Gericht:	Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt 12. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	02.11.2017
Aktenzeichen:	12 Wx 46/17
ECLI:	ECLI:DE:OLGNAUM:2017:1102.12WX46.17.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 925 BGB, § 38 Abs 1 Buchst b Nr 2 S 2 GBVfg, § 53 GBO

Grundbuchverfahren zur Beseitigung einer Doppelbuchung: Unterbleiben der Eintragung eines Amtswiderspruchs bei gütlicher Einigung der Beteiligten; materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen der gütlichen Einigung

Leitsatz

1. Die Eintragung eines Widerspruchs nach § 38 Abs. 1 lit. b Nr. 2 Satz 2 GBV - von Amts wegen - darf nur dann unterbleiben, wenn die Beteiligten der Doppelbuchung gütlich eine derart eindeutige Regelung herbeigeführt haben, dass mit Sicherheit kein Sicherungsbedürfnis mehr besteht.(Rn.13)

2. Betrifft die Doppelbuchung den eingetragenen Eigentümer, so hat die gütliche Einigung die materiellen Wirksamkeitsvoraussetzungen zu erfüllen, insbesondere die Anforderungen an die Auflassung nach § 925 BGB.(Rn.14)

Verfahrensgang

vorgehend AG Salzwedel, 31. März 2017, XX

Tenor

Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1) wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Salzwedel - Grundbuchamt - vom 31. März 2017 aufgehoben.

Der Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren beträgt 5.000,00 €.

Gründe

I.

1 Die Flurstücke 29/2, 29/3, 29/5 und 34/2 der Flur 3 der Gemarkung L. wurden sowohl bei dem Amtsgericht Dannenberg im Grundbuch von S. , Blatt 570 (später 1024), als auch bei dem Amtsgericht in Salzwedel im Grundbuch von L. Blatt 125 (sodann 257) gebucht. Bei dem Amtsgericht in Dannenberg war die Beteiligte zu 2) als Eigentümerin eingetragen. Die bei dem Amtsgericht Salzwedel geführten Flurstücke standen zunächst im Eigentum des Volkes. Nachfolgend wurde am 14. Mai 1996 die Bundesrepublik Deutsch-

land (Bundesfinanzverwaltung) gemäß Zuordnungsbescheid eingetragen. Mit Verfügung vom 6. November 1998 gab das Amtsgericht Dannenberg das Grundbuch an das Amtsgericht Salzwedel wegen Zuständigkeitswechsels mit der Bitte ab, eventuell doppelt gebuchte Grundstücke auszubuchen.

2 Wegen der divergierenden Eigentümereintragungen gab das Amtsgericht Salzwedel der Oberfinanzdirektion Magdeburg für die eingetragene Bundesrepublik Deutschland und der Beteiligten zu 2) mit Verfügung vom 2. Dezember 1998 Gelegenheit, zu einer gütlichen Gelegenheit zu gelangen. Daraufhin erklärte die Beteiligte zu 2) telefonisch gegenüber der Sachbearbeiterin des zwischenzeitlich zuständigen Bundesvermögensamtes ... am 4. Februar 1999 und am 2. März 1999 zu Protokoll der Rechtspflegerin des Amtsgerichts Salzwedel, dass sie damit einverstanden sei, dass die im Grundbuch von L. Blatt 257 verzeichnete Eigentümereintragung nicht verändert wird, also die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) Eigentümerin der betreffenden Grundstücke nach Beseitigung der Doppelbuchung bleibt.

3 Darauf übertrug das Grundbuchamt S. am 4. Juni 1999 u. a. die verfahrensgegenständlichen Flurstücke von dem übernommenen Grundbuch zunächst in das Grundbuch von L. Blatt 406, wobei die Beteiligte zu 2) als Eigentümerin eingetragen blieb. Mit weiterer Buchung vom gleichen Tage wurden die Flurstücke in einem Verfahren zur Beseitigung der Doppelbuchung von den Grundbüchern Blatt 257 und 406 zum Grundbuchblatt 407 übertragen und die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) als Eigentümerin eingetragen. Lediglich ein nicht doppelt gebuchtes Flurstück verblieb im Grundbuch Blatt 406. Außerdem trug das Grundbuchamt am gleichen Tage in Abteilung II des Grundbuches Blatt 407 einen Widerspruch gegen die Eigentümereintragung der Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) für die Beteiligte zu 2) ein.

4 Mit Schreiben vom 7. März 2017 erläuterte die Beteiligte zu 1), die nunmehr zur Vertretung der Bundesrepublik Deutschland berufen war, dass aus ihrer Sicht das Grundbuchamt von Amts wegen zu ermitteln habe, wer Eigentümer der verfahrensgegenständlichen Flurstücke sei. Hilfsweise beantragte sie die Löschung des Widerspruchs.

5 Mit Zwischenverfügung vom 31. März 2017 wies das Grundbuchamt darauf hin, dass dem Antrag ein Hindernis entgegenstehe, da zur Löschung des Widerspruchs die Bewilligung der Berechtigten in der Form des § 29 GBO vorzulegen sei. Das Grundbuchamt habe am 4. Juni 1999 eine Doppelbuchung beseitigt und die Beteiligte zu 2) im Grundbuch gelöscht. Die von der Beteiligten zu 1) geforderte Entscheidung, wer als Eigentümer einzutragen sei, sei damit getroffen worden. Nicht übernommene Eintragungen seien aber nach § 38 Abs. 1 lit. b Ziff. 2 GBV in das neue Blatt in Form von Widersprüchen zu übernehmen. Bei Doppelbuchungen könne keine der sich widersprechenden Eintragungen öffentlichen Glauben beanspruchen und die wirkliche Rechtslage bleibe in dem Verfahren der Beseitigung einer Doppelbuchung unberührt. Die von der Beteiligten zu 1) zitier-

te Regelung des § 118 GBO finde lediglich bei der Durchführung eines Grundbuchanlegungsverfahrens Anwendung, welches hier nicht vorgelegen habe.

6 Mit ihrer hiergegen gerichteten Beschwerde wendet die Beteiligte zu 1) ein, dass sowohl die Doppelbuchungen in den ehemaligen Grundbüchern von L. Blatt 257 und Blatt 406 als auch die Neuanlage des Grundbuches Blatt 407 auf Veranlassung des Grundbuchamtes erfolgt sei. Nach § 38 Abs. 1 lit. b Ziff. 2 S. 3 GBV habe das Grundbuchamt vor der Entscheidung die Beteiligten zu hören und eine gütliche Einigung zu versuchen. Entsprechend der als Anlage beigefügten Gesprächsnotiz sei dies wohl auch beabsichtigt gewesen, jedoch nicht umgesetzt worden. Aus ihrer Sicht habe demzufolge das Grundbuchamt selbst tätig werden müssen und eine entsprechende Erklärung zur Löschung des Widerspruches zu Gunsten der Beteiligten zu 2) einzuholen.

7 Das Grundbuchamt hat darauf mit Verfügung vom 9. Mai 2017 ergänzend darauf hingewiesen, dass beiden Beteiligten Gelegenheit zur gütlichen Einigung gegeben worden sei. Eine solche Einigung habe die Beteiligte zu 1) mit Schreiben vom 4. Februar 1999 auch angekündigt. Daraufhin habe die Beteiligte zu 2) vor der Rechtspflegerin am 2. März 1999 ihr Einverständnis zur Eintragung der BRD für die betroffenen Flurstücke erklärt. Die entsprechenden Eintragungen seien dann am 4. Juni 1999 trotz Vorliegens der oben genannten Erklärungen unter Anbringung des Widerspruchs erfolgt. Da die Wirkung der Erklärungen der Parteien in einem solchen Verfahren in der Literatur unterschiedlich bewertet werde, habe die Rechtspflegerin nach ihrer Beurteilung der Rechtslage zum Zeitpunkt der Eintragung gehandelt. Ein rechtsfehlerhaftes Handeln könne hier nicht festgestellt werden.

8 Dieser Ansicht ist die Beteiligte zu 1) mit Schreiben vom 22. Mai 2017 entgegengetreten. Das Grundbuchamt hat der Beschwerde darauf nicht abgeholfen und das Verfahren dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt.

II.

9 Die Beschwerde ist statthaft sowie im Übrigen zulässig (§§ 71, 73, 74 GBO) und auch begründet.

10 Die Zwischenverfügung vom 31. März 2017 kann schon deshalb keinen Bestand haben, weil das Grundbuchamt diese mit einem nach § 18 GBO nicht zulässigen Inhalt erlassen hat. Denn ein Eintragungsantrag ist vom Grundbuchamt sofort zurückzuweisen, wenn die zur Eintragung erforderliche Bewilligung des unmittelbar Betroffenen noch nicht erklärt ist (z. B. BGH, MDR 2017, 451; Demharter, GBO, Rdn. 12 zu § 18). Auch von seinem

Rechtsstandpunkt aus hätte das Grundbuchamt daher keine Zwischenverfügung erlassen dürfen.

11 Für das weitere Verfahren weist der Senat darauf hin, dass das Grundbuchamt zu Recht davon ausgegangen ist, dass die Bundesrepublik Deutschland im Ergebnis des hier zwingend nach § 38 GBV durchzuführenden Verfahrens zur Beseitigung einer Doppelbuchung als Eigentümerin der betroffenen Flurstücke 29/2, 29/3, 29/5 und 34/2 der Flur 3 der Gemarkung L. eingetragen worden ist. Damit ist im Grundbuch formell Klarheit über den Eigentümer geschaffen worden.

12 Soweit die Beteiligte zu 1) hilfsweise die Löschung des zu Gunsten der Beteiligten zu 2) in Abteilung II des Grundbuchs von L. Blatt 407 eingetragenen Widerspruchs gegen die Eigentümereintragung der Bundesrepublik Deutschland verfolgt, wäre dieser Antrag allerdings nicht begründet. Denn im Verfahren zur Beseitigung von Doppelbuchungen sind nach § 38 Abs. 2b, Abs. 1 lit. b Ziffer 2 Satz 2 GBV solche Eintragungen, die nicht auf das nach § 38 Abs. 2a Satz 2 GBV neu anzulegende Grundbuch von L. Blatt 407 übernommen worden sind, durch Eintragung von Widersprüchen zu sichern. Insbesondere ist ein Widerspruch einzutragen, wenn bei einer übernommenen Eintragung ein anderer Berechtigter angegeben wird als in dem geschlossenen Grundbuchblatt angegeben (z. B. Böttcher, in: Meikel, GBO Rdn. 8 zu § 38 GBV). Nicht übernommen wurde hier die Eigentümerstellung der Beteiligten zu 2) aus dem Grundbuch von L. Blatt 406. Dabei ist die wirkliche Rechtslage nach § 38 Abs. 2d GBV durch die Beseitigung der Doppelbuchung - hier zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland - unberührt geblieben. Um im Falle einer unrichtigen Buchung einen anschließenden gutgläubigen Erwerb zu vermeiden, der das Recht des wirklichen Berechtigten ausschließen würde, ist daher ein Widerspruch einzutragen (z. B. Böttcher, in: Meikel a.a.O.). Soweit es danach zu keiner wirksamen Einigung der Beteiligten kommt, müssen diese über § 894 BGB ihr Ziel eines nach ihren Vorstellungen richtigen Grundbuchs verfolgen (z. B. Zeiser, in: Hügel, GBO, Rdn. 44 zu § 38 GBV).

13 Unterbleiben darf die Widerspruchseintragung nur dann, wenn die Beteiligten gütlich eine derart eindeutige Regelung herbeigeführt haben, dass mit Sicherheit kein Sicherungsbedürfnis mehr besteht (z. B. Böttcher, in: Meikel, a.a.O). Eine solche eindeutige Regelung ist hier nicht zu erkennen. Die Beteiligte zu 1) scheint vielmehr ausweislich ihres Schreibens vom 4. Mai 2017 selbst davon auszugehen, dass eine gütliche Einigung nur beabsichtigt war. Es kann außerdem dahinstehen, ob das Verhalten des Bundesvermögensamtes ... und der Beteiligten zu 2) im Jahre 1999 jedenfalls in der Gesamtschau als Einigung im Sinne des § 38 GBV bewertet werden kann. Immerhin hat ein Telefongespräch der Sachbearbeiterin A. des Bundesvermögensamtes ... - ihre Vertretungsbefugnis unterstellt - mit der Beteiligten zu 2) am 4. Februar 1999 ergeben, dass die Beteiligte zu 2) dazu bereit ist, im Grundbuchamt zu erklären, dass sie mit der Löschung der verfahrensgegenständlichen Flurstücke im Grundbuch von S. Blatt 1024 und damit einverstanden war, dass sie nicht im Grundbuch von L. eingetragen wird. In diesem Sinne hat sich die Beteiligte zu 2) gegenüber dem Grundbuchamt am 2. März 1999 damit einverstanden erklärt, dass die im Grundbuch von L. Blatt 257 vorhandene Eigentümereintra-

gung bestehen bleibt, somit die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) eingetragene Eigentümerin der betreffenden Flurstücke nach Beseitigung der Doppelbuchung bleibt. Dies entspricht der Ankündigung des Bundesvermögensamtes ... gegenüber dem Grundbuchamt mit Schreiben vom 4. Februar 1999, mit dem es außerdem darauf gedrungen hat, dass die Bundesrepublik Deutschland im Grundbuch von L. eingetragen bleibt.

14 Es bestehen aber bereits durchgreifende Bedenken, ab eine solche Einigung materiellrechtlich überhaupt wirksam war, Sie war jedenfalls nicht so beschaffen, dass mit Sicherheit kein Rechtsschutzbedürfnis für die Eintragung eines Widerspruch mehr besteht. Das Grundbuchamt hat keine Regulierungskompetenz, sondern lediglich eine Vermittlungsaufgabe. Art und Wirkung der "gütlichen Einigung" sind nicht im Verfahrensrecht geregelt, sondern nach materiellem Recht zu beurteilen. Demzufolge erfolgt die Umgestaltung der bestehenden Rechtslage grundsätzlich durch Einzelverfügungen der wahren Berechtigten nach Maßgabe der §§ 873 ff. BGB (z. B. Böttcher, in: Meikel, a.a.O.). Für Eigentumsfragen gilt § 925 BGB (z. B. Zeiser, in: Hügel, a.a.O., Rdn. 43 zu § 38 GBV), wonach die Auflassung, also die Einigung über die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, insbesondere vor einem Notar oder in einem gerichtlichen Vergleich erklärt werden muss. Diesen Anforderungen entsprechen die Erklärungen der Beteiligten im Jahre 1999 ersichtlich nicht.

15 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil die Beteiligte zu 1) mit ihrer Beschwerde obsiegt hat und Gebühren und Auslagen insoweit nicht erhoben werden (§ 25 Abs. 1 GNotKG).

16 Die Festsetzung des Geschäftswertes für das Beschwerdeverfahren beruht auf §§ 79 Abs. 1, 61 Abs. 1, Abs. 2, 36 Abs. 1, Abs. 3 GNotKG.

17 gez. Trojan gez. Krogull gez. Dr. Fichtner