

Gericht: Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt 12. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 21.02.2018
Aktenzeichen: 12 Wx 55/17
ECLI: ECLI:DE:OLGNAUM:2018:0221.12WX55.17.00
Dokumenttyp: Beschluss
Quelle: 

Normen: § 47 GBO, § 883 Abs 1 BGB, § 2032 BGB, §§ 2032ff BGB

Eintragung eines gemeinschaftlichen Rechts im Grundbuch: Angabe des konkreten Gesamthandverhältnisses bei Gesamthandsgemeinschaften

Leitsatz

Steht ein obligatorischer vormerkungsfähiger Anspruch mehreren zu, soll gemäß § 47 GBO in das Grundbuch das diesen Anspruch betreffende Gemeinschaftsverhältnis eingetragen werden. Dabei ist bei Gesamthandsgemeinschaften (mit Ausnahme der GbR und des nichtrechtsfähigen Vereins) das konkrete Gesamthandsverhältnis anzugeben.(Rn.16)

Orientierungssatz

Zitierung: Anschluss BGH, 11. September 1997, V ZB 11/97, MDR 1997, 1110.

Verfahrensgang

vorgehend AG Burg, 21. Juli 2017, XX

Tenor

Die Beschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des Amtsgerichts Burg - Grundbuchamt - vom 21. Juli 2017 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligten haben die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.

Der Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 135.209,22 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Als Eigentümer der o. g. Grundstücke sind die Beteiligten zu 1. und 2. in Erbengemeinschaft eingetragen. Mit notarieller Urkunde des Notars W. aus M. vom 23. März 2016 (UR-Nr.: 334/2016) bestellten diese zugunsten des Beteiligten zu 3. an den o. g. Grund-

stücken eine Gesamtgrundsschuld ohne Brief in Höhe von 135.209,22 Euro. Sie bewilligten und beantragten die vorgenannte Grundsschuld in das Grundbuch einzutragen, und unterwarfen sich der sofortigen Zwangsvollstreckung mit Wirkung gegen den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke. Ferner bewilligte und beantragte der Beteiligte zu 3. zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung der Grundsschuld die Eintragung einer Vormerkung.

- 2 Mit Schreiben vom 2. Mai 2016 beantragte der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten bei dem Grundbuchamt, die Eintragung der Grundsschuld nebst Zinsen sowie der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung sowie die Eintragung der Vormerkung im Grundbuch zu vollziehen.
- 3 Das Amtsgericht Burg - Grundbuchamt - wies den Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten mit Zwischenverfügung vom 13. Mai 2016 darauf hin, dass eine Vormerkung nicht eingetragen werden könne. Denn bei der Löschungsvormerkung müsse sich der Eigentümer zu etwas verpflichten. In § 7 der notariellen Urkunde verpflichtete sich jedoch nur der Grundstücksgläubiger. Die Voraussetzungen des § 1179 BGB lägen nicht vor.
- 4 Mit weiterer notarieller Urkunde des Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten vom 18. Juli 2016 (UR-Nr.: 819/2016) beantragten und bewilligten die Beteiligten die Eintragung einer Vormerkung für die Beteiligten zu 1. und 2. als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB. Darüber hinaus beantragte der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten mit Schreiben vom 23. August 2016 erneut die Eintragung einer Vormerkung.
- 5 Daraufhin wies das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 15. September 2016 darauf hin, dass der beantragten Eintragung einer Vormerkung ein Hindernis entgegenstehe. Zur Begründung führte es aus, dass die Eintragung einer Vormerkung für die Eigentümer als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB nicht erfolgen könne, weil die Erbengemeinschaft eine Gesamthandsgemeinschaft sei, sodass nicht über den Anteil an einzelnen Gegenständen verfügt werden könne. Die Bewilligung sei daher dahin abzuändern, dass die Vormerkung für die Eigentümer (hier die Erbengemeinschaft) eingetragen werden solle.
- 6 Hiergegen legte der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten mit Schreiben vom 19. September 2016 Beschwerde ein und führte zur Begründung aus, dass nach seiner Ansicht die schuldrechtliche Verpflichtung des Grundschildgläubigers gegenüber den Beteiligten zu 1. und 2. durch eine Vormerkung i. S. d. § 883 BGB gesichert werden könne.
- 7 Mit Beschluss vom 23. September 2016 half das Grundbuchamt der Beschwerde nicht ab und legte die Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vor.

- 8 Mit Beschluss vom 7. April 2017 hob der Senat auf die Beschwerde der Beteiligten die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Burg - Grundbuchamt - vom 15. September 2016 auf. Zur Begründung führte er aus, dass die Zwischenverfügung schon deshalb keinen Bestand haben könne, weil das Grundbuchamt diese mit einem nach § 18 GBO nicht zulässigen Inhalt erlassen habe. Von seinem Rechtsstandpunkt aus hätte das Grundbuchamt keine Zwischenverfügung erlassen dürfen, sondern den Eintragungsantrag sofort zurückweisen müssen.
- 9 Mit Beschluss vom 21. Juli 2017 wies das Amtsgericht Burg - Grundbuchamt - daraufhin den Antrag der Beteiligten vom 2. Mai 2016 auf Eintragung der Grundsuld sowie der Löschungsvormerkung zurück. Zur Begründung führte es aus, dass die Eintragung einer Rückgewährsvormerkung für die Beteiligten zu 1. und 2. als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB bewilligt und beantragt worden sei. Lediglich dem Eigentümer, der Erbengemeinschaft, stehe ein Rückgewähranspruch zu. Dieser Anspruch könne für die Erbengemeinschaft durch Vormerkung gesichert werden. Diese könne daher lediglich für die Beteiligten zu 1. und 2. in Erbengemeinschaft eingetragen werden.
- 10 Da die Eintragung der Grundsuld nicht ohne die Eintragung der Vormerkung erfolgen solle, seien beide Anträge zurückzuweisen gewesen.
- 11 Gegen diesen Beschluss hat der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten mit Schreiben vom 17. August 2017 Beschwerde eingelegt. Zur Begründung hat er ausgeführt, dass das Grundbuchamt das formelle Konsensprinzip des Grundbuchverfahrensrechts nicht beachtet bzw. unstatthaft überschritten habe. Eine Prüfung des materiellen Rechts sei dem Grundbuchamt grundsätzlich nicht gestattet, wenn eine wirksame Bewilligung des Berechtigten vorliege. Eine Ausnahme dürfte auch für den hier vorliegenden Fall nicht einschlägig sein. Selbst wenn dem Grundbuchamt eine Prüfung gestattet sei, so seien die Voraussetzungen des § 883 BGB seiner Ansicht nach erfüllt.
- 12 Mit Verfügung vom 30. August 2017 hat das Amtsgericht Burg - Grundbuchamt - der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt.

II.

- 13 1. Die Beschwerde ist zulässig (§§ 71 Abs. 1, 73 GBO). Sie ist durch den beauftragten Notar formgerecht eingelegt worden und ist als Rechtsmittel der Beteiligten auszulegen. Denn wenn der beurkundende Notar - wie hier - im Rahmen der nach § 15 Abs. 2 GBO

vermuteten Vollmacht Beschwerde einlegt, sind grundsätzlich alle Antragsberechtigten als Beschwerdeführer anzusehen, falls sich nicht aus einer ausdrücklichen Angabe oder den Umständen etwas anderes ergibt (§ 13 Abs. 1 Satz 2 GBO; OLG Schleswig, FGPrax 2010, 282). Letzteres ist hier nicht der Fall.

- 14 2. Die Beschwerde ist allerdings nicht begründet. Das Grundbuchamt hat den Eintragungsantrag zu Recht zurückgewiesen.
- 15 Nach § 47 GBO soll, wenn ein Recht für mehrere gemeinschaftlich eingetragen werden soll, die Eintragung in der Weise erfolgen, dass entweder die Anteile der Berechtigten in Bruchteilen angegeben werden oder dass für die Gemeinschaft maßgebende Rechtsverhältnis bezeichnet wird. Ein gemeinschaftliches Recht i. S. dieser Vorschrift ist gegeben, wenn es dem Berechtigten in Bruchteilsgemeinschaft, Gesamthandsgemeinschaft oder als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB zusteht. Da die Verfügungsbefugnis der einzelnen Beteiligten bei den unterschiedlichen Arten der Gemeinschaft verschieden ist, verlangt der das Grundbuchrecht beherrschende Bestimmtheitsgrundsatz, dass sich Art und Inhalt des Gemeinschaftsverhältnisses aus der Eintragung ergeben (z. B. BGH, MDR 1997, 1110, m. w. N.).
- 16 § 47 GBO gilt dabei für alle Rechte, bei denen ein Gemeinschaftsverhältnis möglich ist, und zwar für Rechte im weitesten Sinn, also auch für Vormerkungen (z. B. BGH, a.a.O. m. w. N.). Vormerkungsfähig sind bestimmte obligatorische Ansprüche, die eine Änderung der dinglichen Rechtslage in dem von § 883 Abs. 1 BGB bestimmten Umfang zum Ziel haben. Steht ein solcher Anspruch mehreren zu und soll er durch eine Vormerkung gesichert werden, soll gemäß § 47 GBO in das Grundbuch das diesen Anspruch betreffende Gemeinschaftsverhältnis eingetragen werden.
- 17 Dabei ist bei Gesamthandsgemeinschaften (mit Ausnahme der Gesellschaft bürgerlichen Rechts und des nicht-rechtsfähigen Vereins) das konkrete Gesamthandsverhältnis anzugeben; hier also die Eintragung der Beteiligten in Erbengemeinschaft gemäß §§ 2032 ff. BGB (z. B. Paul Rombach in: Schreiber, Handbuch Immobilienrecht 3. Aufl. 2011, Kap. 7: Grundbuch und Grundbuchverfahren Rn. 84b a. E.). Eine Eintragung als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB kommt unter diesen Umständen nicht in Betracht.

III.

- 18 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 80, 84 FamFG.

19 Die Festsetzung des Gegenstandswertes hat ihre Rechtsgrundlage in den §§ 79 Abs. 1, 61 Abs. 1, 36 Abs. 1 GNotKG.

20 Dr. Fichtner Bode Krogull