
Datum: 06.01.2020
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 2 Wx 373/19
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2020:0106.2WX373.19.00

Tenor:

Auf die Beschwerde des Beteiligten vom 06.12.2019 wird der am 03.12.2019 erlassene Beschluss des Amtsgerichts – Grundbuchamts – Bonn, A-9x1-4, aufgehoben.

Gründe:

- I. 1
- Eingetragene Eigentümer des im Rubrum bezeichneten Grundbesitzes waren zunächst die Eheleute B und C D zu je ½-Anteil. Durch notariell beurkundeten Grundstücksübertragungsvertrag vom 01.03.1995 – UR.Nr. 4xx/1995 des Notars Dr. E in F – übertrugen die Eheleute D (u.a.) das Eigentum an dem im Rubrum bezeichneten Grundbesitz unter Nießbrauchvorbehalt auf ihre Tochter, Frau G (Bl. 4 ff. d.A.). In dem notariellen Vertrag wurde unter Ziffer III. 2. u.a. Folgendes vereinbart: 2
- „2. Rückforderungsrecht 3*
- Der Veräußerer behält sich als Gesamtberechtigter gemäß § 428 BGB der Längstlebende von ihnen allein das Recht vor, außer in den gesetzlich vorgesehenen Fällen des Widerrufs oder der Rückgängigmachung einer Schenkung die Rückübertragung bzw. Übertragung und Auflassung des Vertragsobjekts zu verlangen, wenn 4*
- a) *Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das Vertragsobjekt eingeleitet werden oder über das Vermögen des Erwerbers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird und diese Maßnahmen nicht innerhalb von sechs Wochen wieder rückgängig gemacht werden oder 5*
- b) *der Erwerber vor dem Veräußerer verstirbt. 6*

Der Rückübertragungsanspruch ist nicht vererblich und nicht übertragbar; er erlischt mit dem Tode des Veräußerers.

Das Rückforderungsrecht kann nur innerhalb sechs Monaten nach Kenntnis des Eintritts seiner Voraussetzungen ausgeübt werden. ...“ 9

Zur Sicherung dieses Rückübertragungsanspruchs hat die Erwerberin die Eintragung einer Vormerkung bewilligt. 10

Am 18.05.1995 ist Frau G als Eigentümerin des im Rubrum bezeichneten Grundbesitzes im Grundbuch eingetragen worden. Zugleich sind in Abt. II lfd. Nr. 1 ein Nießbrauch und in Abt. II lfd. Nr. 2 eine Auflassungsvormerkung jeweils für die Eheleute B und C D eingetragen worden. 11

Frau G ist am 23.01.2010 verstorben. Am 29.04.2010 ist der Beteiligte aufgrund Erbfolge als Eigentümer des im Rubrum bezeichneten Grundbesitzes eingetragen worden. Zugleich ist in Abt. II lfd. Nr. 3 ein Nacherbenvermerk eingetragen worden. 12

Mit Schriftsatz vom 21.06.2019 hat der Verfahrensbevollmächtigte des Beteiligten unter Vorlage des Löschantrags vom 17.06.2019 und beglaubigter Sterbeurkunden von Frau B D, verstorben am 24.02.2005, und von C D, verstorben am 28.07.1996, Löschung der im Grundbuch des im Rubrum bezeichneten Grundbesitzes in Abt. II unter lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 eingetragenen Rechte beantragt (Bl. 19 ff. d.A.). 13

Durch am 03.12.2019 erlassene Zwischenverfügung hat das Grundbuchamt dem Beteiligten aufgegeben, eine Löschungsbewilligung des/der Erben der Berechtigten der der in Abt. II unter lfd. Nr. 2 eingetragenen Auflassungsvormerkung in der Form des § 29 GBO nebst Erbnachweis gem. § 35 GBO einzureichen und zur Behebung der Eintragungshindernisse eine Frist bis zum 15.01.2020 gesetzt (Bl. 40 ff. d.A.). Zur Begründung hat das Grundbuchamt ausgeführt, dass bei der Bewilligung der Auflassungsvormerkung nicht hinreichend zwischen dem aufschiebend bedingten und dem vor dem Tod der Berechtigten voll wirksam gewordenen Anspruch differenziert worden sei. Es sei nicht davon auszugehen, dass die vereinbarte Unvererblichkeit des aufschiebend bedingten Anspruchs nicht für einen voll wirksam gewordenen Auflassungsanspruch gelten sollte. Es widerspreche dem „Gerechtigkeitsempfinden“, wenn ein von den Berechtigten geltend gemachter bestehender Rückübertragungsanspruch bis zum Tod des Berechtigten nicht mehr durchgesetzt werden kann und dann folgenlos bliebe. 14

Mit am 09.12.2019 beim Amtsgericht Bonn eingegangenen Schriftsatz vom 06.12.2019 hat der Beteiligte Beschwerde gegen die Zwischenverfügung vom 03.12.2019 eingelegt (Bl. 38 f. d.A.). Zur Begründung hat er ausgeführt, dass in der Bewilligungsurkunde deutlich zwischen dem aufschiebend bedingten Anspruch („Rückforderungsrecht“) und dem voll wirksam gewordenen Anspruch („Rückforderungsanspruch“) unterschieden worden sei. Im Rahmen des Löschantrags komme es maßgeblich auf den Rückforderungsanspruch an. Dieser sei nach dem Inhalt der Bewilligungsurkunde „nicht vererblich und nicht übertragbar“ und soll nach dem Tod der Veräußerer erlöschen. Das Erlöschen des Rückübertragungsanspruchs beim Tode der Veräußerer widerspreche dem Gerechtigkeitsempfinden nicht in einem Maße, dass über die in der notariellen Urkunde vorgenommene ausdrückliche Anordnung hinweggegangen werden könne. 15

Am 11.12.2019 hat das Grundbuchamt den in Abt. II unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Nießbrauch gelöscht. 16

Durch am 12.12.2019 erlassenen Beschluss hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Köln zur Entscheidung vorgelegt (Bl. 45 f. d.A.).	17
II.	18
Die gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen in zulässiger Weise eingelegte Beschwerde der Beteiligten hat in der Sache einen – vorläufigen – Erfolg.	19
1.	20
Die am 03.12.2019 erlassene und angefochtene Zwischenverfügung ist schon deshalb aufzuheben, weil sie einen nach § 18 GBO unzulässigen Inhalt hat.	21
Durch den Erlass einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO sollen dem Antragsteller der Rang und die sonstigen Rechtswirkungen erhalten bleiben, die sich nach dem Eingang des Antrags richten und die durch die sofortige Zurückweisung des Antrags verloren gingen. § 18 GBO bezieht sich daher nur auf die Beseitigung eines der Eintragung entgegenstehenden Hindernisses und ist nicht anwendbar, wenn der Mangel des Antrags nicht mit rückwirkender Kraft geheilt werden kann. Vor diesem Hintergrund ist es nicht zulässig, mit einer Zwischenverfügung auf den Abschluss eines Rechtsgeschäfts hinzuwirken, das Grundlage der einzutragenden Rechtsänderung sein soll, weil sonst die beantragte Eintragung einen ihr nicht gebührenden Rang erhalte (BGH, Beschluss vom 26.09.2013 – 5V ZB 152/12, NJW 2014, 1002-1004 m.w.N.). Ebenso wenig kann dem Antragsteller mit einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO aufgegeben werden, eine erst noch zu erklärende Eintragungsbewilligung eines unmittelbar betroffenen Dritten beizubringen (BGH, Beschluss vom 26.06.2014 – V ZB 1/12, FGPrax 2014, 192-194, Rn. 6 nach juris, m.w.N.; Demharter, GBO, 31. Aufl. 2018, § 18 Rn. 12 m.w.N.). Dies gilt nach heute weit verbreiteter Auffassung, der sich der Senat anschließt, auch dann, wenn eine Vormerkung wegen Erlöschens des gesicherten Anspruchs gelöscht werden soll und der Unrichtigkeitsnachweis nicht geführt ist. Auch dann kann die Vorlage einer Löschungsbewilligung nicht durch Zwischenverfügung aufgegeben werden (OLG München, Beschluss vom 25.04.2018 – 34 Wx 359/17, juris; OLG München ZEV 2016, 708-711; Senat, Beschluss vom 05.10.2015 – 2 Wx 239/15, nicht veröffentlicht; Demharter, GBO, 31. Aufl. 2018, § 18 Rn. 12 m.w.N.). So liegt der Fall hier. Das Grundbuchamt hat die Vorlage von Löschungsbewilligungen der Erben der Berechtigten der in Abt. II lfd. Nr. 2 eingetragenen Auflassungsvormerkung verlangt. Dies kann nicht Gegenstand einer Zwischenverfügung sein.	22
2.	23
Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:	24
Die Berichtigung nach § 22 GBO setzt voraus, dass entweder die Bewilligung des Buchberechtigten vorliegt - was hier nicht der Fall ist - oder die Unrichtigkeit nachgewiesen ist. An den Nachweis der Grundbuchunrichtigkeit, der dem Antragsteller obliegt, sind strenge Anforderungen zu stellen (Senat, FamRZ 2014, 1321-1323; Senat, FGPrax 2010, 14; OLG München ZEV 2016, 708-711; BayObLG FGPrax 2002, 151). Der Antragsteller hat in der Form des § 29 GBO grundsätzlich lückenlos jede Möglichkeit auszuräumen, die der Unrichtigkeit der gegenwärtigen Grundbuchlage und der Richtigkeit der begehrten Eintragung entgegenstehen könnte. Lediglich ganz entfernt liegende, nur theoretische Möglichkeiten müssen nicht widerlegt werden (Senat, FamRZ 2014, 1321-1323; FGPrax 2010, 14; OLG München ZEV 2016, 708-711). Die Löschung der Eigentumsvormerkung aufgrund	25

Unrichtigkeitsnachweises setzt daher den formgerechten (§ 29 GBO) Nachweis voraus, dass der durch die eingetragene Vormerkung gesicherte schuldrechtliche Anspruch nicht besteht und auch nicht mehr durch Bedingungseintritt entstehen kann; denn als Sicherungsmittel hängt die Vormerkung in ihrem Bestand von demjenigen des Anspruchs ab, zu dessen Sicherung sie bestellt ist (Senat, FamRZ 2014, 1321-1323; Senat, FGPrax 2010, 14; OLG München ZEV 2016, 708-711).

Der Nachweis des Todes des Berechtigten genügt als Nachweis für die Unrichtigkeit eines Grundbucheintrags über eine Rückauffassungsvormerkung, wenn sich aus der zugrunde liegenden Vereinbarung explizit oder durch Auslegung ergibt, dass mit dem Tod des Berechtigten der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann. Allerdings reicht in diesen Fällen der Todesnachweis dann nicht zum Beleg für die Grundbuchunrichtigkeit, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Vormerkung auch einen zu Lebzeiten entstandenen, aber bis zum Tod des Berechtigten nicht mehr durchgesetzten und nach § 1922 BGB auf die Erben übergegangenen Übertragungsanspruch sichert (BGHZ 117, 390, 393 f.; [BGHZ 130, 385](#), 388 f.). Weil hier letzteres der Fall ist, kann der Unrichtigkeitsnachweis nicht mit den vorgelegten Sterbeurkunden geführt werden. 26

Für die Beurteilung der Frage, ob die aufschiebende Bedingung (§ 158 Abs. 1 BGB) für das Entstehen des Auflassungsanspruchs mit Sicherheit endgültig ausgeblieben ist, ist der Inhalt der Bedingung selbst festzustellen. Hierfür ist auf die im Eintragungsvermerk (§ 874 BGB) in Bezug genommene Bewilligung abzustellen. Als zum Grundbuchinhalt gewordene Willenserklärung ist sie der Auslegung zugänglich. Allerdings sind der Ermittlung des Parteiwillens im Grundbuchverfahren mit Blick auf den verfahrensbeherrschenden Bestimmtheitsgrundsatz und das grundsätzliche Erfordernis urkundlich belegter Eintragungsunterlagen Grenzen gesetzt. Danach darf auf die Auslegung nur zurückgegriffen werden, wenn sie zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führt. Dabei ist auf Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für den unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Umstände, die außerhalb der Urkunde liegen, dürfen nur insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Auf das subjektiv vom Bewilligenden Gewollte kommt es hingegen nicht an (Demharter, GBO, 31. Aufl. 2018, Rn. 28 m.w.N.). 27

Hier ist der Unrichtigkeitsnachweis nicht geführt worden. Zwar ist in der Bewilligung ausdrücklich angeordnet worden, dass der Rückübertragungsanspruch nicht vererblich und nicht übertragbar ist und mit dem Tode des Veräußerers erlischt. Es ist indes nicht eindeutig geregelt, ob dies auch für den Fall gelten sollte, dass der Anspruch bereits entstanden, aber infolge des Todes des oder der Berechtigten nicht mehr durchgesetzt werden konnte. Es kann daher nicht mit der in Fragen der Auslegung von Grundbucheintragungen erforderlichen Eindeutigkeit ausgeschlossen werden, dass die Bewilligenden die Unvererblichkeit und das Erlöschen des Anspruchs in diesem Fall nicht gewollt hätten. Da hier auch nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Rücktrittsrecht zu Lebzeiten der oder des Berechtigten entstanden ist, reicht der Nachweis des Todes der Berechtigten nicht aus. Dem steht auch nicht entgegen, dass bezüglich des in der Bewilligung zwischen einem Rückforderungsrecht und einem Rückübertragungsanspruch unterschieden worden ist. Denn es ist nicht ersichtlich, ob mit dem Rückübertragungsanspruch der aufschiebend bedingte Anspruch oder der bereits entstandene Anspruch gemeint war. 28

III. 29

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. 30

