
Datum: 09.07.2014
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 2 Wx 148/14
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2014:0709.2WX148.14.00

Tenor:

Auf die Beschwerde des Beteiligten zu 1. vom 27.05.2014 wird unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels die Zwischenverfügung der Rechtspflegerin des Amtsgerichts – Grundbuchamts – Kerpen vom 06.05.2014 – G - xxxx-31 - ergänzt:

Die Beteiligten können das dem Vollzug der Anträge vom 08.10.2013 entgegenstehende Hindernis auch dadurch beseitigen, dass sie die Entgeltlichkeit der Verfügungen des Beteiligten zu 1. in dem Vertrag vom 16.02.2011 (UR Nr. xxx/2011 des Notars P in G) nachweisen.

Wird die Entgeltlichkeit nicht nachgewiesen, bedarf es der Vorlage von Zustimmungserklärungen der Erbin sowie sämtlicher Vermächtnisnehmer in der Form des § 29 GBO.

Die Frist zur Behebung des Eintragungshindernisses wird bis zum 15.08.2014 verlängert.

Gründe: 1

1. 2

Der Beteiligte zu 1. ist Testamentsvollstrecker über den Nachlass des am 04.01.2009 verstorbenen Herrn T (Erblasser). 3

In den Grundbuchblättern 3xxx, 4xxx, 7xxx, 9xxx und 9xxx ist als Eigentümer der Erblasser verzeichnet; in den Grundbuchblättern 3xxx, 1xxxx, 1xxxx und 1xxxx ist als Eigentümerin Frau T2 aufgrund Erbfolge eingetragen worden. 4

Am 16.02.2011 ließen der Beteiligte zu 1. handelnd als Testamentsvollstrecker über den Nachlass des Herrn T als Verkäufer und der Beteiligte zu 2. als Käufer einen Vertrag betreffen die Veräußerung des im Beschlusskopf bezeichneten Grundbesitzes beurkunden (UR Nr. xxx/2011 des Notars P in G). In der wegen aller ihrer weiteren Einzelheiten in Bezug genommenen Urkunde (Bl. 226 ff. d.A.) sind die jeweiligen Belastungen der einzelnen Immobilien mit Grundpfandrechten aufgeführt. 5

Unter III.2. der Urkunde heißt es: 6

„Gegenleistungen und Zahlungsmodalitäten 7

a) Es wird folgende befreiende Schuldübernahme vereinbart: 8

Der Käufer übernimmt als Gegenleistung mit befreiender Wirkung ab dem 01.01.2011 als Schuldner die voraufgeführten Grundpfandrechte über 9

aa) 250.000,00 EUR, 320.000,00 EUR und 80.000,00 EUR 10

zugunsten der in L2, 11

bb) 705.000,00 EUR, 205.000,00 EUR und 400.000,00 EUR 12

zu Gunsten der T3 in L2, jetzt T4 in L2, 13

cc) zweimal 250.000,00 DM (= 127.822,97 EUR) und 230.000,00 EUR zugunsten 14

der L in L2, 15

nebst den zu Grunde liegenden Verpflichtungen des Verkäufers aus den vorstehend aufgeführten Darlehen und Bürgschaften, die nach Angaben der Beteiligten zum Stichtag 01.01.2011 noch in Höhe von ca. 8.000.000,00 EUR geschuldet werden. 16

Sollte sich herausstellen, dass die übernommenen Verbindlichkeiten am Stichtag höher oder niedriger sind als von den Beteiligten vorstehend angegeben, so geht ein etwaiger Differenzbetrag zugunsten oder Lasten des Käufers. 17

Die Fälligkeit der Gegenleistung vorausgesetzt, erkennt der Käufer zur weiteren Sicherung an, dem jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger einen Betrag in Höhe des Nennbetrages der eingetragenen Grundpfandrechte nebst den eingetragenen Zinsen und weiteren Nebenleistungen – Zinsen und weitere Nebenleistungen ab heute – in der Weise zu schulden, dass diese Verpflichtung die Schuld selbständig begründet (abstraktes Schuldanerkenntnis) und unterwirft sich wegen dieser Forderung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde persönlich in das gesamte Vermögen. 18

...“ 19

Die Vertragsparteien beauftragten den Urkundsnotar, Erklärungen der Gläubiger über die exakte Höhe des Schuldenstandes einschließlich der Zinsen und weiteren Nebenleistungen, weiterhin Bestätigungen darüber, dass die übernommenen Grundpfandrechte in Zukunft nur vom Käufer valuiert werden und die vorstehend vereinbarte Einschränkung der Zweckerklärungen für die Gläubiger verbindlich ist, sowie die Genehmigungen der Gläubiger zur Schuldübernahme und zur vollständigen Entlassung des bisherigen Schuldners aus persönlichen Haftung einzuholen. 20

Weiter heißt es in der Urkunde:	21
„b) Übernahme Grundpfandrecht	22
<i>Hinsichtlich des Rechtes Abteilung III Nr. 4 im Grundbuch von G Blätter 1xxxx, 1xxxx und 1xxxx sowie des Rechtes Abteilung III Nr. 11 im Grundbuch von G Blatt 3xxx über 300.000,00 EUR zugunsten der F GmbH, M2, wird folgendes vereinbart:</i>	23
<i>Dieses Grundpfandrecht sichert einen Kredit des Herrn T (Schuldner) gegenüber der eingetragenen Gläubigerin (Darlehensgeber). Der diesbezügliche Darlehensvertrag vom 29.05.2009 – UR. Nr. 1xxx/2009 des Notars L3 in L4 - ist den Beteiligten bekannt.</i>	24
<i>Der aktuelle Saldenstand dieses Kredites beläuft sich nach Angaben des Testamentsvollstreckers zum 30.11.2010 auf ca. 210.000,00 €.</i>	25
<i>Der Käufer übernimmt lediglich die dingliche Haftung für das eingetragene Grundpfandrecht, die Darlehensschuld verbleibt dem Nachlaß des verstorbenen T.</i>	26
c) Übernahme Vermächtnisse	27
<i>Des Weiteren übernimmt der Käufer die Verpflichtung zur Auskehrung der Vermächtnisse gemäß den Bestimmungen des verstorbenen Herrn T im Erbvertrag vom 11.11.2005 – UR. 1xxx/2005 des beurkundenden Notars – unter Ziffer II. 1. b) aa) a´) und b´) zugunsten</i>	28
aa) der Kinder seiner Tochter S	29
a´) H,	30
b´) H2,	31
c´) H3,	32
bb) der Kinder seines Sohnes T5	33
a´) M	34
b´) M2	35
<i>In Höhe von jeweils 25.000,00 EUR, insgesamt 125.000,00 EUR (in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro).“</i>	36
Es schließen sich Fälligkeitsregelungen an.	37
Das Grundbuchamt trug antragsgemäß Eigentumsübertragungsvormerkungen zu Gunsten des Beteiligten zu 2. ein.	38
Mit Schriftsatz vom 08.10.2013 hat der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten unter Bezugnahme auf seine vorgenannte Urkunde Nr. xxx/2011 die Löschung des Rechtes Abt. III Nr. 11 bzw. 4 in den Blättern 3xxx und 1xxxx bis 1xxxx, die Löschung des Rechts Abt. II Nr. 7 in Blatt 3xxx, die Löschung des Rechts Abt. II Nr. 1 in den Blättern 1xxxx bis 1xxxx sowie die Eigentumsumschreibung gegen Löschung der Vormerkung beantragt.	39
Das Grundbuchamt hat mit Schreiben an den Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten vom 28.10.2013 die Vorlage der Genehmigung der Gläubiger zur befreienden	40

Schuldübernahme, mit Schreiben vom 14.11.2013 die Mitteilung der exakten Höhe des jeweiligen Schuldenstandes incl. Zinsen und Nebenleistungen sowie mit Schreiben vom 28.02.2014 um Ergänzung des Schreibens der D betreffend den genauen Schuldenstand gebeten und darauf hingewiesen, dass übernommene Bürgschaften keine adäquate Gegenleistung im Sinne einer Entgeltlichkeit seien, weil der Eintritt des Bürgschaftsfalles nicht abzusehen sei. Der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten hat darauf jeweils weitere Unterlagen eingereicht.

Mit Schreiben vom 06.05.2014 hat das Grundbuchamt ausgeführt, aus dem Schreiben der D vom 28.04.2014 ergebe sich, dass Bürgschaftsverpflichtungen durch einen Vergleich erledigt worden seien. Zudem werde mitgeteilt, dass in Teilerfüllung des Vergleichs aus dem Nachlass des T 41.352,07 EUR geleistet worden seien. Weder die Erledigung von Bürgschaftsverpflichtungen noch die Zahlung aus dem Nachlass des Verstorbenen könne dem Erwerber als Gegenleistung angerechnet werden. Letztlich seien seitens des Beteiligten zu 2. Nachlassverbindlichkeiten in Höhe von 53.499,76 EUR, 121.696,47 EUR (243.392,94 EUR : 2) gemäß dem Schreiben der L vom 27.11.2013 sowie 1.285.000,00 EUR gemäß Schreiben der T4 vom 25.11.2013 übernommen worden. Da der Wert der Immobilien jedoch mit 2.200.000,00 EUR angegeben worden sei, liege ein entsprechender Gegenwert an übernommenen Verbindlichkeiten nicht vor, was bedeute, dass die Entgeltlichkeit der Verfügung des Testamentsvollstreckers nicht gegeben sei. Das Grundbuchamt hat den Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten gebeten, die Genehmigungserklärung der Erbin zu den Erklärungen des Testamentsvollstreckers in der Urkunde vom 16.02.2011 einzureichen. Zur Behebung der Eintragungshindernisse hat es eine Frist bis einschließlich zum 10.06.2014 gesetzt und darauf hingewiesen, dass der Antrag nach Ablauf dieser Frist kostenpflichtig zurückgewiesen werde. 41

Dagegen wendet sich die Beschwerde, die der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten mit Schriftsatz vom 27.05.2014 im Namen des Beteiligten zu 1. eingelegt hat. 42

Die Beschwerde macht geltend, der Testamentsvollstrecker sei beschwerdebefugt; darüber hinaus habe er auch ein Rechtsschutzbedürfnis. Auch sei die von ihm vorgenommene Verfügung entgeltlich im Sinne des § 2205 BGB. Es sei unberücksichtigt geblieben, dass der Beteiligte zu 2. gemäß Ziffer III. Nr. 2. der Urkunde auch sämtliche Nachlassverbindlichkeiten wirtschaftlich per 01.01.2011 übernommen habe. Insoweit sei insbesondere ein Betrag i.H.v. 212.084,98 EUR hinzuzurechnen, welcher dem Nachlass gutgeschrieben worden sei. Zudem habe es die L versäumt, den vom Beteiligten zu 2. am 30.08.2011 geleisteten Betrag i.H.v. 200.000,00 EUR auf die genannte Bürgschaft über 956.115,82 EUR in der Bestätigung an das Gericht anzugeben. Gleiches gelte für die vom Beteiligten zu 2. auf die Bürgschaft der D AG über 1.058.374,19 EUR geleistete Zahlung i.H.v. 100.000,00 EUR am 23.04.2013. Auch hier habe das Kreditinstitut lediglich die Entlassung aus der Bürgschaft dokumentiert, nicht jedoch die seitens des Beteiligten zu 2. tatsächlich geleistete Zahlung. Zudem habe der Beteiligte zu 2. die Verpflichtung übernommen, die Vermächtnisse zu Gunsten der fünf Enkelkinder des Erblassers in Höhe von insgesamt 125.000,00 EUR zu übernehmen. Insgesamt seien daher bislang Barzahlungen in Höhe von ca. 640.000,00 EUR unberücksichtigt geblieben. Weiterhin seien vom Beteiligten zu 2. Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Darlehen und Grundschulden aus dem Nachlass in Höhe von rund 7 Millionen EUR übernommen worden. Hilfsweise weist die Beschwerde darauf hin, dass die Alleinerbin ihren Wohnsitz in Marokko habe und es bereits faktisch nicht möglich sei, eine Genehmigungserklärung der Erbin in Form des §§ 29 GBO bis zum 10.06.2014 beizubringen. 43

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde durch Beschluss vom 02.06.2014 nicht abgeholfen. Zur Begründung hat es ausgeführt, aus dem Schreiben der L vom 27.11.2013 ergebe sich, dass Verbindlichkeiten des Verstorbenen i.H.v. 53.499,76 € und solche der T und T5 GbR i.H.v. 243.392,94 € vom Erwerber übernommen worden seien. Die GbR sei nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Sofern die Verbindlichkeiten der GbR berücksichtigt werden könnten, dann nur in Bezug auf den Verstorbenen. Es könne nur von einer diesbezüglichen Schuldübernahme i.H.v. 121.696,47 EUR (243.392,94 EUR : 2) ausgegangen werden. Gemäß Schreiben der T4 vom 25.11.2013 seien insgesamt 1.310.000 EUR übernommen worden. Soweit gemäß Mitteilung der D vom 28.04.2014 Bürgschaftsverpflichtungen übernommen worden seien, könnten diese nicht als adäquater Gegenwert betrachtet werden, da die tatsächliche Inanspruchnahme des Erwerbers diesbezüglich nicht gesichert und zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben sei. Die gemäß Mitteilung der D aus dem Nachlass geleistete Zahlung i.H.v. 41.352,07 € könne nicht dem Erwerber angerechnet werden. Die in der Beschwerdeschrift vorgebrachten Zahlungen des Erwerbers i.H.v. 212.084,90 €, 200.000 €, 100.000 € und 125.000 € auf Bürgschaften und Verbindlichkeiten seien bisher nicht vorgetragen worden, diese weiteren Zahlungen ergäben sich jedenfalls nicht aus den Schreiben der betreffenden Banken. Die weiter angeführten Eventualverbindlichkeiten könnten nicht angerechnet werden, weil eine tatsächliche Leistung bisher nicht gegeben sei. Auch wenn sämtliche in der Beschwerdeschrift mitgeteilten Zahlungen uneingeschränkt berücksichtigt würden, verbleibe ein Betrag von 77.718,79 €, der nicht durch eine entsprechende Gegenleistung gedeckt sei. Zudem sei zu bedenken, dass zu den Blättern G 3xxx, 1xxx, 1xxx und 1xxx bereits eine Umschreibung auf die Erbin als Eigentümerin vorgenommen worden sei. Nach alledem sei die Genehmigung der Erbin erforderlich. Diese könne formgerecht in Marokko vor einem deutschen Konsularbeamten oder einem marokkanischen Notar erklärt werden, wobei im letzten Fall noch die Vorlage der Übersetzungen und der entsprechenden Legalisation erfolgen müsse.

Mit Schriftsatz vom 23.06.2014 hat die Beschwerde ergänzend vorgetragen. Die vom Grundbuchamt angenommene Wertlücke in Höhe von 77.718,79 EUR werde durch den Vermächtniserfüllungsvertrag vom 16.02.2011 (UR. Nr. xxx/2011) geschlossen; es ergebe sich sogar eine Überdeckung. Zudem hätten entgegen der Ansicht des Amtsgerichts die vom Beteiligten zu 2. übernommenen Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Darlehen und Grundschulden aus dem Nachlass in Höhe von rund 7 Millionen EUR berücksichtigt werden müssen. Auch Eventualverbindlichkeiten seien wirtschaftlich insoweit von Bedeutung, als sie gemäß § 19 InsO im Rahmen einer Überschuldungsbilanz zu berücksichtigen seien. Demnach seien Eventualverbindlichkeiten stets zu passivieren, wenn bei vernünftiger Beurteilung mit einer Inanspruchnahme des Schuldners gerechnet werden müsse. Zum Zeitpunkt der Verfügung des Beschwerdeführers habe mit einer Inanspruchnahme des Nachlasses gerechnet werden müssen. Dies zeige sich nicht zuletzt daran, dass sich die Verhandlungen zwischen den beiden Beteiligten und den beteiligten Kreditinstituten bis Ende des Jahres 2013 hingezogen hätten. Aus Sicht des Beteiligten zu 1. wären die Eventualverbindlichkeiten aufgrund der drohenden Inanspruchnahme des Nachlasses im Zeitpunkt der Verfügung im Rahmen der Aufstellung einer Überschuldungsbilanz des Nachlasses zu passivieren gewesen. Ohne Übernahme der Nachlassverbindlichkeiten wäre der Beteiligte zu 1. gezwungen gewesen, ein Nachlassinsolvenzverfahren einzuleiten.

2. 46

Die zulässige Grundbuchbeschwerde führt zur Ergänzung der angefochtenen Zwischenverfügung; im Übrigen hat sie in der Sache keinen Erfolg. 47

48

In einer Zwischenverfügung sind die Mittel aufzuführen, die zur Beseitigung eines Eintragungshindernisses geeignet sind. Im Anwendungsbereich des § 2205 Satz 3 BGB kommt als taugliches Mittel auch in Betracht, dem Grundbuchamt die Entgeltlichkeit der Verfügung aufzuzeigen. Hierzu – und nicht nur zur Vorlage von Belegen - hätte das Grundbuchamt den Beteiligten zu 1. mittels Zwischenverfügung auffordern müssen. Insoweit ist ihm im Wege der Zwischenverfügung Gelegenheit zu geben; das Rechtsmittelgericht kann eine Zwischenverfügung durch die Angabe weiterer Mittel zur Beseitigung eines Eintragungshindernisses ergänzen (BayObLG NJW-RR 2000, 1545).

a)

49

Gemäß § 2205 Satz 2 BGB ist der Testamentsvollstrecker berechtigt, über die Nachlassgegenstände zu verfügen. Zu unentgeltlichen Verfügungen ist er jedoch grundsätzlich nicht berechtigt (§ 2205 Satz 3 BGB). Die unentgeltliche Verfügung des Testamentsvollstreckers ist schwebend unwirksam (vgl. Palandt/Weidlich BGB 73. Aufl. 2014, § 2205 Rn. 30). Eine unentgeltliche Verfügung liegt immer dann vor, wenn der Testamentsvollstrecker (objektiv gesehen) ohne gleichwertige Gegenleistung ein Opfer aus der Erbschaftsmasse bringt und (subjektiv betrachtet) entweder den Mangel der Gleichwertigkeit der Gegenleistung erkennt oder bei ordnungsmäßiger Verwaltung hätte erkennen müssen (BGHZ 57, 84). Eine unentgeltliche Verfügung liegt nicht nur dann vor, wenn sie insgesamt unentgeltlich ist; die nur teilweise unentgeltliche Verfügung steht der unentgeltlichen gleich (vgl. Demharter, GBO, 29. Aufl. 2014, § 52 Rn. 21 m.w.N.; Meikel/Böhringer GBO, 10. Aufl. 2009, § 52 Rn. 52).

50

Das Grundbuchamt hat stets sorgfältig zu prüfen, ob sich der Testamentsvollstrecker in diesen Grenzen seiner Verfügungsbefugnis gehalten hat (vgl. Demharter a.a.O., § 52 Rn. 23). Da der Nachweis der Entgeltlichkeit als Eintragungsvoraussetzung regelmäßig nicht in der Form des § 29 Abs. 1 GBO geführt werden kann, wird eine entgeltliche Verfügung angenommen, 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. Es genügt also die privatschriftliche Erklärung des Testamentsvollstreckers, die diesen Anforderungen entspricht (BGH a.a.O.; BayObLGZ 1986, 208; OLG Frankfurt ZEV 2011, 534; ZEV 2012, 325; Demharter, a.a.O., § 52 Rn. 23 m.w.N.; Staudinger/Reimann, BGB, Neubearbeitung 2012, § 2205 Rn. 51; Schönner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 3436). Eine Amtsermittlungspflicht trifft das Grundbuchamt nicht; ob die Erklärung des Testamentsvollstreckers genügt, entscheidet es aufgrund freier Beweiswürdigung (vgl. Demharter, a.a.O., § 52 Rn. 24).

51

Eine diesen Maßstäben genügende Erklärung hat der Beteiligte zu 1. bislang nicht abgegeben. Es mangelt bislang an einer geordneten und inhaltlich sowie rechnerisch nachvollziehbaren Darstellung des jeweiligen Gegenstandes und der Höhe der Gegenleistungen, auf die der Beteiligte zu 1. die Annahme der Entgeltlichkeit seiner Verfügungen im Kaufvertrag stützen will. Da die Gegenleistungen in Ziffer III.2. des Kaufvertrages geregelt sind, ist an diese Vereinbarungen anzuknüpfen.

52

Zunächst ist hier die Übernahme mehrerer zugunsten der L und der T3, jetzt T4, bestellter Grundpfandrechte vorgesehen. Da im Vertrag lediglich die Nennwerte angegeben sind, bedarf es zwecks einer Bewertung der Darlegung, in welcher Höhe jedes einzelne der im Vertrag genannten Grundpfandrechte zum vertraglichen Stichtag jeweils valutierte; es ist nicht Sache des Grundbuchamtes oder des Beschwerdegerichts, sich die betreffenden Angaben aus eingereichten Bankbescheinigungen erst zusammenzusuchen, solche können

53

allenfalls dem Nachweis entsprechender Angaben des Testamentsvollstreckers dienen.

Soweit im Kaufvertrag die „zugrundeliegenden Verpflichtungen des Verkäufers aus den vorstehend aufgeführten Darlehen und Bürgschaften“ übernommen worden sind, fehlt es bislang ebenso an nachvollziehbarem Vorbringen: „Vorstehend“ sind im Kaufvertrag weder Darlehen noch Bürgschaften, sondern allein Grundpfandrechte aufgeführt. Vortrag dazu, welche einzelnen Verbindlichkeiten des Nachlasses aus Darlehen bzw. Bürgschaft auf welcher Grundlage gegenüber welchem Gläubiger von der Regelung erfasst sein sollen, fehlt. Ebenso ist mangels Angaben zur Höhe jeder einzelnen Verbindlichkeit zum Stichtag nicht konkret aufgezeigt, inwiefern sich die daraus resultierenden Nachlassverbindlichkeiten zu ca. 8 Mio. EUR – so im Kaufvertrag – bzw. auf 7 Mio. EUR – so die Beschwerde – summieren sollen. Soweit die Beschwerde pauschal auf „Eventualverbindlichkeiten“ verweist, ist nicht ersichtlich, welche konkreten einzelnen Schulden hier gemeint sind, zudem ist das Vorbringen, zum Zeitpunkt der Verfügung des Beschwerdeführers hätte mit einer Inanspruchnahme des Nachlasses hieraus gerechnet werden, ohne Substanz. Nicht ersichtlich ist auch – da die Gegenleistung gemäß Kaufvertrag in der Übernahme von Verbindlichkeiten bestand – welche Bedeutung für die Beurteilung der Entgeltlichkeit den im Beschwerdeschriftsatz vom 27.05.2014 vorgetragenen – im Übrigen auch nicht näher substantiierten - Zahlungen zukommt, die der Beteiligten zu 2. später an einzelne Gläubiger erbracht haben soll. Soweit eine befreiende Schuldübernahme als Gegenleistung geltend gemacht wird, dürfte es auf Zahlungen an die Gläubiger nicht ankommen. Unerfindlich ist zudem, was mit der Vorlage von Schreiben der D AG betreffend eine bestimmte Bürgschaft bezweckt wird, denn weder diese noch die E als ihre Rechtsvorgängerin ist im Kaufvertrag als Gläubigerin übernommener Verbindlichkeiten aufgeführt.

Soweit der Beteiligte zu 1. mit Schriftsatz vom 23.06.2014 einen Vermächtniserfüllungsvertrag (UR. Nr. 338/2011) anspricht, ist - bislang - nicht nachzuvollziehen, dass dieser für die Bemessung der kaufvertraglichen Gegenleistung von Bedeutung sein soll. Der notariell beurkundete Kaufvertrag hat als weitere Gegenleistung die Übernahme der Verpflichtungen aus fünf Geldvermächtnissen in Höhe von zusammen 125.000,- € zum Gegenstand. Ob, in welcher Höhe und auf welche Weise der Beteiligte zu 2. Ansprüche von Vermächtnisnehmern dann tatsächlich bedient hat und ob auf Pflichtteilsansprüche verzichtet worden ist, ist für die Bewertung der übernommenen Vermächtnisverpflichtungen ohne Belang. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar aufgezeigt, welche Relevanz die Überlegungen der Beschwerde im Schriftsatz vom 23.06.2014 zu einer angeblichen „Überdeckung“, die sich aus der Übertragung von Gesellschaftsanteilen und einem Pflichtteilsverzicht ergeben soll, Einfluss auf die maßgebliche Frage der Bewertung der kaufvertraglich vorgesehenen Gegenleistungen haben können.

Angesichts des Vortrages des Beteiligten zu 1. sieht sich der Senat zu dem Hinweis veranlasst, dass im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen des §§ 2205 Satz 3 BGB nicht jedwede vom Beteiligten zu 2. erbrachte Leistung bzw. „durch die Abwicklung der diversen notariellen Verträge“ bewirkte Entlastung des Nachlasses maßgeblich sein kann. Bei der Frage der Entgeltlichkeit Berücksichtigung finden können allein die Gegenleistungen, wie sie in dem notariell beurkundeten Kaufvertrag vereinbart worden sind, dessen Grundbuchlicher Vollzug hier beantragt ist.

b)

Wird die Entgeltlichkeit nach vorstehenden Maßstäben nicht nachgewiesen, lässt sich das Eintragungshindernis nicht allein – wie vom Grundbuchamt angenommen - durch die Vorlage

einer Zustimmung der Erbin in der Form des § 29 GBO beheben, vielmehr bedarf es zusätzlich der Zustimmung sämtlicher Vermächtnisnehmer, da auch diese vom Schutzzweck des § 2205 Satz 3 BGB erfasst werden (BGHZ 57, 84; BayObLGZ 1986, 208; Palandt/Weidlich, a.a.O., § 2205 Rn. 30). Auch insoweit ist die Zwischenverfügung zu ergänzen. Einer Zustimmung des Vermächtnisnehmers bedarf es zwar nicht, wenn das betreffende Vermächtnis durch Erfüllung erloschen ist. Zum Nachweis dieser Voraussetzung genügt indes – anders als für die Voraussetzungen der Entgeltlichkeit – nicht eine nachvollziehbare Erklärung des Testamentsvollstreckers; vielmehr gilt insoweit das Formerfordernis des § 29 GBO.

3.	59
Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil dem Beteiligten zu 1. kein Beschwerdegegner gegenübersteht. Davon unberührt bleibt die Haftung des Beteiligten zu 1. für die Gerichtskosten nach den Bestimmungen des GNotKG, die auf den zurückgewiesenen Teil der Beschwerde entfallen.	60
Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde sind nicht erfüllt (§ 78 GBO).	61
<u>Geschäftswert des zurückgewiesenen Teils der Beschwerden: 5.000,-- € insgesamt</u>	62
Auszugehen ist bei der Anfechtung einer Zwischenverfügung von den Schwierigkeiten, die mit der Behebung des Hindernisses verbunden sind (BGH, Beschluss vom 13.03.2014 – V ZB 152/12 – juris). Mangels konkreter Anhaltspunkte setzt der Senat insoweit den Regelwert nach § 36 Abs. 3 GNotKG an.	63
4.	64
Der Senat sieht es als sachdienlich an, das Amtsgericht angesichts des Rubrums des Nichtabhilfebeschlusses darauf hinzuweisen, dass der Urkundsnotar in der Regel – und so auch hier – nicht selbst als Beteiligter, sondern aufgrund seiner Vertretungsmacht (vgl. § 15 Abs. 2 GBO) als Verfahrensbevollmächtigter eines solchen auftritt.	65