

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 10340
letzte Aktualisierung: 05.08.2003

<Dokumentnummer> 2zbr129_02

<Gericht> BayObLG

<Aktenzeichen> 2Z BR 129/02

<Datum> 30.05.2003

<Normen> GBO § 19; BGB §§ 878, 883

<Titel> Einstweilige Verfügung gegen Eintragung einer Vormerkung

<Leitsatz> Wird einem Eigentümer nach Abschluss eines Kaufvertrags und Bewilligung einer Eigentumsvormerkung für den Erwerber durch einstweilige Verfügung verboten, eine Vormerkung zu bewilligen, so hat das Grundbuchamt bei einem späteren Eintragungsantrag die einstweilige Verfügung zu beachten, wenn ihm die einstweilige Verfügung mitgeteilt wurde.

Gründe

I.

Mit notariellem Vertrag vom 19.9.2001 erwarben die beiden Beteiligten als Miteigentümer zu je 1/2 vom Bauträger die Eigentumswohnung Nr. 3 sowie den mit der gleichen Nummer gekennzeichneten Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz, die zum Sondereigentum der Wohnung gehören, in einer erst zu errichtenden Wohnanlage. Der Bauträger bewilligte in der Kaufvertragsurkunde die Eintragung einer Eigentumsvormerkung. Grundlage des Kaufvertrags war eine am 21.12.1999 notariell beurkundete (ursprüngliche) Teilungserklärung mit Aufteilungsplan, demzufolge der Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 gegenüber der Einfahrtsrampe der erste in einer Reihe von 21 Stellplätzen sein sollte.

Mit notariellem Vertrag vom 23.5.2002 veräußerte der Bauträger in derselben Wohnanlage die Wohnung Nr. 22 mit Kellerraum Nr. 22 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 22. Nach dem Aufteilungsplan sollte der Stellplatz Nr. 22 etwa in der Mitte der gegenüber der Reihe mit dem Stellplatz Nr. 3 vorgesehene Reihe liegen.

Mit Urkunde vom 16.5.2002 änderte der Bauträger den Aufteilungsplan dahin, dass die Tiefgaragenstellplätze Nr. 3 und Nr. 22 ausgetauscht werden sollen. Die Beteiligten zu 1 und 2 erklärten mit Urkunde vom 21.6.2002 ihr Einverständnis mit dieser Änderung des Aufteilungsplans. Die im Grundbuch eingetragene endgültige Teilungserklärung vom 17.6.2002 weist im dazugehörigen Aufteilungsplan die Stellplätze Nr. 3 und 22 in der der geänderten Platzierung aus.

Am 11.9.2002 erließ das Landgericht auf Antrag der Erwerberin der Wohnung Nr. 22 eine einstweilige Verfügung, durch die dem Bauträger verboten wurde, "Handlungen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen bzw. Erklärungen abzugeben oder abgeben zu lassen, die hinsichtlich des Tiefgaragenabstellplatzes der jetzigen Bezeichnung Nr. 3 im Anwesen zur Begründung von Rechten Dritter führen oder führen können, insbesondere insoweit zu Gunsten Dritter eine Auflassungsvormerkung zu bewilligen bzw. im Grundbuch eintragen zu lassen, oder eine Auf-

lassung zu erklären bzw. im Grundbuch eintragen zu lassen".

Diese einstweilige Verfügung wurde dem Bauträger am 13.9.2002 zugestellt und am selben Tage dem Grundbuchamt in Abschrift übersandt.

Am 20.9.2002 stellte der Beteiligte zu 1 für sich und die Beteiligte zu 2 beim Grundbuchamt Antrag auf Eintragung der Eigentumsvormerkung gemäß dem Kaufvertrag vom 19.9.2001. Nach Vorlage des Originals der einstweiligen Verfügung nebst Urkunde über die Zustellung an den Bauträger durch die Erwerberin der Wohnung Nr. 22 hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 30.9.2002 die Eintragung der Eigentumsvormerkung vom Nachweis der Aufhebung der einstweiligen Verfügung vom 11.9.2002 abhängig gemacht.

Die Beschwerde der Beteiligten gegen die Zwischenverfügung hat das Landgericht mit Beschluss vom 15.11.2002 zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten, die am 20.2.2003 ausführlich begründet wurde.

II.

Das zulässige Rechtsmittel der Beteiligten ist unbegründet.

1. Das Landgericht hat ausgeführt:

Voraussetzungen einer Eintragung ins Grundbuch seien ein Eintragungsantrag, die Voreintragung und die Eintragungsbewilligung des Betroffenen. Die Eintragungsbewilligung müsse von demjenigen erklärt werden, dessen Recht von der Eintragung betroffen werde. Bewilligen könne nur derjenige, der zum Zeitpunkt der Eintragung Inhaber des betroffenen Rechts sei und dem die Verfügungsbefugnis zustehe. Die Verfügungsbefugnis sei als Grundlage der formellen Bewilligungsbefugnis von Amts wegen zu prüfen. Bei gerichtlichen Veräußerungsverboten, insbesondere durch einstweilige Verfügung, entstehe gemäß §§ 136, 135 BGB ein relatives Veräußerungsverbot, das jedoch nicht zum Verlust der Verfügungsbefugnis und damit der Bewilligungsbefugnis führe. Die einstweilige Verfügung sei als relatives Veräußerungsverbot eine eintragungsfähige Verfügungsbeschränkung. Wenn das Grundbuchamt Kenntnis von einer eintragungsfähigen, aber noch nicht eingetragenen Verfügungsschenkung habe, sei streitig, ob das Grundbuchamt die beantragte Eintragung vornehmen dürfe. Nach der herrschenden Meinung, der sich die Kammer anschließe, müsse das Grundbuchamt auch eine nicht eingetragene, aber bekannte Verfügungsbeschränkung berücksichtigen, weil es keinen Rechtserwerb nur kraft guten Glaubens herbeiführen dürfe. Das bedeute im vorliegenden Fall, dass das Grundbuchamt die beantragte Eigentumsvormerkung nicht eintragen dürfe, solange die einstweilige Verfügung bestehe und noch nicht im Grundbuch eingetragen sei.

2. Die Entscheidung des Landgerichts ist zutreffend und wird durch die Darlegungen der weiteren Beschwerde nicht in Frage gestellt. Auch die Rüge der Verletzung rechtlichen Gehörs greift nicht durch.

a) Eintragungsgrundlagen für die Eintragung einer Vormerkung, die das Grundbuchamt zu prüfen hat, sind ein Eintragungsantrag (§ 13 Abs. 1 GBO), die Eintragung des Betroffenen (§ 39 Abs. 1 GBO) und die verfahrensrechtliche Bewilligung des Betroffenen nach § 19 GBO. Die letztere ist zwar nicht identisch mit der materiellrechtlichen Bewilligung des § 885 Abs. 1 Satz 1 BGB, aber in der Regel in ihr enthalten.

Die Bewilligung des Betroffenen ist aber nur dann eine geeignete Eintragungsgrundlage, wenn die verfahrensrechtliche Bewilligungsbefugnis, die das Grundbuchamt von Amts wegen zu prüfen hat, zum Zeitpunkt der Eintragung vorliegt (Damharter GBO 24. Aufl., § 19 Rn. 60). Sofern

nicht § 878 BGB eingreift, hat das Grundbuchamt auch nachträglich eingetretene Beschränkungen oder den gänzlichen Wegfall der Verfügungsbefugnis, auf der die Bewilligungsbefugnis beruht, zu beachten (Demharter § 19 Rn. 61). § 878 BGB greift hier nicht ein, weil zwar die Bewilligung der Vormerkung für den Bauträger bereits mit der Beurkundung am 19.9.2001 bindend geworden (§ 873 Abs. 2 BGB), der Eintragungsantrag aber erst am 20.9.2002 beim Grundbuchamt eingegangen ist. Zu diesem Zeitpunkt war aber die einstweilige Verfügung, die dem Bauträger die Bewilligung einer Eigentumsvormerkung verbot, durch die Zustellung an diesem am 13.9.2002 bereits wirksam geworden.

b) Die durch die einstweilige Verfügung vom 11.9.2002 bewirkte relative Verfügungsbeschränkung ist zwar eintragungsfähig, jedoch vom Grundbuchamt auch dann zu beachten, wenn sie nicht eingetragen, aber auf andere Weise bekannt geworden ist. Denn nach der ständigen Rechtsprechung der Obergerichte darf das Grundbuchamt nicht einen Rechtserwerb allein auf Grund guten Glaubens des Erwerbers herbeiführen (BayObLGZ 1994, 66/71 f Demharter § 19 Rn. 59, jeweils mit Rechtsprechungsnachweisen). Von dieser gefestigten Rechtsprechung abzuweichen, sieht der Senat keinen Anlass. Die Beteiligten müssen auf Grund ihrer Ansprüche aus dem Kaufvertrag auf den Bauträger einwirken, dass er entweder die Aufhebung der einstweiligen Verfügung oder die Eintragung des Verfügungsverbots im Grundbuch erreicht. Erst dann kann die Eigentumsvormerkung für die Beteiligten eingetragen werden.