

letzte Aktualisierung: 29.7.2022

OLG Hamm, Beschl. v. 13.7.2021 – 15 W 438/20

EGBGB Art. 220 § 10

Keine Vertretungsmacht aus Art. 233 § 10 EGBGB

Keine analoge Anwendbarkeit von Art. 233 § 10 EGBGB auf eine deutschrechtliche Gemeinschaft zur gesamten Hand.

Oberlandesgericht Hamm, 15 W 438/20

Datum: 13.07.2021
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 438/20
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2021:0713.15W438.20.00

Vorinstanz: Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück, RW-6366-7
Normen: EGBGB Art.220 § 10
Leitsätze: Keine analoge Anwendbarkeit von Art. 233 § 10 EGBGB auf eine deutschrechtliche Gemeinschaft zur gesamten Hand.

Tenor: Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben.

Unter Zurückweisung der weitergehenden Beschwerde ergeht folgende Zwischenverfügung:

Dem Antrag auf Eigentumsumschreibung vom 23. Juni 2020, beim Grundbuchamt am 24. Juni 2020 eingegangen, kann noch nicht entsprochen werden. Es steht folgendes Eintragungshindernis entgegen: Für die Eigentümergemeinschaft A-Straße und deren Mitglieder ist als Vertreterin die Stadt B aufgetreten. Diese ist jedoch Vertreterin ohne Vertretungsmacht.

Mittel zur Behebung des Eintragungshindernisses: Vorlage von Genehmigungserklärungen aller Mitglieder der Eigentümergemeinschaft des im Grundbuch von Rheda-Wiedenbrück Blatt ###6 verzeichneten Grundbesitzes betreffend die von der Stadt B am 3. März 2020 abgegebenen Willenserklärungen zur Übertragung des Grundstückseigentums (UR-Nrn. ##7 und ##8/2020 des Notars C in B) nebst Nachweis der Zugehörigkeit zur Eigentümergemeinschaft, jeweils in der durch § 29 GBO vorgeschriebenen Form.

Frist: Zehn Monate nach Zustellung dieser Zwischenverfügung an den Notar

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

GRÜNDE:	1
Die vom Urkundsnotar ausdrücklich im Namen der Beteiligten eingelegte Beschwerde gegen den Zurückweisungsbeschluss ist gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft und auch im Übrigen gemäß § 73 GBO zulässig.	2
In der Sache hat die Grundbuchbeschwerde teilweise Erfolg.	3
Eine Grundbuchbeschwerde gegen einen Zurückweisungsbeschluss ist nur dann in vollem Umfang begründet, wenn das Grundbuchamt unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses zur Vornahme der beantragten Eintragung anzuweisen ist. Da jedoch vorliegend für die beantragte Eigentumsumschreibung ein mit Rückwirkung behebbares Eintragungshindernis besteht, erlässt der Senat, der im Verfahren der Grundbuchbeschwerde an die Stelle des Grundbuchamtes tritt, unter Zurückweisung der weitergehenden Beschwerde eine Zwischenverfügung gemäß § 18 Abs. 1 S. 1 GBO (vgl. allgemein zu dieser Verfahrenskonstellation Budde in: Bauer/von Oefele, GBO, 4. Auflage, § 77 Rn. 22 und 23).	4
Der beantragten Eigentumsumschreibung steht entgegen, dass für die Beteiligte zu 1 bzw. deren Mitglieder als Eigentümer des im vorstehenden Rubrum bezeichneten Grundbesitzes bislang nicht wirksam die Auflassung erklärt worden ist. Die Beteiligte zu 3) war bei der notariell beurkundeten Auflassungsverhandlung (UR-Nr. ##7/20) vom 3. Mai 2020 nicht bevollmächtigte Vertreterin der Beteiligten zu 1) und deren Mitglieder, sondern handelte lediglich als Vertreterin ohne Vertretungsmacht. Dass der Vertreter der Stadt angenommen hat, diese sei vertretungsbefugt, ist insoweit unerheblich (vgl. nur Palandt/Ellenberger, BGB, 80. Auflage, § 177 Rn.1).	5
Die Beteiligte zu 3) ist – wie das Grundbuchamt in dem angegriffenen Beschluss insoweit zutreffend ausgeführt hat - nicht gesetzliche Vertreterin der Beteiligten zu 1) bzw. der Mitglieder der Beteiligten zu 1).	6
Eine Vertretungsmacht ergibt sich nicht aus Art. 233 § 10 EGBGB. Diese Vorschrift ist weder direkt noch analog anwendbar.	7
Der Anwendungsbereich dieser anlässlich der Wiedervereinigung mit dem sechsten Teil des EGBGB eingeführten Vorschrift ist vom Gesetzgeber ausdrücklich auf das Gebiet der früheren DDR begrenzt worden. Bereits vor diesem Hintergrund besteht für eine analoge Anwendung kein Raum. Der Gesetzgeber hat den Anwendungsbereich bewusst beschränkt (vgl. auch BT-Drucks. 12/2480, S. 82 f.); eine planwidrige Regelungslücke liegt nicht vor. Da die Rechtsgrundlage der Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft das Eigentum an einem bestimmten Grundstück ist, lassen sich die aktuellen Mitglieder – wenn auch nicht ohne Aufwand - zweifelsfrei und rechtssicher ermitteln (vgl. dazu nachfolgend). Anders als bei den altrechtlichen Personenzusammenschlüssen, auf die sich Art. 233 § 10 EGBGB bezieht, lässt sich die Handlungsfähigkeit so herstellen, ohne dass die Notwendigkeit für die Bestellung eines gesetzlichen Vertreters besteht.	8
Die Beteiligte zu 3) war auch nicht rechtsgeschäftlich zur Veräußerung und zum Eigenerwerb des im vorstehenden Rubrum bezeichneten Grundbesitzes bevollmächtigt.	9
Das Eintragungshindernis kann durch nachträgliche Genehmigungserklärungen der Mitglieder der Beteiligten zu 1) mit Rückwirkung, § 184 Abs.1 BGB, beseitigt werden. Im Falle einer Genehmigung würde auch nicht mehr § 181 BGB entgegenstehen. Die	10

Vorschrift ist auch dann anwendbar, wenn der Vertreter künstlich einen Dritten zwischen ein Geschäft einschaltet, das er mit sich selbst abschließen will, um formal den § 181 BGB zu vermeiden (vgl. Maier-Reimer/Finkenauer in: Erman, BGB, 16. Aufl. 2020, § 181 BGB, Rn. 20).

Die Genehmigungserklärungen bedürfen grundbuchverfahrensrechtlich der durch § 29 GBO vorgeschriebenen Form. 11

Auf der Basis des aktuellen Grundbuchinhalts ist für die genehmigenden Personen zudem 12 ein Nachweis der Zugehörigkeit zu der Eigentümergemeinschaft in grundbuchverfahrensrechtlich beachtlicher Form vorzulegen. Denn die derzeitige Eintragung der Eigentümer im Grundbuch – „Der jeweilige Eigentümer der Flurstücke Gemarkung D Planblatt 00 Nr. 01, 02 und 03 zur gesamten Hand nach dem Auseinandersetzungspl“ - ist nicht mehr zutreffend.

Die „Flurstücke Gemarkung D Planblatt 00 Nr. 01, 02 und 03“ existieren als solche nicht 13 mehr. Die aktuelle Zugehörigkeit einer Person zur Eigentümer-Gesamthandsgemeinschaft ergibt sich aus der Rechtsstellung als Eigentümer eines derjenigen Grundstücke, in deren Flächen die Flächen der früheren „Flurstücke Gemarkung D Planblatt 00 Nr. 01, 02 und 03“ bis heute fortgeschrieben sind. Dies folgt aus der Rechtsnatur der Rechtsgemeinschaft, wie sie aus einem Auseinandersetzungspl hervorgegangen ist. Diese Rechtsnatur ergibt sich aus dem Zweck der Verfahren. Danach sollte das Eigentum der in gemeinschaftlicher Nutzung verbleibenden Grundstücke, der sogenannten Zweckgrundstücke, den an der Auseinandersetzung Beteiligten zustehen, die – soweit nicht anders bestimmt - eine deutschrechtliche Gemeinschaft zur gesamten Hand bilden (vgl. Senat, Beschluss vom 12. April 1973, Aktenzeichen 15 W 166/72, RdL 1974, 73; Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 7. Februar 2020 , Aktenzeichen 12 Wx 60/19, juris). Um den Zweck der gemeinschaftlichen Nutzung weiter erfüllen zu können, sollte das Miteigentum am Zweckgrundstück ungeteilt und rechtlich untrennbar mit dem Eigentum der Stammgrundstücke verbunden bleiben. Das Anteilsrecht stand damit den Eigentümern der Stammgrundstücke nicht persönlich zu, sondern war und ist untrennbarer Bestandteil des Zweckgrundstückes und geht stets auf den jeweiligen Eigentümer dieses Grundstückes über (vgl. Senat a.a.O.; Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt a.a.O.).

Die katastermäßigen Veränderungen der Stammgrundstücke sind allerdings bis heute bei 14 dem Zweckgrundstück – dem im vorstehenden Rubrum bezeichneten Grundbesitz – nicht grundbuchmäßig erfasst. Es ist insoweit eine Richtigstellung der Eigentümerintragung erforderlich, damit an Stelle der Eintragung „Flurstücke Gemarkung D Planblatt 00 Nr. 01, 02 und 03“ die Nachfolgegrundstücke mit ihrer heutigen katastermäßigen Bezeichnung erfasst werden. Eine derartige Richtigstellung ist zwar vom Grundbuchamt von Amts wegen durchzuführen (vgl. Demharter, GBO, 32. Auflage, § 22 Rn.22), wobei für eine korrekte Eintragung der Eigentümergemeinschaft nicht die Namen der aktuellen Eigentümer der heutigen Stammgrundstücke zu erfassen sind, sondern eine vollständige und umfassende Auflistung der durch Fortschreibungen im Kataster an die Stelle der ursprünglichen Stammgrundstücke getretenen aktuellen Grundstücke zu erfolgen hat. So lange indes eine solche Richtigstellung der Eintragung des Eigentümers in Abteilung I des Grundbuchs nicht erfolgt ist, müssen im Falle des Antrags auf Eigentumsumschreibung aufgrund Auflösung die aktuellen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft die Rechtsgrundlage ihrer Mitgliedschaft dem Grundbuchamt gegenüber in grundbuchverfahrensrechtlich beachtlicher Form nachweisen. Sofern jedoch die Richtigstellung durch das Grundbuchamt erfolgt ist, genügt der Verweis auf die Eintragung als Eigentümer im Grundbuch eines der heutigen Stammgrundstücke.

Wegen des Teilerfolgs der Beschwerde ist eine Entscheidung über die Gerichtskosten des 15

Beschwerdeverfahrens entbehrlich (§ 25 Abs.1 GNotKG).

Die Voraussetzungen des § 78 Abs.2 S.1 GBO für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde 16 liegen nicht vor.

