

letzte Aktualisierung: 17.5.2019

OLG Hamburg, Beschl. v. 11.4.2019 – 13 W 19/19

BGB §§ 883, 885

Bewilligung zur Eintragung einer Vormerkung; Vorlage der Urkunde beim Grundbuchamt

Zur Eintragung einer Vormerkung genügt, dass der Anspruch in der Bewilligung hinreichend bezeichnet wird. Eine Vorlage des schuldrechtlichen Vertrags kann das Grundbuch lediglich dann verlangen, wenn es sichere Kenntnis von Unwirksamkeitsgründen hat. (Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Hanseatisches Oberlandesgericht

Az.: 13 W 19/19

AG Hamburg-Altona



Beschluss

In der Sache

Beteiligte:

1.

- Beteiligter zu 1) -

2.

- Beteiligte zu 2) -

3.

- Beteiligter zu 3) -

4.

- Beteiligte zu 4) -

5.

-Beteiligter zu 5) -

Bevollmächtigter zu 1.-5.:

beschließt das Hanseatische Oberlandesgericht - 13. Zivilsenat - durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht die Richterin am Oberlandesgericht und den Richter am Oberlandesgericht am 11.04.2019:

Auf die Beschwerde der Beteiligten wird die Zwischenverfügung des Grundbuchamts bei dem Amtsgericht Hamburg-Altona vom 05.03.2019, Az. , aufgehoben. Die Sache wird zur Entscheidung über die Anträge auf Eintragung der Rückauflassungsvormerkungen unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats an das Grundbuchamt zurückgegeben.

Gründe:

I.

Die Antragsteller schlossen am 27. Dezember 2018 einen notariell beurkundeten Überlassungsvertrag, aufgrund dessen die Beteiligten zu 3) bis 5) von den Beteiligten zu 1) und 2) Miteigentum an einem im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Altona von Band Blatt verzeichneten Grundstücks erwerben sollen. Neben der Auflassung des Grundstücks beantragten und bewilligten die Beteiligten die Eintragung eines Nießbrauchs sowie einer Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Beteiligten zu 1) und 2). Von der notariellen Urkunde (UR-Nr. K des Hamburgischen Notars r) reichte der beurkundende Notar am 7. Februar 2019 eine auszugsweise Ausfertigung ein und stellte entsprechende Grundbuchanträge verbunden nach § 16 Abs. 2 GBO, darunter auch gerichtet auf die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung, jeweils zugunsten der Beteiligten zu 1) und 2) als Veräußerer. Die Bewilligungen für den jeweiligen Veräußerer, zuletzt ergänzt durch Erklärung des bevollmächtigten Notars aufgrund der auf ihn lautenden Abwicklungsvollmacht, lautet:

Die Parteien bewilligen und beantragen die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch, lastend auf dem Überlassungsgegenstand (Belastungsgegenstand), zur Sicherung des durch Ausübung eines Widerrufsrechts bedingten Anspruchs von [...] (Anspruchsberechtigter) oder seinen Rechtsnachfolgern aus dem Überlassungsvertrag in dieser Urkunde gegen die Erwerber auf Rückübertragung eines Miteigentumsanteils von ein Halb am Überlassungsgegenstand oder – nach seiner Wahl – eines Miteigentumsanteils daran. Die Vormerkung ist auflösend befristet auf den Tod beider Veräußerer.

Weitere Bestimmungen zu einem Widerrufsrecht der Veräußerer enthält die eingereichte Ausfertigung nicht. Durch Sperrvermerk ist gekennzeichnet, dass der Überlassungsvertrag weitere Bestimmungen enthält, die nicht in die eingereichte Ausfertigung übernommen wurden.

Mit Zwischenverfügung des Rechtspflegers vom 5. März 2019 forderte das Grundbuchamt den beurkundenden Notar zur Einreichung einer vollständigen Ausfertigung der Vertragsurkunde vom 27. Dezember 2018 auf; andernfalls sei dem Grundbuchamt eine Prüfung der Vormerkungsfähigkeit des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs nicht möglich. Hiergegen wenden die Beteiligten sich mit der in ihrem Namen am 26. März 2019 eingelegten Beschwerde des Notars, der das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat.

II.

Die gem. § 71 GBO statthafte Beschwerde ist zulässig und begründet. Es liegt mit Blick auf den Umfang der eingereichten Urkunde kein Eintragungshindernis vor. Die Bewilligungserklärung in der zuletzt eingereichten Fassung ist ausreichend.

Das Grundbuchamt hat anhand der Eintragungsunterlagen zu prüfen, ob der Anspruch seiner Rechtsnatur nach vormerkbar ist, nicht aber, ob dieser tatsächlich besteht (OLG Frankfurt NJW-RR 1993, 473). Da die Grundbucheintragung keine Vermutung oder Bedeutung für das Bestehen des Anspruchs hat und einer eingetragenen Vormerkung sogar nachträglich ein wirksamer Anspruch zugrunde gelegt werden kann, muss der vorzumerkende Anspruch selbst dem Grundbuchamt nicht nachgewiesen werden. Deshalb bedarf es grundsätzlich auch nicht der Vorlage des schuldrechtlichen Vertrags über den durch die Vormerkung zu sichernden Anspruch (Schöner/Stöber Rn. 1514 m. w. N.). Es genügt vielmehr die Angabe in der Bewilligung über die maßgebliche Urkunde, ohne dass diese Urkunde selbst zu den Grundakten eingereicht werden

müsste (OLG München Beschl. v. 24.11.2010 – 34 Wx 142/10, BeckRS 2011, 2699, beck-online; KG OLGZ 1969, 202/205 f.; OLGZ 1972, 113/116). Erst wenn das Grundbuchamt sicher weiß, dass der Anspruch aus Rechtsgründen nicht vormerkbar ist oder aus tatsächlichen Gründen nicht besteht und auch künftig nicht entstehen kann, das Grundbuch durch die Eintragung also unrichtig werden würde, hat es die Eintragung abzulehnen bzw. Zwischenverfügung bei behebbaren Hindernissen zu erlassen (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, Zweiter Teil, Grundbuchformulare mit Erläuterungen Rn. Randnummer 1514, beck-online) (zu allem Palandt/Bassenge BGB 69. Aufl. § 885 Rn. 14). Solange sich für das Grundbuchamt keine Anhaltspunkte in diese Richtung ergeben, besteht keine Veranlassung, die Eintragung die Vorlage des schuldrechtlichen Vertrags über den durch die Vormerkung zu sichernden Anspruch abhängig zu machen. So liegt der Fall auch hier.

Die Bewilligungserklärung in der zuletzt ergänzten Fassung bezeichnet den Gegenstand des vorgemerkten Anspruchs und nimmt auf die Vertragsurkunde Bezug, mit welcher der Schuldgrund für die bedingte Eigentumsverschaffungspflicht gelegt ist. Damit ist der zu sichernde Auflassungsanspruch, dessen durch die Ausübung eines Widerrufsrechts bedingte Entstehung einer Vormerkungsfähigkeit nicht entgegensteht, hinreichend bezeichnet. Anhaltspunkte für Zweifel an der Eindeutigkeit dieser Bezeichnung oder gegenüber der Wirksamkeit sind nicht ersichtlich.

Eine Kostenentscheidung ist im Hinblick auf die Regelungen in KV 14510 GNotKG nicht angezeigt.

Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht

Richterin
am Oberlandesgericht

Richter
am Oberlandesgericht