

**letzte Aktualisierung:** 6.8.2021

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 23.12.2020 – 3 Wx 172/19

**GBO §§ 71 Abs. 1, 75, 82, 82a; FamFG §§ 26, 35 Abs. 2, 38 Abs. 2 u. 3, 39**

**Verpflichtung des Eigentümers zum Antrag auf Grundbuchberichtigung durch das Grundbuchamt**

1. Ist das Grundbuch im Hinblick auf die Eintragung des Eigentümers durch Rechtsübergang außerhalb des Grundbuchs, namentlich aufgrund Erbgangs, unrichtig geworden und hat das Grundbuchamt dem aktuellen Eigentümer (Erben) deshalb die Verpflichtung aufzuerlegen, den Antrag auf Grundbuchberichtigung zu stellen und die dazu erforderlichen Unterlagen zu beschaffen, so muss es dabei einen inhaltlich bestimmten Berichtigungsantrag vorgeben, was voraussetzt, dass das Grundbuchamt im Wege der ihm gemäß § 26 FamFG obliegenden Amtsermittlung die Eigenschaft des Verpflichteten als Eigentümer sowie die Erbfolge für das betroffene Grundstück feststellt; unzulässig ist hingegen die Verlagerung von Amts wegen durchzuführender Ermittlungen auf den Antragsteller.
2. Legt das Verhalten der Beteiligten den Verdacht nahe, dass die Erben des eingetragenen Eigentümers versuchen, durch eine mit Ausflüchten verdeckte Weigerungshaltung sich öffentlich-rechtlichen oder zivilrechtlichen Pflichten zu entziehen, so kann dem nicht durch eine Senkung der im Grundbuchberichtigungsverfahren nach § 82 GBO allgemein geltenden Erfordernisse begegnet werden; vielmehr haben die Träger der öffentlichen Interessen und etwaige Gläubiger von den ihnen zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten Gebrauch zu machen.
3. Die Verpflichtung nach § 82 Satz 1 GBO hat das Grundbuchamt in der Form eines Beschlusses nach §§ 38 Absatz 2 und 3, 39 FamFG und nicht lediglich durch Verfügung bzw. gerichtliches Schreiben auszusprechen.

## Oberlandesgericht Düsseldorf, 3 Wx 172/19

**Datum:** 23.12.2020  
**Gericht:** Oberlandesgericht Düsseldorf  
**Spruchkörper:** 3. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 3 Wx 172/19  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGD:2020:1223.3WX172.19.00

**Vorinstanz:** Amtsgericht Mönchengladbach

**Tenor:** Die angefochtene Verfügung wird aufgehoben.

### Gründe:

Durch mit Rechtsbehelfsbelehrung versehenes und zugestelltes Schreiben vom 24. Juni 2019 an die Beteiligte hat das Grundbuchamt die Beteiligte unter Hinweis auf umfangreiche vorangegangene Korrespondenz aufgefordert, nunmehr binnen bestimmter Frist das Grundbuchberichtigungsverfahren nach dem Tode der eingetragenen Eigentümerin zu beginnen und einen Berichtigungsantrag unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen zu stellen; (näher bezeichnete) Hinderungsgründe oder die Einleitung der Beschaffung des Erbnachweises mögen mitgeteilt werden. Die Verpflichtung der Beteiligten, so das Grundbuchamt weiter, beruhe auf § 82 GBO und könne durch Festsetzung eines Zwangsgeldes von bis zu 25.000 € erzwungen werden; für den Fall, dass die gesetzte Frist ergebnislos verstreiche, werde hiermit ein Zwangsgeld von 300 € angedroht.

Das dagegen gerichtete Rechtsmittel der Beteiligten, dem Senat zur Entscheidung angefallen infolge der mit Beschluss des Grundbuchamts vom 21. August 2019 erklärten Nichtabhilfe (vgl. § 75 GBO), ist als sogenannte unbeschränkte Grundbuchbeschwerde zulässig. Gemäß § 71 Abs. 1 GBO findet sie gegen Entscheidungen des Grundbuchamts statt. Zu diesen zählen, wie jedenfalls inzwischen in der obergerichtlichen Rechtsprechung anerkannt, auch gerichtliche Entschließungen nach § 82 Satz 1 GBO (OLG München NJW-RR 2020, 206 f – juris-Version Tz. 11 m.w.Nachw.; Senat, in neuerer Zeit z.B. Beschluss vom 30. Januar 2019 i.S. I-3 Wx 245/18). Darum geht es hier. Denn nach § 82 Satz 1 GBO soll, wenn das Grundbuch im Hinblick auf die Eintragung des Eigentümers durch Rechtsübergang außerhalb des Grundbuchs – vor allem, wie hier, aufgrund Erbgangs – unrichtig geworden ist, das Grundbuchamt dem jetzigen Eigentümer – mithin hier dem/den Erben – die Verpflichtung auferlegen, den Antrag auf Grundbuchberichtigung zu stellen und die dazu erforderlichen Unterlagen zu beschaffen. Dass das Grundbuchamt im gegebenen Fall diesen Verpflichtungsausspruch mit dem wegen § 35 Abs. 2 FamFG notwendigen, aber für sich genommen nicht anfechtbaren Hinweis auf die Folgen einer Zuwiderhandlung verbunden hat, ändert an der rechtlichen Beurteilung nichts (vgl. Keidel – Meyer-Holz, FamFG, 20. Aufl. 2020, § 35 Rdnr. 14).

- In der Sache ist die Beschwerde begründet. 4
- Das folgt in formeller Hinsicht bereits daraus, dass nach zutreffender Ansicht (vgl. Demharter, GBO, 32. Aufl. 2021, §§ 82-83 Rdnr. 21; näher: Senat, Beschluss vom 15. Dezember 2017 i.S. I-3 Wx 185/17; jeweils m. Nachw.) der Verpflichtungsausspruch in der Form eines Beschlusses nach §§ 38 Abs. 2 und 3, 39 FamFG zu ergehen, das Grundbuchamt hier jedoch durch Verfügung und gerichtliches Schreiben gehandelt hat. Darauf kommt es aber nicht entscheidend an. 5
- Denn zumindest heute kann als gesichert gelten, was der Senat schon in der Vergangenheit mehrfach (eingehend z.B. Beschlüsse vom 19. Oktober 2016 i.S. I-3 Wx 270/15; vom 8. November 2017 i.S. I-3 Wx 152/16; vom 27. April 2020 i.S. I-3 Wx 36/20), vertreten hat: Dem in Anspruch genommenen Beteiligten muss vom Grundbuchamt ein inhaltlich bestimmter Berichtigungsantrag vorgegeben werden. Dies wiederum setzt voraus, dass das Grundbuchamt im Wege der ihm gemäß § 26 FamFG obliegenden Amtsermittlung zum einen die Eigenschaft des Verpflichteten als Eigentümer, zum anderen aber darüber hinaus die Erbfolge für das betroffene Grundstück feststellt; hierbei kann es durchaus nach § 82a Satz 2 GBO das Nachlassgericht um die Ermittlung der Erben ersuchen, weil sich die Anwendung dieser Vorschrift nicht auf den Fall der Amtsberichtigung nach § 82a Satz 1 GBO beschränkt. Unzulässig ist es hingegen, von Amts wegen durchzuführende Ermittlungen auf den Beteiligten zu verlagern (OLG München a.a.O., Tz. 13 m.w.Nachw.). 6
- Dem genügt die angegriffene Verfügung nicht. Das Grundbuchamt hatte zunächst von 2010 bis 2018 (!) versucht, die Grundbuchberichtigung über Korrespondenz mit Joseph Heinrichs zu erlangen; dies ohne Ergebnis. Hernach hatte es das dortige Nachlassgericht unter anderem mit der Bitte um Prüfung angeschrieben, „ob eine Erbenfeststellung gem. § 82a GBO durch das Nachlassgericht erfolgen .... [könne] .... Es könnte sodann von Amts wegen die erforderliche Grundbuchberichtigung durchgeführt werden.“. Dieser Weg wurde in der Folgezeit indes nicht weiterverfolgt, denn nachdem das Grundbuchamt Einsicht in die Nachlassakten gehabt hatte, meinte es, die vier testamentarisch bedachten Kinder feststellen zu können, darunter ein vorverstorbenen Sohn, zu dem später die Kopie eines gemeinschaftlichen Erbscheins vom 12. Dezember 2008 zur Grundakte gelangt ist. Mit an die Beteiligte gerichtetem Schreiben vom 29. März 2019, auf das das Grundbuchamt in der angefochtenen Verfügung ausdrücklich Bezug nimmt, hat es der Sache nach eindeutig erklärt, zu klären blieben (da eine Hofeigenschaft nicht mehr bestehe) einesteils die Frage des Nachrückens von Ersatzerben, anderenteils die Erbquoten (das privatschriftliche Testament wendet den Nachlass nach Einzelgegenständen zu); beides sei „innerhalb des dafür vorgesehenen Erbscheinsverfahrens zu klären“. Insgesamt sind damit die richtigerweise begonnenen amtswegigen Ermittlungen abgebrochen und zu ihrem Reste auf die Beteiligte verlagert worden. Dieser ist dementsprechend ein Berichtigungsantrag mit nicht näher bezeichnetem Inhalt aufgegeben worden. 7
- Der Senat verkennt durchaus nicht, dass das gesamte Verhalten der Beteiligten wie auch vorangehend ihres Bruders den – vom Grundbuchamt im Nichtabhilfebeschluss geäußerten, durch die von der Beteiligten im Beschwerdeverfahren vorgelegten, sachlich überholten Unterlagen aus den Jahren 2009 und 2010 erhärteten – Verdacht nachvollziehbar erscheinen lässt, die Erben der eingetragenen Eigentümerin versuchten, durch eine mit Ausflüchten verdeckte Weigerungshaltung sich öffentlich-rechtlichen Pflichten zu entziehen und zivilrechtliche Gläubiger „ins Leere laufen“ zu lassen. Dem kann allerdings nicht durch eine Senkung der im Grundbuchberichtigungsverfahren nach § 82 GBO allgemein geltenden Erfordernisse begegnet werden; vielmehr haben die Träger der öffentlichen Interessen und etwaige Gläubiger von den ihnen zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten Gebrauch zu machen, namentlich dann, wenn der von den Erben wohl eingenommene Standpunkt zuträfe, trotz Vorhandenseins einer letztwilligen 8

Verfügung und eines Erbscheins bezüglich eines vorverstorbenen Miterben seien die Erben als unbekannt anzusehen.

Im Hinblick auf den Erfolg des Rechtsmittels bedarf es weder einer Kostenentscheidung, noch einer Wertfestsetzung von Amts wegen, und schon mangels Beschwer erübrigt sich auch eine Zulassung der Rechtsbeschwerde.

9

