

letzte Aktualisierung: 13.4.2022

OLG Frankfurt, Beschl. v. 25.10.2021 – 20 W 191/21

GBO §§ 19, 20

Keine Prüfungskompetenz des Grundbuchamts bzgl. des Kausalgeschäfts

Das Grundbuchamt hat im Rahmen des § 20 GBO das der Auflassung zugrunde liegende schuldrechtliche Grundgeschäft nicht zu überprüfen. Von daher darf das Grundbuchamt im Regelfall die Eigentumsumschreibung nicht deshalb ablehnen, weil die Auflassung nicht mit dem schuldrechtlichen Grundgeschäft übereinstimmt. Das Grundbuchamt hat mithin bei dem Vollzug einer Auflassung im Grundbuch auch eine im Rahmen des Kaufvertrags etwa zugesicherte Lastenfreiheit nicht zu prüfen.



Gericht:	OLG Frankfurt 20. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	25.10.2021
Aktenzeichen:	20 W 191/21
ECLI:	ECLI:DE:OLGHE:2021:1025.20W191.21.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 19 GBO, § 20 GBO

Eintragung eines Eigentumswechsels im Grundbuch

Leitsatz

Das Grundbuchamt hat im Rahmen des § 20 GBO das der Auflassung zugrunde liegende schuldrechtliche Grundgeschäft nicht zu überprüfen. Von daher darf das Grundbuchamt im Regefall die Eigentumsumschreibung nicht deshalb ablehnen, weil die Auflassung nicht mit dem schuldrechtlichen Grundgeschäft übereinstimmt. Das Grundbuchamt hat mithin bei dem Vollzug einer Auflassung im Grundbuch auch eine im Rahmen des Kaufvertrags etwa zugesicherte Lastenfreiheit nicht zu prüfen.

Anmerkung

Die Entscheidung ist nicht anfechtbar.

Das erstinstanzliche Aktenzeichen wird aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes nicht mitgeteilt.

□ Verfahrensgang

vorgehend AG Biedenkopf, 24. Juni 2021, ..., Verfügung

Tenor

Die angefochtene Zwischenverfügung wird aufgehoben.

Gründe

I.

Mit Schreiben vom 21.06.2021 hat der Verfahrensbevollmächtigte unter anderem eine Ausfertigung seiner notariellen Kaufvertragsurkunde vom 22.02.2021, UR-Nr. ..., wegen deren Einzelheiten auf die Grundakte verwiesen wird, beim Grundbuchamt eingereicht und die Löschung des Insolvenzvermerks, die Eintragung des Eigentumswechsels und die Löschung der bereits für den Käufer - die Beschwerdeführerin zu 2.) - eingetragenen Vormerkung beantragt. In Ziffer V. 2. der Urkunde heißt es, dass der Grundbesitz dem Käufer frei von allen nicht übernommenen im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen

oder Beschränkungen zu verschaffen sei. Unter Ziffer IX. 1. haben die Vertragsbeteiligten - die hiesigen Beschwerdeführer - die Auflassung erklärt. Unter Ziffer IX. 2. haben sie unter anderem bewilligt und beantragt, die Eigentumsübertragung im Grundbuch einzutragen.

Durch Verfügung vom 24.06.2021 hat das Grundbuchamt unter Bezugnahme auf § 18 GBO und unter Fristsetzung darauf hingewiesen, dass die Erklärung, ob das Recht Abt. II Nr. 1, - eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitung) - übernommen werde, nicht vorliege und hat den Verfahrensbevollmächtigten aufgefordert, Entsprechendes in der Form des § 29 GBO nachzureichen. Mit Schreiben vom 29.06.2021 hat der Verfahrensbevollmächtigte unter Hinweis auf eine erfolgte Berichtigung gemäß § 44a Abs. 2 Satz 1 und 2 BeurkG eine weitere Ausfertigung der vorgenannten Kaufvertragsurkunde eingereicht. Dort heißt es nun unter Ziffer I. 2. - abweichend zur zuvor eingereichten Ausfertigung -: „Das Recht II/1 bleibt bestehen und wird vom Käufer übernommen.“

Durch die angefochtene Verfügung vom 08.07.2021, auf deren Einzelheiten verwiesen wird, hat das Grundbuchamt ausgeführt, dass der beantragten Eintragung ein Hindernis entgegenstehe, zu dessen formgerechter Behebung es gemäß § 18 GBO eine Frist bestimmt hat. Es hat ausgeführt, dass und warum es sich bei der im Schreiben vom 29.06.2021 eingereichten Ausfertigung der Kaufvertragsurkunde nicht um einen Schreibfehlerberichtigung nach § 44a BeurkG handele. Dass mit der Zwischenverfügung vom 24.05.2021 mitgeteilte Eintragungshindernis sei - so das Grundbuchamt weiter - auch nicht durch Schreibfehlerberichtigung zu beheben, sondern durch entsprechende Ergänzungserklärung in der Form des § 29 GBO. Das Grundbuchamt hat nochmals um Vorlage einer entsprechenden Ergänzungserklärung gebeten. Nach weiterem Schriftwechsel, wegen dessen Einzelheiten auf die Grundakte verwiesen wird, hat der Verfahrensbevollmächtigte mit seinem Schriftsatz vom 10.09.2021, auf dessen Begründung ebenfalls verwiesen wird, Beschwerde gegen die Zwischenverfügung vom 24.06.2021 in der Gestalt eingelegt, die sie durch das letzte Schreiben des Grundbuchamts vom 23.07.2021 erlangt habe.

Durch Beschluss vom 15.09.2021 hat das Grundbuchamt der Beschwerde des Verfahrensbevollmächtigten vom 10.09.2021 gegen die Zwischenverfügung vom 08.07.2021 nicht abgeholfen und hat sie dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass der grundbuchliche Bestimmtheitsgrundsatz eindeutige und zweifelsfreie Erklärungen als Eintragungsgrundlage verlange. Der Verfahrensbevollmächtigte habe eine Auflassungsurkunde zur Eintragung vorgelegt, in der vereinbart sei, dass der Grundbesitz frei von allen nicht übernommenen im Grundbuch eingetragenen Rechten übergehe. Eine Übernahmeerklärung oder Löschungsbewilligung oder ein Löschungsantrag hinsichtlich des Rechts Abt. II Nr. 1 werde nicht vorgelegt. Wenn die Bestimmung des lastenfreien Übergangs nur schuldrechtlich Bedeutung haben solle, wäre es Sache des beurkundenden Notars gewesen, dies zweifelsfrei zum Ausdruck zu bringen. Eine eindeutige Erklärung sei mit Schreiben vom 29.06.2021 durch den Verfahrensbevollmächtigten eingereicht worden. Das gerügte Eintragungshindernis könne jedoch nur durch Ergänzungserklärung in Form des § 29 GBO behoben werden, nicht jedoch als Berichtigung eines Schreibfehlers.

Auf Anfrage des Senats hat der Verfahrensbevollmächtigte mit Schreiben vom 07.10.2021 klargestellt, dass die Beschwerde im Namen der oben aufgeführten Beschwerdeführer eingelegt worden sei. Er hat darauf hingewiesen, dass nicht nachvollziehbar sei, inwieweit der grundbuchrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz verletzt sein solle. Die Eintragungsgrundlagen im Sinne der §§ 19, 20 GBO in Abschnitt IX. der Urkunde seien eindeutig und bestimmt.

II.

Die Beschwerde ist gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft. Es handelt sich nach Klarstellung des

Verfahrensbevollmächtigten um eine solche beider Beschwerdeführer. Sie richtet sich der Sache nach gegen die Zwischenverfügung vom 24.05.2021 in der Fassung der diese konkretisierenden bzw. wiederholenden Zwischenverfügung vom 08.07.2021. Das von der Beschwerde noch in Bezug genommene Schreiben des Grundbuchamts vom 23.07.2021 verweist lediglich auf die letztgenannte Zwischenverfügung.

Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg.

Der Senat sieht zwar aus formellen Gründen keinen Anlass zur Beanstandung der Zwischenverfügung (vgl. dazu auch Demharter, GBO, 32. Aufl., § 18 Rz. 26.2). Sie ist jedoch der Sache nach nicht gerechtfertigt. Einer Ergänzungserklärung zur Bewilligung oder Auflassungserklärung - mit welchem Inhalt auch immer - bedarf es nicht.

Der Verfahrensbevollmächtigte hat mit seinem Schreiben vom 21.06.2021 an das Grundbuchamt - neben anderen und hier nicht interessierenden Löschungen - die Eintragung des Eigentumswechsels aufgrund der von ihm vorgelegten notariellen Urkunde beantragt. Im Falle der Auflassung eines Grundstücks darf die Eintragung nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist. Diese liegt hier ausweislich Ziffer IX. 1. der notariellen Urkunde mit eindeutigem Inhalt vor; Gleches gilt für die diesbezügliche Eintragungsbewilligung in Ziffer IX. 2. der notariellen Urkunde.

Die vom Grundbuchamt verlangte Ergänzung bezieht sich hingegen auf die in der notariellen Urkunde unter Ziffer V. 2. übernommene Verpflichtung des Beschwerdeführers zu 1.), der Beschwerdeführerin zu 2.) als Käuferin den betroffenen Grundbesitz frei von allen nicht übernommenen Belastungen zu verschaffen. Da die ursprünglich eingereichte Ausfertigung der notariellen Urkunde eine Erklärung zur Übernahme des im Grundbuch noch eingetragenen Rechts in Abt. II, lfd. Nr. 1, nicht enthält und eine Löschung dieses Rechts auch nicht bewilligt und nicht beantragt worden ist, ist es allerdings zutreffend, dass auf dieser Grundlage die Auflassung nicht dem übrigen notariellen Kaufvertrag entspricht. Das Grundbuchamt hat aber im Rahmen des § 20 GBO das der Auflassung zugrundeliegende schuldrechtliche Grundgeschäft nicht zu überprüfen. Von daher darf das Grundbuchamt im Regelfall die Eigentumsumschreibung nicht deshalb ablehnen, weil die Auflassung nicht mit dem schuldrechtlichen Grundgeschäft übereinstimmt. Das Grundbuchamt hat mithin bei dem Vollzug einer Auflassung im Grundbuch auch eine im Rahmen des Kaufvertrags etwa zugesicherte Lastenfreiheit nicht zu prüfen (vgl. OLG Celle Rpflieger 1996, 336; LG Aurich Rpflieger 1986, 469; BeckOK GBO/Holzer, Stand 01.08.2021, § 19 Rz. 17; Demharter, a.a.O., § 19 Rz. 20; Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl., Einl D Rz. 97; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rz. 3348; Eickmann/Böttcher, Grundbuchverfahrensrecht, 4. Aufl., Rz. 274; Staudinger/Diehn, BGB, Neub. 2020, § 925a Rz. 12). Es kommt damit nicht darauf an, ob und inwieweit sich das schuldrechtliche Grundgeschäft aufgrund der mit Schreiben des Verfahrensbevollmächtigten vom 29.06.2021 vorgelegten weiteren Ausfertigung der notariellen Kaufvertragsurkunde anders darstellt. Von daher kann auch dahinstehen, ob und inwieweit diese Änderung der schuldrechtlichen Vereinbarungen des notariellen Kaufvertrags durch eine Berichtigung nach § 44a BeurkG möglich bzw. zulässig war.

Das Grundbuchamt ist ausnahmsweise nur dann zur Prüfung des schuldrechtlichen Grundgeschäfts berufen, wenn ein Mangel des schuldrechtlichen Grundgeschäfts auch das dingliche Erfüllungsgeschäft ergreift, wenn das Kausalgeschäft nach dem Willen der Beteiligten für die Wirksamkeit oder den Inhalt verfahrensrechtlicher Eintragungsvoraussetzungen erforderlich ist. Dies ist etwa zu bejahen, wenn das Grundgeschäft oder einzelne schuldrechtliche Vereinbarungen zum Inhalt des einzutragenden Rechts erhoben werden oder nach dem erklärten Willen der Beteiligten zur Voraussetzung des Entstehens oder Erlöschens eines dinglichen Rechts gemacht werden, etwa im Sinne einer Bedingung (vgl. dazu Keller in KEHE, Grund-

buchrecht, 8. Aufl., § 1 Rz. 44; Meikel/Böttcher, a.a.O., Einl D Rz. 98 ff.; Schöner/Stöber, a.a.O., Rz. 3296 ff.). Ein solcher Fall liegt hier ersichtlich nicht vor; Von Letzterem kann schon im Hinblick auf die Bedingungsfeindlichkeit der Auflassung nicht ausgegangen werden (vgl. dazu auch Meikel/Böttcher, a.a.O., Einl D 101). Unter Zugrundelegung des Inhalts der notariellen Vereinbarung entsprechend der ursprünglich dem Grundbuchamt vorgelegten Ausfertigung des Kaufvertrags würde die beantragte Eintragung des Eigentumsübergangs lediglich dazu führen, dass die Erwerberin - die Beschwerdeführerin zu 2.) - nicht sämtliche Recht erhalten würde, die ihr nach dem schuldrechtlichen Vertrag zustehen würde (vgl. dazu auch OLG Celle Rpfleger 1996, 336).

Den vom Grundbuchamt zuletzt noch angenommenen Verstoß gegen den grundbuchrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz vermag der Senat nicht zu erkennen. Zutreffend ist es zwar, dass der Zweck des Grundbuchs, auf sicherer Grundlage bestimmte und eindeutige Rechtsverhältnisse für unbewegliche Sachen zu schaffen und zu erhalten, klare und eindeutige Eintragungen erfordert; sie sind nur möglich, wenn auch die Eintragungsgrundlagen eindeutig und zweifelsfrei sind (vgl. BayObLG Rpfleger 1994, 58, zitiert nach juris). Hier sind die in Ziffer IX. der notariellen Urkunde abgegebenen Grundbucherklärungen - wie gesagt - eindeutig und lassen insbesondere keinen Zusammenhang mit an anderer Stelle des Vertrags aufgenommenen schuldrechtlichen Vereinbarungen erkennen. Ein ggf. anders zu beurteilender Fall dahingehend, dass die notarielle Urkunde schuldrechtliche, sachenrechtliche und grundbuchverfahrensrechtliche Erklärungen enthält, ohne sie deutlich gegeneinander abzugrenzen (vgl. dazu BayObLG Rpfleger 1994, 58), liegt hier nicht vor. Hier sind die Grundbucherklärungen zusammen mit der Auflassung in einem eigenen Abschnitt, nämlich Ziffer IX. der Urkunde, zusammengefasst. Jedenfalls in einem solchen Fall darf der Antrag auf Eintragung der Auflassung vom Grundbuchamt nicht von der Übernahme von Grundpfandrechten abhängig gemacht werden (vgl. auch BayObLG Rpfleger 2004, 417, zitiert nach juris, in Abgrenzung zu BayObLG Rpfleger 1994, 58; vgl. auch Senat Rpfleger 1996, 104). Daran ändert Ziffer IX. 4. der notariellen Urkunde nichts. Ein diesbezüglicher Löschungsantrag ist ausweislich des Schreibens vom 21.06.2021 gegenüber dem Grundbuchamt nicht gestellt; der Verfahrensbewollmächtigte hat dies überdies nochmals ausdrücklich klargestellt.

Ist die Beschwerde mithin im Ergebnis erfolgreich, bedarf es weder einer Kostenentscheidung noch Ausführungen zur Zulassung einer Rechtsbeschwerde.