

letzte Aktualisierung: 17.10.2018

OLG München, Beschl. v. 1.10.2018 — 34 Wx 10/18

BGB §§ 133, 157, 873 Abs. 1, 925 Abs. 2

**Zur Auslegung einer Auflassungserklärung im Grundbuchverfahren;
Bedingungsfeindlichkeit der Auflassung**

Zur Auslegung einer Auflassung, mit der im Anschluss an die Darlegung der gewollten, aber von Bedingungen abhängig gemachten Vermögensaufteilung erklärt wird, über den „entsprechenden“ Eigentumsübergang einig zu sein.

Titel:

Inhaltliche Verknüpfung der Auflassung mit einer bedingten Regelung zur Vermögensauseinandersetzung

Normenketten:

GBO § 15, § 20, § 71 Abs. 1

BeurkG § 44a Abs. 2

BGB § 133, § 157, § 873 Abs. 1, § 925 Abs. 2

Leitsätze:

Zur Auslegung einer Auflassung, mit der im Anschluss an die Darlegung der gewollten, aber von Bedingungen abhängig gemachten Vermögensaufteilung erklärt wird, über den „entsprechenden“ Eigentumsübergang einig zu sein.

- 1. Eine Auflassung kann nur eingetragen werden, wenn die Einigung über den Eigentumsübergang als Eintragungsvoraussetzung gemäß § 20 GBO nachgewiesen wird; hierfür genügt es, die Einigung in grundbuchmäßiger Form so nachzuweisen, wie sie sachlich-rechtlich zur Herbeiführung der Rechtsänderung notwendig ist. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)**
- 2. Eine entgegen § 925 Abs. 2 BGB unter eine Bedingung gestellte Auflassung ist nicht nur materiell unwirksam, sondern auch formell für das Eintragungsverfahren ungeeignet. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)**
- 3. Grundsätzlich ist im Zweifel davon auszugehen, dass die durch einen Notar beratenen Vertragsparteien nur ein gültiges Geschäft, also eine unbedingte Auflassung, erklären wollen und die Auflassung nicht in der Weise mit dem Grundgeschäft verknüpfen möchten, dass das dingliche Geschäft mit dem schuldrechtlichen stehen und fallen soll. Anderes kann gelten, wenn die Beteiligten die Erklärungen zur dinglichen Einigung mit der nur unter einer bestimmten Bedingung gewollten Auseinandersetzungsregelung verknüpft haben. (Rn. 29 – 30) (redaktioneller Leitsatz)**
- 4. Kann mit den im Grundbuchverfahren zulässigen Mitteln ein zweifelsfreies und eindeutiges Auslegungsergebnis nicht erreicht werden, ist die vorgelegte Einigung nicht zum Vollzug geeignet. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)**

Schlagworte:

unbedingte Auflassung, Bedingungsfeindlichkeit der Auflassung, Auslegung von Erklärungen im Grundbuchverfahren, Eintragungsverfahren, Vermögenszuordnung, Auseinandersetzungsregelung

Fundstelle:

BeckRS 2018, 23394

Tenor

I. Die Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt - Grundbuchamt - vom 3. Januar 2018 wird zurückgewiesen.

II. Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 7.120 € festgesetzt.

Gründe

I.

- 1** Die Beteiligte zu 1 ist im Grundbuch als Eigentümerin von Grundbesitz, einer Landwirtschaftsfläche zu 0,0178 ha, eingetragen.
- 2** Am 18.12.2017 beantragte der Notar unter Bezugnahme auf § 15 GBO die Eigentumsumschreibung auf den Beteiligten zu 2. Hierzu legte er eine notarielle Scheidungsvereinbarung der Beteiligten vom 15.2.2000 im

Auszug vor, enthaltend den Grundstücksbeschrieb sowie die hierzu unter Ziff. II 1. und 2. der Urkunde getroffenen Vereinbarungen. Diese lauten:

- 3 1. Frau ... (Beteiligte zu 1) veräußert hiermit ihr Eigentum an dem in § 1, Ziff. 3) der Urkunde näher bezeichneten ... (gegenständliches Grundstück) mit allen Rechten und gesetzlichen Bestandteilen sowie Zubehör an ihren Ehemann Herrn ... (Beteiligter zu 2) zum Alleineigentum, aufschiebend bedingt dadurch, daß der Grundbesitz in § 1 2. a) der Urkunde nicht innerhalb von 5 Jahren ab dem 01.04.2000 veräußert wurde.
- 4 Erfolgt bis zum 01.04.2005 eine Veräußerung, unterbleibt eine Veräußerung von ... (gegenständliches Grundstück).
- 5 Die Beteiligten sind über den entsprechenden Eigentumsübergang einig und bewilligen und beantragen die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch. Der Notar wird beauftragt, die Eigentumsumschreibung nur auf Antrag von Herrn ... (Beteiligter zu 2) zu beantragen und erst dann, wenn ihm nachgewiesen ist, daß bis zum 30.06.2005 an dem obigen Grundbesitz noch keine Auflassungsvormerkung für einen Erwerber eingetragen ist. Die Beteiligten verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht. Auf die Eintragung einer Vormerkung wird verzichtet.
- 6 2. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt mit Wirkung ab Eigentumsübergang. ... Das Grundbuchamt regte eine Antragsrücknahme an, weil die Einigung über den Eigentumsübergang unter eine unzulässige Bedingung gestellt sei. Dem widersprach der Notar. Dass eine bedingte Auflassung unwirksam sei, sei ihm bekannt. Die Unbedingtheit ergebe sich auch aus den vereinbarten Sicherungsmechanismen (Vorlageanweisung und Verzicht auf eigenes Antragsrecht), die bei einer bedingten Einigung überflüssig wären.
- 7 Mit Beschluss vom 3.1.2018 hat das Grundbuchamt den Eintragungsantrag zurückgewiesen. Die Einigung „über den entsprechenden Eigentumsübergang“ beziehe sich auf die ihrem Wortlaut nach unter eine Bedingung gestellte Veräußerung, wobei der Begriff der Veräußerung nach üblichem juristischem Sprachgebrauch das dingliche Verfügungsgeschäft bezeichne. Eine Auslegung als unbedingte Einigung sei mit den daneben getroffenen Sicherungsabreden nicht zu begründen.
- 8 Gegen diese für fehlerhaft angesehene Auslegung richtet sich die notariell eingelegte Beschwerde, mit der ergänzend vorgetragen wird: Dass mit dem Begriff der Veräußerung das schuldrechtliche Geschäft bezeichnet sei, während das dingliche Vollzugsgeschäft als „Einigung über den Eigentumsübergang“ kenntlich gemacht sei, ergebe sich aus der einheitlichen Sprachverwendung in der Urkunde. Wo aufschiebende Bedingungen gewollt seien, sei dies jeweils ausdrücklich formuliert worden.
- 9 Das Grundbuchamt hat nicht abgeholten. Welches schuldrechtliche Geschäft mit der „Veräußerung“ bezeichnet sein solle, sei nicht zu erkennen. Den in der Urkunde fehlerhaft gebrauchten Begriff der Veräußerung habe der Notar zudem nicht nach § 44a Abs. 2 BeurkG berichtigt.
- 10 Die Beteiligten haben in der Beschwerdeinstanz auf Hinweis die Urkunde über die Scheidungsvereinbarung vollständig vorgelegt. Aus dieser ergibt sich, dass die gegenständliche Vereinbarung Teil der unter § 4 geregelten Auseinandersetzung des Immobilienvermögens ist (§ 4 Ziffern I. und II.). Die Regelung unter Ziff. I. lautet:
 1. Veräußerung
- 11 Die Beteiligten setzen sich über den in § 1 Abs. 2 a) und b) der Urkunde näher aufgeführten Grundbesitz wie folgt auseinander:
- 12 Herr ... überträgt hiermit seinen Miteigentumshälfteanteil ... an seine Ehefrau ... zum Alleineigentum, sodaß diese künftig Alleineigentümerin des bezeichneten Grundbesitzes ist.
 2. Einigung über den Übergang, Vormerkung
- 13 Auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung wird seitens der Beteiligten ausdrücklich verzichtet.
- 14 Die Einigung über den Übergang des Eigentums wird in der Anlage zur Urkunde erklärt. ... Die Beteiligten

beauftragen den Notar in einseitig unwiderruflicher Weise, diesen Vertrag zur Umschreibung dem Grundbuchamt erst dann vorzulegen, wenn die nachbezeichnete Genehmigung zur Schuldübernahme dem amtierenden Notar vorliegt.

- 15** Bis dahin dürfen Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieser Urkunde nur auszugsweise ohne den Text der Anlage erteilt werden.

3. Gegenleistungen

- 16** Es sind folgende Gegenleistungen zu erbringen:

a) Schuldübernahme ...

b) Geldzahlungen ...

4. Besitz, Nutzen, Lasten ...

- 17** Die Anlage zur Urkunde hat folgenden Wortlaut:

- 18** Die Beteiligten sind über den hiermit vereinbarten Eigentumsübergang einig; der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch.

II.

- 19** Die nach § 11 Abs. 1 RPflG, § 71 Abs. 1 GBO statthafte Beschwerde gegen die Zurückweisung des Eintragungsantrags erweist sich als zulässig (§ 73 GBO, § 10 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 FamFG), aber unbegründet.

- 20** Eine Auflassung kann nur eingetragen werden, wenn die Einigung über den Eigentumsübergang, die gemäß § 20 GBO Eintragungsvoraussetzung ist, nachgewiesen wird. Dafür genügt es, dass die Einigung in grundbuchmäßiger Form (§ 29 GBO) so nachgewiesen ist, wie sie sachlichrechtlich zur Herbeiführung der Rechtsänderung notwendig ist (Demharter GBO 31. Aufl. § 20 Rn. 38 sowie Anhang zu § 13 Rn. 41). Diese Voraussetzung allerdings ist hier nicht erfüllt.

- 21** 1. Die Einigung über den Eigentumsübergang erfordert übereinstimmende, unmittelbar auf Rechtsänderung gerichtete Erklärungen des Berechtigten und des anderen Teils (§ 925 Abs. 1 Satz 1 BGB i.V.m. § 873 Abs. 1 BGB), allerdings keine bestimmte Wortwahl (Staudinger/Pfeifer/Diehn BGB [2017] § 925 Rn. 37; Demharter § 20 Rn. 31). Nach materiellem Recht muss die Auflassung zur Vermeidung von Unwirksamkeit unbedingt und unbefristet erklärt sein, § 925 Abs. 2 BGB. Eine dennoch unter eine Bedingung gestellte Auflassung ist nicht nur materiell unwirksam, sondern auch formell für das Eintragsverfahren ungeeignet (Staudinger/Pfeifer/Diehn § 925 Rn. 8). Eine Heilung tritt durch Bedingungseintritt nicht ein.

- 22** Die Erklärungen sind zwar grundsätzlich, jedenfalls soweit sie nicht eindeutig sind, der Auslegung zugänglich, wobei materiellrechtlich nach §§ 133, 157 BGB auf den übereinstimmenden Willen und die Vorstellungen der Erklärenden abzustellen ist. Im Grundbuchverfahren sind allerdings der Ermittlung des Parteiwillens mit Blick auf den verfahrensbeherrschenden Bestimmtheitsgrundsatz und das grundsätzliche Erfordernis urkundlich belegter Eintragungsunterlagen Grenzen gesetzt. Danach ist bei der Auslegung der Auflassungserklärungen auf ihren Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärungen ergibt (BGHZ 59, 205/209; 129, 3 f.; BGH DNotZ 1976, 16; BayObLGZ 1984, 122/124 f.; Senat vom 28.7.2014, 34 Wx 240/14 = FGPrax 2014, 244; Staudinger/Pfeifer/Diehn § 925 Rn. 38).

- 23** 2. Bei Anlegung dieses Maßstabs kann den beurkundeten Erklärungen eine unbedingte Einigung über den Eigentumsübergang nicht entnommen werden.

- 24** a) Zwar wird der Begriff der „Veräußerung“ als juristischer Fachterminus wohl überwiegend zur Bezeichnung des dinglichen Geschäfts verwendet (z. B. § 925 Abs. 1 Satz 1 BGB: „Einigung des Veräußerers ...“; §§ 135, 136 BGB; § 12 Abs. 3 WEG; § 265 ZPO). Die Veräußerung stellt sich danach als Akt der Rechtsübertragung und somit als Spezialfall der Verfügung dar (Staudinger/Kohler § 135 Rn. 14). Allerdings wird der Begriff auch in Fachkreisen nicht stringent mit ausschließlich diesem Bedeutungsinhalt gebraucht (vgl. nur § 26

UrhG; BGHZ 177, 319/329). Erst recht gilt dies für den allgemeinen Sprachgebrauch (vgl. Bedeutungsübersicht laut Duden.de, abgerufen zuletzt am 26.9.2018: übereignen, verkaufen ...).

- 25** Die Wortwahl ist daher keineswegs so eindeutig, dass sie einer Auslegung des Passus zur „Veräußerung“ als eine der dinglichen Einigung vorgelagerte Darlegung der gewollten Vermögensverteilung entgegenstünde. Dass hier als Erklärung beurkundet wurde, die Beteiligte zu 1 veräußere „hiermit ihr Eigentum“ am Grundstück, und nach dieser Formulierung grammatikalisch das Grundstückseigentum als Gegenstand der Veräußerung anzusehen wäre, steht dem gleichfalls nicht zwingend entgegen. Vielmehr weist der systematische Aufbau darauf hin, dass mit dem vorangestellten Passus über die „Veräußerung“ nicht bereits dingliche Erklärungen abgegeben, sondern lediglich das zwischen den Beteiligten gefundene Einverständnis über die Vermögensaufteilung beschrieben wird, denn abgesetzt hiervon folgt eine besondere und ausdrückliche Erklärung beider Beteiligten dahingehend, über den (entsprechenden) Eigentumsübergang einig zu sein.
- 26** Dieses Verständnis wird bestätigt durch den übrigen Urkundeninhalt, der nach § 74 GBO im Beschwerdeverfahren Berücksichtigung findet. Ein Vergleich mit den unter § 4 Ziff. I beurkundeten Erklärungen belegt nämlich, dass die Beteiligten den Begriff der Veräußerung gerade nicht gleichgesetzt haben mit dem der dinglichen Verfügung. Dort wurde die „Veräußerung“ sogar als gesonderter Untergliederungspunkt vorangestellt. Obwohl im selben Absatz erklärt wird, den betroffenen Miteigentumsanteil „hiermit“ zu übertragen, werden sodann im nachfolgenden Untergliederungspunkt unter der ausdrücklichen Überschrift „Einigung über den Übergang“ die zur Durchführung dieser „Veräußerung“ notwendigen Erklärungen über die dingliche Einigung behandelt.
- 27** Nach dem nächstliegenden Verständnis betreffen die Erklärungen der Beteiligten in Bezug auf die „Veräußerungen“ danach nicht den dinglichen Rechtsübergang.
- 28** b) Dennoch ist die gegenständliche Auffassung ausgehend vom Urkundenwortlaut und unter Berücksichtigung der in der Urkunde gewählten Systematik nach nächstliegendem Verständnis der beurkundeten Erklärungen unter eine Bedingung gestellt.
- 29** Grundsätzlich ist zwar im Zweifel davon auszugehen, dass die durch einen Notar beratenen Vertragsparteien nur ein gültiges Geschäft, also eine unbedingte Auflassung erklären wollen (vgl. KG Rpfleger 2006, 391/392) und die Auflassung nicht in der Weise mit dem Grundgeschäft verknüpfen möchten, dass das dingliche Geschäft mit dem schuldrechtlichen stehen und fallen soll (BGHZ 112, 376/378; OLG Oldenburg Rpfleger 1993, 330; Winkler DNotZ 1974, 736/742; zum Ganzen: Demharter § 20 Rn. 31 ff. und Rn. 36; Hügel GBO 3. Aufl. § 20 Rn. 54; Meikel/Böttcher GBO 11. Aufl. § 20 Rn. 104).
- 30** Hier allerdings liegt die Besonderheit vor, dass die Beteiligten den Inhalt der dinglichen Einigung mit der Wendung, über den „entsprechenden“ Eigentumsübergang einig zu sein, mit dem Inhalt der vorangehend beschriebenen Art und Weise der gewollten Vermögenszuordnung verknüpft und entsprechend gefüllt haben. Jedenfalls nach dem nächstliegenden wörtlichen und grammatikalischen Verständnis sind die Erklärungen zur dinglichen Einigung somit nicht entkoppelt von der nur unter der definierten Bedingung gewollten Grundstücksübertragung auf den Beteiligten zu 2. Dass mit dem Einschub des Wortes „entsprechend“ lediglich das Grundstück als Übertragungsgegenstand bezeichnet sei, liegt sprachlich nicht nahe. Für eine diesbezügliche Klarstellung bestand angesichts der insoweit klaren Urkundenstruktur auch kein Anlass. Der mit dem Einschub vorgenommene Bezug auf die nur bedingte Vermögenszuordnung zum Beteiligten zu 2 verträgt sich nicht mit einer Auslegung dahingehend, dass die Einigung über den Eigentumsübergang in Abweichung hierzu bereits im Beurkundungszeitpunkt unbedingt erklärt werde. Anstelle einer solchen Anknüpfung hätte es vielmehr nahegelegen, die Unbedingtheit der Auflassung - wäre sie gewollt gewesen - angesichts der Bedingtheit der Auseinandersetzungsregelung zu betonen und durch exakte Formulierung jeden Zweifel auszuschließen (vgl. Kössinger in Bauer/Schaub GBO 4. Aufl. § 20 Rn. 176; auch BayObLG DNotZ 1976, 744/745 unten).
- 31** Dass die Bedingung in der Einigungserklärung nicht wiederholend ausformuliert wurde, lässt bei dieser Sachlage nicht den Schluss zu, die Auflassung sei trotz der mit dem Einschub „entsprechend“ vorgenommenen Bezugnahme auf die vorgehende Regelung unbedingt erklärt. Dies gilt erst recht deshalb,

weil die gewählte Formulierung augenfällig von der weiteren beurkundeten dinglichen Einigung abweicht. Während die Auflassung über das unter Ziff. I behandelte Grundstücksvermögen in einem gesonderten Untergliederungspunkt angesprochen und sodann in der Anlage zur Urkunde erklärt wird, ist die gegenständliche Einigung nicht nur sprachlich verknüpft mit den Regelungen zur „Veräußerung“, sondern auch räumlich im unmittelbaren Anschluss und ohne eigenen Untergliederungspunkt angefügt.

- 32** Als nächstliegendes Verständnis der beurkundeten Einigungserklärungen kann danach nicht angenommen werden, dass trotz der abweichenden sprachlichen Fassung und urkundlichen Behandlung in beiden Fällen gleichermaßen eine unbedingte Einigung erklärt worden sei.
- 33** Erweisen sich danach die zur Absicherung der Vertragsparteien außerdem vereinbarten Vollzugsanweisungen an den Notar sowie der Verzicht auf ein eigenes Antragsrecht der Beteiligten (hierzu: Staudinger/Pfeifer/Diehn § 925 Rn. 145 (f) und (h); Meikel/Böttcher § 20 Rn. 106) als unnötig, weil die Auflassung ohnehin zum Vollzug ungeeignet ist, so rechtfertigt dies keine andere Auslegung. Weil unterschiedliche Ursachen in Betracht kommen, liegt der Schluss nicht nahe, dass die nur entsprechend der „Veräußerung“ erklärte Einigung über den Eigentumsübergang abweichend von den Bestimmungen zur „Veräußerung“ unbedingt erklärt und der Einschub „entsprechend“ bedeutungslos sei.
- 34** Dass dem Notar die Bedingungsfeindlichkeit der Auflassung bekannt ist, erlaubt angesichts der beurkundeten Formulierung ebenfalls nicht die Schlussfolgerung, dass die Urkundsbeteiligten ihre Einigungserklärung als unbedingte angesehen hätten. Auf ein etwaiges, von der nächstliegenden Bedeutung des Erklärten abweichendes Verständnis des als Amtsperson mitwirkenden Notars kommt es nicht an (BGH DNotZ 1961, 396; Staudinger/ Pfeifer/Diehn § 925 Rn. 37).
- 35** Der Umstand, dass die Beteiligten im Anschluss an die „Einigung über den entsprechenden Eigentumsübergang“ die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch bewilligt haben, gibt zwar einen Hinweis darauf, dass die Beteiligten von der Wirksamkeit der Auflassung ausgegangen sind. Dies rechtfertigt allerdings angesichts der aufgezeigten Besonderheiten nicht die Auslegung als unbedingte Auflassung.
- 36** Da somit ein zweifelsfreies und eindeutiges Auslegungsergebnis mit den im Grundbuchverfahren zulässigen Mitteln nicht erreicht werden kann, erweist sich die vorgelegte Einigung als nicht zum Vollzug geeignet (BGHZ 129, 1/4).
- III.
- 37** Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, da die Beteiligten bereits nach § 22 Abs. 1 GNotKG die gerichtlichen Kosten ihres Rechtsmittels zu tragen haben.
- 38** Für die Geschäftswertfestsetzung wird ein Verkehrswert von 40 €/qm angenommen, § 79 Abs. 1 Satz 1, § 46 Abs. 1 GNotKG, nachdem bei der Übertragung im Jahr 1980 der Wert mit 40 DM/qm und im Jahr 1983 bereits mit 60 DM/qm geschätzt worden war. Von einer weiteren wertsteigernden Entwicklung seither muss ausgegangen werden.
- 39** Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor.