
Datum: 13.10.2016
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 2 Wx 399/16
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2016:1013.2WX399.16.00

Tenor:

Die Beschwerde des Beteiligten vom 18.09.2016 gegen die Verfügung des Amtsgerichts – Grundbuchamtes – Wipperfürth vom 11.08.2016, XX-XXXX-XX, wird zurückgewiesen.

Von der Erhebung von Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren wird abgesehen.

Gründe:

I.

Der Beteiligte ist Eigentümer des im Rubrum bezeichneten Grundstücks. Im Grundbuch dieses Grundstücks ist in Abteilung II unter der laufenden Nummer 8 ein Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Gemarkung L, Flur XX, Flurstück XXX (BV Nr. 3 in L Blatt XXX) sowie Flur XX, Flurstück XXX (BV Nr. 3 in L Blatt XXXX) und Flur XX, Flurstück XXX (BV Nr. 28 in X Blatt XXXX) eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 01.06.1960.

Mit Schreiben vom 28.07.2016 (Bl. 107 d. A.) hat der Beteiligte beantragt, das im Grundbuch des im Rubrum bezeichneten Grundstücks eingetragene Vorkaufsrecht zu löschen, weil sich dieses Vorkaufsrecht ausweislich der Bewilligung des damaligen Eigentümers nur auf die Flurstücke Flur 48 Nr. XXX und XXX bezogen habe, nicht aber auf das (heutige) Flurstück XXXX (ehemals Flurstück XXX). Das Vorkaufsrecht sei daher bezüglich des Flurstücks XXXX irrtümlich eingetragen worden und von Amts wegen ohne Zustimmung des Berechtigten zu löschen.

Am 11.08.2016 hat das Grundbuchamt im Grundbuch des im Rubrum bezeichneten Grundstücks von Amts wegen in Abteilung II einen Widerspruch gegen die Eintragung eines

1

2

3

4

5

Vorkaufsrechts zu Lasten dieses Grundstücks und zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eingetragen und dem Beteiligten mit Verfügung vom selben Tag (Bl. 108 d. A.) mitgeteilt, dass eine Berichtigung nach 55 Jahren nicht mehr möglich sei. Eine Löschung könne nur mit formgerechter Bewilligung des Berechtigten erfolgen.

Hiergegen hat der Beteiligte mit Schreiben vom 18.09.2016 „Widerspruch“ eingelegt (Bl. 115 d. A.). Er trägt vor, dass der Fehler von Amts wegen gemacht worden und daher auch von Amts wegen und kostenlos zu berichtigen sei. 6

Durch am 21.09.2016 erlassenen Beschluss vom 20.09.2016 hat das Grundbuchamt, das den „Widerspruch“ des Beteiligten als Beschwerde gegen die Eintragung des Amtswiderspruchs vom 11.08.2016 aufgefasst hat, der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Köln zur Entscheidung vorgelegt (Bl. 116 f. d. A.). 7

II. 8

Der „Widerspruch“ des Beteiligten vom 18.09.2016 richtet sich gegen die Ablehnung seines Löschungsantrags durch das Schreiben des Grundbuchamtes vom 11.08.2016. Bei diesem Schreiben handelt es sich um eine das Verfahren abschließende und daher mit der Grundbuchbeschwerde gem. § 71 Abs. 1 GBO anfechtbare Entscheidung des Grundbuchamtes. Denn dadurch, dass das Grundbuchamt dem Beteiligten nicht nur mitgeteilt hat, dass eine Löschung nicht in Betracht kommt, sondern zugleich einen Amtswiderspruch eingetragen und dies dem Beteiligten ebenfalls mitgeteilt hat, hat es zum Ausdruck gebracht, dass der Antrag des Beteiligten auf Löschung endgültig abgelehnt wird. Dass das Grundbuchamt nur durch einfaches Schreiben aufgrund einer Verfügung entschieden hat, obwohl es einen förmlichen Beschluss gem. § 38 FamFG hätte erlassen müssen, ist unerheblich (vgl. hierzu: Keidel/Meyer-Holz, FamFG, 18. Aufl. 2014, § 58 Rn. 19). Der Beteiligte wendet sich auch gegen die Ablehnung seines Löschungsantrags und nicht gegen die Eintragung des Amtswiderspruchs, weil er durch die Ablehnung seines Antrags auf Löschung, nicht aber durch die Eintragung des Amtswiderspruchs beschwert ist. Sein „Widerspruch“ ist daher als Grundbuchbeschwerde aufzufassen, die gem. § 71 Abs. 1 GBO statthaft und auch im Übrigen zulässig ist. 9

In der Sache hat die Beschwerde indes keinen Erfolg. 10

Dabei kann offen bleiben, ob die bei der Eintragung des Vorkaufsrechts in Bezug genommene Eintragungsbewilligung vom 01.06.1960 den vom Beteiligten behaupteten Inhalt hat. Denn eine Löschung dieses Vorkaufsrechts käme ohne die Bewilligung des Berechtigten auch dann nicht in Betracht, wenn die Eintragungsbewilligung das im Rubrum bezeichnete Grundstück nicht mit umfasst hätte. 11

Eine Löschung gem. § 53 Abs. 1 S. 2 GBO scheidet aus, weil die Eintragung des Vorkaufsrechts nicht seinem Inhalt nach unzulässig ist. Eine Eintragung ist unzulässig im Sinne von § 53 Abs. 1 S. 2 GBO, wenn ein Recht mit dem Inhalt oder in der Ausgestaltung, wie es eingetragen ist, aus Rechtsgründen gar nicht bestehen kann (Demharter, GBO, 30. Aufl. 2016, § 53 Rn. 42). Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, weil das hier eingetragene Vorkaufsrecht aus Rechtsgründen bestehen kann; es soll nur bezüglich des im Rubrum bezeichneten Grundstücks nicht entstanden sein. 12

Eine Löschung kommt auch gem. § 22 Abs. 1 S. GBO nicht in Betracht. Danach bedarf es der Bewilligung nach § 19 GBO nicht, wenn die Unrichtigkeit des Grundbuchs nachgewiesen wird. Das Grundbuch ist unrichtig, wenn sein Inhalt nicht mit der materiellen Rechtslage 13

übereinstimmt (§ 894 BGB). Es kann - ohne die Bewilligung des Betroffenen – nur berichtigt werden, wenn die Unrichtigkeit mit öffentlichen Urkunden (§ 29 Abs. 1 S. 2 GBO) nachgewiesen wird (§ 22 Abs. 1 S. 1 GBO). An den Nachweis sind strenge Anforderungen zu stellen. Der Antragsteller muss grundsätzlich alle Möglichkeiten lückenlos ausräumen, die der begehrten berichtigenden Eintragung entgegenstehen könnten. Lediglich ganz entfernt liegende, nur theoretische Überlegungen müssen nicht widerlegt werden. Verzichtet werden kann auf einen Nachweis auch dann, wenn sich die materielle Unrichtigkeit aus der Eintragung im Grundbuch einschließlich ihrer zulässigen Bezugnahmen (§ 874 BGB) oder aus offenkundigen Umständen ergibt (vgl. Demharter, GBO, 30. Aufl. 2016, § 22 Rn. 37; OLG München, Beschluss vom 12.05.2016 - 34 Wx 424/15, NZG 2016, 945, 946).

Nach diesen Maßstäben ist die beantragte Grundbuchberichtigung durch Löschung des Vorkaufsrechts nicht zulässig. Zwar hätte das Vorkaufsrecht – grundbuchverfahrensrechtlich – im Grundbuch des im Rubrum bezeichneten Grundstücks nicht eingetragen werden dürfen, wenn die Bewilligung dieses Grundstücks nicht umfasst hätte (§ 19 GBO). Dies allein besagt indes nicht zwingend, dass das Grundbuch heute unrichtig ist. Denn materiell-rechtlich setzt die Entstehung eines Vorkaufsrechts gem. §§ 873 Abs. 1, 1094 BGB voraus, dass sich der Grundstückseigentümer mit dem Erwerber des Rechts – formlos – über die Entstehung des Vorkaufsrechts geeinigt hat und das Vorkaufsrecht im Grundbuch eingetragen wird, wobei die Einigung der Eintragung sogar nachfolgen kann, ohne dass es einer erneuten Eintragung bedarf (Palandt/Bassenge, BGB, 75. Aufl. 2016, § 873 Rn. 1, 2 und § 1094 Rn. 1; BGH NJW 2000, 805). Es kann daher nicht mit der im Grundbuchrecht erforderlichen Sicherheit ausgeschlossen werden, dass das Vorkaufsrecht nicht (später) entstanden ist. Im Übrigen kann das Vorkaufsrecht, wenn es denn ursprünglich nicht entstanden sein sollte, später auch von einem Dritten mit dem Eigentum an den begünstigten Grundstücken gutgläubig erworben worden sein. Ein etwaiger gutgläubiger Erwerb ist hier auch nicht durch den Inhalt der Eintragungsbewilligung ausgeschlossen. Denn selbst wenn in der Eintragungsbewilligung ein anderes Grundstück als in der Grundbucheintragung angegeben wäre, würde dies nicht zu einem (die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs ausschließenden) Widerspruch des Grundbuchinhalts führen, weil die Angabe des Belastungsgegenstands nicht möglicher Inhalt der Bezugnahme ist (BayObLG Rpfleger 1987, 101, 102; Staudinger/Gursky, BGB, Neubearb. 2012, § 874 Rn. 24).

14

Eine Löschung des Vorkaufsrechts kommt auch nicht gem. § 84 GBO in Betracht, weil die Eintragung nicht gegenstandslos geworden ist.

15

III.

16

Die Kostenentscheidung beruht auf § 81 Abs. 1 S. 2 FamFG.

17

Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen nicht vorliegen (§ 78 Abs. 2 GBO).

18