden Verfahren keine Rolle. Es kommt auch nicht darauf an, ob der Antragsteller aus dem beurkundeten Schenkungsvertrag möglicherweise einen schuldrechtlichen Anspruch auf Erklärung der Auflassung hat.

3.

Die weitere Beschwerde wäre, ohne dass es hierauf noch entscheidend ankäme, hinsichtlich der Flurstücke 53 und 58 der Flur 1 darüber hinaus auch deswegen zurückzuweisen gewesen, weil es insoweit an der erforderlichen Genehmigung nach § 2 GVO fehlt und bereits deswegen der Eintragungsantrag zurückgewiesen werden musste.

Hinsichtlich dieser beiden Grundstücke ist als Eigentümer der Kaufmann J... Bi... eingetragen. Die Eintragung erfolgte auf der Grundlage einer Auflassung vom 18. April 1936 am 18. Juni 1936. Da somit der Veräußerer (U... B..., geb. Bi...) nicht seit dem 29. Januar 1933 ununterbrochen als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war oder zu diesem Zeitpunkt ein Dritter, von dem der Veräußerer das Eigentum im Wege der Erbfolge erlangt hat, im Grundbuch als Eigentümer eingetragen war, bedarf bereits der schuldrechtliche Vertrag (aber auch die Auflassung) der Genehmigung nach § 2 Abs. 1 GVO. Das Grundbuchamt darf nach § 2 Abs. 2 S. 1 GVO auf Grund eines nach Absatz 1 genehmigungspflichtigen Geschäftes eine Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist.

Da das Grundbuchamt bereits mit Zwischenverfügung vom 7. Dezember 1999 u. a. auf dieses Eintragungshindernis hingewiesen hatte und die weitere Beschwerde aus anderen Gründen keine Aussicht auf Erfolg hat, besteht kein Anlass, dem Antragsteller nochmals Gelegenheit zu geben, die Genehmigung nach § 2 Abs. GVO beizubringen. Die Entscheidung des Landgerichts beruht danach insoweit nicht auf einer Verletzung des Rechts (§ 78 GBO i. V. m. § 546 ZPO), der Senat ist insoweit an die verfahrensfehlerfrei getroffenen Feststellungen gebunden. Dem Antragsteller brauchte daher auch keine weitere Frist zur Nachreichung der erforderlichen Genehmigung eingeräumt zu werden.

4.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus dem Gesetz. Eine Entscheidung über die Erstattung außergerichtlicher Kosten (§ 13a Abs. 1 FGG) ist nicht veranlasst.