

Dokumentnummer: 34wx105_07
letzte Aktualisierung: 25.03.2008

BGH, 29.10.2007 - 34 Wx 105/07

BGB §§ 535, 549 ff., 307 Abs. 1 S. 2

Keine Löschung eines dinglichen Vorkaufsrechts mit limitiertem Kaufpreis ohne Bewilligung des Berechtigten, da im Zweifel nur die Kaufpreislimitierung unwirksam ist

1. Zur Zulässigkeit einer Zwischenverfügung, die die Vorlage einer (Löschungs-) Bewilligung zum Gegenstand hat.

2. Die Vereinbarung eines „limitierten Kaufpreises“ kann nicht Gegenstand eines dinglichen Vorkaufsrechts sein. Die Eintragung eines derartigen Vorkaufsrechts ist jedoch nur hinsichtlich dieser Vereinbarung und nicht insgesamt inhaltlich unzulässig. Unrichtig ist das Grundbuch, wenn anzunehmen ist, dass sich die Beteiligten über ein Vorkaufsrecht mit dem gesetzlich zulässigen Inhalt nicht geeinigt haben würden.



Aktenzeichen: 34 Wx 105/07

LG Deggendorf 1 T 143/07

AG Deggendorf - Grundbuchamt - Grundbuch von S.

BESCHLUSS

Der 34. Zivilsenat des Oberlandesgerichts München hat unter Mitwirkung des Vorsitzenden Richters am Oberlandesgericht Lorbacher sowie der Richterinnen am Oberlandesgericht Paintner und Thalheim

in der Grundbuchsache
betreffend die Löschung eines Vorkaufsrechts

Beteiligte:

am 29. Oktober 2007

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

- I. Auf die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 wird der Beschluss des Landgerichts Deggendorf vom 6. August 2007 dahin abgeändert, dass die Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts - Grundbuchamts - Deggendorf vom 22. Juni 2007 zurückgewiesen wird.

- II. Im Übrigen wird das Amtsgericht - Grundbuchamt - Deggendorf angewiesen, die Preisvereinbarung betreffend das Vorkaufsrecht am Grundstück Fl.St. 1557, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Deggendorf von Schwanenkirchen, Blatt 770, von Amts wegen zu löschen.

G r ü n d e :

I.

Die Beteiligte zu 1) erwarb das gegenständliche Grundstück Fl.St. 1557 mit Zuschlag vom 26.5.1988 im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Erbengemeinschaft nach Paul H.

Nach dem Zuschlagsbeschluss blieb das in Abt. II des Grundbuchs unter Nr. 1 eingetragene Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.St. 1558/2 gemäß Bewilligung vom 17.11.1960 bestehen.

Im Vertrag vom 17.11.1960, mit dem der Erblasser Paul H. seinerseits das Grundstück zum Preis von 25 DM pro Dezimale erwarb, ist festgelegt:

„Darüber hinaus räumt hiermit der Erwerber für sich und für seine jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum der Vertragsfläche dem jeweiligen Eigentümer der nicht mitverkauften Restfläche des Grundstücks Pl.Nr. 1558 1/2 der Steu-

ergemeinde Sch. für den ersten Verkaufsfall das unentgeltliche Vorkaufsrecht an der Vertragsfläche ein um den bereits heute festbestimmten Kaufpreis von DM 1.-- -eine Deutsche Mark- pro Dezimale, wobei der sich alsdann errechnende Gesamtkaufpreis am Tage der Beurkundung des treffenden Kaufvertrages bar und ohne Zinsbeischlag zu bezahlen ist....

Zur dinglichen Sicherung hiewegen wird bereits hier an der Vertragsfläche ein Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall bestellt zugunsten des jeweiligen Eigentümers der verbleibenden Restfläche des Grundstücks Pl.Nr.1558 1/2 Die Eintragung dieses Vorkaufsrechts in das Grundbuch wird bewilligt und beantragt.“

Das Vorkaufsrecht wurde am 26.4.1961 unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17.11.1960 in das Grundbuch eingetragen. Am 19.10.1984 wurde das Grundstück ohne Eigentumswechsel auf die Erbengemeinschaft nach Paul H. umgeschrieben, ebenso das Vorkaufsrecht.

Mit notariellem Vertrag vom 27.12.2006 verkaufte die Beteiligte zu 1 das Grundstück an die Beteiligte zu 2. Die Vertragsteile erklärten die Auflassung und beantragten ferner die Löschung des dinglichen Vorkaufsrechts von Amts wegen.

Der Urkundsnotar hat am 22.2.2007 für die Beteiligten zu 1 und 2 Eintragungsantrag gestellt. Mit Zwischenverfügung vom 22.6.2007 hat das Grundbuchamt die Antragsteller darauf hingewiesen, dass der beantragten Eintragung die fehlende Löschungsbevolligung des Vorkaufsberechtigten entgegenstehe. Es hat den Beteiligten zu 1) und 2) Frist zur Vorlage einer Löschungsbevolligung gesetzt und angekündigt, den Antrag nach Ablauf der Frist zurückzuweisen. Gegen diese Zwischenverfügung haben die Beteiligten zu 1 und 2 Beschwerde eingelegt, der das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat. Das Landgericht hat die Beschwerde am 6.8.2007 als unzulässig verworfen. Hiergegen wenden sich die Beteiligten zu 1 und 2 mit ihrer weiteren Beschwerde, die in der Sache darauf gestützt wird, dass die Eintragung des dinglichen Vorkaufsrechts mit einer festen Preisvereinbarung unzulässig sei.

Die weitere Beschwerde ist gemäß § 78 GBO statthaft. Die Beteiligten zu 1 und 2 sind schon deshalb beschwerdeberechtigt, weil sie mit ihrer Erstbeschwerde erfolglos geblieben sind (BayObLGZ 1980, 8/9; Demharter GBO 25. Aufl. § 78 Rn. 2). Die weitere Beschwerde ist auch i. S. v. § 80 Abs.1 GBO formgerecht durch Schreiben des den Eintragungsantrag stellenden Notars eingelegt.

Die weitere Beschwerde hat im Ergebnis keinen Erfolg.

1. Das Landgericht hat ausgeführt:

Die mit der Beschwerde beanstandete Zwischenverfügung sei nicht beschwerdefähig. Das Grundbuchamt habe lediglich eine Entscheidung angekündigt. Gegen derartige Mitteilungen sei eine Beschwerde nicht statthaft.

2. Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

a) Gegen Entscheidungen des Grundbuchamtes findet das Rechtsmittel der Beschwerde statt, § 71 Abs. 1 GBO. Anfechtbar sind alle Anordnungen und Verfügungen des Grundbuchamtes, die in der Sache selbst ergehen, auf einen sachlichen Erfolg gerichtet, für die Außenwelt bestimmt und den Beteiligten bekannt gemacht sind (Schöner/Stöber Grundbuchrecht 13. Aufl., Rn. 471). Hierzu gehören neben endgültigen Entscheidungen auch Zwischenverfügungen nach § 18 GBO (Kuntze in Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann GBO 5. Aufl. § 71 Rn. 15 ff.). Nicht anfechtbar sind dagegen vorläufige Meinungsäußerungen des Grundbuchamtes, verfahrensleitende Maßnahmen, die nicht unmittelbar in erheblichem Maße in die Rechte eines Beteiligten eingreifen, und Verfügungen, die keine Zwischenverfügungen im Sinn des § 18 GBO sind (Demharter § 71 Rn. 17 ff.). Ob eine anfechtbare Zwischenverfügung vorliegt, ist aufgrund des objektiven Erklärungsinhalts der Verfügung zu beurteilen. Ohne Bedeutung ist hingegen, dass das Grundbuchamt seine Verfügung als Zwischenverfügung bezeichnet hat oder behandelt wissen will (BayObLG NJW-RR 1998, 737).

b) Entgegen der Auffassung des Landgerichts hat das Grundbuchamt in der angegriffenen Verfügung nicht lediglich eine unverbindliche Meinung geäußert und eine spätere Entscheidung angekündigt. Das Landgericht kann sich insoweit nicht auf BayObLGZ 1994, 199 ff. stützen, da das Grundbuchamt im dortigen Fall im Rahmen eines „Vorbescheides“ die Löschung einer Eintragung als inhaltlich unzulässig angekündigt hat, wenn nicht bis zum Ablauf der gesetzten Frist Widerspruch eingelegt werde. Auch die zitierten Literaturstellen beziehen sich alle auf die Statthaftigkeit von Beschwerden gegen Vorbescheide, in denen das Grundbuchamt angekündigt hat, bestimmte Eintragungen oder Löschungen vorzunehmen, sofern nicht binnen einer bestimmten Frist Beschwerde eingelegt wird.

Hier liegt der Fall jedoch anders. Gegenstand des Rechtsmittels bildet die Entscheidung über einen Eintragungsantrag in der Form der Zwischenverfügung (§ 18 Abs. 1 GBO). Unerheblich ist insoweit, dass der Antrag auf Berichtigung gestützt wird. Denn auch die Berichtigung erfordert in der Regel einen Antrag (vgl. § 22 GBO; Demharter Anh. zu § 13 Rn. 1; § 22 Rn. 45). Das Grundbuchamt hat hinsichtlich dieses Antrags eine verbindliche Bestimmung mit dem Ziel getroffen, ein angenommenes Eintragungshindernis zu beseitigen. Zugleich ist darin der Ausspruch zu sehen, nach Beseitigung dieses Hindernisses durch Vorlage der Löschungsbewilligung des Berechtigten dem Antrag zu entsprechen (Demharter § 18 Rn. 29). Die getroffene Bestimmung beeinträchtigt das Recht der Beteiligten zu 1 und 2 auf Vollzug ihres Antrags und ist als Sachentscheidung mit den Rechtsmitteln der Grundbuchordnung anfechtbar.

Daran ändert sich auch nichts dadurch, dass, wie hier, in erster Linie die ursprüngliche Unrichtigkeit der Eintragung geltend gemacht wird und sich die Beschwerde in Wahrheit gegen die Eintragung selbst richtet, § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO. Gegen die Ablehnung der Löschung eines Rechts als inhaltlich unzulässig ist eine Beschwerde jedenfalls mit dem Ziel statthaft, dass ein Amtswiderspruch nach § 53 GBO eingetragen wird, § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO (BayObLGZ 1952, 157/160; Kuntze in Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann § 71 Rn. 44; Demharter § 53 Rn. 61).

3. Fehlt es an einer sachlichen Prüfung durch das Landgericht, weil es die Beschwerde verfehlt als unzulässig erachtet, hat dies in der Regel die Aufhebung des Beschlusses und die Zurückverweisung der Sache an das Landgericht zur Folge (KG FGPrax 1997, 212/213 m.w.N.). Jedoch ist eine Zurückverweisung nicht ausnahmslos geboten. Bei Entscheidungsreife kann das Rechtsbeschwerdegericht auch selbst entscheiden. Das setzt allerdings voraus, dass erheblicher Tatsachenstoff, sei es durch das Vorbringen der Beteiligten, sei es von Amts wegen, nicht mehr beigebracht werden kann (KG FGPrax 1997, 212/213). So ist es hier.

a) Die Zwischenverfügung ist formell nicht zu beanstanden.

Eine Zwischenverfügung kommt nach herrschender Meinung dann nicht in Betracht, wenn die erforderliche Eintragungsbewilligung des unmittelbar Betroffenen noch nicht erklärt ist (BayObLGZ 1988, 229/231; OLG Brandenburg FGPrax 2003, 54/55; Demharter § 18 Rn. 12). Anders ist dies aber, wenn bei der Eintragung einer Auflassung die Löschungsbewilligung der Berechtigten derjenigen Rechte, die nicht übernommen werden, fehlt (BayObLG Rpfleger 1994, 58; BayObLGZ 1990, 6/8). Denn der Anwendungsbereich einer Zwischenverfügung würde in der Praxis zu sehr eingeschränkt, wenn diese auch in einem solchen Fall ausgeschlossen wäre, nur weil der Mangel des Antrags nicht mit rückwirkender Kraft heilbar ist (im Ergebnis zustimmend Schöner/Stöber GBO 13. Aufl. Rn. 433). Die maßgebliche Urkunde bestimmt im Grundsatz einen lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang (Abschnitt VI.1.). Dazu beantragen die Beteiligten zu 1 und 2 ausdrücklich die Löschung des Vorkaufsrechts. In einem derartigen Fall würde den Antragstellern ein Rechtsnachteil entstehen, weil auch die Auflassung als Hauptgegenstand nicht eingetragen würde, obwohl dies, wenn auch nur mit der vorhandenen Belastung, möglich wäre. Dies rechtfertigt die ergangene Zwischenverfügung.

b) In der Sache verlangt das Grundbuchamt zu Recht für die Löschung des Vorkaufsrechts die Bewilligung des Beteiligten zu 3 als Berechtigten.

.

(1) Grundsätzlich bedarf die Berichtigung des Grundbuchs der Bewilligung des Berechtigten (§ 22 GBO). Gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO ist eine Eintragung jedoch von Amts wegen zu löschen, wenn sie sich ihrem Inhalt nach als unzulässig erweist. Eine Eintragung ist inhaltlich unzulässig, wenn ein Recht mit dem Inhalt oder in der Ausgestaltung, wie es eingetragen ist, aus Rechtsgründen nicht bestehen kann (BayObLG RPfleger 1986, 371). Die Unzulässigkeit muss sich aus dem Eintragungsvermerk selbst und der zulässigerweise in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung ergeben, andere Beweismittel dürfen nicht verwertet werden (BayObLGZ 1987, 390/393).

Der Eintragungsvermerk enthält die Bestellung eines Vorkaufsrechts für den ersten Verkaufsfall für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.St.1558/2. Es wird in zulässiger Weise Bezug genommen auf die in der notariellen Urkunde enthaltene Eintragungsbewilligung vom 17.11.1960 (vgl. § 874 BGB). Rechtlich erheblich ist die Eintragungsbewilligung aber nur zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechts (BayObLG MittBayNot 1995, 460). Der notarielle Vertrag enthält die Vereinbarung eines unentgeltlichen Vorkaufsrechts für den jeweiligen Eigentümer des nicht mitverkauften Restgrundstücks zu einem festgelegten Preis.

Die Vereinbarung eines sogenannten „limitierten Kaufpreises“ kann Inhalt eines schuldrechtlichen Vorkaufsrechts gemäß §§ 463 ff BGB, aber nicht eines dinglichen Vorkaufsrechts gemäß §§ 1094 ff. BGB sein (RGZ 104, 122/123; KGJ 43, 223; Soergel/Stürner BGB 13. Aufl. § 1094 Rn. 2; Westermann in Münchner Kommentar 4. Aufl. § 1094 Rn. 6). Ob sich die Vereinbarung des limitierten Kaufpreises im vorliegenden Fall nur auf das schuldrechtliche Vorkaufsrecht oder auch auf das dingliche Vorkaufsrecht erstreckt, ist im Wege der Auslegung zu ermitteln. Die Eintragungsbewilligung ist vom erkennenden Senat als verfahrensrechtliche Erklärung selbständig auszulegen (BayObLGZ 1997, 246/247, BayObLGZ 1984, 155/158). Bei der Auslegung ist auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt (BGHZ 92, 351/355; Demharter § 19 Rn. 28). Außerhalb der Eintragungsbewilligung liegende Umstände dürfen

zur Auslegung nur insoweit herangezogen werden, als sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGHZ 113, 374/378).

Bereits aus der räumlichen Anordnung der Vereinbarungen unter einem Abschnitt der Kaufvertragsurkunde wird deutlich, dass alle Vereinbarungen zum Vorkaufsrecht zusammen gehören sollen. Die Möglichkeit, das Grundstück zu einem limitierten Preis wieder zu erwerben, sollte dinglich abgesichert werden. Das belegt die sprachliche Verklammerung. Denn „hie“ steht laut Duden im süddeutschen und österreichischen Raum für „hier“ (z.B. hievon für hiervon). Dass sich das Wort „hiewegen“, also hiewegen, auf etwas anderes als auf das Vorkaufsrecht mit limitiertem Kaufpreis beziehen sollte, ist nicht erkennbar, da weitere Regelungen zum Vorkaufsrecht sowohl an dieser wie an anderer Stelle in der notariellen Urkunde fehlen.

(2) Die Eintragung eines Vorkaufsrechts mit der Vereinbarung eines festen Vorkaufspreises ist jedoch nur hinsichtlich dieser Vereinbarung, nicht insgesamt, inhaltlich unzulässig, da durch die Beseitigung der unzulässigen Preisvereinbarung der Eintragung kein wesentliches Erfordernis entzogen, sondern ihr hierdurch lediglich der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt gegeben wird (KGJ 43, 223/224).

(3) Das Grundbuch kann aber über die Eintragung der unzulässigen Preisvereinbarung hinaus unrichtig sein, wenn anzunehmen ist, dass sich die Beteiligten über ein Vorkaufsrecht mit dem gesetzlichen Vorkaufspreis nicht geeinigt haben würden (§ 139 BGB; Demharter Anh. zu § 44 Rn. 84). Daher ist zu prüfen, ob die Begründung eines Vorkaufsrechts ohne die vereinbarte Preisbestimmung der Einigung der Parteien entspricht, sofern sie diesen Fall bedacht hätten (KGJ 43, 223/224). Gegenstand des Geschäfts vom 17.11.1960 ist der Verkauf einer Teilfläche aus einem Waldgrundstück. Vorkaufsberechtigt ist der jeweilige Eigentümer der verbleibenden Restfläche. Schon die Nachbarsituation lässt es naheliegend erscheinen, sich die Möglichkeit des erneuten Erwerbs zu erhalten. Dabei kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, der Veräußerer hätte bei Kenntnis der Unwirksamkeit der gewählten Regelung völlig auf die Einräumung eines Vorkaufsrechts verzichten wollen. Denn ein unter anderen Bedingungen auszuübendes Vorkaufsrecht ist für den Vorkaufsberechtigten unter al-

len Umständen mehr wert als gar kein Vorkaufsrecht (KGJ 43, 223/226). Zum Zeitpunkt der Vereinbarung war nämlich nicht absehbar, wer Vorkaufsberechtigter sein wird, der Veräußerer selbst oder bereits ein Erbe oder auch ein Käufer, in welchen wirtschaftlichen Verhältnissen der jeweilige Vorkaufsberechtigte lebt, welche Gründe er haben könnte, das Grundstück kaufen zu wollen, und welche Anstrengungen er gegebenenfalls unternehmen würde, den mit einem Dritten vereinbarten Kaufpreis zu übernehmen. Sollte der Vorkaufsberechtigte jedoch kein Interesse an dem Grundstück oder nicht die finanziellen Mittel für den Erwerb besitzen, bliebe es ihm unbenommen, sein Vorkaufsrecht nicht auszuüben. Für den Vorkaufsverpflichteten stellt sich eine Vereinbarung ohne Preislimit schon deshalb als günstiger dar, weil der limitierte Kaufpreis nicht dem wahren Grundstückswert entsprach, wie er sich in der Kaufpreisgestaltung im Vertrag vom 17.11.1960 niederschlug.

Dies hat zur Folge, dass die Eintragung nur hinsichtlich des fest vereinbarten Kaufpreises, jedoch nicht im Übrigen unzulässig ist.

(4) Auch die von den Beteiligten zu 1 und 2 weiter angeführten Gründe für ein Erlöschen des Vorkaufsrechts belegen nicht die Unrichtigkeit des Grundbuchs hinsichtlich des Rechts an sich.

Das gegenständliche Vorkaufsrecht ist auf Seiten des Berechtigten als übertragbares und vererbbares Recht ausgestaltet. Es ist nicht durch den Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren erloschen. Gemäß § 91 Abs. 1, § 180 Abs. 1 ZVG erlöschen durch den Zuschlag Rechte, die nicht nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben sollen. In den Bedingungen im Zuschlagsbeschluss vom 26.5.1988 ist aber unter Ziffer 2 geregelt, dass das Vorkaufsrecht bestehen bleiben soll. Dass das Vorkaufsrecht anlässlich der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft nicht ausgeübt wurde (vgl. Schöner/Stöber Rn. 1438), ist nicht in grundbuchmäßiger Form nachweisbar (§ 29 GBO). Auch durch den Erbfall auf Seiten des Bestellers ist das Vorkaufsrecht nicht erloschen. Der Erbfall selbst gilt nicht als Vorkaufsfall, wie sich aus § 1097 BGB erschließt.

c) Dies hat zur Folge, dass auf die weitere Beschwerde die landgerichtliche Entscheidung dahin abzuändern ist, dass die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchamts vom 6.8.2007 zurückzuweisen ist. Der Zurückweisung aus sachlichen Gründen steht insbesondere das Verschlechterungsverbot nicht entgegen (vgl. BayObLG FGPrax 1997, 13; auch KG FGPrax 1997, 212/213). Zugleich hat der Senat jedoch das Grundbuchamt zur Löschung der inhaltlich unzulässigen Preisvereinbarung anzuweisen (vgl. BayObLGZ 1984, 239/245 f.; KGJ 43, 223; Demharter § 77 Rn. 30).

Eine Kostenentscheidung ist ebenso wenig veranlasst wie eine Festsetzung des Beschwerdewerts.

Lorbacher

Paintner

Thalheim

Leitsatz

BGB §§ 139, 1094, 1097

GBO § 18 Abs. 1, §§ 22, 53

1. Zur Zulässigkeit einer Zwischenverfügung, die die Vorlage einer (Löschungs-) Bewilligung zum Gegenstand hat.

2. Die Vereinbarung eines „limitierten Kaufpreises“ kann nicht Gegenstand eines dinglichen Vorkaufsrechts sein. Die Eintragung eines derartigen Vorkaufsrechts ist jedoch nur hinsichtlich dieser Vereinbarung und nicht insgesamt inhaltlich unzulässig. Unrichtig ist das Grundbuch, wenn anzunehmen ist, dass sich die Beteiligten über ein Vorkaufsrecht mit dem gesetzlich zulässigen Inhalt nicht geeinigt haben würden.

OLG München, 34. Zivilsenat

Beschluss vom 29.10.2007

34 Wx 105/07