

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 34wx341_11
letzte Aktualisierung: 18.11.2011

OLG München, 18.10.2011 - 34 Wx 341/11

BGB § 925; GBO §§ 18, 20, 28

Anforderungen an die Bestimmtheit einer Auflassungserklärung im Grundbuchverfahren bei Veräußerung einer noch nicht vermessenen Teilfläche

Zu den grundbuchrechtlichen Anforderungen an die Bestimmtheit von Auflassungserklärungen.

Tenor

Auf die Beschwerde der Beteiligten wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Augsburg - Grundbuchamt - vom 7. Juli 2011 aufgehoben.

Gründe

I.

Der Beteiligte zu 1 war Eigentümer eines 2083 qm großen, bebauten Grundstücks (Flurstück 44/19). Dieses beabsichtigte er, in vier Parzellen aufzuteilen. Das auf der bebauten Teilfläche stehende Haus sollte umgebaut und saniert in Wohnungseigentum aufgeteilt werden.

Mit Urkunde vom 3.5.2010 gab der Beteiligte zu 1 eine Teilungserklärung hinsichtlich des bezeichneten Grundstücks ab, wobei er auf einen der Urkunde beiliegenden Lageplan I Bezug nahm, in dem die Parzelle, bezüglich derer die Teilungserklärung beurkundet werden sollte, blau umrandet eingezeichnet ist. Der Urkunde lagen noch zwei weitere Lagepläne als Anlage bei, von denen einer ebenfalls eine blau umrandete Fläche enthält.

Am selben Tag zu nachfolgender Urkundennummer verkaufte der Beteiligte zu 1 an die Beteiligten zu 2 und 3 einen Miteigentumsanteil von 215/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an einem Laden, an dem durch die Vorurkunde gebildeten Teileigentum. In dem Vertrag wird der Grundbesitz in seinem ursprünglichen Zustand beschrieben. Allerdings erklärten die Beteiligten in § 2 des Vertrags, sie seien darüber einig,

"dass sich bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums der Verkauf nur bezieht auf die noch zu vermessende Fläche zu ca. 800 qm, wobei die Fläche in dem Lageplan blau umrandet eingezeichnet ist".

Der Kaufvertragsurkunde selbst lag ein Lageplan nicht bei. Nach Bewilligung der Eigentumsumschreibung an die Käufer hat der Urkundsnotar am 9.6.2011 die Eintragung der Auflassung beantragt. Dies hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 28.6.2011 unter Hinweis darauf verbeschieden, dass die Eintragung wegen fehlender Bestimmtheit nicht möglich sei. Auf eine Ergänzung der Bewilligung durch den Notar hin, in der klargestellt wird, dass die Auflassung das Teileigentum 215/1000 an FlSt. 44/19 (neu) mit der Größe von 813 qm betreffe, hat das Grundbuchamt erneut am 7.7.2011 eine Zwischenverfügung erlassen, auf die fehlende Bestimmtheit hingewiesen und unter Fristsetzung die Vorlage einer dem Bestimmtheitserfordernis genügenden Auflassungserklärung verlangt.

Dem Rechtsmittel vom 20.7.2011 hat das Grundbuchamt nicht abgeholfen.

II.

Das als Erinnerung bezeichnete, namens aller Beteiligten vom Urkundsnotar eingelegte Rechtsmittel ist nach § 11 Abs. 1 RPflG i.V.m. § 71 Abs. 1, § 73 sowie § 15 Abs. 2 GBO als Beschwerde gegen die Zwischenverfügung zulässig. Darüber kann der Senat nach Vorlage unabhängig davon, ob die Nichtabhilfeverfügung des Grundbuchamts (§ 75 GBO) formell wie materiell ausreichend ist (vgl. dazu Hügel/Kramer GBO 2. Aufl. § 75 Rn. 19 ff.), als Beschwerdegericht entscheiden. Die Beschwerde erweist sich als begründet, da das Grundbuchamt keine Zwischenverfügung hätte erlassen dürfen. Jedoch folgt der Senat in der Sache der Auffassung des Grundbuchamts, dass die Auflassung vom 3.5.2010 das einzutragende Teileigentum nicht hinreichend bestimmt bezeichnet und auch die Auslegung zu keinem sicheren Ergebnis führt.

1. Die Zwischenverfügung (§ 18 Abs. 1 GBO) ist aufzuheben, unabhängig davon, ob man die Rechtsansicht des Grundbuchamtes teilt und die Auflassung als nicht hinreichend bestimmt ansieht. Folgt man dem, so liegt nämlich ein nicht behebbares Hindernis vor, so dass der Eintragungsantrag sofort zurückzuweisen wäre (BayObLG Rpfleger 1986, 176; vgl. Demharter GBO 27. Aufl. § 18 Rn. 12 und Rn. 32). Denn die zur Eintragung erforderlichen Erklärungen der unmittelbar Betroffenen liegen derzeit nicht vor. Es wäre eine neue Auflassung vorzulegen, die einen ausreichend bestimmten Inhalt hat. Dafür ist die Zwischenverfügung mit ihrer rangwahrenden Wirkung aber nicht vorgesehen.

2. Für das weitere Verfahren weist der Senat darauf hin, dass er die in der Zwischenverfügung verlautbarte Rechtsansicht des Grundbuchamts teilt.

a) Soweit in § 28 GBO die Bestimmtheit ausdrücklich nur für die Bewilligung oder den Antrag gefordert wird, gilt dies jedoch universal für alle Grundbucheklärungen. Auch der verfahrensrechtliche Nachweis der Einigung (§ 20 GBO) wird vom Bestimmtheitsgebot umfasst (BayObLG Rpfleger 1982, 62; Hügel/Wilsch § 28 Rn. 4; Hügel § 20 Rn. 50).

Dabei ist anerkannt, dass die Anforderungen an die Bezeichnung des Grundstücks bzw. Teileigentums in der Auflassungsurkunde bei einer noch zu vermessenden Teilfläche nicht überspannt werden dürfen (BayObLG Rpfleger 1982, 62). Bei der Auslegung von Grundbucheklärungen, ist andererseits die Konstitutivfunktion der Eintragung von Grundeigentum aufgrund vertraglichen Erwerbs zu berücksichtigen. Das materielle Grundprinzip der inhaltlichen Übereinstimmung von Einigung und Eintragung darf im Eintragungsverfahren nicht in Gefahr gebracht werden, was geschehen könnte, wenn das Grundbuchamt bei der Auslegung zu großzügig verfährt (vgl. z. B. Meikel/Böttcher GBO 10. Aufl. Vor GBV Rn. 68; OLG Frankfurt Rpfleger 1979, 418/419; KG Rpfleger 1979, 208/209). Auch wenn das Grundbuchamt daher zur Auslegung von nicht immer völlig eindeutigen Eintragungsunterlagen befugt und verpflichtet ist, so ist diese jedoch dahin eingeschränkt, dass ihm eine über den Urkundeninhalt hinausgehende oder mit dessen Wortsinn unvereinbare Ermittlung verwehrt ist (vgl. Meikel/Böttcher Vor GBV Rn. 66).

Bei der Auslegung von Grundbucheklärungen entsprechend § 133 BGB ist folglich auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt (vgl. Hügel § 20 Rn 50; Demharter § 19

Rn. 28; BGHZ 92, 351/355; 113, 374/378); außerhalb der Eintragungsbewilligung liegende Umstände dürfen zur Auslegung nur insoweit herangezogen werden, als sie für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind. Darauf, was der Auflassende oder Bewilligende gewollt hat, kommt es nicht an.

b) Die Auflassung und Bewilligung vom 9.6.2011 genügt den grundbuchrechtlichen Bestimmtheitsanforderungen nicht. Zwar spricht § 2 der Auflassungsurkunde davon, dass sich die Auflassung nur auf eine Fläche des Grundstücks von ca. 800 qm beziehe. Allerdings ist das Grundstück insofern und entgegen § 28 GBO nicht näher bezeichnet, sondern lediglich auf einen Lageplan (ohne nummernmäßige Individualisierung) Bezug genommen, der jedoch selbst nicht Teil der Urkunde ist. Auch wenn im weiteren Absatz auf den Lageplan II der vorangegangenen Urkunde Bezug genommen wird, ermöglicht dies keine hinreichende Auslegung. In dem dortigen Lageplan II ist nämlich in der Tat eine Fläche blau umrandet – diese aber vermutlich auf einen Bauteil bezogen. Der Vorurkunde liegt ein dort als Lageplan I bezeichneter Teilungsplan bei, auf dem eine blaue Umrandung zu sehen ist, so dass gegebenenfalls dieser gemeint gewesen sein könnte. Dass sich die Auflassungsurkunde aber gerade auf diesen Plan bezieht, ist nicht für jedermann ohne Weiteres, nämlich ohne weitere gedankliche Zwischenschritte, erkennbar.

Aus obigen Ausführungen ergibt sich, dass der Einwand, es handele sich um eine bloße Flächenverkleinerung, weshalb die ursprüngliche Auflassung hinreichend bestimmt sei, fehlerhaft ist. Wie dargestellt bezeichnet schon die ursprüngliche Auflassung die aufzulassende Fläche nicht hinreichend.

c) Soweit der Urkundsnotar in der Ergänzung zur Bewilligung mit Datum vom 29.6.2011 das Teileigentum unter Angabe der neuen Flurnummer und der genauen Größe des nunmehr geteilten Grundstücks bezeichnet und des weiteren erklärt, die Auflassung erfasse diesen Vertragsbesitz, kann die Erklärung die zu unbestimmte Auflassung nicht präzisieren.

Zwar ist anerkannt, dass die Beteiligten den Notar bevollmächtigen können, die Übereinstimmung des vermessenen Flurstücks mit dem Gegenstand der Auflassung etwa im Rahmen einer Messungsanerkennung zu bestätigen (Demharter § 20 Rn. 32 und § 29 Rn. 35). Der Notar war von den Beteiligten aber nur zur Abgabe der Bewilligung bevollmächtigt (siehe § 2 Abs. 2 der Urkunde). Auch § 7 Abs. 2 des Kaufvertrags enthält für den Notar nur eine Vollmacht zur Vertretung der Beteiligten im Grundbuchverfahren, nicht aber – wie die Bevollmächtigung der Notariatsangestellten zur Abgabe oder Entgegennahme von Erklärungen zur Durchführung des Vertrags zeigt – zur Abgabe oder Ergänzung der Auflassung.