

Gericht: Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt 12. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 21.02.2018
Aktenzeichen: 12 Wx 39/17
ECLI: ECLI:DE:OLGNAUM:2018:0221.12WX39.17.00
Dokumenttyp: Beschluss
Quelle: 

Normen: § 14 GBO, § 39 GBO, § 40 GBO, § 727 ZPO

**Grundbuchsache: Antragsrecht des Gläubigers des
Eigentümers auf Berichtigung des Grundbuchs bei
möglicher Umschreibung des Titels auf die Erben**

Leitsatz

§ 14 GBO verleiht dem Gläubiger des Eigentümers ein eigenes Antragsrecht auf Berichtigung des Grundbuchs unabhängig von der Mitwirkung des Eigentümers, sofern die Zulässigkeit der Eintragung von der vorherigen Berichtigung des Grundbuchs abhängt. Dies ist nicht der Fall, wenn der Gläubiger über einen Titel verfügt, den er auf die Erben des verstorbenen Eigentümers umschreiben lassen kann.(Rn.7)

Verfahrensgang

vorgehend AG Bitterfeld-Wolfen, 21. Februar 2017, XX

Tenor

Die Beschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des Amtsgerichts Bitterfeld-Wolfen - Grundbuchamt - vom 21. Februar 2017 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligte hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.

Der Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Als Eigentümer des o. g. Grundstücks sind Herr B. G. und Frau M. G. zu je ½-Anteil im o. g. Grundbuch eingetragen. Herr B. G. verstarb am 22. Mai 2015 und wurde ausweislich des gemeinschaftlichen Erbscheins des Amtsgerichts Bitterfeld-Wolfen vom 3. Mai 2016 (Geschäfts-Nr.: 3 VI 653/15) von Frau M. G. zu einem Anteil von $\frac{3}{4}$ und von Frau J. L. zu einem Anteil von $\frac{1}{4}$ beerbt.

- 2 In Abt. III unter lfd. Nrn. 3 und 4 des o. g. Grundbuches sind unter lfd. Nrn. 3 und 4 Grundschulden in Höhe von 37.000,00 Euro und 5.500,00 Euro, jeweils vollstreckbar nach § 800 ZPO, zugunsten der Beteiligten eingetragen. Diese beantragte mit Schreiben vom 19. Oktober 2016 beim Amtsgericht Bitterfeld-Wolfen - Grundbuchamt - die Berichtigung des Grundbuches nach dem Tod des Erblassers im Hinblick auf die geänderten Eigentumsverhältnisse.
- 3 Diesen Antrag wies das Amtsgericht Bitterfeld-Wolfen - Grundbuchamt - mit Beschluss vom 21. Februar 2017 zurück. Zur Begründung führte es aus, dass die Beteiligte nicht antragsberechtigt nach § 13 GBO sei. Die Antragsberechtigung wäre nur gegeben, wenn gegen die Erben des noch eingetragenen Grundstückseigentümers die Zwangsvollstreckung betrieben werde. Dazu wäre die Voreintragung des Schuldners (Erben) als Betroffener nach §§ 39, 40 GBO erforderlich.
- 4 Mit Schreiben vom 8. März 2017 hat die Beteiligte gegen diesen Beschluss Beschwerde eingelegt und erneut die Grundbuchberichtigung, nämlich die Eigentumsumschreibung auf die Erben M. G. zu $\frac{3}{4}$ -Anteil und J. L. zu $\frac{1}{4}$ -Anteil beantragt. Zur Begründung hat sie ausgeführt, soweit das Grundbuchamt darauf hingewiesen habe, dass die Antragsberechtigung nur gegeben wäre, wenn gegen die Erben des noch eingetragenen Grundstückseigentümers die Zwangsvollstreckung betrieben werde, so sei genau dies beabsichtigt. Hierzu bedürfe es einer Titelberichtigung, die erst erfolgen könne, wenn das Grundbuch berichtigt sei. Erst danach könne die Vollstreckungsklausel umgeschrieben und die Zwangsversteigerung der Immobilie beantragt werden. Unter Hinweis auf § 14 GBO werde noch einmal die Grundbuchberichtigung beantragt.
- 5 Mit Beschluss vom 21. Juni 2017 hat das Amtsgericht Bitterfeld-Wolfen - Grundbuchamt - der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Naumburg zur Entscheidung vorgelegt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die Beteiligte kein Antragsrecht gemäß § 13 GBO habe. Die Antragsberechtigung nach § 14 GBO wäre nur gegeben, wenn gegen die Erben des noch eingetragenen Grundstückseigentümers die Zwangsvollstreckung betrieben werde. Dazu wäre die Voreintragung der Erben als Betroffene erforderlich (§§ 39, 40 GBO). Die Titelberichtigung bzw. die Umschreibung der Vollstreckungsklausel und der Antrag auf Zwangsversteigerung bzw. anschließend die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks erfolgten unabhängig von den Eintragungen in Abt. I des Grundbuches. Nicht erforderlich seien die Voreintragung des Betroffenen im Zwangsversteigerungsverfahren sowie die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes. Zwischenzeitlich sei am 16. März 2017 die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes in Abt. II unter lfd. Nr. 1 erfolgt.

- 6 Die nach §§ 71, 73 GBO zulässige Beschwerde ist nicht begründet. Das Grundbuchamt hat im Ergebnis zu Recht die Berichtigung des Grundbuches abgelehnt.
- 7 Zwar darf nach § 14 GBO die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines Berechtigten auch von demjenigen beantragt werden, der aufgrund eines gegen den Berechtigten vollstreckbaren Titels eine Eintragung in das Grundbuch verlangen kann. Hier ist mit dem Tod des Miteigentümers B. G. das Grundbuch bezüglich der Eintragung des Eigentümers unrichtig geworden. Soll nun eine weitere Eintragung erfolgen, die das Eigentum an dem Grundstück betrifft, muss im Hinblick auf den Grundsatz der Voreintragung (§ 39 GBO) zunächst das Grundbuch durch die Eintragung der Erben des verstorbenen Miteigentümers berichtigt werden. Da deren Eintragung wiederum einen Antrag voraussetzt, verleiht § 14 GBO dem Gläubiger des Eigentümers ein eigenes Antragsrecht, das von der Mitwirkung des Eigentümers unabhängig ist. Dieses Antragsrecht besteht aber nur, sofern die Zulässigkeit der Eintragung von der vorherigen Berichtigung des Grundbuchs abhängt.
- 8 Nach § 40 GBO ist dies u. a. dann nicht der Fall, wenn der Eintragungsantrag durch einen gegen den Erblasser vollstreckbaren Titel begründet wird. Der Gläubiger kann nämlich die Vollstreckungsklausel nach § 727 ZPO gegen die Erben umschreiben lassen, sofern die Rechtsnachfolge offenkundig ist oder durch öffentliche oder öffentlich-beglaubigte Urkunden nachgewiesen wird. Der für die Klauselumschreibung erforderliche Nachweis der Rechtsnachfolge ersetzt somit die Voreintragung des Betroffenen.
- 9 Eine vergleichbare Konstellation liegt auch hier vor. Mit den vollstreckbaren Urkunden vom 5. Februar 2003 und vom 7. Januar 2005 verfügt die Beteiligte über Titel, die sie auf die Erben des verstorbenen Miteigentümers umschreiben lassen kann. Erstrebt sie aufgrund dieser Titel eine Eintragung in das Grundbuch, bedarf es nach § 40 GBO der Voreintragung des Betroffenen ausnahmsweise nicht. Kann aber die zu bewirkende Eintragung ohne die vorherige Eintragung des Berechtigten erfolgen, so entfällt das Antragsrecht aus § 14 GBO (vgl. Demharter, GBO, 30. Aufl., Rn. 13 zu § 14).

III.

- 10 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 80, 84 FamFG.
- 11 Die Festsetzung des Gegenstandswertes für das Beschwerdeverfahren hat ihre Rechtsgrundlage in den §§ 79 Abs. 1, 61 Abs. 1, 36 Abs. 1 und Abs. 3 GNotKG.

