

letzte Aktualisierung: 12.4.2019

OLG Köln, Beschl. v. 3.12.2018 – 2 Wx 372/18

GBO §§ 29 Abs. 1, 53 Abs. 1; BGB § 2113 Abs. 2 S. 1

Entgeltlicher Veräußerung durch Vorerben; Anforderungen an die Zulässigkeit der Eintragung eines Wirksamkeitsvermerks

1. Hinsichtlich der Eintragung einer Auflassungsvormerkung hat das Grundbuchamt die Entgeltlichkeit noch nicht zu prüfen. Die Eintragung kann jedoch abgelehnt werden, wenn bereits feststeht, dass der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch nie wirksam entstehen wird.
2. Ein der Auflassungsvormerkung beigefügter Wirksamkeitsvermerk ist unzulässig, sofern Zweifel an der Entgeltlichkeit des Rechtsgeschäftes bestehen. Diese können sich insbesondere dadurch ergeben, dass der Vorerbe an eine ihm nahestehende Person veräußert und dabei große Teile des erheblich über dem Wert des Veräußerungsobjektes liegenden Kaufpreises stundet. (Leitsätze der DNotI-Redaktion)

Oberlandesgericht Köln, 2 Wx 372/18 2 Wx 373/18

Datum: 03.12.2018
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 2 Wx 372/18 2 Wx 373/18
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2018:1203.2WX372.18.2WX373.00

Tenor: 1.

Die Beschwerde des Beteiligten zu 2. vom 16.10.2018 gegen die am 30.07.2018 erlassene Zwischenverfügung der Rechtspflegerin des Amtsgerichts – Grundbuchamts – Bergisch Gladbach vom 27.07.2018 – Q-3483-11 – wird als unzulässig verworfen.

2.

Auf die Beschwerde des Beteiligten zu 2. vom 16.10.2018 wird das Grundbuchamt angewiesen, im Grundbuch von Q, Blatt 3483, einen auf den früheren Hälfteanteil des O beschränkten Widerspruch gegen den Wirksamkeitsvermerk einzutragen, welcher der in Abteilung II unter lfd. Nr. 2 zugunsten des Herrn C eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung hinzugesetzt ist.

Im Übrigen wird die Beschwerde des Beteiligten zu 2. vom 16.10.2018 gegen die am 19.09.2018 vorgenommenen Eintragungen in Blatt 1865 (Eigentumsübertragungsvormerkung in Abt. II, lfd. Nr. 4) und in Blatt 3483 (Eigentumsübertragungsvormerkung in Abt. II, lfd. Nr. 2) zurückgewiesen.

3.

Gerichtskosten für die Beschwerdeverfahren werden nicht erhoben.

Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Gründe: 1

1. 2

Im Grundbuch von Q, Blatt 1865 und Blatt 3483, ist jeweils die Beteiligte zu 1. als Eigentümerin verzeichnet. In Blatt 3483 ist in Abt. II unter lfd. Nr. 1 in Bezug auf den früheren 3

Anteil des verstorbenen Ehemannes der Beteiligten zu 1. ein Nacherbenvermerk mit folgendem Inhalt eingetragen:

„Es ist eine Nacherbfolge angeordnet. Im Falle der Wiederverheiratung der Witwe O2 geborene E tritt Nacherbfolge ein. Nacherbe ist in diesem Fall O3,....“ 4

Mit Urkunde vom 11.04.2018 (UR Nr. 650/2018 des Notars Dr. J in C2, Bl. 49 ff. d.A.) verkaufte die am 15.03.1925 geborene Beteiligte zu 1. den in den vorgenannten beiden Blättern verzeichneten Grundbesitz an den Beteiligten zu 3. zu einem Kaufpreis von 400.000,-- € unter Vorbehalt eines unentgeltlichen Wohnungsrechtes. Unter § 1 Nr. 3 des Kaufvertrages heißt es: 5

„Frau O2 hat den ½ Miteigentumsanteil an dem im Grundbuch von Q Blatt 3483 verzeichneten Grundbesitz von ihrem Ehemann O aufgrund handschriftlicher gemeinschaftlicher Testamente geerbt. In den vorgenannten Verfügungen von Todes wegen hat der Erblasser bedingte Nacherbfolge für den Fall der Wiederverheiratung seiner Ehefrau O2 angeordnet. O2 ist als (bedingte) Vorerben von den gesetzlichen Beschränkungen befreit, so dass sie ohne Zustimmung des Nacherben zu entgeltlichen Verfügungen über den Grundbesitz berechtigt ist.“ 6

Der Verkäufer und der Käufer bestätigen hiermit, dass der nachstehend vereinbarte Kaufpreis unter Berücksichtigung des Kapitalwerts des nachstehend vorbehaltenen Wohnungsrechts für den Verkäufer wie unter fremden Dritten ausgehandelt wurde und der Gesamtwert des vorbehaltenen Wohnungsrechts und des Kaufpreises nach Überzeugung beider Parteien dem Verkehrswert des Kaufgegenstandes entspricht, es sich also um ein vollentgeltliches Geschäft handelt. 7

Dabei sind die Beteiligten von einem Jahreswert des Wohnungsrechts von € 20.000,00 ausgegangen. Nach § 14 Abs. 1 S. 4 des Bewertungsgesetzes ... ergibt sich bei einer durchschnittlichen Lebenserwartung einer Frau im Alter von Frau O2 ein Kapitalwert des Wohnungsrechts von (3,034 x € 20.000,00 =) € 60.680,00. 8

...“ 9

Ein Kaufpreisanteil in Höhe von 250.000,-- € wurde dem Käufer zu monatlichen Raten in Höhe von 500,-- € nach näherer Maßgabe eines privatschriftlichen Darlehensvertrages vom 11.04.2018 (Bl. 69 ff.) gestundet. Zugunsten des Käufers wurde eine Auflassungsvormerkung nebst einem in Blatt 3483 einzutragenden Vermerk des Inhalts bewilligt, dass die Vormerkung bei Eintritt des Nacherbfalls wirksam bleibe. Wegen der Einzelheiten wird auf die zum Vollzug bei dem Grundbuchamt eingereichte Vertragsurkunde (Bl. 49 ff. d.A.) Bezug genommen. 10

Mit Zwischenverfügung vom 24.05.2018 (Bl. 87 d.A.) hat die Grundbuchrechtspflegerin geltend gemacht, es bestünden Bedenken gegen die Eintragung des Wirksamkeitsvermerks wegen Zweifeln an einer vollen Entgeltlichkeit. Eine Eintragung komme entweder nach Vorlage eines Verkehrswertgutachtens oder mit Zustimmung des Nacherben in Betracht. Der Beteiligte zu 2. hat ebenfalls Bedenken gegen eine Entgeltlichkeit geäußert (Bl. 93 d.A.). Der Urkundsnotar hat daraufhin ein Wertgutachten eingereicht (Bl. 96 d.A.). Mit am 30.07.2018 erlassenem Beschluss vom 27.07.2018 (Bl. 129 ff. d.A.) hat die Grundbuchrechtspflegerin erneut eine Zwischenverfügung erlassen. Es werde keine volle Entgeltlichkeit gesehen, da nicht geklärt sei, ob der Kaufpreis tatsächlich dem vollen Verkehrswert entspreche, und der zu zahlende Kaufpreis nicht in das Vermögen der Eigentümerin gelange. Es werde gebeten, 11

den Eintragungsantrag auf die Auflassungsvormerkung ohne Wirksamkeitsvermerk zu beschränken. Mit Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 31.08.2018 hat die Beteiligte zu 1. weiter vorgetragen (Bl. 140 ff. d.A.). Am 19.09.2018 ist in beiden Grundbuchblättern die Auflassungsvormerkung eingetragen worden, in Blatt 3483 in Abt. II unter lfd. Nr. 2 mit dem Zusatz: „Die Vormerkung ist gegenüber dem Nacherben wirksam.“ Eine entsprechende Eintragungsbekanntmachung ist am 24.09.2018 versandt worden (Bl. 168 d.A.)

Mit Schreiben vom 16.10.2018 (Bl. 172 ff. d.A.) hat der Beteiligte zu 2. Beschwerde „gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchamtes beim Amtsgericht Bergisch Gladbach vom 27.7.2018 sowie die Eintragungsbekanntmachung vom 24.9.2018“ Beschwerde eingelegt. Die Beschwerde macht im Wesentlichen geltend, der Verkauf sei nicht entgeltlich erfolgt. Die Grundbuchrechtspflegerin hat der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache zur Entscheidung dem Oberlandesgericht vorgelegt (Bl. 179 f. d.A.). Zur Begründung hat sie ausgeführt, die erhobenen Einwendungen betreffend die behauptete fehlende Unabhängigkeit des Verkehrswertgutachtens und die persönlichen Beziehungen zwischen Eigentümerin und Erwerber könnten im Grundbuchverfahren nicht überprüft werden. Die zunächst von ihr beanstandete mangelnde Entgeltlichkeit sei mit dem Schriftsatz vom 31.08.2018 nachgebessert worden, weshalb die Eintragung vorgenommen worden sei. 12

Mit Beschluss vom 07.11.2018 hat der Senat das Grundbuchamt im Wege einer einstweiligen Anordnung angewiesen, einen Widerspruch gegen den Wirksamkeitsvermerk einzutragen; dies ist am 09.11.2018 geschehen. 13

2. 14

a) Die Beschwerde ist als unzulässig zu verwerfen, soweit sie sich gegen die Zwischenverfügung vom 27.07.2018 wendet. Da mit der Zwischenverfügung der Eintragungsantrag der beiden anderen Beteiligten beanstandet worden ist, scheidet insoweit eine Beeinträchtigung von Rechten des beschwerdeführenden Beteiligten zu 2. aus (§ 59 Abs. 1 FamFG) 15

b) Soweit sich der Beschwerdeführer gegen „die Eintragungsbekanntmachung vom 24.9.2018“ wendet und als Gegenstand des Verfahrens den beabsichtigten Verkauf des Grundstücks bezeichnet, ist dies als Beschwerden gegen die Eintragungen der beiden Auflassungsvormerkungen sowie den allein in Blatt 3483 eingetragenen Wirksamkeitsvermerk aufzufassen. Jedenfalls insoweit ist der Beteiligte zu 2. als Nacherbe beschwerdebefugt. Zulässig sind die Beschwerden indes allein mit dem Ziel, nach § 53 GBO einen Widerspruch einzutragen oder eine Löschung vorzunehmen (§ 71 Abs. 2 GBO). 16

aa) 17

Die Beschwerden sind unbegründet, soweit sie sich gegen die Eintragung der Auflassungsvormerkungen als solche richten. Bei Vormerkung der Eigentumsumschreibung ist die Entgeltlichkeit noch nicht zu prüfen. Denn die Eintragung der Vormerkung kann nur verweigert werden, wenn für das Grundbuchamt sicher feststeht, dass der gesicherte Anspruch nie zur wirksamen Entstehung gelangen wird. Weil aber eine (teilweise) unentgeltliche Verfügung auch dann voll wirksam werden kann, wenn die Nacherben zustimmen (vgl. OLG München ZEV 2012, 328 m.w.N. zur Verfügung eines Testamentsvollstreckers), erweist sich deren Wirksamkeit oder Unwirksamkeit erst bei der Vornahme der endgültigen Eintragung. 18

bb)	19
Diese Einschränkung des Prüfungsmaßstabes gilt nicht für den Wirksamkeitsvermerk. Allerdings scheidet eine Löschung von vornherein aus, weil sich diese Eintragung nicht ihrem Inhalt nach als unzulässig gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO erweist. Denn es ist anerkannt, dass ein solcher Vermerk eintragungsfähig ist: Hat ein Vorerbe ein Recht am Grundstück oder eine Vormerkung bestellt, die bei Eintritt des Nacherbfalls wirksam bleiben, so kann die Eintragung eines Wirksamkeitsvermerks verlangt werden. Durch einen solchen wird verlautbart, dass der eingetragene Nacherbenvermerk gegenüber diesem Recht keine Unwirksamkeit im Sinn von <u>§ 2113 BGB</u> anzeigt (BayObLG FG Prax 1997, 135; OLG München FGPrax 2016, 112).	20
Danach kommt im Falle einer Unrichtigkeit eines Wirksamkeitsvermerks nur die Eintragung eines Widerspruchs nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO in Betracht, der dem Vermerk die Verlautbarungswirkung nimmt. Die Voraussetzungen hierfür sind vorliegend auch erfüllt, weil die Eintragung des Wirksamkeitsvermerks ohne hinreichende Prüfung der Voraussetzungen des § 2113 Abs. 2 Satz 1 BGB erfolgt und hierdurch das Grundbuch in Ansehung des Wirksamkeitsvermerks unrichtig geworden ist.	21
Der Nachweis der Entgeltlichkeit als Eintragungsvoraussetzung wird regelmäßig nicht in der Form des § 29 Abs. 1 GBO geführt werden können. Die Rechtsprechung hat daher den allgemeinen Satz aufgestellt, dass eine entgeltliche Verfügung anzunehmen ist, wenn die dafür maßgebenden Beweggründe im Einzelnen angegeben werden, verständlich und der Wirklichkeit gerecht werdend erscheinen und begründete Zweifel an der Pflichtmäßigkeit der Handlung nicht ersichtlich sind (vgl. Demharter, GBO, 31. Aufl. 2018, § 52 Rn. 23 m.w.N.; OLG München Rpfleger 2012, 250, 251). Vor allem kann sich der Nachweis auch auf allgemeine Erfahrungssätze stützen, die eine Offenkundigkeit im Sinne des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO begründen können. Ein allgemeiner Erfahrungssatz besagt zum Beispiel, dass ein Kaufvertrag mit einem unbeteiligten Dritten ein entgeltlicher Vertrag und keine verschleierte Schenkung ist, wenn die Gegenleistung an den Vorerben bzw. Testamentsvollstrecker erbracht wird (vgl. KG FGPrax 2012, 145; OLG München Rpfleger 2012, 250, 251 m.w.N.; OLG München FGPrax 2016, 112; OLG München RNotz 2018, 491; Senat, Beschluss vom 14.11.2018 – 2 Wx 356/18 (n.v.)). In Fällen eines persönlichen Näheverhältnisses des verfügenden Vorerben zum Erwerber ist die (vollständige) Entgeltlichkeit durch Vorlage von Wertgutachten und/oder Verwendungsnachweisen zu belegen; von Amts wegen darf das Grundbuchamt allerdings nicht ermitteln und etwa über den Verkehrswert des Grundstücks bzw. die Entgeltlichkeit Gutachten einholen (OLG Düsseldorf FGPrax 2008, 94 m.w.N.).	22
Nach diesen grundbuchverfahrensrechtlichen Maßstäben ist hier der Entgeltlichkeitsnachweis nicht geführt:	23
Zunächst ist vorliegend nicht zu erkennen, dass es sich bei dem Käufer um einen unbeteiligten Dritten handelt. Vielmehr heißt es im Kaufvertrag, dass der Kaufpreis „ <i>wie unter fremden Dritten</i> “ ausgehandelt worden sein soll, was dahingehend verstanden werden muss, dass der Beteiligte zu 3. eben nicht ein „fremder Dritter“ war, sondern bereits, wie im Übrigen der Beteiligte zu 2. vorbringt, in einer Nähebeziehung zur Antragstellerin stand. Ohne Erfolg stützt sich die Antragstellerin zur Belegung des Verkehrswertes der Immobilie auf das Wertgutachten N vom 13.06.2018 (Bl. 97 ff. d.A.). Dieses entbehrt hinreichender Aussagekraft: Aus welchen Gründen auf Seiten 11, 12 des Gutachtens ein als „Hinterland“ ausgewiesener Bodenanteil von 461 qm für „unrentierlich“ erachtet und nur mit 20% des im Übrigen angesetzten Betrag von 460,-- €/qm bewertet worden ist, wird nicht konkret erläutert.	24

Auch die Grundstücksbeschreibung auf Seite 6 des Gutachtens bringt insoweit keine Aufklärung. Hier sind zudem sowohl unter „Grundstücksbeschreibung“ als auch unter „Abmessungen“ Übermalungen festzustellen, welche nicht erkennen lassen, was hier von wem überdeckt worden ist.

Es kommt maßgebend hinzu, dass – worauf bereits das Grundbuchamt in seiner am 30.07.2018 erlassenen Zwischenverfügung vom 27.07.2018 hingewiesen hatte - dem Käufer ein über die Hälfte hinausgehender Kaufpreisteil darlehensweise gestundet worden ist. Aufgrund der – nach Erfahrung des Senats bei Grundstücksverkäufen angesichts der Höhe des Kaufpreises sehr ungewöhnlichen - Vereinbarung monatlicher Raten von 500,-- € kann nicht davon die Rede sein, dass der Gegenwert der Immobilie noch vollständig dem in den Händen der Vorerbin befindlichen Nachlass zufließt. Erforderlich für die Entgeltlichkeit einer Verfügung ist, dass ein tatsächlicher, wirtschaftlich greifbarer Gegenwert in den Nachlass gelangt (Staudinger/Avenarius, BGB, Neubearbeitung 2013, § 2113 Rz. 75). Zwar kann bei Stundung der Gegenforderung Entgeltlichkeit anzunehmen sein, wenn die Gegenleistung bis zum Tod des Vorerben gestundet ist (OLG Hamm NJW 1969, 1492; MünchKomm/Grunsky, BGB, 7. Aufl. 2017, § 2113 Rz. 35 m.w.N.). Dies ist hier gerade nicht der Fall, vielmehr ist die Laufzeit in dem durch den Kaufvertrag in Bezug genommenen Darlehensvertrag als „*unbegrenzt bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens*“ bestimmt. Daran ändern auch die mit Schriftsatz vom 31.08.2018 vorgelegten Modifikationen des Darlehensvertrages nichts.

Soweit eine subjektive Erkennbarkeit der (teilweisen) Unentgeltlichkeit auf Seiten des Vorerben verlangt wird (BGH NJW 1984, 366; Palandt/Weidlich, BGB, 77. Aufl. 2018, § 2113 Rz. 10), ist dieses Erfordernis jedenfalls wegen der genannten darlehensweisen Stundung des erheblichen Kaufpreisteils erfüllt.

Offenbleiben kann an dieser Stelle, ob der privatschriftlich vorgelegte Darlehensvertrag in formeller Hinsicht zum Nachweis getroffener Vereinbarungen ausreichen würde.

3.

Die Kostenentscheidung beruht im Hinblick auf den Ausgang des Verfahrens auf § 81 Abs. 1 Satz 1, Satz 2 FamFG.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 78 Abs. 2 GBO sind nicht erfüllt.