

Recht, um Eintragung eines Widerspruchs zu eruchen, wenn es sich um ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft handelt. Zu entscheiden, ob es sich um ein solches handelt, ist Sache der Genehmigungsbehörde und kann durch das Grundbuchamt nicht nachgeprüft werden. Das Grundbuch muß aber zur Zeit der Eintragung noch unrichtig sein. Aus diesem Grunde kann die Genehmigungsbehörde nicht etwa die Eintragung eines Widerspruchs verlangen, weil eine Negativbescheinigung gefehlt hat. Das gleiche gilt auch dann, wenn eine Genehmigung unter Auflagen erteilt worden ist, die Auflagen aber nicht erfüllt wurden. Deshalb ist das Grundbuch nicht unrichtig geworden, vielmehr muß die Genehmigungsbehörde die Erfüllung der Auflagen mit ihren Mitteln erzwingen (vgl. § 15 DurchfBest. KRG Nr. 45).

Falls das beanstandete Rechtsgeschäft (Verpflichtungs- und Erfüllungsgeschäft) vor Inkrafttreten des KRG Nr. 45 zustandegekommen ist, muß genau nachgeprüft werden, ob es der Genehmigungspflicht der vor Inkrafttreten des KRG Nr. 45 geltenden Grundstücksverkehrsbeamtung unterlegen hat. War es nach dieser genehmigungsfrei, so entfällt auch das Recht für die Genehmigungsbehörde aus § 16 Abs. 1 DurchfBest. KRG Nr. 45, und zwar selbst dann, wenn die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch erst nach Inkrafttreten des KRG Nr. 45 erfolgte.

Wichtig ist auch, daß nur gegen Rechtsänderungen, die auf Grund nicht genehmigter Rechtsgeschäfte eingetragen worden sind, ein Widerspruch beantragt werden kann. Ist also einem Bieter auf Grund seines genehmigungspflichtigen aber nicht genehmigten Gebots der Zuschlag erteilt und das ersteigerte Grundstück auf den Namen des neuen Eigentümers eingetragen worden, so ist hiergegen bei wörtlicher Auslegung des § 16 DurchfBest. KRG Nr. 45 die Eintragung eines Widerspruchs nicht möglich. Dem Sinne nach scheinen die Bestimmungen aber keinen Unterschied zwischen dem Eigentumserwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Rechtsgeschäfte oder durch richterlichen Zuschlag zu machen, denn für beide besteht Genehmigungspflicht. Nur muß wohl beim Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung vorausgesetzt werden, daß der Zwangsversteigerungsrichter weiß, daß die Abgabe von Geboten genehmigungspflichtig ist.

Das Ersuchen um Eintragung eines Widerspruchs muß in einer öffentlichen Urkunde dem Grundbuchamt vorgelegt werden (vgl. §§ 38, 29 GBO). Es muß also neben der Unterschrift des; die Behörde nach außen vertretenden Ratsmitgliedes das Dienstsiegel tragen. Es muß ferner aus dem Ersuchen hervorgehen, daß es sich um ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft handelt und wer die zu schützende Person ist. Der Widerspruch gleicht in seinem Wesen dem Widerspruch nach § 899 BGB; als Berechtigter wird also nicht die beantragende Genehmigungsbehörde, sondern der eingetragen, dessen Recht, durch die unrichtige Eintragung verletzt worden ist. Das kann nur der Veräußerer sein, dessen Recht außerhalb des Grundbuchs bestehen geblieben ist, da die Auflassung und der Eigentumsübergang mangels der notwendigen Genehmigung der Wirksamkeit entbehrt.

Dies gilt auch dann, wenn der Grundbuchrichter von sich aus zu der Überzeugung kommt, daß ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft vorgelegen hat, dem aber die Genehmigung bei Eintragung der Rechtsänderung fehlte. Hier erfolgt die Eintragung des Widerspruchs nach § 53 Abs. 1 GBO.

Weigert sich der Grundbuchrichter, einem Eintragungsersuchen nach § 16 Abs. 1 DurchfBest. KRG Nr. 45 stattzugeben, so bleibt der ersuchenden Genehmigungsbehörde nur der Weg der Beschwerde nach § 71 GBO. Das Grundbuchamt ist an die Entscheidung der Genehmigungsbehörde gebunden, eine materielle Nachprüfung steht ihm nicht zu (vgl. auch § 38 GBO und § 10 Abs. 1 DurchfBest. KRG Nr. 45). Ebenso kann die Eintragung eines Widerspruchs von den Beteiligten nicht durch die Einlegung einer Beschwerde nach § 10 AusfAnordn. KRG Nr. 45 angefochten werden. Sie können der Eintragung eines Widerspruchs nur durch die Beibringung einer Genehmigung nach KRG Nr. 45 oder aber einer Negativbescheinigung begeben. Auch eine Grundbuchbeschwerde nach § 71 GBO ist ihnen nicht gegeben (vgl. auch KG, Beschluß vom 30. April 1925 — JW 1925 S. 1779).

Sollte die Eintragung des Widerspruchs zu Unrecht — auch nach § 53 GBO — erfolgt sein, so kann er nicht von Amts wegen, sondern nur auf Ersuchen der Genehmigungsbehörde oder auf Grund der Vorlage einer Genehmigung oder Negativbescheinigung gelöscht werden. Selbstverständlich dürfte auch sein, daß ein auf Grund des § 16 DurchfBest. KRG Nr. 45 eingetragener Widerspruch nicht etwa auf Bewilligung des Berechtigten gelöscht werden kann. Das würde dem Zweck des § 16 DurchfBest. KRG Nr. 45 widersprechen; denn der eigentliche Eigentümer (der Berechtigte) hat natürlich ein großes Interesse an der Durchführung des Rechtsgeschäftes und würde stets versuchen, den Widerspruch löschen zu lassen (vgl. auch Güthe-Triebel, GBO 5. Aufl. S. 1922).

Eine Frist für den Antrag auf Eintragung des Widerspruchs ist nicht bestimmt. Es kann also selbst nach Jahren noch die Eintragung eines Widerspruchs beantragt werden, falls das Grundbuch noch unrichtig, also insbesondere nicht inzwischen ein gutgläubiger Erwerb eingetreten ist (vgl. KG, OLG 25, 387).

Nach § 16 (2) DurchfBest. KRG Nr. 45 darf also ein wegen Fehlens einer Genehmigung nach KRG Nr. 45 eingetragener Widerspruch (gleichgültig ob auf Antrag oder von Amts wegen nach § 53 Abs. 1 GBO eingetragener Widerspruch) nur auf Ersuchen der Genehmigungsbehörde gelöscht werden. Dies wird Vorkommen, wenn die Genehmigungsbehörde trotz Eintragung des Widerspruchs nachträglich die Genehmigung oder aber eine Negativbescheinigung erteilt. Viel häufiger wird es aber Vorkommen, daß die nach Eintragung eines Widerspruchs beantragte Erteilung einer Genehmigung versagt wird und nach Rechtskraft der Versagung eine Löschung gemäß § 53 Abs. 1 GBO stattfindet, damit die infolge der Verletzung gesetzlicher Bestimmungen — nämlich des KRG Nr. 45 — erfolgte Eintragung im Grundbuch wieder getilgt wird. In diesen Fällen ist es Pflicht der Genehmigungsbehörde, Versagungsbescheid und Tag der Rechtskraft dieses Bescheides dem Grundbuchamt mitzuteilen.

Gerhard Kornrumpf, Mühlhausen/Th.

II.

Der den Widerspruch behandelnde § 16 der Ausführungsbestimmungen zu der Anordnung zur Durchführung des Gesetzes Nr. 45 des Kontrollrats hat eine fast gleiche Ausgestaltung erfahren wie § 11 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohn- und Siedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl. I S. 659), der wiederum dem § 4 der Bundesratsverordnung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (RGBl. S. 123) und dem § 11 des Preuß. Grundstücksverkehrsgesetzes vom 10. Februar 1923 (Ges. Samml. S. 25) nachgebildet worden war. Die Rechtsprechung, die sich zu den letzten beiden Gesetzen entwickelt hatte, war zur Auslegung des § 11 Wohn- und Siedlungsgesetzes herangezogen worden. Die durch sie entwickelten Grundsätze finden sich zusammengestellt in einem Aufsatz von Recke, JW 1935 S. 2781. Sie können für die Auslegung des § 16 der Ausführungsbestimmungen herangezogen werden. Diese Auffassung kommt auch in dem Aufsatz von Kornrumpf zum Ausdruck.

Die Beantwortung einiger Fragen durch Kornrumpf gibt jedoch Veranlassung zur Stellungnahme.

1. Nach Kornrumpfs Ansicht muß der Grundbuchrichter Anträge, die trotz Eintragung eines Widerspruchs von einem nur buchmäßig Berechtigten gestellt werden, zurückweisen oder ihm aufgeben, die fehlende Genehmigung oder Negativbescheinigung beizubringen, und bis dahin die Anträge zurückzustellen. Durch die Eintragung des Widerspruchs solle jede weitere Verwirrung der Rechtslage verhindert werden.

Eine derartige Wirkung kommt jedoch dem Widerspruch, wie er durch das Bürgerliche Gesetzbuch in Verbindung mit der Grundbuchordnung gestaltet worden ist, gar nicht zu. Der Widerspruch dient dem Schutz gegen die aus dem Öffentlichkeitsprinzip (Erwerb kraft guten Glaubens) erwachsenden Gefahren. Er nimmt jedoch dem Betroffenen nicht die Verfügungsmacht. Dem Inhaber eines gelöschten, jedoch vom Widerspruch betroffenen Rechts steht nach wie vor die Vermutung nach § 891 BGB zur Seite. Der Widerspruch bedeutet keine Sperre des Grundbuchs. Seine Wirkung äußert sich in einer relativen Unwirk-