

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 34wx400_11
letzte Aktualisierung: 28.12.2011

OLG München , 07.11.2011 - 34 Wx 400/11

BGB §§ 104, 891; GBO § 19

Wirkung des § 891 BGB bei nachträglichen Zweifeln an der Geschäftsfähigkeit

Werden dem Grundbuchamt erst nach Eintragung des neuen Eigentümers Tatsachen bekannt , die Zweifel an der Geschäftsfähigkeit des Veräußerers aufkommen lassen, hat es dennoch im Hinblick auf die Vermutungswirkung des § 891 BGB für ein Folgegeschäft des eingetragenen Berechtigten grundsätzlich davon auszugehen, dass dieser der verfügungsberechtigte Inhaber des Rechts ist.

Oberlandesgericht München

Az.: 34 Wx 400/11

Irsingen, Blatt 836-22 AG Memmingen - Grundbuchamt



In der Grundbuchsache

wegen Zwischenverfügung (Nachweis der Geschäftsfähigkeit)

erlässt das Oberlandesgericht München -34. Zivilsenat- durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Lorbacher, den Richter am Oberlandesgericht Hinterberger und den Richter am Oberlandesgericht Kramer am 7. November 2011 folgenden

Beschluss

Auf die Beschwerde des Beteiligten zu 1 wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Memmingen - Grundbuchamt - vom 21. Juli 2011 aufgehoben.

Gründe:

I.

Die Beteiligte zu 2, eine bayerische Marktgemeinde, erwarb zur Urkunde vom 5.11.2009 von Herrn G. ein Grundstück. Die Eigentumsumschreibung fand am 18.1.2010 statt.

Zu notarieller Urkunde vom 3.3.2010 verkaufte die Beteiligte zu 2 an den Beteiligten zu 1 aus dem erworbenen Grundstück eine noch wegzumessende Teilfläche von 4.500 m². Zugleich bewilligte sie die Eintragung einer Eigentumsvormerkung im Grundbuch.

Der Beteiligte zu 1 als Erwerber hat zur Urkunde vom 12.5.2010 die Eintragung der Vormerkung beantragt. Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 21.7.2011 unter Fristsetzung folgendes Eintragungshindernis aufgezeigt:

Zur Urkunde vom 3.3.2010 fehle die Genehmigung durch den tatsächlichen Eigentümer. Es beständen begründete Zweifel an der Verfügungsberechtigung der im Grundbuch eingetragenen Eigentümerin. Dem Grundbuchamt liege ein Gutachten des Gesundheitsamts vom 23.2.2010 vor, wonach der ursprüngliche Eigentümer und Veräußerer G. als geschäftsunfähig angesehen werden solle. Die Geschäftsunfähigkeit betreffe das vorangegangene letzte halbe Jahr, somit auch den Zeitpunkt des damaligen Kaufvertrags. Davon ausgehend sei der geschlossene Vertrag unwirksam.

Hiergegen richtet sich die Beschwerde des Beteiligten zu 1. Die Beteiligte zu 2 sei im Grundbuch eingetragen, für sie spreche der öffentliche Glaube, auf den er sich als Käufer stützen könne. Schließlich rechtfertige das vorliegende Gutachten einen derartigen Verdacht nicht, weil konkrete Befunde zur Frage der Geschäftsfähigkeit im Zeitpunkt des Grundstückskaufvertrags fehlten. Überdies sei der Beteiligte zu 1 im Zeitpunkt der Einigung mit der Verkäuferin hinsichtlich deren Verfügungsberechtigung gutgläubig gewesen.

Das Grundbuchamt hat nicht abgeholfen.

II.

Die von dem Beteiligten zu 1 als antragsberechtigten Erwerber (§ 13 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 GBO) zulässig erhobene Beschwerde hat Erfolg. Die nach § 18 Abs. 1 GBO ergangene Zwischenverfügung ist aufzuheben, weil das aufgezeigte Eintragungshindernis nicht besteht.

1. Das Grundbuchamt meint, die Beteiligte zu 2 habe den Grundbesitz gemäß Kaufvertrag vom 5.11.2009 nicht wirksam erworben, weil der damalige Veräußerer möglicherweise geschäftsunfähig gewesen sei. Die Zweifel an der Wirksamkeit des Geschäfts leitet das Grundbuchamt aus einem nachträglich erstellten und bekannt gewordenen Gutachten vom 23.2.2010 für das Betreuungsgericht ab.

Diese Erkenntnis ist nicht geeignet, den Beteiligten den Nachweis der Verfügungsberechtigung des Veräußerers aufzugeben.

a) Das Grundbuchamt ist bei seiner Beurteilung von den Grundsätzen ausgegangen, die die Rechtsprechung für die Eintragung der Rechtsänderung im Verhältnis zwischen dem (möglicherweise geschäftsunfähigen) Veräußerer und dem Erwerber aufgestellt hat (z.B. BayObLG Rpfleger 1992, 152; NJW-RR 1990, 721; BayObLGZ 1974, 336/340). Aber auch auf dieser Grundlage wäre es verfehlt, die Genehmigung durch den tatsächlichen Eigentümer zu verlangen; vielmehr wäre es ausreichend, Unterlagen wie etwa ein weiteres Gutachten desselben oder eines anderen Arztes zu verlangen, um die durch das Gutachten vom 23.2.2010 geweckten Zweifel wieder zu beseitigen (siehe etwa BayObLG Rpfleger 1992, 152/153).

b) Jedoch gelten diese Maßstäbe ohnehin nicht, weil die Beteiligte zu 2 im Zeitpunkt der Bewilligung der Eigentumsvormerkung (§ 885 BGB) bereits als Eigentümerin im Grundbuch ausgewiesen war. In diesem Fall gilt, auch für das Grundbuchamt (vgl. etwa OLG Zweibrücken FGPrax 1997, 127; Palandt/Bassenge BGB 70. Aufl. § 891 Rn. 1; Demharter GBO 27. Aufl. Anhang zu § 13 Rn. 16 m.w.N.) die Vermutung des § 891

BGB, wonach demjenigen das Recht zusteht, für den es im Grundbuch eingetragen ist. Das eingetragene Recht ist als bestehend und der eingetragene Berechtigte als der verfügungsberechtigte Inhaber des Rechts anzusehen (Demharter aaO.). Diese Vermutung ist nicht schon durch ihre Erschütterung, sondern erst durch den vollen Beweis ihres Gegenteils widerlegt (BGH NJW-RR 2006, 662/663). Daraus folgt für das Grundbuchamt, dass ihm Tatsachen bekannt oder, auch außerhalb förmlicher Nachweise nach § 29 GBO, nachgewiesen sein müssen, die die Unrichtigkeit zweifelsfrei ergeben (etwa OLG Zweibrücken FGPrax 1997, 127; Palandt/Bassenge § 891 Rn. 10); bloße Möglichkeiten oder Mutmaßungen genügen nicht (Demharter Anhang zu § 13 Rn. 16).

c) Zwar darf das Grundbuchamt nach herrschender Meinung nicht daran mitwirken, durch seine Eintragungstätigkeit einen Rechtserwerb herbeizuführen, der nur kraft guten Glaubens stattfindet. Unter diesem Gesichtspunkt kann der Eintragungsantrag aber nur abgelehnt werden, wenn feststeht, dass allein ein Erwerb der Vormerkung kraft guten Glaubens in Betracht kommt, mithin die Vermutung des § 891 BGB widerlegt und deshalb das Grundbuch nun unrichtig ist (OLG Zweibrücken FGPrax 1997, 127/128 m.w.N.).

Hierfür fehlen zwingende Anhaltspunkte. Das Gutachten des Gesundheitsamts mag einen Verdacht wecken; zur Nachweisführung ist es indessen nicht ausreichend. Zitiert werden zunächst Angaben der Schwester, wonach Herr G. bei Immobilienverhandlungen Nachteile erlitten, nämlich am 5.11.2009 im Rahmen eines schlechten Grundstückstauschs seine Grundstücke im Gewerbegebiet gegen wertloses Land eingetauscht habe; er sei sehr gutmütig und würde alles bedenkenlos unterschreiben. Auf der Grundlage einer 70-minütigen Vorstellung ist zusammenfassend im Wesentlichen ausgeführt, dass Herr G. an einer Intelligenzminderung leide, sehr gutgläubig sei, nicht die Tragweite erkenne und bei schwierigeren Sachverhalten aufgrund eines logischen Für und Wider nicht adäquat entscheiden könne; deshalb sei er, etwa bei einem Grundstückstausch zu seinem Nachteil, auf fremde Hilfe angewiesen. Er sollte nach § 104 BGB als geschäftsunfähig angesehen werden, und zwar für das letzte halbe Jahr. Für Geschäfte des täglichen Lebens werde er für geschäftsfähig erachtet.

Diese Feststellungen sind nicht derart substantiell, als dass sich darauf die sichere Überzeugung gründen könnte, der Verkäufer G. sei bei Vertragsabschluss am 5.11.2009 geschäftsunfähig gewesen. Es fällt bereits auf, dass das angesprochene Geschäft anders als das tatsächlich abgewickelte Geschäft eingeordnet und nicht weiter hinterfragt wird. Objektiv lässt sich anhand der in den Grundakten befindlichen Verträge auch keineswegs feststellen, dass sich der Verkäufer G. habe "über den Tisch ziehen lassen". So ist der erzielte Kaufpreis (pro m²) im Wesentlichen identisch mit denjenigen, die die Beteiligte zu 2 für im selben Grundbuch eingetragenen unbebauten landwirtschaftlichen Grund in notariellen Kaufverträgen vom 27.2.2003 und 5.11.2009 mit anderen Erwerbern zu zahlen bereit war. Objektiv bestätigende Umstände, die den unzweifelhaften, sicheren Schluss zuließen, Herr G. habe sich bei dem von dritten Personen als "schlechten Grundstückstausch" bezeichneten Geschäft in einem die freie Willensbestimmung ausschließenden Zustand krankhafter Störung der Geistestätigkeit befunden (§ 104 Nr. 2, § 105 BGB), fehlen demnach.

Lorbacher
Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht

Hinterberger
Richter
am Oberlandesgericht

Kramer
Richter
am Oberlandesgericht