Oberlandesgericht Düsseldorf, I-3 Wx 264/08

Datum:	15.07.2009
Gericht:	Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper:	3. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Beschluss
Aktenzeichen:	I-3 Wx 264/08
ECLI:	ECLI:DE:OLGD:2009:0715.I3WX264.08.00

Vorinstanz:	Landgericht Wuppertal, 6 T 635/08
Leitsätze:	

GBO §§ 5 Abs. 1 Satz 1; 15, 16 Abs. 2, 19, 29; BGB § 890, 1131, 1192 Abs. 1, 1200 Abs. 1; BNotO § 24 Abs. 1

1.

Bevollmächtigen die Beteiligten den Notar bzw. seinen Vertreter, ihre Erklärungen „zu ändern, zu ergänzen oder zu berichtigen, soweit dies dem grundbuchlichen Vollzug die¬ser Urkunde dienlich ist.", so bedeutet dies dass der Notar über § 15 GBO hinausgehende in Bezug auf das angestrebte Ziel zweckmäßige bzw. dienliche Erklärungen, das heißt typischerweise die notwendigen Erklärungen zur Vertragsabwicklung, die von den Beteiligten oder vom Notar bei Vertragsunterzeichnung übersehen wurden, abgeben darf.

2.

Bewilligen und beantragen die Beteiligten im notariellen Vertrag die Eintragung der Vereinigung zweier unterschiedlich belasteter Flurstücke mit dem Ziel der Bildung von Wohnungseigentum, scheitert dieser Antrag an Bedenken des Grundbuchamts und nimmt der Notar ihn deshalb zurück, so ist ein im Wege der Eigenurkunde abgegebener Antrag des Notars auf Bestandteilszuschreibung nicht als notwendige Erklärung zur Vertragsabwicklung von der „Änderungsvollmacht“ gedeckt.

Tenor:

Das Rechtsmittel wird zurückgewiesen.

Wert des Beschwerdegegenstandes: 3.000 Euro

G r ü n d e : 1

I. 2

Die Beteiligten zu 2 bis 4 waren zu je 1/3 Anteil eingetragene Eigentümer der im Eingang näher bezeichneten Grundstücke sowie des auf dem gleichen Blatt gebuchten Grundstücks. 3

Die Grundstücke sind wie folgt belastet in Abteilung III: 4

> Die Grundstücke Flur 80, Flurstück 70 und Flur 100, Flurstück 39 mit einer Gesamtgrundschuld in Höhe 139.582,68 Euro und - nachrangig - alle drei Grundstücke mit einer Gesamtgrundschuld in Höhe von 77.000,- Euro. 5

Die Beteiligten zu 2-4 beabsichtigten, ihre Eigentumsverhältnisse an den drei Grundstücken neu zu ordnen und unter Einbeziehung der Beteiligten zu 1, der Ehefrau des Beteiligten zu 2, das Eigentum an den Grundstücken Flur 100 Flurstück 39 (1826 qm) und Flurstück 130 (3 qm) in Wohnungseigentum aufzuteilen. 6

Zu diesem Zweck erklärten die Beteiligten zu 3 und 4 im Vertrag des Notars Dr. H. B. vom 22. April 2008 (UR-Nr. 550/2008) die Auflassung und Eintragungsbewilligung der Übertragung jeweils 1/12 ihres Miteigentums an den Grundstücken auf den Beteiligten zu 2, der wiederum von den nunmehr innegehaltenen 2/4 Miteigentumsanteilen 1/4 an die Beteiligte zu 1 übertrug und die entsprechende Eintragung bewilligte. 7

In einem weiteren Teil der notariellen Urkunde teilten die Beteiligten das Eigentum an den Grundstücken Flur 100, Flurstücke 39 und 130 unter Vorlage einer Abgeschlossenheitsbescheinigung in Wohnungseigentum auf. Zu diesem Zweck bewilligten und beantragten die Beteiligten die Eintragung der Vereinigung der Flurstücke 39 und 130. Ferner verbanden jeweils die Beteiligten zu 1 und 2 einerseits und die Beteiligten zu 3 und 4 andererseits ihre Miteigentumsanteile von je1/4 zu einem jeweiligen Miteigentumsanteil von 1/2 und diesen mit dem Sondereigentum einerseits an der Wohnung Nr. 1 und andererseits an der Wohnung Nr. 2, wobei das so begründete Wohnungseigentum jeweils einerseits dem Beteiligten zu 1 und 2, anderseits den Beteiligten zu 3 und 4 jeweils zur Hälfte zustehen sollte. Die Beteiligten bewilligten und beantragten die Eintragung des Wohnungseigentums unter näherer Bestimmung des Inhaltes des Sondereigentums. 8

Der notarielle Vertrag enthält unter Ziffer E c folgende Notarvollmacht: 9

> "Die Beteiligten bevollmächtigten den Notar bzw. seinen Vertreter, ihre Erklärungen zu ändern, zu ergänzen oder zu berichtigen, soweit dies dem grundbuchlichen Vollzug dieser Urkunde dienlich ist." 10

Der Notar hat am 14. Juli 2008 beantragt, die Eigentumsumschreibung zu je 1/4 Anteil auf die Beteiligten sowie die Vereinigung der Flurstücke 39 und 130, die Teilung des Grundbesitzes in Wohnungseigentum und den bestimmten Inhalt des Sondereigentums ins Grundbuch einzutragen. 11

Durch Zwischenverfügung vom 28. Juli 2008 hat das Amtsgericht - Rechtspflegerin - den Antrag auf Eintragung der Vereinigung der Parzellen 39 und 130 wegen der unterschiedlichen Belastungen beanstandet und dem Notar Gelegenheit gegeben, insoweit die gleichmäßige Belastung herbeizuführen. Hierauf erklärte der Notar mit unterschriebenem und gesiegeltem Schreiben vom 31. Juli 2008, er ändere aufgrund der ihm in vorgenannter Urkunde erteilten Vollmacht sein Gesuch dahin, dass anstelle der Grundstücksvereinigung gemäß § 890 Abs. 1 BGB nunmehr beantragt werde, das Flurstück 130 dem Flurstück 39 gemäß § 890 Abs. 2 BGB als Bestandteil zuzuschreiben und bat um Vollziehung dieses Antrages. 12

Das Amtsgericht hat nach Beanstandung auch dieses Antrags am 25. August 2008 "den von Notar Dr. H. B. am 14. Juli 2008 gestellten Antrag" zurückgewiesen und ausgeführt, der Antrag auf Vereinigung gemäß § 890 Abs. 1 BGB sowie der Antrag auf Bestandteilszuschreibung gemäß § 890 Abs. 2 BGB seien abzulehnen, da wegen der unterschiedlichen Belastungen in beiden Fällen Verwirrung zu besorgen sei. 13

Hiergegen hat sich der Notar unter dem 11. September 2008 namens der Beteiligten beschwert. 14

Das Amtsgericht hat die Eintragung der Umschreibung des Eigentums auf die Beteiligten zu 1 bis 4 zu je 1/4 Anteil vorgenommen, im übrigen unter dem 15. September 2008 die Nichtabhilfe beschlossen und die Sache der Kammer zur Entscheidung vorgelegt. 15

Die Kammer hat am 25. September 2008 das Rechtsmittel mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die angefochtene Entscheidung insoweit aufgehoben wird, als das Amtsgericht auch den Antrag auf Eintragung der Vereinigung der Flurstücke 39 und 130 zurückgewiesen hat. 16

Die ihr Rechtsmittel zurückweisende Entscheidung des Landgerichts greifen die Beteiligten nunmehr mit der weiteren Beschwerde an, mit der sie geltend machen, die Auslegung des Landgerichts, wonach die in der Urkunde erteilte Vollzugsvollmacht nicht auch die Bewilligung einer Bestandteilszuschreibung erfasse, sei fehlerhaft. 17

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Akte Bezug genommen. 18

II. 19

Die gemäß §§ 78, 80 GBO zulässige weitere Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg, weil die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Rechts im Sinne der §§ 78 Satz 2 GBO, 546 ZPO beruht. 20

1. Das Landgericht hat ausgeführt, 21

22

das gemäß §§ 11 Abs. 1 RPflG, 71 ff. GBO als Beschwerde zulässige Rechtsmittel, das der dazu befugte Notar, § 15 GBO, für die Beteiligten eingelegt hat, bleibe in der Sache ohne Erfolg.

Klarstellend sei allerdings die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses auszusprechen, soweit das Amtsgericht auch den – nicht mehr gestellten - Antrag auf Eintragung einer Vereinigung der Flurstücke 39 und 130 zurückgewiesen hat. 23

Das Amtsgericht habe zu Recht den Antrag auf Eintragung der Zuschreibung der Parzelle 130 zur Parzelle 39 sowie den hierzu im inneren Zusammenhang (§ 1 Abs. 4 WEG) stehenden Antrag auf Eintragung des Wohnungseigentums nebst dem Inhalt des Sondereigentums – insoweit handele es sich um verbundene Anträge nach § 16 Abs. 2 GBO – abgelehnt. 24

Auf die vom Amtsgericht und den Beteiligten erörterte Rechtsfrage, ob auch der nunmehr beantragten Bestandteilszuschreibung die Besorgnis der Verwirrung entgegensteht, komme es nicht an. 25

Es fehle an der erforderlichen Bewilligung der Eintragung der beantragten Zuschreibung nach Maßgabe des § 19 GBO, weil eine solche weder im notariellen Vertrag vom 22. April 2008 noch wirksam im Schreiben des Notars vom 31. Juli 2008 enthalten sei. 26

Der notarielle Vertrag enthalte zwar unter D 6 a die Bewilligung der *Vereinigung* der Flurstücke 39 und 130, nicht aber die Bewilligung einer *Bestandteilszuschreibun*g. Vereinigung und Zuschreibung stellten rechtlich etwas Anderes dar. Dies ergebe sich nicht nur aus der Abgrenzung in § 890 BGB, sondern auch aus den unterschiedlichen Rechtsfolgen, die vorliegend auch infolge der unterschiedlichen Belastungen der bisher selbständigen Grundstücke von Belang seien. 27

Auch das Schreiben des Notars vom 31. Juli 2008 enthalte eine wirksame Bewilligung der Zuschreibung nicht. Denn der Notar habe diese erforderliche Bewilligung zur Zuschreibung – da nicht durch die ihm unter Ziffer E c der notariellen Urkunde erteilte Vollmacht gedeckt - nicht wirksam für die Beteiligten erklären können. Der Zweck der Notarvollmacht beschränke sich nämlich auf den "grundbuchlichen Vollzug dieser Urkunde". Eine Bewilligung des Notars im Hinblick auf eine Zuschreibung statt einer Vereinigung stelle indes nicht mehr den grundbuchlichen Vollzug der Urkunde dar, weil systematisch und hinsichtlich der Rechtsfolgen die Zuschreibung etwas Anderes als Vereinigung darstelle. 28

Nach den grundbuchlichen Auslegungsgrundsätzen verblieben letztlich nicht überwindbare Auslegungszweifel, so dass die Erstreckung der Vollmacht auf den vorliegenden Fall der Abgabe einer Bewilligung zur Zuschreibung nicht zu rechtfertigen sei. 29

2. Die landgerichtliche Entscheidung hält der dem Senat obliegenden rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand. 30

Zu Recht ist das Landgericht davon ausgegangen, dass es für die Eintragung der beantragten Bestandteilszuschreibung an einer entsprechende Bewilligung der Beteiligten nach Maßgabe des § 19 GBO fehle, weil eine solche weder im notariellen Vertrag vom 22. April 2008 noch wirksam im Schreiben des Notars vom 31. Juli 2008 enthalten sei. 31

a) 32

33

Der mit unterschriebenem und gesiegeltem Schreiben vom 31. Juli 2008 abgegebenen Erklärung des Notars, er ändere aufgrund der ihm in der Urkunde Nr. 550/08 erteilten Vollmacht sein Gesuch dahin, dass anstelle der Grundstücksvereinigung gemäß § 890 Abs. 1 BGB nunmehr beantragt werde, das Flurstück 130 dem Flurstück 39 gemäß § 890 Abs. 2 BGB als Bestandteil zuzuschreiben, und bitte um Vollziehung dieses Antrages, kommt die Bedeutung einer Eigenurkunde zu, die den Formerfordernissen des § 29 GBO genügt (BGH Rpfleger 1980, 465; OLG Frankfurt 20 W 179/03 vom 15.06.2004 bei juris; Demharter GBO, 26. Auflage 2008 § 29 Rdz. 35).

Zur Änderung der von ihm in Teil D Ziffer 6a) des Vertrages vom 22. April 2008 beurkundeten Bewilligungserklärung hinsichtlich der Vereinigung der Flurstücke 39 und 130 war der Notar – wie das Landgericht rechtlich einwandfrei bewertet hat – auf Grund der ihm in Teil E c) erteilten Vollmacht allerdings nicht ermächtigt. 34

b) 35

aa) 36

Einer als Vertragsbestandteil in der Form des § 29 GBO mit beurkundeten Vollmacht des Notars, die Erklärungen der Beteiligten "zu ändern, zu ergänzen oder zu berichtigen, soweit dies dem grundbuchlichen Vollzug dieser Urkunde dienlich ist", ist der Wille der Beteiligten zu entnehmen, dass der Notar für sie grundsätzlich alle Erklärungen abgeben soll, die sie bei einem normalen Ablauf des Geschäfts selbst abgeben würden (vgl. OLG München Rpfleger 2006, 392; Demharter GBO 26. Auflage 2008 § 15 Rdz. 4). Damit umfasst die Vollmacht prinzipiell auch Änderungen der Eintragungsbewilligung einschließlich solcher, betreffend die Zusammenlegung von Flurstücken. Die erweiternde Vollmacht hat nämlich nur dann einen Sinn, wenn sie über die Regelung des § 15 GBO hinausgeht. Für das, was der Notar bereits nach § 15 GBO darf, benötigt er keine Vollmacht. 37

Wenn in einem notariellen Kaufvertrag die Bevollmächtigung darauf begrenzt wird, die Erklärung der Beteiligten "zu ändern, zu ergänzen oder zu berichtigen, soweit dies dem grundbuchlichen Vollzug dieser Urkunde dienlich ist.", so meinen die Beteiligten damit, dass der Notar solche über § 15 GBO hinausgehenden Erklärungen abgeben dürfe, deren Ergebnis dem angestrebten Zweck dient. Die Vollmacht soll ihrem Sinn nach gerade diejenigen typischerweise notwendigen Erklärungen zur Vertragsabwicklung abdecken, die von den Beteiligten oder vom Notar bei Vertragsunterzeichnung übersehen wurden (OLG München FG-Prax 2006, 101; OLG Köln NJW-RR 1995, 590). 38

Eine inhaltliche Beschränkung der Vollmacht ergibt sich hierbei aus deren Zweckmäßigkeit bzw. Dienlichkeit in Bezug auf das angestrebte Ziel (vgl. Senat RNotZ 2003, 520). 39

bb) 40

Dies vorausgeschickt kommt der vom Urkundsnotar vorgenommenen Bewilligung einer Bestandteilszuschreibung des Flurstück Nr. 130 zum Flurstück 39 – auch mit Blick auf die zu beachtende Zweckmäßigkeit und Dienlichkeit - nicht die Qualität einer Erklärung zu, von der gesagt werden kann, dass die Beteiligten sie in Verfolgung des angestrebten Ziels einer Zusammenführung der Flurstücke 39 und 130 (im Wege der Vereinigung) und deren Aufteilung zu je 1/2 im Verhältnis der Beteiligten zu 1 und 2 einerseits und den Beteiligten zu 3 und 4 anderseits im Zusammenhang mit der Bildung von Wohnungseigentum bei einem normalen Ablauf des Geschäfts selbst abgegeben haben würden. 41

42

Hierbei ist von entscheidender Bedeutung, dass die vom Urkundsnotar vorgenommene Bewilligung einer Bestandteilszuschreibung des Flurstück Nr. 130 zum Flurstück 39 eine grundbuchlich wünschenswerte eindeutige Zuordnung der übergreifenden Belastungen der einzelnen Grundstücke nicht herstellt, sondern eher erschwert.

(a) 43

Die auf Flur 100 Flurstück 39 (Nr. 13) eingetragene Belastung (Grundschuld Abt. III in Höhe von 139.582 Euro) würde sich zwar kraft Gesetzes gemäß § 890 Abs. 2 BGB auf Flur 100 Flurstück 130 (Nr. 14) erstrecken (§§ 1131, 1192 Abs. 1, 1200 Abs. 1 BGB). Aber dieselbe Grundschuld (139.582 Euro) wie bei Nr. 13 besteht auch an Flur 80 Flurstück 70 (Nr. 12), an dem Wohnungseigentum nicht gebildet werden soll. 44

Das am zugeschriebenen Grundstück 130 (Nr. 14) bestehende Grundpfandrecht (hier Grundschuld über 77.000 Euro) wird dagegen gesetzlich nicht auf das Hauptgrundstück (Nr. 13) erstreckt. Diese Grundschuld besteht indes bereits u. A. am Hauptgrundstück und an Nr. 12 , das nicht in die Begründung von Wohnungseigentum einbezogen werden soll. 45

Am Bestandteilsgrundstück Flurstück 130 (Nr. 14) eingetragene Belastungen gehen aber den erstreckten Grundpfandrechten im Rang vor (§ 1131 Satz 2 BGB; Schöner/Stöber, a.a.O. Rdz. 652). Das bedeutet, dass die Grundschuld über 77.000,- Euro am Grundstück Nr. 14 (Flur 100 Flurstück 130) der vom Grundstück Nr. 13 erstreckten Belastung dieses Grundstücks (139.582 Euro) im Rang vorgehen würde, wobei dieselbe Grundschuld auch an Nr. 12= Flur 80 Flurstück 70 bestünde, dessen Eigentümer die Beteiligten zu 1, 2, 3 und 4 zu je 1/4 sind und an dem Wohnungseigentum nicht begründet werden soll. 46

(b) 47

Ob diese Situation bereits einen Zustand grundbuchlicher Verwirrung im Rechtssinne befürchten lässt - die Vereinigung und die Zuschreibung von Grundstücken kann in das Grundbuch nur eingetragen werden, wenn hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist, §§ 5 Abs. 1 Satz 1, 6 Abs. 1 Satz 1 GBO (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht 14. Auflage 2008 Rdz. 634) – mag letztlich offen bleiben. 48

Jedenfalls ist der Antrag auf Bestandteilszuschreibung gemäß § 890 Abs. 2 BGB mit Blick auf die übergreifenden Belastungen geeignet, einen Zustand grundbuchlicher Unsicherheit und Unübersichtlichkeit zu schaffen, der nicht im Interesse der Beteiligten liegen kann. Schon deshalb kommt dem dahin gehenden Gesuch des Notars nicht die Qualität einer von der Vollmacht gedeckten typischerweise oder gerade in diesem speziellen Fall notwendigen Erklärung zur Vertragsabwicklung zu. Bei dieser Sachlage ist demnach nicht anzunehmen, dass die Beteiligten die Erklärung über die Bestandteilszuschreibung bei einem normalen Ablauf des Geschäfts (und Kenntnis aller Umstände) selbst abgegeben haben würden (vgl. OLG München Rpfleger 2006, 392; Demharter GBO 26. Auflage 2008 § 15 Rdz. 4). Nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge spricht nämlich nichts dafür, dass die Beteiligten trotz des gescheiterten grundbuchlichen Vollzugs ihrer Vereinigungsbewilligung mit der Abgabe einer auf Bestandteilszuschreibung gerichteten Bewilligung einverstanden waren, die wegen der unterschiedlichen Belastungen der Grundstücke mindestens zu vergleichbaren Schwierigkeiten beim grundbuchlichen Vollzug führen würde. Dies gilt um so mehr als es eher fern liegt, dass die Gläubigerin sämtlicher Grundschulden sich einer dem Interesse der Beteiligten entsprechenden einvernehmlichen grundbuchlichen Bereinigung der grundstücksübergreifenden Belastungen verschließen wird. 49

50

Aus der Führung des Beschwerdeverfahrens lässt sich nicht auf eine abweichende Willensrichtung der Beteiligten schließen, weil der Notar hierfür einer ausdrücklichen Bevollmächtigung der Beteiligten nicht bedarf, vgl. §§ 24 Abs. 1 BNotO; 15 GBO, 29 Abs. 1 Satz 3 FGG.

Die Kammer hat daher die vom Notar unter Bezug auf seine Änderungsvollmacht im Wege der Eigenurkunde abgegebene Bewilligung zur Bestandteilszuschreibung rechtlich beanstandungsfrei als nicht von der Änderungsvollmacht gedeckt angesehen. 51

III. 52

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Pflicht zur Tragung der Gerichtskosten ergibt sich unmittelbar aus den Vorschriften der Kostenordnung. Ein Fall des § 13 a Abs. 1 FGG ist nicht gegeben, da die Beteiligten keine unterschiedlichen Entscheidungen anstreben und daher nicht im entgegengesetzten Sinne an der vorliegenden Grundbuchsache beteiligt sind. 53

Die Wertfestsetzung beruht auf §§ 131 Abs. 2, 30 Abs. 2 Satz 1 KostO. 54

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE