

Datum: 30.03.2017
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 2 Wx 39/17 2 Wx 66/17
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2017:0330.2WX39.17.2WX66.17.00

Tenor:

Die Beschwerde der Beteiligten zu 3) vom 16.02.2017 gegen die Löschung der in Abteilung II lfd. Nr. 3 des Grundbuchs des Amtsgerichts Jülich von K in Blatt 2xx6, Gemarkung K, Flur 10, Flurstück 3xx, lfd. Nr. 2, Hof- und Gebäudefläche, Ltraße 31, 972 qm groß, eingetragenen Rückauflassungsvormerkung durch das Amtsgericht – Grundbuchamt – Jülich vom 12.01.2017 (Beschwerdeverfahren 2 Wx 39/17) und die Beschwerde der Beteiligten zu 3) vom 08.03.2017 gegen den am 21.02.2017 erlassenen Beschluss des Amtsgerichts – Grundbuchamtes – Jülich vom 20.02.2017 (Beschwerdeverfahren 2 Wx 66/17) werden zurückgewiesen.

Die Kosten der Beschwerdeverfahren hat die Beteiligte zu 3) zu tragen.

Gründe:

I.

Die Beteiligten zu 1) und die Beteiligte zu 3) sind Geschwister. Die Beteiligte zu 1) ist eingetragene Eigentümerin des im Rubrum bezeichneten Grundbesitzes. Sie hatte diesen Grundbesitz von den Eltern durch Übertragungsvertrag vom 30.12.2002 – UR.-Nr. 1964R/2002 des Notars Dr. S in K – erworben (Bl. 168 ff. d. A.). In diesem Übertragungsvertrag ist u.a. Folgendes geregelt worden:

„ ...

§ 5 Rückübertragung

1
2
3
4
5

<i>Der Veräußerer behält sich vor, die Rückübertragung des veräußerten Grundbesitzes auf sich zu verlangen, falls einer der nachbenannten Rückübertragungsgründe eintritt.</i>	6
a) <i>falls der Erwerber ohne Zustimmung des Veräußerers über den Grundbesitz durch Veräußerung oder Belastung verfügt;</i>	7
b) <i>falls der Erwerber vor dem Tode des Veräußerers verstirbt;</i>	8
c) <i>falls über das Vermögen des Erwerbers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung hinsichtlich des hier übertragenen Grundbesitzes angeordnet wird.</i>	9
<i>Das Rückübertragungsrecht ist nicht vererblich und höchstpersönlich. Es muss schriftlich ausgeübt werden.</i>	10
...	11
<i>Wird das vorgenannte Rückübertragungsrecht ausgeübt, so ist der Erwerber – gegebenenfalls seine Erben – verpflichtet, den Grundbesitz an den Veräußerer, solange beide leben – zu je ½-Anteil – und falls ein Veräußerer verstorben ist, an den Überlebenden zurück zu übertragen.</i>	12
...	13
<i>§ 7 Auflassung, Grundbucheintragungen</i>	14
...	15
<i>Der Veräußerer bevollmächtigt den Erwerber – und zwar jeden für sich allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - die vorbewilligte Rückauflassungsvormerkung nach dem Tode beider Veräußerer unter Vorlage einer Sterbeurkunde zur Löschung zu bewilligen und zu beantragen.</i>	16
...“	17
<i>Die Rückauflassungsvormerkung ist am 17.07.2003 unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30.12.2002 (UR.-Nr. 1964R/2002 des Notars Dr. S in K) im Grundbuch eingetragen worden.</i>	18
<i>Durch Beschluss des Amtsgerichts – Insolvenzgerichts - Köln vom 11.03.2013, 71 IK 78/13, wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Beteiligten zu 1) eröffnet und den Beteiligten zu 2) zum Treuhänder bestellt (Bl. 202 f. d. A.). Durch Beschluss vom 12.10.2015 wurde das Insolvenzverfahren aufgehoben und durch Beschluss vom 05.12.2016 die Nachtragsverteilung bezüglich des im Rubrum bezeichneten Grundbesitzes angeordnet (Bl. 92 ff. d. A.).</i>	19
<i>Die Mutter der Beteiligten zu 1) und 3) verstarb am 20.10.2015, der Vater am 16.09.2016.</i>	20
<i>Mit Schriftsatz vom 23.12.2016 hat der Beteiligte zu 2) in seiner Eigenschaft als Treuhänder bezüglich des im Rubrum bezeichneten Grundbesitzes u.a. die Löschung der in Abt. II lfd. Nr. 3 eingetragenen Rückauflassungsvormerkung im Hinblick auf den Tod der Eltern der Beteiligten zu 1) und 3) beantragt (Bl. 89 ff. d. A.). Die Löschung der Rückauflassungsvormerkung ist am 12.01.2017 antragsgemäß erfolgt.</i>	21

Mit Schriftsatz vom 16.02.2017 (Bl. 162 ff. d. A.) hat die Beteiligte zu 3) die Eintragung eines Amtswiderspruchs gem. § 53 GBO gegen die Löschung der Rückauflassungsvormerkung beantragt und hilfsweise Beschwerde gegen die Löschung eingelegt (Beschwerdeverfahren 2 Wx 39/17). Sie hat einen Notarvertrag vom 01.02.2016 – UR.-Nr. 1xxR/2016 des Notars Dr. S in K – vorgelegt und vorgetragen, dass ihr Vater darin sein Rückübertragungsrecht im Hinblick auf das eröffnete Insolvenzverfahren über das Vermögen der Beteiligten zu 1) ausgeübt habe; der Rückauflassungsanspruch sei daher vererblich und auf sie, die Beteiligte zu 3) übergegangen. Nach dem Erbvertrag vom 30.12.2002 sei sie, die Beteiligte zu 3), Alleinerbin nach ihren Eltern, weil die Beteiligte zu 1) die Erbschaft ausgeschlagen habe. Die Rückübertragung des Grundstücks sei bislang daran gescheitert, dass der Beteiligte zu 2) als Treuhänder seine Zustimmung nicht erteilt habe, obwohl er dazu verpflichtet gewesen sei. Jedenfalls hätte die Rückauflassungsvormerkung nicht ohne Anhörung weiterer Beteiligter gelöscht werden dürfen. 22

Das Amtsgericht – Grundbuchamt - Jülich hat den Antrag bzw. die Anregung auf Eintragung eines Amtswiderspruchs durch am 21.02.2017 erlassenen Beschluss vom 20.02.2017 zurückgewiesen sowie der hilfsweise eingelegten Beschwerde gegen die Löschung der Rückauflassungsvormerkung nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Köln zur Entscheidung vorgelegt. Bezüglich der Einzelheiten der Begründung wird auf den Inhalt des am 21.02.2017 erlassenen Beschlusses Bezug genommen (Bl. 184 ff. d. A.). 23

Gegen diesen am 21.02.2017 erlassenen Beschluss hat die Beteiligte zu 3) mit Schriftsatz vom 08.03.2017, auf dessen Inhalt Bezug genommen wird (Bl. 234 f. d. A.), Beschwerde eingelegt (Beschwerdeverfahren 2 Wx 66/17). Durch Beschluss vom 09.03.2017 hat das Grundbuchamt auch dieser Beschwerde nicht abgeholfen und dem Oberlandesgericht Köln zur Entscheidung vorgelegt (Bl. 233 d. A.). 24

II. 25

Die beiden Beschwerden der Beteiligten zu 3) sind statthaft, die Beschwerde vom 16.02.2017 allerdings - da sie sich gegen eine Eintragung richtet (auch eine Löschung stellt eine Eintragung im Sinne von § 53 GBO dar, vgl. Demharter, GBO, 30. Aufl. 2016, § 53 Rn. 2 m.w.N.) - nur mit der Maßgabe, dass das Grundbuchamt angewiesen wird, nach § 53 Abs. 1 GBO einen Widerspruch gegen die Löschung der Rückauflassungsvormerkung einzutragen oder eine Löschung der Löschung der Rückauflassungsvormerkung vorzunehmen (§ 71 Abs. 2 S. 1 und 2 GBO). Die beiden Beschwerden sind auch im Übrigen zulässig. Sie sind gem. § 73 GBO formgerecht eingelegt worden. Die Beschwerdeberechtigung liegt vor. 26

In der Sache haben die Beschwerden indes keinen Erfolg. 27

Die Voraussetzungen für die Eintragung eines Amtswiderspruchs gemäß § 53 Abs. 1 S. 1 GBO liegen nicht vor. Das Grundbuchamt ist daher nicht gem. § 71 Abs. 2 GBO anzuweisen, einen Amtswiderspruch einzutragen. Es hat die Anregung auf Eintragung eines Amtswiderspruchs gem. § 53 Abs. 1 S. 1 GBO zu Recht durch den am 21.02.2017 erlassenen Beschluss zurückgewiesen. 28

Ein Widerspruch ist gem. § 53 Abs. 1 GBO einzutragen, wenn das Grundbuchamt eine Eintragung oder Löschung unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen hat und das Grundbuch hierdurch unrichtig geworden ist. Hier ist die Löschung der Rückauflassungsvormerkung indes nicht unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften erfolgt. 29

Eine Verletzung gesetzlicher Vorschriften liegt nicht vor, wenn das Grundbuchamt auf den ihm unterbreiteten Sachverhalt das Gesetz richtig angewandt hat, auch wenn dieser Sachverhalt unrichtig war, es sei denn, dass die Unrichtigkeit dem Grundbuchamt bekannt war oder bei gehöriger Prüfung erkennbar gewesen wäre (BGHZ 30, 255; Demharter, GBO, 30. Aufl. 2016, § 53 Rn. 21, 22). Denn die Eintragung eines Amtswiderspruchs bezweckt, die sich aus einem Rechtsverlust durch gutgläubigen Erwerb aufgrund eines unrichtigen Grundbuchs möglicherweise ergebenden Schadensersatzansprüche gegen den Fiskus abzuwenden (Demharter, GBO, 30. Aufl. 2016, § 53 Rn. 19 m.w.N.). Hier hat das Grundbuchamt das Gesetz auf den ihm am 12.01.2017, dem Zeitpunkt der Löschung bekannten Sachverhalt richtig angewandt und die Auflassungsvormerkung zu Recht gelöscht.

Der Nachweis der Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung war hier gem. § 22 Abs. 1 GBO entbehrlich, weil die Unrichtigkeit des Grundbuchs durch Urkunden nachgewiesen worden ist. An die Führung dieses Nachweises sind zwar, wie allgemein anerkannt ist, strenge Anforderungen zu stellen; ein gewisser, auch höherer Grad von Wahrscheinlichkeit genügt nicht (Senat, Beschluss vom 16.10.2013 – 2 Wx 247/13, FamRZ 2014, 1321 ff. m.w.N.; Demharter, GBO, 30. Aufl. 2016, § 22, Rn. 37). Ganz entfernt liegende Möglichkeiten brauchen aber nicht widerlegt zu werden (Demharter, GBO, 30. Aufl. 2016, § 22, Rn. 37). Die Löschung einer Auflassungsvormerkung im Wege der Berichtigung ist 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 (Senat, Beschluss vom 16.10.2013 – 2 Wx 247/13, FamRZ 2014, 1321 ff. m.w.N.). Hier ist der Nachweis indes durch die Sterbeurkunden der eingetragenen Berechtigten geführt worden, weil das Rückübertragungsrecht der Eltern der Beteiligten zu 1) und 3), das durch die – gelöschte - Rückauflassungsvormerkung gesichert worden ist, ausdrücklich als nicht vererblich und höchstpersönlich vereinbart worden ist, es daher grundsätzlich mit dem durch die Sterbeurkunden nachgewiesenen Tod der Berechtigten untergegangen ist. 31

Auch ein „Aufladen“ der Vormerkung kommt hier nicht in Betracht. Denn die unrichtig gewordene Eintragung einer Vormerkung kann durch die nachträgliche Bewilligung für einen neuen Anspruch nur verwendet werden, wenn Anspruch, Eintragung und Bewilligung kongruent sind (BGH FGPrax 2012, 142-144). An dieser Übereinstimmung fehlt es, wenn die Vormerkung – wie hier - für einen höchstpersönlichen nicht vererblichen und nicht übertragbaren Rückübertragungsanspruch eingetragen ist, die Vormerkung nach einer etwaigen nachfolgenden Bewilligung aber einen anderweitigen, vererblichen Anspruch sichern soll (BGH FGPrax 2012, 142-144; Demharter, GBO, 30. Aufl. 2016, Anhang zu § 44 Rn. 90.4). 32

Dem Erlöschen der Vormerkung steht auch nicht entgegen, dass der Vater der Beteiligten sein Rückübertragungsrecht vor seinem Tod bereits ausgeübt hatte, der Vollzug der Rückübertragung aber an der fehlenden Zustimmung des Treuhänders gescheitert ist. Denn dieser Umstand war dem Grundbuchamt nicht bekannt, er war bei gehöriger Prüfung auch nicht erkennbar. Eine Verletzung gesetzlicher Vorschriften durch das Grundbuchamt scheidet daher aus. Hier sind – anders als in dem vom Senat am 16.10.2013 entschiedenen Fall (Senat, FamRZ 2014, 1321 ff.) - auch keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass der Rückübertragungsanspruch für den Fall, dass das Rücktrittsrecht von den Berechtigten – wie im vorliegenden Fall - bereits ausgeübt worden ist, vererblich sein sollte. Der Wortlaut der notariellen Urkunde vom 30.12.2002 lässt für eine solche Auslegung keinen Raum. Ob die Interessenlage im Einzelfall für eine anderweitige Auslegung sprechen kann (vgl. OLG Hamm ZEV 2014, 55), bedarf hier keiner Entscheidung. Denn eine Verletzung gesetzlicher 33

Vorschriften im Sinne von § 53 Abs. 1 GBO durch das Grundbuchamt scheidet auch dann aus, wenn die Auslegung der Eintragungsunterlagen rechtlich jedenfalls vertretbar war (Demharter, GBO, 30. Aufl. 2016, § 53 Rn. 21; OLG München FGPrax 2009, 154; OLG Hamm DNotZ 1967, 686, 687; OLG Hamm DNotZ 1968, 631, 633). So liegt der Fall hier. Die vorgenommene Auslegung durch das Grundbuchamt ist rechtlich vertretbar.

Ein Verfahrensfehler ist auch nicht darin zu sehen, dass das Grundbuchamt vor der Löschung keine Anhörungen durchgeführt hat. Solche Anhörungen waren aus grundbuchrechtlicher Sicht nicht angezeigt, weil dem Grundbuchamt weitere Beteiligte nicht bekannt waren und das Grundbuchamt nicht von Amts wegen mögliche weitere Beteiligte ermitteln musste. Eine Aufklärungs- und Ermittlungspflicht besteht nur, wenn der Vortrag der Beteiligten oder der Sachverhalt hierzu Anlass gibt (Demharter, GBO, 30. Aufl. 2016, § 13 Rn. 67). Ein solcher Anlass bestand hier nicht. 34

III. 35

Die Kostenentscheidungen beruhen auf § 84 FamFG. 36

Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen nicht vorliegen (§ 78 Abs. 2 GBO). 37

Geschäftswert der Beschwerdeverfahren: insgesamt 5.000,00 € (§ 36 Abs. 3 GNotKG) 38