

## **Grundbuchberichtigung/Bewilligung/Urteil auf Zustimmung zur Bewilligung/Feststellungswirkung/Eigentum /öffentliche Urkunde/Nachweis**

Thür. Oberlandesgericht, Beschluss vom 14.12.2000, 6 W 642/00 (LG Mühlhausen)

GBO §§ 13,2229; BGB § 894; ZPO § 894

**1. Das der Klage auf Grundbuchberichtigung stattgebende Urteil stellt in den subjektiven Grenzen der Rechtskraft das dingliche Recht fest, so dass das Urteil die positive Feststellung des Eigentums im Verhältnis der Verfahrensbeteiligten enthält und den Nachweis der Grundbuchunrichtigkeit im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 1 GBO mit der Folge erbringt, dass das GBA im Hinblick auf § 22 Abs. 2 GBO nicht zusätzlich zum Urteil die Eigentümerzustimmung in der Form des § 29 GBO fordern kann.**

**2. Bei dem die Berichtigungsbewilligung ersetzenden Urteil handelt es sich um eine öffentliche Urkunde im Sinne des § 29 Abs. 1 GBO, welche im Tatbestand auch die gestellten Anträge der damaligen Kläger und jetzigen Antragsteller enthält und somit nachweist, dass der Antragsteller seine Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch anstrebt.**

### **Problemstellung:**

Gegenstand der Entscheidung war eine Eigentumsumtragung im Grundbuch. Durch rechtskräftiges Urteil des LG wurde die Antragsgegnerin verpflichtet, der Eintragung der Antragsteller als Eigentümer in ungeteilter Erbengemeinschaft in das Grundbuch zuzustimmen.

In dem danach durchgeführten Grundbuchverfahren wies das Grundbuchamt den Eintragungsantrag der Antragsteller zurück, weil diese ihre erforderliche Zustimmung nach § 22 Abs. 2 GBO in der Form des § 29 GBO nicht vorgelegt hätten. Die dagegen gerichtete Beschwerde wies das LG ebenfalls zurück. Als Grund führte es neben dem Mangel aus § 22 Abs. 2 GBO an, dass eine Berichtigung wegen Unrichtigkeit (§ 22 Abs. 1 GBO) nicht in Betracht komme, weil das zivilprozessuale Urteil, mit dem die Antragsgegnerin zur Zustimmung verpflichtet werde, nicht den Unrichtigkeitsnachweis erbringe.

Hiergegen legten die Antragsteller erfolgreich weitere Beschwerde beim OLG ein. Das OLG hob die angefochteten Beschlüsse auf und wies das Amtsgericht/Grundbuchamt an, die beantragte Umtragung im Grundbuch vorzunehmen.

### **Zusammenfassung der Entscheidungsgründe**

Das OLG befasst sich auf Grundlage der §§ 78 GBO, 550 ZPO zunächst mit der Frage, ob Feststellungswirkungen eines Prozeßurteils die Beteiligten im Grundbuchverfahren binden. In diesem Falle hätten die Vorinstanzen durch die Abweisung des Antrages ein Gesetz verletzt.

Das OLG bejaht im Ergebnis die Bindungswirkung, jedenfalls für das Urteil im Prozess um die Ersetzung einer Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuches ( §§ 19 GBO, 894 BGB, 894 ZPO). Es stützt sich dabei auf die h.M. und Rechtsprechung, nach der ein Feststellungsurteil über die Berechtigung an einem frei übertragbaren Recht auch die Beteiligten im Grundbuchverfahren bindet. Zwar handele es sich nach der äußeren Form hier nicht um ein Feststellungs- sondern um ein Leistungsurteil. Dieses stelle aber in den subjektiven Grenzen der Rechtskraft, also zwischen

den Beteiligten im Grundbuchverfahren – die hier identisch mit den Prozeßparteien waren – das Eigentum der Antragsteller an dem betreffenden Grundstück rechtskräftig fest.

Der im Prozeßurteil entschiedene Streit um das Eigentum umfasse auch die Hauptfrage im Grundbuchberichtigungsverfahren, denn das Grundbuch dokumentiere die Rechtslage bezüglich des Eigentums. Der Grundbuchberichtigungsanspruch sei mithin nur die „technische Form“ in der ein Streit um die Existenz den Rang oder den Inhalt eines bestimmten dinglichen Rechts geführt werde. Anders als z.B. bei der Vindikationsklage nach § 985 BGB, bei der es um die Herausgabe einer Sache, also um die Besitzeinräumung gehe, sei es daher gerechtfertigt, die Rechtswirkung einer Grundbuchberichtigungsklage auf das dingliche Recht auszudehnen.

Nach Ansicht des OLG haben die Vorinstanzen zudem unbeachtet gelassen, dass eine Zustimmung der Antragsteller in der Form des § 29 GBO durch das Prozeßurteil entbehrlich war. Dieses sei Urkunde i.S.d. § 29 GBO und enthalte bei lebensnaher Auslegung bereits die Zustimmung der Antragsteller und seinerzeitigen Kläger auf Grundbuchberichtigung nach § 22 Abs. 2 GBO.

### **Kommentar:**

Grundsätzlich ist bei der Bewertung der Entscheidung zwischen dem Grundbuchberichtigungsanspruch und dem Eigentumsverschaffungsanspruch zu unterscheiden. Beim Grundbuchberichtigungsanspruch (§ 894 BGB) hat der Antragsteller bereits das dingliche Recht erworben, dessen Eintragung er im Grundbuch begehrt. Id.R. wird dieses dingliche Recht durch Gesamtrechtsnachfolge (z.B. i.W. der erbrechtlichen Rechtsnachfolge oder bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen - vgl. OLG Hamm, Rpfleger 1986,429; BayObLG NJW-RR 1993,848) außerhalb des Grundbuches übertragen (vgl. dazu auch § 34 VermG). Beim Verschaffungsanspruch hingegen hat der Berechtigte einen Anspruch auf Vollendung des Eigentumserwerbs, sei es durch Auflassung und Eintragung oder – wenn die Auflassung schon erfolgt ist – durch die Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO. In diesen Fällen hat die Umtragung im Grundbuch gem. § 873 Abs. 1 BGB konstitutive Wirkung auf den Eigentumserwerb.

Grundsätzlich ist für die Grundbuchberichtigung nicht nur die Bewilligung des Betroffenen, sondern auch die Zustimmung des Eigentümers (also desjenigen, der eingetragen werden will) erforderlich. Diese Zustimmung ist gem. § 29 Abs. 1 GBO in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Urkunde dem Grundbuchamt vorzulegen. Die Bestimmung des § 22 Abs. 2 GBO soll bewirken, dass niemand ohne oder gegen seinen Willen als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird. Ohne § 22 Abs. 2 GBO könnte dies geschehen, da der Kreis der Antragsberechtigten jeden umfasst, der von der Eintragung betroffen ist oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgt.

Da mit der Eintragung als Eigentümer auch Rechtspflichten für den Eingetragenen entstehen, könnte er so ohne oder gegen seinen Willen in eine für ihn nachteilige Rechtsposition gedrängt werden, obwohl er möglicherweise noch gegen die ihm zugefallene Eigentümerposition streitet (z.B. bei der nachträglichen Anfechtung einer Erbschaftsannahme).

Die Anwendung des § 22 Abs. 2 GBO dürfte aber durch diesen Schutzzweck auch begrenzt sein. Zwar ist das Grundbuchverfahren wegen der weitreichenden Folgen von Verfahrensfehlern streng formalisiert (vgl. insofern auch OLG Karlsruhe, Die Justiz 1983,457; BayObLG, NJW-RR 1990,722). Wenn es aber des Schutzes des Eigentümers nicht bedarf, weil dieser bereits urkundlich kundgetan hat, dass er eingetragen werden will, wäre ein Beharren auf eine nochmalige Zustimmung i.F. des § 29 GBO ein nicht gerechtfertigter Formalismus, der dem Antragsteller wegen der erforderlichen notariellen Beglaubigung seiner Erklärung auch noch Kosten verursachen würde. Insofern ist die Entscheidung des OLG zu begrüßen.

Inwieweit eine Bindungswirkung anderweitiger gerichtlicher Entscheidungen für das FGG-Verfahren eintritt ist von Fall zu Fall differenziert zu beurteilen. So ist entschieden, dass ein Urteil auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung nur gegenüber den am Prozess Beteiligten in in Rechtskraft erwachsen kann (vgl. BGH NJW 1981,1097 für das Verhältnis zwischen dem klagenden und dem nicht klagenden Miteigentümer aus § 1011 BGB). Ein nicht beteiligter Miteigentümer wird daher jedenfalls für sich nicht die Feststellungswirkung des Berichtigungsurteils in Anspruch nehmen können. Gegen die Beteiligten aber gilt die Rechtskraft des Urteils auch hinsichtlich seiner Feststellungswirkung. Insofern ist auch das Grundbuchamt an die zwischen den Beteiligten bestehende Rechtslage gebunden und kann keine weiteren Voraussetzungen für die Berichtigung des Grundbuches verlangen.

Hinsichtlich anderer gerichtlicher Entscheidungen ist die Rechtslage leider durchaus nicht klar. So ist streitig, ob die Eröffnung eines Gesamtvollstreckungsverfahrens (analog dürfte das für das InSo-Verfahren gelten) bereits ausreicht, um im Wege der Grundbuchberichtigung Löschung einer Zwangshypothek zu betreiben (dagegen OLG Dresden, Rpfleger 1999,422, dafür OLG Jena wenn die Verwertung des Grundstückes im Rahmen der Gesamtvollstreckung notwendig ist, FGPrax 1996,88; KG ZIP 1996,645). Ein Negativattest des Vormundschaftsgerichts, dass eine vormundschaftsgerichtliche Genehmigung nicht erforderlich ist (Fälle der Vormund- und Elternvertretung nach §§ 1643, 1821,1822 BGB) soll das Grundbuchamt dagegen nicht binden (OLG Zweibrücken FamRZ 2000,117).

Die Auffassung des OLG schließlich, dass unabhängig von den Voraussetzungen des Berichtigungsanspruch das Urteil als öffentliche Urkunde bereits die Zustimmung des Antragstellers zu seiner Eintragung enthält, wird m.E. auch dadurch gestützt, dass ein rechtskräftiges Endurteil einen Vollstreckungstitel darstellt (§ 704 Abs. 1 ZPO). Die Vollstreckung eines solchen Urteils bedarf aber keiner weiteren Handlungen eines Vollstreckungsorgans, weil der Gesetzgeber in § 894 ZPO diesen Urteilen die Fiktion einer Willenserklärung zubilligt. Diese Konstruktion macht nur Sinn, wenn im Vorfeld des Prozesses der Kläger den Beklagten bereits erfolglos zur Abgabe der Bewilligung aufgefordert hat. Inhalt dieser Aufforderung ist aber nichts anderes als die Willensbekundung, der (spätere) Beklagte möge der Eintragung des (späteren) Klägers als Eigentümer im Grundbuch zustimmen. Wollte man bei einer solchen Konstellation nach Rechtskraft des Urteils nochmals eine Erklärung des Antragstellers nach § 29 GBO fordern, würde dies auch eine nicht gerechtfertigte Vollstreckungshürde darstellen.

Literaturhinweise:

Meikel/Bestelmeyer/Böhringer/Böttcher/Brambring/Ebeling/Lichtenberger/Roth: Grundbuchrecht Bd. 2 Neuwied 1998, ab Rn. 129 zu § 22 GBO;

Bauer/von Oefele: Grundbuchordnung-Kommentar, München 1999, ab Rn. 233 zu § 22 GBO

Prof. Dr. Ingo Fritsche, Fachhochschule für Rechtspflege Nordrhein-Westfalen

Erstveröffentlichung: NJ 2001, 429