

**Dokumentnummer:** 34wx6\_12  
**letzte Aktualisierung:** 20.3.2012

**OLG München**, 20.2.2012 - 34 Wx 6/12

GBO §§ 19, 22, 29 Abs. 1; ZPO § 894

**Grundbuchberichtigung durch Berichtigungsbewilligung in Abt. I; Verurteilung zur Abgabe einer Berichtigungsbewilligung ersetzt nicht Eigentümerzustimmung (§ 22 Abs. 2 GBO)**

1. Für die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines Eigentümers bedarf es neben der Bewilligung des eingetragenen Betroffenen der schlüssigen Darlegung der Unrichtigkeit, indessen nicht des Unrichtigkeitsnachweises. Wird die Berichtigungsbewilligung durch ein rechtskräftiges Urteil ersetzt, so können regelmäßig den Urteilsgründen die für die schlüssige Darlegung erforderlichen Tatsachen entnommen werden.
2. Das der Klage auf Grundbuchberichtigung stattgebende Urteil erscheint als solches nicht geeignet, auch das dingliche Recht selbst rechtskräftig festzustellen. Es ersetzt zwar die Bewilligung des als Eigentümer eingetragenen Betroffenen, nicht aber auch die in grundbuchtauglicher Form zu erteilende Eigentümerzustimmung (a.A. OLG Jena FGPrax 2001, 56).

# Oberlandesgericht München

Az.: 34 Wx 6/12

AG Rosenheim, - Grundbuchamt



In der Grundbuchsache

## Beteiligte:

wegen Grundbuchberichtigung

erlässt das Oberlandesgericht München -34. Zivilsenat- durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Lorbacher, den Richter am Oberlandesgericht Kramer und den Richter am Oberlandesgericht Hinterberger am 20. Februar 2012 folgenden

## Beschluss

- I. Auf die Beschwerde des Beteiligten zu 1 wird der Beschluss des Amtsgerichts Rosenheim - Grundbuchamt - vom 20. Dezember 2011 aufgehoben.
- II. Die Sache wird an das Amtsgericht Rosenheim - Grundbuchamt - zur anderweitigen Prüfung und Entscheidung über den Eintragungsantrag nach Maßgabe der Rechtsauffassung des Senats zurückverwiesen.
- III. Der Antrag der Beteiligten zu 2 auf Bewilligung von Verfahrenskostenhilfe wird zurückgewiesen.

## Gründe:

### I.

Die beiden Beteiligten sind Geschwister. Im Grundbuch ist die Beteiligte zu 2 als Eigentümerin von Grundbesitz eingetragen. Der Beteiligte zu 1 hat die vollstreckbare Ausfertigung eines Teil-Endurteils des Landgerichts T. vom 9.11.2010 mit Rechtskraftvermerk vorgelegt, wonach die Beteiligte zu 2 als Beklagte verurteilt wird, ihre Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs insofern zu erteilen, als nicht diese, sondern der Beteiligte zu 1, der dortige Kläger, Eigentümer verschiedener Grundstücke ist (Ziff. I.). Entsprechend lauten Ziff. II. und III. des Teil-Endurteils dahin, dass die Beteiligte zu 2 verurteilt wird, ihre Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs insofern zu erteilen, als nicht diese, sondern der Beteiligte zu 1 Miteigentümer zu 1/2 bzw. Miteigentümer zu 1/15 der im Einzelnen bezeichneten Grundstücke ist. Gegenstand des Zivilverfahrens bildete ein Streit über die Frage der Wirksamkeit eines notariellen Hofübergabevertrags. Das Gericht ging davon aus, dass der dortige Kläger gegenüber der Beklagten Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs "gemäß § 894 BGB" habe, weil der die Eigentümerstellung der Beklagten begründende Hofübergabevertrag wegen Verstoßes gegen § 138 BGB sittenwidrig und nichtig sei.

Mit Schriftsatz vom 9.12.2011 hat der Beteiligte zu 1 unter Vorlage der vollstreckbaren Ausfertigung des Teil-Endurteils Berichtigung des Grundbuchs beantragt. Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 20.12.2011 den Antrag zurückgewiesen und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt:

Der Eigentumswechsel im Grundbuch bedürfe der Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber sowie der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch. Form und Inhalt der erforderlichen Einigung regele § 925 BGB. Die Erklärung des Veräußerers könne auch durch ein rechtskräftiges Urteil gemäß § 894 ZPO ersetzt werden, das ihn verpflichte, die Auflassung zu erklären. Gleichwohl bedürfe es dann der Beurkundung der Auflassung nach § 925 BGB sowie § 20 GBO. Der vorgelegte Titel verurteile die Beteiligte zu 2 dazu, ihre Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs dahingehend abzugeben, dass der Kläger als Allein- bzw. Miteigentümer eingetragen werde. Das Urteil enthalte nicht die erforderliche Auflassungserklärung. Es stelle lediglich fest, dass der Inhalt des Grundbuchs nicht mit der wahren Rechtslage übereinstimme und der Kläger daher einen Berichtigungsanspruch habe. Insoweit sei wegen dieses Urteils je ein Widerspruch nach § 899 BGB gegen die Eintragung des Eigentums der Beklagten eingetragen worden; dies sei der einzige eintragungsfähige Inhalt des vorgelegten Urteils, dem ein Übertragungswille der dort Beklagten nicht zu entnehmen sei.

Hiergegen richtet sich die Beschwerde des Beteiligten zu 1. Mit der

Grundbuchberichtigungsklage seien alle nötigen Erklärungen der Beklagten abgegeben bzw. ersetzt, die für die Berichtigung erforderlich seien. Auf eine erneute Auflassung komme es auch deshalb nicht an, weil der seinerzeitige Übertragungsvertrag eben in seiner Gesamtheit, schuldrechtlich wie dinglich, rechtskräftig für nichtig erkannt worden sei. Der Beteiligte zu 1 sei (noch) der wahre Eigentümer, lediglich das Grundbuch sei falsch.

Der Beschwerde hat das Grundbuchamt nicht abgeholfen.

Der Senat hat der im Grundbuch als Eigentümerin eingetragenen Beteiligten zu 2 Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Sie hat zuletzt über ihre Verfahrensbevollmächtigten erklären lassen, dass eine Rückauflassung nicht notwendig sei und das vorgelegte Urteil zur Berichtigung des die Eigentumslage unzutreffend darstellenden Grundbuchs eine ausreichende Grundlage bilde. Zugleich hat die Beteiligte zu 2 um Verfahrenskostenhilfe nachgesucht.

## II.

Die gegen die Versagung der Eintragung gerichtete Beschwerde ist statthaft (§ 71 Abs. 1 GBO) und auch im Übrigen zulässig (§ 73 GBO, § 10 Abs. 2 Satz 1 FamFG). Sie hat in der Sache im Wesentlichen Erfolg.

1. Grundlage der Berichtigung bildet § 22 Abs. 1 Satz 1 GBO. Das vorgelegte Urteil ersetzt die Berichtigungsbewilligung (§ 894 ZPO). Die Grundbuchberichtigung verlangt jedenfalls dann, wenn die Berichtigung des Eigentümers in Frage steht (§ 20 GBO), zusätzlich noch die schlüssige Darlegung der Unrichtigkeit (vgl. Meikel/Böttcher GBO 10. Aufl. § 22 Rn. 94; Demharter GBO 28. Aufl. § 22 Rn. 31), indessen aber nicht den Unrichtigkeitsnachweis. Ist schlüssig dargelegt, dass das Grundbuch unrichtig ist und durch die beantragte Eintragung richtig würde, so hat das Grundbuchamt die dazu vorgetragenen Tatsachen ohne Nachprüfung als richtig zu unterstellen. Dies folgt aus der beurkundenden Funktion der Berichtigung, die gerade nicht eine Rechtsänderung zum Gegenstand hat (vgl. Hügel/Holzer GBO 2. Aufl. § 22 Rn. 72). Den Eintragungsantrag darf das Grundbuchamt nur ablehnen, wenn es auf Tatsachen begründete sichere Kenntnis hat, dass eine Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht gegeben ist oder das unrichtige Grundbuch durch die Eintragung nicht richtig würde; bloße Zweifel genügen nicht (Senat vom 25.1.2011, 34 Wx 169/10 = FGPrax 2011, 69). Das formelle Konsensprinzip bringt es in diesem Fall mit sich, dass das Grundbuch durch die bewilligte Eintragung unrichtig werden kann (Demharter FGPrax 2001, 54/55; enger OLG Jena FGPrax 2001, 12). Wird die Berichtigungsbewilligung durch ein rechtskräftiges Urteil ersetzt, so können regelmäßig den Urteilsgründen die für die schlüssige Darlegung erforderlichen Tatsachen entnommen werden

(Demharter § 22 Rn. 31; Meikel/Böttcher § 22 Rn. 110).

Dem genügt das vorgelegte Teil-Endurteil. Dieses unterscheidet auf der Grundlage des geltenden Abstraktionsprinzips zwar nicht ausdrücklich zwischen der Nichtigkeit (§ 138 BGB) des schuldrechtlichen und der des dinglichen Rechtsgeschäfts. Jedoch geht das Landgericht davon aus, dass der die Eigentümerstellung begründende Hofübergabevertrag wegen eines besonders auffälligen Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung sowie wegen bewusster Ausnutzung der wirtschaftlich schwächeren Stellung des Übergebers sittenwidrig und nichtig sei, um daraus den Schluss zu ziehen, dass das Grundbuch, welches die Beteiligte zu 2 als Eigentümerin ausweise, unrichtig sei und der Beteiligte zu 1 damit einen Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs gemäß § 894 BGB habe. Im Fall eines wucherischen Geschäfts ist es wegen der gesetzlichen Fassung des § 138 Abs. 2 BGB ("sich ... gewähren lässt") ganz herrschende Meinung, dass die Nichtigkeit auch das Erfüllungsgeschäft ergreift (BGH NJW 1982, 2767/2768; 1994, 1275). Es ist, was hier genügt, keineswegs offensichtlich und klar, dass die Rechtsfolge für die dingliche Seite hier anders zu beurteilen wäre, mag auch bei einem "wucherähnlichen" Rechtsgeschäft (nach § 138 Abs. 1 BGB) die Nichtigkeitsfolge das abstrakte Verfügungsgeschäft regelmäßig nicht erfassen (vgl. BGH NJW 2001, 1127/1129) und das Oberlandesgericht in einem vorausgegangenen Prozess unter den Parteien (Urteil vom 16.4.2008 = 3 U 3171/07, S. 29) offenbar von dieser Rechtsfolge ausgegangen sein. Dass jene Entscheidung materiell nicht bindet, hat das Landgericht zutreffend ausgeführt.

2. Nach verbreiteter, früher wohl herrschender Auffassung stellt ein der Klage auf Grundbuchberichtigung stattgebendes Urteil in den subjektiven Grenzen der Rechtskraft das dingliche Recht selbst fest, so dass das Urteil die positive Feststellung des Eigentums im Verhältnis der Verfahrensbeteiligten untereinander enthält und den Nachweis der Grundbuchunrichtigkeit im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 GBO erbringt (OLG Jena, FGPrax 2001, 56; RGZ 158, 40/43; Palandt/ Bassenge BGB, 71. Aufl. § 894 Rn. 12; Staudinger/Gursky BGB Bearb. 2008 § 894 Rn. 166; wohl auch Demharter § 22 Rn. 37) ; dann bedarf es nicht zusätzlich zum Urteil der Eigentümerzustimmung nach § 22 Abs. 2 GBO in der Form des § 29 GBO.

Diese Ansicht wird zunehmend deshalb angezweifelt, weil die dingliche Rechtslage für die Entscheidung über den Grundbuchberichtigungsanspruch nur eine Vorfrage darstelle, die Beurteilung einer Vorfrage jedoch grundsätzlich nicht in Rechtskraft erwachse. Dieser Grundsatz gilt uneingeschränkt für den mit § 894 BGB vergleichbaren Herausgabeanspruch nach § 985 BGB. Ebenso wie das Ziel einer Herausgabeklage nach § 985 BGB nicht die Feststellung der Vorfrage, wer Eigentümer ist, zum Gegenstand hat, so geht es auch bei der Grundbuchberichtigungsklage aus § 894 BGB nicht um die Feststellung eines dinglichen Rechts

am Grundstück, sondern darum, dem Berechtigten die dem Besitz bei beweglichen Sachen entsprechende und in erster Linie als Rechtsscheinträger und Publizitätsmerkmal des Veräußerungstatbestands dienende Buchposition wieder zu verschaffen (BGH NJW-RR 2002, 516/517; ebenso NJW 2008, 1397/1398; Kohler in Bauer/von Oefele GBO, 2. Aufl. § 22 Rn. 173; Meikel/Böttcher § 22 Rn. 116; Zöller/Vollkommer ZPO 29. Aufl. vor § 322 Rn. 36).

Der Senat teilt schon aus systematischen Gründen die letztere Ansicht. Die Beweiswirkung des einer Berichtigungsklage stattgebenden Urteils erfasst - wie sonst auch - weder die Richtigkeit der Entscheidung noch die in der Urteilsbegründung geschilderten Tatsachen. Deshalb bedarf es neben der durch das Urteil ersetzen Bewilligung der Betroffenen noch der Zustimmung des (wahren) Berechtigten, der als Eigentümer eingetragen werden soll (Demharter § 22 Rn. 56), also des Beteiligten zu 1. Als zur Eintragung erforderliche Erklärung muss die Zustimmung in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO abgegeben werden. Der (formlose) Eintragungsantrag (§ 13 Abs. 1 GBO) genügt dafür nicht (vgl. § 30 GBO). Der Senat teilt nicht die Ansicht des Oberlandesgerichts Jena (FGPrax 2001, 56/57), es reiche die Urteilsurkunde, die den Prozessantrag des Beteiligten zu 1 ausweise, ihn anstelle der Beteiligten zu 2 als (Mit-)Eigentümer der bezeichneten Grundstücke einzutragen. Denn der Titel ersetzt nur die Bewilligung der Beteiligten zu 2 als Schuldnerin, nicht aber sonstige Erklärungen, namentlich solche des Gläubigers, die zur Herbeiführung der Eintragung noch abzugeben sind (vgl. Zöller/Stöber § 894 Rn. 6 und 7).

3. Der Zurückweisungsbeschluss des Amtsgerichts kann deshalb keinen Bestand haben. Das Grundbuchamt ist vielmehr anzuweisen (vgl. KG JFG 3, 381/384), nach Maßgabe der Rechtsauffassung des Senats über die begehrte Grundbuchberichtigung neuerlich zu entscheiden. Es wird im Wege der Zwischenverfügung (§ 18 Abs. 1 GBO) dem Beteiligten zu 1 aufgeben müssen, seine Zustimmung zur Eintragung als Eigentümer in grundbuchmäßer Form (§ 29 Abs. 1 Satz 1 GBO) zu erklären (§ 22 Abs. 2 GBO), ferner den - bereits zurückgegebenen - Titel mit der durch ihn fingierten Eintragungsbewilligung der Beteiligten zu 2 wieder vorzulegen.

4. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Dies gilt auch für die Frage einer etwaigen Erstattungsanordnung, die der Senat hier nicht für angemessen hält.

### III.

Der Verfahrenskostenhilfeantrag der Beteiligten zu 2 hat keinen Erfolg. Es fehlen bereits die dafür unerlässlichen Unterlagen nach § 76 Abs. 1 FamFG, §§ 115, 117 Abs. 1 und 4 ZPO. Im Übrigen kommt Verfahrenskostenhilfe für eine Beteiligung am Verfahren allein zu dem Zweck

nicht in Frage, um zu erklären, dass dem Eintragungsantrag des Beteiligten zu 1 nicht entgegengetreten werde.

#### IV.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) sind nicht gegeben. Zur Frage der Rechtskraftwirkung eines Berichtsurteils nach § 894 BGB hat sich der Bundesgerichtshof (NJW-RR 2002, 516; 2008, 1397) zeitlich nach der Entscheidung des Oberlandesgerichts Jena (aaO.) unmissverständlich im Sinne der auch vom Senat vertretenen Ansicht geäußert.

Lorbacher

Vorsitzender Richter  
am Oberlandesgericht

Kramer

Richter  
am Oberlandesgericht

Hinterberger

Richter  
am Oberlandesgericht

Leitsatz:

BGB § 894  
GBO §§ 20, 22, 29 Abs. 1  
ZPO § 894

1. Für die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines Eigentümers bedarf es neben der Bewilligung des eingetragenen Betroffenen der schlüssigen Darlegung der Unrichtigkeit, indessen nicht des Unrichtigkeitsnachweises. Wird die Berichtigungsbewilligung durch ein rechtskräftiges Urteil ersetzt, so können regelmäßig den Urteilsgründen die für die schlüssige Darlegung erforderlichen Tatsachen entnommen werden.
2. Das der Klage auf Grundbuchberichtigung stattgebende Urteil erscheint als solches nicht geeignet, auch das dingliche Recht selbst rechtkräftig festzustellen. Es ersetzt zwar die Bewilligung des als Eigentümer eingetragenen Betroffenen, nicht aber auch die in grundbuchtauglicher Form zu erteilende Eigentümerzustimmung (a.A. OLG Jena FGPrax 2001, 56).

OLG München, 34. Zivilsenat  
Beschluss vom 20.2.2012  
34 Wx 6/12