

letzte Aktualisierung: 6.2.2025

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 27.8.2024 – 3 Wx 111/24

BGB §§ 185 Abs. 1, 883 Abs. 2, 885 Abs. 1 S. 1, 888 Abs. 1, 928; GBO §§ 19, 29

Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch; Bewilligungsberechtigung des Bewilligenden im Zeitpunkt der Eintragung; Verlust der Bewilligungsberechtigung bei Eintragung eines Eigentumsverzichts; herrenloses Grundstück; Bewilligungsberechtigung des Fiskus

1. Die zur Eintragung einer Eigentumserwerbsvormerkung erklärte Bewilligung ist rechtlich unbeachtlich, wenn der Erklärende im Zeitpunkt der Eintragung nicht mehr bewilligungsberechtigt gewesen ist.
2. An einer Bewilligungsberechtigung des Eigentümers fehlt es, wenn er sein Eigentum vorher durch Eintragung seines Eigentumsverzichts im Grundbuch wirksam aufgegeben hat und das Grundstück dadurch herrenlos geworden ist.
3. Ist ein Grundstück herrenlos, ist eine Bewilligung der Auflassungsvormerkung des *Betroffenen* (Ergänzung des Worts durch DNotI-Redaktion) nicht entbehrlich. Bewilligungsberechtigt ist der Fiskus, dem das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks zusteht.

Gründe

I.

Der Beteiligte zu 1 ist der Geschäftsführer der Beteiligten zu 2, einer niederländischen Kapitalgesellschaft.

Als Eigentümer des im Rubrum bezeichneten Grundbesitzes, bei dem es sich um ein Waldgrundstück handelt, war zuletzt M..... im Grundbuch eingetragen.

Mit notariellem Vertrag vom 20.12.2013 (UR Nr. 314/2013 des Notars in) verkaufte M..... den Grundbesitz zum Preis von 5.944,50 € an den Beteiligten zu 1. Zu Gunsten des Beteiligten zu 1 wurde am 11.02.2014 aufgrund der Bewilligung vom 20.12.2013 eine Eigentumsübertragungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Durch notariellen Vertrag vom 03.07.2018 wurde der Vertrag dahingehend geändert, dass der Käufer sämtliche Rechte in Abteilung II und III nebst den schuldrechtlichen Verpflichtungen übernimmt. Ferner findet sich eine Bestätigung, dass der vereinbarte Kaufpreis gezahlt sei und eine Anweisung an den Notar, den Kaufvertrag vom 20.12.2013 nunmehr abschließend zu vollziehen.

Die Eigentumsumschreibung auf den Beteiligten zu 1 erfolgte in der Folgezeit nicht, weil die entstandene Grunderwerbssteuer nicht gezahlt wurde.

M..... gab das Eigentum an dem Grundstück durch beim Grundbuchamt am 10.12.2018 eingereichter Verzichtserklärung auf (§ 928 Abs. 1 BGB), was am 14.12.2018 in das Grundbuch eingetragen wurde (Bl. 367 ff. der Grundakte).

Die Stadt G... pfändete mit Pfändungs- und Einziehungsverfügung vom 16.01.2024 die Ansprüche des Beteiligten zu 1 aus dem Kaufvertrag vom 20.12.2013 auf Übertragung des Eigentums sowie ein etwaiges Anwartschaftsrecht. Die Zustellung der Pfändungs- und Einziehungsverfügung an den Beteiligten zu 1 erfolgte am 07.03.2024.

Mit notariellem Vertrag vom 10.02.2024 (Nr. 73 UV 2024 des Notars in) verkaufte der Beteiligte zu 1 den Grundbesitz an die Beteiligte zu 2 zum Preis von 5.944,50 €. Die Beteiligten erklärten darin die Auflassung und der Beteiligte zu 1 bewilligte die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung zugunsten der Beteiligten zu 2, deren Eintragung diese zugleich beantragte.

Am 13.02.2024 beantragte der beurkundende Notar nach § 15 GBO beim Grundbuchamt die Eintragung der Vormerkung an nächstoffener Rangstelle.

Mit dem angefochtenen Beschluss hat das Grundbuchamt - Rechtspfleger - den Antrag zurückgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dem Beteiligten zu 1 fehle die erforderliche Bewilligungsbefugnis. Er sei nicht Betroffener i.S. des § 19 GBO, weil er nicht als Eigentümer des Grundstücks in das Grundbuch eingetragen sei. Daher fehle ihm die erforderliche Verfügungsbefugnis über das Grundstück im Zeitpunkt der Eintragung.

Am 06.05.2024 wurde in das Grundbuch eingetragen, dass der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch zugunsten der Stadt G..... gepfändet sei aufgrund Pfändungsverfügung der Stadt G..... vom 16.01.2024.

Gegen den ihren Eintragungsantrag zurückweisenden Beschluss richten sich die am 21.05.2024 eingegangenen Beschwerden der Beteiligten zu 1 und zu 2. Sie meinen, das Grundbuchamt habe übersehen, dass ein Fall der Kettenauflassung vorliege. In der Einigung einer in einem Grundstückskaufvertrag erklärten Auflassung liege regelmäßig die Einwilligung des Veräußerers i.S. des § 185 Abs. 1 BGB dazu, dass der Erwerber vor seiner Eintragung durch Weiterveräußerung über das Grundstück verfügt.

Sie beantragen,
den angefochtenen Beschluss des Amtsgerichts Kleve vom 16.04.2024 aufzuheben und
die Vormerkung nach dem Antrag vom 13.02.2024 einzutragen.

Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 25.06.2024 der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Düsseldorf zur Entscheidung vorgelegt. Zur weiteren Begründung hat es ausgeführt, dass eine Einwilligung des Veräußerers gem. § 185 Abs. 1 BGB für die Auflassungsvormerkung zu verneinen sei (BayObLG vom 26.10.1970 BReg. 2 Z 71/70 und 18.01.1979 BReg 2 Z 55/78; OLG Frankfurt, Beschluss vom 14.03.2005 – 20 W 312/04). Ferner liege eine Kettenauflassung nicht vor, da der Erstveräußerer durch Verzicht auf das Eigentum zum Antragszeitpunkt nicht (mehr) als Eigentümer im Grundbuch eingetragen und dadurch nicht mehr Verfügungsbefugt gewesen sei. Die Kette sei durchbrochen.

Die Beteiligten haben unter Wiederholung und Vertiefung ihres Standpunkts weiter ausgeführt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Grundakten Bezug genommen.

II.

Die Beschwerde der Beteiligten ist nach § 11 Abs. 1 RPflG i.V.m. § 71 Abs. 1 GBO statthaft und auch im Übrigen nach den §§ 71 ff. GBO zulässig.

Sie hat in der Sache keinen Erfolg.

Das Grundbuchamt hat den Antrag der Beteiligten im Ergebnis zu Recht abgelehnt.

Die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte (§ 13 GBO) Eintragung der Eigentumserwerbsvormerkung zugunsten der Beteiligten zu 2 lagen nicht vor.

Gemäß § 19 GBO erfolgt eine Eintragung, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird.

Die zur Eintragung der Eigentumserwerbsvormerkung gem. §§ 883, 885 Abs. 1 Satz 1 2. Fall BGB erforderliche Bewilligung hat der Beteiligte zu 1 in § 6 des notariellen Vertrages vom 10.02.2024 erklärt.

Dieser war, wie das Grundbuchamt zutreffend angenommen hat, im Zeitpunkt der Eintragung aber nicht bewilligungsberechtigt.

Denn die Vormerkung „betrifft“ das Eigentum am Grundstück. Ein Recht wird von der Eintragung betroffen, wenn es durch sie im Rechtssinn, nicht nur wirtschaftlich, beeinträchtigt wird oder werden kann (BGH, Beschluss vom 14.06.1984 – V ZB 32/82, NJW 1984, 2409,

2410, beck-online; Demharter/Demharter, 33. Aufl. 2023, GBO, § 19 Rn. 49, beck-online). Der Beteiligte zu 1 war indes nicht Eigentümer des Grundstücks, wie das Grundbuchamt zutreffend ausgeführt hat.

Daher erfolgte die Bewilligung durch den Beteiligten zu 1 als Nichtberechtigter. Dies war nur dann unschädlich, wenn sie mit Einwilligung des Berechtigten gemäß § 185 Abs. 1 BGB erfolgte.

Entscheidend für die Beurteilung der Verfügungsbefugnis als Grundlage der Bewilligungsbefugnis ist der Zeitpunkt der Eintragung, weil sich erst in diesem die verfahrensrechtliche Verfügung über das betroffene Recht verwirklicht. Der Bewilligungsberechtigte muss daher im Zeitpunkt der Eintragung verfügungs- und damit bewilligungsbefugt sein (Demharter/Demharter, a.a.O., § 19 Rn. 60, beck-online).

Im Zeitpunkt der (möglichen) Eintragung bzw. der Entscheidung des Grundbuchamts am 16.04.2024 war das Grundstück herrenlos. M.... hatte das Eigentum mit Eintragung des Verzichts am 14.12.2018 wirksam aufgegeben (§ 928 Abs. 1 BGB). Darauf, ob in der von ihm im notariellen Grundstückskaufvertrag vom 20.12.2013 erklärten Auflassung zugleich eine Ermächtigung i.S. des § 185 Abs. 1 BGB an den Beteiligten zu 1 enthalten war, dass dieser vor seiner Eintragung durch Weiterveräußerung oder Bewilligung einer Eigentumsübertragungsvormerkung über das Grundstück verfügt (vgl. Demharter/Demharter, a.a.O., § 20 Rn. 42, beck-online), kommt es schon deshalb nicht an. Im Übrigen spricht hiergegen schon, dass ausweislich § 7 Nr. 2 dieses Vertrages der Anspruch des Käufers auf Eigentumsübertragung nicht abtretbar war. Hinzu kommt, dass dem Grundbuchamt die Auflassungserklärung des M..... von den Beteiligten nicht in der nach § 29 GBO erforderlichen öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Form vorgelegt wurde. Die mit dem Antrag auf Eintragung der Eigentumsumschreibungsvormerkung zugunsten des Beteiligten zu 1 dem Grundbuchamt vorgelegte beglaubigte Vertragsabschrift vom 13.01.2014 des Notars enthält die Auflassung gemäß § 7 Nr. 1 des Vertrages ausdrücklich nicht (Bl. 315, 324 der Grundakte).

Dass das Grundstück herrenlos ist, führt umgekehrt nicht dazu, dass eine Bewilligung des Betroffenen i.S. des § 19 GBO bzw. dessen Einwilligung zur Bewilligung nach § 185 Abs. 1 BGB entbehrlich ist.

Nach der Aufgabe des Eigentums durch M.... steht dem Fiskus des Landes, in dem das Grundstück liegt, also dem Fiskus des Landes Nordrhein-Westfalen, das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks zu (§ 928 Abs. 2 BGB). Bis zu seiner - nicht fristgebundenen - Ausübung bleibt das Grundstück herrenlos. Die Abhängigmachung des Eigentumserwerbs von einer zeitlich nicht begrenzten Ausübung des Aneignungsrechts (der Fiskus kann also sein Aneignungsrecht über längere Zeiträume hinweg ruhen lassen) rechtfertigt die Annahme, dass der Fiskus sein Aneignungsrecht auf andere übertragen oder auf das Aneignungsrecht verzichten kann (BGH, Urteil vom 7.07.1989 – V ZR 76/88, Rn. 21). Das Aneignungsrecht vermittelt eine zu einer Anwartschaft verfestigte Erwerbsposition (BeckOGK/J. Weber, 1.6.2024, BGB § 928 Rn. 33, beck-online).

Nimmt der Fiskus sein Recht nicht wahr, sondern verzichtet er darauf, kann sich jeder Dritte das herrenlose Grundstück durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt und Eintragung im Grundbuch aneignen. Mit der Grundbucheintragung wird das Eigentum erworben. Es handelt sich um einen ursprünglichen, also nicht um einen von dem Verzichtenden abgeleiteten Erwerb (BGH, Beschluss vom 10.05.2007 – V ZB 6/07, Rn. 13, NJW 2007, 2254, beckonline).

Für den Eintragungsantrag der Beteiligten bedeutet dies:

Dass der Fiskus auf sein Aneignungsrecht wirksam verzichtet hat, haben die Beteiligten weder vorgetragen noch in der nach § 29 GBO erforderlichen Form nachgewiesen.

Liegt ein Verzicht nicht vor, setzt die beantragte Eintragung der Eigentumserwerbsvormerkung zugunsten der Beteiligten zu 2 die Bewilligung des Fiskus gemäß § 19 GBO oder dessen Einwilligung zur Eintragung gemäß § 185 Abs. 1 BGB voraus.

Denn bewilligen muss auch nur ein möglicherweise Betroffener, d.h. ein Rechtsinhaber, für dessen Rechtsstellung eine ungünstige Wirkung der Eintragung zwar nicht feststellbar ist, sie eine solche aber vielleicht haben kann. Das ist jeder Berechtigte, dessen rechtliche Benachteiligung nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann (BGH, Beschluss vom 14.06.1984 – V ZB 32/82, NJW 1984, 2409, beck-online; Schöner/Stöber GrundbuchR, 16. Aufl. 2020, Rn. 100f, beck-online).

Die Eintragung der Vormerkung würde das Aneignungsrecht des Fiskus' betreffen. Würde sich der Fiskus nach Eintragung der Vormerkung zur Aneignung entschließen, wäre sein Eigentum mit der Vormerkung belastet. Denn Gläubiger eines vorgemerkten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums oder Bestellung eines dinglichen Rechts (§§ 883 Abs. 2, 888 Abs. 1 BGB) können ihren Anspruch auch gegen den als Eigentümer eingetragenen Fiskus durchsetzen, obwohl er nicht Rechtsnachfolger des Verpflichteten ist. Dies gilt auch, wenn der persönliche Anspruch gegen den früheren Eigentümer durch ein Veräußerungsverbot gesichert ist (§ 888 Abs. 2 BGB; Staudinger/Diehn (2020) BGB § 928, Rn. 30). Im Übrigen würde schon allein die Eintragung der Vormerkung als Buchposition eine Belastung darstellen. Denn deren Beseitigung würde entweder die Beibringung einer Löschungsbewilligung des Berechtigten, hier der Beteiligten zu 2, oder den Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs nach § 22 Abs. 1 GBO erfordern.

III.

Eine Kostenentscheidung war nicht veranlasst, weil sich die Kostentragungspflicht der Beteiligten zu 1 und zu 2 bereits aus §§ 25 Abs. 1, 22 Abs. 1, 32 Abs. 1 GNotKG ergibt.

Die Geschäftswertfestsetzung erfolgt, sobald die Beteiligten Angaben zum Grundstückswert gemacht haben (§ 45 Abs. 3 GNotKG).

Die Rechtsbeschwerde war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 oder Nr. 2 GBO nicht vorliegen.