BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 246/10

vom

15. September 2011

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 15. September 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

beschlossen:

Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 5. Zivilsenats des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena vom 16. November 2010 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 800.000 €.

Gründe:

I.

1 Die Beklagte wollte in B. K. Wohngebäude errichten und erhielt dafür 1959 und 1963 Nutzungsrechte an damals volkseigenen Grundstücken. Für die Gebäude wurden Gebäudegrundbücher angelegt. Die Stadt verkaufte 1993 die ehemals volkseigenen Grundstücke an eine Wohnungsbaugenossenschaft C. e.G. In das dabei neu angelegte Grundbuchblatt wurde in der Spalte „Wirtschaftsart und Lage“ die Angabe „GGB 2073“ eingetragen. Eine andere Eintragung zu dem Gebäudeeigentum und dem Nutzungsrecht der Beklagten enthielt das neue Blatt nicht. Mit Bewilligungen vom 10. Februar 1995, 29. Mai 1997, 11. Januar 1999 und 4. Februar 1999 bestellte

die Erwerberin verschiedenen Banken Grundschulden über insgesamt rund 16 Mio. DM. Die ihr am 29. Mai 1997 bewilligte zweitrangige Grundschuld mit einem Betrag von 1,5 Mio. DM trat die Gläubigerin an die Klägerin ab, die am 15. November 2004 als neue Gläubigerin in das Grundbuch eingetragen wurde. Diese verlangt Berichtigung des Gebäudegrundbuchs dahin, dass diese Grundschuld am Grundstück seitdem auch auf dem Gebäudeeigentum lastet.

2 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr auf die Berufung der Klägerin stattgegeben. Gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Berufungsurteil wendet sich die Beklagte mit der Beschwerde, mit welcher sie die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erreichen will.

II.

3 Die Beschwerde ist unbegründet. Die Rechtssache wirft keine entscheidungserheblichen Fragen von grundsätzlicher Bedeutung auf. Eine Entscheidung ist auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich (§ 543 Abs. 2 ZPO).

4 1. Der rechtliche Ansatz des Berufungsgerichts ist zutreffend.

5 a) Die Grundschuld lastete bei ihrer Bestellung nur an dem Grundstück, nicht auch an dem Gebäudeeigentum der Beklagten. Dieses war rechtlich selbständig. Der Umstand, dass zu diesem Zeitpunkt weder das Nutzungsrecht noch das Gebäudeeigentum der Beklagten im Grundbuchblatt für das Grundstück eingetragen war, wirkte sich zu diesem Zeitpunkt nicht aus. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs für das Grundstück umfasste seinerzeit nicht auch

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

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

das Nichtbestehen von dort nicht gebuchten Nutzungsrechten oder von dort nicht gebuchtem Gebäudeeigentum.

6 b) Das änderte sich mit dem Ablauf des 31. Dezember 2000. Wird nämlich nach diesem Zeitpunkt das Grundstück mit einem dinglichen Recht belastet oder – wie hier – ein solches Recht erworben, so gilt nach Art. 231 § 5 Abs. 4 Satz 1 EGBGB für den Inhaber des Rechts das Gebäude als Bestandteil des Grundstücks. Das setzt nach Art. 231 § 5 Abs. 4 Satz 2, Abs. 3 Satz 1 EGBGB indes voraus, dass das Nutzungsrecht oder das Gebäudeeigentum nicht in dem Grundbuch für das Grundstück eingetragen ist und dem Erwerber das nicht eingetragene Gebäudeeigentum oder Nutzungsrecht nicht bekannt war. Das führt dazu, dass ein nicht im Grundbuch für das Grundstück gebuchtes Gebäudeeigentum durch die Abtretung von Grundpfandrechten nach dem 31. Dezember 2000 an einen gutgläubigen Erwerber „nachbelastet" werden kann.

7 2. Diesen rechtlichen Ausgangspunkt stellt die Beklagte nicht in Frage. Sie meint, das Berufungsgericht sei in zulassungsbegründend fehlerhafter Weise zu dem Ergebnis gelangt, das Gebäudeeigentum sei nicht im Grundbuch für das Grundstück eingetragen gewesen. Das trifft nicht zu.

8 a) Das Gebäudeeigentum der Beklagten ist auf Grund eines Nutzungsrechts entstanden und hätte nach § 5 GGV im Grundbuch des Grundstücks unter Eintragung des Nutzungsrechts in dessen zweiter Abteilung gebucht werden müssen. Das war bei Erwerb der Grundschuld durch die Klägerin nicht der Fall. Im Sinne von Art. 231 § 5 Abs. 4 Satz 2, Abs. 3 Satz 1 EGBGB nicht eingetragen ist das Gebäudeeigentum allerdings, worauf die Beklagte zu Recht hinweist, indessen nicht schon dann, wenn es an der vorgesehenen Bu-

chungsstelle auf dem Grundbuchblatt nicht eingetragen ist, sondern erst dann, wenn es auch nicht an anderer Stelle auf dem Blatt nicht eingetragen ist (vgl. BayObLG, BayObLGZ 1995, 413, 417 f.). Das hat das Berufungsgericht aber entgegen der Ansicht der Beklagten keineswegs verkannt. Es hat sich vielmehr gerade deshalb mit der Eintragung „GGB 2073" im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts des Grundstücks überhaupt befasst und geprüft, ob diese Angabe als Eintragung des Nutzungsrechts oder des Gebäudeeigentums angesehen werden kann.

9 b) Diese Frage hat es ohne, jedenfalls ohne zulassungsbegründenden Rechtsfehler verneint.

10 aa) Für den Ausschluss einer gutgläubigen Nachbelastung des Gebäudeeigentums nach Art. 231 § 5 Abs. 4 Satz 2, Abs. 3 Satz 1 EGBGB wäre es zwar unerheblich, wenn das Gebäudeeigentum der Beklagten an der (falschen) Buchungsstelle nicht so eingetragen gewesen wäre, wie es § 5 Abs. 1 GGV verlangt, also etwa statt des Nutzungsrechts wie bei nutzungsrechtslosem Gebäudeeigentum nach § 6 GGV das Gebäudeeigentum selbst eingetragen worden wäre. Aus der falsch plazierten Eintragung müssen aber, worauf das Berufungsgericht zu Recht abgestellt hat, Art und Inhalt des Rechts hervorgehen. Daran fehlt es hier.

11 bb) Die Abkürzung lässt weder erkennen, dass überhaupt ein Recht eingetragen werden soll, noch, ob es sich dabei um ein Nutzungsrecht oder ein nutzungsrechtloses Gebäudeeigentum handeln soll. Daran änderte es nichts, wenn die Buchung des Nutzungsrechts von nutzungsrechtsbewehrtem Gebäudeeigentum mit diesem Kürzel seinerzeit tatsächlich, wie die Beklagte behauptet hat, üblich gewesen sein sollte.

12 cc) Dass das so war, hat die Beklagte zudem nicht hinreichend substantiiert vorgetragen. Die vor dem 3. Oktober 1990 geltenden Vorschriften über die Eintragung von nutzungsrechtsbewehrtem Gebäudeeigentum auf dem Grundbuchblatt für das Grundstück sind in der DDR zwar nicht selten außer Acht gelassen worden. Hier liegt der Fehler aber nicht in der Buchung des Nutzungsrechts vor dem 3. Oktober 1990, sondern darin, dass das Nutzungsrecht weder bei der Anlegung des neuen Grundbuchblatts für das verkaufte Grundstück im Jahr 1993 nach der gemäß § 150 Abs. 1 Nr. 4 Satz 1 GBO fortgeltenden Regelung in Nr. 18 Abs. 2 der Colido-Grundbuchanweisung (abgedruckt bei Fieberg/Reichenbach, Enteignung und offene Vermögensfragen, 2. Aufl., Bd. 3 Nr. 4.14.1) in dessen zweite Abteilung übernommen noch bei der Eintragung der Grundpfandrechte in den Jahren 1995, 1997 und 1999 gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 GGV von Amts wegen nachträglich eingetragen worden ist. Anhaltspunkte dafür, dass diese Vorschriften im Grundbuchbezirk B. K. auch zu den genannten Zeitpunkten üblicherweise missachtet worden wären, hat die Beklagte nicht vorgetragen.

13 3. Ohne, jedenfalls ohne zulassungsbegründende Rechtsfehler hat das Berufungsgericht auch die anderweitige Kenntnis der Klägerin von dem Gebäudeeigentum (oder dem Nutzungsrecht) der Beklagten verneint. Die Beklagte leitet die Kenntnis der Klägerin aus einer Gesamtwürdigung des Inhalts der Grundschuldbestellungsurkunde, der Eigenschaft der Klägerin als „Immobilienprofi“ und des Kürzels ab. Mit diesen Gesichtspunkten hat sich das Berufungsgericht befasst. Seine Würdigung lässt (zulassungsbegründende) Rechtsfehler nicht erkennen und wirft entgegen der Ansicht der Beklagten auch nicht die grundsätzlich klärungsbedürftige Frage nach den Anforderungen an den Nachweis der Kenntnis auf. Das Kürzel im Bestandsverzeichnis mag einem

„Immobilienprofi“ Anlass zu Nachforschungen geben, vermittelt aber auch ihm nicht die nach § 892 BGB erforderliche Kenntnis von der wahren Rechtslage. Die in der Grundbuchbestellungsurkunde enthaltenen – nicht ausgefüllten – Vorratsklauseln besagen über das Bestehen oder Nichtbestehen von Gebäudeeigentum nichts.

14 4. Ob die Beklagte ohne Einschränkungen zu der Abgabe der Bewilligung hätte verurteilt werden dürfen, ist allerdings nicht frei von Zweifeln. Der Grundschuld der Klägerin an dem Gebäudeeigentum der Beklagten dürfte nämlich ein Teil des erstrangigen Grundpfandrechts an dem Grundstück in Höhe von 150.000 DM vorgehen, der vorher abgetreten und mit dem das Gebäudeeigentum der Beklagten vorher erstrangig gutgläubig nachbelastet worden sein dürfte. Das bedarf keiner Entscheidung, weil die Beklagte diesen Gesichtspunkt nicht geltend gemacht hat.

III.

15 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
LG Gera, Entscheidung vom 12.03.2010 - 3 O 735/09 -
OLG Jena, Entscheidung vom 16.11.2010 - 5 U 344/10 -