
Datum: 04.11.2014
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 412/14
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2014:1104.15W412.14.00

Vorinstanz: Amtsgericht Münster, MS-17942-19
Schlagworte: Löschung des Sperrvermerks
Normen: GBO § 22 Abs. 1, VAG § 72
Leitsätze:
Im Grundbuchverfahren kann ein Sperrvermerk (§ 72 VAG) nur bei Unrichtigkeit (§ 22 GBO) gelöscht werden.

Tenor:

Unter Zurückweisung der weitergehenden Beschwerde wird der angefochtene Beschluss abgeändert und durch folgende Zwischenverfügung ersetzt:

Der beantragten Löschung des sog. Sperrvermerks steht entgegen, dass die Unrichtigkeit des Grundbuchs bislang nicht hinreichend nachgewiesen ist. Die vorgelegte Löschungsbewilligung des Treuhänders der Beteiligten ist unzureichend, da sie nicht darlegt, dass das betroffene Grundstück infolge einer Löschung im Vermögensverzeichnis (§ 66 Abs. 6 VAG) nicht mehr zum Sicherungsvermögen gehört.

Das Eintragungshindernis kann durch eine dahingehende Erklärung des Treuhänders, die der Form des § 29 GBO genügen muss, behoben werden.

Zur Behebung des Hindernisses wird eine Frist von einem Monat ab Zustellung dieses Beschlusses gesetzt.

Die Beschwerdegebühr wird um die Hälfte ermäßigt.

Gründe

1

I.

2

Die seit dem 10.01.1975 als Eigentümerin des eingangs genannten Grundstücks eingetragene Beteiligte ist ein Versicherungsunternehmen. In Abt. II Nr. 3 des Grundbuchs ist eine Verfügungsbeschränkung (§ 72 VAG) des Inhalts eingetragen, dass über das Grundstück, welches zum Deckungsstock gehört, nur mit Zustimmung des Treuhänders verfügt werden kann. Die Beteiligte hat in notarieller Urkunde vom 23.07.2014 (UR-Nr. 571/2014 Notar Dr. S in N) das Grundstück verkauft und aufgelassen. Eine Auflassungsvormerkung ist am 11.08.2014 im Grundbuch eingetragen worden, ein Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels ist bislang noch nicht gestellt.

3

Die Beteiligte hat mit Schriftsatz des Urkundsnotars vom 18.08.2014 beantragt, den Sperrvermerk Abt. II Nr. 3 zu löschen. Sie hat sich als Eintragungsgrundlage auf die aus anderem Anlass bereits zu den Grundakten eingereichte notariell beglaubigte Erklärung des Treuhänders vom 09.07.2014 bezogen, in der dieser dem „Verkauf des vorgenannten Grundstücks und der Löschung der Eintragung in Abt. II – Treuhändersperrvermerk –“ zugestimmt hat. Das Grundbuchamt hat durch Beschluss vom 22.08.2014 diesen Antrag zurückgewiesen, weil es mit näherer Begründung die Erklärung des Treuhänders zum Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs für nicht ausreichend hält.

4

Gegen diesen Beschluss richtet sich die Beschwerde der Beteiligten, die sie mit Schriftsatz des Urkundsnotars vom 18.09.2014 bei dem Oberlandesgericht eingelegt hat.

5

II.

6

Die nach §§ 71, 73 GBO zulässige Beschwerde führt unter sachlicher Bestätigung des vom Grundbuchamt angenommenen Eintragungshindernisses lediglich zu einem abweichenden verfahrensrechtlichen Ergebnis, indem der Senat die erfolgte Antragszurückweisung durch den Erlass einer Zwischenverfügung (§ 18 Abs. 1 GBO) ersetzt hat.

7

Das Grundbuchamt hat rechtlich zutreffend die oben wiedergegebene Erklärung des Treuhänders als inhaltlich unzureichend für die beantragte Löschung des Sperrvermerks bewertet. Der Sperrvermerk dokumentiert, dass das betroffene Grundstück zum sog. Sicherungsvermögen eines Versicherers gehört, über das der Versicherer nach § 72 VAG nur mit Zustimmung eines Treuhänders (§ 70 VAG) verfügen darf. Bezogen auf diese Verfügungsbeschränkung ist der Sperrvermerk im Grundbuch nur deklaratorischer Natur (OLG Zweibrücken RPfleger 2011, 318; LG Bielefeld RPfleger 1993, 333). Entscheidend für die Zugehörigkeit zum Sicherungsvermögen ist die Eintragung des Vermögensgegenstandes in ein durch den Versicherer zu führendes Vermögensverzeichnis (vgl. § 66 Abs.6 VAG sowie OLG Schleswig BeckRS 2011, 21370; Prölss/Lipowsky, VAG, 12.Aufl., § 66 Rdn.6; Kaulbach, VAG, 5.Aufl., § 66 Rdn.29; Laars, VAG, 2.Aufl. § 66 Rdn.10). Denn für alle dort eingetragenen Gegenstände gelten gemäß § 66 Abs. 6 S. 2 VAG die Vorschriften über das Sicherungsvermögen.

8

Hieraus folgt aus Sicht des Senats, dass die Verfügungsbeschränkung nur auf zwei Arten wegfallen kann, nämlich einerseits durch die Löschung des Gegenstandes im Vermögensverzeichnis, andererseits durch die wirksame Verfügung über das der Beschränkung unterliegende dingliche Recht, die - vorbehaltlich eines gutgläubigen Erwerbs - die Zustimmung des Treuhänders voraussetzt. Für das Grundbuchverfahren folgt hieraus

9

zunächst, dass die Löschung des Sperrvermerks nur bei Unrichtigkeit (§ 22 GBO) möglich ist. Wird das Grundstück mit Zustimmung des Treuhänders an einen Dritten übereignet, so kann mit der Umschreibung auf Antrag der Sperrvermerk gelöscht werden, da dessen Unrichtigkeit dann für das Grundbuchamt offenkundig ist. Denn wenn das Grundstück aus dem Vermögen des Versicherers herausfällt, so kann es notwendigerweise nicht mehr zum Sicherungsvermögen zählen. Bewilligt der Treuhänder die Löschung des Sperrvermerks, so kann hierin nur eine Berichtigungsbewilligung liegen. In dieser ist nach ganz herrschender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur jedoch eine schlüssige Darlegung des Grundes der Unrichtigkeit erforderlich (OLG München FGPrax 2013, 64; ausdrücklich auch für den versicherungsrechtlichen Sperrvermerk OLG Frankfurt OLGZ 1972, 179; vgl. i.Ü. Bauer/v.Oefele/Kobler, GBO, 3.Aufl., § 22 Rdn.12). Diese kann je nach Sachlage auch nur schlagwortartig ausfallen. So liegt es auch hier. Die Löschungsbewilligung des Treuhänders müsste lediglich mitteilen, dass das Grundstück im Vermögensverzeichnis nach § 66 Abs. 6 VAG gelöscht worden ist. Die konkretisierende Darstellung des Grundes der Unrichtigkeit des Grundbuchs erfordert für den Treuhänder schon deshalb keinen unzumutbaren Aufwand, weil die Löschung des Grundstücks im Vermögensverzeichnis nach § 72 Abs.3 VAG nur dann wirksam ist, wenn der Treuhänder den Lösungsvermerk persönlich mit seinem Namen unterschreibt.

Diese grundbuchverfahrensrechtliche Handhabung mag auf den ersten Blick sehr formalistisch erscheinen, für sie sprechen jedoch tatsächlich gute Sachgründe. Zunächst verbietet es der Legalitätsgrundsatz dem Grundbuchamt an einer auch nur zeitweiligen Unrichtigkeit des Grundbuchs mitzuwirken (vgl. für den umgekehrten Fall einer verfrühten Eintragung des Sperrvermerks OLG Zweibrücken a.a.O.). Weiter gewährleistet der hier vertretene Standpunkt - jedenfalls bei einem ordnungsgemäßen Verhalten des Treuhänders - , dass der Grundbuchinhalt mit dem Inhalt des Vermögensverzeichnisses in Einklang steht, die materielle Rechtslage also zutreffend abbildet. Dies kann auch durchaus erhebliche Bedeutung gewinnen, wenn etwa der Kaufvertrag nicht zur Durchführung kommt. 10

Der Senat kann der Begründung der angefochtenen Entscheidung nicht entnehmen, dass das Grundbuchamt von seinem Ermessen Gebrauch gemacht hat, anstelle der sofortigen Zurückweisung des Antrags zunächst eine Zwischenverfügung zu erlassen. Die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 GBO liegen vor, weil der dargestellte Darlegungsmangel in der Berichtigungsbewilligung ein behebbares Eintragungshindernis ist. Dem Erlass einer Zwischenverfügung stand nicht entgegen, dass der Urkundsnotar bereits zuvor schriftsätzlich seine abweichende Auffassung dargestellt hatte, die Erklärung des Treuhänders reiche als Grundlage für die Löschung des Sperrvermerks aus. Denn der Erlass einer Zwischenverfügung soll gerade auch dazu dienen, die Überprüfung des vom Grundbuchamt angenommenen behebbaren Eintragungshindernisses im Rechtsmittelweg zu ermöglichen. Dementsprechend hat der Senat nunmehr anstelle des Grundbuchamtes eine Zwischenverfügung erlassen, die der Beteiligten die Möglichkeit eröffnet, eine konkretisierte Erklärung des Treuhänders beizubringen. 11

Die Kostenentscheidung beruht auf KV 19116 GNotKG. 12

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs.2 GBO) liegen nicht vor. 13

