Oberlandesgericht Köln, 2 Wx 393/18

Datum:	03.12.2018
Gericht:	Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper:	2. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Beschluss
Aktenzeichen:	2 Wx 393/18
ECLI:	ECLI:DE:OLGK:2018:1203.2WX393.18.00

Tenor:

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1) vom 26.09.2018 gegen den Beschluss der Rechtspflegerin des Amtsgerichts – Grundbuchamts – Köln vom 12.09.2018, F-3xx8-9, wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die Beteiligte zu 1) zu tragen.

Gründe:

I.

Die Beteiligten zu 1) und 2) sind in den Grundbüchern des im Rubrum bezeichneten und des im Grundbuch des Amtsgerichts Köln von F in Blatt 5xx4 eingetragenen Grundbesitzes (Parallelsache 2 Wx 401/18) zu je ½-Anteil als Eigentümer eingetragen.

Die Beteiligten zu 1) und 2) sind verheiratet und leben getrennt. Sie leben im Güterstand der Zugewinngemeinschaft.

Durch notarielle Urkunde vom 21.08.2018 – UR.Nr. 136/18 des Notars Dr. X in G (Bl. 80 ff. d.A.) - hat der Beteiligte zu 2) seinen ½-Anteil an dem im Rubrum bezeichneten Grundbesitz an die M Immobilienprojektentwicklung, Unternehmensberatung und Verwaltungs-GmbH verkauft und zur Sicherung dieses Anspruchs die Eintragung einer Vormerkung zugunsten der Käuferin bewilligt. Durch weitere notarielle Urkunde vom 21.08.2018 – UR.Nr. 137/18 des Notars Dr. X in G (Bl. 77 ff. d. Grundakte des Amtsgerichts Köln zu Blatt 5xx4) - hat der Beteiligte zu 2) der M Immobilienprojektentwicklung, Unternehmensberatung und Verwaltungs-GmbH ein Kaufangebot bezüglich seines ½-Anteils an dem im Grundbuch des Amtsgericht Köln Blatt 5xx4 eingetragenen Grundbesitz unterbreitet und zur Sicherung ebenfalls die Eintragung einer Vormerkung bewilligt.

Am 27.08.2018 hat das Grundbuchamt zugunsten der M Immobilienprojektentwicklung, Unternehmensberatung und Verwaltungs-GmbH Eigentumsübertragungsvormerkungen in den Grundbüchern des im Rubrum bezeichneten und des in Blatt 5xx4 eingetragenen Grundbesitzes eingetragen. 6

Mit Schreiben vom 03.09.2018 hat die Beteiligte zu 1) beantragt, in den Grundbüchern des im Rubrum bezeichneten und des in Blatt 5xx4 eingetragenen Grundbesitzes Widersprüche gegen die Eigentumsübertragungsvormerkungen einzutragen und die Vormerkungen zu löschen (Bl. 101 f. d.A.). Zur Begründung hat sie ausgeführt, der Beteiligte zu 2) habe sich in den notariellen Urkunden vom 21.08.2018 ohne ihre Zustimmung zu Verfügungen über sein wesentliches Vermögen verpflichtet. Die Verträge seien daher gem. § 1365 BGB unwirksam. Der Käuferin seien die Vermögensverhältnisse des Beteiligten zu 2) bekannt gewesen. Zudem liege ein Scheingeschäft vor. 7

Durch Beschluss vom 12.09.2018 hat das Grundbuchamt den Antrag der Beteiligten zu 1) auf Eintragung eines Amtswiderspruchs gem. § 53 Abs. 1 GBO in dem Grundbuch des im Rubrum bezeichneten Grundbesitzes zurückgewiesen, da der Einwand des § 1365 BGB bei der Eintragung einer Auflassungsvormerkung nicht zu berücksichtigen sei. Es liege daher keine Verletzung gesetzlicher Vorschriften vor (Bl. 134 d.A.). 8

Gegen diesen der Beteiligten zu 1) am 14.09.2018 zugestellten Beschluss hat sie mit am 26.09.2018 beim Amtsgericht Köln eingegangenen Schriftsatz vom selben Tag Beschwerde eingelegt (Bl. 137 ff. d.A.). Sie hat vorgetragen, dass sich ihr Antrag vom 03.09.2018 nicht nur auf das Grundbuch Blatt 3xx8, sondern auch auf das Grundbuch Blatt 5xx4 bezogen habe. Die den eingetragenen Auflassungsvormerkungen zugrunde liegenden Rechtsgeschäfte seien gem. § 1365 BGB und gem. § 117 BGB nichtig. Zudem liege ein Verstoß gegen den Verbraucherschutz vor. Diese Rechtsverstöße hätten der Rechtspflegerin auffallen müssen. 9

Durch am 28.09.2018 erlassenen Beschluss hat das Grundbuchamt der Beschwerde der Beteiligten zu 1) nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Köln zur Entscheidung vorgelegt (Bl. 141 d.A.). Eingegangen ist die Akte beim Senat indes erst am 13.11.2018. 10

Durch weiteren am 28.09.2018 erlassenen Beschluss hat das Grundbuchamt den Antrag der Beteiligten zu 1) vom 03.09.2018 auf Eintragung eines Amtswiderspruchs auch betreffend den im Grundbuch Blatt 5xx4 eingetragenen Grundbesitz zurückgewiesen (Bl. 101 d. Grundakte des AG Köln, Blatt 5xx4). 11

Durch am 12.10.2018 erlassenen Beschluss hat das Amtsgericht – Familiengericht – Köln, 317 F 242/18, im Wege der einstweiligen Anordnung auf Antrag der Beteiligten zu 1) beschlossen, dass Widersprüche gegen die am 27.08.2018 eingetragenen Auflassungsvormerkungen betreffend den im Rubrum bezeichneten und den in Blatt 5xx4 eingetragenen Grundbesitz in den Grundbüchern einzutragen sind (Bl. 162 ff. d.A.). 12

Mit Schriftsatz vom 16.10.2018 hat die Beteiligte zu 1) beantragt, entsprechend dem Beschluss des Familiengerichts Widersprüche in den Grundbüchern des im Rubrum bezeichneten Grundbesitzes (Blatt 3xx8) und den in Blatt 5xx4 eingetragenen Grundbesitz einzutragen (Bl. 153 d.A.). 13

Mit Schriftsatz vom 22.10.2018 hat der Verfahrensbevollmächtigte des Beteiligten zu 2) unter Vorlage einer notariellen Urkunde vom 19.10.2018, in der das Kaufangebot vom 21.08.2018 betreffend den in Blatt 5xx4 des Grundbuchs des Amtsgericht Köln von F eingetragenen 14

Grundbesitz aufgehoben worden ist – UR.Nr. 156/18 des Notars Dr. X in G –, beantragt, die in Blatt 5xx4 eingetragene Eigentumsübertragungsvormerkung zu löschen (Bl. 104 ff. d. Grundakte des AG Köln, Blatt 5xx4).

Am 26.10.2018 hat das Grundbuchamt aufgrund des Beschlusses des Familiengerichts Köln vom 12.10.2018 einen Widerspruch in das Grundbuch des im Rubrum bezeichneten Grundbesitzes eingetragen und die im Grundbuch Blatt 5xx4 eingetragene Auflassungsvormerkung zugunsten der M Immobilienprojektentwicklung, Unternehmensberatung und Verwaltungs-GmbH gelöscht. 15

Durch Beschluss vom 08.11.2018 hat das Familiengericht Köln seinen Beschluss vom 12.10.2018 aufgehoben und klargestellt, dass der am 26.10.2018 im Grundbuch des im Rubrum bezeichneten Grundbesitzes eingetragene Widerspruch wieder zu löschen ist. Mit Schriftsatz vom 13.11.2018 hat der Beteiligte zu 2) die Löschung dieses Widerspruchs beantragt. 16

Das Beschwerdeverfahren betreffend Blatt 5xx4 hat die Beteiligte zu 1) mit Schriftsatz vom 27.11.2018 für erledigt erklärt (Parallelsache 2 Wx 401/18). 17

II. 18

Die gem. § 71 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen zulässige Beschwerde der Beteiligten zu 1) hat in der Sache keinen Erfolg. 19

Das Grundbuchamt hat den Antrag der Beteiligten zu 1) auf Eintragung eines Widerspruchs gegen die Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten der M Immobilienprojektentwicklung, Unternehmensberatung und Verwaltungs-GmbH in dem Grundbuch des im Rubrum bezeichneten Grundbesitzes zu Recht zurückgewiesen. Die Voraussetzungen für die Eintragung eines Amtswiderspruchs gegen die Eintragung der Auflassungsvormerkung oder deren Löschung gem. § 53 Abs. 1 GBO liegen nicht vor. Dies beruht indes nicht darauf, dass derzeit auf Veranlassung des Familiengerichts bereits ein Amtswiderspruch gegen die Auflassungsvormerkung eingetragen ist. Denn insoweit liegt bereits - auf weitere Veranlassung des Familiengerichts - ein Löschungsantrag vor. 20

Nach § 53 Abs. 1 S. 1 GBO ist von Amts wegen ein Widerspruch einzutragen, wenn das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist. Hier ist die Eintragung der Auflassungsvormerkung jedoch nicht unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften erfolgt. Ein solcher Verstoß ist nicht darin zu sehen, dass die Beteiligte zu 1) der Eintragung der Vormerkung nicht gem. § 1365 BGB zugestimmt hat. Denn ein in Zugewinngemeinschaft lebender Ehegatte bedarf zur Bewilligung der Eintragung einer Auflassungsvormerkung an seinem Grundstück oder seinem Miteigentumsanteil an einem Grundstück der Zustimmung des anderen Ehegatten selbst dann nicht, wenn das Grundstück oder der Miteigentumsanteil sein ganzes oder nahezu sein ganzes Vermögen im Sinne von § 1365 BGB ausmacht (BayObLG FamRZ 1976, 222-224; Erman/Budzikiewicz, BGB, 15. Aufl. 2017, § 1365 Rn. 19; MüKo-BGB/Koch, 7. Aufl. 2017, § 1365 Rn. 45; Staudinger/Thiele, BGB, Neubearbeitung 2017, § 1365 Rn. 53). Durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung wird kein Recht an dem Grundstück begründet und auch kein bedingtes Recht auf das Eigentum verschafft. Eine Vermögensminderung hat daher die Eintragung einer Vormerkung nicht zur Folge. Die Vormerkung sichert den Anspruch des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück. Für dessen Vermögen stellt die dingliche Verstärkung des schuldrechtlichen Anspruchs einen Vorteil dar. Der Vermögensmehrung auf Seiten des Käufers steht aber auf 21

Seiten des Verkäufers keine Vermögensminderung mehr gegenüber, weil sein Vermögen bereits mit der Auflassungsschuld belastet ist. Da die Wirksamkeit der Vormerkung vom Bestehen des schuldrechtlichen Anspruchs abhängt, besteht auch keine Gefahr, dass durch die Eintragung der Vormerkung ohne Zustimmung des anderen Ehegatten die Vorschrift des § 1365 BGB ihren Schutzzweck verfehlt. Besteht nämlich der Auflassungsanspruch nicht, dann ist auch die eingetragene Vormerkung nicht wirksam; einem gutgläubigen Erwerb durch einen Dritten wäre sie nicht zugänglich. Ist aber der Anspruch trotz der fehlenden Zustimmung des anderen Ehegatten entstanden, weil der Erwerber weder wusste, dass das Grundstück das ganze oder nahezu das ganze Vermögen des veräußernden Ehegatten ausmachte, noch die Verhältnisse kannte, aus denen sich dies ergab, so kann er auch ohne die Zustimmung des anderen Ehegatten erfüllt werden. Ist dem aber so, dann ist es für den anderen Ehegatten ohne rechtliche Bedeutung, ob der Anspruch des Erwerbers durch eine Vormerkung gesichert ist oder nicht. Dagegen hat der Erwerber ein legitimes Interesse daran, dass sein Anspruch auf Übertragung des Eigentums, wenn er ohne die Zustimmung des anderen Ehegatten erfüllt werden kann, auch ebenso zustimmungsfrei durch eine vom verfügenden Ehegatten bewilligte Vormerkung gesichert wird (zum Vorstehenden: BayObLG FamRZ 1976, 222-224). Es kann daher offen bleiben, ob die Voraussetzungen von § 1365 BGB überhaupt vorgelegen haben, als die Auflassungsvormerkung eingetragen worden ist. Jetzt liegen die Voraussetzungen des § 1365 BGB jedenfalls nicht mehr vor, nachdem das Kaufangebot betreffend den Miteigentumsanteil an dem in Blatt 5xx4 eingetragenen Grundbesitz vom Beteiligten zu 2) und der Erwerberin durch die notariell beurkundete Vereinbarung vom 19.10.2018 aufgehoben worden ist. Denn allein der Miteigentumsanteil des Beteiligten zu 2) an dem im Rubrum bezeichneten Grundbesitz macht im Hinblick auf den weiteren in Blatt 5xx4 eingetragenen Grundbesitz nicht nahezu sein gesamtes Vermögen aus.

Der Kaufvertrag betreffend den im Rubrum bezeichneten Grundbesitz ist auch nicht gem. § 117 Abs. 1 BGB nichtig. Ein Scheingeschäft liegt vor, wenn die Parteien nur den äußeren Schein eines Rechtsgeschäfts hervorrufen, die mit dem Geschäft verbundenen Rechtsfolgen aber nicht eintreten lassen wollen (Palandt/Ellenberger, BGB, 77. Aufl. 2018, § 117 Rn. 3 m.w.N.). Ein solcher Fall liegt z.B. vor, wenn ein Grundstück unter Angabe eines geringeren als des vereinbarten Preises verkauft wird. Hier ist indes nicht ersichtlich, dass diese Voraussetzungen vorliegen. Selbst wenn der im notariellen Vertrag vom 21.08.2018 genannte Kaufpreis nicht dem tatsächlichen Wert des hälftigen Miteigentumsanteils entsprechen würde, stünde damit nicht fest, dass die Vertragsparteien tatsächlich einen höheren Kaufpreis vereinbart haben. 22

Eine Löschung der eingetragenen Auflassungsvormerkung gem. § 53 Abs. 1 S. 2 GBO scheidet im Übrigen schon deshalb aus, weil ihre Eintragung nicht ihrem Inhalt nach unzulässig ist. Eine Eintragung ist inhaltlich unzulässig, wenn ein Recht mit dem Inhalt oder in der Ausgestaltung, wie es eingetragen ist, aus Rechtsgründen nicht bestehen kann (Demharter, GBO, 31. Aufl. 2018, § 53 Rn. 42). Ein solcher Fall liegt indes nicht vor, da die eingetragene Auflassungsvormerkung ihrem Inhalt nach und in der eingetragenen Ausgestaltung bestehen kann. 23

III. 24

Die Kostenentscheidung beruht auf § 84 FamFG. 25

Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen gem. § 78 Abs. 2 GBO nicht vorliegen. 26

27

Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens: 5.000,00 €

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE