OLG München, Beschluss v. 24.01.2022 – 34 Wx 437/21

Titel:

Erfolgreiche Beschwerde im Grundbuchverfahren

Normenketten:

ZPO § 894
BGB § 892
GBO § 53 Abs. 1
GG Art. 103 Abs. 1

Leitsätze:

1. Die Abgabefiktion nach § 894 Satz 1 ZPO tritt erst ein, wenn das Urteil Rechtskraft erlangt hat. Vorläufige Vollstreckbarkeit reicht nicht aus. (Rn. 19)
2. Die Eintragung eines Amtswiderspruchs nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO setzt nicht voraus, dass die Grundbuchunrichtigkeit unmittelbar auf einer Gesetzesverletzung bei Vornahme derjenigen Eintragung beruht, gegen die sich der Widerspruch richten soll. Sie ist vielmehr auch dann möglich, wenn dem Grundbuchamt der Verstoß bei der Eintragung eines Rechtsvorgängers des jetzt eingetragenen Berechtigten unterlaufen ist. (Rn. 23)
3. Eine Anhörung des eingetragenen Berechtigten vor Erlass der die Eintragung eines Widerspruchs anordnenden Entscheidung kann unterbleiben, wenn daraus die Gefahr des Rechtsverlusts erwachsen könnte. (Rn. 24)
Beim Erwerb eines Grundstücks kraft Gesetzes durch Erbfolge scheidet ein Gutglaubensschutz nach § 892 BGB aus. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Grundbuch, Beschwerde, Eintragung, Amtswiderspruch, Grundbuchunrichtigkeit, von Amts wegen, Fiktionswirkung, Willenserklärung

Fundstellen:

FGPrax 2022, 59
RPfleger 2022, 316
BeckRS 2022, 1582
LSK 2022, 1582
NJW-RR 2022, 812
MittBayNot 2023, 43
RNotZ 2022, 291

Tenor

I. Auf die Beschwerde des Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts München - Grundbuchamt - vom 9. November 2021 wird das Grundbuchamt angewiesen, zugunsten des Beteiligten zu 1 gegen die Eintragung der Beteiligten zu 2 als Eigentümerin im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts München von … Band … Blatt … Abt. I Nr. 5 und im Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts München von … Band … Blatt … Abt. I Nr. 5 jeweils einen Widerspruch einzutragen.

II. Im Übrigen wird die Beschwerde verworfen.

III. Der Geschäftswert für den erfolglosen Teil des Beschwerdeverfahrens wird auf 147.200 € festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Beteiligte zu 1 begehrt seine Eintragung als Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Wohnung mit Garage im Wege der Grundbuchberichtigung.

2
R. Sch., der Ehemann der Beteiligten zu 2 veräußerte mit notariellem Vertrag vom 11.5.2012 die damals in seinem Eigentum stehende Wohnung mit Garage an den Beteiligten zu 1. Dieser wurde am 21.3.2013 als Eigentümer eingetragen. Da der Beteiligte zu 1 den Kaufpreis nur teilweise beglich, erwirkten R. Sch. und die Beteiligte zu 2 beim Landgericht am 1.6.2015 ein für vorläufig vollstreckbar erklärtes Versäumnisurteil, in dem er unter anderem verurteilt wurde zu erklären, dass das Anwesen auf die Kläger übergehe.

3
Auf der Grundlage dieses Versäumnisurteils wurden zu notarieller Urkunde vom 29.10.2015 die Auflassung des Anwesens an R. Sch. sowie an die Beteiligte zu 2 und zugleich die Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteils der Beteiligten zu 2 auf R. Sch. erklärt. Mit Schreiben vom 2.11.2015 beantragte der Urkundsnotar unter Vorlage einer vollstreckbaren Ausfertigung des Versäumnisurteils mit dem Hinweis, die Einspruchsfrist sei abgelaufen, den Vollzug. Am 3.1.2017 wurde R. Sch. im Wohnungs- und im Teileigentumsgrundbuch jeweils als Alleineigentümer eingetragen.

4
Am 6.8.2017 verstarb R. Sch. Daraufhin wurde am 5.2.2018 aufgrund Erbscheins die Beteiligte zu 2 als Alleineigentümerin eingetragen.

5
Auf den wegen eines Zustellungsmangels nicht verfristeten Einspruch des Beteiligten zu 1 gegen das Versäumnisurteil vom 1.6.2015 hin erhielt das Landgericht dieses mit am 22.1.2021 verkündetem Endurteil insoweit aufrecht, als der Beklagte verurteilt wurde zu erklären, dass das Anwesen auf die Kläger übergehe, allerdings nur Zug um Zug gegen Erstattung der gezahlten Kaufpreisraten. Im Übrigen wurde das Versäumnisurteil aufgehoben und die Klage abgewiesen.

6
Unter Verweis hierauf hat der Beteiligte zu 1 mit notariell beurkundeter Erklärung vom 4.3.2021 beantragt, das Grundbuch unter anderem hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Anwesens dahingehend zu berichtigen, dass er als Alleineigentümer eingetragen werde.

7
Das Grundbuchamt hat den Antrag mit Beschluss vom 9.11.2021 zurückgewiesen. Die Berichtigungsbewilligung der Eigentümerin nach § 22 Abs. 2 GBO liege nicht vor.

8
Hiergegen hat der Beteiligte zu 1 mit anwaltlichem Schriftsatz vom 8.12.2021 Beschwerde eingelegt und beantragt, unter Aufhebung der angefochtenen Entscheidung das Grundbuchamt anzuweisen, dem Antrag vom 4.3.2021 entsprechend den Beschwerdeführer als Alleineigentümer einzutragen. Auf den Einspruch des Beschwerdeführers hin habe das Landgericht das Versäumnisurteil abgeändert. Durch das Endurteil sei die Unrichtigkeit des Grundbuchs nachgewiesen, da die Beschwerdegegnerin die geleisteten Zahlungen nicht erstattet habe und ihre unbedingte Eintragung daher nicht zulässig gewesen sei. Sei die rechtskräftige Verurteilung zu einer Auflassungserklärung von einer Zug um Zug zu erbringenden Gegenleistung abhängig, trete die Fiktionswirkung nach § 894 Satz 2 ZPO erst mit der Erteilung der qualifizierten vollstreckbaren Ausfertigung nach § 726 ZPO ein. Die Grundlage der hier beantragten Berichtigung bilde daher § 22 Abs. 1 Satz 1 GBO. Die Eintragung habe stattzufinden, wenn sie vom Berechtigen verlangt werde und die Berichtigungsbewilligung als Unterart der Eintragungsbewilligung nach §§ 19, 22 Abs. 1 GBO vorgelegt werde. Ein Urteil könne - wie hier - die Berichtigungsbewilligung des eingetragenen Eigentümers gemäß § 894 ZPO ersetzen.

9
Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 22.12.2021 nicht abgeholfen. Die in der Beschwerdeschrift aufgeführten Gründe ließen nicht von der geforderten Berichtigungsbewilligung absehen. Weiter werde auf den angefochtenen Beschluss Bezug genommen.

II.

10
Die Beschwerde führt zur Anweisung an das Grundbuchamt, einen Amtswiderspruch einzutragen. Im Übrigen ist das Rechtsmittel zu verwerfen.

11
1. Die Beschwerde ist nur teilweise zulässig.

12
Gemäß § 71 Abs. 1 GBO findet gegen die Entscheidungen des Grundbuchamts das Rechtsmittel der Beschwerde statt. Nach Abs. 2 Satz 1 der Vorschrift ist allerdings die Beschwerde gegen eine Eintragung unzulässig. Gemäß Abs. 2 Satz 2 kann jedoch im Wege der Beschwerde verlangt werden, dass das Grundbuchamt angewiesen wird, nach § 53 GBO einen Widerspruch einzutragen oder eine Löschung vorzunehmen.

13
Zwar richtet sich das vorliegende Rechtsmittel formal gegen die Zurückweisung des Berichtigungsantrags und damit gegen eine Entscheidung des Grundbuchamts im Sinne von § 71 Abs. 1 GBO. Aus den gestellten Anträgen und der Beschwerdebegründung ergibt sich jedoch, dass sich der Beteiligte zu 1 in der Sache gegen die Löschung seiner Eintragung als Eigentümer - die grundbuchtechnisch ihrerseits eine Eintragung darstellt, vgl. § 46 Abs. 1 GBO - und die Eintragung des R. Sch. sowie anschließend der Beteiligten zu 2 jeweils als neuer Eigentümer wendet. Denn er meint, all dies hätte mangels Erbringung der im Endurteil des Landgerichts statuierten Gegenleistung nicht geschehen dürfen. Das Rechtsschutzziel des Beteiligten zu 1 besteht also darin, im Wege der Berichtigung einer anfänglichen Grundbuchunrichtigkeit seine vormalige Eigentümerposition wiederherzustellen durch Beseitigung der seitdem vorgenommenen Eintragungen. In einer solchen Konstellation richtet sich das Rechtsmittel in Wahrheit gegen die angeblich von Anfang an unrichtige Eintragung (BGH FGPrax 2018, 49; Senat vom 25.10.2013, 34 Wx 315/13 = FGPrax 2014, 15 f.; BayObLG Rpfleger 1993, 58; Demharter GBO 32. Aufl. § 71 Rn. 30; Hügel/Holzer GBO 4. Aufl. § 22 Rn. 100; Meikel/Schmidt-Räntsch GBO 12. Aufl. § 71 Rn. 77). Da eine solche Beschwerde jedoch gemäß § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO unzulässig ist, darf hier eine dem Antrag entsprechende Anweisung gegenüber dem Grundbuchamt zur Grundbuchberichtigung nicht ergehen (vgl. Hügel/Kramer § 71 Rn. 151). Gemäß Satz 2 dieser Bestimmung kann lediglich nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO die Eintragung eines Widerspruchs gegen die unrichtige Eintragung oder - was hier indes von vornherein nicht in Betracht kommt - nach § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO eine Löschung wegen inhaltlicher Unzulässigkeit der Eintragung veranlasst werden. Als solchermaßen beschränkte Beschwerde ist das Rechtsmittel statthaft. Soweit der Beteiligte zu 1 darüber hinaus beantragt, das Grundbuchamt zu seiner Eintragung als Alleineigentümer anzuweisen, ist die Beschwerde hingegen als unzulässig zu verwerfen.

14
2. Im Umfang ihrer Zulässigkeit hat die Beschwerde auch in der Sache Erfolg.

15
Das Grundbuchamt hat gemäß § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO von Amts wegen ein Widerspruch einzutragen, wenn es unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist. Die Gesetzesverletzung muss feststehen, die Grundbuchunrichtigkeit glaubhaft gemacht sein (Senat vom 4.12.2017, 34 Wx 402/17 = FGPrax 2018, 67; BayObLGZ 1986, 513/515; Demharter § 53 Rn. 28; Hügel/Holzer § 53 Rn. 32; Meikel/Schneider § 53 Rn. 112 f.).

16
a) Das Grundbuchamt hat, als es als Eigentümer den Beteiligten zu 1 gelöscht und R. Sch. eingetragen hat, erwiesenermaßen gesetzliche Vorschriften verletzt.

17
aa) Dies ergibt sich allerdings nicht daraus, dass die Verurteilung des Beteiligten zu 1 zur Abgabe der zur Eigentumsübertragung erforderlichen Erklärungen mit Versäumnisurteil vom 1.6.2015 im Endurteil vom 22.1.2021 aufgehoben wurde. Maßgeblich ist insofern die dem Grundbuchamt zum Zeitpunkt der Eintragung unterbreitete Sachlage (OLG Düsseldorf FGPrax 2015, 109/110; Demharter § 53 Rn. 22; Hügel/Holzer § 53 Rn. 22; Meikel/Schneider § 53 Rn. 83). Beim Vollzug am 3.1.2017 bestand indes das Versäumnisurteil noch.

18
bb) Das Grundbuchamt hätte jedoch selbst auf dieser Grundlage nicht den Beteiligten zu 1 als Eigentümer löschen und R. Sch. als neuen Eigentümer eintragen dürfen.

19

Gemäß § 19 GBO erfolgt eine Eintragung, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird. Im Falle der Auflassung eines Grundstücks ist gemäß § 20 GBO darüber hinaus Voraussetzung, dass die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist. Die demnach für die Eigentumsumschreibung erforderlichen Erklärungen des Beteiligten zu 1 konnten zwar grundsätzlich gemäß § 894 Satz 1 ZPO durch die im Versäumnisurteil ausgesprochene Verurteilung zu ihrer Abgabe ersetzt werden. Nach dieser Bestimmung gilt eine Erklärung aber erst als abgegeben, wenn das Urteil Rechtskraft erlangt hat; vorläufige Vollstreckbarkeit reicht nicht aus (MüKoZPO/Gruber 6. Aufl. § 894 Rn. 13; Zöller/Seibel ZPO 34. Aufl. § 894 Rn. 5), wie sich aus dem eindeutigen Wortlaut des § 894 Satz 1 ZPO und einem Umkehrschluss aus § 895 Satz 1 ZPO ergibt, der für diesen Fall lediglich die Eintragung einer Vormerkung oder eines Widerspruchs vorsieht. Hier hat das Grundbuchamt die Eintragung des R. Sch. als Eigentümer jedoch auf der Grundlage einer vollstreckbaren Ausfertigung des lediglich für vorläufig vollstreckbar erklärten Versäumnisurteils vorgenommen. Rechtskraft bestand tatsächlich nicht. Das Grundbuchamt durfte sich insofern auch nicht auf die Behauptung verlassen, die Einspruchsfrist sei abgelaufen. Denn der Nachweis der Urteilsrechtskraft als Eintragungsvoraussetzung unterliegt dem Formerfordernis des § 29 GBO und kann somit nur durch ein gerichtliches Rechtskraftzeugnis geführt werden (Saenger/Kießling ZPO 9. Aufl. § 894 Rn. 1). Ein solches lag aber nach dem Akteninhalt nicht vor.

20
b) Es ist auch glaubhaft, dass das Grundbuch unrichtig ist.

21
Unrichtig ist das Grundbuch nach der Vorgabe des § 894 BGB dann, wenn sein Inhalt hinsichtlich eines Rechts an einem Grundstück, eines Rechts an einem solchen Recht oder einer Verfügungsbeschränkung der in § 892 Abs. 1 BGB bezeichneten Art mit der wahren, also materiellen Rechtslage nicht übereinstimmt (Senat vom 21.11.2018, 34 Wx 105/18 = FGPrax 2019, 60/61; BayObLG Rpfleger 1988, 254/255; Demharter § 22 Rn. 4; Hügel/Holzer § 22 Rn. 25; Meikel/Böttcher § 22 Rn. 2).

22
Da mangels Rechtskraft des Versäumnisurteils gemäß § 894 Satz 1 ZPO die Fiktion der Abgabe der Auflassungserklärung im Sinne von § 925 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht eingetreten ist, konnte R. Sch. gemäß § 873 Abs. 1 BGB nicht das Eigentum an der Wohnung und der Garage erwerben. Folglich ging dieses auch nicht im Wege der Universalsukzession nach § 1922 BGB auf die Beteiligte zu 2 über. Da das Grundbuch sie gleichwohl als Eigentümerin ausweist, steht diese Eintragung im Widerspruch zur materiellen Rechtslage und ist somit unrichtig im Sinne von § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO. Anhaltspunkte dafür, dass die Beteiligte zu 2 anderweitig das Eigentum an dem Anwesen erlangt haben und das Grundbuch deshalb im Ergebnis doch die materielle Rechtslage zutreffend wiedergeben könnte, existieren nicht. Insbesondere scheidet beim Erwerb eines Grundstücks kraft Gesetzes durch Erbfolge ein Gutglaubensschutz nach § 892 BGB aus (OLG Naumburg ZEV 2019, 591; Grüneberg/Herrler BGB 81. Aufl. § 892 Rn. 2).

23
c) Der Eintragung des Amtswiderspruchs gegen die Eintragung der Beteiligten zu 2 als Eigentümerin steht nicht entgegen, dass lediglich die Löschung des Beteiligten zu 1 und die Eintragung des R. Sch. unmittelbar auf den Verstoß gegen §§ 19, 20 GBO zurückzuführen sind, die Eintragung der Beteiligten zu 2 im Wege der Universalsukzession nach dem voreingetragenen R. Sch. aufgrund Erbscheins hingegen für sich genommen nicht zu beanstanden ist. Denn entscheidend ist, ob die durch die vorschriftswidrige Eintragung geschaffene Buchlage dem Schutzzweck der verletzten Norm widerspricht. Die Grundbuchunrichtigkeit braucht nicht unbedingt auf einer Gesetzesverletzung bei Vornahme derjenigen Eintragung zu beruhen, gegen die sich der Widerspruch richten soll. Ein solcher kann vielmehr auch dann eingetragen werden, wenn dem Grundbuchamt der Verstoß bei der Eintragung eines Rechtsvorgängers des jetzt eingetragenen Berechtigten unterlaufen ist (Meikel/Schneider § 53 Rn. 111).

24
d) Von einer Anhörung der Beteiligten zu 2 hat der Senat abgesehen. Zwar hat gemäß Art. 103 Abs. 1 GG auch im Beschwerdeverfahren grundsätzlich jeder formell oder materiell Beteiligte Anspruch auf rechtliches Gehör vor Erlass einer für ihn negativen Entscheidung. Eine vorherige Anhörung unterbleibt allerdings, wenn daraus die Gefahr des Rechtsverlusts erwachsen könnte, insbesondere also bei Anordnung der Eintragung eines Amtswiderspruchs (Hügel/Kramer § 77 Rn. 18 f.; Meikel/Schmidt-Räntsch § 77 Rn. 28).

III.

25

1. Eine Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens ist nicht erforderlich, weil der Beteiligte zu 1 als Rechtsmittelführer diese gemäß § 22 Abs. 1 GNotKG zunächst schon von Gesetzes wegen zu tragen hat und seine diesbezügliche Haftung im Umfang des Erfolgs der Beschwerde gemäß § 25 Abs. 1 GNotKG ebenfalls von Gesetzes wegen erloschen ist. Die Beteiligte zu 2 ist im Beschwerdeverfahren nicht tätig geworden, weshalb eine Überbürdung von Kosten auf sie nach § 81 FamFG zu unterbleiben hat.

26

2. Die Festsetzung des Geschäftswerts für den erfolglosen Teil des Rechtsmittels beruht auf §§ 79 Abs. 1 Satz 1, 61 Abs. 1 Satz 1, 46 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 GNotKG. Das Rechtsschutzziel der Beschwerde besteht darin, die Eintragung des Beteiligten zu 1 als Eigentümer wiederherzustellen. Deren Wert wurde anlässlich des Vollzugs des Vertrags vom 11.5.2012 seinerzeit mit dem Barkaufpreis von 147.200 € angesetzt.

27

3. Grund zur Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 78 Abs. 2 Satz 1 GBO besteht nicht.