

Dokumentnummer: 5w214_10_82
letzte Aktualisierung: 16.11.2010

Saarländisches OLG, 26.10.2010 - 5 W 214/10-82-

GBO §§ 55, 15; ZPO § 172

Unentbehrlichkeit von Eintragungsnachrichten an die Berechtigten trotz Zusendung an den Notar

1. Die Bekanntmachung einer Eintragung gem. § 55 GBO hat auch dann ebenfalls dem Antragsteller gegenüber zu erfolgen, wenn der Eintragungsantrag gem. § 15 GBO von einem Notar gestellt worden ist.
2. Der Berechtigte hat gegenüber dem Grundbuchamt ein eigenes Informationsinteresse; hieran ändert die Aufnahme des Notars in den Wortlaut des § 55 GBO durch das RegVBG nichts.
3. Eine ausschließliche Empfangszuständigkeit des Notars ist weder mit Praktikabilitätserwägungen zu rechtfertigen noch findet § 172 ZPO auf die Bekanntmachung gem. § 55 GBO Anwendung.

(Leitsätze der DNotI-Redaktion)

5 W 214/10-82-

AG Saarbrücken
-Saarländisches Grundbuch-
amt -



SAARLÄNDISCHES OBERLANDESGERICHT

BESCHLUSS

In dem Grundbuchverfahren

betreffend den im Grundbuch von [REDACTED] Blatt [REDACTED] lfd. Nr. 1 Flur 2 Nr. [REDACTED] eingetragenen Grundbesitz

Beteiligte und Beschwerdeführer:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)

- Verfahrensbevollmächtigter: Notar [REDACTED]
[REDACTED]

hat der 5. Zivilsenat
des Saarländischen Oberlandesgerichts

am 26.10.2010

beschlossen:

Auf die Beschwerde der Beteiligten wird das Amtsgericht Saarbrücken - Saarländisches Grundbuchamt — unter Aufhebung des Beschlusses vom 30.6.2010 angewiesen, den Beteiligten selbst die mit der notariellen Urkunde vom 3.3.2010 — UR.Nr. des Notars [REDACTED] beantragten Eintragungen gemäß § 55 Abs. 1 GBO bekanntzumachen.

Gründe:

I.

Mit Schreiben vom 8.6.2010 (Bl. 112 d.A.) beantragte der Verfahrensbevollmächtigte der Antragsteller unter Bezugnahme auf den zwischen den Beteiligten zu 1) und 2) und den Beteiligten zu 3) und 4) geschlossenen notariellen Grundstückskaufvertrag vom — UR.Nr. — (Bl. 113 ff. d.A.) gemäß § 15 GBO (Bl. 124 d.A.) die Löschung der Post Abt. III Nr. 1 und 6, die Eigentumsumschreibung auf die Beteiligten zu 3) und 4) und die Löschung der Post Abt. II, lfd. Nr. 3 und erbat die Übersendung der Nachrichten an die Beteiligten und an sich selbst.

In § 22 Abs. 9 des notariellen Kaufvertrages heißt es:

„Grundbuchnachrichten werden erbeten an die Beteiligten und den Notar. Der Notar ist ausdrücklich nicht bevollmächtigt, die Vollzugsnachrichten für die Beteiligten entgegenzunehmen.“

Das Amtsgericht hat die Eintragungsnachrichten dennoch lediglich an den Notar übersandt. Den Antrag auf Übersendung der Eintragungsnachrichten an die Beteiligten hat es mit Beschluss vom 30.6.2010 (Bl. 125 d.A.) unter Hinweis auf die obergerichtliche Rechtsprechung und die Vorschrift des § 172 ZPO zurückgewiesen. Da der im notariellen Vertrag vorgesehenen Beschränkung der Vollmacht des Notars im Außenverhältnis keine rechtsverbindliche Wirkung zukomme, sei die „Bekanntmachung der Entscheidung an die Beteiligten selbst unwirksam“.

Der hiergegen mit Schreiben des Verfahrensbevollmächtigten vom 23.7.2010 eingelegten Beschwerde hat das Amtsgericht mit Beschluss vom 13.8.2010 (Bl. 149 d.A.) nicht abgeholfen.

II.

Die Beschwerde ist gemäß §§ 72 ff. GBO n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 RPflG zulässig, insbesondere formgerecht gemäß § 73 GBO n.F. eingelegt. Nach der Übergangsvorschrift des Art. 111 FGG-RG sind auf sie die nach Inkrafttreten des FGG-RG am 1.9.2009 geltenden Vorschriften anzuwenden. Anders als das bloße Unterlassen einer Eintragungsbekanntmachung gemäß § 55 GBO stellt deren Verweigerung eine Entscheidung des Grundbuchamts dar, gegen die den Beteiligten die Beschwerde zusteht, zu deren Einlegung ihr Verfahrensbevollmächtigter gemäß § 15 GBO befugt ist (vgl. Meikel/Morvilius, GBO, 10. Aufl., § 55, Rdn. 46/47 m.w.N.).

Die Beschwerde der Beteiligten ist auch begründet, weil das Amtsgericht Saarbrücken — Saarländisches Grundbuchamt — die Übersendung der Eintragungsnachrichten an diese zu Unrecht verweigert hat.

1.

Nach § 55 GBO soll jede Eintragung dem den Antrag einreichenden Notar, dem Antragsteller und dem eingetragenen Eigentümer sowie allen aus dem Grundbuch ersichtlichen Personen bekanntgemacht werden, zu deren Gunsten die Eintragung erfolgt ist oder deren Recht durch sie betroffen wird, die Eintragung eines

Eigentümers auch denen, für die eine Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld, Reallast oder ein Recht an einem solchen Recht im Grundbuch eingetragen ist.

Diese Vorschrift gibt dem Antragsberechtigten, also demjenigen, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll (§ 13 Abs. 1 GBO), einen Anspruch darauf, vom Grundbuchamt durch eine die Eintragung wörtlich wiedergebende (§ 55 Abs. 6 Satz 1 GBO) Bekanntmachung informiert zu werden. Da der Antragsteller neben dem den Antrag einreichenden Notar genannt ist, gilt dies auch dann, wenn der Eintragungsantrag gemäß § 15 GBO von einem Notar gestellt worden ist. Die in der Rechtsprechung und der Kommentarliteratur vertretene gegenteilige Ansicht, wonach die Eintragungsnachricht in diesem Fall nur an den Notar zu übersenden sei, während eine unmittelbare Übersendung an die Beteiligten im Belieben des Grundbuchamts stehen soll (vgl. Brandenburgisches Oberlandesgericht, Beschl. v. 22.11.2007-5 Wx 31/07 — zitiert nach juris; OLG Frankfurt, OLGR Frankfurt 2005, 563; Thüringer Oberlandesgericht, Rpfleger 2002, 516; OLG Köln, Rpfleger 2001, 123; OLG Düsseldorf, Rpfleger 2001, 124; Rpfleger 1997, 474; BayObLG, Rpfleger 1989, 147; OLG Düsseldorf, Rpfleger 1984, 311; OLG Zweibrücken, DNotZ 1969, 358: da den Antragsberechtigten im Falle des § 15 GBO die Stellung als Antragsteller i.S.d. § 55 GBO entzogen sei; Meikel/Morvilius, GBO, 10. Aufl., § 55, Rdn. 7; Demharter, GBO, 27. Aufl., § 55, Rdn. 10; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rdn. 186; a.A. LG Schwerin, Beschl. v. 17.7.2003-5 T 423/02 — zitiert nach juris im Kurztext), steht zu dem eindeutigen Wortlaut des § 55 GBO und zu dem mit dieser Norm verfolgten Zweck in Widerspruch.

a)

Der eindeutige Wortlaut der Vorschrift sieht die Bekanntmachung an den den Antrag einreichenden Notar und an den Antragsteller — und die sonstigen Genannten — vor. An einer Einschränkung für den Fall, dass der Notar den Antrag gemäß § 15 GBO eingereicht hat, fehlt es. Die Annahme einer solchen Einschränkung ist auch nicht mit Blick auf den Gesetzeszweck geboten.

aa)

Bis zur Neufassung des § 55 GBO durch das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.12.1993 sah die Vorschrift eine Übersendung der Eintragungsnachricht an den Notar ihrem Wortlaut nach überhaupt nicht vor. Sie lautete: „Jede Eintragung soll dem Antragsteller und dem eingetragenen Eigentümer sowie allen aus dem Grundbuch ersichtlichen Personen bekannt gemacht werden, zu deren Gunsten die Eintragung erfolgt ist oder deren Recht durch sie betroffen wird ...“. Die Bestimmung trägt ihrem Wortlaut nach dem Interesse der materiell Berechtigten Rechnung, über eine das Eigentum oder ein sonstiges dingliches Recht unmittelbar betreffende Eintragung durch das Grundbuchamt benachrichtigt zu werden. Entsprechend heißt es zu § 55 GBO a.F. in der Gesetzesbegründung: „Die bisher in der Grundbuchordnung aufgeführten Mitteilungspflichten sind für den Grundstücksverkehr von wesentlicher Bedeutung. Die vorgesehenen Informationsbeziehungen entsprechen den berechtigten Interessen der Beteiligten, wie sie aus dem materiellen Grundstücksrecht hervorgehen. ...“ (vgl. BT-Drucks. 12/5553, S. 68).

bb)

Die ergänzende Aufnahme des den Antrag - gemäß § 15 GBO oder als Bote - einreichenden Notars durch das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz beruhte auf der Überlegung, dass dieser wissen müsse, ob er noch etwas zu veranlassen hat (vgl. BT-Drucks. 12/5553, S. 68). Das aus der materiellen Berechtigung abgeleitete Interesse des Berechtigten an der Benachrichtigung über eine Eintragung besteht aber auch dann fort, wenn er mit der Durchführung des Verfahrens zur Eintragung einen Notar beauftragt hat. Dass er sich dessen besondere Sachkunde auch zum Zwecke der Überprüfung der Richtigkeit der Eintragung zunutze machen will (vgl. BGH, Urt. v. 9.7.1958 - V ZR 5/57 - BGHZ 28, 104; Demharter, aaO., § 55, Rdn. 32 zu der praktischen Bedeutung einer Überprüfung auf Unrichtigkeiten, deren Unterlassen als Nichtgebrauch eines Rechtsmittels i.S.d. § 839 Abs. 3 BGB anzusehen sein kann), lässt nicht notwendigerweise das Interesse des Berechtigten entfallen, selbst vom Grundbuchamt über eine Rechtshandlung informiert zu werden, die in Bezug auf sein Eigentum oder sonstiges materielles Recht unmittelbare Rechtswirkungen entfaltet (a.A. Bran-

denburgisches Oberlandesgericht, Beschl. v. 22.11.2007 — 5 Wx 31/07 - zitiert nach juris; OLG Köln, Rpfleger 2001, 123; OLG Düsseldorf, Rpfleger 1997, 474).

Der Berechtigte darf sich darauf verlassen, dass der von ihm beauftragte Notar alles zur Wahrung seiner Rechte Erforderliche tun werde, indem er auf die Bekanntmachung an sich selbst verzichtet (§ 55 Abs. 7 GBO), er muss es aber nicht.

cc)

Dieses Verständnis des § 55 GBO lag auch einem — allerdings nicht umgesetzten - Vorschlag des Bundesministeriums der Justiz zugrunde, mit einer Änderung der Verordnung zur Durchführung der Schiffsregisterordnung und zur Regelung anderer Fragen des Registerrechts folgenden Absatz in § 39 GBV einzufügen:

„In den Fällen des § 55 Abs. 1 der Grundbuchordnung sind die Eintragungen den dort genannten Beteiligten unmittelbar und zusätzlich dem den Antrag einreichenden Notar bekanntzumachen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit der den Antrag einreichende Notar eine Übersendung sämtlicher Eintragungsnachrichten zu seinen Händen wünscht“.

Zur Begründung wurde ausgeführt:

„Mit dem neuen Absatz sollen die Mitteilungspflichten klargestellt werden. Grundsätzlich soll der Notar immer neben den dinglich Berechtigten eine Mitteilung erhalten, damit er prüfen kann, ob die Angelegenheit ordnungsgemäß erledigt ist. Dabei soll es nicht darauf ankommen, ob er den Antrag aus eigenem Recht oder als Bote stellt.“

(vgl. MittBayNot 1995, 414).

b)

Eine ausschließliche Empfangszuständigkeit des bevollmächtigten Notars lässt sich auch weder mit „Erwägungen der Praktikabilität der Rechtspflege“ rechtfertigen (so Brandenburgisches Oberlandesgericht, Beschl. v. 22.11.2007 — 5 Wx 31/07 — zitiert nach juris), noch folgt sie aus den „allgemeinen Vertretungsregeln“ (so aber etwa BayObLG, Rpfleger 1989, 89; OLG Düsseldorf, Rpfleger 2001, 124; Rpfleger 1997, 474; Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, GBO, 5. Aufl., § 55, Rdn. 2).

§ 15 GBO begründet anerkanntermaßen die Vermutung einer umfassenden Vollmacht des Notars (vgl. Meikel/Böttner, aaO., § 15, Rdn. 1), die diesen grundsätzlich auch zur Entgegennahme der Eintragungsnachricht berechtigt. Hat der Notar den Antrag gemäß § 15 GBO eingereicht, so folgt aus den „allgemeinen Vertretungsregeln“ jedoch lediglich, dass die Nachricht auf jeden Fall dem Notar als Vertreter des Antragstellers im Eintragungsverfahren zu übermitteln ist (vgl. RG, Urt. v. 28.3.1925 - V 323/24 - RGZ 110, 356; BGH, Urt. v. 9.7.1958 - V ZR 5/57 - BGHZ 28, 104). Sie stehen jedoch nicht der Annahme entgegen, dass der Antragsteller aus § 55 GBO - abgeleitet aus seiner materiellen Berechtigung - daneben auch die unmittelbare Übersendung an sich selbst verlangen kann (Gegenteiliges ergibt sich nicht aus den vorgenannten Entscheidungen des RG und des BGH), ohne dass es hierfür einer Einschränkung der Vollmacht des Notars bedürfte (für die Notwendigkeit einer solchen Vollmachtsbeschränkung aber LG Saarbrücken, Beschl. v. 20.3.2001 — 5 T 150/01 -, Meikel/Böttcher, aaO., § 15, Rdn. 34).

Etwas anderes folgt entgegen der Ansicht des Amtsgerichts insbesondere nicht aus § 172 ZPO, nach der Zustellungen in einem anhängigen Verfahren ausschließlich an den Bevollmächtigten zu erfolgen haben (so aber etwa Brandenburgisches Oberlandesgericht, Beschl. v. 22.11.2007-5 Wx 31/07 — zitiert nach juris). Die Vorschrift findet auf die Bekanntmachung der Eintragung gemäß § 55 GBO keine Anwendung; auch deren entsprechende Heranziehung kommt nicht in Betracht.

aa) Für das Verfahren nach dem Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit wurde § 172 ZPO jedenfalls in echten Streitsachen für entsprechend anwendbar erachtet (vgl. zu den Einzelheiten und dem Meinungsstand BGH, Beschl. v. 25.6.1975 — IV ZB 35/74 — NJW 1975, 1518; MünchKommZPO/Häublein, 3. Aufl., § 172, Rdn. 3; Keidel/Kuntze/Winkler, FGG, 15. Aufl., § 16, Rdn. 36 ff.). Dies gewährleistete für die gerichtlichen Verfügungen i.S.d. § 16 FGG a.F., in dessen Absatz 2 auf die Zustellungsvorschriften der Zivilprozessordnung Bezug genommen wird, Klarheit über den Eintritt der Wirksamkeit der Verfügung (§ 16 Abs. 1 FGG a.F.) und gegebenenfalls auch über den Beginn von Fristen.

Demgegenüber fehlt es in § 55 GBO, der für den Realakt (vgl. Demharter, GBO, 27. Aufl., § 1, Rdn. 29: Rechtspflegeakt") der Eintragung ins Grundbuch eine Sondervorschrift gegenüber den §§ 16, 18 FGG a.F. enthält (vgl. OLG Stuttgart, OLGZ 1974, 113; Meikel/Morvilius, aaO., §55, Rdn. 5; Keidel/Kuntze/Winkler, FGG, 15. Aufl., § 16, Rdn. 3), nicht nur an einer Verweisung auf die Vorschrift des § 172 ZPO, sondern auch an einem Bedürfnis für deren entsprechende Heranziehung. Denn anders als die gerichtliche Verfügung äußert die Eintragung schon unmittelbar mit ihrer Vornahme Rechtswirkungen; ihre Bekanntgabe ist mithin weder Wirksamkeitsvoraussetzung (vgl. Demharter, aaO., § 55, Rdn. 29), noch setzt sie (Rechtsmittel-) Fristen in Gang.

bb) Nichts anderes gilt nach den am 1.9.2009 in Kraft getretenen Vorschriften des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG), die neben den Bestimmungen zur Wirksamkeit und zur Bekanntgabe von gerichtlichen Beschlüssen (§§ 38 Abs. 1, 40, 41 FamFG) eine Regelung über die förmliche Bekanntgabe und formlose Mitteilung von Dokumenten enthalten (§ 15 FamFG), worunter auch die Eintragungsnachricht fällt. Diese verweist indes nur insoweit auf die Zustellungsvorschriften der §§ 166 bis 195 ZPO als es um die förmliche Bekanntgabe von Dokumenten geht, deren Inhalt eine Termins- oder Fristbestimmung enthält oder den Lauf einer Frist auslöst, § 15 Abs. 1 FamFG. Dies ist bei der Bekanntgabe nach § 55 GBO nicht der Fall.

c)

Da die Beteiligten die Beauftragung des Notars nicht mit einem Verzicht auf die Bekanntgabe (§ 55 Abs. 7 GBO) verbunden, sondern ausdrücklich um Übersendung der Eintragungsnachrichten auch an sich selbst gebeten haben, war das Amtsgericht Saarbrücken — Grundbuchamt — entsprechend anzuweisen.

Das Beschwerdeverfahren ist gebührenfrei, § 131 Abs. 3 KostO.

gez. Prof. Dr. Rixecker Dr. Müller Dr. Knerr

Ausgefertigt:

(Jakota)

Justizbeschäftigte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle