

letzte Aktualisierung: 4.11.2020

OLG Naumburg, Beschl. v. 21.10.2019 – 12 Wx 38/19

BGB § 925; GBO §§ 19, 20, 29

Keine Bindung an die Auflassung eines Rechtsvorgängers

Eine Bindung an die Auflassung eines Rechtsvorgängers scheidet aus, wenn die Gesamtrechtsnachfolge durch einen Erwerb aufgrund Rechtsgeschäfts unterbrochen ist.

OBERLANDESGERICHT NAUMBURG



BESCHLUSS

Erlassen durch Übergabe des Beschlusses
an die Geschäftsstelle am: 21.10.2019
Brehme, JHS'in
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

12 Wx 38/19 OLG Naumburg

... Amtsgericht Wittenberg

In der Beschwerdesache

betreffend das Grundbuch von Z. Blatt ... ,

3

hat der 12. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Naumburg durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Grimm, die Richterin am Oberlandesgericht Bode und den Richter am Oberlandesgericht Dr. Fichtner am 18. Oktober 2019 beschlossen:

Die Beschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des Amtsgerichts Wittenberg – Grundbuchamt – vom 18. Juni 2019 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligte trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

E. und R. P. waren seit dem 7. August 1973 als Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Wittenberg von Z. Blatt ... eingetragenen Flurstücks ... der Flur ... eingetragen. Am 10. September 1973 veräußerten die Eheleute P. mit einem vor dem Staatlichen Notariat Wittenberg geschlossenen Vertrag ein noch zu vermessendes Teilstück des vorgenannten Flurstücks an die Eheleute H. H. und M. H. .

Dieser Vertrag enthielt u. a. folgende Regelung:

"Zur Erklärung der Auflassung wird Herr H. H. , unter Befreiung von der Vorschrift des § 181 BGB bevollmächtigt."

H. H. gab am 23. November 1976 vor dem Staatlichen Notariat Wittenberg – bezugnehmend auf die ihm mit Vertrag vom 10. September 1973 erteilten Vollmachten seiner Ehefrau M. H. und der Eheleute P. – u.a. folgende Erklärung ab:

"Das Eigentum am zwischenzeitlich vermessenen Flurstück Nr. .../2 der Flur ... – Gartenland in Größe von 5,59 ar soll auf die Eheleute H. und M. H. in eheliche Vermögensgemeinschaft übergehen.

Die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch wird hiermit beantragt, ebenso die pfandfreie Abschreibung des Flurstücks hinsichtlich der Lasten Abt. II Nr. 2 und Abt. III Nr. 1."

Zu einer Eintragung des Eigentumswechsels kam es in der Folge nicht. Stattdessen wurden R. P. aufgrund Erbscheins vom 16. Oktober 2008 am 16. Februar 2009 und nachfolgend G. R. aufgrund Auflassung vom 16. August 2016 am 10. Januar 2017 jeweils als alleinige Eigentümer eingetragen.

M. H. wurde von H. H. und dieser von der Beteiligten am 9. Dezember 2018 allein beerbt.

Mit den Schreiben vom 29. Januar und 6. Februar 2019 hat die Beteiligte als Erbin der Erwerber den Vollzug der o.g. Urkunden und die Eigentumsumschreibung auf sie beantragt. Das Grundbuchamt hat am 7. Februar 2019 darauf hingewiesen, dass fraglich sei, ob die Auflassungsurkunde vom 23. November 1976 auch die Bewilligungserklärung des Veräußers ersetze. Außerdem sei das Grundstück durch Auflassung vom 16. August 2016 veräußert und die Eigentumsumschreibung am 10. Januar 2017 im Grundbuch vollzogen worden. Im Übrigen sei die Vorlage von Erbnachweisen (Erbscheine oder notarielles Testament nebst Eröffnungsprotokoll) nach beiden Ehegatten erforderlich. Am 8. Februar 2019 hat das

Grundbuchamt nach der zwischenzeitlichen Vorlage von Unterlagen im Wege einer Zwischenverfügung mitgeteilt, dass die erforderliche Auflassung in grundbucherforderlicher Form fehle. Des Weiteren seien auch verschiedene Genehmigungen erforderlich, die der vorgelegten Urkundensammlung nicht beigelegt seien. Mit Verfügung vom 20. Februar 2019 hat das Grundbuchamt seine bisherigen Argumente wiederholt. Auf die Vorlage weiterer Personenstandsurkunden und nach weiterem Schriftwechsel mit der Beteiligten hat das Grundbuchamt mit Beschluss vom 18. Juni 2019 deren Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels mit der Begründung zurückgewiesen, dass die in der Zwischenverfügung vom 8. Februar 2019 aufgezeigten Hindernisse durch die vorgelegten Dokumente nicht zu beheben gewesen seien.

Die Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten haben mit Schriftsatz vom 26. Juli 2019 hier gegen Beschwerde eingelegt und zur Begründung ausgeführt, dass die damaligen Käufer nicht für die pflichtwidrige Unterlassung der Weiterleitung der Urkunde vom 23. November 1976 verantwortlich seien. Sie hätten ihre Pflichten vollständig erfüllt. Im Übrigen sei davon auszugehen, dass spätestens bei Zuordnung der Notariatsakten aus dem Staatlichen Notariat zum hiesigen Amtsgericht das Grundbuchamt als dessen Organisationseinheit auch Kenntnis über die Urkunde vom 23. November 1976 gehabt habe. Der Antrag der Beteiligten vom 6. Februar 2019 knüpfe an die unerledigte Antragskonstellation aus 1976 an und bedürfe der Ausführung. Dieser Rechtsanspruch unterliege auch nicht der Verjährung. Unverständlich sei das Argument des Grundbuchamts, dass es von einer Vollmacht hinsichtlich der Eigentumsumschreibung ausgehe, aber gleichwohl meine, dass in der Auflassungsurkunde vom 23. November 1976 nur ein Antrag des Vaters der Beteiligten auf Eigentumsumschreibung enthalten sei, keine Bewilligungserklärung des Veräußerers. Aus dem verfahrensrechtlichen Kontext des Urkundsinhalts aus der entsprechenden Formulierung vom 10. September 1973 habe – immerhin unter Federführung des Staatlichen Notariats – nur geschlussfolgert werden können, dass die Auflassungserklärung in alleinigen Händen des Vaters der Beteiligten gelegen habe. Nichts anderes habe dieser dann im Jahr 1976 veranlasst. Das Eintragungsgeschehen zum Grundbuch aus den Jahren 2016/2017 könne dem Antrag der Beteiligten nicht entgegenstehen. Die jetzt begehrte Eigentumsübertragung erfolge offenkundig gegen die tatsächlich als unrichtig zu bezeichnende Eigentumslage.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde mit Beschluss vom 29. Juli 2019 ohne weitere Begründung nicht abgeholfen und das Verfahren dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Das zulässige Rechtsmittel hat in der Sache keinen Erfolg.

Zu Recht hat das Grundbuchamt dem Antrag der Beteiligten auf Eintragung als Eigentümerin nicht entsprochen.

Gemäß § 20 GBO darf die Auflassung eines Grundstücks im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Rechtsübergang (Auflassung, § 925 BGB) und daneben gemäß § 19 GBO die Bewilligung des in dem Recht Betroffenen erklärt und dem Grundbuchamt in der Form des § 29 GBO nachgewiesen sind. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

Zwar dürfte H. H. durch den Vertrag vom 10. September 1973 durch seine Ehefrau und die beiden Veräußerer zur Erklärung der Auflassung und damit zugleich auch zur Abgabe der Eintragungsbewilligung für die anderen Urkundsparteien bevollmächtigt worden sein und in der Urkunde vom 23. November 1976 auch entsprechende Erklärungen für jene abgegeben haben. Auf dieser Grundlage können die Urkundsparteien an die Auflassung im Ausgangspunkt bereits vor der Eintragung gemäß § 873 Abs. 2 BGB durch den notariellen Vertragsabschluss gebunden sein, was auch gegen deren Gesamtrechtsnachfolger – hier die Beteiligte und die etwaigen Erben der Eheleute P. – wirkt. Auflassung und Bewilligung hätten also grundsätzlich auch noch nach mehreren Jahrzehnten Grundlage für die Eintragung der Beteiligten sein können (z. B. OLG München, Beschluss vom 5. Dezember 2017, 34 Wx 402/17, zitiert nach Juris).

Indes besteht für den derzeit eingetragenen Eigentümer G. R. keine Bindung an die seinerzeitige Auflassung vom 23. November 1976. Eine Bindung an die Einigungserklärung eines Rechtsvorgängers scheidet nämlich aus, wenn in die Gesamtrechtsnachfolge durch einen Erwerb aufgrund Rechtsgeschäfts unterbrochen ist (z. B. BayObLG, Beschluss vom 6. Mai 1999, 2Z BR 21/99, zitiert nach Juris; Hügel, in: BeckOK GBO, Stand 1. Juni 2019, Rdn. 60 zu § 20 GBO; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rdn. 3345; Böttcher, in: Meikel, GBO, 11. Aufl., Rdn. 95 zu § 20 GBO; Demharter, GBO, 31. Aufl., Rdn. 44 zu § 20 GBO). G. R. ist nicht Gesamtrechtsnachfolger der damaligen Veräußerer P. Seine Rechtsstellung beruht vielmehr darauf, dass er das Eigentum an dem Grundstück nicht im Wege der Gesamtnachfolge, sondern durch Rechtsgeschäft gemäß §§ 873, 925 BGB erworben hat, nämlich durch Auflassung vom 16. August 2016 und Eintragung in das Grundbuch am 10. Januar 2017.

Ebenso wenig war eine Eintragung der Beteiligten nach § 22 GBO unabhängig von der Bewilligung des Berechtigten vorzunehmen. Die Unrichtigkeit des Grundbuchs ist nicht dahingehend nachgewiesen, dass die Beteiligte statt des eingetragenen G. R. Eigentümer des Grundstücks ist. Mangels Eintragung von H. und M. H. als Eigentümer in das Grundbuch konnte die Beteiligte in deren Gesamtrechtsnachfolge kein Eigentum an dem Grundstück erwerben. Soweit sich die Beteiligte hilfsweise auf einen Eigentumserwerb nach § 927 BGB beruft, fehlt es offensichtlich an der Durchführung des erforderlichen Aufgebotsverfahrens.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 80, 84 FamFG. Der Geschäftswert ist nach § 79 Abs. 1 Satz 1 GNotKG festzusetzen und - mangels näherer Anhaltspunkte - nach § 36 Abs. 3 GNotKG zu bemessen. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor.

Grimm

Bode

Dr. Fichtner