
Datum: 11.01.2017
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 515/16
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2017:0111.15W515.16.00

Tenor:

Der angefochtene Beschluss wird abgeändert.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, die in Abteilung II unter laufender Nummer 6 zugunsten der Frau A eingetragene Auflassungsvormerkung zu löschen.

Gründe:

- I. 1
- 2
- Der Beteiligte hatte sich im Rahmen der von Frau A vorgenommenen Eigentumsübertragung (notarieller Vertrag vom 14.03.2002 – UR-Nr.74/2002 des Notars B in C) verpflichtet, im Hause Wohnung zu nehmen und Wohnung zu behalten, und die ihm übertragene Haus- und Grundbesitzung nicht ohne vorherige Zustimmung der Übertragsgeberin zu veräußern oder zu beleihen. 3
- Weiter heißt es in dem notariellen Vertrag: 4
- „Verstößt der Übertragsnehmer gegen eine dieser Verpflichtungen, so hat die Übertragsgeberin das Recht, die Rückauflassung auf sich zu fordern. Dieses Recht ist höchstpersönlich und geht mit dem Tode der Übertragsgeberin unter.“* 5
- Zur Sicherung des Rückauflassungsanspruchs ist die vorbezeichnete Vormerkung zugunsten der Frau A eingetragen worden. 6
- Mit Schriftsatz vom 2.12.2014 hat der Beteiligte unter Vorlage einer Sterbeurkunde betreffend Frau A unter anderem beantragt, die vorbezeichnete Vormerkung zu löschen. 7

Mit Zwischenverfügung vom 7.01.2015 hat das Grundbuchamt die Löschung von der Einreichung der Löschungsbewilligung der Erben der Frau A abhängig gemacht. Nachdem der Beteiligte erklärt hatte, diese nicht beibringen zu wollen, hat das Grundbuchamt den Antrag mit Beschluss vom 24.04.2015 zurückgewiesen.

Gegen diesen Beschluss richtet sich die Beschwerde vom 28.11.2016, der das Grundbuchamt mit Beschluss vom 21.12.2016 nicht abgeholfen und die es dem Senat zur Entscheidung vorgelegt hat. 9

II. 10

Die Beschwerde ist zulässig und führt in der Sache zu einer Anweisung des Grundbuchamts, die Vormerkung zu löschen. 11

Die Löschung ist im Wege der Grundbuchberichtigung (§ 22 Abs. 1 GBO) vorzunehmen, da die Unrichtigkeit des Grundbuchs nachgewiesen ist. 12

Die Bestimmung des § 22 GBO gilt nicht nur für dingliche Rechte, sondern auch entsprechend für die schwächere Vormerkungsberechtigung, der das Gesetz Wirkungen beigelegt hat, die denjenigen des dinglichen Rechts ähnlich sind (BayObLGZ 1969, 258). Der Nachweis der Unrichtigkeit obliegt dem Beteiligten, und zwar ohne Rücksicht darauf, wie sich die Beweislast in einem über einen Berichtigungsanspruch nach § 894 BGB geführten Rechtsstreit verteilen würde (vgl. BayObLG FGPrax 2002, 151). An die Führung des Nachweises sind, wie allgemein anerkannt ist, strenge Anforderungen zu stellen; ein gewisser, auch höherer Grad von Wahrscheinlichkeit genügt nicht (vgl. u.a. BayObLG FGPrax 2002, 151; Demharter, GBO, 30. Auflage, § 22 Rn.37). Die Löschung einer Vormerkung im Wege der Berichtigung ist deshalb nur möglich, wenn der Antragsteller in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise und in der Form des § 29 GBO nachweist, dass jede Möglichkeit des (Fort-) Bestehens des gesicherten Anspruchs ausgeschlossen ist (vgl. BayObLG DNotZ 1994, 182; BayObLG NJW-RR 1997, 590). 13

Vorliegend genügt der in der Form des § 29 GBO erbrachte Nachweis des Todes der eingetragenen Berechtigten. 14

Die Unrichtigkeit des Grundbuchs in Bezug auf die verfahrensgegenständliche Rückauflassungsvormerkung ist nachgewiesen, da feststeht, dass der durch sie gesicherte Anspruch nicht oder jedenfalls nicht mehr besteht, und die Vormerkung als Sicherungsmittel in ihrem Bestand von dem gesicherten Anspruchs abhängt. 15

Im Ansatz zutreffend führt das Grundbuchamt aus, dass eine Differenzierung zwischen der Ausübung des Rechts, die Rückauflassung zu fordern, und dem durch die Ausübung dieses Rechts entstehenden Anspruchs möglich ist. Dabei sind Konstellationen denkbar, in denen die Ausübung des Rechts nur dem eingetragenen Berechtigten höchstpersönlich zustehen soll, der so entstandene Anspruch auf Rückübertragung aber vererblich sein soll. 16

Für den vorliegenden Fall kann eine solche Gestaltung aber sicher ausgeschlossen werden. In dem notariellen Vertrag haben die Übertragsgeberin und der Beteiligte nicht zwischen dem Rückforderungsrecht einerseits und dem dadurch entstehenden Anspruch andererseits differenziert. Vielmehr haben sie einheitlich den Begriff „Recht“ verwandt und in Bezug auf dieses „Recht“ bestimmt, dass es höchstpersönlich sein soll und mit dem Tode der Übertragsgeberin untergehen soll. Diese Gestaltung lässt nur die Auslegung zu, dass die Vertragsbeteiligten nicht den Willen hatten, für die Ausübung des Rückforderungsrechts 17

einerseits und für die Geltendmachung des so entstehenden Anspruchs andererseits unterschiedliche Regelungen zu treffen. Es kommt somit der Wille der Vertragsbeteiligten eindeutig zum Ausdruck, dass sowohl das Ausübungsrecht als auch ein etwaiger Anspruch auf Rückauflassung höchstpersönlich sein und mit dem Tode der Übertragsgeberin erlöschen sollen.

Selbst wenn zu Lebzeiten der Übertragsgeberin die Voraussetzungen für die Rückauflassung eingetreten sein sollten und die Übertragsgeberin von dem Beteiligten die Rückauflassung gefordert hätte, wäre der entsprechende Anspruch und mit ihm die akzessorische Vormerkung durch den Tod der Übertragsgeberin erloschen. 18

Eine Entscheidung über die Kosten, den Geschäftswert und die Zulassung der Rechtsbeschwerde sind wegen des Erfolgs der Beschwerde nicht veranlasst. 19