

9. GBO §§ 15, 55, 71 (Vollzugsmitteilung an den Notar)

1. Das bloße Unterbleiben einer Eintragungsbekanntmachung stellt keine beschwerdefähige Entscheidung des Grundbuchamts dar.

2. Hat der Notar den Eintragungsantrag gemäß § 15 GBO gestellt, erhält nur er die Eintragungsnachricht, auch wenn er zugleich einen eigenen Antrag der Beteiligten als Bote dem Grundbuchamt überbracht hat.

BayObLG, Beschluß vom 5.10.1988 — BReg. 2 Z 93/88 — mitgeteilt von *Johann Demharter*, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

Zu notarieller Urkunde des Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten vom 20.8.1987 ließ der Beteiligte zu 1 das Grundstück Flst. 2231/1 an den Beteiligten zu 2 auf; die Beteiligten zu 1 und 2 bewilligten und beantragten in der Urkunde die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch. Zu Urkunde eines anderen Notars vom selben Tag ließ der Beteiligte zu 2 das Grundstück an Karl M. auf und dieser das Grundstück Flst. 2264 an den Beteiligten zu 2; der Beteiligte zu 2 und Karl M. bewilligten und beantragten in der Urkunde die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch.

Am 22.1.1988 haben die beurkundenden Notare die beiden Urkunden dem Grundbuchamt zum Vollzug „gemäß § 15 GBO“; ferner „auch als Bote“ vorgelegt und um Vollzugsnachricht an sich und die Antragsteller gebeten. Der Rechtspfleger des Grundbuchamts hat am 10.3.1988 die Eintragung hinsichtlich des Grundstücks Flst. 2231/1 im Grundbuch verfügt, außerdem die Versendung einer Eintragungsmitteilung an den „Notar gemäß § 15 GBO“. Die Verfügung wurde am 11.3.1988 ausgeführt. Am 16.3.1988 hat der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten gebeten, ihm in einem förmlichen Bescheid mitzuteilen, warum die Eintragung nicht auch den Beteiligten unmittelbar bekannt gemacht worden sei. Rechtspfleger und Richter haben dieses Schreiben als Erinnerung gegen die unterlassene Bekanntmachung an die Beteiligten angesehen und ihr nicht abgeholfen. Das Landgericht hat durch Beschluß vom 28.6.1988 die Beschwerde zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die weitere Beschwerde.

Aus den Gründen:

1. ...

2. Die weitere Beschwerde ist begründet. Sie führt zur ersatzlosen Aufhebung der angefochtenen Entscheidung, weil die Voraussetzungen für eine Beschwerdeentscheidung des Landgerichts nicht vorlagen.

a) Lehnt es das Grundbuchamt ab, jemandem eine Grundbucheintragung bekanntzumachen, so ist diese Entscheidung anfechtbar (KG KGJ 28 A 152/154; *Horber/Demharter* § 55 Anm. 12 b). Beantragt jemand, ihm eine Grundbucheintragung mitzuteilen, hat der Rechtspfleger darüber zu entscheiden. Die Zuständigkeit des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle ist in § 4 AVO GBO geregelt; die Entscheidung darüber, wer eine Eintragungsmitteilung erhält, ist in dieser Bestimmung nicht dem Urkundsbeamten übertragen. Damit ist die Zuständigkeit des Rechtspflegers gegeben. Ihm sind alle nach den gesetzlichen Vorschriften vom Richter wahrzunehmenden Geschäfte des Amtsgerichts in Grundbuchsachen übertragen (§ 3-Nr. 1 h RPfIG). Dem Richter und damit dem Rechtspfleger obliegen alle Geschäfte, die das Grundbuchamt mit Wirkung nach außen zu erledigen hat und für die nicht eine besondere Regelung getroffen ist (*Horber/Demharter* § 1 Anm. 4 a). Hierunter fällt auch das Verlangen, jemandem eine Eintragungsnachricht zu erteilen.

b) Im vorliegenden Fall hat der Rechtspfleger über das Begehren der Beteiligten, ihnen eine Eintragungsnachricht unmittelbar zukommen zu lassen, eine Entscheidung nicht getroffen. Das wesentliche Element einer rechtsmittelfähigen

Sachentscheidung des Grundbuchamts ist, daß diese nicht nur den internen Geschäftsbereich betrifft, sondern dazu bestimmt ist, nach außen Rechtswirkungen zu entfalten; dies setzt voraus, daß sie bekanntgemacht wird (*Horber/Demharter* Anm. 4, 5 b, *KEHE/Kuntze* Rdnr. 13, jeweils zu § 71). An dieser Voraussetzung fehlt es hier. Die im Rahmen der Eintragungsverfügung vorgenommene Anweisung des Rechtspflegers, dem Notar gemäß § 15 GBO die Eintragung mitzuteilen, enthält unabhängig davon, daß es sich dabei nur um eine interne Maßnahme des Grundbuchamts handelt, die als solche den Beteiligten auch nicht bekanntgemacht wurde, keine Entscheidung über das Begehren der Beteiligten, ihnen unmittelbar die Eintragung bekanntzumachen. Der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten hat daher zutreffend mit Schreiben vom 16.3.1988 um eine solche Entscheidung gebeten. Das Grundbuchamt hat dieses Schreiben als Erinnerung gegen die unterbliebene Eintragungsbekanntmachung an die Beteiligten angesehen. Hierbei handelt es sich aber nicht um eine anfechtbare Entscheidung des Grundbuchamts. Dieses hätte daher über das Begehren der Beteiligten erst entscheiden müssen. Eine solche Entscheidung kann auch nicht in der Nichtabhilfeentscheidung des Rechtspflegers gesehen werden, weil diese den Beteiligten nicht bekanntgemacht wurde. Im übrigen würde es dann an einer Erinnerung der Beteiligten hiergegen fehlen, die nach der Nichtabhilfeentscheidung des Richters und der Vorlage durch diesen an das Beschwerdegericht als Beschwerde anzusehen wäre (vgl. § 11 Abs. 2 RPfIG) und erst die Grundlage für eine Entscheidung des Beschwerdegerichts sein könnte.

Die Entscheidung des Landgerichts kann daher keinen Bestand haben; sie wird aufgehoben. Das Grundbuchamt wird nunmehr über den Antrag der Beteiligten zu entscheiden haben, ihnen unmittelbar eine Eintragungsnachricht zukommen zu lassen.

Für das weitere Verfahren vor dem Grundbuchamt wird bemerkt:

Grundbucheintragungen sind nach Maßgabe des § 55 GBO, der durch die §§ 39 ff. GBVerf. ergänzt wird (vgl. auch § 35 BayGBGA), bekanntzumachen. Danach ist von einer Eintragung in erster Linie der Antragsteller zu benachrichtigen. Eine Eintragung kann für den Antragsteller vom beurkundenden Notar aufgrund vermuteter Vollmacht beantragt werden (§ 15 GBO). Ist dies geschehen, erhält die Eintragungsnachricht nur der Notar und nicht auch der von ihm vertretene Antragsteller (allgem. Meinung; vgl. *Horber/Demharter* § 15 Anm. 6 a mit Rechtsprechungsnachweisen).

Der vorliegende Fall zeichnet sich dadurch aus, daß der Eintragungsantrag nicht nur gemäß § 15 GBO vom Notar gestellt wurde, sondern ausdrücklich auch von den Beteiligten unmittelbar, allerdings durch den Notar als Boten. Ob in diesem Fall nur ein einheitlich zu behandelnder Eintragungsantrag vorliegt oder ob der Antrag des Notars und der von den Beteiligten gestellte Eintragungsantrag jeweils unabhängig voneinander zu beurteilen sind und deshalb ein unterschiedliches rechtliches Schicksal haben können, ist umstritten. Der Senat geht in ständiger Rechtsprechung (BayObLGZ 1955, 48/53; zuletzt Beschluß vom 21.7.1988 BReg. 2 Z 42/88 [= MittBayNot 1988, 233]; so auch KG Rpfleger 1971, 312/313; *Horber/Demharter* § 15 Anm. 4 c, § 31 Anm. 5 c; a. M. *KEHE/Herrmann* § 15 Rdnrn. 20 ff.) vom letzterem aus; dies hat im wesentlichen zur Folge, daß die Zurücknahme des vom Notar gestellten Antrags sich nicht auch auf den von den Beteiligten selbst gestellten Antrag erstreckt.

Dies bedeutet aber nicht, daß die Eintragungsanträge des Notars und der Beteiligten in jeder Hinsicht wie selbständige Anträge zu behandeln sind und die sachliche Identität der beiden Anträge außer Acht bleiben müßte. Dies gilt insbesondere für die Bekanntmachung. Mit der Mitteilung der Eintragung an den Notar als den gemäß § 15 GBO vermuteten Bevollmächtigten der Antragsteller ist § 55 GBO Genüge getan. Es ist nicht notwendig, die Eintragung auch noch den Antragstellern selbst unmittelbar mitzuteilen. Daß die Unterrichtung der Antragsteller dann dem Notar obliegt, ist eine Folge davon, daß dieser für die Antragsberechtigten auftritt. Auch aus der Bedeutung der Eintragungsnachricht läßt sich nichts anderes ableiten. Sie geht dahin, daß der Mitteilungsadressat verpflichtet ist, die Richtigkeit der Eintragung zu überprüfen und gegebenenfalls beim Grundbuchamt vorstellig zu werden (*Horber/Demharter* Anm. 13, *KEHE/Herrmann* Rdnr. 7, jeweils zu § 55). Hierzu ist der Notar aufgrund seiner Sachkunde weit eher geeignet, als der Antragsteller selbst. Dies rechtfertigt es, die Eintragungsmitteilung dem Notar und auch nur diesem zu übersenden.

Soweit nach einer anderen Rechtsmeinung bei einer Antragstellung durch den Notar und die Beteiligten selbst nur ein einheitlicher Antrag angenommen wird, ergibt sich schon daraus, daß nicht sowohl der Notar als auch die Beteiligten eine Eintragungsnachricht erhalten (*Haegele/Schöner/Stöber* GBR 8. Aufl. Rdnr. 186; vgl. auch KG KGJ 38, 194/200; *Meikel* GBR 7. Aufl. § 15 Rdnr. 24). Gegen eine Eintragungsnachricht an den Notar und auch an den Antragsteller selbst spricht auch der allgemein anerkannte Grundsatz, daß eine Eintragungsnachricht, die jemand als Antragsteller erhält, ihm nicht noch einmal in seiner Eigenschaft als Eigentümer zugeht (OLG Zweibrücken DNotZ 1969, 358; *Horber/Demharter* Anm. 6 a, *KEHE/Herrmann* Rdnr. 2, jeweils zu § 55; *Haegele/Schöner/Stöber* Rdnr. 302).

Wenn damit auch die Eintragungsnachricht außer dem Notar nicht noch den Beteiligten unmittelbar bekanntgemacht werden muß, steht doch nichts entgegen, daß das Grundbuchamt ohne rechtliche Verpflichtung im Einzelfall auch die Beteiligten von der Eintragung unmittelbar benachrichtigt und dies auf der für den Notar bestimmten Eintragungsnachricht vermerkt.

Stellt der Notar den Antrag gemäß § 15 GBO ausdrücklich (vgl. hierzu *Horber/Demharter* § 15 Anm. 4 b) nur für einen von mehreren Antragsberechtigten, so sind selbstverständlich die anderen Antragsberechtigten, sofern sie zum Kreis der zu Benachrichtigenden gehören, unmittelbar vom Grundbuchamt von der Eintragung zu unterrichten. Der Notar — und nur er — erhält die Eintragungsnachricht nur für diejenigen Antragsberechtigten, für die er den Antrag gemäß § 15 GBO gestellt hat. Die von den Beteiligten vermutete Gefahr, daß dem Schutzzweck des § 55 GBO durch die Unterrichtung allein des Notars nicht ausreichend Rechnung getragen werde, besteht daher nicht.

10. BGB § 883; GBO § 78 (*Auflassungsvormerkung zur Sicherung einer im Rahmen eines Erbvertrages begründeten bedingten Übereignungsverpflichtung*)

1. Verpflichtet sich ein Grundstückseigentümer gegenüber dem Partner eines Erbvertrags, das Grundstück nicht zu veräußern und bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung das Eigentum auf Verlangen des Erbvertragspartners auf die

erbvertraglich eingesetzten Erben zu übertragen, so kann zugunsten des Erbvertragspartners aufgrund der Bewilligung des Eigentümers eine Auflassungsvormerkung eingetragen werden.

2. Zur Abgrenzung von künftigen und bedingten Ansprüchen.

3. Grenzen der Bindung des Rechtsbeschwerdegerichts an die Auslegung von materiellen Grundbucheintragungen durch den Tatrichter.

BayObLG, Beschluß vom 18.11.1988 — BReg. 2 Z 99/88 — mitgeteilt von *Johann Demharter*, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

Die Beteiligten zu 1) sind in allgemeiner Gütergemeinschaft Eigentümer eines landwirtschaftlichen Anwesens. Sie haben sich mit notariellem Ehe- und Erbvertrag vom 7.2.1946 gegenseitig zu Erben eingesetzt. Diesen Vertrag ergänzten sie durch notariellen Vertrag vom 4.9.1987 dahin, daß sie unter Abschluß eines Erbvertrags mit ihrem Sohn, dem Beteiligten zu 2, zu Erben des Letztversterbenden von ihnen ihre Schwiegertochter und ihren Enkelsohn zu gleichen Teilen, ersatzweise einen von ihnen allein, ersatzweise ihre Enkeltochter einsetzen.

In Ziffer II der Urkunde ist unter der Überschrift „Rechtsgeschäfte unter Lebenden“ ferner folgendes bestimmt:

„1. Die Ehegatten ... (Beteiligte zu 1) verpflichten sich hiermit, zu ihren Lebzeiten ihr Anwesen ... ohne Zustimmung ihres Sohnes (des Beteiligten zu 2) weder ganz noch einzelne Grundstücke davon zu veräußern.

Für den Fall, daß die Ehegatten ... (Beteiligten zu 1) gegen diese Verpflichtung verstoßen, kann ... (der Beteiligte zu 2) oder dessen Erben verlangen, daß das bezeichnete Anwesen mit dem gesamten dazugehörigen Grundbesitz und dem vorhandenen lebenden und toten Inventar an diejenigen Personen herausgegeben und aufgelassen wird, welche im Zeitpunkt des Entstehens der Herausgabepflichtung Erben des Letztversterbenden der Ehegatten ... (Beteiligten zu 1) aufgrund des Erbvertrags gem. Ziffer I der heutigen Urkunde sein würden.

In diesem Fall hat die Herausgabe zu Bedingungen zu erfolgen, wie sie z. Zt. der Herausgabe für Übergabeverträge zwischen Eltern und Kindern der betreffenden Art und Größe in dieser Gegend üblich sind und angemessen sein werden, insbesondere gegen Einräumung eines Leibgedings für die Ehegatten ... (Beteiligte zu 1). Das Leibgeding hat mindestens zu beinhalten ...

Zur Sicherung des Anspruchs der Berechtigten auf Übertragung des Eigentums am bezeichneten Anwesen bewilligen und beantragen die Vertragsteile die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 BGB zugunsten von ... (der Schwiegertochter) und zugunsten von ... (des Enkelsohns) als Mitberechtigten zu gleichen Teilen am gesamten im Grundbuch ... vorgetragenen Grundbesitz.“

Am 9.6.1988 vereinbarten die Beteiligten in einer weiteren notariellen Urkunde als Nachtrag zur Urkunde vom 4.9.1987 folgendes:

„In Ziffer II der Vorurkunde haben die Vertragsteile zugunsten von ... (Schwiegertochter der Beteiligten zu 1) und zugunsten von ... (Enkelsohn der Beteiligten zu 1) als Mitberechtigte zu gleichen Teilen eine Vormerkung nach § 883 BGB zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums am Anwesen ... bewilligt und beantragt.

Die Vertragsteile ändern den Inhalt der Vorurkunde in der Weise ab, daß die Eintragung der betreffenden Vormerkung nicht zugunsten der Genannten, sondern zugunsten von ... (dem Beteiligten zu 2) am gesamten im Grundbuch ... vorgetragenen Grundbesitz bewilligt und beantragt wird.

Im übrigen bleibt der gesamte Inhalt der Vorurkunde unverändert.“

Den vom Notar nach § 15 GBO gestellten Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung hat das Grundbuchamt mit Beschluß vom 5.7.1988 zurückgewiesen, weil die Nichtverfügungspflicht der Beteiligten zu 1) nicht auf eine dingliche Rechtsänderung gerichtet und daher nicht vormerkungsfähig sei.

Der Erlinnerung der Beteiligten dagegen hat das Grundbuchamt nicht abgeholfen. Das Landgericht hat die Beschwerde mit Beschluß vom 23.8.1988 zurückgewiesen.

Dagegen richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten.