

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: i3wx227_09
letzte Aktualisierung: 11.2.2010

OLG Düsseldorf, 4.1.2010 - I-3 Wx 227/09

GBO § 44; BGB § 885

Vormerkung zur Sicherung des Rückübertragungsanspruchs bei Verletzung vereinbarter Betreuungspflicht

Der Anspruch des Grundstückseigentümers, der sein Grundstück gegen Übernahme einer Betreuungsverpflichtung übertragen hat, auf Rückübertragung für den Fall des Rücktritts wegen Verletzung dieser Vereinbarung (hier: „... wenn G. seine in dieser Urkunde übernommenen Betreuungspflichten beharrlich nicht erfüllt oder sonstwie erheblich und nachhaltig gegen den Geist dieses Vertrages verstößt ...“) ist hinreichend bestimmt und kann durch eine entsprechende Eigentumsvormerkung gesichert werden.

I.

Die Beteiligte zu 1. ist Eigentümerin des im Beschlusseingang bezeichneten Grundbesitzes. Mit notariellem Vertrag vom 8. Oktober 2009 (UR-Nr. 1647 für 2009 des Notars Dr. G. in Düren) übertrug sie den Grundbesitz dem Beteiligten zu 2., ihrem Sohn. Dieser übernahm unter anderem eine im Vertrag näher bezeichnete Verpflichtung zur Pflege und Versorgung seiner Mutter. Unter Ziffer III. 2. wurde ein Rücktrittsrecht der Beteiligten zu 1. unter anderem wie folgt geregelt:

"B. G. steht das Recht zu, durch einseitige Erklärung auf Kosten der Eheleute H. G. von diesem Vertrag zurückzutreten und die kosten- und steuerfreie Rückübertragung des Grundstücks zu verlangen,

a) wenn H. G. seine in dieser Urkunde übernommenen Betreuungspflichten beharrlich nicht erfüllt oder sonstwie erheblich und nachhaltig gegen den Geist dieses Vertrages verstößt;

b) ..."

Zur Sicherung des bedingten Eigentumserwerbsanspruchs der Beteiligten zu 1. bewilligten die Vertragsbeteiligten die Eintragung einer Vormerkung zu deren Gunsten zu Lasten des übertragenen Grundbesitzes.

Mit Schrift vom 13. Oktober 2009 hat der Verfahrensbevollmächtigte unter anderem die Eintragung der vorbezeichneten Vormerkung beantragt. Daraufhin hat das Grundbuchamt durch die angefochtene Zwischenverfügung aufgegeben, die Eintragungsbewilligung derart zu berichtigen, dass sie dem Bestimmtheitsgrundsatz entspreche. Zur Begründung hat es angeführt:

Die Vormerkungsfähigkeit bedingter Ansprüche hänge davon ab, dass diese nach Inhalt oder Gegenstand genügend bestimmt oder bestimmbar seien. Diese Anforderungen würden hier verfehlt, soweit der Anspruch der Beteiligten zu 1. auf Rückübertragung des Grundbesitzes davon abhängig sein solle, dass der Beteiligte zu 2. sonstwie erheblich und nachhaltig gegen den Geist des Vertrages verstoße. Insoweit fehle jeglicher bestimmbarer Inhalt. Weder handele es sich um im Gesetz verwendete Rechtsbegriffe, noch gebe es eine diese Begriffe ausfüllende Rechtsprechung.

Hiergegen wendet sich der Verfahrensbevollmächtigte mit seiner namens der Beteiligten zu 1. eingelegten Beschwerde, der das Amtsgericht unter Hinweis auf Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und des erkennenden Senats nicht abgeholfen hat.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Grundakte Bezug genommen.

II.

Das Rechtsmittel der Beteiligten ist gemäß §§ 71 Abs. 1, 72, 73 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 GBO zulässig und nach der vom Grundbuchamt ordnungsgemäß erklärten Nichtabhilfe beim Senat zur Entscheidung angefallen, § 75 GBO. Es hat auch in der Sache Erfolg.

Ausweislich des Schriftsatzes des Verfahrensbevollmächtigten vom 2. Dezember 2009 sind der Beteiligten zu 1. die zur Beurteilung des gegebenen Falles maßgeblichen rechtlichen Grundsätze und die hierzu in Rechtsprechung und Schrifttum vertretenen Standpunkte bekannt. Es besteht

kein Anlass, diese zu wiederholen.

Danach ist – aus Sicht des Senats – das Grundbuchamt zwar im Ansatz von zutreffenden Maßstäben für die Eintragungsfähigkeit der in Rede stehenden Vormerkung ausgegangen. Auch sähe der Senat keinen Anlass, von seiner (der Beteiligten zu 1. bekannten), im Beschluss vom 4. April 2008 in Sachen I-3 Wx 45/08 entwickelten Auffassung abzugehen. Hierauf kommt es indes letztlich nicht an. Denn selbst auf der Grundlage der vorbezeichneten Ansicht erweist sich das vom Grundbuchamt gesehene Eintragungshindernis mangelnder Bestimmbarkeit des gesicherten Anspruchs als nicht gegeben.

Im vorliegenden Fall soll ein bedingter Anspruch durch Vormerkung gesichert werden. Das ist grundsätzlich möglich, weil ein bedingt abgeschlossenes Rechtsgeschäft in aller Regel den erforderlichen "sicheren Rechtsboden" für das künftige Wirksamwerden des darin begründeten Anspruchs bietet.

Der zu sichernde Anspruch ist bezüglich des Inhalts der dinglichen Rechtsänderung, zu der verpflichtet werden soll (Übereignung im Sinne einer Rückübereignung), eindeutig bestimmt, desgleichen hinsichtlich des Gegenstandes der Änderung, eines existenten Grundstücks. Ebenso bestimmt sind Gläubiger und Schuldner der Verpflichtung. Schließlich ist auch die Beschreibung der Bedingung, unter der der zu sichernde Anspruch entstehen soll, im hier gegebenen Fall hinreichend bestimmt. Denn die zur Bestimmung heranzuziehenden Umstände sind objektivierbar im Sinne einer Nachprüfbarkeit und Andeutung in den Grundbucheklärungen.

Der Beteiligten zu 1. soll ein Rücktrittsrecht zustehen, wenn der Beteiligte zu 2. "seine in dieser Urkunde übernommenen Betreuungspflichten beharrlich nicht erfüllt oder sonstwie erheblich und nachhaltig gegen den Geist dieses Vertrages verstößt." Damit wird letztlich nur in anderer Formulierung gesagt, dass das Rücktrittsrecht neben der beharrlichen Nichterfüllung der Betreuungsleistungen auch bei einer anderweitigen, unbenannten gravierenden Pflichtverletzung begründet sein soll, wobei deren Eignung als Rücktrittsgrund nach Sinn und Zweck des Vertrages – in neuerer methodischer Terminologie: nach dem "Vertragsprogramm" – ermittelt werden soll. Mit anderen Worten wird eine Generalklausel mit einem Hinweis auf eine bestimmte Methode zur Gewinnung des Ergebnisses verbunden. Die teleologische Auslegung aber ist Teil der herkömmlichen, von einem gegebenen Text ausgehenden juristischen Hermeneutik, die von ihr heranzuziehenden Umstände daher nachvollziehbar und ihr Ergebnis in den Erklärungen angedeutet. Es tritt hinzu, dass sich die Auslegung hier im Anschluss an die Herausarbeitung der Teleologie des Vertrages konkretisierend auf die – ebenfalls methodisch allgemein gesicherte – Erwägung stützen kann, der unbenannte Fall müsse dem benannten vergleichbar sein. Mit diesen Vorgaben aber ist dann auch die Generalklausel objektivierbar.

Unberührt von alledem bleibt, wie wahrscheinlich es erscheint, dass es gelingen könnte, den Rückauflassungsanspruch im Rechtswege durchzusetzen (wenn etwa der Beteiligte zu 2. zwar alle Betreuungsleistungen erbringt, jedoch auf wie auch immer geartete sonstige Weise das vertrauens-, liebe- und rücksichtsvolle Miteinander mit der Beteiligten zu 1. untergräbt).

III.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

Ebensowenig besteht Anlass, die Rechtsbeschwerde zuzulassen. Die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Satz 1 GBO liegen nicht vor, vielmehr wird durch die die Entscheidung des Senats tragenden Erwägungen vorhandene höchstrichterliche Rechtsprechung auf den gegebenen

Einzelfall angewendet.

Die Wertfestsetzung beruht auf §§ 131 Abs. 4, 30 Abs. 2 Satz 1 KostO.