

Dokumentnummer: 108#
letzte Aktualisierung: 5. November 1996

Beschluß

Az.: 3 W 11/95

In der Grundbuchsache

betreffend das Grundbuch von

eingetragener Eigentümer:

Beteiligte: 1. die Gemeinde vertreten durch den Bürgermeister, und den stellvertretenden Bürgermeister.

2.- der Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt und Notar

hat der 3. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Rostock durch
den Richter am Oberlandesgericht
den Richter am Amtsgericht und
die Richterin am Amtsgericht

am 15.02.1995 b e s c h l o s s e n :

Auf die weitere Beschwerde der Beteiligten wird der Beschluß des Landgerichts Schwerin v. 22.12.1994 (5 T 215/94) und des Amtsgerichts Grevesmühlen v. 27.4.1993 aufgehoben.

Die Sache wird an das Grundbuchamt zurückverwiesen, das die Beteiligten unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats erneut zu bescheiden hat.

G r ü n d e

Die Beteiligte zu 1) hat durch notariell beurkundeten Vertrag v. 27.4.1993 dem Beteiligten zu 2) ein gemeindliches Grundstück verkauft und die Eintragung einer Auflassungsvormerkung bewilligt. Die Beteiligten waren bei Abschluß des Vertrages vertreten. Der Notar beantragte die Eintragung einer Auflassungsvormerkung unter Einreichung einer Abschrift der Vollmachtsurkunde der Vertreter, deren wörtliche Übereinstimmung mit der ihm vorliegenden Urschrift der Vollmacht von ihm beglaubigt war. Das Grundbuchamt gab den Beteiligten mit Zwischenverfügung die Vorlage einer notariell beurkundeten Verkaufsvollmacht und der kommunalaufsichtliche Genehmigung auf.

Die hiergegen gerichtete Beschwerde wies das Landgericht zurück.

Das Beschwerdegericht hat die Zwischenverfügung des Grundbuchamtes jedoch insoweit beanstandet als den Beteiligten aufgegeben worden ist, die Verkaufsvollmacht der Gemeinde in notarieller Urkunde vorzulegen. Soweit das Grundbuchamt die Beteiligten aufgefordert hat, die Genehmigung der Kommunalaufsicht für den Kaufvertrag vorzulegen, hat das Landgericht die Beschwerde als unbegründet erachtet.

Die weitere Beschwerde ist begründet.

Entgegen der Meinung des Beschwerdegerichts ist zugunsten der Beschwerdeführer eine Auflassungsvormerkung einzutragen, auch wenn die nach dem bei Antragstellung geltenden § 49 Kommunalverfassungsgesetz (nunmehr § 57 Abs. 3 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern) erforderliche Genehmigung der Aufsichtsbehörde fehlt. Nach § 883 Abs. 1 S. 2 BGB sind künftige Ansprüche, zu denen auch solche aus schwebend unwirksamen Verträgen gehören, durch Vormerkung sicherbar, sofern nur ein hinreichender 'Rechtsboden' vorhanden ist (Staudinger/Gursky, BGB 12. Aufl., § 883 Rdn. 124). Dessen Vorhandensein wird bei noch ausstehender behördlicher Genehmigung dann bejaht, wenn der Zweck des Genehmigungserfordernisses gewahrt ist (vgl. MünchKomm-Wacke, 2. Aufl., § 883 Rdn. 23; vgl. auch Staudinger/ Gursky, a. a. O., Rdn. 133). Neben der Wahrung der Rechtmäßigkeit

gemeindlichen Handelns ist es Zweck des Genehmigungserfordernisses nach § 49 KommunalverG, wie der Grundstücksveräußerungserlaß zeigt, Unbedachtsamkeiten der Gemeinden zu verhindern (vgl. Schmidt-Abmann in Badura u.a., Besonderes Verwaltungsrecht, 9. Aufl., S. 36 f; Wolff/Bachof/Stober, Verwaltungsrecht II, 5. Aufl., S. 86 f). Diese Zwecke erfordern es nicht, bereits die Vormerkungsfähigkeit eines Auflassungsanspruchs zu versagen (vgl. auch BayObLG MDR 70, 232 f). Die Berichtigung des Grundbuchs kann bei Versagen der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde unschwer gemäß § 22 Abs. 2 GBO durch Vorlage des Bescheids erreicht werden und die hierdurch anfallende Gebühr ist gering (§68 KostO)

Anders wäre nur dann zu entscheiden, wenn nicht einmal eine vorläufige Verpflichtung der Gemeinde vorlage, die diese einseitig beseitigen konnte (vgl. BayObLG, Rechtspfleger 77, 361). Dafür ist nichts ersichtlich. Die Bürgermeister haben bei Erteilung der Verkaufsvollmacht im Namen der Gemeinde gehandelt. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß der nach dem damals geltenden Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR v. 17.05.1990 erforderliche Beschluß der Gemeindevertretung für die Grundstücksveräußerung nicht vorlag (§ 21 Abs. 3).

Die Zurückverweisung an das Grundbuchamt zur erneuten Prüfung des Antrages unter Beachtung der Auffassung des Senats ist erforderlich. Das Grundbuchamt wird hierbei allerdings auch zu prüfen haben, ob die Genehmigung der Kommunalaufsicht gemäß § 57 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern versagt ist. Sollte dies der Fall sein, ist für die Eintragung einer Auflassungsvormerkung kein Raum mehr.