

Titel:

Eintragungsbewilligung durch Verband mit eigener Rechtspersönlichkeit

Normenkette:

GBO § 19, § 29

BGB § 891

Leitsätze:

1. Der Hinweis im Grundbuch auf die Teilhaber eines Verbandes mit eigener Rechtspersönlichkeit, der nach Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches gemäß Art. 164 EGBGB erhalten geblieben ist, hat naturgemäß nur informativen Charakter. Denn er betrifft die Ausgestaltung der juristischen Person und ist für den dinglichen Rechtszustand der Grundstücke bedeutungslos. Der Hinweis nimmt daher auch nicht an der gesetzlichen Vermutung des § 891 BGB teil. (Rn. 18)

2. Ein Eintragungsvermerk mit dem Inhalt „Ohne Eigentumswechsel umgeschrieben“ begründet gemäß § 418 ZPO allenfalls vollen Beweis für die erfolgte Umschreibung, nicht aber für die inhaltliche Richtigkeit der Eintragung. (Rn. 18)

Schlagworte:

Vormerkung, Eintragungsbewilligung, Grundbuch, Verband mit eigener Rechtspersönlichkeit

Vorinstanz:

AG Straubing, Beschluss vom 10.06.2021 – PL-534-11

Fundstellen:

NJOZ 2022, 298

LSK 2021, 39833

Tenor

1. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin gegen den Beschluss des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Straubing vom 10.06.2021, Az. PL-534-11, wird zurückgewiesen.

2. Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 24.525 €.

Gründe

I.

1

Im Grundbuch des Amtsgerichts Straubing von P. ist der „V. bestehend aus den jeweiligen Eigentümern der Anwesen Hs. Nr.“ 1, 2 und 4 bis 44 in P. als Eigentümer der im Band ... auf Blatt ... geführten Grundstücke eingetragen.

2

Mit notariellem Vertrag vom 02.12.2019 veräußerte der „V.“ eine „amtlich noch zu vermessende Teilfläche im Ausmaß von ca. 10.000 m²“ an die Beschwerdeführerin. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums bewilligte der Verkäufer und beantragte der Käufer in der Urkunde „am Stammgrundbesitz“ eine Vormerkung zugunsten des Käufers einzutragen. Dem Kaufvertrag ist als Anlage eine „Zusammenstellung der Hausnummern des V., nach dem Flurbereinigungsverfahren ... (...)“ des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing vom 16.09.2019 beigelegt. In dieser Aufstellung wird der jeweiligen „Hausnummer nach Grundbuch“ eine „aktuelle Flurstücksnummer“ und eine „aktuelle Lagebezeichnung“ in Form einer Adresse zugeordnet. Die Eigentümer der angeführten Flurstücke sollen die Urkunde vom 02.12.2019 unterschrieben oder nachträglich genehmigt haben.

3

Mit Schreiben vom 16.12.2020 legte die Urkundsnotarin eine beglaubigte Abschrift der Urkunde vom 02.12.2019 zur Eintragung der Auflassungsvormerkung für die Beschwerdeführerin vor.

4

Am 09.03.2021 wies das Amtsgericht – Grundbuchamt – Straubing auf das Bestehen eines Eintragungshindernisses hin. Die Ermittlung der Personen, welche die Eintragung der Auflassungsvormerkung bewilligen müssten, sei anhand der vorgelegten Zusammenstellung nicht möglich. Weil infolge der „heutzutage (...) inhaltlich unzulässigen“ „subjektiv-dingliche[n] Eigentümereintragung“ Ähnlichkeit mit einer Grunddienstbarkeit bestehe, müssten in analoger Anwendung der für diese geltenden Vorschriften auch die Eigentümer aller von den berechtigten Grundstücken abgeschriebener Teilflächen bewilligen. Denn die „berechtigten Eigentümer [seien] die Eigentümer der Hausnr. zum Zeitpunkt ihrer Eintragung und nicht erst beim Flurbereinigungsverfahren“ gewesen. „Es [sei] die Bewilligung jedes berechtigten Eigentümers vorzulegen, auch [von denen] die Eigentümer einer (...) abgeschriebenen Teilfläche“ seien.

5

Mit Beschluss vom 10.06.2021 wies das Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung einer Eigentumsvormerkung schließlich zurück. Es sei nach seiner Auffassung offengeblieben, welche Personen Mitglieder des Verbandes seien und somit die Eintragung bewilligen müssten.

6

Dagegen wandte sich der Verwalter des Notariats der Urkundsnotarin im Namen der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 12.07.2021. Wenn das Grundbuchamt von einer „inhaltlich unzulässigen“ Eintragung, also von einem „unrichtigen Grundbuch“ ausgehe, sei die festgestellte Unrichtigkeit von Amts wegen gemäß §§ 82, 82a GBO zu berichtigen. Das Grundbuchamt sei auch nicht berechtigt, einen Antrag mit der Begründung abzuweisen, dass diesem ein Rechtshindernis bloß entgegenstehen könnte. So lasse das Grundbuchamt völlig offen, ob überhaupt eine Abschreibung von Teilflächen und gegebenenfalls an wen stattgefunden habe. Dies wäre vom Grundbuchamt zu prüfen gewesen. Die Regelungen über die Grunddienstbarkeit seien nicht analog anzuwenden. Wenn nach der Teilung eines begünstigten Grundstückes das Eigentum am abgeschriebenen Teil auf ein Nichtverbandsmitglied übergehe, erlösche das Nutzungsrecht. Dies folge dem wirtschaftlichen Mittelpunkt der Hofstelle. Die Eigentümer etwaiger weggemessener Teilflächen seien somit zur Bewilligung der Auflassungsvormerkung weder berechtigt noch sei ihre Mitwirkung erforderlich. Das Vermessungsamt habe in seiner Aufstellung der Hauseigentümer nebst aktueller Flurstücknummern historische Pläne beigelegt. Aus diesen sei ersichtlich, dass die ausgestellte Bescheinigung die heute berechtigten Hauseigentümer unter Beachtung der damaligen Verhältnisse wiedergebe.

7

Am 25.08.2021 entschied das Grundbuchamt, der Beschwerde nicht abzuweichen. Eine Nachverfolgung der Flurstücke und deren Flächen sei durch Einsicht in das Grundbuch nicht mehr möglich, da die vorhergehenden Blattstellen bei einem Brand unwiederbringlich vernichtet worden seien.

II.

8

Das gegen die Entscheidung über die Antragszurückweisung gerichtete Rechtsmittel ist als unbeschränkte Beschwerde (§ 11 Abs. 1 RPflG, § 71 Abs. 1 GBO) statthaft und auch im Übrigen zulässig (§ 73 GBO, § 7 Abs. 1, § 10 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 FamFG, § 57 BNotO). Es hat indes in der Sache keinen Erfolg.

9

1. Das Grundbuchamt darf die Eintragung einer Eigentumsvormerkung nur auf der Grundlage einer entsprechenden Eintragungsbewilligung vornehmen, § 19 GBO. Diese muss von demjenigen ausgehen, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird. Bewilligen muss also derjenige, der im Zeitpunkt der Eintragung Inhaber des betroffenen Rechts ist (Demharter, GBO, 32. Aufl., § 19 Rn. 44). Dies ist im Fall einer Eigentumsvormerkung der Eigentümer, wobei insofern die Vermutung des § 891 BGB gilt (Demharter, GBO, 32. Aufl., § 19 Rn. 46).

10

2. Als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen ist der „V.“. Das spricht dafür, dass es sich bei diesem um einen Verband mit eigener Rechtspersönlichkeit handelt, der nach Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches am 01.01.1900 gemäß Art. 164 EGBGB erhalten geblieben ist. Denn die Eintragung deutet darauf hin, dass der Verband schon im Anlageverfahren als juristische Person betrachtet wurde (BayObLG,

Beschluss vom 17.01.1991 - BReg 2 Z 98/90-, juris Rn. 43), die als solche selbst Grundstückseigentümer ist (und eben nicht die einzelnen Verbandsmitglieder). Insbesondere kann angenommen werden, dass der Anlegungsbeamte die Rechtsverhältnisse des Verbandes entsprechend seiner Pflicht genau erforscht und aufgrund des ihm vorliegenden Materials die Annahme einer „Verbandspersönlichkeit“ als zutreffend befunden hat (OLG München, Urteil vom 24.05.1910, abgedruckt in: OLGE 26 [1913], 73, 74; OLG Nürnberg, Beschluss vom 20.10.2020 - 2 U 2244/20 -, juris Rn. 18).

11

Angesichts dessen handelt es sich nicht etwa um ein subjektiv-dingliches Recht in dem Sinn, dass das Eigentum an den Grundstücken nicht einer bestimmten Person als subjektiv-persönliches Recht, sondern dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks zusteht. Anhaltspunkte für die feststehende Eintragung eines Rechts mit einem nicht erlaubten Inhalt (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GBO) gibt es demgemäß nicht. Es erschließt sich dem Senat aber auch nicht, weshalb die Eintragung des Eigentümers - wie von § 82 GBO vorausgesetzt - durch eine Rechtsausübung außerhalb des Grundbuches unrichtig geworden sein soll. Insbesondere hat dies das Grundbuchamt weder in seinem Hinweis vom 09.03.2021 noch im angegriffenen Beschluss vom 10.06.2021 angenommen.

12

3. Wer (gegebenenfalls) befugt ist, für den „V.“ eine Eintragungsbewilligung im Sinne von § 19 GBO abzugeben, ergibt sich aus der Eintragung in das Grundbuch jedoch nicht. So lässt sich dieser schon nicht entnehmen, ob der Verband als Folge einer körperschaftlich organisierten Struktur beispielsweise durch einen (möglicherweise derzeit nicht bestellten) Vorstand oder Geschäftsführer vertreten wird (vgl. dazu: Mittelstädt in Staudinger, BGB, Bearbeitung 2018, Art. 164 EGBGB Rn. 45). Da in Bayern für derartige Realverbände keine besonderen Rechtsvorschriften bestanden, konnten (und können) sie je nach ihren Aufgaben und ihrem Wesen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht ganz verschieden ausgestaltet sein (OLG München, Beschluss vom 25.08.2010 - 34 Wx 40/10 -, juris Rn. 8; auch: Oberst, MittBayNot 1956, 151, 154 f.).

13

4. Unterstellt man ungeachtet dessen, dass der „V.“ durch die Gesamtheit seiner Mitglieder vertreten wird, haben die Antragsteller zumindest nicht nachgewiesen, dass die Eintragung einer Eigentumsvormerkung tatsächlich alle Mitglieder bewilligt haben, es also keine weiteren Mitglieder des Verbandes gibt.

14

a. Dies obliegt den Antragstellern. Zwar hat das Grundbuchamt die am Eintragungsverfahren materiell Beteiligten selbst zu ermitteln (BayObLG, Beschluss vom 25.07.1996 – 2 Z BR 39/96 –, juris Rn. 11). Darum geht es hier indes nicht. Wenn eine Bewilligung im Sinne von § 19 GBO durch einen Vertreter erklärt wird, gehört das Bestehen einer Vertretungsmacht zu den Eintragungsvoraussetzungen im Grundbuchverfahren (Munzig in KEHE, Grundbuchrecht, 8. Aufl., § 19 GBO Rn. 142). Bei der Vertretung einer juristischen Person ist die entsprechende Vertretungsmacht des Handelnden dem Grundbuchamt dabei zumindest grundsätzlich in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO nachzuweisen (Holzer in BeckOK, GBO, 44. Edition, § 19 Rn. 100; Demharter, GBO, 32. Aufl., § 19 Rn. 74.4).

15

Soweit unter Verweis auf die Rechtslage bei der Gesellschaft Bürgerlichen Rechts (dazu: BGH, Beschluss vom 28.04.2011 - V ZB 232/10 -, juris Rn. 12 ff.) vertreten wird, dass ein Verband, der als Rechtssubjekt anzusehen sei, im Grundbuchverfahren die Richtigkeit der Angaben zu seiner Vertretung nicht nachweisen müsse (OLG Zweibrücken, Beschluss vom 28.03.2014 - 3 W 27/13 -, juris Rn. 6; dies ablehnend: Zeiser in BeckOK, GBO, 44. Edition, Sonderbereich „Alte Rechte“ Rn. 209), betrifft das den hier nicht einschlägigen Fall des Rechtserwerbs. Und einer entsprechenden Anwendung von § 899a BGB steht entgegen, dass - anders als von § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO vorgesehen - keine konkreten Personen in das Grundbuch eingetragen sind.

16

b. Im vorliegenden Fall ist nicht auszuschließen, dass es weitere Mitglieder des Verbandes gibt, welche die Eigentumsvormerkung nicht bewilligt haben.

17

aa. Es mag sein, dass die Hinweise im Grundbuch auf die Mitglieder des Verbandes darauf hindeuten, dass sich die Beteiligung an der juristischen Person aus der Stellung als Eigentümer der Anwesen ergibt, die wiederum durch die angegebenen Hausnummern bestimmt werden. Zudem mag die Formulierung der Grundbucheintragung dafür sprechen, dass es sich bei den Nutzungsberechtigungen um radizierte Rechte handelt (OLG Nürnberg, Beschluss vom 20.10.2020 - 2 U 2244/20 -, juris Rn. 27; vgl. auch: Oberst, MittBayNot 1956, 151, 160), also jeweils eine feste Verbindung mit einem (berechtigten) Grundstück besteht (dazu: Mittelstädt in Staudinger, BGB, Bearbeitung 2018, Art. 164 EGBGB Rn. 48). Im Ergebnis wären die Beteiligungen und die Nutzungsrechte damit untrennbar miteinander verknüpft; eine Mitgliedschaft in dem Verband wäre ihrem Wesen nach darauf angelegt, dass ein Recht zur Nutzung des Verbandsgrundstücks besteht, das wiederum durch die Eigentümerstellung an einem (berechtigten) Grundstück vermittelt wird.

18

Der Hinweis im Grundbuch auf die Teilhaber mag dabei den Eintragungsvorgaben entsprechen (vgl.: Oberst, MittBayNot 1956, 151, 160, unter Verweis auf eine entsprechende Dienstanweisung), hat bei rechtsfähigen Verbänden naturgemäß aber nur informativen Charakter (OLG Nürnberg, Beschluss vom 20.10.2020 - 2 U 2244/20 -, juris Rn. 22; Mittelstädt in Staudinger, BGB, Bearbeitung 2018, Art. 164 EGBGB Rn. 44). Denn er betrifft die Ausgestaltung der juristischen Person und ist für den dinglichen Rechtszustand der Grundstücke bedeutungslos. Der Hinweis nimmt daher auch nicht an der gesetzlichen Vermutung des § 891 BGB teil. Und der Eintragsvermerk „Ohne Eigentumswechsel umgeschrieben am 22.04.1987“ begründet – wie dies auch bei entsprechenden vorangegangenen Vermerken der Fall ist – gemäß § 418 ZPO allenfalls vollen Beweis für die erfolgte Umschreibung, nicht aber für die inhaltliche Richtigkeit der Eintragung. Dem Ganzen kommt im vorliegenden Fall besonderes Gewicht zu, weil auch in den Bestandsverzeichnissen der Grundbuchblätter, auf denen die laut der „Zusammenstellung der Hausnummern des Verbandes der Weide- und Forstberechtigten in Pillnach“ herrschenden Grundstücke geführt werden, in keinem der vom Senat überprüften Fälle ein bestehendes Nutzungsrecht als Bestandteil des berechtigten Grundstücks im Sinne von § 96 BGB vermerkt ist (dazu auch: Mittelstädt in Staudinger, BGB, Bearbeitung 2018, Art. 164 EGBGB Rn. 48). Wenn dies auch nicht zwingend ist (Oberst, MittBayNot 1956, 151, 160 f.), wäre es doch zumindest zu erwarten (dazu: BayObLG, Beschluss vom 28.10.1980 – BReg. 2 Z 63/80 –, abgedruckt in: MittBayNot 1981, 25, 26).

19

bb. Selbst wenn man unterstellt, dass es als Ausgangspunkt für die Bestimmung der Beteiligung auf die Eigentumsverhältnisse an denjenigen Anwesen ankommt, denen die im Grundbuch angeführten Hausnummern zugeordnet waren, ist die „Zusammenstellung der Hausnummern des V.“ nicht geeignet, sicher nachzuweisen, welche Eigentümer heute noch Verbandsmitglieder sind. Denn wegen des landwirtschaftlichen Bezugs spricht vieles dafür, dass es sich bei den im Grundbuch über eine Hausnummer benannten Anwesen jeweils um den wirtschaftlichen Mittelpunkt einer Hofstelle gehandelt hat. Dieser kann sich im Laufe der Jahrzehnte mit der Folge verlagert haben, dass - je nach Ausgestaltung des Verbandes - nunmehr die Eigentümerstellung an einem anderen Grundstück für die Beteiligung an dem Verband maßgeblich ist. Insbesondere müssen radizierte Nutzungsrechte nicht für immer mit demselben Anwesen verbunden sein (BayObLG, Beschluss vom 04.12.1980 - BReg. 2 Z 45/80 -, abgedruckt in: MittBayNot 1981, 25, 27 f.; vgl. auch: Oberst, MittBayNot 1956, 151, 154 f.). Die Übertragung auf ein anderes Grundstück muss sich im Grundbuch auch nicht zwingend niedergeschlagen haben, weil es nicht um die Übertragung eines walzenden grundstücksgleichen Nutzungsrechts geht (wofür die §§ 873, 925 BGB und grundbuchrechtlich die §§ 20, 29 GBO gelten können – Mittelstädt in Staudinger, BGB, Bearbeitung 2018, Art. 164 Rn. 51).

20

Darüber hinaus ist – worauf sich das Grundbuchamt zumindest im Ergebnis nach dem erteilten Hinweis zu Recht stützt – jedenfalls nicht auszuschließen, dass sich die Realteilung eines Grundstücks auswirkt hat. So kann sich infolge dessen der wirtschaftliche Mittelpunkt einer Hofstelle (und sei es auch nur im Zusammenhang mit einer Verlagerung) fortan auf einer abgeschriebenen Teilfläche befinden, also nicht mehr auf dem mit der ursprünglichen Bezeichnung fortgeführten Flurstück. Denn nach ihrem Sinn und Zweck folgen die Nutzungsrechte bei einer Teilung des bestimmenden Grundstücks regelmäßig allein dem wirtschaftlichen Mittelpunkt der Hofstelle (OLG Nürnberg, Beschluss vom 20.10.2020 - 2 U 2244/20 -, juris Rn. 31; Mittelstädter in Staudinger, BGB, Bearbeitung 2018, Art. 164 EGBGB Rn. 48). Exemplarisch sei in diesem Zusammenhang auf das Grundstück mit der (aktuellen) Flurnummer 17 verwiesen, das laut der

„Zusammenstellung der Hausnummern des V.“ dem im Grundbuch angeführten Anwesen mit der Hausnummer 6 entsprechen soll. Nach der vorgelegten historischen Katasterkarte befand sich dort (wohl unter anderem) an der nördlichen Grenze eine Bebauung. Eine solche findet sich nach der aktuellen Katasterkarte zwar auf dem Flurstück Nummer 17 immer noch. Der Hausnummer 6 war aber im Osten angrenzend ein weiteres Grundstück zugeordnet, das in der historischen Katasterkarte mit der Nummer 16 bezeichnet ist und auf dem sich damals keine Bebauung befand. Nach der aktuellen Katasterkarte trägt dieses (im Jahr 1975 vom Flurstück 17 abgeschriebene) Grundstück heute die Flurnummer ... und ist umfangreich bebaut.

21

Lediglich ergänzend ist anzumerken, dass die „Zusammenstellung der Hausnummern des V.“ sich aufgrund der mangelnden Qualität der (in Kopie) vorgelegten historischen Katasterkarte nicht in jeder Hinsicht nachvollziehen lässt.

III.

22

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil sich die Kostenfolge angesichts der Beschwerdezurückweisung aus dem Gesetz ergibt (§ 22 Abs. 1, § 25 Abs. 1, § 3 GNotKG, KV Nr. 14510 GNotKG).

23

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 GBO nicht vorliegen. Der Bestimmung des Geschäftswertes liegt § 45 Abs. 3, § 51 Abs. 1, § 47 Satz 1 GNotKG zugrunde.