

Dokumentnummer: 20w286_05
letzte Aktualisierung: 12.12.2005

OLG Frankfurt a. M., 13.10.2005 - 20 W 286/05

BGB § 883; GBO §§ 22, 29, 78, 80 Abs. 2

Lösung der Rückauflassungsvormerkung wegen Grundbuchunrichtigkeit bei Unmöglichkeit des Bedingungseintritts (hier: zulässige Übertragung auf Einzelrechtsnachfolge)

1. Das Landgericht ist grundsätzlich an seine Rechtsauffassung gebunden bei einer Beschwerdeentscheidung über einen Beschluss, durch den das Grundbuchamt einen Eintragungsantrag aus den Gründen einer Zwischenverfügung zurückgewiesen hat, die das Landgericht in einer ersten Beschwerdeentscheidung sachlich bestätigt hat. Diese Bindung gilt nicht für das Rechtsbeschwerdegericht, wenn die erste Beschwerdeentscheidung nicht angefochten werden konnte.
2. Das Rechtsbeschwerdegericht ist an die Auslegung einer Urkunde gebunden, die das Landgericht verfahrensfehlerfrei vorgenommen hat.
3. Eine Vormerkung kann nicht bestellt werden, um Ansprüche gegen den Einzelrechtsnachfolger des Grundstückseigentümers zu sichern. Eine Rückübertragungsvormerkung erlischt, wenn der gesicherte bedingte Anspruch nicht entstanden ist oder nicht mehr entstehen kann. Ist eine Übertragung auf einen Einzelrechtsnachfolger dem Grundstückseigentümer ohne Zustimmung des Vormerkungsberechtigten gestattet, erlischt ein Rückübertragungsanspruch und damit die zu seiner Sicherung eingetragene Vormerkung jedenfalls mit Eintragung.

20 W 286/05

4 T 120/05

LG Wiesbaden

Hallgarten Blatt 3049

HG-3049-9

Amtsgericht Rüdesheim am Rhein

Entscheidung vom 13.10.2005

OBERLANDESGERICHT FRANKFURT AM MAIN

Beschluss

In der Grundbuchsache

betreffend das beim Amtsgericht Rüdesheim am Rhein im Grundbuch von Hallgarten, Blatt 3049 eingetragene Grundstück Gemarkung O1, Flur ..., Flurstück ..., Bauplatz ...straße, ... qm

an der beteiligt sind:

...

hat der 20. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main auf die weitere Beschwerde der Antragsgegner gegen den Beschluss der 4. Zivilkammer des Landgerichts Wiesbaden vom 18.05.2005

am 13.10.2005 beschlossen:

Die weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegner tragen die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde. Sie haben der Antragstellerin deren außergerichtliche Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde zu erstatten

Der Geschäftswert des Verfahrens der weiteren Beschwerde wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

Gründe

Die Beteiligten streiten um die Löschung einer zu Gunsten der Antragsgegner eingebrachten Rückauflassungsvormerkung.

Die Antragsgegner hatten am ...12.1995 zu UR-Nr. .../1995 des Notars N1 mit ihren Söhnen einen Übergabevertrag im Weg der vorweggenommenen Erbfolge geschlossen, durch den sie unter anderem das hier betroffene Grundstück auf ihren Sohn A, den späteren Ehemann der Antragstellerin, übertrugen.

In dem Übergabevertrag heißt es unter 3.1:

" Die Übergeber können von den Erwerbern verlangen, dass ihnen die durch diesen Vertrag jeweils übertragenen Grundstücke und Grundstücksmiteigentumsanteile unentgeltlich wieder rückübereignet werden,....falls

- der betreffende Erwerber den ihm übertragenen Grundbesitz zu Lebzeiten der Übergeber ohne deren schriftliche Zustimmung ganz oder teilweise belastet, veräußert oder verschenkt,*
- der betreffende Erwerber, ohne Abkömmlinge zu hinterlassen, vor den Erschienenen zu 1) und 2) verstirbt,*
- der betreffende Erwerber nicht dafür gesorgt hat, daß der ihm übertragene Grundbesitz bei der Durchführung eines Zugewinnausgleichs, insbesondere im Fall einer Ehescheidung unberücksichtigt bleibt, daß heißt, nicht zu seinem ausgleichspflichtigen Vermögen gehört,*
- ein Antrag auf Eröffnung des Konkurs- oder Vergleichsverfahrens über das Vermögen des betreffenden Erwerbers bei Gericht gestellt wird,*
- der jeweils übertragene Grundbesitz von einem Gläubiger des betreffenden Erwerbers durch Zwangsvollstreckungsmaßnahmen belastet wird und unter der weiteren auflösenden Bedingung, daß die Vollstreckungsmaßnahme nicht binnen zwei Monaten beseitigt wird."*

Unter 3.2 des Vertrages heißt es:

"Der Rückübereignungsanspruch bzw. Übertragungsanspruch der Übergeber unter den Voraussetzungen von Ziffer 3.1 erster Spiegelstrich ist beschränkt auf das Grundstück ... Straße ... (Grundbuch von ... Blatt ..., lfd. Nr. ..., Flur .. Flurstück ...). Der gesamte restliche durch diesen Vertrag übertragene Grundbesitz kann von den Erwerbern ohne die Zustimmung der Übergeber belastet, veräußert oder verschenkt werden.

Im übrigen kann die Rückübereignung nur innerhalb von drei Monaten verlangt werden, nachdem die Übergeber Kenntnis von dem Sachverhalt erlangt haben, der ihr Rückforderungsrecht begründet."

Unter 7.1 des Vertrages ist für den Fall der Veräußerung u.a. des betroffenen Grundstücks eine Erlösbeteiligung der Übergeber von 15 % des Erlöses vorgesehen. Wegen des Vertragsinhaltes im einzelnen wird auf Fol. 9/43 d. A. Bezug genommen.

Zu URNr. .../1996 des Notars N1 vom ...12.1996 bewilligten und beantragten die Vertragsbeteiligten unter Bezugnahme auf die notarielle Verhandlung vom 19.12.1995 die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung betreffend den übertragenen Grundbesitz zu Gunsten der Übergeber. Die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung bezüglich des hier betroffenen Grundbesitzes erfolgte am 17.12.1996.

Zu UR-Nr. .../2001 des Notars N2, O2, vom ...08.2001 (Fol. 3/3 d. A.) übertrug der seit 26.03.1996 als Alleineigentümer eingetragene Ehemann der Antragstellerin u. a. das betroffene Grundstück schenkweise an diese. Unter II (2) des Vertrages ist bestimmt, dass die Antragstellerin nicht in die schuldrechtlichen Vereinbarungen zu den Rückübereignungsansprüchen der Antragsgegner eintritt und es wird erläutert, dass die dafür eingetragenen Vormerkungen ohne Erteilung einer Löschungsbewilligung lösungsbereit seien, weil nach dem Inhalt der Übertragungsurkunde keine Verpflichtung der Rechtsnachfolger vorgesehen sei.

Das Grundbuchamt ist dem nicht gefolgt und hat mit Zwischenverfügung vom 18.09.2001 (Fol. 3/5 d. A.) u.a. die Löschung der Rückauflassungsvormerkung von einer Löschungsbewilligung der Antragsgegner abhängig gemacht. Nachdem diese

nicht vorgelegt worden ist, hat das Grundbuchamt die Antragstellerin am 19.10.2001 als Eigentümerin eingetragen, den Löschungsantrag aber mit Beschluss vom 09.10.2001 (Fol. 3/11 d. A.) zurückgewiesen.

Auf einen erneuten Löschungsantrag der Antragstellerin vom 16.09.2004 (Fol. 9/1 d. A.) hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 23.09.2004 wiederum die Löschungsbewilligung der Antragsgegner verlangt. Die dagegen eingelegte Beschwerde der Antragstellerin hat das Landgericht mit Beschluss vom 09.11.2004, für dessen Inhalt auf Fol. 9/22 d. A. Bezug genommen wird, zurückgewiesen. Daran anschließend ist mit Beschluss vom 02.02.2005 (Fol. 9/35 d. A.) die Zurückweisung des Löschungsantrags erfolgt. Das Landgericht hat nach Nichtabhilfe der Grundbuchrechtflegerin auf die Beschwerde der Antragstellerin mit Beschluss vom 18.05.2005 (Fol. 9/52 ff.) den angefochtenen Zurückweisungsbeschluss aufgehoben und das Amtsgericht angewiesen, die streitgegenständliche Rückauflassungsvormerkung zu löschen. Die Kammer führt zur Begründung aus, der Antragstellerin stehe ein Anspruch auf Grundbuchberichtigung gemäß § 22 GBO zu, da die streitgegenständliche Rückauflassungsvormerkung gegenstandslos bzw. in Folge Erlöschens des gesicherten Anspruchs erloschen sei. Mit der Veräußerung des betroffenen Grundstücks, das der Ehemann der Antragstellerin nach den ausdrücklichen vertraglichen Regelungen ohne Zustimmung der Antragsgegner habe verschenken dürfen, sei der durch die Auflassung gesicherte Anspruch auf Rückauflassung hinsichtlich des betroffenen Grundstücks erloschen. Dies gelte auch, soweit der Anspruch auf die in Ziffer 3.1 der Urkunde vom ...12.1995 2.-5. Spiegelstrich normierten Gründe gestützt werde. Diese sollten nur dafür sorgen, dass das betroffene Grundstück nicht gegen oder ohne den Willen der Erwerber ihrem bzw. dem Familienvermögen entzogen werden könne. Dagegen gelte der nach Ziffer 3.1 erster Spiegelstrich für den Fall der mit Willen der Erwerber erfolgten Belastung, Veräußerung oder Schenkung vorgesehene Rückübertragungsanspruch nicht für das hier betroffene Grundstück.

Die Grundbuchunrichtigkeit sei durch Vorlage des notariellen Vertrages vom ...12.1995 in der Form des § 29 GBO nachgewiesen. An ihre Vorentscheidung sei die Kammer nicht gebunden.

Dagegen richtet sich die weitere Beschwerde der Antragsgegner, mit der sie vortragen, bei einer Auslegung entsprechend der Auffassung des Landgerichts liefe die

Sicherung der Antragsgegner ins Leere, wenn dem Erwerber eine Umgehung der Regelungen über die Rückübertragung durch Verschenkung möglich wäre. Das Landgericht habe auch unberücksichtigt gelassen, dass die Antragsgegner ihr Rückforderungsrecht wegen der Heirat in 1999 ohne Abschluss eines Ehevertrages bereits vor Übertragung der Grundstücke geltend gemacht hätten. Wie aus dem Ehevertrag der Antragstellerin vom 08.11.2001 ersichtlich sei, hätten sie und ihr Ehemann auch mit der Möglichkeit einer Rückforderung gerechnet.

Die Antragstellerin ist der weiteren Beschwerde entgegengetreten.

Die weitere Beschwerde der Antragsgegner ist zulässig.

Der Zulässigkeit steht nicht entgegen, dass das Grundbuchamt zwischenzeitlich die Weisung des Landgerichts ausgeführt und die Rückauflassungsvormerkung am 21.09.2005 gelöscht hat, denn jedenfalls mit dem Ziel der Eintragung eines Amtswiderspruchs gegen die Löschung kann die ursprünglich auf Aufhebung des landgerichtlichen Beschlusses und Zurückweisung des Löschungsantrags der Antragstellerin gerichtete weitere Beschwerde der Antragsgegner weiter verfolgt werden (Demharter: GBO, 25. Aufl., § 78, Rdnr. 7).

Die weitere Beschwerde ist aber nicht begründet, da die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Rechtsverletzung beruht (§§ 78 GBO, 546 ZPO). Zu Recht ist das Landgericht davon ausgegangen, dass das Grundbuch in Folge des Erlöschens des Rückübertragungsanspruchs der Antragsgegner hinsichtlich der in Abt. II, Ifde. Nr. ... eingetragen gewesenen Rückauflassungsvormerkung unrichtig war und der Antragstellerin deshalb ein Berichtigungsanspruch nach § 22 GBO zustand.

Die landgerichtliche Entscheidung ist nicht bereits aus verfahrensrechtlichen Gründen deshalb zu beanstanden, weil die Kammer nicht hätte ihre Rechtsansicht ändern dürfen. Zwar ist das Landgericht dann, wenn es eine Zwischenverfügung des Grundbuchamts bestätigt hat, bei einer Beschwerde auf die daraufhin aus den Gründen der Zwischenverfügung erfolgten Abweisung des Eintragungsantrags grundsätzlich an die von ihm in der Beschwerdeentscheidung über die Zwischenverfügung vertretenen Rechtsansicht gebunden (OLG Hamm OLGZ 1971, 84; Demharter, aaO., § 77, Rdnr. 43; Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann: GBO, 5. Aufl., § 77, Rdnr. 28; Meikel/Streck: GBO, 9. Aufl., § 78, Rdnr. 46). In demselben Umfang wie das Landgericht

ist auch das Gericht der weiteren Beschwerde an die Rechtsauffassung gebunden, wie sie in der früheren Beschwerdeentscheidung vertreten worden ist (Meikel/Streck, aaO., Rdnr. 47). Die Bindungswirkung der ersten Beschwerdeentscheidung gegenüber dem im zweiten Beschwerdeverfahren angerufenen Rechtsbeschwerdegericht lässt sich aber nur rechtfertigen, weil der Betroffene es unterlassen hat, gegen die erste Beschwerdeentscheidung ein zulässiges Rechtmittel einzulegen. Die Bindungswirkung greift dagegen nicht ein, wenn die erste Beschwerdeentscheidung mangels Beschwerdeberechtigung nicht angefochten werden konnte (BayObLG 1999, 105, 108;). Zwar hätte die Antragstellerin die die Zwischenverfügung bestätigende Beschwerdeentscheidung auch nach Zurückweisung des Berichtigungsantrags aus den Gründen der Zwischenverfügung noch anfechten können (Demharter, aaO., § 78, Rdnr. 6), nach der zu ihren Gunsten ergangenen zweiten Beschwerdeentscheidung wäre aber ein Rechtsschutzbedürfnis entfallen. Deshalb geht der Senat davon aus, dass er bei der hier vorliegenden besonderen Fallgestaltung nicht an einer sachlichen Überprüfung der landgerichtlichen Entscheidung gehindert ist.

Zutreffend und auch von der weiteren Beschwerde nicht beanstandet ist der rechtliche Ausgangspunkt der Kammer, dass eine zur Sicherung eines Anspruchs auf Rückübertragung eingetragene Vormerkung erlischt, wenn der Anspruch erlischt, und dadurch das Grundbuch unrichtig wird wegen Nichtübereinstimmung mit der materiellen Rechtslage. Angegriffen wird allerdings die Auslegung des Übertragungsvertrages vom ...12.1995, die das Landgericht vorgenommen hat.

Die Auslegung von Urkunden durch das Landgericht ist im Rechtsbeschwerdeverfahren aber nur eingeschränkt überprüfbar, nämlich darauf, ob das Landgericht gegen den klaren Sinn der Urkunde, gegen gesetzliche Auslegungsregeln und allgemein anerkannte Erfahrungssätze oder gegen Denkgesetze verstößen und ob es alle für die Auslegung in Betracht kommenden Gesichtspunkte gewürdigt hat. Es genügt, dass die Auslegung möglich ist, zwingend braucht sie nicht zu sein (Demharter, a.O., § 78, Rdnr. 13 m. w. H.; Budde in Bauer/von Oefele: GBO, § 78, Rdnr. 25).

Nach diesen Kriterien sind der Kammer bei ihrer Auslegung keine Rechtsfehler unerlaufen. Die einzige Begründung der weiteren Beschwerde dafür, dass die Auslegung des Landgerichts unzutreffend sei, weil dabei die weiteren Rückforderungsgründe ins Leere gingen, berücksichtigt nicht die im Übertragungsvertrag eindeutig vorgenommene Differenzierung zwischen dem Wohngrundstück, das ohne schriftliche Zustim-

mung der Übergeber zu deren Lebzeiten nicht veräußert, belastet oder verschenkt werden darf und dem übrigen übertragenen Grundbesitz, insbesondere dem hier betroffenen Bauplatz, für den diese Beschränkung nicht gilt. Zu Recht verweist die Antragstellerin in diesem Zusammenhang auf die Erlösbeteiligung, die sich die Antragsgegner für den Verkaufsfall insoweit vorbehalten haben und die dagegen spricht, dass die Rückübertragungsansprüche auch im Verkaufsfall weiter bestehen sollten, weil die wirtschaftliche Verkehrsfähigkeit der Grundstücke bei weiter bestehender Rückauflassungsvormerkung stark eingeschränkt worden wäre.

Für die Auslegung des Landgerichts sprechen aber nicht nur der wirtschaftliche Sinn und Zweck des Übergabevertrages, ihr ist auch aus Rechtsgründen zu folgen. Da eine Rückauflassungsvormerkung gerade gegen eine gegen den Willen des daraus Berechtigten vorgenommene Übertragung schützen soll, besteht ein Widerspruch in der Vereinbarung der Rückübertragungsbedingungen insoweit, als die Übertragung einzelner und insbesondere des hier betroffenen Grundstücks ohne Zustimmung der Übergeber zulässig war. Die Vereinbarung einer Bindung auch der Einzelrechtsnachfolger der Erwerber an die Verpflichtung zur Rückübertragung enthält der Übergabevertrag aber nicht. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung von vornherein schon nicht hätte an den Grundstücken erfolgen dürfen, deren Veräußerung, Schenkung und Belastung ohne Zustimmung der Übergeber gestattet war, denn insoweit richtete sich die Vormerkung auch gegen den jeweiligen Rechtsinhaber. Eine Vormerkung zu Lasten des jeweiligen Rechtsinhabers ist aber nicht wirksam, weil die Rechtsordnung einen schuldrechtlichen Vertrag zu Lasten Dritter nicht zulässt. Wegen des Grundsatzes der Schuldneridentität kann der gegenwärtige Grundstückseigentümer nicht vertraglich Verpflichtungen für Einzelrechtsnachfolger im Eigentum begründen (Palandt/Bassenge: BGB, 64. Aufl., § 883, Rdnr. 14; Wacke in Münchener Kommentar zum BGB, 4. Aufl., § 883, Rdnr. 18; Staudinger/Gursky: BGB, 2002, § 883, Rdnr. 60; Schöner/Stöber: Grundbuchrecht, 13. Aufl., Rdnr. 1493). Auch wenn der Übergabevertrag vorgesehen hätte, dass sich der durch die Vormerkung zu sichernde Anspruch auch gegen die Rechtsnachfolger der Erwerber richten soll, wäre dies im Sinn von Gesamtrechtsnachfolger auszulegen, da eine Erstreckung auf Einzelrechtsnachfolger im Eigentum nicht möglich ist (BGH DNotZ 1997, 721, 724; Staudinger/Gursky, aaO.). Die Antragstellerin ist aber als Einzelrechtsnachfolgerin ihres Ehemannes und Erwerbers aus dem Übergabe-

vertrag im Grundbuch eingetragen worden und damit entfiel die erforderliche Identität zwischen Grundstückseigentum und Anspruchsverpflichtung.

Da somit nach der rechtlich nicht zu beanstandenden Auslegung des Landgerichts der Rückforderungsanspruch der Antragsgegner mit der Eintragung der Antragstellerin als Eigentümerin des betroffenen Grundstücks erloschen ist, kommt es nicht darauf an, ob der Anspruch gegen ihren Ehemann bereits vorher entstanden war, weil er in 1999 bereits ohne Abschluss eines Ehevertrages geheiratet oder ohne Zustimmung der Antragsgegner den übergebenen Grundbesitz belastet hatte und binnen drei Monaten seit Kenntnis die Rückübertragung von den Antragsgegner verlangt worden war. Nur zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass nach 3. 2 des Übergabevertrages die Belastung des hier betroffenen Grundstücks ohne Zustimmung der Antragsgegner erlaubt ist, die Rückforderungsbedingung des 3.1 Spiegelstrich 1 hinsichtlich des hier betroffenen Grundstücks also nicht gilt. Außerdem muss nach der Rückforderungsbedingung des 3.1 Spiegelstrich 3 der Erwerber nur bis zur Durchführung des Zugewinnausgleichs dafür gesorgt haben, dass der übertragene Grundbesitz nicht zu seinem ausgleichspflichtigen Vermögen gehört. Abgesehen davon, dass diese Bedingung nach dem Eigentumserwerb der Antragstellerin hinsichtlich des hier betroffenen Grundstücks nicht mehr eintreten kann, verlangt sie keinen Ehevertrag vor der Heirat.

Die Gerichtskosten ihrer erfolglosen weiteren Beschwerde haben die Antragsgegner nach § 131 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 KostO zu tragen.

Die Anordnung der Erstattung der außergerichtlichen Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde beruht auf § 13 a Abs. 1 Satz 2 FGG.

Die Festsetzung des Geschäftswertes des Verfahrens der weiteren Beschwerde ist nach §§ 131 Abs. 2, 30 Abs. 2 Satz 2 KostO erfolgt.