
Datum: 17.06.2014
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 33/14
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2014:0617.15W33.14.00

Vorinstanz: Amtsgericht Warstein, WE 32-33
Schlagworte: Umdeutung, Grundbucheintragungsverfahren
Normen: GBO §§ 19, 23
Leitsätze:
Zu den Grenzen für eine Umdeutung im
Grundbucheintragungsverfahren.

Tenor:
Die Beschwerde wird zurückgewiesen.
Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens wird auf
1.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe: 1

I. 2

Eingetragener Eigentümer der eingangs genannten landwirtschaftlichen Grundstücke war ursprünglich der Landwirt H. Dieser übertrug die Grundstücke im Rahmen eines notariell beurkundeten Übergabevertrages vom 14.11.1980 (UR-Nr. 919/1980 Notar L in X) an den Beteiligten, seinen Sohn. Der Beteiligte übernahm als ausschließliche Gegenleistung (§ 2) gegenüber seinen Eltern als Gesamtberechtigten mehrere Altenteilsleistungen, die in § 5 des Vertrages im Einzelnen aufgezählt sind, darunter ein Wohnungsrecht, eine Beköstigungsverpflichtung und eine wahlweise in Geld oder Weizen zu zahlende Rente. In Ziff. 5 dieser Regelung ist die letzte Verpflichtung wie folgt beschrieben: 3

„standesgemäße Beerdigung mit der Verpflichtung, die üblichen Seelenmessen lesen zu lassen und die Familiengräber in Ordnung zu setzen und zu halten.“

Im Anschluss daran bewilligten und beantragten die Urkundsbeteiligten die „Eintragung des vorstehenden Altenteilsrechts“ mit der Maßgabe, dass zur Löschung des Altenteilsrechts der Nachweis des Todes der Berechtigten genügen soll. Die Eigentumsumschreibung auf den Beteiligten und die Eintragung des bewilligten Altenteilsrechts nebst Löschungserleichterungsklausel in Abt. II Nr. 5 des Grundbuchs erfolgten am 19.12.1980. 5

Der Vater des Beteiligten ist am 07.06.1997, seine Mutter ist am 28.12.2000 verstorben; entsprechende Sterbeurkunden liegen vor. Der Beteiligte hat in notarieller Urkunde vom 12.09.2013 (UR-Nr. 500/2013 Notar C in B) die Löschung des Altenteils auf allen belasteten Grundstücken beantragt. Diesen Antrag hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 09.10.2013 dahin beanstandet, die Löschungserleichterungsklausel ermögliche nicht die Löschung des Altenteilsrechts, soweit die Reallast nach dem Tod der Berechtigten zu erbringende Leistungen sichere. Erforderlich sei deshalb die Beibringung der Zustimmung der Erben der Berechtigten nebst Nachweis der Erbfolge in der Form des § 35 GBO. 6

Gegen diese Zwischenverfügung hat der Beteiligte mit Schriftsatz des Urkundsnotars vom 10.01.2014 Beschwerde eingelegt, die er unter näherer Darstellung seiner Auffassung begründet, die Löschungserleichterungsklausel in § 5 des Vertrages vom 14.11.1980 müsse dahin umgedeutet werden, dass ihm eine Vollmacht erteilt sei, die Löschung des Altenteilsrechts nach dem Tode der Berechtigten zu bewilligen. 7

II. 8

Die Beschwerde des Beteiligten ist nach den §§ 71, 73 GBO zulässig. Das Grundbuchamt hat zu Recht die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Zwischenverfügung gem. § 18 Abs. 1 GBO bejaht. Die erhobene Beanstandung bezeichnet ein behebbares Eintragungshindernis. Der Beteiligte nimmt für sich in Anspruch, aufgrund einer postmortalen Vollmacht seiner verstorbenen Eltern zur Bewilligung der Löschung des Altenteilsrechts berechtigt zu sein. Wenn auf der Grundlage der Auffassung des Grundbuchamtes davon ausgegangen wird, dass eine solche Vollmacht des Beteiligten nicht hinreichend nachgewiesen ist, kann die Erklärung des Beteiligten durch die derzeit unbekannten Erben des letztverstorbenen Elternteils mit Rückwirkung genehmigt werden (§§ 177 Abs. 1, 184 Abs. 1 BGB). 9

In der Sache ist die Beschwerde unbegründet, weil die vom Grundbuchamt erhobene Beanstandung sachlich berechtigt ist. 10

Das hier in § 5 des notariellen Übergabevertrages vom 14.11.1980 bestellte Altenteilsrecht umfasst in Ziff. 5) die Verpflichtung, die standesgemäße Beerdigung der Berechtigten durchzuführen sowie die üblichen Seelenmessen lesen zu lassen und die Familiengräber zu pflegen. Nach dem gedanklichen Aufbau der vertraglichen Vereinbarung handelt es sich um die Aufzählung eines Wohnungsrechts sowie verschiedener von dem Beteiligten zu erbringender Leistungen, die Gegenstand der darauf folgenden Bewilligung eines im Grundbuch einzutragenden Altenteilsrechts ist, das die Einzelberechtigungen als Wohnungsrecht bzw. Reallast im Sinne des § 49 GBO zusammenfasst. Bestellt ist also ausschließlich ein dingliches Recht, das in § 2 des Vertrages schuldrechtlich als - offenbar teilunentgeltliche - „Gegenleistung“ mit der Übertragung des Eigentums durch den Vater des Beteiligten verknüpft ist. Im Grundbucheintragungsverfahren ist deshalb für eine denkbare Auslegung des Übergabevertrages dahin, für die nach dem Tode der Berechtigten zu 11

erbringenden Leistungen sei lediglich eine schuldrechtliche Verpflichtung des Übernehmers begründet worden, kein Raum (BayObLG NJW-RR 1988, 464, 465). Denn im Grundbucheintragungsverfahren kann ausschließlich die vorliegende notarielle Urkunde ausgewertet werden, aus deren Wortlaut und systematischem Zusammenhang sich keine Anhaltspunkte für eine solche Auslegung ergeben.

Die im Grundbuch eingetragene Löschungserleichterungsklausel bezieht sich auf die unter der Bezeichnung Altenteil im Sinne des § 49 GBO zusammengefassten dingliche Rechte insgesamt, schließt also auch die Verpflichtungen zu den nach § 5 Ziff. 5 nach dem Tod der Berechtigten zu erbringenden Leistungen ein. Gleichwohl ist die Löschungserleichterungsklausel keine hinreichende Grundlage zur Löschung des Altenteilsrechts insgesamt unter Einschluss der durch die Reallast gesicherten Leistungen nach Ziff. 5 dieser Bestimmung:

12

Der Beteiligte ist bereits im Rahmen seines erstinstanzlichen Vorbringens selbst von der gefestigten obergerichtlichen Rechtsprechung ausgegangen, dass eine im Grundbuch eingetragene Löschungserleichterungsklausel unwirksam ist, soweit der Gegenstand einer im Rahmen eines Altenteils bestellten Reallast die Sicherung der Kosten der Beerdigung und der Grabpflege ist. Denn der regelmäßig als vererblich anzusehende Anspruch auf diese Leistungen kann erst nach dem Tod des Berechtigten entstehen. Das Recht ist insoweit nicht auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkt, damit ist für die Anwendung des § 23 Abs. 2 GBO in Verbindung mit Abs. 1 der Vorschrift kein Raum (vgl. BayObLGZ 1983, 113 = Rpfleger 1983, 308; OLG München FGPrax 2012, 250).

13

Entgegen der Auffassung der Beschwerde kann die insoweit unzulässige Löschungserleichterungsklausel jedenfalls im Rahmen des hier zu entscheidenden Grundbucheintragungsverfahrens nicht dahin umgedeutet werden, dass die Altenteilsberechtigten ihn, den Beteiligten, bevollmächtigt haben, die Löschung des Altenteilsrechts insgesamt zu bewilligen (§ 19 GBO). Eine Umdeutung ist im Grundsatz auch im Grundbucheintragungsverfahren möglich. Dabei ergeben sich die materiell-rechtlichen Voraussetzungen aus § 140 BGB: Die unwirksame Erklärung muss den Erfordernissen einer anderen wirksamen Erklärung entsprechen, deren ersatzweise Geltung dem subjektiven hypothetischen Parteiwillen entsprechen muss. Weitere Einschränkungen ergeben sich aus dem grundbuch- und sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz und dem Ausschluss tatsächlicher Ermittlungen im Grundbucheintragungsverfahren. Die Voraussetzungen einer Umdeutung einschließlich der subjektiven Komponente müssen sich also in der Weise abschließend allein aus den vorliegenden Urkunden ergeben, dass weitere Feststellungen zu außerhalb der Urkunde liegenden tatsächlichen Vorgängen sich nicht als erforderlich erweisen (BayObLG FGPrax 1997, 91, 92; Demharter, GBO, 28. Aufl., § 19 Rdnr. 30). Nach diesen Kriterien scheidet die von dem Beteiligten angestrebte Umdeutung hier aus, weil eine abschließende tatsächliche Feststellung der Voraussetzungen einer Umdeutung allein auf der Grundlage der notariellen Urkunde vom 14.11.1980 nicht möglich ist (so bereits BayObLG FGPrax 1997, 91; BayObLGZ 1998, 250 = MittBayNot 1999, 74; ebenso OLG München FGPrax 2012, 250 zu vergleichbaren Regelungen in notariellen Übergabeverträgen).

14

Richtig ist allerdings, dass eine Umdeutung in eine Bevollmächtigung des Beteiligten zur Abgabe einer Bewilligung der Löschung des Altenteilsrechts zu vergleichbaren Rechtswirkungen wie eine Löschungserleichterungsklausel führt. Die Löschungserleichterungsklausel hat ausschließlich grundbuchverfahrensrechtliche Bedeutung. Eine aufgrund der Klausel erfolgte Löschung im Grundbuch berührt das materiell-rechtliche Fortbestehen einer Reallast in Ansehung von Rückständen von Leistungen nicht

15

(BGHZ 66, 341). Zu demselben Ergebnis würde die Annahme einer Bevollmächtigung führen, die sich auf die grundbuchverfahrensrechtliche Bewilligung der Löschung des Rechts beschränkt (Amann DNotZ 1998, 6, 12 sowie MittBayNot 1999, 76). Denn die Löschung des Rechts im Grundbuch bewirkt, solange eine Einigung über die Aufhebung des Rechts nicht erfolgt (§ 875 BGB), materiell-rechtlich allein nicht das Erlöschen des Rechts. Das Grundbuch wird auf diese Weise unrichtig. Die Löschungseintragung ermöglicht indessen einen gutgläubigen Erwerb Dritter (§ 892 BGB).

Es bleiben indessen Zweifel, ob die Vertragsbeteiligten, wären sie auf die Unwirksamkeit der Löschungserleichterungsklausel hingewiesen worden, eine rechtliche Gestaltung in der Form der Bevollmächtigung des Übertragsnehmers zur Bewilligung der Löschung des Altenteilsrechts nach dem Tode des Berechtigten gewählt hätten. Die notarielle Urkunde lässt nämlich nicht hinreichend klar erkennen, welche übereinstimmenden Vorstellungen die Vertragsparteien mit der beurkundeten Regelung verfolgt haben. Aus der Sicht des Senats hat das BayObLG (BayObLGZ 1998, 250 = MittBayNot 1999, 74; ebenso jetzt OLG München FGPrax 2012, 250, 251) in diesem Zusammenhang zu einer inhaltlich vergleichbaren Regelung einer notariellen Urkunde überzeugend darauf hingewiesen, dass die Bestimmung in sich widersprüchlich ist, weil einerseits eine dingliche Reallast bestellt wird, deren Gegenstand die Erbringung von Leistungen nach dem Tode der Berechtigten ist, andererseits dem Übertragsnehmer eine rechtliche Handhabe zur Herbeiführung der Löschung des Rechts in dem Augenblick eingeräumt wird, in dem die Leistungen zu erbringen sind, die durch die Reallast gesichert werden sollen. Wären die Vertragsparteien auf die Teilunwirksamkeit der Löschungserleichterungsklausel hingewiesen worden, hätten sie in Überlegungen eintreten müssen, wie sie ihre gegenläufigen Interessen im Hinblick auf die Sicherung der nach dem Tod der Berechtigten zu erbringenden Leistungen hätten wahren wollen. Im Kern hätte es in diesem Zusammenhang nur darum gehen können, ob eine dingliche Sicherung dieser Leistungen gewollt war oder ob sich die Vertragsparteien auf eine lediglich schuldrechtliche Verpflichtung des Übertragsnehmers hätten beschränken wollen. Wäre eine dingliche Sicherung auch für die nach dem Tod der Berechtigten zu erbringenden Leistungen gewollt gewesen, wäre dem Berechtigten mit einem dinglichen Recht, dessen Fortbestand im Grundbuch nicht gesichert ist, kaum gedient gewesen. Bei dieser unklaren Sachlage könnte eine abschließende Entscheidung über eine Umdeutung nur nach weiterer Sachaufklärung getroffen werden, die etwa die Befragung des Beteiligten und des Urkundsnotars über den Gang der Beurkundungsverhandlung und die Frage zum Gegenstand haben müsste, welche Vorstellungen der Übergeber nach seinen familiären Verhältnissen über die Erbfolge nach dem letztversterbenden Ehegatten hatte. Eine dingliche Sicherung der nach dem Tode der Berechtigten zu erbringenden Leistungen wäre im Kern nur sinnvoll gewesen, wenn die Ehegatten eine andere Person als den Übertragsnehmer als Schlusserben hätten einsetzen und diesen durch die dem Übertragsnehmer auferlegte Verpflichtung finanziell entlasten und/oder ihm quasi die Rolle eines Wächters der tatsächlichen Pflichterfüllung hätten zuweisen wollen. Der Senat hat den Eindruck gewonnen, dass in der notariellen Urkunde vom 14.11.1980 ein nicht in allen Details ausgereifter Mustertext Verwendung gefunden hat, zumal der Senat zeitgleich mit einer anderen Grundbuchsache befasst ist, in der es um einen in diesem Punkt inhaltsgleichen, von demselben Notar beurkundeten Übertragsvertrag geht. Die inhaltliche Widersprüchlichkeit der Regelung über die Löschungserleichterungsklausel im Zusammenhang mit der Verpflichtung zu den nach dem Tod der Berechtigten zu erbringenden Leistungen spricht dafür, dass eine eingehende Belehrung der Urkundsbeteiligten über die zur Verfügung stehenden rechtlichen Gestaltungsformen nicht stattgefunden hat. Die dadurch verursachten Probleme können nicht kurzerhand im Grundbucheintragungsverfahren im Wege einer Umdeutung ohne eine sachlich erforderliche weitergehende Sachaufklärung behoben werden (vgl. Senat FamRZ

2014, 341 zur Auslegung eines notariellen Testaments im Rahmen des § 35 Abs. 1 S. 2 GBO).

Die Wertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren beruht auf § 36 Abs. 1 GNotKG.

17