
Datum: 16.04.2018
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 2 Wx 168/18 2 Wx 170/18
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2018:0416.2WX168.18.2WX170.00

Tenor:

Auf die Beschwerde des Beteiligten vom 28.03.2018 wird der Beschluss des Rechtspflegers des Amtsgerichts - Grundbuchamts – Bonn vom 05.03.2018 – BO–20644-5 – aufgehoben.

Gründe:

1.

Im Grundbuch von Bonn, Blatt 2xx44, sind in Abteilung II unter lfd. Nr. 1 eine Reallast (monatliche Rente) und unter lfd. Nr. 2 eine Auflassungsvormerkung jeweils zugunsten von Frau K – genannt I – D mit Bezug auf die Bewilligung vom 12.05.1967 eingetragen. In der genannten Bewilligungsurkunde (UR Nr. 812/1967 des Notars O in C) hatten die Käufer zugunsten der verkaufenden Frau D die Verpflichtung zur Zahlung einer monatlich zu entrichtenden lebenslänglichen Rente übernommen. Insoweit hieß es: „*An die bzw. von den Erben der Verkäuferin sind keine Leistungen zu erbringen*“. Zur Sicherung dieser Verpflichtung wurde eine Reallast bestellt. Der Verkäuferin war ferner ein Recht zum Rücktritt vom Vertrag eingeräumt worden, wenn und solange die Käufer mit mehr als einer Monatsrate der Rente in Zahlungsrückstand sind oder wenn die Verkäuferin von der Gläubigerin einer durch die Käufer nebst Hypothek übernommenen Darlehensforderung in Anspruch genommen wird. Zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs war die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung bewilligt worden.

Frau K D ist am 30.04.1976 verstorben.

Der als Miteigentümer zu 18,5/26 Anteil im Grundbuch eingetragene Beteiligte hat am 13.02.2018 bei dem Grundbuchamt die Löschung unter anderem der beiden vorgenannten beiden Rechte beantragt.

1

2

3

4

5

6

Mit Zwischenverfügung vom 05.03.2018 hat der Grundbuchrechtspfleger den Antrag beanstandet und ausgeführt, zur Löschung dieser beiden Rechte seien Bewilligungen der Erben der eingetragenen Berechtigten sowie die Vorlage formgerechter Erbnachweise (Erschein in Ausfertigung oder beglaubigte Ablichtung des Erbvertrages/notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll) erforderlich, sowie zur Behebung eine Frist bis zum 05.06.2018 gesetzt. Weder aus dem Eintragungseintrag noch aus der Bewilligung ergebe sich, dass die Eintragungen dinglich auf die Lebenszeit der Berechtigten befristet seien. Dass die Voraussetzungen der Rückübertragung nicht eingetreten sind, könne nicht in grundbuchmäßiger Form festgestellt werden.

Hiergegen wendet sich die mit Schriftsatz seiner Verfahrensbevollmächtigten vom 28.03.2018 eingelegte Beschwerde des Beteiligten. Er macht im Wesentlichen unter Bezugnahme auf den Beschluss des Senats vom 06.12.1993 – 2 Wx 44/93 - geltend, entgegen der Ansicht des Amtsgerichts sei die Löschung nach § 23 Abs. 1 GBO möglich, weil die Reallast auf die Lebenszeit der Berechtigten beschränkt sei, weil dies auf die gesicherte Rentenverpflichtung zutreffe. Nichts anderes als für die Reallast gelte auch für die Vormerkung. Der Beschwerde hat das Grundbuchamt nicht abgeholfen. 7

2. 8

Die zulässige Beschwerde ist begründet. 9

Die Zwischenverfügung ist aus formellen Gründen aufzuheben. 10

Durch den Erlass einer Zwischenverfügung sollen dem Antragsteller der Rang und die sonstigen Rechtswirkungen, die sich nach dem Eingang des Antrags richten (§ 879 BGB i.V.m. §§ 17, 45 GBO, §§ 878, 892 Abs.2 BGB) und die bei sofortiger Zurückweisung verloren gingen, erhalten bleiben. Dies ist nur gerechtfertigt, wenn der Mangel des Antrags mit rückwirkender Kraft geheilt werden kann. Denn andernfalls könnte der Antragsteller einen ihm nicht gebührenden Rechtsvorteil erlangen. Der Erlass einer Zwischenverfügung ist daher ausgeschlossen, wenn der Mangel nicht mit rückwirkender Kraft geheilt werden kann (BGHZ 27, 310/313; BayObLGZ 1984, 126/128; 1988, 229/231). Ein solcher Fall liegt hier vor. Wird die Löschung einer Auflassungsvormerkung beantragt, ohne dass zugleich die Löschungsbewilligung der Vormerkungsberechtigten vorgelegt wird, so leidet der Löschantrag an einem wesentlichen Mangel. Dieser kann mit rückwirkender Kraft nur dann geheilt werden, wenn alle erforderlichen Löschungsbewilligungen bei Antragseingang bereits erklärt waren. Eine erst später erklärte Bewilligung kann nicht zurückwirken (BayObLGZ 1988, 229/231; BayObLG DNotZ 1990, 295). Hier waren - die Auffassung des Grundbuchamtes zur Auslegung des Vertrags als richtig unterstellt - Löschungsbewilligungen der derzeit nicht bekannten Erben der eingetragenen Berechtigten notwendig. Deren Vorlage konnte nicht durch rangwahrende Zwischenverfügung aufgegeben werden. 11

3. 12

Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin: 13

a) 14

Hinsichtlich der Reallast bedarf es keiner Bewilligung der Erben nebst Erbnachweises, weil das Grundbuch hier wegen Unrichtigkeit nach § 22 Abs. 1 GBO zu berichtigen ist. 15

16

Bei der vorliegenden Reallast handelt es sich um ein auf die Lebenszeit der Berechtigten beschränktes Recht im Sinne des § 23 GBO.

Die Reallast ist aufgrund der Vereinbarung der an ihrer Bestellung Beteiligten inhaltlich dahin gehend ausgestaltet worden, dass die durch die Reallast gesicherten Rentenleistungen nur bis zu dem Zeitpunkt des Todes der Berechtigten anfielen, das Recht auf fortlaufende Leistungen aus dem Grundstück also unvererblich sein sollte. Der Inhalt einer Grundstücksbelastung ist durch Auslegung zu ermitteln, wobei zumindest auf Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung abzustellen ist, wie sie sich aus dem Grundbuch selbst und einer in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung für den unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Die Auslegung ergibt, dass die Reallast auf die Lebenszeit der Berechtigten beschränkt worden ist. Die notarielle Urkunde enthält erkennbar abschließend sowohl die schuldrechtlichen wie die dinglichen Vereinbarungen der damals Beteiligten. Die Eintragungsbewilligung betreffend die hier in Frage stehende Reallast enthält zugleich die dingliche Einigung. Sie nimmt zudem unmissverständlich auf die in derselben Urkunde enthaltene Vereinbarung über die mit dem Tod der Berechtigten endende („lebenslänglich“) Rentenzahlungsverpflichtung Bezug, zu deren Sicherung die Reallast bestellt werden sollte. Die nächstliegende Bedeutung der abgegebenen Erklärungen kann bei objektiver Betrachtung nur darin gesehen werden, dass schuldrechtliche Verpflichtung und dingliche Belastung aufeinander bezogen und in gleicher Weise durch die Lebenszeit der Berechtigten beschränkt seinsollten (vgl. Senat, Beschluss vom 06.12.1993 - 2 Wx 44/93 - Rpfleger 1994, 292). In dem vorstehend zitierten Fall hatte die Auslegung durch den Senat ergeben, dass die Erben einen Anspruch auf Zahlung von zu Lebzeiten der Berechtigten fällig gewordenen, aber noch nicht ausgezahlten Rentenleistungen haben sollten. Ob den Erben überhaupt ein Anspruch auf derartige Rückstände zukommen sollte, ist im vorliegenden Fall bereits fraglich. Denn während es in jenem Fall im Vertrag hieß: „Die Erben der Berechtigten haben keinen Anspruch auf Weiterzahlung der Rente.“, haben die Vertragsparteien hier geregelt: „An die bzw. von den Erben der Verkäuferin sind keine Leistungen zu erbringen“. Der Verwendung des – umfassenden - Wortes „Leistungen“ anstelle von „Weiterzahlung“ mag dafür sprechen, dass die Erben auch keinen – der Sicherung durch die Reallast unterfallenden - Anspruch auf zu Lebzeiten angefallene Rückstände haben sollten. Bei einem solchen Verständnis wäre der Unrichtigkeitsnachweis bereits unabhängig von § 23 GBO geführt: Kommen nämlich Rückstände nicht in Betracht, ermöglicht bereits allein der Todesnachweis die Löschung (BGHZ 117, 390). Dies bedarf aber keiner weiteren Vertiefung. Denn auch wenn den Erben ein solcher Anspruch hätte zukommen sollen, wäre ihre Löschungsbewilligung nach § 23 Abs. 1 GBO entbehrlich:

Die vereinbarte Beschränkung der Reallast auf die Lebenszeit der Berechtigten war rechtlich möglich. Die Reallast ist auch mit diesem Inhalt im Grundbuch eingetragen worden. Insoweit nimmt der Senat auf seine fortgeltenden Ausführungen im genannten Beschluss Bezug:

„Eine subjektiv-persönliche Reallast ([§§ 1105, 1111 BGB](#)), wie sie hier vorliegt, ist nicht von Gesetzes wegen auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkt; eine solche Reallast ist vielmehr vererblich, kann aber durch Rechtsgeschäft oder, weil sich eine solche Beschränkung aus der Natur der zu erbringenden Leistungen ergibt, auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkt sein... Die Beschränkung so, wie sie hier vorgenommen worden ist, betrifft die inhaltliche Ausgestaltung des Rechts als ein auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränktes Recht i.S.d. [§ 23 GBO](#).

Sie bedeutet keine Bestellung der Reallast unter einer auflösenden Bedingung ...

Eine auflösende Bedingung bewirkt nach [§ 158 II BGB](#), daß die Wirkung des bedingten Rechtsgeschäfts mit dem Eintritt der Bedingung endet. Die Wirkungen einer Reallast, die auf die Lebenszeit des Berechtigten in der Weise beschränkt ist, daß nach dem Tode des Berechtigten Rückstände von bereits fällig gewordenen Leistungen bestehen können, die an die Erben des Berechtigten zu erbringen sind, enden nicht mit dem Tod des Berechtigten. In diesen Fällen besteht das dingliche Recht auch wegen der Rückstände, es erlischt erst, wenn die Rückstände beglichen sind (so schon Motive zum BGB, Bd. III, S. 206, 207).

Darin liegt der Sinn der Regelung des [§ 23 GBO](#). Gerade weil das Recht im Hinblick auf die möglichen Rückstände weiterbestehen kann, reicht der Nachweis des Todes des Berechtigten für eine Löschung ohne Bewilligung ([§ 22 GBO](#)) nicht aus. Vielmehr ist nach [§ 23 I 1 GBO](#) grundsätzlich eine Löschungsbewilligung des Rechtsnachfolgers erforderlich. Das Gesetz trägt allerdings - sofern keine Vorlöschungsklausel nach [§ 23 II GBO](#) eingetragen ist - dem Interesse des Eigentümers an einer baldigen Löschung des Rechts und dem entgegenstehenden Interesse des Rechtsnachfolgers des Berechtigten daran, daß eine Löschung nicht erfolge, ohne daß sein etwaiger Anspruch auf rückständige Leistungen befriedigt ist, in der Weise Rechnung, daß es dem Rechtsnachfolger eine Frist von einem Jahr zur Geltendmachung seiner Rechte und zur Erhebung des Widerspruchs gegen die Löschung einräumt (vgl. schon Motive a.a.O., S. 207). Das Gesetz nimmt damit in Kauf, dass u.U. eine wegen vorhandener Rückstände fortbestehende Reallast nach Fristablauf - oder im Fall des [§ 23 II GBO](#) wegen eingetragener Vorlöschungsklausel - alleine aufgrund des Nachweises des Todes des Berechtigten gelöscht wird. 22

Da eine Bedingung oder Befristung der Reallast hier demnach nicht vereinbart war, musste die zeitliche Beschränkung des Rechts ... nicht nach Maßgabe der bereits zitierten Auffassung in Rspr. und Lit. im Grundbuch eingetragen werden. Für die inhaltliche Ausgestaltung des Rechts genügte die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung. Die Reallast ist deshalb mit ihrer Eintragung mit den genannten inhaltlichen Beschränkungen entstanden.“ 23

Da die Jahresfrist des [§ 23 Abs. 1 S. 1 GBO](#) abgelaufen ist, ohne dass die Rechtsnachfolger der Berechtigten der Löschung der Reallast beim Grundbuchamt widersprochen haben, und da der Tod der Berechtigten durch Vorlage der beglaubigten Abschrift der Sterbeurkunde nachgewiesen ist, darf die Löschung mit der in der Zwischenverfügung gegebenen Begründung nicht abgelehnt werden. 24

b) 25

Im Zusammenhang mit der beantragten Löschung der Auflassungsvormerkung scheidet der Unrichtigkeitsnachweis nach [§ 22 Abs. 1 GBO](#) aus, so dass es der Bewilligung nach [§ 19 GBO](#) bedarf. Fehl geht die Auffassung der Beschwerde, die rechtlichen Bewertungen (verglichen mit denjenigen zur Reallast) würden sich nicht unterscheiden. Denn auf die vorliegende Vormerkung findet [§ 23 Abs. 1 GBO](#) keine Anwendung. An einer Beschränkung auf die Lebenszeit des Begünstigten im Sinne der Vorschrift fehlt es, wenn die Vormerkung fortbestehen und einen auf die Erben übergegangenen Rückkaufanspruchs sichern soll. Bei dem Rückkaufanspruch handelt es sich nicht um mögliche Rückstände, sondern um das Recht selbst, mag auch sein Fortbestand nach Fristablauf wegen der vereinbarten Bedingungen die Ausnahme bilden; hier müssen die Interessen der Berechtigten im Vordergrund stehen (BGHZ 130, 385). Ein Ausschluss der Vererblichkeit des Rückkaufanspruchs und/oder der Vormerkung und damit ein Erlöschen mit dem Tode der Berechtigten ist den vertraglichen Vereinbarungen nicht zu entnehmen. Ein Unrichtigkeitsnachweis in Bezug auf die akzessorische Vormerkung würde daher, wie das 26

Grundbuchamt zutreffend angenommen hat, den Nachweis voraussetzen, dass die Bedingungen des Rückkaufanspruchs nicht eingetreten sind. Als Bedingungen waren hier ein Zahlungsrückstand der Käufer mit der Rentenverpflichtung und eine Inanspruchnahme der Berechtigten durch die Darlehensgläubigerin vorgesehen. Es ist nicht ersichtlich, wie der Nichteintritt dieser Bedingungen in grundbuchmäßiger Form nachzuweisen sein sollte, sodass es bei dem Erfordernis der Bewilligung durch die Erben der Berechtigten verbleibt.