



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 179/13

vom

20. Februar 2014

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 879 Abs. 3; GBO § 45 Abs. 3

Trägt das Grundbuchamt das Rangverhältnis unter mehreren in das Grundbuch einzutragenden Rechten abweichend von einer verfahrensrechtlichen Rangbestimmung ein, hat das nicht die Unrichtigkeit des Grundbuchs im Sinne von § 894 BGB zur Folge. Diese ist jedoch gegeben, wenn die Eintragung unter Verstoß gegen eine materiell-rechtliche Rangvereinbarung erfolgt.

BGH, Beschluss vom 20. Februar 2014 - V ZB 179/13 - OLG Frankfurt am Main
AG Hanau

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 20. Februar 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Lemke und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 16. Oktober 2013 wird auf ihre Kosten mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass ihre Beschwerde gegen die Eintragung der Vermerke bei den im Grundbuch von G. auf Blatt 4955 in Abteilung II unter den laufenden Nummern 5 und 7 eingetragenen Rechte, dass diese untereinander den gleichen Rang haben, als unzulässig verworfen wird.

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten zu 2 und 3 wird der Beschluss des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 16. Oktober 2013 aufgehoben und das Grundbuchamt angewiesen, einen Widerspruch gegen die Eintragung der vorgenannten Vermerke einzutragen.

Der Gegenstand des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 5.000 €.

Gründe:

I.

1 Mit notarieller Urkunde vom 19. Juni 2012 übertrug der Beteiligte zu 2 seiner Tochter, der Beteiligten zu 1, u.a. den im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundbesitz. Er behielt sich den Nießbrauch daran vor. Seiner Ehefrau, der Beteiligten zu 3, wurde das Recht eingeräumt, nach seinem Tod die Bestellung eines inhaltsgleichen Nießbrauchs zu verlangen. Weiter behielt sich der Beteiligte zu 2 das Recht vor, unter bestimmten Bedingungen die Rückübertragung des Grundbesitzes zu verlangen. Schließlich verpflichtete sich die Beteiligte zu 1 zur „Wartung und häuslichen Pflege“ des Beteiligten zu 2 und der Beteiligten zu 3.

2 In Abschnitt VII, überschrieben mit „Auflassung und Grundbuch“, heißt es u.a.:

- „1. Die Erschienenen sind darüber einig, dass das Eigentum am Vertragsgrundbesitz auf den Übernehmer zu obigem Beteiligungsverhältnis übergeht. ...
2. ...
3. Es wird bewilligt und beantragt, den Nießbrauch für den Übergeber im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen ...
4. Zur Sicherung des bedingten Anspruchs des Ehegatten des Übergebers wird die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Ehegatten im Rang nach dem vorbehaltenen Nießbrauch des Übergebers bewilligt und beantragt. ...
5. Für die Wartungs- und Pflegeverpflichtung wird die Eintragung einer Reallast für die Berechtigten gemäß § 428 BGB bewilligt und beantragt. ... Die Eintragung soll im Gleichrang mit obigem Recht erfolgen. ...

6. Zur Sicherung des vorstehend begründeten bedingten Rückübertragungsanspruchs wird bewilligt und beantragt, eine Vormerkung für den Übergeber ... einzutragen. Die Vormerkung soll Rang nach den in dieser Urkunde bestellten und übernommenen Rechten erhalten ...“.

3 Am 20. Juli 2012 beantragte der Urkundsnotar gemäß § 15 GBO die Grundbucheintragung entsprechend den Bestimmungen in Abschnitt VII Nr. 1 und Nr. 3 bis 6 der Urkunde. Mit Zwischenverfügung vom 10. August 2012 verlangte das Grundbuchamt die Klarstellung der Rangbestimmung in Abschnitt VII Nr. 5. Daraufhin reichte der Notar eine Nachtragsurkunde vom 30. August 2012 bei dem Grundbuchamt ein, in welcher es u.a. heißt:

„Mit der Rangbestimmung in Ziffer VII.5 ist der Gleichrang mit dem obigen Recht, nämlich dem gemäß Ziffer VII.4. gemeint.“

4 Das Grundbuchamt hat, soweit hier von Belang, am 11. Oktober 2012 in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorgenommen:

Laufende Nr. 5: Nießbrauch für W. S. [= der Beteiligte zu 2]; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 7.

Laufende Nr. 6: Vorgemerkt nach § 883 BGB: Nießbrauch für B. S. [= Beteiligte zu 3]; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 7.

Laufende Nr. 7: Reallast für B. und W. S. ; gleichrangig mit Abteilung II Nr. 5 und 6.

Laufende Nr. 8: Rückauflassungsvormerkung für W. S.

5 Der Beschwerde, mit welcher die Beteiligten gerügt haben, dass der Nießbrauch zu Unrecht im Gleichrang mit der Reallast eingetragen worden sei, hat das Grundbuchamt nicht abgeholfen. Das Oberlandesgericht hat sie zu-

rückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten ihr Beschwerdeziel weiter.

II.

6 Das Beschwerdegericht sieht die Rechtsmittel als beschränkte Beschwerden mit dem Ziel der Eintragung eines Amtswiderspruchs gegen die Eintragung des Gleichrangs auch des Rechts Abteilung II laufende Nr. 5 mit den Rechten Abteilung II laufende Nr. 6 und laufende Nr. 7 an. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 1 lässt es dahingestellt, weil die Rechtsmittel jedenfalls unbegründet seien. Zwar sei die Eintragung der verfahrensgegenständlichen Rangbestimmung hinsichtlich des Gleichranges des Nießbrauchs unter Verletzung der Vorschrift des § 45 Abs. 3 GBO erfolgt. In der Nachtragsurkunde sei klargestellt worden, dass Gleichrang der Reallast nur mit der Nießbrauchsvormerkung zugunsten der Beteiligten zu 3 und nicht mit dem Nießbrauch gemeint sei. Die Vormerkung habe den Rang nach dem Nießbrauch erhalten und nicht mit diesem gleichrangig sein sollen. Aber es fehle an der für die Eintragung eines Amtswiderspruchs zusätzlich erforderlichen Grundbuchunrichtigkeit, weil „der Grundbuchinhalt durch die Eintragung des Rangvermerks betreffend den Gleichrang von Nießbrauch und Vormerkung“ nicht von der materiellen Rechtslage abweiche. Denn bei den in dem Übergabevertrag getroffenen Rangbestimmungen handele es sich lediglich um verfahrensrechtliche Bestimmungen, deren Verletzung nicht zu einer Grundbuchunrichtigkeit führe.

7 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

III.

8 Die gemäß § 78 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 GBO statthaften Rechtsbeschwerden der Beteiligten sind zulässig (§ 71 FamFG in Verbindung mit § 78 Abs. 3 GBO). Das folgt aus der Zurückweisung ihrer Beschwerden. Dies gilt auch, so-

weit die Beschwerde der Beteiligten zu 1 als unzulässig hätte verworfen werden müssen (vgl. Senat, Beschluss vom 3. Februar 2005 - V ZB 44/04, BGHZ 162, 137, 138).

9 1. Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 ist bereits deshalb unbegründet, weil ihre Beschwerde unzulässig ist. Denn die Befugnis für eine - wie hier gegebene - Beschwerde gemäß § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO, die auf die Anweisung an das Grundbuchamt zur Eintragung eines Widerspruchs gemäß § 53 GBO gerichtet ist, steht nur demjenigen zu, der durch die Grundbucheintragung, wäre sie unrichtig, in seiner Rechtsstellung beeinträchtigt wäre und ein rechtliches Interesse an ihrer Beseitigung hätte; die Beeinträchtigung nur wirtschaftlicher Interessen genügt nicht (Senat, Beschluss vom 6. März 1981 - V ZB 18/80, BGHZ 80, 126, 127 f.). Zu diesem Personenkreis gehört die Beteiligte zu 1 nicht. Ein Rangvermerk wirkt sich nicht auf ihre rechtliche Stellung als Grundstückseigentümerin aus.

10 2. Die Rechtsbeschwerden der Beteiligten zu 2 und 3 sind begründet. Zu Unrecht hat das Beschwerdegericht ihre Beschwerden zurückgewiesen.

11 a) Noch zutreffend sieht es allerdings die Rechtsmittel als Beschwerden gemäß § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO mit dem Ziel der Eintragung eines Amtswiderspruchs (§ 53 GBO) an. Diese setzt voraus, dass das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist. Diese Voraussetzungen sind nach Ansicht der Beteiligten erfüllt.

12 b) Rechtsfehlerhaft meint das Beschwerdegericht jedoch, die Beschwerden richteten sich gegen die Eintragung des Gleichrangs des Nießbrauchs (Abteilung II laufende Nr. 5) mit der Nießbrauchsvormerkung (Abteilung II laufende Nr. 6) und der Reallast (Abteilung II laufende Nr. 7). Denn die Beteiligten haben

nur gerügt, dass bei dem Nießbrauch und bei der Reallast der Gleichrang beider Rechte vermerkt wurde. Gegen einen Gleichrang des Nießbrauchs auch mit der Nießbrauchsvormerkung haben sie sich nicht gewandt. Dazu bestand auch kein Anlass, denn der Grundbuchinhalt weist den Nießbrauch und die Nießbrauchsvormerkung nicht als gleichrangig aus.

- 13 aa) Nach der Bewilligung in dem Übergabevertrag sollte die Nießbrauchsvormerkung den Rang nach dem Nießbrauch erhalten. So ist die Eintragung beantragt worden und so ist sie auch erfolgt. Das ergibt sich aus den Regelungen in § 45 Abs. 1 Halbs. 2, Abs. 3 Alt. 2 GBO. Danach ist bei - wie hier - gleichzeitig gestellten Anträgen auf Eintragungen in einer Abteilung des Grundbuchs (hier in Abteilung II) zu vermerken, dass die Eintragungen gleichen Rang haben, es sei denn, die Antragsteller haben - ebenfalls wie hier - ein abweichendes Rangverhältnis bestimmt. Dann unterbleibt der Vermerk des Gleichrangs; das Rangverhältnis bestimmt sich gemäß § 879 Abs. 1 Satz 1 BGB nach der Reihenfolge der Eintragungen.
- 14 bb) Da hier ein Gleichrang des Nießbrauchs mit der Nießbrauchsvormerkung nicht vermerkt ist und der Nießbrauch unter der laufenden Nr. 5, die Nießbrauchsvormerkung unter der laufenden Nr. 6 eingetragen ist, hat der Nießbrauch - wie von den Beteiligten gewollt - Vorrang vor der Nießbrauchsvormerkung.
- 15 c) Das Beschwerdegericht hat somit, indem es seiner rechtlichen Beurteilung die Eintragung eines Vermerks betreffend den Gleichrang zwischen Nießbrauch und Nießbrauchsvormerkung zugrunde legt, über einen Sachverhalt entschieden, der nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens war und den es auch nicht gibt. Seine Entscheidung erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig.

16 aa) Das Grundbuchamt hat die den Gleichrang von Nießbrauch und Reallast ausweisenden Vermerke unter Verstoß gegen die Vorschrift des § 45 Abs. 3 Alt. 2 GBO eingetragen.

17 (1) Aus den in dem Übergabevertrag getroffenen Rangbestimmungen und der in der Nachtragsurkunde enthaltenen Klarstellung ergibt sich, dass ausschließlich die Nießbrauchsvormerkung und die Reallast untereinander den gleichen Rang haben sollen; ein Gleichrang zwischen Nießbrauch und Reallast ist nicht gewollt. Das folgt zwar nicht aus dem Wortlaut der Urkunden. Darin ist zu dem Rangverhältnis dieser beiden Rechte nichts gesagt. Die Folge davon ist grundsätzlich, dass der Gleichrang im Grundbuch - wie hier geschehen - zu vermerken ist (§ 45 Abs. 1 Halbs. 2 GBO). Aber die Auslegung der Eintragungsbewilligungen, die der Senat selbst vornehmen kann (Senat, Beschluss vom 17. November 2011 - V ZB 58/11, NJW 2012, 530 Rn. 12), führt zu diesem Ergebnis. Denn wenn die Beteiligten gewollt hätten, dass auch der Nießbrauch und die Reallast untereinander den gleichen Rang haben, hätten sie wegen der Regelung in § 45 Abs. 1 Halbs. 2 GBO keine Rangbestimmung hinsichtlich der Nießbrauchsvormerkung und der Reallast treffen müssen. Es wäre dann der Gleichrang zwischen dem Nießbrauch und der Reallast sowie der Gleichrang zwischen der Nießbrauchsvormerkung und der Reallast im Grundbuch zu vermerken gewesen. Dass sie jedoch den Gleichrang zwischen der Nießbrauchsvormerkung und der Reallast ausdrücklich bestimmt haben, lässt als nächstliegende Bedeutung dieser Bestimmung nur den Schluss zu, dass der Nießbrauch und die Reallast nicht den gleichen Rang haben sollen. Aus der weiteren Rangbestimmung, dass der Nießbrauch „an nächst offener Rangstelle“ eingetragen werden soll, ergibt sich zudem, dass er Vorrang auch vor der Reallast haben soll.

- 18 (2) Die auf der Verletzung von § 45 Abs. 3 Alt. 2 GBO beruhenden falschen Eintragungen der beiden Rangvermerke hat - darin ist dem Beschwerdegericht zu folgen - nicht die Unrichtigkeit des Grundbuchs im Sinne von § 894 BGB zur Folge (allg. Meinung, siehe nur KG, FGPrax 2012, 238, 239; OLG Frankfurt, FGPrax 1995, 17; Bamberger/Roth/Eckert, BGB, 3. Aufl., § 879 Rn. 12; Erman/Lorenz, BGB, 13. Aufl., § 879 Rn. 21; NK-BGB/U. Krause, 3. Aufl., § 879 Rn. 25; Palandt/Bassenge, BGB, 73. Aufl., § 879 Rn. 11; Staudinger/Kutter, BGB [2012], § 879 Rn. 45; Demharter, GBO, 29. Aufl., § 45 Rn. 10; Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 45 Rn. 22; Lemke/Wagner, Immobilienrecht, § 45 GBO Rn. 36; vgl. auch RGZ 57, 277, 279 ff.; Senat, Urteil vom 20. Juni 1956 - V ZR 28/55, BGHZ 21, 98, 99 ff.). Die Eintragung eines Amtswiderspruchs (§ 53 GBO) scheidet aus.
- 19 bb) Sie kommt jedoch in Betracht, wenn das Grundbuchamt auch gegen § 879 Abs. 3 BGB verstoßen hat. Danach bedarf eine von den Absätzen 1 und 2 der Vorschrift abweichende Bestimmung des Rangverhältnisses der Eintragung in das Grundbuch.
- 20 (1) Anders als die Regelungen in § 45 GBO, bei denen es sich um an das Grundbuchamt gerichtete Vorschriften zum Vollzug der für die Entstehung des materiell-rechtlichen Rangverhältnisses maßgeblichen Erklärungen im Grundbuch handelt, betrifft § 879 BGB das materiell-rechtliche Rangverhältnis unter mehreren Rechten. Es bestimmt sich, wenn - wie hier - die Rechte in derselben Abteilung des Grundbuchs eingetragen sind, nach der Reihenfolge der Eintragungen (§ 879 Abs. 1 Satz 1 BGB). Diese Regelung ist dispositiv. Das Rangverhältnis kann von vornherein abweichend vereinbart werden. Die Vereinbarung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung in das Grundbuch (§ 879 Abs. 3 BGB).

- 21 (2) Entgegen der von dem Beschwerdegericht - ohne Begründung - vertretenen Ansicht haben die Beteiligten Rangvereinbarungen in diesem Sinn und nicht bloß Rangbestimmungen im Sinn von § 45 Abs. 3 Alt. 2 GBO getroffen. Das folgt schon aus dem Wortlaut der die Eintragung des Nießbrauchs, der Nießbrauchsvormerkung, der Reallast und der Rückauflassungsvormerkung betreffenden Bewilligungen. Bei diesen handelt es sich zwar um verfahrensrechtliche Erklärungen (Senat, Beschluss vom 15. November 2012 - V ZB 99/12, NJW 2013, 934 Rn. 16). Sie können aber auch eine materiellrechtliche Rangvereinbarung enthalten (vgl. Senat, Urteil vom 15. Dezember 1972 - V ZR 76/71, BGHZ 60, 46, 53; OLG Düsseldorf, MitRhNotK 1994, 80). So liegt es hier. Sämtliche Beteiligte haben die Bewilligungen abgegeben. Die gewünschten Rangverhältnisse zwischen den einzutragenden Rechten entsprechen ihren jeweiligen Interessen und Willen (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 317). Bei bloßen Rangbestimmungen von § 45 Abs. 3 Alt. 2 GBO wäre es ausreichend gewesen, wenn die Beteiligte zu 1 einseitig die Eintragung der Rangverhältnisse bewilligt hätte.
- 22 (3) Inhaltlich sind die Vereinbarungen darauf gerichtet, dass die Nießbrauchsvormerkung und die Reallast gleichrangig sind und der Nießbrauch den Vorrang vor ihnen hat. Die bei dem Nießbrauch und der Reallast eingetragenen Vermerke, dass diese Rechte untereinander den gleichen Rang haben, geben somit nicht die materielle Rechtslage wieder. Das hat die Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Folge.
- 23 (a) Dies gilt allerdings nicht für das Bestehen der Rechte selbst. Ob sie trotz der falschen Rangvermerke durch Einigung und Eintragung entstanden sind (§ 873 Abs. 1 BGB), richtet sich nach § 139 BGB analog (Senat, Urteil vom 29. September 1989 - V ZR 343/87, NJW-RR 1990, 206). Danach ist die Unwirksamkeit des gesamten Rechtsgeschäfts die Regel, die Wirksamkeit die

Ausnahme. Von letzterer ist hier jedoch auszugehen. Denn es ist nichts dafür ersichtlich, dass die Beteiligten die Rechte ohne den vereinbarten Rang nicht bestellt hätten. Sie sind deshalb entstanden (Senat, Urteil vom 29. September 1989 - V ZR 343/87, aaO). Hinsichtlich der Eintragung dieser Rechte ist das Grundbuch somit richtig.

24 (b) Anders ist es jedoch bei den Rangvermerken. Das sich aus ihnen ergebende Rangverhältnis zwischen dem Nießbrauch und der Reallast ist mangels Übereinstimmung mit dem materiellen Recht nicht entstanden. Das vereinbarte Rangverhältnis ist ebenfalls nicht entstanden, weil es nicht eingetragen ist. Da die Rechte jedoch in einem bestimmten Rangverhältnis zueinander stehen müssen, ist nach herrschender Ansicht die gesetzliche Rangfolge eingetreten, die sich aus § 879 Abs. 1 BGB ergibt; das Grundbuch ist unrichtig, weil es nicht dieses, sondern ein anderes Rangverhältnis (Gleichrang) verlautbart (vgl. Senat, Urteil vom 29. September 1989 - V ZR 343/87, NJW-RR 1990, 206; OLG München, NJW-RR 2006, 239, 240; OLG Brandenburg, FGPrax 2002, 49, 51 f.; Bamberger/Roth/Eckert, BGB, 3. Aufl., § 879 Rn. 16; Erman/Lorenz, BGB 13. Aufl., § 879 Rn. 21; MünchKomm-BGB/Kohler, 6. Aufl., § 879 Rn. 38; NK-BGB/U. Krause, 3. Aufl., § 879 Rn. 28; Palandt/Bassenge, BGB, 73. Aufl., § 879 Rn. 12; Planck/Strecker, BGB, 5. Aufl., § 879 Anm. 6b; PWW/Huhn, BGB 8. Aufl., § 879 Rn. 13; Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 879 Rn. 15; Staudinger/Kutter, BGB [2012], § 879 Rn. 71; Demharter, GBO, 29. Aufl., § 45 Rn. 8; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 324, 399; Lemke/Wagner, Immobilienrecht, § 45 GBO Rn. 36). Soweit dagegen vertreten wird, es gelte nicht das gesetzliche, sondern das sich aus der Grundbucheintragung ergebende Rangverhältnis, weil anderenfalls ein Rang entstehe, der weder der Rangvereinbarung noch der Grundbucheintragung entspreche (Bauer/von Oefele/Knothe, GBO, 3. Aufl., § 45 Rn. 25; Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 45 Rn. 221; Bestelmeyer, Rpfleger 2006, 318, 319; Streuer, Rpfleger 1985, 388,

389), braucht darauf nicht näher eingegangen zu werden. Denn die Bedenken der Mindermeinung kommen hier nicht zum Tragen, weil hinsichtlich des in Abteilung II unter der laufenden Nummer 5 eingetragenen Nießbrauchs und der in Abteilung II unter der laufenden Nummer 7 eingetragenen Reallast das gesetzliche Rangverhältnis (§ 879 Abs. 1 Satz 1 BGB) dem vereinbarten Rangverhältnis (Vorrang des Nießbrauchs vor der Reallast) entspricht.

- 25 d) Wegen der Unrichtigkeit des Grundbuchs betreffend die bei dem Nießbrauch und bei der Reallast eingetragenen wechselseitigen Vermerke des Gleichrangs beider Rechte ist die von den Beteiligten erstrebte Eintragung eines Amtswiderspruchs zulässig. Die Entscheidung des Beschwerdegerichts ist somit aufzuheben (§ 74 Abs. 5 FamFG in Verbindung mit § 78 Abs. 3 GBO). Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 2 und 3 ist das Grundbuchamt gemäß § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO anzuweisen, einen Widerspruch gegen die Eintragung der beiden Rangvermerke einzutragen.

IV.

26 Die Kostenentscheidung folgt aus § 25 Abs. 1 GNotKG, § 84 FamFG in Verbindung mit § 78 Abs. 2 GBO. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 36 Abs. 3 GNotKG.

Dr. Stresemann

Dr. Lemke

Dr. Roth

Dr. Brückner

Weinland

Vorinstanzen:

AG Hanau, Entscheidung vom 11.10.2012 - GS-4955-6 -

OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 16.10.2013 - 20 W 28/13 -