

**letzte Aktualisierung:** 7.6.2019

OLG Hamm, Beschl. v. 5.2.2019 – 15 W 297/18

**GBO § 22; BGB §§ 473 S. 2, 1098 Abs. 1**

**Unrichtigkeit des Grundbuchs bei vererblichem Vorkaufsrecht**

1. Gilt ein Vorkaufsrecht nach § 473 Satz 2 BGB als im Zweifel vererblich, reicht zum Nachweis der Grundbuchunrichtigkeit nicht der Nachweis des Todes des Vorkaufsberechtigten aus; erforderlich ist dann die Löschungsbewilligung der Erben des Vorkaufsberechtigten.
2. Etwas anderes kann dann in Betracht kommen, wenn sich der damaligen Bewilligung des Vorkaufsrechts eindeutig das Ergebnis entnehmen lässt, dass das Vorkaufsrecht auflösend bedingt sein sollte, falls keine Identität mehr zwischen Erbbauberechtigtem und Vorkaufsberechtigtem besteht (im Streitfall aber verneint).

## Oberlandesgericht Hamm, 15 W 297/18

**Datum:** 05.02.2019  
**Gericht:** Oberlandesgericht Hamm  
**Spruchkörper:** 15. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 15 W 297/18  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGHAM:2019:0205.15W297.18.00

**Vorinstanz:** Amtsgericht Gronau, GR-4299-16  
**Normen:** GBO § 22, BGB §§ 1098 Abs.1, 473  
**Leitsätze:** Gilt ein Vorkaufsrecht nach § 473 Satz 2 BGB als im Zweifel vererblich, reicht zum Nachweis der Grundbuchunrichtigkeit nicht der Nachweis des Todes des Vorkaufsberechtigten aus; erforderlich ist dann die Löschungsbewilligung der Erben des Vorkaufsberechtigten.

Etwas anderes kann dann in Betracht kommen, wenn sich der damaligen Bewilligung des Vorkaufsrechts eindeutig das Ergebnis entnehmen lässt, dass das Vorkaufsrecht auflösend bedingt sein sollte, falls keine Identität mehr zwischen Erbbauberechtigtem und Vorkaufsberechtigtem besteht (im Streitfall aber verneint).

**Tenor:** Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

- Gründe** 1
- Die zulässige Beschwerde ist unbegründet. 2
- Das Amtsgericht hat den Antrag auf Löschung des Vorkaufsrechts Abteilung II Nr.2 zu Recht beanstandet. Der Antrag ist in der Sache auf eine Grundbuchberichtigung (§ 22 GBO) aufgrund Unrichtigkeitsnachweises gerichtet, indes ist die Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht mit der notwendigen Sicherheit nachgewiesen. Das Amtsgericht hat daher zu Recht die Vorlage einer Löschungsbewilligung des oder der Rechtsnachfolger der eingetragenen Berechtigten gefordert. Die in der obergerichtlichen Rechtsprechung nicht ganz unstrittige Frage, ob im Berichtigungsverfahren nach § 22 GBO eine Zwischenverfügung ausnahmsweise auf die Vorlage einer (noch) nicht existenten Bewilligung gerichtet werden darf, was der Senat in Abweichung von anderen Obergerichten bejaht, bedarf hier keiner Vertiefung, da der Beteiligte durch den Standpunkt des Senats keinerlei Nachteile hat. 3
- Das Grundbuch ist unrichtig, wenn sein Inhalt nicht mit der materiellen Rechtslage übereinstimmt (vgl. § 894 BGB). Es kann berichtigt werden, wenn der Betroffene die 4

Eintragung bewilligt (§ 22 Abs. 1 Satz 1 mit § 19 GBO). Liegt dessen Bewilligung nicht vor, kann das Grundbuch nur berichtigt werden, wenn die Unrichtigkeit mit öffentlichen Urkunden (§ 29 Abs. 1 Satz 2 GBO) nachgewiesen ist (§ 22 Abs. 1 Satz 1 GBO). An den Nachweis sind strenge Anforderungen zu stellen. Der Antragsteller muss grundsätzlich lückenlos alle Möglichkeiten ausräumen, die der begehrten berichtigenden Eintragung entgegenstehen könnten. Lediglich ganz entfernt liegende, nur theoretische Überlegungen müssen nicht widerlegt werden (OLG München NZG 2016, 945; BayObLGZ 1988, 102ff; 1995, 413ff).

Wie der Beteiligte nicht in Abrede stellt, ist das in Frage stehende Vorkaufsrecht zwar nicht durch Vereinbarung als veräußerlich oder vererbbar ausgestaltet, jedoch gilt es infolge der Befristung auf die Dauer des Erbbaurechts gemäß § 473 S.2 BGB als vererblich. Das heißt, dass der Nachweis des Ablebens der eingetragenen Berechtigten für sich noch nicht die Unrichtigkeit des Grundbuchs nachweist. 5

Der Ansatz der Beschwerde, dass der Bestand des Vorkaufsrechts insoweit auflösend bedingt sei, dass die Berechtigungen hinsichtlich des Vorkaufsrechts und des Erbbaurechts denselben Personen zustehen, ist rechtlich möglich, jedoch fehlt für die Feststellung einer entsprechenden Bedingtheit die notwendige Grundlage. Da sich weder der Bewilligung noch dem Erbbaurechtsvertrag hierzu explizit etwas entnehmen lässt, ließe sich eine entsprechende Feststellung nur aus einer Auslegung der Bewilligung ableiten. 6

Die Auslegung grundbuchverfahrensrechtlicher Erklärungen ist jedoch entsprechend der Publizitätsfunktion des Grundbuchs auf einen objektiven Auslegungsmaßstab beschränkt. Deshalb ist unabhängig von der subjektiven Willensrichtung des Erklärenden allein auf den nächstliegenden Wortsinn abzustellen ist, wie er sich für einen unbefangenen Dritten erschließt. Außerhalb der Erklärung liegende Umstände können dabei nur insoweit berücksichtigt werden, als sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Zudem muss die Auslegung zu einem eindeutigen Ergebnis führen (vgl. etwa BGHZ 129, 4 = NJW 1995, 1081; Senat FGPrax 2005, 240). 7

Der Wortlaut der Bewilligung ergibt hier jedoch lediglich, dass das Vorkaufsrecht an die Dauer des Erbbaurechts geknüpft sein sollte. Irgendwelche Hinweise auf eine Identität zwischen Erbbauberechtigtem und Vorkaufsberechtigtem lassen sich der Bewilligung (und dem Erbbaurechtsvertrag) nicht entnehmen. Der vielleicht naheliegende Gedankengang, dass derjenige, der ein Erbbaurecht zur Errichtung eines Wohnhauses erwirbt, nur solange ein Interesse an einem Vorkaufsrecht hat, als er auch Erbbauberechtigter ist, kann hier schon deshalb nicht berücksichtigt werden, weil es sich bei dem von den ursprünglichen Erbbauberechtigten auf dem Grundstück errichteten Gebäude erkennbar um ein Anlageobjekt handelte. 8

Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen (§ 78 Abs.2 GBO) nicht vorliegen. 9

Die Festsetzung eines Gegenstandswertes für die Beschwerde ist entbehrlich, da sich diese nicht gegen eine Endentscheidung richtet. 10