

Oberlandesgericht Naumburg

BESCHLUSS

§§ 892, 925 BGB; § 53 GBO

- 1. Ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb kommt nur bei einem Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts in Betracht. Es handelt sich um ein Verkehrsgeschäft, wenn auf der Erwerberseite min. eine Person steht, die nicht auch auf der Veräußerungsseite steht.**
- 2. Es kommt nicht darauf an, ob der Erwerber Kenntnis davon erlangt hat, dass ein Grundrechtspfand zu Unrecht gelöscht worden ist. Es wird einzig auf den Inhalt des Grundbuchs zum Zeitpunkt der Eintragung abgestellt.**

OLG Naumburg, Beschluss vom 25.03.2003, Az.: 11 Wx 19/02

Tenor:

Auf die weitere Beschwerde der Eigentümerin wird der Beschluss der 3. Zivilkammer des Landgerichts Magdeburg vom 25. November 2002, Geschäftszeichen: 3 T 785/02 (529), abgeändert:

Auf die Beschwerde der Eigentümerin wird das Amtsgericht Wernigerode - Grundbuchamt - angewiesen, den am 10. Juni 2002 in Abteilung III des Grundbuchs von A. Blatt 49 unter lfd. Nr. 12 eingetragenen Amtswiderspruch gegen die Löschung der Grundschuld Abt. III Nr. 12 zu löschen.

Der Wert des Beschwerdegegenstandes wird auf 3.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe:

I.

Am 03. Juli 2000 verstarb der im Grundbuch von A. Blatt 49 eingetragene Eigentümer G. R. Er wurde von seiner Ehefrau aufgrund testamentarischer Erbfolge allein beerbt. Seine letztwillige Verfügung enthielt zugunsten der Beteiligten ein Vermächtnis, wonach ihr u.a. die im Grundbuch von A. Blatt 49 eingetragenen Grundstücke zukommen sollten. In Erfüllung des Vermächtnisses übertrug die Erbin die Liegenschaften auf die Beteiligte, die am 22. Februar 2001 aufgrund der Auflassung vom 30. August 2000 im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen wurde. Zuvor, am 25. November 1994 hatte das Grundbuchamt versehentlich die in Abt. III unter lfd. Nr. 12 eingetragene Grundschuld gelöscht. Als dies bemerkt wurde, verfügte der Rechtspfleger am 10. Juni 2002 die Eintragung eines Amtswiderspruchs, die noch am gleichen Tag erfolgte.

Gegen die Eintragung des Amtswiderspruchs wandte sich die Eigentümerin mit der Beschwerde, weil sie das Eigentum ohne die auf ihm lastende Grundschuld gutgläubig erworben habe. Das Landgericht hat die Beschwerde durch Beschluss vom 25. November 2002 zurückgewiesen. Die weitere Beschwerde der Eigentümerin hat Erfolg.

II.

1. Gegen die Eintragung eines Amtswiderspruchs ist die unbeschränkte Beschwerde mit dem Ziel der Löschung zulässig (§§ 71 Abs. 2 Satz 2, 78 GBO). Geht es dabei um eine Grundstücksbelastung, ist der eingetragene Eigentümer beschwerdebefugt.

2. Die Eintragung eines Amtswiderspruchs kommt dann in Betracht, wenn das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung bzw. Löschung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist (§ 53 Abs. 1 Satz 1 GBO). Beide Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. Dabei hat die Gesetzesverletzung des Grundbuchamtes festzustehen; die Unrichtigkeit des Grundbuches muss glaubhaft sein (BayObLGZ 1983, 187, 188). Das Landgericht ist von der Unrichtigkeit des Grundbuchs ausgegangen. Dies hält einer rechtlichen Prüfung durch den Senat nicht stand.

a) Ist ein Grundpfandrecht zu Unrecht gelöscht worden (§ 46 GBO), besteht es außerhalb des Grundbuchs mit dem, ihm zukommenden Rang fort. Der Berechtigte läuft allerdings Gefahr, sein Recht durch einen redlichen Erwerber zu verlieren, der sich auf den Grundbuchinhalt verlassen darf (§§ 892 Abs. 1 Satz 1, 891 Abs. 2 BGB; BGHZ 104, 139, 142 f.). Es kommt in diesem Zusammenhang nicht darauf an, ob der Erwerber überhaupt den Grundbuchinhalt zur Kenntnis genommen hat (Wacke, in: MünchKomm.-BGB, 3. Aufl., § 892 Rdn. 48). Er erwirbt sein Recht - hier das Grundstückseigentum - so, wie es sich nach dem Inhalt des Grundbuchs zum Zeitpunkt der Eintragung darstellte (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 12. Aufl., Rdn. 348; Wacke, § 892 Rdn. 58), vorausgesetzt ihm war die Unrichtigkeit der Grundbuchlage zum Zeitpunkt der Antragstellung (§ 892 Abs. 2 BGB) nicht positiv bekannt (Schöner/Stöber, Rdn. 351). Die Unkenntnis wird vom Gesetz unterstellt (BayObLG Rpfleger 1994, 162, 163; Wacke a.a.O.). Das Gegenteil muss derjenige darlegen und beweisen, der den lastenfreien Eigentumserwerb in Frage stellt (Schöner/Stöber a.a.O.; Wacke, § 892 Rdn. 49).

b) Das Landgericht hat ausgeführt, ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb der Beteiligten komme nicht in Betracht, weil es sich bei der Eigentumsübertragung in Erfüllung eines Vermächnisses um kein Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts handle. Die Erwerberin sei keine unbeteiligte Dritte, da sie ohne das Vermächnis die Stellung eines gesetzlichen Erben erlangt hätte.

c) Dies ist nicht frei von Rechtsirrtum.

aa) Zutreffend ist der Ausgangspunkt der Kammer, wonach § 892 BGB den rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerb voraus setzt. Zu der Verfügung muss die Mitwirkung des Erwerbers erforderlich sein (Erman/Hagen/Lorenz, BGB, 10. Aufl., § 892 Rdn. 15). Auf das Grundgeschäft kommt es nicht an, sodass § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB gerade auch bei der Erfüllung einer Vermächnisschuld Anwendung findet (Erman/Hagen/Lorenz, § 892 Rdn. 16; Staudinger/Gursky, BGB, 13. Bearb., § 892 Rdn. 64 m.w.N.). Das Vermächnis gibt dem Begünstigten nur einen schuldrechtlichen Anspruch gegen den Erben (§ 2147 BGB) auf Erfüllung (§ 2174 BGB). Geht es dabei um das Eigentum an Grundstücken, hat die Erfüllung über §§ 873 Abs. 1, 925 BGB durch dingliche Einigung und Eintragung zu erfolgen, was genau der Situation entspricht, die den Erwerber dem Schutz des § 892 BGB unterstellt (vgl. Wacke, § 892 Rdn. 31).

bb) Die Übereignung zugunsten der Beteiligten stellt sich zudem als Verkehrsgeschäft dar. Mit dem Begriff des Verkehrsgeschäfts wird auf den Schutzbereich des § 892 BGB aufmerksam gemacht. Schutzwürdig ist nur derjenige, der nicht mit dem

Verfügenden personengleich oder wirtschaftlich identisch ist (Erman/Hagen/Lorenz, § 892 Rdn. 18). Dazu gehört beispielsweise nicht der Miterbe, der in Erfüllung eines Vermächtnisses einen Nachlassgegenstand von der Erbengemeinschaft übertragen erhält (Erman/Hagen/Lorenz, § 892 Rdn. 19). Dem entspricht die vorliegende Sachlage allerdings nicht. Nach den Feststellungen des Landgerichts wurde der Erblasser durch seine Ehefrau allein beerbt. Die Alleinerbin hat sodann über die Liegenschaften verfügt. Die Erwerberin ist mit der Erbin weder personengleich noch sonst wirtschaftlich verflochten. Der Hinweis des Landgerichts, dass die Beteiligte als gesetzliche Erbin in Betracht gekommen sei, ist in diesem Zusammenhang bedeutungslos, weil gerade keine gesetzliche, sondern testamentarische Erbfolge eingetreten ist. Nur hierauf kommt es an. Alles andere würde die Beteiligte dem Schutzbereich des § 892 BGB allein aufgrund spekulativer Erwägungen entziehen.

d) Die Kammer hat keine Feststellungen dazu getroffen, ob der Beteiligten die Unrichtigkeit des Grundbuchs bekannt war. Nach den angefochtenen Entscheidungen des Grundbuchamtes und des Landgerichts sind hierfür Anhaltspunkte nicht ersichtlich. Die Ermittlung entgegenstehender Tatsachen erscheint ausgeschlossen, sodass der Senat abschließend in der Sache entscheiden kann (§ 563 Abs. 3 ZPO analog).

Die Beteiligte hat das Grundstückseigentum frei von der zunächst unter lfd. Nr. 12 in Abt. III des Grundbuchs eingetragenen Grundschuld erworben (§§ 892 Abs. 1 Satz 1, 891 Abs. 2 BGB), womit es an der Unrichtigkeit des Grundbuchs und damit an den Voraussetzungen für die Eintragung eines Amtswiderspruchs fehlt. Auf den möglicherweise gegebenen Rückgewähranspruch aus § 816 Abs. 1 Satz 2 ZPO (vgl. BGHZ 81, 395, 396 f.) kommt es insoweit nicht an.

III.

Für eine Auslagenentscheidung nach § 13a Abs. 1 FGG ist kein Raum.

Der Beschwerdewert ist nach §§ 131 Abs. 2, 30 Abs. 1 KostO festgesetzt.