

Grundbuchrechtliche Klausur - Studium III -

Justizoberamtsrat Warias, FHR-NRW

I. Sachverhalt: Am 26. Mai 2000 werden dem zuständigen Rechtspfleger des Amtsgerichts Aachen die nachfolgend genannten Grundakten Aachen Blatt 1000 und Aachen Blatt 2000 mit den jeweiligen Eingängen vorgelegt.

II. Aufgaben:

1. Welche rechtlichen Überlegungen stellt der Rechtspfleger an?
2. Welche Entscheidungen trifft der Rechtspfleger?
3. Die möglichen Eintragungsverfügungen einschließlich von Rötungen (ohne Nachrichten etc.) sind zu entwerfen

III. Hinweise zur Bearbeitung:

1. Sollten einer Eintragung zunächst Mängel entgegenstehen, ist anzunehmen, dass die Mängel aufgrund einer Zwischenverfügung ordnungsgemäß behoben werden bzw. - *falls der Antrag zurückzuweisen war* - anschließend ein erledigungsreifer Antrag gestellt wird.
In diesem Falle ist eine später zu treffende Eintragungsverfügung einschließlich von Rötungen (ohne Nachrichten etc.) zu entwerfen.
2. Eventuell erforderliche Zwischenverfügungen oder Zurückweisungsbeschlüsse sind nicht zu entwerfen. Es genügt der Hinweis, warum die getroffene Entscheidung gerechtfertigt ist.
3. Kosten sind nicht zu berechnen.
4. Überlegungen zu § 82 GBO sind nicht anzustellen.
5. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Grundbucheintragungen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.
6. Bei den angegebenen Daten soll es sich um Arbeitstage handeln.

Auszug aus dem Grundbuch von Aachen Blatt 1000

Bestandsverzeichnis

1	2	3			4	
1	-	Aachen	10	100	Gebäude- und Freifläche Welkenrather Str. 76	10 a 11 m ²

Abt. I

1	2	3	4
1	Albert Ammons, geboren 22. Februar 1906	1	Aufgelassen am 01 April 1999, eingetragen am 04. Juni 1999 <i>Harder Heidemann</i>

Abt. II

Keine Eintragungen.

Abt. III

Keine Eintragungen.

Eingang I

Notar Bauer

Aachen, den 22. Mai 2000

Moselstr. 1

An das
Amtsgericht
- Grundbuchamt -
in Aachen

Eingegangen 24. Mai 2000

8.00 Uhr, 1 Anlage

Heidemann, JHS

zu Aachen Blatt 1000

In der Anlage überreiche ich öffentlich beglaubigte Eintragungsbewilligung des Eigentümers mit dem Antrag, die bewilligte Reallast in das Grundbuch einzutragen.

Bauer, Notar

Anlage

Eintragungsbewilligung

Im Grundbuch von Aachen Blatt 1000 ist in Abt. I als Eigentümer Albert Ammons, geb. 22. Februar 1906, eingetragen. Herr Albert Ammons ist am 04. Februar 2000 verstorben. Alleinerbe nach Albert Ammons ist sein Sohn Anton Ammons, geb. 29. Dezember 1942, wohnhaft Welkenrather Str. 76, 52074 Aachen.

Herr Anton Ammons hat sich gegenüber seiner Mutter, der Witwe Adelheid Ammons, geb. 13. November 1907, wohnhaft Welkenrather Str. 76, 52074 Aachen, verpflichtet, diese bis zu deren Tod zu pflegen. Die Pflegepflicht des Sohnes besteht insoweit, als die Pflege dem Sohn unter Berücksichtigung seiner beruflichen und familiären Verhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung der Betreuung seiner Kinder und nach dessen körperlichen Fähigkeiten und seinem Vermögen zur Pflege nach seiner Ausbildung und seinen Kenntnissen zumutbar ist.

Der unterzeichnete Christian Cox, handelnd als Bevollmächtigter des Anton Ammons, bestellt und bewilligt die Eintragung einer Reallast auf dem vorstehend bezeichneten Grundstück nach Maßgabe des vorstehenden Inhalts für die Witwe Adelheid Ammons.

Aachen, den 22. Mai 2000

Christian Cox

UR.-Nr. 280/2000

Vorstehende, vor mir gefertigte Unterschrift des mir von Person bekannten Kaufmanns Christian Cox, geb. 28. August 1975, wohnhaft Welkenrather Str. 76, 52074 Aachen, beglaubige ich.

(Siegel)

Aachen, den 22. Mai 2000

Bauer, Notar

Eingang II

Amtsgericht Aachen
7 K 76/2000

Aachen; den 19. Mai 2000

An das
Grundbuchamt
- im Hause -

Eingegangen 24. Mai 2000 9.00 Uhr, keine Anlagen <i>Heidemann, JHS</i>
--

Durch Anordnungsbeschluss vom 19. Mai 2000 wurde über das im Grundbuch von Aachen Blatt 1000 (Gemarkung Aachen, Flur 10, Flurstück 100) auf den Namen von Albert Ammons eingetragene Grundstück die Zwangsversteigerung angeordnet.

Es wird ersucht, diese Anordnung in das Grundbuch einzutragen.

Mertens, Rechtspfleger (Siegel)

Auszug aus dem Grundbuch von Aachen Blatt 2000

Bestandsverzeichnis

1	2	3			4	
1	-	Aachen	20	200	Gebäude- und Freifläche, Monschauer Str. 276	20 a 22 m ²

Abt. I

1	2	3	4
1	Angela Baum geborene Pape, geboren 04. Februar 1902	1	Aufgelassen am 26. Februar 1999, eingetragen am 09. März 1999 <i>Harder Heidemann</i>

Abt. II

Keine Eintragungen.

Abt. III

1	2	3	4
1	1	100.000,-- DM	Einhunderttausend Deutsche Mark Grundschuld mit 11 - elf - vom Hundert Zinsen für die Bausparkasse Schwäbisch Hall Aktiengesellschaft in Schwäbisch Hall. Vollstreckbar gemäß § 800 ZPO. Im übrigen unter Bezug auf die Bewilligung vom 7. Februar 1999 (UR-Nr. 100/99 Notar Dr. Helmut Grün in Aachen) - brieflos - eingetragen am 09. März 1999 <i>Harder</i> <i>Heidemann</i>
2	1	200.000,-- DM	Zweihunderttausend Deutsche Mark Grundschuld mit 10 - zehn - vom Hundert Zinsen für die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Filiale Aachen in Aachen. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Im übrigen unter Bezug auf die Bewilligung vom 01. März 1999 (UR-Nr. 120/99 Notar Dr. Helmut Grün in Aachen) - brieflos - eingetragen am 09. März 1999 <i>Harder</i> <i>Heidemann</i>

Eingang I

Notar Dr. Grün

Aachen, den 22. Mai 2000

An das
Amtsgericht
- Grundbuchamt -
in Aachen

Eingegangen 24. Mai 2000 8.00 Uhr, 2 Anlagen <i>Heidemann, JHS</i>
--

zu Aachen Bl. 2000

In der Anlage überreiche ich öffentlich beglaubigte Rangrücktrittserklärung der Gläubigerin der Grundschuld Abt. III Nr. 1 und die öffentlich beglaubigte Zustimmung der Eigentümerin mit dem Antrag, die bewilligte Rangänderung in das Grundbuch einzutragen.

Dr. Grün

Anlage 1

Rangrücktrittserklärung

Im Grundbuch von Aachen Blatt 2000 ist in Abt. III unter lfd. Nr. 1 eine Grundschuld über 100.000,-- DM nebst 11 vom Hundert Zinsen für die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG in Schwäbisch Hall eingetragen.

Die Gläubigerin räumt der im gleichen Grundbuch in Abt. III unter lfd. Nr. 2 eingetragenen Grundschuld über 200.000,-- DM nebst 10 vom Hundert Zinsen den Vorrang ein und bewilligt die Eintragung der Rangänderung im Grundbuch.

Schwäbisch Hall, den 20. April 2000

Funke

Dr. Sturm

UR-Nr. 412/2000

Vorstehende, vor mir vollzogene Unterschriften der mir von Person bekannten Prokuristen der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG in Schwäbisch Hall:

1. Karl Funke, Bankkaufmann, Schwäbisch Hall,
2. Dr. Manfred Sturm, Dipl.-Volkswirt, Schwäbisch Hall,

beglaubige ich.

(Siegel)

Schwäbisch Hall, den 20. April 2000

Becker, Notar

Anlage 2

Zustimmungserklärung

Im Grundbuch von Aachen Blatt 2000 sind in Abt. III unter den lfd. Nr. 1 und Nr. 2 zwei Grundschulden über 100.000,-- DM und 200.000,-- DM eingetragen.

Die Gläubiger der vorstehend bezeichneten Grundschulden haben einen Rangtausch vereinbart. Ich stimme hiermit der Rangänderung III/2 vor III/1 zu und bewillige die Eintragung des Vorranges III/2 vor III/1 im Grundbuch.

Aachen, den 28. April 2000

Angela Baum

UR-Nr. 198/2000

Vorstehende, vor mir vollzogene Unterschrift der mir von Person bekannten Frau Angela Baum geborene Pape, geboren am 04.02.1902, wohnhaft Südstr. 1, 52074 Aachen, beglaubige ich.

(Siegel)

Aachen, den 28. April 2000

Dr. Grün, Notar

Eingang II

Dr. Kittner, Notar

Aachen, den 23. Mai 2000

An das
Amtsgericht
- Grundbuchamt -
in Aachen

Eingegangen 24. Mai 2000 9.00 Uhr, 3 Anlagen <i>Heidemann, JHS</i>
--

Zum Grundbuch von Aachen Blatt 2000 überreiche ich

1. Ausfertigung meiner Urkunde vom 04. Mai 2000,
2. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes Aachen,
3. Negativzeugnis der Stadt Aachen zur Nichtausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung.

Dr. Kittner, Notar

Anlage 1

Ausfertigung

UR-Nr. 543/2000

Verhandelt
zu Aachen am 04. Mai 2000

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar
Dr. Hans Kittner
mit Amtssitz in Aachen

erschieden heute:

1. die Rentnerin Angela Baum geborene Pape, geb. 04.02.1902, wohnhaft Südstr. 1, 52074 Aachen,
2. der Dipl.-Ing. Lucas Lahrmann, geb. 04.06.1969, wohnhaft Südstr. 2, 52074 Aachen.

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienenen erklärten:

Die Erschienenene zu Nr. 1 ist Eigentümerin des im Grundbuch von Aachen Blatt 2000 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Aachen Flur 20 Flurstück 200 Gebäude- und Freifläche, Monschauer Str. 276, Größe 20 a 22 m².

Die Erschienenene zu Nr. 1 verkauft dieses Grundstück dem Erschienenen zu Nr. 2.

Der Kaufpreis beträgt

380.000,-- DM.

- Es folgen weitere Einzelheiten des Kaufvertrages. -

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Grundstück auf den Erschienenen zu Nr. 2 übergeht.

Die Erschienenene zu Nr. 1 bewilligt, der Erschienenene zu Nr. 2 beantragt die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch.

Daraufhin wurde vorstehendes Protokoll den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und sodann wie folgt eigenhändig unterschrieben:

Angela Baum

Lucas Lahrmann

Dr. Kittner, Notar

Vorstehende Ausfertigung, die mit der Urschrift wörtlich übereinstimmt, wird dem Grundbuchamt Aachen erteilt.

(Siegel)

Aachen, den 04. Mai 2000

Dr. Kittner, Notar

Anlage 2

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Hinweis: Diese entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Anlage 3

Negativzeugnis

Hinweis: Dieses entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

**Lösungshinweise zur grundbuchrechtlichen Klausur - Studium III -
Justizoberamtsrat Warias, FHR-NRW**

Teil I

I. Zuständigkeit:

1. Funktionell:

- a) Eintragung der Reallast: Rechtspfleger gem. § 3 Nr. 1 h RPflG
- b) Eintragung Zwangsversteigerungsvermerk: Urkundsbeamter der Geschäftsstelle gem. § 12 c Abs. 2 Nr. 3 GBO.

Aufgrund des Sachzusammenhangs mit dem Antrag auf Eintragung der Reallast erscheint eine Bearbeitung durch den Rechtspfleger zweckmäßig (vgl. § 8 Abs. 5 RPflG).

2. Sachlich und örtlich: Amtsgericht Aachen gem. § 1 Abs. 1 S. 1 und 2 GBO

II. Eintragungsfähigkeit:

- 1. Reallast: §§ 1105 Abs. 1, 873 Abs. 1 BGB
- 2. Zwangsversteigerungsvermerk: § 892 Abs. 1 S. 2 BGB i.V. mit § 19 Abs. 1 ZVG

Eingang I (Reallast)

1. Antrag:

Der Antrag ist von dem Notar ohne Angabe der Antragsteller gestellt. Da die Angabe der Antragsteller fehlt, ist der Antrag als im Namen aller Antragsberechtigten als gestellt anzusehen¹. Antragsberechtigten sind der Eigentümer als unmittelbar Betroffener und die Berechtigten als unmittelbar Begünstigte (§ 13 Abs. 1 S. 2 GBO).

Ob die Beschlagnahme des Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren als relative Verfügungsbeschränkung die Antragsbefugnis des Eigentümers (Erben) beeinflusst, kann uner-

¹ Demharter, Grundbuchordnung, 23. Aufl., 2000, § 15 Rn. 11

örtert bleiben, da neben dem Eigentümer (Erben) auch die Begünstigte als Antragstellerin (fingiert) auftritt. Im Übrigen wird insoweit auf die Ausführungen zur Bewilligung verwiesen.

Der Notar braucht eine Verfahrensvollmacht nicht vorzulegen, da er die Eintragungsbewilligung als unmittelbar zur Eintragung erforderliche Erklärung öffentlich beglaubigt hat (§ 15 GBO).

Der Antrag des Notars ist eindeutig. Für den reinen Antrag reicht die Schriftform.

2. Bewilligung:

Die Bewilligung ist erklärt von einem Vertreter für den Alleinerben des im Grundbuch eingetragenen Erblassers.

Bewilligungsberechtigt ist gem. § 19 GBO der betroffene Eigentümer. Nach dem Sachvortrag ist der eingetragene Eigentümer verstorben. Gem. § 1922 BGB ist das Vermögen des Erblassers auf den Erben übergegangen. Die Vermutung § 891 Abs. 1 BGB gilt auch für den Erben des eingetragenen Eigentümers². Es fehlt jedoch der Nachweis der Erbfolge.

- Eintragungshindernis -

Fraglich ist, ob der Erbe als Rechtsinhaber Verfügungsbefugt ist³.

Die Verfügungsbefugnis des Rechtsinhabers ist von Amts wegen zu prüfen. Soweit eine Verfügungsbeschränkung dem Grundbuchamt bekannt geworden ist, hat das Grundbuchamt diese Verfügungsbeschränkung zu beachten.

Das Grundbuchamt darf durch Eintragung einen Rechtserwerb allein aufgrund guten Glaubens des Erwerbers nicht herbeiführen (str.)⁴.

Bei der Beschlagnahme des Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren handelt es sich um eine relative Verfügungsbeschränkung (§§ 20 Abs. 1, 23 Abs. 1 und 2 ZVG).

Entgegenstehende Verfügungen sind regelmäßig nur gegenüber demjenigen unwirksam, dessen Schutz die Verfügungsbeschränkung bezweckt (§ 135 Abs. 1 S. 1 GBO).

² Palandt/Bassenge, BGB, 59. Aufl., 2000, § 891 Rn. 5

³ Demharter, a.a.O., § 19 Rn. 56

⁴ Demharter, a.a.O., § 19 Rn. 59

Die relative Verfügungsbeschränkung aufgrund der Anordnung im Zwangsversteigerungsverfahren führt nicht zum Verlust der Verfügungsbefugnis⁵. Dem Erben als Rechtsinhaber steht somit weiterhin die Verfügungsbefugnis zu.

Die Bewilligung ist erklärt worden von einem Vertreter des Erben. Der Nachweis der Vertretungsberechtigung fehlt.

- Eintragungshindernis -

3. Inhalt der Bewilligung:

- a) Das zu belastende Grundstück ist in Übereinstimmung mit dem Grundbuch bezeichnet (§ 28 S. 1 GBO).
- b) Vereinbart ist die Eintragung eines Pflegerechts in Form einer Reallast. Gegenstand einer Reallast können nur Leistungen sein, die in einem positiven Geben oder Tun bestehen⁶. Bei dem Pflegerecht handelt es sich um eine aktive Handlung durch den Grundstückseigentümer gegenüber der Berechtigten (Leistungen im Sinne § 1105 Abs. 1 BGB).

Fraglich ist, ob der Umfang der Leistung ausreichend bestimmt ist. Aus der Bewilligung ergibt sich, daß die höchstmögliche Belastung aufgrund der Eintragung erkennbar und der Haftungsumfang zu einem bestimmten Zeitpunkt aus den genannten Vereinbarungen ermittelt werden kann⁷.

Die Berechtigten ist ordnungsgemäß bezeichnet⁸.

4. Nachweis der Bewilligung:

Die zur Eintragung erforderliche Bewilligung ist öffentlich beglaubigt (§ 29 Abs. 1 S. 1 GBO) und in Urschrift vorgelegt worden.

⁵ Palandt/Heinrichs, a.a.O., §§ 135, 136 Rn. 6

⁶ Demharter, a.a.O., Anhang zu § 44 Rn. 73

⁷ BGH, NJW 95, 2780

⁸ vgl. § 15 Abs. 1 GBVfg.

5. Voreintragung:

Es fehlt die Voreintragung des Erben (§ 39 Abs. 1 GBO).

- Eintragungshindernis -

6. Kosten:

Keine Kostenvorwegleistung, da Sicherung des Kosteneinganges nach dem Sachverhalt nicht angebracht (§ 8 Abs. 1 und 2 S. 1 KostO). Bzgl. der Antragstellerin (Berechtigte) sind aus den Akten keine Gründe für eine Nichtzahlung ersichtlich.

Ergebnis: Es bestehen Eintragungshindernisse. Die Voraussetzungen für eine Zwischenverfügung liegen vor (§ 18 Abs. 2 GBO).

Eingang II (Zwangsversteigerungsvermerk)

1. Ersuchen:

Das vorliegende Ersuchen ersetzt gem. § 38 GBO den Antrag und die Bewilligung.

Die Ersuchensbefugnis des Zwangsversteigerungsgerichts ergibt sich aus § 19 Abs. 1 ZVG.

Das Ersuchen ist inhaltlich nicht zu beanstanden. Das Grundstück ist in Übereinstimmung mit dem Grundbuch bezeichnet worden (§ 28 S. 1 GBO analog).

Die Form des Ersuchens entspricht § 29 Abs. 3 GBO.

2. Voreintragung:

Der Schuldner ist nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Die Vorschrift § 39 Abs. 1 GBO findet bei der Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerks keine Anwendung, da die Eigentumsverhältnisse durch das Zwangsversteigerungsgericht geprüft werden (§ 17 ZVG).

3. Kosten:

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks erfolgt gebührenfrei (§ 69 Abs. 2 S. 1 KostO).

Ergebnis Das Ersuchen auf Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist erledigungsreif.

Erledigungsreihenfolge

I. Erledigungsreihenfolge § 17 GBO:

1. Ansicht

Die Vorschrift § 17 GBO findet keine Anwendung, da das Eintragungsersuchen kein Antrag im Sinne § 17 GBO ist. Bei dem Eintragungsersuchen handelt es sich lediglich um eine Maßnahme, die das Grundbuchamt von der Verfügungsbeschränkung in Kenntnis setzen will⁹. Das Grundbuchamt hat die Beschlagnahme im Zwangsversteigerungsverfahren auch dann zu beachten, wenn ohne Ersuchen eine anderweitige Kenntnis vorliegt. Solange die Verfügungsbeschränkung nicht eingetragen ist, darf das Grundbuchamt einem Antrag des in der Verfügungsbefugnis beschränkten Eigentümers nicht entsprechen, wenn es von der Verfügungsbeschränkung Kenntnis erlangt¹⁰. Diese Grundbuchsperrung soll einen möglichen gutgläubigen Erwerb ausschließen. Nach Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks können die bisher unerledigten Anträge durch Eintragung erledigt werden, soweit keine Eintragungshindernisse bestehen¹¹.

Im vorliegenden Fall ist daher der Zwangsversteigerungsvermerk sofort einzutragen. Eine Sicherung des Antrages auf Eintragung der Reallast durch Vormerkung gem. § 18 Abs. 2 GBO ist aufgrund der vorstehenden Ausführungen entbehrlich.

⁹ vgl. Alloio, Hintzen, Metzgen, Sauer in Band 16 der Schriftenreihe der FHR NW „Insolvenzrecht“ - 2. Aufl. -, 1999, S. 31 zum Allgemeinen Veräußerungsverbot bzw. zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens

¹⁰ Demharter, a.a.O., § 22 Rn. 52

¹¹ vgl. Demharter, a.a.O., § 22 Rn. 52

2. Ansicht

Die Vorschrift § 17 GBO gilt auch für Anträge auf Eintragung von relativen Verfügungsbeschränkungen¹².

Die Anwendung § 17 GBO wird damit begründet, daß die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks die Wirksamkeit einer anderen Grundbucheintragung beeinflussen kann. Daher wird die Anwendung § 17 GBO als Ordnungsvorschrift auch auf Eintragungen, die nicht in einem materiellen Rangverhältnis gem. § 879 BGB stehen, bejaht. Im vorliegenden Fall ist nach dieser Auffassung vorweg für Eingang I eine Vormerkung gem. § 18 Abs. 2 GBO von Amts wegen einzutragen. Nach Eintragung dieser Vormerkung kann der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen werden¹³.

3. Ansicht

Die Erledigungsreihenfolge § 17 GBO ist zu beachten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist zunächst zurückzustellen. Erst nach Erledigung der Eintragungshindernisse zur Reallast und deren Eintragung darf der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen werden¹⁴.

II. Prüfung § 878 BGB:

Eine Prüfung § 878 BGB durch das Grundbuchamt ist im Verfahren § 19 Abs. 1 ZVG i.V.m. § 38 GBO nicht möglich, weil das Zwangsversteigerungsgericht im Ersuchen auf Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks den Zeitpunkt der Beschlagnahme nicht mitteilt.

Im Übrigen ändert die Erledigungsreihenfolge nicht die materiell-rechtlichen Auswirkungen nach § 878 BGB¹⁵.

¹² vgl. Zeller/Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 16. Aufl., 1999, § 19 Rn. 4

¹³ vgl. Demharter, a.a.O., § 38 Rn. 36 und zur Rechtslage Zeller/Stöber, a.a.O., § 19 Rn. 4

¹⁴ Hagemann Rpfleger 1984, 397 und Rpfleger 1985, 341

¹⁵ Zeller/Stöber, a.a.O.

Eintragungsverfügung

1. Alternative

Verfügungsbeschränkung als Grundbuchsperr (1. Ansicht)

I. Vfg.

(Sofort)

1. Eintragen im Grundbuch von Aachen Blatt 1000

Abt. II

1	2	3
1	1	Die Zwangsversteigerung des Grundstücks ist angeordnet. Eingetragen am

2. etc.

Anmerkung: Aktenzeichen und Gericht sind in dem Zwangsversteigerungsvermerk nicht zu bezeichnen (str.)¹⁶.

II. Vfg.

(Nach Erledigung der Zwischenverfügung)

1. Eintragen im Grundbuch von Aachen Blatt 1000

Abt. I

1	2	3	4
2	Anton Ammons, geboren 29. Dezember 1942	1	Aufgrund Erbfolge etc. eingetragen am ...

¹⁶ vgl. Zeller/Stöber, a.a.O., § 19 Rn. 3.4

Röten: Lfd. Nr. 1 Sp. 1 - 4

Abt. II

1	2	3
2	1	Reallast (Pflegerecht), lebenslänglich, für Adelheid Ammons, geboren 13. November 1907. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 22. Mai 2000 (UR. Nr. 280/2000, Notar Bauer in Aachen) eingetragen am ...

2. etc.

2. Alternative

Erledigungsreihenfolge § 17 GBO (2. Ansicht)

I. Vfg.

(Sofort)

1. Eintragen im Grundbuch von Aachen Blatt 1000

Abt. II

1	2	3
1	1	Vormerkung zur Sicherung der Eintragung einer Reallast (Pflegerecht) lebenslänglich für Adelheid Ammons, geboren 13. November 1907. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 22. Mai 2000 (UR.Nr. 280/2000, Notar Bauer in Aachen) eingetragen gem. § 18 Abs. 2 GBO am ...
2	1	Die Zwangsversteigerung des Grundstücks ist angeordnet. Eingetragen am ...

- Linke Halbspalte -

2. etc.

II. Vfg.

(Nach Erledigung der Zwischenverfügung)

1. Eintragen im Grundbuch von Aachen Blatt 1000

<u>Abt. I</u>			
1	2	3	4
2	Anton Ammons, geboren 29. Dezember 1942	1	Aufgrund Erbfolge etc. eingetragen am ...

Röten: Lfd. Nr. 1 Sp. 1 - 4

<u>Abt. II</u>		
1	2	3
1	1	Umgeschrieben in eine Reallast (Pfle- gerecht), lebenslänglich, für Adelheid Ammons, geboren 13. November 1907. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 22. Mai 2000 (UR.Nr. 280/2000, Notar Bauer in Aachen) eingetragen am ...
<i>- Rechte Halbspalte -</i>		

Röten: Bei lfd. Nr. 1 die linke Halbspalte¹⁷

2. etc.

¹⁷ vgl. § 19 Abs. 2 GBVfg.

3. Alternative

Erledigungsreihenfolge § 17 GBO (3. Ansicht)

Vfg.

(Nach Erledigung der Zwischenverfügung)

1. Eintragen im Grundbuch von Aachen Blatt 1000

Abt. I

1	2	3	4
2	Anton Ammons, geboren 29. Dezember 1942	1	Aufgrund Erbfolge etc eingetragen am ...

Röten: Lfd. Nr. 1 Sp. 1 - 4

Abt. II

1	2	3
1	1	Reallast (Pflegerecht), lebenslänglich, für Adelheid Ammons, geboren 13. November 1907. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 22. Mai 2000 (UR. Nr. 280/2000, Notar Bauer in Aachen) eingetragen am ...
2	1	Die Zwangsversteigerung des Grundstücks ist angeordnet. Eingetragen am ...

2. etc.

Teil II

I. Zuständigkeit:

1. Funktionell: Rechtspfleger gem. § 3 Nr. 1 h RPflG
2. Sachlich und örtlich: Amtsgericht Aachen gem. § 1 Abs. 1 S. 1 und 2 GBO

II. Eintragungsfähigkeit:

1. Rangänderung: § 880 Abs. 2 S. 1 BGB
2. Eigentumsumschreibung: § 873 Abs. 1 BGB

Eingang I (Rangänderung)

1. Antrag:

Der Antrag ist von dem Notar ohne Angabe der Antragsteller gestellt. Da die Angabe der Antragsteller fehlt, ist der Antrag als im Namen aller Antragsberechtigten als gestellt anzusehen¹⁸.

Antragsberechtigt sind die Gläubiger gem. § 13 Abs. 1 S. 2 GBO: Die Gläubigerin III/1 als unmittelbar Betroffene, die Gläubigerin III/2 als unmittelbar Begünstigte.

Die Eigentümerin ist ebenfalls antragsberechtigt: Bzgl. der künftigen Eigentümergrundschild III/1 als unmittelbar Betroffene, bzgl. der künftigen Eigentümergrundschild III/2 als unmittelbar Begünstigte (str.)¹⁹.

Der Notar braucht eine Verfahrensvollmacht nicht vorzulegen, da er die Zustimmungserklärung der Eigentümerin als unmittelbar zur Eintragung erforderliche Erklärung öffentlich beglaubigt hat (§ 15 GBO).

¹⁸ Demharter, a.a.O., § 15 Rn. 11

¹⁹ vgl. Demharter, a.a.O., § 13 Rn. 47

Der Antrag des Notars ist eindeutig. Für den reinen Antrag reicht die Schriftform.

2. Bewilligung:

Die Bewilligung zur Eintragung des Rangrücktritts ist erklärt worden von der Gläubigerin III/1, vertreten durch die Prokuristen.

Die Gläubigerin III/1 ist als Rechtsinhaberin (§ 891 BGB) von der Rangänderung betroffen und somit bewilligungsberechtigt (§ 19 GBO).

Verfügungsbeschränkungen sind nicht ersichtlich.

Die Bewilligung ist erklärt worden von den Prokuristen Funke und Dr. Sturm. Es fehlt der Nachweis der Vertretungsberechtigung.

- Eintragungshindernis -

Der Inhalt der Bewilligung ist nicht zu beanstanden.

Die Bewilligung entspricht der Form § 29 Abs. 1 S. 1 GBO (öffentliche Beglaubigung). Die Bewilligungserklärung ist in Urschrift vorgelegt worden.

3. Zustimmung der Eigentümerin:

Zur Eintragung der Rangänderung bedarf es der Zustimmung der Eigentümerin gem. § 19 GBO als mittelbar Betroffene.

Die derzeit im Grundbuch eingetragene Eigentümerin (§ 891 BGB) hat zugestimmt. Verfügungsbeschränkungen sind nicht ersichtlich.

Der Inhalt der Zustimmung ist nicht zu beanstanden. Die Zustimmung entspricht der Form § 29 Abs. 1 S. 1 GBO (öffentliche Beglaubigung). Die Zustimmung ist in Urschrift vorgelegt worden.

4. Voreintragung:

Gläubigerin III/1 und Eigentümerin sind voreingetragen (§ 39 Abs. 1 GBO).

5. Kosten:

Keine Kostenvorwegleistung (§ 8 Abs. 1 und 2 S. 1 KostO).

Ergebnis: Es besteht ein Eintragungshindernis. Die Voraussetzungen für eine Zwischenverfügung liegen vor (§ 18 Abs. 2 GBO).

Eingang II (Eigentumsumschreibung)

1. Antrag:

Der Antrag ist von dem Notar ohne Angabe der Antragsteller gestellt. Da in der überreichten Urkunde der Erwerber als unmittelbar Begünstigter (Antragsberechtigter gem. § 13 Abs. 1 S. 2 GBO) die Eigentumsumschreibung beantragt hat, ist davon auszugehen, dass der Notar nur für den Erwerber den Antrag gestellt hat²⁰.

Der Notar braucht eine Verfahrensvollmacht nicht vorzulegen, da er die Auflassung als unmittelbar zur Eintragung erforderliche Erklärung beurkundet hat (§ 15 GBO).

Der Antrag des Notars ist eindeutig. Für den reinen Antrag reicht die Schriftform.

2. Auflassung und Bewilligung:

a) Auflassung:

Gem. § 20 GBO darf im Falle der Veräußerung des Grundstücks die Eintragung des Erwerbers nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Veräußerers und Erwerbers erklärt ist.

²⁰ Demharter, a.a.O., § 15 Rn. 11

Dem Grundbuchamt ist daher die Einigung der Beteiligten gem. § 873 Abs. 1 BGB (Auflassung) nachzuweisen. Der Notar hat die Auflassung vorgelegt.

Die Auflassung ist auf Mängel zu überprüfen, welche die Wirksamkeit der Auflassung beeinträchtigen können.

Die Rentnerin Angela Baum hat als Veräußerin die Auflassungserklärung abgegeben. Die Veräußerin ist im Grundbuch als Alleineigentümerin eingetragen (§ 891 BGB). Aus dem Sachverhalt sind keine Verfügungsbeschränkungen ersichtlich.

Es liegen übereinstimmende Erklärungen der Beteiligten zum Rechtsübergang vor. Die Bezeichnung des Grundstücks entspricht der Grundbuchbezeichnung. Bedingungen oder Befristungen sind in der Auflassungsurkunde nicht ersichtlich (§ 925 Abs. 2 BGB). Die Auflassung entspricht der Form § 925 Abs. 1 BGB.

Die Auflassung ist in öffentlicher Urkunde erklärt (§ 29 Abs. 1 S. 1 und 2 GBO). Dem Grundbuchamt ist eine Ausfertigung der öffentlichen Urkunde vorgelegt worden.

b) Bewilligung:

Die Veräußerin hat ausdrücklich die Eintragung des Erwerbers als Eigentümer bewilligt. Die Veräußerin als verfassungsbefugte Rechtsinhaberin (s.o.) ist bewilligungsberechtigt (§ 19 GBO).

Die Bewilligung ist inhaltlich nicht zu beanstanden. Das Grundstück ist in Übereinstimmung mit dem Grundbuch bezeichnet (§ 28 S. 1 GBO). Die Bewilligung ist erklärt in öffentlicher Urkunde (§ 29 Abs. 1 S. 1 GBO).

Dem Grundbuchamt ist eine Ausfertigung der öffentlichen Urkunde vorgelegt worden.

3. Voreintragung:

Die Veräußerin ist voreingetragen (§ 39 Abs. 1 GBO).

4. Behördliche Bescheinigungen:

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und das Negativattest der Stadt Aachen liegen vor.

5. Kosten:

Keine Kostenvorwegleistungspflicht (§ 8 Abs. 1 und 2 S. 1 KostO).

Ergebnis: Der Antrag auf Eigentumsumschreibung ist erledigungsreif, da keine Beanstandungen vorliegen.

Erledigungsreihenfolge

1. Erledigungsreihenfolge § 17 GBO:

Die Anträge Eingang I und Eingang II sind zu verschiedenen Zeiten bei dem Grundbuchamt eingegangen.

Fraglich ist, ob die Anträge dasselbe Recht im Sinne § 17 GBO betreffen.

Dasselbe Recht im Sinne § 17 GBO ist betroffen, wenn ein materielles Rangverhältnis (§ 879 BGB) zwischen den beantragten Eintragungen besteht. Zwischen der Rangänderung und der Eigentumsumschreibung besteht kein materielles Rangverhältnis.

Dasselbe Recht im Sinne § 17 GBO ist auch dann betroffen, wenn eine Eintragung die andere Eintragung rechtlich beeinflusst.

Im vorliegenden Fall ergibt sich die Frage, ob durch die Eigentumsumschreibung die materiell-rechtliche Zustimmungserklärung des Voreigentümers rechtlich beeinflusst wird.

Die materiell-rechtliche Zustimmung des Voreigentümers zur Rangänderung gem. § 880 Abs. 2 S. 2 BGB ist wirksam geworden spätestens mit Eingang bei dem Grundbuchamt (§ 880 Abs. 2 S. 3 BGB).

Der neue Eigentümer ist an diese Zustimmungserklärung gebunden.

Unberührt bleibt davon nur der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuches: Die Bindungswirkung tritt dann nicht ein, sofern der neue Eigentümer gutgläubig ist²¹.

Falls die Eigentumsumschreibung vorrangig erfolgen würde, wäre zur Eintragung der Rangänderung materiell-rechtlich möglicherweise die Zustimmung des neuen Eigentümers erforderlich.

Die später beantragte Eigentumsumschreibung darf daher nicht vollzogen werden ohne Beachtung § 17 GBO.

2. Vormerkung oder Widerspruch gem. § 18 Abs. 2 GBO:

Der Erledigung des Einganges I (Rangänderung) steht ein Eintragungshindernis entgegen. Nach § 18 Abs. 2 GBO ist zu Gunsten des Antrages auf Eintragung einer Rangänderung eine Vormerkung oder ein Widerspruch einzutragen.

Da es sich bei der Eintragung einer Rangänderung um eine rechtsbegründende Eintragung handelt, ist eine Vormerkung gem. § 18 Abs. 2 GBO in das Grundbuch einzutragen.

Nach OLG Hamm²² ist ein Widerspruch gem. § 18 Abs. 2 GBO gegen die Richtigkeit des Grundbuches einzutragen.

Es ist jedoch bedeutungslos, wenn statt einer Vormerkung ein Widerspruch eingetragen wird. Vormerkung und Widerspruch gem. § 18 Abs. 2 GBO bringen lediglich zum Ausdruck, dass die später beantragte Eintragung unter Vorbehalt erfolgt ist²³.

²¹ OLG Hamm, MittRhNotK 1995, 24 f

²² a.a.O.

²³ Demharter, a.a.O., § 18 Rn. 38

Eintragungsverfügung

I. Vfg.

(Sofort)

1. Eintragen im Grundbuch von Aachen Bl. 2000

Abt. III

(Sofort)

5	6	7
1	100.000,-- DM	Vormerkung zur Sicherung der Eintragung der Rangänderung III/2 vor III/1 zu Gunsten der Deutschen Bank Aktiengesellschaft, Filiale Aachen in Aachen, Bausparkasse Schwäbisch Hall Aktiengesellschaft in Schwäbisch Hall und Angela Baum, geboren am 04. Februar 1902. Die Eigentümerin hat der Rangänderung zugestimmt. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 20. April 2000 (UR.Nr. 412/2000 des Notars Becker in Schwäbisch Hall) gem. § 18 Abs. 2 GBO am ...
2	200.000,-- DM	

- Linke Halbspalte -

Abt. I

(Einen Tag später)

1	2	3	4
2	Lucas Lahrmann, geboren 04. Juni 1969	1	Aufgelassen am 04. Mai 2000, eingetragen am ...

Röten: Lfd. Nr. 1 Sp. 1 - 4

2. etc.

II. Vfg.

(Nach Erledigung der Zwischenverfügung)

1. Eintragen im Grundbuch von Aachen Bl. 2000

		<u>Abt. III</u>	
5	6		7
		<i>- Rechte Halbspalte -</i>	Umgeschrieben: Das Recht Abt. III Nr. 2 hat Rang vor dem Recht Abt. III Nr. 1. Eingetragen am ...

Röten: Sp. 7 die Vormerkung in der linken Halbspalte.

2. etc.