

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

GB0 § 53 Abs. 1 Satz 1

Ein Amtswiderspruch ohne Nennung des oder der Berechtigten
ist inhaltlich unzulässig und von Amts wegen zu löschen
(Bestätigung von BGH NJW 1962, 963).

BGH, Beschl. v. 24. Januar 1985 - V ZB 5/84 - OLG Frankfurt/Main
LG Darmstadt

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 5/84

BESCHLUSS

in der Grundbuchsache

betreffend das im Grundbuch von H[REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] 90 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück Flur 3, Flurstück [REDACTED] 97/2, Hof- und Gebäudefläche, O[REDACTED]straße [REDACTED], 205 qm groß

Beteiligte:

1. Gemeinnützige Baugenossenschaft H[REDACTED] e.G., vertreten durch ihre Vorstandsmitglieder Josef Z[REDACTED] und Wilhelm G[REDACTED], H[REDACTED]straße [REDACTED], H[REDACTED],
2. Johannes August Markus S[REDACTED], O[REDACTED]straße [REDACTED], H[REDACTED],

Antragsteller und Beschwerdeführer,
auch hinsichtlich der weiteren
Beschwerde,

3. Ulrike Valentine S[REDACTED] geb. H[REDACTED], O[REDACTED]straße [REDACTED], H[REDACTED],

Beschwerdeführerin auch
hinsichtlich der weiteren Beschwerde,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED], [REDACTED],
Dr. [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 24. Januar 1985 durch den Vorsitzenden Richter
Dr. Thumm und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle
und Dr. Lambert-Lang

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde der Beteiligten
zu 1 wird der Beschluß der 5. Zivilkammer des
Landgerichts Darmstadt vom 15. April 1983 inso-
weit aufgehoben, als ihre Beschwerde gegen die
Eintragung des Amtswiderspruchs zurückgewiesen
worden ist.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, den im Grund-
buch von H. [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] 90 in Abtei-
lung II Nr. 2 eingetragenen Amtswiderspruch zu
löschen.

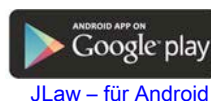
Der diesbezügliche Geschäftswert der weiteren
Beschwerde wird auf 5 000 DM festgesetzt.

Im übrigen wird die Sache an das Oberlandes-
gericht Frankfurt am Main zurückgegeben.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



G r ü n d e

I.

Die Beteiligte zu 1 ist im Grundbuch als Eigentümerin des eingangs bezeichneten Grundstücks eingetragen. Seit dem 14. August 1979 steht in Abteilung II eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Beteiligten zu 2 und 3, deren Eintragung die Beteiligte zu 1 in einem notariellen Kaufanwärttervertrag vom 17. Juli 1979 bewilligt hatte. Am 27. April 1982 wurde in Abteilung II Nr. 2 ein "Widerspruch nach § 53 GBO gegen die Eintragung des Grundstücks lfd. Nr. 1, welches in der Baulandumlegung "T [REDACTED], Nachtrag vom 23. Januar 1974" noch nicht wirksam entstanden ist", eingetragen.

Diese Eintragung beruht auf folgendem Sachverhalt:
Im Rahmen der von der ehemaligen Gemeinde H [REDACTED] durchgeführten Baulandumlegung "Im T [REDACTED]" erhielt die Beteiligte zu 1 als Zuteilungsfläche unter anderem das Flurstück 97 der Flur 3. Das neugebildete Grundstück wurde am 24. Oktober 1973 im Wege der Grundbuchberichtigung unter der laufenden Nr. 29 des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch von H [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] 72 eingetragen. Am 25. Januar 1974 ging beim Grundbuchamt das Ersuchen der Gemeinde H [REDACTED] ein, die durch den "Nachtrag II zur Baulandumlegung Im T [REDACTED]" eingetretenen Änderungen im Grundstücksbestand des Umlegungsgebietes zu verbuchen. Dem Schreiben der Gemeinde war u.a. das Umlegungsverzeichnis vom 23. Januar 1974 nebst Umlegungskarte beigelegt; eine beglaubigte Abschrift der Bekanntmachung über den Eintritt der Unanfechtbarkeit des (geänderten) Umlegungsplans lag nicht bei. Auf dem Deckblatt des Umlegungsverzeichnisses

befand sich aber ein vom Bürgermeister unterschriebener und mit dem Dienstsiegel versehener Vermerk: "Der Umlegungsplan ist am 23.1.1974 unanfechtbar geworden. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 23.1.1974." Der "Nachtrag II zur Baulandumlegung" sah unter anderem eine Aufteilung des Flurstücks 97 in kleinere Grundstücke vor. Eines dieser Trennstücke war das Flurstück 97/2 der Flur 3, das in Erledigung des gemeindlichen Ersuchens am 12. Dezember 1974 unter Nr. 85 des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch von H. Band 72 eingetragen wurde; von dort ist es am 27. November 1975 nach Band Blatt 90 übertragen worden.

Bei einer Überprüfung der von der Gemeinde Hainstadt durchgeführten Baulandumlegungsverfahren durch ihre Rechtsnachfolgerin, die Gemeinde H., ergaben sich Hinweise darauf, daß der Gemeinde H. als Umlegungsstelle wesentliche Verfahrensmängel unterlaufen waren. Das Grundbuchamt nahm an, daß auch im Verfahren "Nachtrag II zur Baulandumlegung Im T." der Zeitpunkt des Eintritts der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans nicht bekannt gemacht worden war und sah sich deshalb zur Eintragung des Amtswiderspruchs veranlaßt.

Am 6. April 1982 hat Notar B. beim Grundbuchamt den notariellen Kaufvertrag vom 23. Dezember 1981 eingereicht, in dem die Beteiligte zu 1 dem Beteiligten zu 2 das eingangs erwähnte Grundstück verkauft und aufgelassen hatte. Seinen Antrag, das Eigentum auf den Beteiligten zu 2 umzuschreiben, hat der Rechtspfleger mit Beschluß vom 22. Juni 1982 zurückgewiesen.

Der gegen die Zurückweisung des Umschreibungsantrags und die Eintragung des Amtswiderspruchs eingelegten Erinnerung des Notars haben Rechtspfleger und Richter nicht abgeholfen. Das Landgericht hat durch Beschluß vom 15. April 1983 die als Beschwerde geltende Erinnerung "der eingetragenen Eigentümerin" gegen die Eintragung des Amtswiderspruchs (Az. 5 T 670/82) sowie die Beschwerde gegen den Zurückweisungsbeschluß des Grundbuchamts vom 22. Juni 1982 (Az. 5 T 679/82) als unbegründet zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht möchte die hiergegen eingelegte weitere Beschwerde ebenfalls zurückweisen. Es sieht sich jedoch an einer dahingehenden Entscheidung durch das Urteil des Senats vom 24. Januar 1962, V ZR 116/60, LM GBO § 53 Nr. 3 = NJW 1962, 963 = DNotZ 1962, 399 gehindert und hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist gemäß § 79 Abs. 2 Satz 1 GBO zulässig, soweit sich die weitere Beschwerde gegen die Eintragung des Amtswiderspruchs richtet.

Das Oberlandesgericht ist mit dem Landgericht der Auffassung, daß der Amtswiderspruch (auch) nicht wegen der fehlenden Bezeichnung eines Berechtigten gelöscht werden müsse, weil die Angabe eines Widerspruchsbegünstigten hier "ausnahmsweise" entbehrlich sei. Damit will es bei der Auslegung des § 53 Abs. 1 GBO von dem erwähnten Senatsurteil abweichen, wonach die Eintragung eines Amtswiderspruchs ohne Nennung des Berechtigten inhaltlich unzulässig

und von Amts wegen zu löschen ist. Unerheblich ist, daß diese der Rechtsauffassung des Oberlandesgerichts entgegenstehende Entscheidung nicht in einer Grundbuchbeschwerdesache, sondern in einem streitigen Prozeßverfahren ergangen ist (vgl. BGH Beschl. v. 4. Juli 1953, II ZB 9/53, LM HGB § 24 Nr. 1; Horber, GBO 16. Aufl. § 79 Anm. 3 B c).

III.

1. Die weitere Beschwerde gegen die Eintragung des Amtswiderspruchs ist zulässig (§§ 78, 80 GBO).

Insoweit ist entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts nur die Beteiligte zu 1 Beschwerdeführerin. Das Landgericht hat offenbar den Erinnerungsschriftsatz des Notars B. vom 30. Juni 1982 dahin ausgelegt, daß sich gegen die Eintragung des Amtswiderspruchs allein die Beteiligte zu 1, die "eingetragene Eigentümerin", zur Wehr setzen will, und hat dementsprechend auch nur deren Beschwerde zurückgewiesen. Im Schriftsatz vom 27. Juni 1983, mit dem der Notar die weitere Beschwerde eingelegt hat, ist in Übereinstimmung mit dem landgerichtlichen Beschluß die das Lösungsverfahren betreffende Geschäftsnummer (5 T 670/82) allein bei der Beteiligten zu 1 beigelegt. Es wird nicht gerügt, daß das Landgericht nur die Beteiligte zu 1 als Beschwerdeführerin angesehen hat. Damit läßt sich auch nicht annehmen, die weitere Beschwerde solle für die Beteiligten zu 2 und 3 eingelegt sein, obwohl insoweit ihnen gegenüber eine beschwerdefähige Sachentscheidung des Landgerichts gar nicht vorliegt.

2. Die weitere Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg.

Das Oberlandesgericht führt u.a. aus: Als Widerspruchsberechtigte komme allein die Beteiligte zu 1 in Betracht. Würde ein Amtswiderspruch zu ihren Gunsten eingetragen, so sei, wie das vorliegende Verfahren zeige, zu erwarten, daß sie umgehend die Löschung des Widerspruchs bewilligen und beantragen werde. Diesem Antrag müßte entsprochen werden. Dann aber bestehe wieder die Gefahr einer Inanspruchnahme des Staates auf Schadenersatz, die durch die Eintragung eines Amtswiderspruchs beseitigt werden solle. Im übrigen habe die Rechtsprechung (BayObLGZ 1974, 263, 268; OLG Hamm OLGZ 1978, 304, 310) "in den immerhin rechtsähnlichen Fällen, in denen um die Eintragung eines Widerspruchs entweder in direkter oder in entsprechender Anwendung des § 23 Abs. 3 BBauG zur Sicherung eines öffentlich-rechtlichen Verfügungsverbots ersucht wurde", die Eintragung eines Widerspruchsberechtigten für entbehrlich gehalten.

Nach ständiger Rechtsprechung ist bei der Eintragung eines Widerspruchs nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO die Angabe des oder der Widerspruchsberechtigten unerläßlich (Senatsurt. v. 24. Januar 1962, V ZR 116/60, NJW 1962, 963; OLG Hamm OLGZ 1967, 342, 344; KG OLGE 29, 315, 316; KG JFG 6, 318, 319). Von dieser auch im Schrifttum durchweg gebilligten Rechtsprechung abzugehen, besteht kein Anlaß.

Durch die Eintragung eines Amtswiderspruchs nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO soll zwar ein gutgläubiger Erwerb nicht nur im Interesse des wirklichen Rechtsinhabers ausgeschlossen werden, sondern diese Maßnahme dient auch dazu, Schadensersatzansprüchen gegen den Staat vorzubeugen (BGHZ 25, 16, 25). Läßt ihn derjenige, dessen wahres Recht durch den Widerspruch geschützt werden soll, löschen, so wird dadurch der ursächliche Zusammenhang zwischen der unrichtigen Eintragung und der Entstehung des Schadens unterbrochen und damit einer möglichen Amtshaftung der Boden entzogen. Dies ist der entscheidende Grund dafür, warum nach der in der Literatur einhellig gebilligten Rechtsprechung - an der auch das vorlegende Oberlandesgericht festhalten will - dem Antrag auf Löschung eines Amtswiderspruchs auch bei Vorlage einer Löschungsbeurteilung des Berechtigten stattzugeben ist (KG OLGE 36, 179, 180; KG HRR 1933 Nr. 142; Güthe/Triebe, GBO 6. Aufl. § 53 Rdn. 25; Meikel/Imhof/Riedel, GBR 6. Aufl. § 53 Rdn. 46; Eickmann-KEHE, GBR 2. Aufl. § 53 Rdn. 13; Horber aaO § 53 Anm. 9). Dann aber kann man den Verzicht auf die Bezeichnung des Widerspruchsberechtigten nicht damit rechtfertigen, eine solche Löschung des Amtswiderspruchs müsse verhindert werden, weil dann wieder die Gefahr einer Inanspruchnahme des Staates bestehe, die durch den Widerspruch habe beseitigt werden sollen.

Soweit das Bayerische Oberste Landesgericht für einen Widerspruch nach § 23 Abs. 3 BBauG die Auffassung vertritt, er könne unter besonderen Umständen ausnahmsweise ohne die Bezeichnung eines Widerspruchsberechtigten eingetragen werden (BayObLGZ 1974, 263, 268; zustimmend

wohl OLG Hamm OLGZ 1978, 304, 310), läßt sich daraus für den vorliegenden Fall nichts herleiten, ohne daß in diesem Rahmen zu der erwähnten Rechtsprechung Stellung genommen werden muß. Der nach § 23 Abs. 3 BBauG auf Ersuchen der Genehmigungsbehörde eingetragene Widerspruch dient der Sicherung einer öffentlich-rechtlichen Verfügungsbeschränkung. Wegen dieser besonderen Zielrichtung mag erwogen werden, ob ein Widerspruch ohne die Bezeichnung eines Berechtigten eingetragen werden kann. Ein solcher Widerspruch könnte gelöscht werden, wenn die Widerspruchsbehörde darum ersucht oder die erforderliche Bodenverkehrsgenehmigung nachgereicht wird (§ 23 Abs. 4 BBauG). Der vom Grundbuchamt hier wegen Verletzung von § 74 Abs. 1 Satz 1 BBauG eingetragene Amtswiderspruch nach § 53 GBO unterscheidet sich nach Verfahren und Zielsetzung aber grundlegend von einem Widerspruch auf Ersuchen der Genehmigungsbehörde. Wie sich aus § 23 Abs. 3 2. Halbsatz BBauG ergibt, hat ein Amtswiderspruch neben dem Widerspruch auf Ersuchen der Genehmigungsbehörde eine eigenständige Bedeutung. Gründe, auch bei einem Amtswiderspruch nach § 53 GBO von dem Erfordernis der Bezeichnung des Widerspruchsberechtigten abzugehen, sind nicht vorhanden. Demgemäß ist das Grundbuchamt gehalten, den Widerspruch zu löschen.

IV.

Soweit sich die weitere Beschwerde gegen die Zurückweisung der beantragten Eigentumsumschreibung richtet, liegen die Vorlagevoraussetzungen (§ 79 Abs. 2 Satz 1 GBO) nicht vor. Insoweit ist die Sache deshalb an das Oberlandesgericht zurückzugeben (BGHZ 11, 104, 120).

Zwar hat der Bundesgerichtshof unter den Voraussetzungen des § 79 Abs. 2 GBO nicht nur über die zur Vorlage führende Rechtsfrage, sondern über die weitere Beschwerde im ganzen zu entscheiden (BGHZ 47, 41, 46; 64, 194, 200). Das bedeutet aber nur, daß er den zur Vorlage führenden Verfahrensgegenstand vollständig erledigen muß. Es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichtshofes, selbständige andere Verfahrensgegenstände mit zu erledigen, die nur im Wege einer Verfahrensverbindung von der weiteren Beschwerde erfaßt werden. Nach § 79 Abs. 3 GBO entscheidet der Bundesgerichtshof nur "in den Fällen des Absatzes 2". Die Löschung des Amtswiderspruchs und die Eigentumsumschreibung sind aber verschiedene Verfahrensgegenstände. Es handelt sich insoweit auch um zwei eigenständige, vom Landgericht zutreffend mit verschiedenen Geschäftsnummern versehene Beschwerdeverfahren, die zu gemeinsamer Entscheidung miteinander verbunden worden sind.

Bei der Behandlung der Sache wird das Oberlandesgericht zu beachten haben, daß nur mit der weiteren Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 die Anweisung an das Grundbuchamt erstrebt wird, die begehrte Eigentumsumschreibung auf den Beteiligten zu 2 vorzunehmen. Die Beteiligte zu 3 wendet sich - mit Recht - allein dagegen, daß Grundbuchamt und Landgericht sie insoweit überhaupt als Antragstellerin und Beschwerdeführerin angesehen haben. Notar Böhn hat den Eigentumsumschreibungsantrag gestellt und die gegen die Zurückweisung dieses Antrags gerichtete Beschwerde eingelegt in seiner Eigenschaft als mit dem Vollzug des Rechtsgeschäfts bevollmächtigter Urkundsnotar, ohne dabei ausdrücklich anzugeben, in wessen Namen er auftrete.

In einem solchen Falle ist der Antrag (die Beschwerde) im Namen aller Antragsberechtigten gestellt (eingelegt) (BayObLGZ 1953, 183, 185; 1967, 408, 409; 1972, 204, 215; Horber aaO § 15 Anm. 4 b und 6 b; Herrmann-KEHE aaO § 15 Rdn. 19, 39). Antragsberechtigt gemäß § 13 Abs. 2 GBO sind jedoch nur die Beteiligte zu 1 und der Beteiligte zu 2, der das Grundstück Flurstück 397/2 zu Alleineigentum erwerben möchte.

V.

Die Festsetzung des Geschäftswerts, die dem Senat nur obliegt, soweit er über die weitere Beschwerde eine eigene sachliche Entscheidung trifft, beruht auf §§ 131 Abs. 2, 30 Abs. 2 Satz 1 KostO.

Dr. Thumm

Linden

Vogt

Räfle

Lambert-Lang