

letzte Aktualisierung: 5.6.2018

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 21.2.2018 – 3 Wx 4/18

**GBO §§ 18, 19, 20; ZPO § 894; BGB §§ 873, 925
Ersetzung der Auflassungserklärung durch Urteil**

1. Im Grundbuchverfahren auf Eigentumsumschreibung ist (wird) eine Zwischenverfügung auf Nachweis der dinglichen Einigung inhaltlich unzulässig, wenn der Adressat ernsthaft und endgültig zu erkennen gegeben hat, dass er nicht gewillt ist, die geforderte Auflassungserklärung beizubringen; in diesem Fall hat das Grundbuchamt über den Eintragungsantrag zu entscheiden.
2. Ist der Inhaber eines Miteigentumsanteils verurteilt, der Übertragung an den Erwerber zuzustimmen und dessen Eintragung im Grundbuch zu bewilligen, so ersetzt das Urteil die abzugebende Auflassungserklärung des Schuldners gemäß § 894 Satz 1 ZPO.
3. Der erwerbende Gläubiger hat dem Erfordernis des § 925 Abs. 1 Satz 1 BGB dadurch Rechnung zu tragen, dass er seinerseits unter Vorlage des Urteils die Auflassung vor dem Notar erklärt und die nach § 873 BGB erforderliche Einigung i.S.d. § 925 BGB gegenüber dem Grundbuchamt als Voraussetzung für die – hier vom Grundbuchamt im Ergebnis zu Recht verweigerte – Eigentumsumschreibung urkundlich nachweist.

Oberlandesgericht Düsseldorf, I-3 Wx 4/18

Datum: 21.02.2018
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: I-3 Wx 4/18
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2018:0221.I8211.3WX4.18.00

Vorinstanz: Amtsgericht Ratingen

Tenor: Die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Ratingen – Rechtspfleger – vom 13. Juli 2017 wird aufgehoben.

Gründe:

I.

Die Beteiligte zu 1 ist die eingetragene Eigentümerin des im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Ratingen Blatt 25938 verzeichneten 241/1.000 Miteigentumsanteils an dem vorbenannten Grundbesitz. Mit notariell beurkundetem Bauträgervertrag vom 27. September 2011 verkaufte die Beteiligte zu 1 das Wohnungseigentum an die Beteiligten zu 2 und 3 zu je ½ Anteil. Die Beteiligten wiesen den Notar an, die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch erst zu beantragen, wenn ihm die Zahlung des gesamten Kaufpreises nachgewiesen ist oder der Verkäufer ihn hierzu ermächtigt.

Am 11./13. Juli 2017 haben die Beteiligten zu 2 und 3 die Eigentumsumschreibung hinsichtlich des vorbenannten Grundbesitzes beantragt. Sie haben die vollstreckbare Ausfertigung eines Versäumnisurteils vom 30. April 2015 (Landgericht Düsseldorf, Az. 1 O 262/14) vorgelegt, mit dem die Beteiligte zu 1 verurteilt worden ist, der Übertragung der vorgenannten Miteigentumsanteile an die Beteiligten zu 2 und 3 zuzustimmen und deren Eintragung als Eigentümer im Grundbuch zu bewilligen.

Mit Zwischenverfügung vom 13. Juli 2017 hat das Grundbuchamt mitgeteilt, der Erledigung des Antrags stünden Hindernisse entgegen. Es seien noch eine Unbedenklichkeitserklärung des zuständigen Finanzamts und der Nachweis der dinglichen Einigung (Auflassungserklärung) einzureichen. Zwar könne die erforderliche Auflassung grundsätzlich auch im Sinne von § 894 S. 1 ZPO fingiert werden, wobei sie dann gem. § 925 Abs. 1 S. 1 BGB bei gleichzeitiger Anwesenheit vor der zuständigen Stelle erklärt werden müsse. Diese Voraussetzungen seien hier jedoch nicht gegeben, weil sich der Tenor des Versäumnisurteils nur auf die grundbuchrechtlich erforderliche Bewilligung, nicht jedoch auf die erforderliche dingliche Einigung beziehe. Denn diese erfordere gleichlautende Willenserklärungen; Zustimmungen seien nicht ausreichend. Es bestehe auch kein Spielraum für eine entsprechende Auslegung des Tenors, weil der Grundbuchverkehr klare und eindeutige Erklärungen erfordere. Insoweit sei die Auslegungsbefugnis des Grundbuchamts gegenüber derjenigen des Prozessgerichts, das den wirklichen Willen der Parteien zu ermitteln habe, eingeschränkt.

Dagegen haben die Beteiligten zu 2 und 3 Beschwerde eingelegt, soweit der Beschluss auf die Vorlage des Nachweises der Auflassungserklärung gerichtet ist. Sie machen geltend, der Nachweis

1

2

3

4

5

6

der Auflassung sei durch das Versäumnisurteil vom 30. April 2015 erbracht. Die Beteiligten zu 2 und 3 legen ein Urteil des Landgerichts Düsseldorf vom 27. Oktober 2017 (Az. 16 O 43/17) vor, mit dem dieses eine Klage der Beteiligten zu 2 und 3 abgewiesen hat, die darauf gerichtet war, den Notar A.. anzuweisen, die Eintragung des Eigentumswechsels bei dem Amtsgericht Ratingen – Grundbuchamt – zu beantragen. Zur Begründung hat das Landgericht Düsseldorf ausgeführt, es fehle am Rechtsschutzbedürfnis, da den Beteiligten zu 2 und 3 mit dem og. Versäumnisurteil die notwendigen Mittel zur Verfügung stünden, ihre Eintragung als Eigentümer ins Grundbuch zu bewirken, ohne auf die Mitwirkung des Notars A... angewiesen zu sein. Die notwendige Willenserklärung der Beteiligten zu 1 werde hier gem. § 894 ZPO durch das Versäumnisurteil ersetzt und gelte auch als in der notwendigen Form abgegeben. Der Tenor zielen nach dem Begehren der Beteiligten zu 2 und 3 darauf ab, die Erklärung der Beteiligten zu 1 zu ersetzen. Eine Auslegung des Tenors in einer Form, die nicht auf den Eigentumswechsel gerichtet sei, sei nicht denkbar. Soweit den Beteiligten zu 2 und 3 durch die angefochtene Zwischenverfügung die Nutzung ihres Titels erschwert worden sei, stehe es ihnen frei, auf dem Rechtsweg dagegen vorzugehen.

Durch Beschluss vom 5. Januar 2018 hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt. 7

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Grundbuchakten Bezug genommen. 8

II. 9

1. 10

Die gemäß §§ 18 Abs. 1, 71 Abs. 1, 72, 73 GBO zulässige Beschwerde ist nach der vom Amtsgericht ordnungsgemäß erklärten Nichtabhilfe dem Senat zur Entscheidung angefallen, § 75 GBO. 11

2. 12

Die Beschwerde hat in der Sache Erfolg, weil das Amtsgericht nicht in Form der Zwischenverfügung hätte entscheiden dürfen. 13

Die Zwischenverfügung ist schon deshalb inhaltlich unzulässig, weil die Beteiligten zu 2 und 3 in ihrer Stellungnahme zu der hier angefochtenen Zwischenverfügung ernsthaft und endgültig zu erkennen gegeben haben, dass sie nicht gewillt waren, die vom Grundbuchamt geforderte Auflassungserklärung beizubringen. Das Grundbuchamt hätte deshalb – auf der Basis seiner eigenen Rechtsauffassung – seine Zwischenverfügung nicht aufrechterhalten dürfen, sondern über den Löschantrag entscheiden müssen (vgl. Senat, FGPrax 2013, 14; ZEV 2016, 707). 14

3. 15

Vorsorglich sei in der Sache – ohne Bindungswirkung – bemerkt: 16

Es spricht einiges dafür, dass der Antrag der Beteiligten zu 2 und 3 im Ergebnis nicht erfolgversprechend ist. 17

Im Falle der Auflassung eines Grundstücks darf die Eintragung gem. § 20 GBO nur dann erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist. Dabei ersetzt das rechtskräftige Versäumnisurteil die von der Beteiligten zu 1 abzugebende Auflassungserklärung gem. § 894 S. 1 ZPO, weil die gebotene Auslegung des Tenors ergibt, dass die Beteiligte zu 1 zur Abgabe einer entsprechenden Erklärung verurteilt worden ist. 18

Grundbucheintragungen sind grundsätzlich auslegungsfähig, § 133 BGB, dies aber nur in den Grenzen, die der Bestimmtheitsgrundsatz und das grundsätzliche Erfordernis urkundlich belegter Eintragungsunterlagen setzen. Dabei ist auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, so wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt (BGH FGPrax 2015, 5; OLG München, Beschluss vom 15. November 2016, Az. 34 Wx 408/16 – juris). Eine Eintragungsbewilligung muss klar und unzweideutig ergeben, dass eine bestimmte Grundbucheintragung gewollt ist, der Inhalt der einzutragenden Rechtsänderung muss eindeutig und vollständig bezeichnet sein. Auf die Auslegung kann nur zurückgegriffen werden, wenn sie zu einem 19

zweifelsfreien Ergebnis kommt (OLG Frankfurt, Beschluss vom 7. Februar 2011, Az. 20 W 59/11 – juris).

Soweit das Grundbuchamt den Tenor in dem Sinne versteht, dass er sich nur auf die grundbuchrechtlich erforderliche Bewilligung, nicht aber auf die dingliche Einigung bezieht, greift dieses Verständnis zu kurz. Dass die Verurteilung sich nicht ausschließlich auf die Eintragungsbewilligung i.S.d. § 19 GBO bezieht, folgt schon daraus, dass der Tenor zwei Verpflichtungen enthält. Die Beteiligten zu 2 und 3 haben einerseits der Eintragung im Grundbuch, andererseits aber auch der Übertragung der Miteigentumsanteile zuzustimmen, so dass neben der Verpflichtung zu der grundbuchrechtlich erforderlichen Bewilligung noch eine weitere Verpflichtung titulierte ist. Diese lehnt sich mit der Formulierung „der Übertragung der Miteigentumsanteile... zuzustimmen“ an den Wortlaut des § 873 Abs. 1 BGB an, nach dem für die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück Auflassung und Eintragung erforderlich sind. Der Tenor des Versäumnisurteils ist daher dahin zu verstehen, dass die Zustimmung zur Übertragung der Miteigentumsanteile die Auflassungserklärung der Beteiligten zu 1 bezeichnet, so dass diese gem. § 894 Abs. 1 ZPO durch das rechtskräftige Versäumnisurteil ersetzt wird.

20

In diesem Sinne hat auch das Landgericht Düsseldorf in seinem Urteil vom 27. Oktober 2017 (Az. 16 O 43/17) den Tenor des Versäumnisurteils verstanden. Allerdings sind damit die Voraussetzungen des vorliegenden Eintragungsantrages noch nicht gegeben. Denn das Versäumnisurteil ersetzt gem. § 894 Abs. 1 ZPO nur die Auflassungserklärung des dortigen Beklagten (des Beteiligten zu 1), nicht die Entgegennahme der Auflassungserklärung durch die Beteiligten zu 2 und 3 in der Form des § 925 Abs. 1 BGB. Die Fiktion der Abgabe einer Willenserklärung nach § 894 ZPO kann nämlich seit jeher einhelliger Ansicht nur die Abgabe der Erklärung des Auflassungsschuldners ersetzen, nicht auch die des Gläubigers, da diese Norm keine Ausnahme von der Formvorschrift des § 925 Abs. 1 BGB enthält. § 925 Abs. 1 BGB verlangt zwar nicht die gleichzeitige persönliche Anwesenheit vor dem Notar, jedoch die Abgabe der Erklärungen vor dem Notar. Da die Willenserklärung des Schuldners erst mit der Rechtskraft des Titels, und nicht zu einem früheren Zeitpunkt, als abgegeben gilt, hat der Gläubiger dem Erfordernis des § 925 Abs. 1 S. 1 BGB dadurch Rechnung zu tragen, dass er seinerseits unter Vorlage des Urteils die Auflassung vor dem Notar erklärt (vgl. OLG München RPfeger 2017, 532 m.w.Nw.; Keller/ Munzig, Grundbuchrecht – Kommentar, 7. Auflage 2015, § 19 Rn. 143; Gruber, in: Münchener Kommentar zur ZPO, 5. Auflage 2016, § 894 Rn. 16; Stürner, in: BeckOK ZPO, Stand: 1. Dezember 2017, § 894 Rn. 8). Zwar sieht der Kaufvertrag vom 27. September 2011 unter XI. 1. eine Auflassung vor, dieser Abschnitt ist allerdings in dem zu den Akten gereichten Exemplar gestrichen. Entsprechend ist in XI. 2. geregelt, dass der Notar eine die Auflassung enthaltende Ausfertigung erst verwenden darf, wenn ihm die Zahlung des gesamten Kaufpreises nachgewiesen ist oder der Verkäufer ihn dazu besonders ermächtigt. Da es bislang an einem urkundlichen Nachweis der nach § 873 BGB erforderlichen Einigung i.S.d. § 925 BGB fehlt, hat das Grundbuchamt im Ergebnis zu Recht die Eigentumsumschreibung verweigert.

21

Eine Kostenentscheidung durch den Senat ist nicht veranlasst, §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG.

22