Oberlandesgericht Hamm, 15 W 111/13

Datum:	02.10.2013
Gericht:	Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper:	15. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Beschluss
Aktenzeichen:	15 W 111/13
ECLI:	ECLI:DE:OLGHAM:2013:1002.15W111.13.00

Vorinstanz:	Amtsgericht Iserlohn, HE-9521-6

Tenor:

Unter Verwerfung der Beschwerde im Übrigen wird der angefochtene Beschluss teilweise abgeändert.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, in Abteilung II des oben bezeichneten Grundbuchs einen Widerspruch für die Beteiligte gegen die Löschung der am 30.08.2010 auf den Grundstücken Gemarkung A Flur # Flurstücke 001, 002 und 003 eingetragenen Auflassungsvormerkung einzutragen.

Der Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren wird, soweit die Beschwerde verworfen wird, auf bis zu 3.000 € festgesetzt.

Gründe 1

Die Beschwerde ist unzulässig, soweit mit ihr ausdrücklich die Wiedereintragung der Auflassungsvormerkung beantragt wird. Die Beschwerde gegen eine Eintragung ist gemäß § 71 Abs.2 S.1 GBO unzulässig. Eintragung in diesem Sinne ist auch eine Löschung. 2

Soweit mit der Beschwerde die Eintragung eines Amtswiderspruchs angestrebt wird, ist sie hingegen zulässig und begründet. 3

Nach § 53 Abs. 1 S. 1 GBO ist ein Amtswiderspruch einzutragen, wenn das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist. Beide Voraussetzungen sind kumulativ zu verstehen. Daraus folgt, dass eine etwaige Unrichtigkeit der Eintragung allein nicht ausreicht. Vielmehr kann ein Amtswiderspruch nur eingetragen werden, wenn das Grundbuchamt bei Vornahme 4

der Eintragung gesetzliche Vorschriften verletzt hat. Eine Gesetzesverletzung wird verneint, wenn das Grundbuchamt auf den ihm unterbreiteten Sachverhalt das Gesetz richtig angewendet hat, auch wenn dieser Sachverhalt unrichtig war, es sei denn, dass die Unrichtigkeit dem Grundbuchamt bekannt war oder bei gehöriger Prüfung erkennbar gewesen wäre (Senat FGPrax 2005, 192).

Der Amtswiderspruch soll (vgl. Demharter, GBO, § 53 Rn. 19) die sich aus einem Rechtsverlust durch gutgläubigen Erwerb aufgrund eines unrichtigen Grundbuchs möglicherweise ergebenden Schadensersatzansprüche gegen den Fiskus abwenden. Ein Amtswiderspruch kommt daher nur gegen Eintragungen in Betracht, an die sich ein gutgläubiger Erwerb anschließen kann und aus denen sich wegen einer Gesetzesverletzung durch das Grundbuchamt bei Vornahme der Eintragung Schadensersatzansprüche gegen den Fiskus ergeben können. 5

Die Löschung der Auflassungsvormerkung, die einen gutgläubig einredefreien Erwerb der zeitlich nachfolgend eingetragenen Grundpfandrechte ermöglichen würde, ist vorliegend unter Verstoß gegen gesetzliche Vorschriften erfolgt, da die vorliegende Löschungsbewilligung unter einem zulässigen Vorbehalt stand und die von daher zu beachtenden Löschungsvoraussetzungen nicht erfüllt waren. Die hier vorliegende Bewilligung der Löschung unter der Voraussetzung, dass keine vormerkungswidrigen Zwischeneintragungen erfolgt sind, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat, ist grundsätzlich wirksam. Insbesondere liegt keine unzulässige Bedingtheit der Bewilligung (entsprechend § 16 Abs.1 GBO) vor, da sich das Vorliegen der Löschungsvoraussetzungen anhand der Grundbuchakten feststellen lässt (Senat RPfleger 1992, 474; OLG Frankfurt OLGR 1993, 49). In einem solchen Fall muss das Grundbuchamt dementsprechend anhand der Grundbuchakten prüfen, ob die Löschungsvoraussetzungen vorliegen. Letzteres war hier nicht der Fall. 6

Die hier in Frage stehenden vormerkungswidrig eingetragenen Grundschulden sind durch den Geschäftsführer der Verkäuferin bewilligt worden, der zugleich Gesellschafter der erwerbenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist. So fragwürdig der Vorgang in tatsächlicher Hinsicht sein mag, so begründet doch diese Personenidentität noch keine Mitwirkung der Käuferin im Sinne des Vorbehalts der Löschungsbewilligung. Nach dem allgemeinen Wortverständnis sowie Sinn und Zweck einer Auflassungsvormerkung meint „Mitwirkung“ jedenfalls mehr als die bloße Kenntnisnahme von der Bestellung eines vormerkungswidrigen Zwischenrechts. Erforderlich ist jedenfalls eine Zustimmung oder positive Willensäußerung, da die bloße Kenntnisnahme den Käufer mit Rücksicht auf die Schutzfunktion der Auflassungsvormerkung noch nicht zum Handeln veranlassen muss. Eine solche, der Käuferin zurechenbare Willensäußerung ist hier nicht festzustellen. 7

Die (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist nach Maßgabe der höchstrichterlichen Rechtsprechung als rechtsfähig zu behandeln. Im Außenverhältnis wird sie durch ihre Geschäftsführer vertreten, wobei nach den §§ 709, 714 BGB der gesetzliche Grundsatz der Gesamtvertretung durch die Gesellschafter gilt. Ein rechtlich relevantes Verhalten der Gesellschaft setzt danach grundsätzlich das Handeln aller Geschäftsführer/Gesellschafter voraus. Da eine abweichende gesellschaftsvertragliche Regelung hier nicht ersichtlich ist, muss im Grundbuchverfahren der gesetzliche Regelfall zugrunde gelegt werden. Danach ist dieses Verhalten der Käuferin nicht zurechenbar, da hier nur einer von drei Gesellschaftern bei der Bestellung der Grundschulden tätig geworden ist. Dass er hierbei auch nicht im Namen der Käuferin gehandelt hat, bleibt danach ohne Bedeutung. 8

9

An diesem Ergebnis ändert auch der Umstand nichts, dass der Notar den Umschreibungsantrag trotz des vorhergehenden Hinweises seitens des Grundbuchamtes auf die Zwischeneintragungen wiederholt hat. Denn auch danach fehlte es immer noch an einer hinreichend klaren Abänderung der Löschungsbewilligung für die Auflassungsvormerkung.

Wie bereits eingangs ausgeführt, muss die Eintragung zur Unrichtigkeit des Grundbuchs geführt haben, wobei die Unrichtigkeit nicht feststehen, sondern lediglich glaubhaft gemacht sein muss. Auch dies ist hier der Fall. 10

Durch die Löschung einer Auflassungsvormerkung verliert diese nicht ihre Wirksamkeit und zwar selbst dann nicht, wenn eine formell wirksame Bewilligung vorliegt, soweit hierin nicht zugleich ein materieller Verzicht liegt (BGHZ 60, 46ff). Eine Löschung, der kein materieller Verzicht zugrunde liegt, macht das Grundbuch dementsprechend unrichtig. Für einen allgemeinen, materiellen Verzicht auf die Auflassungsvormerkung ist hier nichts ersichtlich. 11

Es lässt sich vorliegend auch nicht mit wenigstens überwiegender Wahrscheinlichkeit feststellen, dass die Auflassungsvormerkung auf andere Art und Weise unwirksam geworden ist. Allerdings wird die Auflassungsvormerkung als akzessorisches Sicherungsrecht unwirksam, wenn der Auflassungsanspruch erfüllt wird. Indes begründet die bloße Umschreibung keine vollständige Anspruchserfüllung, wenn noch vormerkungswidrige Zwischeneintragungen vorliegen und bestehen bleiben (Palandt/Bassenge, BGB, 72.Aufl., § 886 Rdn.7). 12

Dass die Käuferin die Zwischeneintragungen nachträglich, nämlich in der erneuten Auflassungsverhandlung vom 17.11.2010 als vertragsgemäß akzeptiert hätte, kann der Senat hier nicht mit dem erforderlichen Grad an Wahrscheinlichkeit feststellen. Die Erklärung, dass mit „der Umschreibung auf Grund dieser Urkunde … die entsprechenden Ansprüche aus der Urkunde vom 04.05.2010 (i.e. Kaufvertrag) erledigt“ seien, erfolgte seitens der Käuferin in Kenntnis der Zwischeneintragungen, da sich die GbR aufgrund ihrer Obliegenheit zur Selbstorganisation bei bestehender Gesamtvertretung das Wissen auch nur eines geschäftsführenden Gesellschafters entsprechend § 31 BGB zurechnen lassen muss (BGHZ 140, 61ff; MüKo-BGB/Ulmer-Schäfer, 5. Aufl., § 714 Rdn.27). Der Wortlaut würde danach bei isolierter Betrachtung durchaus die Annahme rechtfertigen, dass hiermit auch die Zwischeneintragungen als vertragsgerecht akzeptiert wurden. 13

Gegen eine solche Annahme spricht allerdings der ausdrücklich erklärte Zweck der Urkunde, der darin bestand, die damaligen Bedenken des Grundbuchamtes hinsichtlich der Existenz und der Vertretungsverhältnisse der Käuferin zu beheben. Für ein eingeschränktes Verständnis spricht auch, dass in der Urkunde die hier fraglichen Zwischeneintragungen nicht erwähnt wurden, sich hingegen eine ausdrückliche Erklärung zu der ebenfalls nach der Auflassungsvormerkung eingetragenen Finanzierungsgrundschuld der Käuferin findet. 14

Angesichts dieses widersprüchlichen Befundes bzgl. der Ergänzungsverhandlung vom 17.11.2010, der nur durch eine umfangreiche Aufklärung der Hintergründe des Gesamtvorgangs zu klären wäre, muss es im Amtswiderspruchsverfahren angesichts des beschränkten Verfahrenszwecks sein Bewenden damit haben, dass die Unrichtigkeit des Grundbuchs nach den aktenkundigen Tatsachen überwiegend wahrscheinlich ist (vgl. oben). 15

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE