OLG München, Beschluss v. 07.01.2020 – 34 Wx 425/17

Titel:

Antrag auf Vollzug von Auflassung

Normenketten:

GBO § 2 Abs. 2, § 19, § 20, § 28
ZPO § 894 S. 1
BGB § 133 , § 925
GBV § 6 Abs. 3, 4 u. 5
WEG § 8

Leitsatz:

Zur Auslegung eines eine Auflassungs- und Bewilligungserklärung ersetzenden Titels.

Schlagwort:

Auffassung

Fundstellen:

ZfIR 2020, 447
RPfleger 2020, 451
BeckRS 2020, 594
LSK 2020, 594
MittBayNot 2021, 253
ZWE 2020, 76

Tenor

1. Auf die Beschwerde des Beteiligten wird der Beschluss des Amtsgerichts Augsburg - Grundbuchamt - vom 15. November 2017 aufgehoben.

2. Das Amtsgericht Augsburg - Grundbuchamt - wird angewiesen, den Eintragungsantrag nicht wegen falscher Bezeichnung des Miteigentumsanteils und der Blattstelle zurückzuweisen.

Gründe

I.

1
Im Grundbuch ist noch die …, eine Bauträgerin, als Eigentümerin von Wohnungseigentum eingetragen. Mit notariellem Bauträgervertrag vom 17.8.2012 hatte der Beteiligte die damals noch zu errichtende Wohnung Nr. 14 erworben. Die Wohnung war in dem Vertrag beschrieben als im Grundbuch Blatt x eingetragen und verbunden mit einem 68,80/1000 Miteigentumsanteil. Dem Beteiligten war insofern eine Eigentumsvormerkung bewilligt. Zudem hatte er am 25.9.2012 im eigenen Namen und in Vollmacht der Bauträgerin eine Grundschuld an dem ebenso beschriebenen Grundbesitz bewilligt. Den Urkunden war jeweils eine Feststellung des Notars vom 15.1.2013 beigeheftet, wonach der Miteigentumsanteil 87,81/1000 betrage. Die Auflassungsvormerkung und die Grundschuld wurden vom Grundbuchamt in dem nach Aufteilung gebildeten Grundbuchblatt y am 28.1.2013 eingetragen.

2
Im Jahr 2015 erhob der Beteiligte Klage gegen die Bauträgerin. Im Endurteil vom 29.6.2016 wurde die Bauträgerin wie folgt verurteilt: …

…, einen Miteigentumsanteil von 68,80/1000 (in Worten: achtundsechzig Komma achtzig Tausendstel) an dem Grundstück Gemarkung …, Flurstück Nummer …/…, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts …, Blatt x, … (… Gebäude- und Freifläche, Größe 365 m²), verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen an der im Aufteilungsplan mit Nummer 14 bezeichneten Wohnung samt Keller, sowie einen

Miteigentumsanteil von … an den Kläger aufzulassen und die Eintragung des Klägers als Eigentümer im Grundbuch zu bewilligen.

3
Der Beteiligte hat zu notarieller Urkunde vom 25.7.2017 als Erwerber für sich selbst im eigenen Namen und zugleich aufgrund des in vollstreckbarer Ausfertigung vorgelegten und der Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügten Urteils für die … die Auflassung erklärt, die Eintragung der Auflassung im Grundbuch bewilligt und im Namen das Erwerbers beantragt. Der verkaufte Vertragsgegenstand ist in Ziffer I. Vorbemerkung - soweit hier noch von Bedeutung - wie folgt beschrieben:

a) Wohnung

Im Grundbuch des Amtsgerichts … für … Blatt y ist eingetragen Gemarkung …

lfd. Nr. 1 87,81/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. Nr. …/… …

365m² Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller und Balkon

Nr. 14 lt. Aufteilungsplan.

…

4
Unter dem 26.7.2017 hat der beurkundende Notar namens des Beteiligten

den Vollzug der Auflassung beantragt.

5
Mit fristsetzender Zwischenverfügung vom 28.7.2017 hat das Grundbuchamt mitgeteilt, es seien in dem vorgelegten Endurteil des Landgerichts sowohl die Miteigentumsanteile wie auch die Blattstelle der gegenständlichen Wohnung Nr. 14 falsch bezeichnet. Richtig sei ein Miteigentumsanteil von 87,81/1000 und die richtige Blattstelle sei Blatt y. Es sei somit ein entsprechendes berichtigtes Endurteil vorzulegen. Als weiteres Hindernis wurde eine Falschbezeichnung einer Flurnummer betreffend die Tiefgarageneinheit aufgezeigt.

6
Mit Schriftsatz vom 2.8.2017 hat der anwaltlich vertretene Beteiligte vorgetragen, zwischen den Parteien sei völlig unstreitig, dass es sich sowohl bei der titulierten Eigentumswohnung als auch bei dem titulierten Tiefgaragenstellplatz um diejenigen handle, welche der Beteiligte von der … erworben habe und hinsichtlich derer die … rechtskräftig verurteilt sei, die entsprechende Auflassung zu erklären und die entsprechenden Eintragungen zu bewilligen. Gemäß § 894 ZPO gelte die Willenserklärung durch das rechtskräftige Urteil als abgegeben. Bei Willenserklärungen gelte das Prinzip „Falsa demonstratio non nocet“. Dies bedeute, dass - eine hier ohnehin äußerst geringfügige - Falschbezeichnung bei Willenserklärungen bzw. deren Auslegung nicht schade, sondern entscheidend sei, was tatsächlich erklärt und damit gewollt sei. Das sei eindeutig die titulierte - und damit eben entsprechend erklärte - Auflassung der an den Beteiligten verkauften Wohnung sowie des Tiefgaragenstellplatzes. Aus dem notariellen Kaufvertrag ergebe sich die Kongruenz zum landgerichtlichen Urteil in aller Deutlichkeit. Die nachträgliche Änderung des Miteigentumsanteils, welche auf einer nachträglichen Änderung der Teilungserklärung beruhe, habe an der verkauften Wohnung bzw. an der entsprechend titulierten Auflassungsverpflichtung nichts geändert. Eine mit Schriftsatz vom 17.5.2017 beantragte entsprechende Tenorberichtigung beim Landgericht sei telefonisch dahingehend beantwortet worden, dass hier keine Fallkonstellation zu sehen sei, die eine solche Berichtigung rechtfertigen würde.

7
Mit Schreiben vom 3.8.2017 hat das Grundbuchamt mitgeteilt, dass an der Zwischenverfügung festgehalten werde. Bereits bei Eintragung der Vormerkung für den Beteiligten seien die Miteigentumsanteile im Grundbuch Blatt y mit 87,81/1000 bezeichnet. Warum Jahre später bei Klageerhebung vor dem Landgericht sowohl die falschen Miteigentumsanteile als auch die falsche Blattnummer angegeben worden seien, könne vom Grundbuchamt nicht nachvollzogen werden. Es sei für das Grundbuchamt kein Grund ersichtlich, warum das landgerichtliche Urteil insoweit nicht berichtigt werden könne. Da die korrekte Bezeichnung für

den Vollzug der Auflassung unerlässlich sei, werde auf Berichtigung des Urteils bestanden, ansonsten der Antrag zurückgewiesen werde.

8
Nach weiterem Schriftverkehr zwischen dem Grundbuchamt und dem Verfahrensbevollmächtigten des Beteiligten erfolgte, nach Berichtigung der in der Auflassungsurkunde falsch bezeichneten Flst. Nr. betreffend den Tiefgaragenstellplatz gemäß § 44a Abs. 2 Satz 1 BeurkG durch den Notar, am 15.11.2017 die Eintragung der Auflassung diesbezüglich.

9
Mit Beschluss vom selben Tag hat das Grundbuchamt den Eintragungsantrag zurückgewiesen, da die mit der Zwischenverfügung aufgezeigten Hindernisse im übrigen nicht beseitigt worden seien.

10
Mit Schriftsatz vom 4.12.2017 hat der Beteiligte über seine Verfahrensbevollmächtigten Beschwerde gegen den Beschluss des Grundbuchamts eingelegt mit dem Antrag, das Grundbuchamt anzuweisen, den Eintragungsantrag nicht wegen falscher Bezeichnung des aufgelassenen Wohnungseigentums zurückzuweisen. Zur Begründung werden im Wesentlichen die bereits im Eintragungsverfahren vor dem Grundbuchamt vorgebrachten Argumente wiederholt. Zudem hat er u.a. eine Nachtragsurkunde vom 5.11.2012 mit Anlage vorgelegt, aus der sich ergibt, dass Wohnungseigentum mit einem 68,80/1000 Miteigentumsanteil in dem gesamten Wohnungseigentum nicht gebildet wurde.

11
Das Grundbuchamt hat nicht abgeholfen.

II.

12
Die nach § 11 Abs. 1 RPflG mit § 71 Abs. 1 GBO statthafte unbeschränkte Beschwerde ist nach § 73 GBO i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 1 FamFG vom Verfahrensbevollmächtigten für den Beteiligten in zulässiger Weise eingelegt.

13
In der Sache hat die Beschwerde Erfolg, da die nach § 894 ZPO fingierte Auflassungs- und Bewilligungserklärung der … nach entsprechender Auslegung das streitgegenständliche Wohnungseigentum erfasst.

14
1. Beantragt hat der Notar in Ausübung der Vollzugsvollmacht unter Bezugnahme auf die Urkunde vom 25.7.2016 - soweit hier noch von Belang - den Vollzug der Auflassung von einem 87,81/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. …/…, eingetragen auf Blatt y verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller und Balkon Nr. 14 lt. Aufteilungsplan. Der die Willenserklärung der … ersetzende Titel benennt einen Miteigentumsanteil von 68,80/1000 an dem Grundstück Flst. Nr. …/…, eingetragen auf Blatt x verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung

15
2. Die entsprechenden Auflassungen sowie eine wirksame Eintragungsbewilligung liegen in der grundbuchrechtlich notwendigen Eindeutigkeit vor.

16
Das Grundbuchamt prüft nur, ob die Voraussetzungen des Eigentumsübergangs, nämlich die Auflassung und die sonstigen zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen mit dem zweifelsfrei bezeichneten Vertragsgegenstand (vgl. § 28 GBO), durch - formell wirksame - öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen sind (§ 29 Abs. 1 GBO; Palandt/Herrler BGB 78. Aufl. § 925 Rn. 30).

17
a) Im Falle der Auflassung von Wohnungseigentum darf die Grundbucheintragung nur vorgenommen werden, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist (§ 20 GBO). Ist, wie im vorliegenden Fall, der Schuldner zur Abgabe einer Willenserklärung verurteilt, gilt diese als abgegeben, sobald das Urteil Rechtskraft erlangt hat (§ 894 Satz 1 ZPO). Der andere Teil hat nur noch

seinerseits unter Vorlage der Ausfertigung des rechtskräftigen Urteils vor einem Notar die Erklärung abzugeben (Demharter GBO 31. Aufl. § 20 Rn. 24; Hügel/Hügel GBO 3. Aufl. § 20 Rn. 44), so dass die nach § 925 BGB und nach § 20 GBO zur Eigentumsumschreibung erforderliche Einigung zustande kommt, sobald der andere Teil unter Vorlegung des Urteils seine Erklärung formgerecht abgibt (RGZ 76, 409). Die Einigung erfordert übereinstimmende, unmittelbar auf Rechtsänderung gerichtete Erklärungen beider Seiten, ohne dass es bestimmter Ausdrücke bedarf (Demharter § 20 Rn. 31). Die jeweiligen Erklärungen sind auslegungsfähig (vgl. § 133 BGB); dem sind aber, bedingt durch den das Grundbuchverfahren beherrschenden Bestimmtheitsgrundsatz und das grundsätzliche Erfordernis urkundlich belegter Eintragungsunterlagen, Grenzen gesetzt (vgl. BayObLGZ 1974, 112; BayObLG Rpfleger 1980, 293; 1994, 344). Nach § 28 GBO, der universal für alle Grundbucherklärungen und daher auch für den verfahrensrechtlichen Nachweis der Einigung gemäß § 20 GBO gilt (Senat vom 18.10.2011, Az. 34 Wx 341/11 = NJOZ 2012, 608 m. w. N.), ist dabei das Grundstück übereinstimmend mit dem Grundbuch oder durch Hinweis auf das Grundbuchblatt zu bezeichnen. Andere als diese beiden Arten der Bezeichnung lässt § 28 GBO nicht zu (Kössinger in Bauer/Schaub GBO 4. Aufl. § 28 Rn. 34). Für eine Bezeichnung des Grundstücks übereinstimmend mit dem Grundbuch ist nicht die Angabe aller in § 2 Abs. 2 GBO i.V.m. § 6 Abs. 3 - 5 GBV genannten Kennzeichen notwendig; es genügt die Angabe von Gemarkung, Kartenblatt und Flurstücknummer (Hügel/Wilsch § 28 Rn. 17; Demharter § 28 Rn. 12). Die zusätzliche Angabe einer unrichtigen Grundstücksgröße ist unschädlich, sofern Zweifel an der Grundstücksidentität ausgeschlossen sind (Demharter § 28 Rn. 12). Beim Wohnungsund Teileigentum ist grundsätzlich Voraussetzung, dass der Miteigentumsanteil, das Grundstück (Flurnummer und Beschrieb) und das mit dem Miteigentumsanteil verbundene Sondereigentum an bestimmten Räumen angegeben wird (Hügel/Wilsch § 28 Rn. 42). In dem Hinweis auf das Grundbuchblatt sind anzugeben das das Grundbuch führende Amtsgericht, der Grundbuchbezirk sowie die Blattnummer. Zudem ist gegebenenfalls die laufende Nummer des Grundstücks im Bestandsverzeichnis mit aufzunehmen oder es ist durch Angabe seiner Kennzeichen gemäß § 6 GBV zu bezeichnen (Demharter § 28 Rn. 13).

18
aa) Ist das Grundbuchblatt falsch bezeichnet ist die Auflassung nach § 133 BGB dahingehend auszulegen, ob darin das richtige Grundbuchblatt übereinstimmend gemeint war. Es finden nämlich die allgemeinen Regeln zur rechtlichen Behandlung einer Falschbezeichnung (falsa demonstratio) auch dann Anwendung, wenn die Beteiligten den Gegenstand der Auflassung versehentlich falsch bezeichnen. Die Auflassung ist dann hinsichtlich des Objekts erklärt worden, auf das sich der übereinstimmende Wille erstreckte, während für den durch die Erklärungen äußerlich umschriebenen Gegenstand nur scheinbar eine Einigung vorliegt, es insoweit aber in Wirklichkeit an einer Auflassung fehlt (RGZ 46, 225; BGH DNotZ 1966, 172; BGH WM 1978, 194; OLG Nürnberg, DNotZ 1966, 542; OLG Hamm, NJW-RR 1992, 152; Ruhwinkel in MüKo BGB 8. Aufl. § 925 Rdn. 23). Nach § 133 BGB ist der wirkliche - möglicherweise ungenau oder sogar unzutreffend geäußerte - Wille des Erklärenden als eine sogenannte innere Tatsache zu ermitteln (BGH NJW 1984, 721). Wird der tatsächliche Wille des Erklärenden bei Abgabe einer empfangsbedürftigen Willenserklärung festgestellt und hat der andere Teil die Erklärung ebenfalls in diesem Sinne verstanden, dann bestimmt dieser Wille den Inhalt des Rechtsgeschäfts, ohne dass es auf Weiteres ankommt (BGH NJW 1984, 721). Haben die Beteiligten eine Erklärung übereinstimmend in demselben Sinn verstanden, so geht der wirkliche Wille des Erklärenden dem Wortlaut vor (BGH NJW-RR 1988, 265; BGH NJW 1984, 721; Busche in MüKo BGB § 133 Rdn. 14). Dies gilt ebenso, wenn die Auflassungserklärung einer Vertragspartei durch ein Urteil ersetzt wird. Denn auch der Inhalt einer durch Urteil abzugebenden Willenserklärung ist durch Auslegung zu ermitteln (BGH MDR 2011, 1008; Zöller/Seibel ZPO 33. Aufl. § 894 Rn. 2). Insoweit kann nichts anderes gelten als bei einer durch einen Beteiligten selbst abgegebenen ungenauen oder unzutreffenden Erklärung. In diesem Fall ist von einer übereinstimmenden Erklärung dann auszugehen, wenn das im Urteil bezeichnete Grundstück trotz der falschen Bezeichnung eindeutig zuordenbar ist.

19
bb) Das ist hier der Fall. Übereinstimmend ist in dem die Auflassungserklärung der … ersetzenden Titel und in der notariellen Urkunde die FlNr. …/… richtig benannt. Zwar ist die Größe des Miteigentumsanteils - wie schon ursprünglich im notariellen Kaufvertrag - unzutreffend angegeben. Dies ist jedoch unschädlich, weil es eine eindeutige Zuordnung des Wohnungseigentums nicht hindert. Denn mit notarieller Feststellung vom 15.1.2012, die sich in den Grundakten befindet, wurde die Größe des Miteigentumsanteils berichtigt und es erfolgten die Eintragung der Auflassungsvormerkung und der Grundschuldbestellung. Zudem ist, was sich aus der vom Beteiligten vorgelegten Nachtragsurkunde vom 5.11.2012 ergibt, ein Miteigentumsanteil von

68,80/1000 nicht vorhanden. Was die Angabe der falschen Blattnummer betrifft, ist festzustellen, dass von Blatt x nach Teilung gemäß § 8 WEG die im Urteil bezeichnete FlNr. auf Blatt y übertragen wurde. Im Grundbuch Blatt x ist folglich das beschriebene Wohnungseigentum nicht mehr vermerkt. Dies ergibt sich auch eindeutig aus der Grundakte Blatt y, in der der Kaufvertrag und die darin bewilligte Vormerkung sich zunächst auf Bl. x bezog. Selbst wenn noch Zweifel wären, ist auf Bl. y die Wohnung Nr. 14 eingetragen, auf die sich das Urteil und der zugrundeliegende Kaufvertrag beziehen.

20
b) Auch die sonstigen zur Eintragung erforderlichen Erklärungen - relevant ist insoweit nur der Nachweis der Eintragungsbewilligung - liegen vor. Gemäß § 19 GBO kann die Eintragung nur erfolgen, wenn derjenige, dessen Recht betroffen ist, sie bewilligt. Denn nach allgemeiner Meinung ersetzt die Auflassung nicht die Bewilligung (Hügel/Holzer § 19 Rn. 12). Bewilligen muss derjenige, der im Zeitpunkt der Eintragung Inhaber des betroffenen Rechts ist. Ist, wie vorliegend, der Schuldner durch Urteil verpflichtet, die Eintragung zu bewilligen, tritt das Urteil mit Rechtskraft an die Stelle der Bewilligung (BGH FGPrax 2012, 50; BGH NJW-RR 1992, 840; Hügel/Holzer § 19 Rn. 35; Demharter § 28 Rn. 3). Das Urteil muss dieselben Anforderungen erfüllen wie die Eintragungsbewilligung, die gemäß § 133 BGB auslegungsfähig ist (Demharter § 19 Rn. 28; Hügel/Holzer § 19 Rn. 48). Zwar wird nach dem Wortlaut des Titels die Eintragung eines Miteigentumsanteils von 68,80/1000 an dem Flurstück Nr. … /…, eingetragen auf Blatt x, bewilligt. Insoweit gelten jedoch die gleichen Auslegungsgrundsätze wie oben unter 2. a) aa) dargelegt. Die Eintragungsbewilligung genügt demzufolge nach entsprechender Auslegung ebenfalls den Vorgaben des § 28 GBO, der als Ordnungsvorschrift den Zweck verfolgt, durch Vermeidung unrichtiger Eintragungen die Sicherheit im Grundstücksverkehr zu gewährleisten und die Eintragung bei dem richtigen Grundstück zu sichern.

III.

21
Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Nach § 25 Abs. 1 GNotKG erlischt die Kostenhaftung grundsätzlich, wenn das Rechtsmittel mit Erfolg eingelegt ist.

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG):

Übergabe an die Geschäftsstelle am 08.01.2020.