

letzte Aktualisierung: 19.9.2014

OLG Zweibrücken, 17.1.2010 - 3 W 14/10

GBO § 18; GrEStG § 22

Eigentumsumschreibung: Erlass einer Zwischenverfügung bei Fehlen der steuerrechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung

Das Fehlen der steuerrechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung der Finanzbehörde nach § 22 GrEStG rechtfertigt grundsätzlich nicht die Zurückweisung eines Antrags auf Eigentumsumschreibung im Grundbuch. In diesem Fall ist regelmäßig eine Zwischenverfügung gem. § 18 GBO angemessen, um dem Antragsteller Gelegenheit zu geben, die Unbedenklichkeitsbescheinigung binnen angemessener Frist nachzureichen.

Gründe

I.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 9. Dezember 2009 erwarb der Beteiligte zu 2) von dem Beteiligten zu 1) die im Eingang näher bezeichneten Miteigentumsanteile an einem Grundstück. Mit Schreiben vom 12. Januar 2010 beantragte der von den Vertragsparteien hierzu bevollmächtigte Notar die Eigentumsumschreibung im Grundbuch sowie die Löschung der zuvor eingetragenen Vormerkungen.

Mit dem angegriffenen Beschluss hat der Rechtspfleger bei dem Grundbuchamt den Antrag wegen Fehlens einer grunderwerbsteuerrechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die von dem Notar eingelegte Beschwerde, der der Rechtspfleger nicht abgeholfen und sie dem Senat zur Entscheidung vorgelegt hat.

II.

1. Die Beschwerde ist nach § 71 Abs. 1 GBO zulässig. Der Senat ist nach §§ 72, 81 Abs. 1 GBO für die Entscheidung über die Beschwerde zuständig.

2. Die Beschwerde führt in der Sache zu dem angestrebten Erfolg.

Das Fehlen der steuerrechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung der Finanzbehörde nach § 22 GrErwStG rechtfertigt nicht die Zurückweisung des Antrags. Vielmehr hält der Senat in diesen Fällen regelmäßig eine Zwischenverfügung gem. § 18 GBO für angemessen, um den Antragstellern Gelegenheit zu geben, die Unbedenklichkeitsbescheinigung binnen angemessener Frist nachzureichen. Im Einzelnen gilt folgendes:

Gemäß § 22 Abs. 1 GrEStG darf der Erwerber eines Grundstücks in das Grundbuch erst dann eingetragen werden, wenn eine Bescheinigung des zuständigen Finanzamts vorgelegt wird, dass der Eintragung steuerliche Bedenken nicht entgegenstehen.

Steht einem Umschreibungsantrag ein behebbares Eintragungshindernis entgegen, hat das Grundbuchamt die Entscheidung gem. § 18 Abs. 1 GBO, ob es eine Zwischenverfügung erlässt oder den Antrag sogleich zurückweist, nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen (RGZ 126, 107; OLG Hamm, DNotZ 1970, 661 (663); OLG Düsseldorf, NJW 1986, 1819 m.w.N.). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zwischenverfügung dem Antragsteller die mit dem Eintragungsantrag verbundenen Wirkungen erhält; indem sie dem einzutragenden Recht den zeitlichen und damit auch inhaltlichen Vorrang vor später beantragten Eintragungen (vgl. §§ 17, 45 GBO) sichert, wenn und soweit dem Antrag ein mit Rückwirkung auf den Zeitpunkt der Antragstellung heilbares Hindernis entgegen steht. Dies trifft für die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung zu. Aus diesem Grund haben Antragsteller regelmäßig ein berechtigtes Interesse daran, einen Umschreibungsantrag frühzeitig zu stellen, auch wenn diesem Sicherungsinteresse schon weitgehend – wie hier – durch die Eintragung von Auflassungsvormerkungen entsprochen ist. Im Weiteren ist bei der Ermessensentscheidung zu berücksichtigen, dass die Antragszurückweisung nach § 130

Abs. 1 KostO Kosten verursacht und dass die Behebung des hier alleine anstehenden Mangels – des Fehlens der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung – ohne weiteres kurzfristig möglich sein sollte.

Das in dem angegriffenen Beschluss sowie in dem Nichtabhilfebeschluss zur Begründung angeführte Argument, der Eintragungsantrag sei nicht „ernsthaft gestellt“ bzw. der Umschreibungsantrag könne überhaupt nur dann wirksam gestellt werden, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliege, ist unzutreffend und legt nahe, dass die erforderliche Ermessensausübung nicht stattgefunden hat. Tatsächlich ist die Kenntnis des Antragstellers von einem seinem Antrag anhaftenden, aber behebbaren Mangel kein Umstand, der Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Antrages begründen oder dessen alsbaldige Zurückweisung rechtfertigen kann (OLG Düsseldorf, NJW 1986, 1819).

Soweit das Grundbuchamt in einer Anlage zu dem Nichtabhilfebeschluss (Zwischenverfügung vom 3. Dezember 2009 aus einem anderen Verfahren) darauf abstellt, dass die Einreichung eines zunächst unvollständigen Antrags zusätzliche und vermeidbare Arbeitsbelastungen für die Justiz mit sich bringt, ist dies allerdings nicht von der Hand zu weisen und durchaus ein Kriterium, welches bei der nach § 18 Abs. 1 GBO erforderlichen Ermessensentscheidung Berücksichtigung finden darf. Abgesehen davon, dass mit einer die Justiz nicht unnötig belastenden Praxis der Notare letztlich auch diesen und ihren Mandanten gedient wäre, kommt dem gegenüber den vorgenannten Umständen aber kein solches Gewicht zu, dass dies dem Erlass einer weitgehend standardisierbaren und rechtlich einfachen Zwischenverfügung entscheidend entgegen stünde.