

41. Ist zur Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines neuen Eigentümers der Nachweis, daß die bisherige Eigentumseintragung unrichtig sei, auch dann erforderlich, wenn der bisher eingetragene Eigentümer die im Wege der Berichtigung vorzunehmende Eintragung des neuen Eigentümers bewilligt?

GBD. § 22.

V. Zivilsenat. Beschl. v. 16. März 1910 in der Grundbuchsache D.
Nr. 4. Beschw.-Rep. V. 23/10.

I. Amtsgericht Ansbach.

II. Landgericht daselbst.

Die Kaufleute Sch. und L. verkauften von einem größeren, durch sie parzellierten Grundbesitz mittels notariellen Vertrages vom 16. Juli 1907 an die Eheleute G. das „Teilanwesen Hausnummer 4 in D., wie es in dem der Urkunde beigehefteten Verzeichnis des näheren beschrieben ist“, unter der gleichzeitigen Erklärung, daß die Übertragung des Besitzes mit der Unterzeichnung der Urkunde als erfolgt gelte. Damals war das Grundbuch im Bezirk des zuständigen Grundbuchamts (Amtsgericht Ansbach) noch nicht angelegt. Nachdem die Anlegung erfolgt war, erklärten die beiden Vertragsparteien in einer weiteren notariellen Urkunde vom 10. August 1909, es sei ein Grundstücksteil, Plannummer 886 der Steuergemeinde G., der durch den Vertrag vom 16. Juli 1907 habe mitverkauft werden sollen und damals auch mitübergeben worden sei, versehentlich in jenem Vertrage nicht mitaufgeführt worden. Daher werde in Ansehung dieser Parzelle, hinsichtlich deren die Bestimmungen der Haupturkunde maßgebend sein sollten, die fehlende Beurkundung

nachgeholt und der in der Haupturkunde enthaltene Umschreibungsantrag auf sie miterstreckt, weshalb lediglich eine Berichtigung des Grundbuchs erforderlich sein werde. Das Grundbuchamt lehnte indessen die Berichtigung ab, weil der Wille, die Parzelle 886 mitzuverkaufen, in der Vertragsurkunde vom 16. Juli 1907 keinen Ausdruck gefunden habe, mithin der Vertrag in Ansehung dieser Parzelle der nach Art. 14 Bayer. Notariatsgef. vom 10. November 1861 für den Eigentumsübergang erforderlichen notariellen Form ermangele, und weil ferner das Vorhandensein des Willens, schon damals die fragliche Parzelle mitzuverkaufen, dem Grundbuchamt anderweit nachgewiesen werden müsse, ein solcher Nachweis aber nicht erbracht sei. Die hiergegen eingelegte Beschwerde blieb erfolglos. Der weiteren Beschwerde, die das Bayerische Oberste Landesgericht mit Rücksicht auf den von ihm nicht gebilligten Beschluß des Oberlandesgerichts in Stuttgart vom 27. Juni 1906, Samml. d. Entsch. in Angekl. d. freim. Gerichtsbb. und d. Grundbuchrechts, Bd. 7 S. 264, gemäß § 79 Abs. 2 GBD. dem Reichsgericht vorgelegt hat, wurde stattgegeben aus folgenden

Gründen:

... „Das Beschwerdegericht ist im wesentlichen den Gründen des Grundbuchamts, die dieses bei Vorlegung der Beschwerde näher dargelegt hat, beigetreten. Es vermißt ebenfalls in der notariellen Urkunde vom 16. Juli 1907 einen den Formerfordernissen des Art. 14 des Bayer. Not.-Ges. genügenden Ausdruck des Vertragswillens, soweit dieser schon damals auf den Mitverkauf der Parzelle 886 gerichtet gewesen sein sollte, und es hält ferner dafür, daß bei Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines neuen Eigentümers die Zustimmung des letzteren und der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs zwei kumulative Erfordernisse für die Zulässigkeit der beantragten Eintragung seien. Das Bayerische Oberste Landesgericht mißbilligt ... beide Gründe und seinen Ausführungen war durchweg beigetreten.

Was zunächst die Frage anlangt, ob neben der auf Eintragung des neuen Eigentümers gerichteten Bewilligung des die Unrichtigkeit des Grundbuchs anerkennenden bisher eingetragenen Eigentümers auch noch der Nachweis erbracht werden muß, daß das Grundbuch in der Tat unrichtig, d. h. der neu Einzutragende bereits

durch Vorgänge außerhalb des Grundbuchs Eigentümer geworden ist, so ergibt sich die Verneinung dieser Frage aus dem Verhältnis, in dem die besonderen Vorschriften des § 22 GBD. zu der allgemeinen Vorschrift des § 19 ebenda stehen. Durch die Zulassung des Nachweises der Unrichtigkeit des Grundbuchs an Stelle des strikten Erfordernisses, daß der von der Eintragung Betroffene die ihn benachteiligende Eintragung bewilligen müsse, hat nicht ein selbständiger, dem sog. Konsensprinzip des § 19 gleichwertiger, Grundsatz aufgestellt, sondern dieses Prinzip im Interesse der Erleichterung des Grundbuchverkehrs abgeschwächt werden sollen. Man hat in Fällen, in denen die Bewilligung des von der Eintragung Betroffenen nicht ohne Schwierigkeiten zu erlangen sein würde, den Beteiligten die mit der Beschaffung der Bewilligung verbundenen Kosten und Weiterungen ersparen wollen.

Vgl. Denkschr. z. Entw. d. GBD. bei Hahn-Mugdan, Materialien zu den Reichsjustizgesetzen Bd. 5 S. 159; Bericht der Reichstagskommission ebenda S. 220, 221.

Danach ist der Unrichtigkeitsnachweis gegenüber der Beibringung der Eintragungsbewilligung als das Mindere anzusehen, und hieraus folgt, daß er durch die Eintragungsbewilligung ersetzt werden kann. Bestätigt wird die Richtigkeit dieser Annahme durch die Vorschrift des § 22 Abs. 2 GBD. Daß mit dem hier erwähnten Eigentümer, dessen Zustimmung zur Grundbuchberichtigung erfordert wird, nicht etwa der bisher eingetragene Eigentümer, sondern der im Wege der Berichtigung neu einzutragende Eigentümer gemeint ist, ist unzweifelhaft und unbestritten. Das Erfordernis der Zustimmung ist lediglich aufgestellt im Hinblick auf die besondere Bedeutung des Grundeigentums und die mit ihm verbundenen Lasten und Verpflichtungen, hat also mit der Abgrenzung des Konsensprinzips gegenüber dem Unrichtigkeitsnachweis nichts zu tun. Es ergibt sich aber aus der Vorschrift per argumentum e contrario, daß hinsichtlich des bisher eingetragenen Eigentümers diese Kumulation von Unrichtigkeitsnachweis und Eintragungsbewilligung nicht gilt, sondern es insofern bei der allgemeinen Regel, wonach das eine oder das andere genügt, sein Bewenden behält. Es ist also zur Berichtigung des Grundbuchs entweder der Nachweis der Unrichtigkeit der bisherigen Eigentumseintragung und die Zustimmung des neu einzutragenden

Eigentümers, oder die Zustimmung sowohl des bisherigen wie des neuen Eigentümers beizubringen.

Vgl. den Beschluß des OLG. Colmar, Rechtspr. der OLG. Bd. 9 S. 332.

Nun würde freilich dieser Grundsatz im vorliegenden Falle der weiteren Beschwerde nicht zum Erfolg verhelfen können, wenn der andere Grund, aus dem das Beschwerdegericht die Beschwerde zurückgewiesen hat, zuträfe, nämlich wenn wegen mangelnder formgerechter Beurkundung des Vertragswillens, soweit er die Parzelle 886 betrifft, eine wirksame Eigentumsübertragung bezüglich der letzteren auf Grund des notariellen Aktes vom 16. Juli 1907 überhaupt nicht zustande gekommen wäre. Eine rechtliche Bedeutung ist diesem Gesichtspunkt an sich nicht abzuspochen. Denn man wird allerdings davon ausgehen müssen, daß die Berichtigungsbewilligung dann zurückzuweisen ist, wenn sich aus dem mit ihr beigebrachten Urkundenmaterial ergibt, daß durch die, der Bewilligung entsprechend, vorzunehmende Berichtigung des Grundbuchs das Grundbuch umgekehrt gerade unrichtig werden würde. Ein solcher Fall liegt indessen gegenwärtig nicht vor. Es ist anerkannten Rechts, daß auch bei Verträgen, deren Wirksamkeit von der Beobachtung der gerichtlichen oder notariellen Form abhängt, die unvollständige oder sonst unrichtige Erklärung des Vertragswillens der Rechtsgültigkeit des Vertrages nicht entgegensteht, wenn die Unrichtigkeit nur die Beschreibung des Vertragsgegenstandes betrifft. Daß ein solches Versehen hinsichtlich der in Frage kommenden Parzelle 886 den Beteiligten bei Abschluß des Vertrages vom 16. Juli 1907 untergelaufen sei, wird in der späteren Urkunde vom 10. August 1909 ausdrücklich geltend gemacht. Die Unrichtigkeit dieser Angabe ist nicht erwiesen. Damit erledigt sich der vorerwähnte Entscheidungsgrund des Beschwerdegerichts.“ . . .