

letzte Aktualisierung: 28.10.2024

OLG Naumburg, Beschl. v. 14.11.2023 – 12 Wx 40/23

BGB §§ 133, 157, 925

Auslegung einer Auflassungserklärung; Maßgeblichkeit von Wortlaut und Sinn; Umstände außerhalb der Erklärung; Grenzen der Auslegung

Eine Auflassung ist als verfahrensrechtliche Erklärung auslegungsfähig, es sei denn, dass ihre Eindeutigkeit eine Auslegung ausschließt. Bei der Auslegung ist auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt. Außerhalb der Auflassungserklärung liegende Umstände dürfen zur Auslegung nur insoweit herangezogen werden, als sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Ist die Auflassung in einer notariellen Urkunde enthalten, kann sie zur Auslegung nur in dem Umfang herangezogen werden, in dem auf sie in der Eintragung in zulässiger Weise Bezug genommen werden kann. Darauf, was der Bewilligende gewollt hat, kommt es nicht an.

Gründe

I.

In das Grundbuch von K. Blatt 161 ist bis heute P. D. seit dem 28. Dezember 1944 als Eigentümer der dort verzeichneten Flurstücke 366/56 und 374/56 der Flur 2 der Gemarkung K. eingetragen. In das Grundbuch von K. Blatt 253, Bestandsblatt 14, waren seit dem 4. September 1974 M. und I. D. als Eigentümer des Flurstücks 56/9 der Flur 2 der Gemarkung K. eingetragen. Dieses Flurstück ist am 6. Mai 2019 im Eigentum des Beteiligten auf das Grundbuch von K. Blatt 564 umgeschrieben worden.

Mit Schriftsatz seines damaligen Bevollmächtigten – Notar D. B. aus H. – vom 29. Mai 2019 hat der Beteiligte beantragt, ihn als Eigentümer des im o.g. Grundbuch verzeichneten Grundbesitzes einzutragen, und hierfür eine Kopie einer beglaubigten Abschrift eines vom Staatlichen Notariat Halle/Saale beurkundeten Vertrages vom 27. März 1974 vorgelegt, mit dem E. D. den Eheleuten M. und I. D. – verwitwete Ehefrau und Sohn/Schwiegertochter des eingetragenen P. D. – ein Grundstück zu Eigentum überlässt. Zur Begründung hat er ausgeführt, dass das von P. D. in dem vorgelegten Vertrag auf die zwischenzeitlich verstorbenen und von ihm allein beerbten Eltern übertragene Flurstück 56/9 der Flur 2 nunmehr als einziger Bestand im Grundbuch von K. Blatt 564 geführt werde, worin er bereits als alleiniger Eigentümer seit dessen Neuanlegung am 6. Mai 2019 eingetragen sei. Offenbar seien aber die beiden eigentlichen Hauptgrundstücke, Flurstücke 366/56 und 374/56, eingetragen im Grundbuch von K. Blatt 161, betreffend Reihenhaus und angrenzenden Garten, seinerzeit nicht mit auf seine Eltern im Eigentum umgeschrieben worden, weil sie in dem beigelegten Vertrag konkret nicht ausgewiesen gewesen seien. Dass die beiden vorbezeichneten Flurstücke von dem damaligen Vertrag miterfasst sein sollten, ergebe sich aus dem 1. Halbsatz im Abschnitt I der Vertragsurkunde. Der übereinstimmende Wille der damaligen Vertragsbeteiligten lasse unzweifelhaft nachvollziehen, dass von der vereinbarten Übertragung des Gesamtanwesens mit der weiterhin aktuellen Straßenbezeichnung G. Straße 28 erfasst sein sollte, welches sich aus den drei Flurstücken 366/56 (bebaut mit dem Reihenhaus), 374/56 (angrenzender Garten) sowie 56/9 (dahinterliegende Wiese) zusammensetze.

Hierauf hat das Grundbuchamt dem Beteiligten mit Verfügung vom 26. August 2019 mitgeteilt, dass die Berichtigung des Grundbuchs von K. Blatt 161 nur unter Vorlage

aller Erbnachweise nach P. D. und seinen Erben sowie vertraglicher Regelung unter den verbliebenen Erben erfolgen könne. Der Beteiligte hat sodann – nach weiterem Schriftwechsel in den Jahren 2019 und 2020 mit Schreiben vom 15. März 2023 unter Verweis auf seine bereits getätigte Begründung die Umschreibung des Eigentums auf ihn hinsichtlich des im Grundbuch von K. Blatt 161 verzeichneten Grundbesitzes beantragt.

Mit Beschluss vom 28. April 2023 hat das Grundbuchamt den Eintragungsantrag des Beteiligten mit der Begründung zurückgewiesen, dass Grundbucherklärungen zwar der Auslegung fähig seien, diese aber ausgeschlossen sei, wenn der Wortlaut der Erklärung eindeutig sei. Dies sei hier der Fall.

Mit Schreiben vom 17. Mai 2023 hat der Beteiligte persönlich Beschwerde eingelegt und ergänzend ausgeführt, dass in dem Vertrag vom 27. März 1974 offenbar der zutreffende Grundbesitz nicht vollständig erfasst worden sei, weil dieser in zwei verschiedenen Grundbuchblättern gebucht gewesen sei. Das den dokumentierten Willen der damaligen

Beteiligten eigentlich umfassende bebaute Reihenhausgrundstück sei vergessen worden, was niemandem aufgefallen sei.

Mit Beschluss vom 24. Mai 2023 hat das Amtsgericht Halle (Saale) – Grundbuchamt – der Beschwerde nicht abgeholfen und das Verfahren dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die zulässige Beschwerde des Beteiligten bleibt in der Sache ohne Erfolg.

Das Grundbuchamt hat den Antrag des Beteiligten auf Eintragung als Eigentümer des im Grundbuch von K. Blatt 161 verzeichneten Grundbesitzes mit dem angefochtenen Beschluss zu Recht zurückgewiesen.

1.

Das Grundbuch war nicht wegen Unrichtigkeit in dem von dem Beteiligten gewünschten Sinne zu korrigieren. Denn er ist nicht außerhalb des Grundbuchs im Wege der Erbfolge Eigentümer nach dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer P. D. geworden. Zwar steht auf der Grundlage der Erbscheine des Amtsgerichts Halle (Saale) vom 15. Januar 2019 fest, dass der Beteiligte seine Eltern I. und M. D. beerbt hat. Indes ist damit nicht gemäß § 35 GBO der Nachweis der Erbfolge nach dem in das verfahrensgegenständliche Grundbuch eingetragenen P. D. geführt. Hierzu sind keinerlei geeignete Nachweise eingereicht worden.

2.

Zutreffend hat es das Grundbuchamt auch abgelehnt, den Beteiligten als Rechtsnachfolger der Erwerber in nunmehr vollständigem Vollzug des notariell beurkundeten Überlassungsvertrages vom 27. März 1974 als Eigentümer einzutragen, weil der gemäß § 20 GBO erforderliche Nachweis der Auflassung nicht geführt ist.

Das Grundbuchamt hat nämlich entgegen der Ansicht des Beteiligten zu Recht nicht festzustellen vermocht, dass mit jener notariellen Urkunde gerade auch die im Grundbuch von K. Blatt 161 eingetragenen verfahrensgegenständlichen Flurstücke 366/56 und 374/56 der Flur 2 auf die Erwerber, die Eltern des Beteiligten, aufgelassen worden sind.

Im Ausgangspunkt ist eine Auflassung als verfahrensrechtliche Erklärung auslegungsfähig, es sei denn, dass ihre Eindeutigkeit eine Auslegung ausschließt. Bei der Auslegung ist auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt. Außerhalb der Auflassungserklärung liegende Umstände dürfen zur Auslegung nur insoweit herangezogen werden, als sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Ist die Auflassung in einer notariellen Urkunde enthalten, kann sie zur Auslegung nur in dem Umfang herangezogen werden, in dem auf sie in der Eintragung in zulässiger Weise Bezug genommen werden kann. Darauf, was der Bewilligende gewollt hat, kommt es nicht an (z. B. Demharter, GBO, 33. Aufl., Rdn. 31 zu § 20 GBO, Rdn. 28 zu § 19 GBO).

Nach diesen Grundsätzen ist die Auflassung nicht so auszulegen, dass die damaligen Vertragsparteien auch das Eigentum an den Flurstücken 366/56 und 374/56 übertragen haben.

Die Auflassungserklärung der Vertragsparteien in Ziffer II.6 der Urkunde „*Wir sind uns darüber einig, daß das Eigentum an dem im Grundbuch von K. Blatt 235 eingetragenen Grundstück auf Herrn M. D. und Frau I. D. geb. R. in ehelicher Vermögensgemeinschaft übergeht und bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch.*“ enthält zwar einen Schreibfehler, weil irrtümlich – anders als zutreffend in Ziffer II.1 der Urkunde – das Grundbuch von K. Blatt 235 statt von K. Blatt 253 angegeben ist. Indes lässt sich der Auflassung eindeutig nicht entnehmen, dass andere Grundstücke, eingetragen in anderen Grundbüchern als in dem Grundbuch Blatt (mit Zahlendreher) 253 verzeichnet, Gegenstand der Eigentumsübertragung sein sollten. Denn das in der Auflassung angesprochene Grundstück in dem Grundbuch Blatt 253 wird nicht nur durch diese Angabe, sondern auch durch die vertragliche Regelung in Ziffer II.1 der Urkunde eindeutig definiert. Diese Präzisierung des Vertrags- und Auflassungsgegenstandes regelt eine schuldrechtliche Verpflichtung der E. D. nur zur Überlassung des Flurstücks 56/9, eingetragen im Grundbuch von K. Blatt 253 – Bestandsblatt 14 –, an M. und I. D. erkennen. Dies ist augenscheinlich das einzige Grundstück, das mit den im Grundbuchverkehr üblichen und § 28 GBO entsprechenden Angaben eindeutig bezeichnet ist, nämlich mit Grundbuchnummer, Flurstücksnummer, Flurnummer, Wirtschaftsart/ Lage und Größe (Grundbuch von K. Blatt 253, Flurstück 56/9, Flur 2, Hof- und Gebäudefläche, 230 qm Größe). Die Flurstücke 366/56 und 374/56 bzw. auch nur jedenfalls das Grundbuch von K. Blatt 161 sind weder in der Auflassung der Vertragsparteien noch in deren Regelung der schuldrechtlichen Verpflichtung zur Eigentumsverschaffung angesprochen. Insbesondere die Auflassung der Vertragsparteien enthält keinerlei Ansatzpunkte für eine Auslegung, die Flurstücke 366/56 und 374/56 dort zusätzlich hineinzulesen.

An dieser Eindeutigkeit des Inhalts der Auflassungserklärung der Vertragsparteien ändert sich auch nichts dadurch, dass sie in Ziffer I des Vertrages vom 27. März 1974 zunächst ihren Willen bekundet haben, dass M. und I. D. das Einfamilienhaus/Siedlungshaus unter der postalischen Anschrift G. Straße 28 in K. überlassen werden soll. Zwar sind nach den heutigen Angaben des Beteiligten unter dieser Anschrift die drei Flurstücke 56/9, 366/56 und 374/56 belegen. Nach dem von ihm vorgelegten Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist das Flurstück 366/56 dort unter der Hausnummer 28 der G. Straße eingetragen. Die Vorrede des Überlassungsvertrages in Ziffer I enthält aber selbst auch keinerlei Angaben zu den Flurstücken, die von dem damaligen Anliegen der Übertragung umfasst gewesen sein sollen. Aber selbst wenn dieser Vorrede eine eindeutige Aussage zu den betroffenen Flurstücken entnommen werden könnte, handelte es sich doch um keinen Umstand, der im Rahmen der Auslegung der Auflassung berücksichtigt werden könnte. Denn diese nimmt keinerlei Bezug auf Ziffer I des Überlassungsvertrages. Überdies kann auch der Wille der Vertragsparteien, soweit er sich nicht – wie vorliegend – der Auflassungserklärung selbst entnehmen lässt, keine Berücksichtigung bei der Auslegung finden.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 80, 84 FamFG. Die Festsetzung des Gegenstandswertes für das Beschwerdeverfahren folgt aus §§ 79 Abs. 1, 61 Abs. 1, 36 Abs. 1, Abs. 3 GNotKG. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor.