

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 10w17_09
letzte Aktualisierung: 18.2.2010

OLG Hamm, 22.9.2009 - 10 W 17/09

BGB §§ 157, 242

Freigabepflicht eines Altenteilers

Ein Altenteiler ist nur im Ausnahmefall, insbesondere bei einer erheblichen Veränderung der wirtschaftlichen oder persönlichen Verhältnisse der Beteiligten, zur Freigabe eines Grundstücks verpflichtet, wenn der Hofeigentümer für den Hof dringend Geldmittel benötigt und sie sich durch die Abveräußerung eines – im Verhältnis zur übrigen Hoffläche – kleinen Grundstücks verschaffen kann und das Altenteilsrecht trotz Freigabe des verkauften Grundstücks noch gesichert bleibt.

Die Beschwerde des Antragstellers gegen den am 17. Dezember 2008 verkündeten Beschluss des Amtsgerichts – Landwirtschaftsgericht – Münster wird zurückgewiesen.

Tenor: Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Antragsgegner.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Der Antragsteller begehrt von den Antragsgegnern, seinen Eltern, dass diese auf die dingliche Sicherung des ihnen eingeräumten Altenteilsrechts teilweise verzichten, hilfsweise einen Rangrücktritt für einzutragende Grundschulden erklären, damit dieser durch den Verkauf von Grundstücksflächen angeblich notwendige Sanierungsmaßnahmen durchführen könne.

Der Antragsteller ist der zweitälteste Sohn der Antragsgegner. Die weiteren Söhne sind M und U2.

Die Antragsgegner waren Eigentümer einer landwirtschaftlichen Besitzung in der Größe von ca. 20 ha, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Münster von X, Blatt #####. Diese hatte der Vater des Antragsgegners im Jahre 1953 gekauft und 1959 auf die Antragsgegner, die den Kaufpreis im Wesentlichen aufbrachten bzw. erwirtschafteten, übertragen. Es handelte sich damals noch um einen landwirtschaftlich bewirtschafteten Hof i. S. d. Höfeordnung. Ab dem Jahre 1980 verpachteten die Antragsgegner den Hof, zeitweise auch an den Antragsteller.

Mit notariellem Erbvertrag des Notars Dr. U vom 12.09.1997 (Urkunden-Nr. ###/97) regelten die Antragsgegner unter Beteiligung ihrer Söhne die Erbfolge im Wesentlichen dahingehend, dass der Antragsteller im Falle ihres Vorversterbens Hofeserbe werden sollte. Die Brüder des Antragstellers verzichteten, nachdem sie jeweils einen Betrag in Höhe von 27.000,00 DM (13.804,88€) erhalten hatten, auf Abfindungs-, Erb- und Pflichtteilsansprüche sowie auf Nachabfindungsansprüche gemäß § 13 HöfeO.

Am 03.04.2002 wurde der Ehegattenhofvermerk aufgrund der Erklärung der Antragsgegner vom 12.03.2002 gelöscht.

Mit Übergabevertrag vom 14.06.2002 übertrugen die Antragsgegner ihren Grundbesitz auf den Antragsteller gegen Einräumung eines dinglich zu sichernden Altenteilsrechts. Dieses ist am 30.07.2002 in Abt. II Nr. 5 eingetragen worden im Range nach den in Abt. III eingetragenen Belastungen Nrn. 1 bis 7. Die an die Bausparkasse T abgetretenen Grundschulden Nrn. 2-5 (Nennwert: 78.227,67€) valutieren noch mit einem Betrag in Höhe von 46.000,00€. Daneben sind unter den lfd. Nrn. 6 und 7 Grundschulden für die T2 zum Nennwert von insgesamt 250.000,00 DM (127.822,97€) eingetragen.

Der Antragsteller ist als Außendienstmitarbeiter der S AG tätig und erzielt ein Nettoeinkommen von ca. 2.500,00€ monatlich. Er hat zwei minderjährige Kinder. Aus der Vermietung und Verpachtung des Hofes erzielt er Einnahmen in Höhe von 33.000,00€. Er hat behauptet, dass sich der hieraus ergebende Gewinn auf 4.500,00€ beläuft. In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 22.09.2009 hat er seinen Vortrag dahingehend konkretisiert, dass von den Miet- und Pachteinnahmen die Altenteilsleistungen (4.800,00€), Energiekosten (ca. 3.200,00€), Schuldendienstleistungen (ca. 7.000,00€), Steuern (ca. 7.000,00€), Beiträge/Versicherungen (ca.

5.500,00€), Grundsteuern (ca. 1.000,00€) und Reparaturaufwendungen (ca. 3.000,00€) in Abzug zu bringen seien.

Auf dem Hof befindet sich ein Haupthaus mit drei Gebäudeteilen, die vom Antragsteller, von den Antragsgegnern und von vier Mietern bewohnt werden. Weiter existieren Wirtschaftsgebäude - eine Scheune, eine Remise, ein Speicher und ein Heuerlingshaus -, die teils fremd vermietet und teils eigen genutzt sind.

Der Antragsteller nutzt das Grundstück selbst nicht mehr landwirtschaftlich. Er unterhält lediglich noch ein Dammwildgehege (ca. 3 ha) und erzielt Einnahmen aus der Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen und Vermietung von Teilen der Wirtschaftsgebäude.

Der Antragsteller hat behauptet, für die Gebäude (Scheune, Speicher, Mietshaus) seien umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich mit einem Aufwand von mindestens 175.000,00€. Damit könnten die maroden und dringend sanierungsbedürftigen Gebäude sowie die landwirtschaftlichen Nebengebäude wieder in einen mangelfreien und zeitgerechten Zustand versetzt werden und er könnte diese durch Vermietung besser nutzen. Die Mittel dafür könne er aber nur dadurch aufbringen, dass er einen Teil der Grundstücksfläche verkaufe. Eine Fremdfinanzierung sei ihm nicht möglich. Für die zum Verkauf beabsichtigte Fläche von 9,5 ha könne er bei einem Quadratmeterpreis von 2,70€ einen Betrag in Höhe von 256.500,00€ erzielen. Die beim Hof verbleibenden Flächen hätten dann noch einen Wert von 264.600,00€, zusammen mit dem Gebäudewert wären die Antragsgegner dann noch mit ca. 832.000,00€ abgesichert.

Er hat weiter die Auffassung vertreten, die Antragsgegner müßten einer Freigabe dieser Teilfläche zustimmen, da sie durch die Werte der aufstehenden Gebäude und der verbleibenden Ländereien nicht nur ausreichend gesichert, sondern sogar schon übersichert seien. Der Barwert ihres Altenteilsrechts belaufe sich lediglich auf 107.650,01€. Die Parteien hätten bei Vertragsschluss offensichtlich nicht an eine Freigabeverpflichtung gedacht. Daher sei eine ergänzende Vertragsauslegung erforderlich mit dem Inhalt, dass die Antragsgegner zur Freigabe verpflichtet seien.

Der Antragsteller hat beantragt,

die Antragsgegner gesamtschuldnerisch zu verurteilen, diejenige Teilfläche zur Größe von 9,5 ha des im Grundbuch des Amtsgerichts Münster von X Blatt ### eingetragenen Grundstücks Gemarkung X, Flur #, Flurstück ###, im Falle eines Verkaufs durch den Antragsteller aus der Pfandhaft hinsichtlich des Rechts aus Abt. II Nr. 5 zu entlassen, die in der dem Urteil beizufügenden Karte (Lageplan) blau umrandet und rot schraffiert dargestellt ist und als Anlage 13 der Antragschrift beigegefügt ist, sowie die entsprechende Bewilligung auszugeben und den Antragsteller unter Befreiung von Beschränkungen des § 181 BGB zu bevollmächtigen, die Pfandentlassungserklärung (Bewilligung) im Sinne von § 28 GBO zu ergänzen, nachdem die Teilfläche eine neue Flurstückbezeichnung erhalten hat.

Die Antragsgegner haben beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

Sie haben die Auffassung geäußert, in keiner Weise verpflichtet zu sein, dem Antragsteller weitere Rechte einzuräumen und auf die Sicherung ihres Altenteils zu verzichten. Die gesamte Grundbesitzung sei dem Beklagten geschenkt worden, um den Hof als Ganzes zu erhalten.

Gegen ihren Willen habe der Antragsteller seiner Ehefrau den halben ideellen Anteil an dem gesamten Grundbesitz übertragen. Sie befürchteten, dass der Erlös aus dem Verkauf nicht in die Renovierung des Hauses investiert werde, sondern zur Finanzierung eines hoffremden Hauses des Antragstellers dienen solle. Sie haben eine dringende Renovierungsbedürftigkeit bestritten und behauptet, dass der Antragsteller mit der Veräußerung mindestens 400.000,00€ erzielen werde. Zur Renovierung seien auch die in dem vom Antragsteller vorgelegten Gutachten ausgewiesenen 77.000,00€ ausreichend.

Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt:

Aus dem Übertragungsvertrag ergebe sich kein Freigabeanspruch des Antragstellers. Für eine ergänzende Vertragsauslegung sei schon kein Raum, weil nicht feststehe, dass beide Vertragsparteien diesen Umstand bei Vertragsschluss übersehen hätten, wofür es aber schon keine Anhaltspunkte gebe.

Zwar komme bei einer erheblichen Änderung der zugrunde gelegten allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse eine Abänderung von Altenteilsleistungen durchaus in Betracht. In Ausnahmefällen könne ein Altenteiler auch zur Freigabe eines Grundstücks verpflichtet sein, wenn der Hofeigentümer für den Hof dringend Geldmittel benötige.

Diese Voraussetzungen lägen hier aber nicht vor. Es sei weder eine Existenzgefährdung ersichtlich, wenn die Reparaturmaßnahmen nicht durchgeführt würden, noch sei erkennbar, warum die Einnahmen von 33.000,00€ nicht für Renovierungsmaßnahmen aufgewendet werden könnten. Es sei auch nicht gewährleistet, dass der Verkaufserlös in das Grundstück investiert werde. Die Antragsgegner liefen daher Gefahr, auf eine Sicherheit zu verzichten, ohne die Gewähr zu haben, dass die frei gegebenen Mittel zur Sanierung und Werterhöhung der verbleibenden Restsicherheit verwendet würden.

Die zitierte Rechtsprechung zur Übersicherung passe hier nicht. Wenn die Antragsgegner zu Lebzeiten auf ihr Volleigentum zugunsten des Antragstellers schenkweise verzichteten, sei es auch legitim, auf die Wahrung und Sicherung ihrer verbleibenden rechtlichen Positionen zu bestehen, sofern nicht – wie vorliegend aber nicht ersichtlich – eine Gefährdung der Existenz vorliege.

Mit seiner Beschwerde hält der Antragsteller seinen erstinstanzlich gestellten Antrag aufrecht und beantragt weiter hilfsweise, den Antragsgegnern aufzugeben, finanzierenden Banken für einzutragende Belastungen in Höhe von bis zu 200.000,00 € nebst Nebenleistungen den Vorrang einzuräumen. Er wendet im Wesentlichen ein:

Der vom Amtsgericht zitierten Entscheidung des OLG Hamm vom 27.03.1962 liege ein vergleichbarer Sachverhalt zugrunde. Darin habe das OLG Hamm unter Bezugnahme auf die §§ 157, 242 BGB die Notwendigkeit einer Abänderung des Altenteilsvertrages bejaht. Danach sei eine Abänderung insbesondere auch dann möglich, wenn eine erhebliche Veränderung der persönlichen Verhältnisse der Beteiligten eingetreten sei. Das sei bei dringend benötigten Geldmitteln der Fall. Wenn dann - wie hier – davon ausgegangen werden müsse, dass der Käuferlös für Investitionen auf dem Hof verwendet werden solle, sei das Begehren des Übernehmers auf Vertragsanpassung berechtigt. Soweit das Amtsgericht eine Existenzgefährdung voraussetze, überstrapaziere es die zitierte Entscheidung des OLG Hamm.

Das Amtsgericht habe ggf. darüber Beweis erheben müssen, ob die Gebäude der Hofstelle wirklich so marode seien wie vom Antragsteller behauptet und ob die Antragsgegner nach einem

Abverkauf noch ausreichend gesichert seien.

Weiter sei aus einer Entscheidung des OLG Celle vom 17.03.1997 zu Rückübertragungsklauseln herzuleiten, dass eine Einflussnahme der Altenteiler auf die Wirtschaftsweise des Übernehmers – insbesondere bezogen auf Investitionen und die Aufnahme von Krediten – nicht hingenommen werden könne. Auch vorliegend dürften die Antragsgegner nicht über die Rangstelle ihrer grundbuchlichen Absicherung Druck auf die Wirtschaftsweise des Antragstellers ausüben.

Der Altenteilsvertrag sei weiter auch aus wichtigem Grund kündbar und auch aus den Grundsätzen der geänderten Geschäftsgrundlage gebe es ein Abänderungsrecht. Es sei auch ausdrücklich die Regelung des § 323 ZPO vereinbart worden.

Es sei schließlich anerkannt, dass auch bei Reallasten bei einer nachträglichen Übersicherung Anpassungen vorzunehmen seien. Gleiches gelte auch für andere Treuhandverhältnisse (Globalzession, Sicherungsabtretung, verlängerter Eigentumsvorbehalt) und bei Pfandrechten.

Die Antragsgegner verteidigen die angefochtene Entscheidung und beziehen sich im Wesentlichen auf ihren erstinstanzlichen Vortrag.

II.

Die zulässige sofortige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

1.)

Dem Antragsteller steht gegenüber den Antragsgegnern unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Anspruch auf (teilweise) Freigabe der Belastung (Altenteilsrecht) in Abt. II Nr. 5 zu.

a)

Ein solcher Anspruch ergibt sich nicht unmittelbar aus dem Übertragsvertrag vom 14.06.2002, da dieser insoweit schon keine Regelung enthält.

b)

Auch aus einer ergänzenden Auslegung des Übertragsvertrages lässt sich der begehrte Anspruch nicht herleiten. Es fehlt bereits an einer vom Antragsteller darzulegenden planwidrigen Regelungslücke.

Nach §§ 157, 242 BGB sind Verträge so auszulegen, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern.

Die ergänzende Vertragsauslegung hat den Zweck, Lücken der rechtsgeschäftlichen Regelung zu schließen. Dann muss der Vertrag eine Regelungslücke, d. h. eine planwidrige Unvollständigkeit enthalten. Sie ist gegeben, wenn der Vertrag eine Bestimmung vermissen lässt, die erforderlich ist, um den ihm zu Grunde liegenden Regelungsplan zu verwirklichen. Ohne die Vervollständigung des Vertrages muss eine angemessene, interessengerechte Lösung nicht zu erzielen sein (Palandt, Kommentar zum BGB, Ellenberger, 68. Auflage, 2009, § 157, Rz. 3 u. H. a. BGH ZIP 2007, 774). Gleichgültig ist, ob die Lücke von Anfang bestanden hat oder erst nachträglich entsteht. Sie ist in der Regel darauf zurückzuführen, dass die Parteien an einen bestimmten regelungsbedürftigen Punkt nicht gedacht haben, dass sie eine Regelung nicht für erforderlich hielten oder dass sich die bei Vertragsschluss bestehenden wirtschaftlichen oder

rechtlichen Verhältnisse nachträglich geändert haben (BGH NJW-RR 1991, 177; NJW 2002, 1260; NJW-RR 1999, 923f.).

Danach lässt sich eine Unvollständigkeit, ohne deren Vervollständigung sich eine angemessene, interessengerechte Lösung nicht erzielen ließe, vorliegend aber nicht feststellen.

(1)

Der Senat geht zwar mit der Entscheidung des Senates vom 27.03.1962 (10 Wlw 131/61, abgedruckt in RdL 1962, 157f.) und der Entscheidung des OLG Schleswig vom 27.03.1961 (3 Wlw 30/61, abgedruckt in RdL 1961, 318f.) weiterhin davon aus, dass aufgrund der §§ 157, 242 BGB ein Altenteiler in Ausnahmefällen, insbesondere bei einer erheblichen Veränderung der wirtschaftlichen oder persönlichen Verhältnisse der Beteiligten - zur Freigabe eines Grundstücks verpflichtet sein kann, wenn der Hofeseigentümer für den Hof dringend Geldmittel benötigt und sie sich durch die Abveräußerung eines – im Verhältnis zur übrigen Hoffläche – kleinen Grundstücks verschaffen kann und das Altenteilsrecht trotz Freigabe des verkauften Grundstücks noch gesichert bleibt.

Der vorliegende Sachverhalt ist aber weder mit den den vorstehend zitierten Entscheidungen zugrunde liegenden Sachverhalten vergleichbar noch wären bei einer entsprechenden Anwendung die Voraussetzungen gegeben.

In dem der Entscheidung des Senates vom 27.03.1962 OLG Hamm zugrunde liegenden Sachverhalt sollte ein ca. 5 Morgen großes, von den übrigen Hofesgrundstücken weit entfernt liegendes Hofgrundstück bei einer Gesamtfläche von ca. 87,5 Morgen veräußert werden, um Schulden abzutragen und Gebäude des Hofes instand zu setzen. Der Entscheidung des OLG Schleswig lag zugrunde, dass ein Hofgrundstück (Bauplatz) mit einer Größe von 1/65 der Gesamtfläche veräußert werden sollte, um Schulden aus der Anschaffung eines Treckers und Miststreuers abzutragen.

Vorliegend geht es aber gerade nicht um die Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung der Betriebstätigkeit eines landwirtschaftlich betriebenen Hofes oder um die wirtschaftliche Existenz des Hofeigentümers, sondern um die bloße eigene Vermögensverwaltung durch Vermietung und Verpachtung. Der Antragsteller kann auch unstreitig seinen Verpflichtungen aus dem Übertragungsvertrag nachkommen.

Offen bleibt weiter, worin im Vergleich zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses am 14.06.2002 eine erhebliche Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse oder aber persönlichen Verhältnisse des Antragstellers liegen soll. Es ist nicht ersichtlich, dass sich entweder der Zustand der Gebäude im Zeitpunkt des Vertragsschlusses im Vergleich zu dem im Gutachten des Sachverständigen T3 vom 18.08.2003 wiedergegebenen wesentlich anders darstellte oder aber die persönlichen Verhältnisse des Antragstellers sich nachteilig verändert hätten.

Auch eine Ausnahmesituation, die dringend Geldmittel erfordert, ist nicht hinreichend dargelegt. Die Wohngebäude 1 – 3 sind nach dem vom Antragsteller selbst vorgelegten Wertgutachten des Sachverständigen T3 vom 18.08.2003 in einem ordnungsgemäßen Zustand. Danach befindet sich das vom Antragsteller genutzte und im Jahre 1994 komplett entkernte und modernisierte Wohnhaus in einem sehr guten, zeitnah unterhaltenen Zustand und hat eine gehobene Ausstattung. Das Wohnhaus der Antragsgegner ist danach ebenfalls gut unterhalten und weist eine gehobene Ausstattung aus. Das vermietete Wohnhaus ist vom baulichen Zustand her normal unterhalten (Standardausstattung). Der bauliche Zustand der im Jahre 1990 errichteten Remise

ist sehr gut. Der – wohl vor 1900 errichtete und als Abstellraum genutzte – Speicher weist einen mittelmäßigen, im Wesentlichen aber dem Alter entsprechenden Zustand auf. Der Zustand der – wohl vor 1800 errichteten, für Geräte, Abstellbereich, Traktorstellplatz genutzten – Scheune ist bis auf herausgedrückte Wände und Feuchte in Teilen der unteren Gefache befriedigend, dem Alter entsprechend. Lediglich der Zustand des – wohl vor 1900 erbauten, als Garage, Abstellraum, Büro und Wohnung genutzten – Heuerlingshauses ist danach mittelmäßig, bis z.T. mangelhaft im Innenausbau und verlangt kurzfristig Sanierungsmaßnahmen.

Es bleibt aber nach dem Vortrag des Antragstellers auch weiter unklar, warum etwa erforderliche Sanierungsmaßnahmen nicht - ggf. auch nach und nach - aus den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von jährlich 33.000,00€ finanziert werden können. Insbesondere ist nicht ersichtlich, inwieweit die behaupteten Kosten die landwirtschaftliche Besetzung und nicht ausschließlich den Antragsteller selbst betreffen.

Schließlich ist entscheidend, dass der Antragsteller nicht die Veräußerung einer im Verhältnis zur verbleibenden Gesamthofffläche nur geringen Teilfläche beabsichtigt, sondern den Verkauf nahezu der Hälfte der gesamten Acker- und Weidefläche. Dies wird dem vorausgesetzten Ausnahmecharakter schon nicht gerecht.

(2)

Ein Anspruch aus einer ergänzenden Vertragsauslegung (§§ 157, 242 BGB) lässt sich auch nicht daraus herleiten, dass die dingliche Absicherung den Antragsteller in seiner eigenverantwortlichen Nutzung seines Eigentums beeinträchtigen bzw. die Antragsgegner über die Rangstelle ihrer grundbuchlichen Absicherung Druck auf die Wirtschaftsweise des Antragstellers ausüben würden und es aus diesem Grunde einer Vertragsanpassung bedürfte.

Soweit der Antragsteller sich insoweit auf die Entscheidung des OLG Celle vom 17.03.1997 stützt, ist der zugrunde liegende Sachverhalt mit dem vorliegenden schon nicht vergleichbar. In der Entscheidung des OLG Celle ging es u. a. um die Genehmigungsfähigkeit eines Hofübergabevertrages nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1 GrdstVG. Die Vertragsparteien vereinbarten dort eine Rückübertragungsklausel für den Fall einer Verfügung über den Hof durch den Übernehmer (Belastung oder Veräußerung). Das OLG Celle hat die Genehmigungsfähigkeit der Rückübertragungsklausel verneint, weil die Übertragsgeber über ihre Zustimmung insbesondere zu Belastungen des Hofes und damit zur Aufnahme von Krediten – z. B. für Investitionen – weiterhin Einfluss auf die Betriebsführung nehmen könnten. Das könne sich besonders bei Spannungen und in Krisensituation nachteilig auf die Betriebsführung und damit auf die Agrarstruktur auswirken.

Vorliegend haben die Parteien aber schon kein Veräußerungs- oder Belastungsverbot und auch keine etwaige Rückübertragungsmöglichkeit vereinbart. Der Antragsteller führt auch keinen landwirtschaftlichen Betrieb, so dass keine Gefährdung der Agrarstruktur drohen könnte (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 GrdstVG).

Von einer Beeinträchtigung der eigenverantwortlichen Nutzung des Eigentums des Antragstellers kann vorliegend zudem schon deshalb keine Rede sein, weil dem Altenteilsrecht Grundschulden mit einem Nennwert in Höhe von ca. 200.000,00€ vorgehen und der Antragsteller nicht unerhebliche Einnahmen aus dem Grundvermögen in Höhe von ca. 33.000,00€ jährlich erzielt. Das Altenteilsrecht hat auch im Vergleich zu dem vom Antragsteller vorgegebenen Wert des Gesamtobjektes nur einen verhältnismäßig geringen Wert, so dass weiter nicht ersichtlich ist, dass jedenfalls auch eine weitere nachrangige Belastung zu angemessenen

Konditionen nicht möglich sein sollte.

Einer Beeinträchtigung der eigenverantwortlichen Nutzung des Eigentums des Antragstellers steht schließlich entgegen, dass der Antragsteller die landwirtschaftliche Besitzung überwiegend im Wege der Schenkung bereits mit der Belastung eines Altenteilsrechtes erwarb. Es stand ihm frei, die Annahme des Übertragungsvertrages zu erklären oder nicht.

(3)

Auch nach den Grundsätzen der so genannten nachträglichen Übersicherung, die dem Sicherungsgeber im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung einen ermessenunabhängigen Freigabeanspruch gegenüber dem Sicherungsnehmer gewährt, lässt sich der begehrte Anspruch nicht herleiten.

Eine nachträgliche Übersicherung ist gegeben, wenn der Wert der Sicherheit den Betrag der zu sichernden Forderung nicht nur vorübergehend weit übersteigt und deshalb zwischen Sicherheit und Forderung kein ausgewogenes, die beiderseitigen berechtigten Interessen berücksichtigendes Verhältnis besteht (BGH, Urt. Vom 19.06.91 – VIII ZR 244/90).

Die Voraussetzungen einer nachträglichen Übersicherung sind vorliegend unter mehreren Gesichtspunkten nicht gegeben.

Zunächst liegt im Vergleich zu der typischen Sachverhaltskonstellation bei Fällen angenommener nachträglicher Übersicherung ein anderer Sachverhalt zugrunde. Der Antragsteller hat den Antragsgegnern schon keine Sicherheit zur Verfügung gestellt. Vielmehr stammt der Sicherungsgegenstand aus dem Vermögen des jetzigen "Sicherungsnehmers". Die Antragsgegner sind schon nicht Sicherungsnehmer im vorgenannten Sinne, weil sie keine Sicherheit vom Antragsteller treuhänderisch entgegen genommen haben, sondern sie selbst das um den Wert der dinglichen Absicherung ihres Altenteilsrecht reduzierte Vermögen auf den Antragsgegner im Wege der Schenkung übertragen haben. Es besteht daher schon kein vertragliches Ungleichgewicht, das eines Interessenausgleichs bedürfte.

Weiter würde schon keine nachträgliche, sondern wenn dann nur eine anfängliche Übersicherung vorliegen, da ein Ungleichgewicht zwischen dem Verkehrswert des Gesamtobjekts und dem Wert des Altenteilsrechts nach dem Vortrag des Antragstellers auch schon bei Vertragsschluss bestand.

Eine die Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB begründende anfängliche Übersicherung würde vorliegend aber jedenfalls an der vorausgesetzten verwerflichen Gesinnung des Sicherungsnehmers scheitern (vgl. zu den generellen Voraussetzungen: BGH NJW 1998, 2047; Beck'scher Online-Kommentar zum BGB, § 138, Rz. 20).

c)

Soweit der Antragsteller weiter darauf abstellt, es sei ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung des Dauerschuldverhältnisses gegeben, muss der Einwand schon deshalb unberücksichtigt bleiben, weil der Antragsteller selbst gleichzeitig erklärt, am Vertrag festhalten zu wollen.

d)

Weiter ist kein Fall des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 314 BGB) gegeben. Schon nach

dem Vortrag des Antragstellers ist nicht ersichtlich, welcher Umstand von den Vertragsparteien dem Übertragungsvertrag als Geschäftsgrundlage zugrunde gelegt und dann nachträglich weggefallen sein soll. Dem Antragsteller waren insbesondere die dingliche Absicherung des Altenteilsrechts und insbesondere auch der Zustand der Gebäude von Anfang an bekannt.

e)

Soweit die Parteien die Vorschrift des § 323 ZPO, der die Abänderung künftig fällig werdender wiederkehrender Leistungen regelt, im Übertragungsvertrag ausdrücklich für anwendbar erklärt haben, bezog sich dieser erkennbar nur auf die vom Antragsteller zu zahlende Altenteilsleistung.

2.)

Der hilfsweise geltend gemachte Anspruch auf Erklärung eines Rangrücktritts für neu einzutragende dingliche Belastungen steht dem Antragsteller aus den vorgenannten Gründen ebenfalls nicht zu.

Darüber hinaus bleibt nach dem Vortrag des Antragstellers offen, aus welchen Gründen die vorrangig eingetragenen Grundpfandrechte nicht als Sicherheit ausreichen sollten.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 34 Abs. 1, 44 Abs. 1, 45 Abs. 1 Satz 2 LwVfG. Es entspricht in dem hier vorliegenden Beschwerdeverfahren billigem Ermessen, die Gerichtskosten des Verfahrens und die außergerichtlichen Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen, nachdem seine Beschwerde keinen Erfolg hatte.

Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen (§ 24 Abs. 1 LwVG a. F.). Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung ohne grundsätzliche Bedeutung. Eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts ist weder zur Fortbildung des Rechts noch zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.