



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 152/12

vom

26. September 2013

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GBO § 18

Das Grundbuchamt kann mit einer Zwischenverfügung dem Antragenden nicht den Abschluss eines Rechtsgeschäfts aufgeben, um damit ein Eintragungshindernis zu beheben.

BGB § 890 Abs. 2, GBO § 6 Abs. 1 Satz 1

Auch bei der Bestandteilszuschreibung eines Wohnungseigentumsrechts zu einem anderen nach § 890 Abs. 2 BGB begründet allein der Umstand, dass die Rechte mit verschiedenen Grundpfandrechten belastet sind, nicht die Besorgnis einer Verwirrung im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 1 GBO.

BGH, Beschluss vom 26. September 2013 - V ZB 152/12 - OLG Nürnberg
AG Hersbruck

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 26. September 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Lemke, Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Czub und Dr. Kazele

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten zu 1 und 2 werden der Beschluss des Oberlandesgerichts Nürnberg - 10. Zivilsenat - vom 9. Juli 2012 und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Hersbrück - Grundbuchamt - vom 29. September 2011 aufgehoben.

Die Sache wird an das Grundbuchamt zur Entscheidung über den Antrag der Beteiligten zu 1 und 2 vom 22. August 2011 mit der Änderung vom 5. Oktober 2011 zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 9.200 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligten zu 1 und 2 sind Eigentümer der im Beschlusseingang bezeichneten Eigentumswohnungen in einer Wohnanlage. Die auf Blatt 1585 gebuchte Wohnung Nr. 1 ist mit einer Grundschuld der Beteiligten zu 3 in Höhe von 204.000 DM zzgl. Zinsen, die auf Blatt 1586 gebuchte Wohnung Nr. 2 ist mit einer Grundschuld der Beteiligten zu 3 in Höhe von 92.000 € zzgl. Zinsen belastet.

2 Mit notariell beurkundeter Erklärung vom 22. August 2011 haben die Beteiligten zu 1 und 2 beantragt, die Wohnung Nr. 2 der Wohnung Nr. 1 als Bestandteil nach § 890 Abs. 2 BGB zuzuschreiben. Das Grundbuchamt hat den Beteiligten zu 1 und 2 mit Zwischenverfügung vom 29. September 2011 - hier noch von Interesse - aufgegeben, die durch die Bestandteilszuschreibung drohende Gefahr der Verwirrung hinsichtlich der Belastungen durch Löschung oder Nachverpfändung der Grundschuld über 92.000 € nebst Rangregulierung zu beheben.

3 Die dagegen gerichtete Beschwerde hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde beantragen die Beteiligten zu 1 und 2, die Zwischenverfügung aufzuheben und die Sache an das Grundbuchamt zur Neubescheidung über ihren Antrag zurückzuweisen.

II.

4 Das Beschwerdegericht (dessen Entscheidung in FGPrax 2012, 196 veröffentlicht ist) meint, das Grundbuchamt habe zu Recht verlangt, dass vor einer Buchung der beantragten Zuschreibung die auf der zuzuschreibenden Wohnung (Nr. 2) lastende Grundschuld entweder zu löschen oder die Hauptwohnung (Nr. 1) nachzuverpfänden sei, da ansonsten die Gefahr einer Verwirrung bestehe. Diese sei bei einer Vereinigung von Wohnungseigentumsrechten gegeben, weil mit Verwicklungen bei einer Zwangsversteigerung zu rechnen sei, wenn beide Wohnungen, auf die sich der einheitliche Miteigentumsanteil beziehe, unterschiedlich belastet seien. Anders als bei einer Vereinigung von Grundstücken könne bei einer Verbindung von Wohnungseigentumsrechten der Eigentümer durch bauliche Veränderungen es einem Grundschuldgläubiger nämlich unmöglich machen oder wesentlich erschweren, die einen Bestandteil des Wohnungseigentumsrechts darstellende frühere Wohnung zu versteigern.

III.

5 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 GBO
i.V.m. § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde hat schon
deshalb Erfolg, weil das Grundbuchamt eine Zwischenverfügung mit einem
nach § 18 GBO nicht zulässigen Inhalt erlassen hat.

6 1. Durch den Erlass einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO sollen
dem Antragsteller der Rang und die sonstigen Rechtswirkungen erhalten blei-
ben, die sich nach dem Eingang des Antrags richten und die durch die sofortige
Zurückweisung verloren gingen (BayObLG, NJW-RR 2004, 1533, 1534). § 18
GBO bezieht sich daher nur auf die Beseitigung eines der Eintragung entgegen-
stehenden Hindernisses und ist nicht anwendbar, wenn der Mangel des An-
trags nicht mit rückwirkender Kraft geheilt werden kann (Senat, Beschluss vom
23. Mai 1958 - V ZB 12/58, BGHZ 27, 310, 313). Vor diesem Hintergrund ist es
nicht zulässig, mit einer Zwischenverfügung auf den Abschluss eines Rechts-
geschäfts hinzuwirken, das Grundlage der einzutragenden Rechtsänderung
sein soll, weil sonst die beantragte Eintragung einen ihr nicht gebührenden
Rang erhielte (BayObLG, NJW-RR 1991, 465, OLG Hamm, OLGR 1996,
121,122; OLG Zweibrücken, FGPrax 1997, 133, 134 und 2006, 103).

7 2. Gemessen daran ist die Zwischenverfügung unzulässig.

8 a) Nach der Verfügung des Grundbuchamts soll das der Eintragung ent-
gegenstehende Hindernis durch ein von der Beteiligten zu 3 (Grundschild-
gläubigerin) mit Zustimmung der Beteiligten zu 1 und 2 (Eigentümer) vorzu-
nehmendes Rechtsgeschäft behoben werden. Solange die beantragte Be-
standteilszuschreibung (§ 890 Abs. 2 BGB) jedoch nicht vollzogen werden
kann, sind weitere Belastungen der noch rechtlich selbständigen Wohnungsei-
gentumsrechte - auch im Wege der Zwangsvollstreckung - möglich. Deshalb

kann das Grundbuchamt einem Eigentümer, der die Eintragung einer Zuschreibung beantragt, nicht im Wege einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO aufgeben, das aus der Entstehung unterschiedlicher Belastungen begründete Eintragungshindernis durch Aufhebung oder Inhalts- und Rangänderung der Rechte an dem zuzuschreibenden Grundstück bzw. Wohnungseigentumsrecht zu beseitigen. Wenn der beantragten Eintragung das Hindernis einer zu besorgenden Verwirrung im Sinne des § 6 GBO entgegenstünde, wäre ein solcher Antrag des Eigentümers sofort zurückzuweisen (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 28. Oktober 1997 - 15 W 272/97 unter II.1.a, BeckRS 1997, 31008426, insoweit nicht in FGPrax 1998, 44 ff. und Rpfleger 1998, 154 ff. abgedruckt).

9 b) Anders wäre es nur, wenn das Grundbuchamt den Beteiligten zu 1 und 2 lediglich die Gründe mitgeteilt hätte, warum es ihrem Antrag nicht stattgeben kann. Solche Meinungsäußerungen des Grundbuchamts sind - auch wenn sie mit der Ankündigung einer beabsichtigten Zurückweisung des Antrags verbunden werden - keine beschwerdefähigen Entscheidungen nach § 71 GBO (Senat, Beschluss vom 27. Februar 1980 - V ZB 28/78, NJW 1980, 2521). So verhält es sich hier jedoch nicht, weil das Grundbuchamt seine Verfügung nicht nur als Zwischenverfügung bezeichnet, sondern den Antragstellern zugleich eine Frist zur Behebung des Eintragungshindernisses gesetzt hat.

10 3. Hat das Beschwerdegericht die Beschwerde gegen eine unzulässige Zwischenverfügung zurückgewiesen, sind auf eine Rechtsbeschwerde seine Entscheidung und die Zwischenverfügung des Grundbuchamts aufzuheben (vgl. BayObLG, NJW-RR 1991, 465; OLG Hamm, OLGR 1996, 121, 122).

IV.

11 Eine Entscheidung in der Sache ist dem Rechtsbeschwerdegericht nicht möglich, da der Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens nur die Zwischen-

verfügung und nicht der Eintragungsantrag selbst ist (BayObLG, NJW-RR 1987, 1204; NJW-RR 1991, 465; OLG Hamm, FGPrax 2002, 146; OLG Schleswig, FGPrax 2010, 282, 283). Für das weitere Verfahren weist der Senat auf folgendes hin:

- 12 1. Die von den Antragstellern beantragte Zuschreibung einer Eigentumswohnung als nicht wesentlicher Bestandteil einer anderen ist analog § 890 Abs. 2 BGB zulässig. Die entsprechende Anwendung der für Grundstücke geltenden Vorschrift wird heute allgemein bejaht (Senat, Urteil vom 21. Dezember 2000 - V ZB 45/00, BGHZ 146, 241, 247; BayObLG, DNotZ 1999, 674, 676; KG, NJW-RR 1989, 1360; OLG Hamburg, NJW 1965, 1764, 1766; OLG Hamm, FGPrax 2007, 62; OLG Stuttgart, OLGZ 1977, 431, 432; Böttcher, BWNotZ, 1996, 80, 89; Lemke/Schneider, Immobilienrecht, § 6 GBO Rn. 21; Palandt/Bassenge, BGB, 72. Aufl., § 890 Rn. 2; PWW/Huhn, BGB, 8. Aufl., § 890 Rn. 3; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 7 Rn. 257, 266; Staudinger/Gursky, BGB [2008], § 890 Rn. 20). Daran wird festgehalten.
- 13 2. Die Zuschreibung hat auch in Anbetracht der unterschiedlichen Belastung der Wohnungseigentumsrechte mit zwei Grundpfandrechten nicht nach § 6 GBO zu unterbleiben.
- 14 a) Nach § 6 GBO, der eine formell-rechtliche Voraussetzung für die Zuschreibung begründet (vgl. Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 5 Rn. 28), soll ein Grundstück nur dann einem anderen Grundstück als Bestandteil zugeschrieben werden, wenn hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist. Verwirrung ist zu besorgen, wenn die Eintragung derart unübersichtlich und schwer verständlich wird, dass der gesamte grundbuchliche Rechtszustand des Grundstücks nicht mehr mit der für den Grundbuchverkehr erforderlichen Klarheit und Bestimmtheit erkennbar ist und die Gefahr von Streitigkeiten zwischen den Realberechtigten untereinander oder mit Dritten oder von Verwicklungen, namentlich im

Falle der Zwangsversteigerung, besteht (BayObLG, DNotZ 1994, 242, 243; KG, NJW-RR 1989, 1360; OLG Brandenburg, ZfIR 2010, 25; OLG Hamm, FGPrax 2007, 62 jeweils mwN).

- 15 b) Gemessen daran kann der Antrag nicht deshalb zurückgewiesen werden, weil - wie das Beschwerdegericht unter Bezugnahme auf Morvilius (Mitt-BayNot 2007, 491, 493) meint - ein Eigentümer die Zuschreibung eines Wohnungseigentumsrechts zu einem anderen durch die Entfernung von Trennwänden auch in der Praxis umsetzen könne. Eine Verwirrung kann nicht wegen möglicher baulicher Veränderungen zu besorgen sein, weil diese an den im Grundbuch dokumentierten rechtlichen Verhältnissen nichts ändern. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Eigentümer zweier nebeneinander liegenden Wohnungen diese grundsätzlich zwecks gemeinsamer Nutzung durch einen Wanddurchbruch verbinden darf (vgl. Senat, Beschluss vom 21. September 2000 - V ZB 45/00, BGHZ 146, 241, 248 f), erweisen sich die auf solche tatsächlichen Veränderungen beziehenden Erwägungen als nicht tragfähig, um einen Antrag auf Zuschreibung wegen Besorgnis einer Verwirrung der im Grundbuch ausgewiesenen Rechte zurückzuweisen.
- 16 c) Streitig ist allerdings, ob die Besorgnis einer Verwirrung nach § 6 GBO begründet ist, wenn - wie hier - die auf Grund einer Zuschreibung nach § 890 Abs. 2 BGB unselbständige Bestandteile einer Einheit gewordenen früheren Grundstücke bzw. Wohnungseigentumsrechte mit verschiedenen Grundpfandrechten belastet sind.
- 17 aa) Nach einer Ansicht ist das zu bejahen. Eine Verwirrung sei stets zu besorgen, wenn nach einer Verbindung gemäß § 890 BGB die Teile eines Grundstücks im Sinne des § 3 Abs. 1 GBO nicht einheitlich belastet seien. Dies sei der Fall, wenn die nur auf den früheren Grundstücken bzw. Wohnungseigentumsrechten lastende Grundpfandrechte fortbestehen oder wenn infolge

der Verbindung Grundpfandrechte mit verschiedenem Rang an der ganzen Sache und an ihren Bestandteilen entstehen (Hügel/Kral, GBO, 2. Aufl., § 5 Rn. 33 und § 6 Rn. 28.1; Meyer-Stolte, Rpfleger 1980, 191; Morvilius, MittBayNot 2006, 229, 231 und 2007, 492, 494; Röhl, Rpfleger 1976, 284, 285; Lemke/Schneider, Immobilienrecht, § 5 GBO Rn. 62 und § 6 Rn. 73, und in Riecke/Schmid, WEG, 3. Aufl., § 7 Rn. 259; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 636 und 638a; Stöber, MittBayNot 2001, 281, 283; so auch früher das KG, OLG 18, 196 und das OLG Frankfurt, Rpfleger 1975, 312).

18 bb) Nach anderer Auffassung ist das grundsätzlich zu verneinen, weil auch nach der Verbindung nach § 890 BGB aus dem Grundbuch zu ersehen bleibe, auf welchem Teil des nunmehr einheitlichen Grundstücks welches Recht mit welchem Rang laste. Eine Verwirrung im Sinne sei erst dann zu besorgen, wenn nicht nur eine grundbuchrechtliche Verbindung der Grundstücke, sondern auch eine katasterrechtliche Verschmelzung der Flurstücke herbeigeführt werden solle (vgl. OLG Brandenburg, ZfIR 2010, 25, 26; OLG Düsseldorf, NJW-RR 2000, 608, 609; OLG Frankfurt, DNotZ 1993, 612, 613; OLG Hamm, FGPrax 1998, 44, 45; OLG Schleswig, Rpfleger 1982, 371, 372; MünchKomm-BGB/Kohler, 6. Aufl., § 890 Rn. 8; Staudinger/Gursky, BGB [2008], § 90 Rn. 14; Güthe/Triebel, GBO, 5. Aufl., § 5 Rn. 7; Bauer/von Oefele/Waldner, GBO, 3. Aufl., § 6 Rn. 28; Wendt, Rpfleger 1983, 192, 196).

19 In entsprechender Anwendung dieser Grundätze wird bei der Verbindung von Wohnungseigentumsrechten angenommen, dass allein deren Belastung mit verschiedenen Grundpfandrechten nicht die Besorgnis einer Verwirrung im Sinne der §§ 5, 6 GBO begründe (KG, NJW-RR 1989, 1360, 1361; OLG Hamm, DNotZ 2007, 225, 227; Armbrüster in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 1 Rn. 101; Weitnauer/Briesemeister, WEG, 9. Aufl., § 3 Rn. 9).

20 cc) Die letztgenannte Auffassung ist richtig.

- 21 (1) Es ist allerdings einzuräumen, dass mit einer Verbindung unterschiedlich belasteter Grundstücke ein Verlust an Klarheit und Übersichtlichkeit des Grundbuchs bei der Darstellung des Rangs der Grundpfandrechte und der Bestandteile, auf die sich das jeweilige Grundpfandrecht erstreckt, einhergeht (vgl. Stöber, MittBayNot 2001, 281, 283). Ebenso stellt sich die Durchführung der Zwangsversteigerung und die Verteilung des Versteigerungserlöses bei unterschiedlich belasteten Bestandteilen eines Grundstücks oder einer Wohnung erheblich komplizierter als bei einer einheitlichen Belastung dar (zu diesem Aspekt: Morvilius, MittBayNot 2006, 229 f.; Stöber, MittBayNot 2001, 281, 283).
- 22 Diese Schwierigkeiten sind allerdings nicht unüberwindlich. Aus dem Grundbuch ist auch nach einer Verbindung gemäß § 890 BGB auf Grund der gemäß § 13 Abs.1 und 2 GBV (bei Grundstücken) und § 3 Abs. 1 Buchstaben b und c, Abs. 3 Satz 2 WGV (bei Wohnungseigentumsrechten) vorzunehmenden Eintragungen zu ersehen, auf welchen Teilen des einheitlichen Grundstücks bzw. Wohnungseigentumsrechts welches Recht mit welchem Rang besteht (KG Rpfleger 1989, 500, 501; OLG Hamm, MittbayNot 2007, 490, 491; OLG Brandenburg, ZfIR 2010, 25, 26). Die Verbindung nach § 890 BGB schließt ebenso wenig das Betreiben einer Zwangsversteigerung aus den zuvor bestellten Grundpfandrechten aus. Die Grundpfandgläubiger können ihre Ansprüche nach § 1147 BGB weiterhin durchsetzen, wenn in dem Verfahren die nunmehr Bestandteile einer Sache darstellenden, früher selbständigen Grundstücke bzw. Wohnungseigentumsrechte wie selbständige Versteigerungsgegenstände behandelt und die für die Versteigerung mehrerer Grundstücke geltenden Vorschriften sinngemäß angewendet werden (vgl. Senat, Beschluss vom 24. November 2005 - V ZB 23/05, NJW 2006, 1000, 1001 Rn. 22 für einen Fall, in dem die früher selbständigen Grundstücke nicht nur als eine Einheit im Grundbuch gebucht, sondern auch katastermäßig verschmolzen worden waren).

- 23 (2) Ungeachtet des Verlusts an Grundbuchklarheit und der Erschwer-
nisse bei der Zwangsversteigerung bei einer unterschiedlichen grundpfand-
rechtlichen Belastung der Grundstücksbestandteile darf die Ordnungsvorschrift,
in § 6 GBO nicht so ausgelegt werden, dass jede unterschiedliche grundpfand-
rechtliche Belastung der Bestandteile nach der Zuschreibung eine der Eintra-
gung entgegenstehende Verwirrung zu besorgen lässt. Dem stehen die materi-
ell-rechtlichen Vorschriften in § 890 Abs. 2 BGB, § 1131 BGB sowie der Vorbe-
halt in Art. 119 Nr. 3 EGBGB entgegen.
- 24 (a) Im Falle der Zuschreibung mit Grundpfandrechten belasteter Grund-
stücke gemäß § 890 Abs. 2 BGB entstehen kraft Gesetzes uneinheitliche und
im Rang verschiedene Belastungen an dem rechtlich zu einer Einheit verbun-
denen Grundstück. Die unterschiedliche Belastung der Bestandteile folgt dar-
aus, dass nach § 1131 Satz 1 BGB zwar die auf dem Hauptgrundstück lasten-
den Hypotheken sich kraft Gesetzes (vgl. RGZ 69, 79, 82) auf das zugeschrie-
bene Grundstück erstrecken, dies aber nicht für die auf dem zugeschriebenen
Grundstück lastenden Grundpfandrechte gilt (vgl. nur Erman/F. Wenzel, BGB,
13. Aufl., § 1131 Rn. 4; jurisPK-BGB/Reischl, 6. Aufl., § 1131 Rn. 7; Münch-
Komm-BGB/Eickmann, 6. Aufl., § 1131 Rn. 4 mwN). Die Verschiedenheit im
Rang entsteht dadurch, dass nach § 1131 Satz 2 BGB die auf dem zugeschrie-
benen Grundstück bestehenden Belastungen den nach Satz 1 auf dieses
Grundstück erstreckten Hypotheken im Range vorgehen.
- 25 Vor diesem Hintergrund kann die Vorschrift in § 6 Abs. 1 Satz 1 GBO
nicht so ausgelegt werden, dass die unterschiedliche Belastung der nach § 890
Abs. 2 BGB verbundenen Grundstücke stets zu einer Verwirrung führt. Andern-
falls würde die Vorschrift des § 1131 BGB weitgehend außer Anwendung ge-
setzt (vgl. OLG Schleswig, Rpfleger 1982, 371, 372; Böttcher, ZfIR 2010, 6, 9).
Eine solche Anwendung des § 6 GBO widerspräche der dienenden Funktion

des Grundbuchrechts, das rechtlich zulässige Verfügungen über Grundstücke bzw. Wohnungseigentumsrechte ermöglichen und nicht verhindern soll (Senat, Beschlüsse vom 4. Dezember 2008 - V ZB 74/08, BGHZ 179, 102, 109 Rn. 13 und vom 13. Dezember 2012 - V ZB 49/12, NJW-RR 2013, 588, 589 Rn. 8).

26 (b) Nach dem Vorbehalt in Art. 119 Nr. 3 EGBGB sind landesgesetzliche Regelungen zulässig, die die nach § 890 BGB möglichen Verbindungen in weiterem Umfang als nach dem Bundesrecht untersagen oder einschränken. Von diesem Vorbehalt haben einige Länder Gebrauch gemacht, indem sie bestimmt haben, dass eine Verbindung unterschiedlich belasteter Grundstücke unzulässig ist (§ 30 Satz 2 AGBGB BW, § 22 Abs. 1 Satz 1 Hess AGBGB, § 19 Abs. 1 Satz 1 AGBGB RP). Der Bundesgesetzgeber hat indessen bei der Änderung der §§ 5, 6 GBO durch Art. 1 Nr. 4, 5 des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes (vom 20. Dezember 1993, BGBl. I, S. 2185) davon abgesehen, durch Bundesgesetz eine vergleichbare Vorschrift einzuführen (BT-Drucks 12/5553, S. 59). Vor diesem Hintergrund ist die Zuschreibung eines Grundstücks zu einem anderen wegen der unterschiedlichen grundpfandrechtlichen Belastungen nicht schon nach § 6 GBO, sondern nur dann grundsätzlich unzulässig, wenn dies durch ein Landesgesetz so angeordnet ist (vgl. OLG Brandenburg, ZfIR 2010, 25, 26). Das ist im Freistaat Bayern, in dem die betroffenen Wohnungen belegen sind, nicht der Fall.

V.

27 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, da das Verfahren gebühren- und auslagenfrei ist (§ 131 Abs. 3, 7 KostO) und das eine Zwischenverfügung erlassende Grundbuchamt nicht Beteiligter ist. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 131 Abs. 4 i.V.m. § 30 Abs. 2 Satz 1 KostO. Bei einer Beschwerde gegen eine Zwischenverfügung ist maßgebend, welche Schwierigkeiten die Behebung des Eintragungshindernisses macht, das Gegenstand der

Zwischenverfügung und damit des Beschwerdeverfahrens ist. (BayObLG, Rpfleger 2002, 260). Dieser Wert ist hier mit 1/10 des Werts der zu löschenden oder auf ein anderes Wohnungseigentum zu erstreckenden Grundschuld anzunehmen.

Stresemann

Lemke

Schmidt-Räntsch

Czub

Kazele

Vorinstanzen:

AG Hersbruck, Entscheidung vom 29.09.2011 - Diepersdorf Blatt 1585-11 -

OLG Nürnberg, Entscheidung vom 09.07.2012 - 10 W 2296/11 -