

letzte Aktualisierung: 14.12.2023

OLG Karlsruhe, Beschl. v. 1.12.2023 – 14 W 91/23 (Wx)

GBO § 13 Abs. 1 S. 3; BGB § 127a

Eigentumsumschreibung im Grundbuch; Auflassungserklärungen in gerichtlichem Vergleich; Einreichung des Antrags durch einen Notar

Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf Grund einer Auflassung erfordert auch dann die Einreichung des Antrags durch einen Notar im Namen eines Antragsberechtigten (§ 13 Abs. 1 Satz 3 GBO), wenn die Auflassung Inhalt eines gerichtlichen Vergleichs – hier einer Scheidungsfolgenvereinbarung – (§ 127a BGB) ist.

Gründe

I.

Die Beteiligte Ziffer 2 wendet sich gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchamts, mit der sie darauf hingewiesen wurde, dass die von ihr beantragte Eintragung des hälftigen Miteigentumsanteils an einem Hausgrundstück von der Einreichung des Antrags durch einen Notar abhängig gemacht werde.

Die Beteiligten haben vor dem Amtsgericht - Familiengericht - F am 13.07.2023 durch die Familienrichterin eine Trennungs- und Scheidungsfolgenvereinbarung protokollieren lassen. In § 1 (Vermögensauseinandersetzung) verpflichtete sich der Beteiligte Ziffer 1, das hälftige Eigentum an einer Immobilie an die Beteiligte Ziffer 2 zu übertragen. Neben der bereits erfolgten hälftigen Übertragung eines Aktiendepots sollten damit die Zugewinnausgleichsansprüche der Beteiligten Ziffer 2 ausgeglichen sein. Die Beteiligten erklärten sodann die Auflassung und vereinbarten, dass der Vollzug im Grundbuch durch den Prozessbevollmächtigten der Beteiligten Ziffer 2 erfolgen solle. Wegen der Einzelheiten wird auf das Protokoll des Familiengerichts vom 13.07.2023 nebst Anlage verwiesen.

Die Beteiligte Ziffer 2 beantragte unter Vorlage der Scheidungsfolgenvereinbarung, vertreten durch ihren Prozessbevollmächtigten, am 09.08.2023 die Umschreibung des Grundbuchs in der Weise, dass sie als Alleineigentümerin des Grundstücks im Grundbuch eingetragen werde.

Das Grundbuchamt erließ am 06.11.2023 nach vorangegangenem Hinweis eine Zwischenverfügung, mit der eine Frist bis 15.12.2023 zur Einreichung des Antrags durch einen Notar gemäß § 13 Abs. 1 Satz 3 GBO gesetzt wurde. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, aus der Formulierung des § 13 Abs. 1 Satz 3 GBO sei zu schließen, dass die Pflicht zur Einreichung durch einen Notar für alle Fälle der Einigung über den Eigentumsübergang (§ 20 GBO) gelte. Dabei genüge es nicht, wenn der Notar den Antrag als Bote einreiche. Für Einzelheiten wird auf den Beschluss Bezug genommen.

Die Beteiligte Ziffer 2 hat gegen die Zwischenverfügung Beschwerde eingelegt. Zur Begründung führt sie aus, von einer Einreichung durch den Notar sei abzusehen, da dem Grundbuchamt nachgewiesen worden sei, dass für die Übertragung der Haushälfte keine Zahlung geschuldet werde. Einer Prüfung durch den Notar, wie sie das Geldwäschegesetz (GwG) vorsehe, bedürfe es daher nicht, vielmehr könne die Prüfung in diesem Fall durch das Grundbuchamt erfolgen; dies ergebe sich aus der Formulierung des § 13 Abs. 1 Satz 3 GBO ("soll").

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde mit Beschluss vom 08.11.2023 nicht abgeholfen und die Akten dem Beschwerdegericht vorgelegt.

Für Einzelheiten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

II.

Die Beschwerde ist gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft und auch im Übrigen zulässig. Sie hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

1. Das Grundbuchamt hat zu Recht die Eintragung des Eigentumswechsels unter Bezugnahme auf § 13 Abs. 1 Satz 3 GBO von einer schriftlichen Antragstellung durch einen Notar abhängig

gemacht. Nach dieser Vorschrift soll in den Fällen des § 20 GBO, somit auch im Falle der Auflassung eines Grundstücks, die Eintragung nur erfolgen, wenn ein Notar den Antrag im Namen eines Antragsberechtigten eingereicht hat. Vorliegend hat kein Notar, sondern der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten Ziffer 2 als Rechtsanwalt den Eintragungsantrag zum Vollzug der Scheidungsfolgenvereinbarung gestellt.

2. Das Grundbuchamt war weder berechtigt noch verpflichtet, die Eintragung ohne einen § 13 Abs. 1 Satz 3 GBO entsprechenden Antrag eines Notars vorzunehmen.

a) Dies ergibt sich insbesondere nicht aus der Formulierung „soll“ in § 13 Abs. 1 Satz 3 GBO. Diese Formulierung kennzeichnet die Regelung als Ordnungsvorschrift. Ordnungsvorschriften sind dadurch charakterisiert, dass ein Verstoß zwar nicht zu einer Unwirksamkeit der Eintragung führt (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 30 f., 108); sie sind jedoch zwingend zu prüfen und in jedem Fall vom Grundbuchamt zu beachten. Die „Soll“-Regelung bedeutet also nicht, dass es im Ermessen des Grundbuchamts steht, ob es die Eintragung von der Einreichung des Antrags durch einen Notar abhängig macht oder nicht.

b) Dem Grundbuchamt steht weder die Aufgabe noch die Kompetenz zu, das in § 16a GwG geregelte Barzahlungsverbot zu prüfen. Der Gesetzgeber hat diese Prüfpflichten ausdrücklich und ausnahmslos den Notaren übertragen. Dementsprechend wurde § 13 Abs. 1 Satz 3 GBO durch Art. 16 Sanktionsdurchsetzungsgesetz II mit Wirkung vom 28.12.2022 eingeführt; die Norm soll gerade die Durchsetzung dieser dem Notar gemäß § 16a Abs. 3 GwG auferlegten Pflichten dienen, welche wiederum das Verbot der Zahlung von erworbenen Immobilien durch Bargeld und anderen Gegenleistungen sichern sollen (vgl. BeckOGK/J. Weber, BGB, Stand: 01.07.2023, § 925 Rn. 12; Herzog/Achtelik, GwG, 5. Aufl. 2023, § 16a Rn. 1, 7 f.; Eicher in DNotZ 2023, 165, 166, beck-online).

In Hinblick auf den klaren Gesetzeswortlaut sowie den Gesetzeszweck, wonach § 13 Abs. 1 Satz 3 GBO der präventiven Kontrolle und Sicherung des eingeführten Verbots bestimmter Gegenleistungen gemäß § 16a GwG dienen soll (BT-Ds. 20/4326, S. 82), kommt eine einschränkende Auslegung der Norm im Wege einer teleologischen Reduktion nicht in Betracht. Daraus folgt, dass auch Grundstücksübertragungen infolge von Überlassungen, Scheidungsfolgenvereinbarungen oder Erbauseinandersetzungen einer Einreichung des Eintragungsantrags durch einen Notar bedürfen und eine Übertragung der nach § 16a Abs. 3 und Abs. 4 GwG detailliert geregelten Prüfpflichten der Notare auf das Grundbuchamt ausscheidet. Die Frage, ob die Neufassung der Vorschrift insoweit über das Ziel hinausschießt (so Eicher in DNotZ 2023, 165, 169), muss letztlich der Gesetzgeber beantworten.

c) Hinzukommt, dass das Grundbuchamt ohnehin nur in eingeschränktem Umfang berechtigt ist, die Grundlagen einer beantragten Eintragung zu überprüfen. Es darf zwar nicht bewusst mitwirken, das Grundbuch unrichtig zu machen, etwa wenn sich aus dem Antrag oder dem zugrundeliegenden Rechtsgeschäft ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot im Sinne von

§ 134 BGB ergibt. Eine abschließende Beurteilung materieller Rechtsbeziehungen ist dem Grundbuchamt bereits deshalb nicht möglich, weil eine Entscheidung darüber eine wertende Beurteilung in Kenntnis des gesamten Sachverhaltes und aller Umstände voraussetzt, die dem Grundbuchamt regelmäßig nicht zur Verfügung stehen (vgl. Schöner/Stöber, a. a. O., Rn. 209 ff.).

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 84 FamFG.

Der Wert des Beschwerdeverfahrens ergibt sich aus §§ 61 Abs. 1, 36 Abs. 3 GNotKG. Der Geschäftswert in Grundbuchsachen ist unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Interesses des Beschwerdeführers zu schätzen (BeckOK/Kramer, GBO, Stand: 01.08.2023, § 77 Rn. 47). Dabei war nicht der hälftige Wert des Hausgrundstücks anzusetzen, da der Eintragung der Beteiligten Ziffer 2 als Eigentümerin keine materiell-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen, sondern die Modalität der Antragstellung. Die Protokollierung und Einreichung der Auflassung ist allerdings mit zeitlichem Aufwand für die Beteiligten und mit zusätzlichen Kosten verbunden. Es erscheint angemessen, auf den Regelwert des § 36 Abs. 3 GNotKG zurückzugreifen.

Gründe für die Zulassung der Rechtsbeschwerde gemäß § 78 Abs. 2 Satz 1 GBO liegen nicht vor.