

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 20w346_11
letzte Aktualisierung: 27.10.2011

OLG Frankfurt, 2.8.2011 - 20 W 346/11

GBO § 51; BGB § 2113

Keine Grundbuchsperrung durch Nacherbenvermerk, der im Grundbuch eingetragen ist

1. Der im Grundbuch eingetragene Nacherbenvermerk bewirkt keine Grundbuchsperrung, sondern eine grundbuchrechtliche Verfahrenserleichterung.
2. Das Grundbuchamt darf bei einem eine Grundschild betreffenden Eintragungsantrag, wenn die Eintragung des Nacherbenvermerks vorliegt, in der Regel weder die Einwilligung des Nacherben verlangen, noch in die Prüfung eintreten, ob das Geschäft dem Nacherben nachteilig ist. Das gilt unabhängig davon, ob die Beschränkung auf § 2113 Abs. 1 BGB oder § 2113 Abs. 2 BGB beruht, mithin ob der Vorerbe befreit oder nichtbefreit und ob die Verfügung entgeltlich oder unentgeltlich ist. Der Nacherbe ist in diesem Fall durch den unverändert eingetragenen Nacherbenvermerk geschützt.

Leitsatz

1. Der im Grundbuch eingetragene Nacherbenvermerk bewirkt keine Grundbuchsperrung, sondern eine grundbuchrechtliche Verfahrenserleichterung.

2. Das Grundbuchamt darf bei einem eine Grundsuld betreffenden Eintragungsantrag, wenn die Eintragung des Nacherbenvermerks vorliegt, in der Regel weder die Einwilligung des Nacherben verlangen, noch in die Prüfung eintreten, ob das Geschäft dem Nacherben nachteilig ist. Das gilt unabhängig davon, ob die Beschränkung auf § 2113 Abs. 1 BGB oder § 2113 Abs. 2 BGB beruht, mithin ob der Vorerbe befreit oder nichtbefreit und ob die Verfügung entgeltlich oder unentgeltlich ist. Der Nacherbe ist in diesem Fall durch den unverändert eingetragenen Nacherbenvermerk geschützt.

Tenor

Die angefochtene Zwischenverfügung wird aufgehoben.

Gründe

I.

Im bezeichneten Grundbuch ist in Abt. I die Beteiligte zu 1. wie folgt eingetragen: „Bezüglich der Anteile Abt. I Nr...x und ...y: Teilweise bisheriges Eigentum, im Übrigen: Erbschein vom ...2006 (Amtsgericht O1 ...); eingetragen am 23.05.2006.“ In Abt. II lfd. Nr. ... des bezeichneten Grundbuchs ist folgendes eingetragen: „Nur lastend auf dem früheren Anteil Abt. I Nr...x: 1A,, (= die Beteiligte zu 1.) ist Vorerbin nach 2A, geb.; Nacherben sind 3A, geboren, B, geb. A, geboren, und C, geb. A, geboren, die Nacherbfolge tritt ein beim Tod der Vorerbin; gemäß Erbschein vom ...2006 (Amtsgericht O1 ...) eingetragen am 23.05.2006.“ Am 15.07.2011 hat der Verfahrensbevollmächtigte seine Urkunde UR.-Nr. .../2011 vom ...2011 beim Grundbuchamt eingereicht. Ausweislich dieser Urkunde, auf deren Inhalt insgesamt Bezug genommen wird, hat die Beteiligte zu 1. zugunsten der Beteiligten zu 2. eine Grundsuld in Höhe von 55.400,- EUR nebst Zinsen auf dem bezeichneten Grundbesitz bewilligt und die Eintragung im Grundbuch in Abt. II und Abt. III jeweils rangbereit beantragt. Der Verfahrensbevollmächtigte hat unter Bezugnahme auf § 15 GBO beantragt, die Grundsuld auch im Namen der Gläubigerin im Grundbuch einzutragen. Durch die angefochtene Zwischenverfügung, auf die ansonsten verwiesen wird, hat die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt folgendes Hindernis festgestellt, zu dessen formgerechter Behebung sie eine Frist von einem Monat bestimmt hat: „Zur Belastung ist die Zustimmung der Nacherben in öffentlich beglaubigter Form nachzuweisen.“ Mit Schriftsatz vom 21.07.2011, auf dessen Inhalt verwiesen wird, hat der Verfahrensbevollmächtigte Einwendungen gegen die Zwischenverfügung erhoben und für den Fall, dass die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt nicht abhelfen sollte, „um möglichst umgehende Vorlage“ gebeten. Die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt hat dies ausweislich ihres Beschlusses vom 21.07.2011, auf den letztendlich Bezug genommen wird, als Beschwerde ausgelegt. Ausweislich dieses Beschlusses hat sie die Beschwerde des Notars gegen die Zwischenverfügung aus deren Gründen nicht abgeholfen und sie dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Zu Recht hat die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt den bezeichneten Schriftsatz des Verfahrensbevollmächtigten als Rechtsmittel ausgelegt, auch wenn dieser nicht ausdrücklich ein solches bezeichnet. Die insoweit allenfalls statthafte Beschwerde gemäß § 71 Abs. 1 GBO, über die nach der hier erfolgten Nichtabhilfeentscheidung das Oberlandesgericht zu entscheiden hat, §§ 72, 75 GBO, ist zulässig. Bei – wie hier – fehlender Angabe, in wessen Namen Beschwerde eingelegt wird, sind als Beschwerdeführer, falls sich aus den Umständen nicht zweifelsfrei etwas anderes ergibt, alle Antragsberechtigten anzusehen (Demharter, GBO, 27. Aufl., § 15 Rz. 20). Dies sind hier die oben aufgeführten Beteiligten.

Das Rechtsmittel hat auch in der Sache Erfolg, weil die Zwischenverfügung keinen Bestand haben kann.

Gründe dafür, dass für die vorliegend beantragte Eintragung einer Grundschuld die Zustimmung der Nacherben verlangt werden könnten, sind nicht ersichtlich. Ausweislich des Nichtabhilfebeschlusses stützt die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt das aufgestellte Erfordernis ausschließlich auf die Anwendung des § 2113 BGB, weil es vorliegend um eine Verfügung im Sinne dieser Vorschrift gehe, die insoweit unwirksam sei, als durch sie das Recht des Nacherben vereitelt oder beeinträchtigt wird. Diese Erwägung rechtfertigt es jedoch noch nicht, für die begehrte Grundbucheintragung den Nachweis der Zustimmung der Nacherben zu verlangen.

Richtig ist es zwar, dass es sich bei der Belastung des Grundstücks mit einer Grundschuld um eine Verfügung im Sinne des § 2113 BGB handelt. Ebenfalls zutreffend hat die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt in ihrer Nichtabhilfeentscheidung vom 21.07.2011 aber auch darauf hingewiesen, dass das Grundstück in Abt. II (nur) hinsichtlich des früheren Miteigentumsanteils Abt. I Nr. ...x mit einem Nacherbenvermerk belastet ist. Nach weitgehend einhelliger Rechtsauffassung in Rechtsprechung und Literatur bewirkt der - auch hier – im Grundbuch eingetragene Nacherbenvermerk gerade keine Grundbuchsperrung. Der mit Eintragung des Vorerben im Grundbuch von Amts wegen einzutragende Vermerk schützt das Nacherbenrecht vor der Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs und öffnet damit zugleich dem Vorerben das Grundbuch auch für solche Verfügungen, hinsichtlich derer er beschränkt ist, die er aber mit vorläufiger Wirkung vornehmen kann. Der Nacherbenvermerk bewirkt insoweit eine grundbuchrechtliche Verfahrenserleichterung. Das Grundbuchamt darf, wenn – wie hier – die Eintragung des Nacherbenvermerks vorliegt, weder die Einwilligung des Nacherben verlangen, noch in die Prüfung eintreten, ob das Geschäft dem Nacherben nachteilig ist. Das gilt unabhängig davon, ob die Beschränkung auf

§ 2113 Abs. 1 BGB oder § 2113 Abs. 2 BGB beruht, mithin ob der Vorerbe befreit oder nichtbefreit und ob die Verfügung entgeltlich oder unentgeltlich ist. Der Nacherbe ist in diesem Fall durch den unverändert eingetragenen Nacherbenvermerk geschützt. Ausnahmen werden allenfalls dann angenommen, wenn es um Löschung eines Rechts oder die Eintragung eines Erbbaurechts geht (vgl. etwa Staudinger/Avenarius, BGB, Stand Dezember 2002, § 2113 Rz. 27 ff.; Münchener Kommentar/Grunsky, BGB, 5. Aufl., § 2113 Rz. 19; Palandt/Weidlich, BGB, 70. Aufl., Einf v § 2100 Rz. 6, 7; Demharter, a.a.O., § 51 Rz. 32 ff.; Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, GBO, 6. Aufl., § 51 Rz. 20; Meikel/Böhringer, GBO, 10. Aufl., § 51 Rz. 3, 124; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rz. 3489; Bauer/von Oefele/Schaub, GBO, 2. Aufl., § 51 Rz. 110 ff.; Böhringer, RPfleger 1990, 337, 339; Hägele, RPfleger 1971, 121, 127, und RPfleger 1957, 414, jeweils m. w. N.; OLG Düsseldorf RPfleger 1957, 413; Hanseatisches Oberlandesgericht OLGR Bremen 1996, 59, zitiert nach juris;

vgl. auch Senat, Beschluss vom 24.03.2011, 20 W 144/11). Einer der zuletzt genannten (Ausnahme-)Fälle liegt hier nicht vor. Der Nacherbenvermerk bleibt bestehen, so dass die Nacherben im oben beschriebenen Umfang geschützt sind. Abgesehen davon, dass die Grundschuld ohnehin an rangbereiter Stelle eingetragen werden soll, ist die Löschung des Nacherbenvermerks nicht beantragt.

Ausgehend von diesen Grundsätzen ist vorliegend die Zustimmung der Nacherben für die Eintragung der Grundschuld nicht erforderlich. Soweit die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt ihre entgegen stehende Auffassung im bezeichneten Nichtabhilfebeschluss nicht auf die oben bezeichnete Zitatstelle im Münchener Kommentar, sondern auf dessen Rz. 16 – 17 zu § 2113 BGB stützt, lässt sich darauf ein Zustimmungserfordernis nicht stützen. Die dort niedergelegten Ausführungen setzen sich mit der Frage auseinander, wann die Verfügung des Vorerben uneingeschränkt – also auch mit Wirkung gegenüber dem Nacherben - wirksam wird, nämlich in der Regel dann, wenn der Nacherbe zustimmt (vgl. zur diesbezüglichen Grundbuchabwicklung: Schöner/Stöber, a.a.O., Rz. 3489, und Demharter, a.a.O., § 51 Rz. 25). Darum geht es vorliegend jedoch nicht. Darauf, dass die Eintragung der Grundschuld aus anderen Gründen des Nachweises der Zustimmung der Nacherben in öffentlich beglaubigter Form bedürfte, ist die angefochtene Zwischenverfügung nicht gestützt. Derartige ist auch nicht ersichtlich.

Ist die Beschwerde mithin erfolgreich und die Zwischenverfügung aufzuheben, bedarf es weder der Kostenentscheidung für dieses Beschwerdeverfahren noch einer Entscheidung über die Zulassung der Rechtsbeschwerde.