

letzte Aktualisierung: 27.8.2024

OLG Karlsruhe, Beschl. v. 22.5.2024 – 19 W 67/23 (Wx)

GBO §§ 13, 17, 22, 29; BGB § 892; InsO § 32
Grundbucheintragung unter Übergehung eines Insolvenzsperrvermerks; Überzeugung von der Unrichtigkeit des Grundbuchs

Wird eine Grundbucheintragung unter Übergehung eines Insolvenzsperrvermerks vorgenommen, kann die für eine Berichtigung erforderliche Überzeugung von der Unrichtigkeit des Grundbuchs je nach den Umständen des Falls auch deshalb gebildet werden, weil jeder Anhaltspunkt für eine Genehmigung der Eintragung durch den Insolvenzverwalter fehlt.

Gründe

I.

Der Beteiligte zu 1 wendet sich gegen eine Zwischenverfügung, die eine Grundbuchberichtigung von der Bewilligung des Beteiligten zu 2 abhängig macht.

In dem im Rubrum näher bezeichneten Grundbuch war Frau M. B. mit einem Anteil von $\frac{1}{4}$ als Miteigentümerin eingetragen (Abteilung I, lfd. Nr. 5). Nach ihrem Tode am 21. Januar 2022 wurde mit Beschluss vom 12. Mai 2023 über ihren Nachlass ein (zunächst bis zum 25. Oktober 2023 vorläufiges) Insolvenzverfahren angeordnet und der Beteiligte zu 1 zum Insolvenzverwalter bestellt. Bei Beginn des vorläufigen Insolvenzverfahrens wurde angeordnet, dass Verfügungen über Gegenstände des Nachlasses nur noch mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam sein sollten.

Auf Ersuchen des Insolvenzgerichts wurde am 24. Mai 2023 im Grundbuch in Abteilung II unter lfd. Nr. 7 ein Insolvenzperrvermerk eingetragen. Das Grundbuchamt nahm gleichwohl aufgrund eines am 25. Mai 2023 eingereichten Antrags auf der Grundlage einer Auflassungserklärung des transmortal bevollmächtigten Witwers in der Urkunde des Notars B. vom 2. September 2022 (UR B .../22) am 1. Juni 2023 eine Umschreibung des Miteigentumsanteils auf den Beteiligten zu 2 vor (Abteilung I Nr. 9). Zum Hintergrund der Eigentumsübertragung enthält die Notarurkunde folgenden Vermerk (Schreibweise wie im Original):

„Der Erwerber hat im Jahr 2001 in der WEG eine Wohnung und vermeidlich ebenfalls auch einen Stellplatz in der TG ersteigert. Wie sich jedoch erst jetzt im Zuge der Sanierung der Tiefgarage im Jahr 2022 herausgestellt hat, wurde der Stellplatz versehentlich nie an den Erwerber zum Eigentum übertragen. Dieses Versehen blieb bisher verborgen. Der Erwerber hat seit dem Tag des Besitzüberganges, demnach seit dem Jahr 2001, alle Kosten und Sonderumlagen den nachstehenden Vertragsgegenstand betreffend, bezahlt. Die Vertragsteile sind sich nunmehr darüber einig, dass der Veräußerer den Stellplatz dem Erwerber zu Alleineigentum überträgt. Eine Gegenleistung hat der Erwerber nicht zu erbringen. Die Nutzung des Stellplatzes erfolgte durch den Erwerber. Um dieses rechtliche Versehen jetzt zu korrigieren, schließen die Vertragsteile nunmehr diesen Übertragungsvertrag.“

Zu diesem Vorgang hat das Grundbuchamt folgende Feststellungen getroffen:

„Hinsichtlich der Annahme in der Erwerbsurkunde des Notars Oliver B. vom 02.09.2022 (UR Nr. xxx/2022), der Stellplatz sei von dem Erwerber mitersteigert worden und damit mit Zuschlagsbeschluss übergegangen, wurde Anfang August eine Grundaktenrecherche durchgeführt. Der Zuschlagsbeschluss vom 20.11.2001 zum Eigentumswechsel hinsichtlich der Einheit von Herrn D. (Blatt X-2) befindet sich auf AS 83 der Grundakte zu Blatt X-2 von N. Dieser weist den Stellplatz in der Tiefgarage jedoch nicht mit aus.“

Auf Betreiben des Beteiligten zu 1 trug das Grundbuchamt in Abteilung II Nr. 8 einen Widerspruch gegen den Eigentumswechsel ein, nahm aber auf entsprechenden Antrag keine Grundbuchberichtigung vor. Eine solche hat es mit der angefochtenen Zwischenverfügung vom 16. August 2023 davon abhängig gemacht, dass eine - freiwillig abgegebene oder gerichtlich erzwungene - Berichtigungsbewilligung des Beteiligten zu 2 als eingetragendem Eigentümer vorgelegt werde. Die Unrichtigkeit des Grundbuchs sei nicht offenkundig. Aus den Grundakten

lasse sich nur entnehmen, dass eine Bewilligung des Insolvenzverwalters nicht eingereicht worden sei, nicht aber, dass diese tatsächlich nicht abgegeben wurde. Ein Nachweis der Negativtatsache sei im Wege des Urkundsbeweises nicht möglich.

Gegen die Entscheidung des Grundbuchamts richtet sich die Beschwerde des Beteiligten zu 1. Er ist der Auffassung, die Unrichtigkeit des Grundbuchs sei offensichtlich. Die negative Tatsache, dass er selbst der Eigentumsübertragung nicht zugestimmt habe, könne im Urkundenbeweis nicht bewiesen werden. Verlange man in Fällen des Verstoßes gegen das insolvenzrechtliche Verfügungsverbot eine Berichtigungsbewilligung des eingetragenen Eigentümers, führe dies zur Wirkungslosigkeit des § 32 InsO.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen.

Der Beteiligte zu 2 ist im Beschwerdeverfahren angehört worden und hat eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Er ist der Auffassung, er habe angesichts der in der Zeitung erfolgten Ankündigung der Zwangsversteigerung davon ausgehen können, den streitgegenständlichen Tiefgaragenstellplatz im Jahre 2001 mit einer Wohnung erworben zu haben. Als später aufgefallen sei, dass diese nicht mit übertragen worden sei, sei mit den Erben der Erblasserin die Notarurkunde errichtet worden, die zu seiner Eintragung als Eigentümer geführt habe.

II.

Die Beschwerde des Beteiligten zu 1 gegen die Zurückweisung seines Antrags auf Berichtigung des Grundbuchs ist nach §§ 71, 18 GBO in Verbindung mit § 11 Absatz 1 RPflG zulässig (zur Statthaftigkeit der Beschwerde auch gegen Zwischenverfügungen vgl. etwa Demharter/Demharter, 33. Aufl. 2023, GBO § 71 Rn. 1). Sie hat auch in der Sache Erfolg.

Die Berichtigung des Grundbuchs durch Wiedereintragung der Nachlassinsolvenzmasse darf - entgegen der Auffassung des Grundbuchamts - nicht von der Bewilligung des Beteiligten zu 2 abhängig gemacht werden, weil die Unrichtigkeit in anderer Weise nachgewiesen ist.

1. Im Ausgangspunkt geht das Grundbuchamt zutreffend davon aus, dass eine unrichtige Eintragung in der Regel nicht von Amts wegen zu berichtigen ist, sondern dies von den Beteiligten herbeigeführt werden muss (vgl. etwa Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage, Rn. 414; Demharter/Demharter, 33. Aufl. 2023, GBO § 22 Rn. 45). Den insoweit erforderlichen Antrag hat der Beteiligte zu 1 aber, nachdem er zunächst nur gefragt hatte, ob eine Berichtigung erfolgen werde, zuletzt ausdrücklich gestellt.

2. Ursprüngliche Miteigentümerin war, wie sich aus dem Grundbuch ergibt, die Erblasserin.

a) Sie hat dieses Eigentum nicht durch Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung einer Wohnung verloren. Einen Zuschlag des hier gegenständlichen Grundbesitzes im Wege der Zwangsversteigerung zugunsten des Beteiligten zu 2 weist das Grundbuch nicht aus. Zwar hat der Beteiligte zu 2 darauf hingewiesen, dass bei der öffentlichen Ankündigung der Versteigerung einer Wohnung auf dem Grundstück H-Str. 41 auf einen Tiefgaragenstellplatz hingewiesen worden war. Ein Zuschlag (auch) des vorliegenden Grundbesitzes ist jedoch im Zwangsversteigerungsverfahren nicht erfolgt. Dies ergibt sich aus den vom Grundbuchamt angestellten Nachforschungen; auch der Beteiligte zu 2 geht - wie die Präambel zu der Notarurkunde zeigt - hiervon aus. Eine etwa irrtümliche Beschreibung der versteigerten Wohnung ("mit TG-Stellplatz") bei der Ankündigung einer Zwangsversteigerung kann den

erforderlichen Zuschlag nicht ersetzen, sondern könnte - bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen - lediglich Amtshaftungsansprüche begründen.

Ein gutgläubiger Erwerb (§ 892 Absatz 2 BGB) kommt nicht in Betracht, weil zum Zeitpunkt der Antragstellung, die nach § 13 GBO zu beurteilen ist (BeckOK BGB/H.-W. Eckert, 69. Ed. 1.2.2024, BGB § 892 Rn. 14; Jauernig/Berger, 19. Aufl. 2023, BGB § 892 Rn. 20), der Insolvenzperrvermerk bereits eingetragen war.

3. Die Insolvenznachlassmasse hat das Eigentum nicht aufgrund der Eintragung infolge der Auflassung in der Notarurkunde vom 22. September 2022 verloren.

a) Durch den Inhalt der Grundakten urkundlich nachgewiesen ist, dass das Grundbuchamt die Eintragung des Beteiligten zu 2 als Miteigentümer unter Übergehung des Insolvenzvermerks vorgenommen hat. Mit Eintragung des Insolvenzvermerks tritt eine Grundbuchsperre ein; diese verbietet alle Eintragungen, die den Rechtswirkungen der Verfügungsbeschränkung widersprechen (MüKoInsO/Busch, 4. Aufl. 2019, InsO §§ 32, 33 Rn. 65), mithin auch die Eintragung eines Eigentumswechsels. Maßgeblich ist insoweit, ob zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits eine Verfügungsbeschränkung bestand. Das war hier der Fall, weil die Auflassung zwar vor dem Insolvenzperrvermerk erklärt, aber - wohl infolge der zunächst noch fehlenden Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (Ausstellungsdatum 15. Mai 2023) - vom Notar erst am 25. Mai 2023 beim Grundbuchamt eingereicht worden ist. Wie sich aus §§ 13 Absatz 2 Satz 1, 17 GBO ergibt, kommt es nicht auf die Antragstellung selbst, sondern auf den Eingang beim Grundbuchamt an.

b) Die Berichtigung scheidet auch nicht an einem fehlenden urkundlichen Nachweis des Umstands, dass der Beteiligte zu 1 als Insolvenzverwalter die Verfügung über das Grundstück nicht genehmigt hat.

aa) An den Nachweis der Unrichtigkeit sind allerdings nach einhelliger Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum (vgl. etwa BeckOK GBO/Holzer, 52. Ed. 1.3.2024, GBO § 22 Rn. 59 m. w. N.) strenge Anforderungen zu stellen, da einerseits die Berichtigungsmöglichkeit gemäß § 22 GBO in die Grundbuchposition des eingetragenen Betroffenen ohne dessen Bewilligung eingreift und andererseits das Grundbuchverfahren zur Klärung streitiger Tatsachen weder geeignet noch bestimmt ist. Der Nachweis ist daher erst erbracht, wenn eine Verletzung der Rechte des Betroffenen - hier des Beteiligten zu 2 als derzeit eingetragenen Miteigentümer - unter sinngemäßer Anwendung des Maßstabs von § 286 Absatz 1 ZPO ausgeschlossen ist. Allein die Glaubhaftmachung oder eine gewisse Wahrscheinlichkeit genügen nicht. Der Antragsteller muss, ohne dass ihn dabei eine amtswegige Sachaufklärung durch das Grundbuchamt unterstützt, grundsätzlich alle Möglichkeiten ausräumen, die der erstrebten Eintragung entgegenstehen. Andererseits kann selten das Nichtvorliegen sämtlicher entgegenstehender Umstände durch Beibringung von Urkunden im Sinne des § 29 GBO bewiesen werden; dies gilt insbesondere oft bei negativen Tatsachen. Daher muss es ausreichen, dass das Grundbuchamt von den nach der allgemeinen Lebenserfahrung regelmäßigen Geschehensabläufen ausgeht, das heißt ein hinreichender Grad an Gewissheit besteht, der Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen, es sei denn, konkrete Umstände lassen im Einzelfall auch einen anderen Schluss zu (Bauer/Schaub/Schäfer, 5. Aufl. 2023, GBO § 22 Rn. 171). Folglich sind nach der Lebenserfahrung nur entfernt entgegenstehende, bloß theoretische Möglichkeiten nicht notwendig zu widerlegen (insgesamt Bauer/Schaub/Schäfer, 5. Aufl. 2023, GBO § 22 Rn. 171).

bb) Legt man diesen Maßstab zugrunde, ist der Unrichtigkeitsnachweis erbracht. Die zugunsten des Beteiligten zu 2 vorgenommene Verfügung wäre nur dann wirksam, wenn der Beteiligte zu 1 als Insolvenzverwalter ihr zugestimmt hätte. Dafür sind keinerlei Anhaltspunkte vorhanden. Bereits aus den Akten ergibt sich, dass eine entsprechende Zustimmung nicht vorgelegt worden ist, obwohl nach allgemeiner Lebenserfahrung damit zu rechnen wäre, dass der Beteiligte zu 2 - dem sie günstig wäre - sie spätestens bei seiner Anhörung im Beschwerdeverfahren eingereicht hätte. Der Beteiligte zu 2 hat sich auf eine Zustimmung auch nicht berufen. Dass eine Zustimmung gleichwohl erteilt worden ist und der Beteiligte zu 1 sie unter Verletzung seiner anwaltlichen Berufspflichten im vorliegenden Verfahren verschwiegen hat, ist zwar nicht denkbare Voraussetzung ausgeschlossen. Die Umstände lassen aber die Bildung einer von vernünftigen Zweifeln freie Überzeugung davon zu, dass die Übertragung ohne die notwendige Zustimmung des Beteiligten zu 1 erfolgt ist.

Die Entscheidung des Oberlandesgerichts Saarbrücken (Beschluss vom 25. Februar 2022 – 5 W 11/22 –, juris), auf die sich das Grundbuchamt beruft, rechtfertigt keine andere Bewertung. Sie betont zwar die strengen Anforderungen, die an den Unrichtigkeitsnachweis zu stellen sind und hebt hervor, dass allein die fehlende Zumutbarkeit des Nachweises den Antragsteller nicht davon enthebt, notfalls im Erkenntnisverfahren eine Bewilligung des von der Berichtigung Betroffenen zu erwirken. Die Anwendung dieser - vom Senat geteilten - Grundsätze betraf allerdings eine der hier vorliegenden nicht vergleichbare Situation. Das Oberlandesgericht Saarbrücken hatte die Zurückweisung eines Berichtigungsantrags in einem Fall verneint, in dem eine Namensverwechslung bei einem früheren Eintragungsvorgang möglich erschien, letztlich aber wegen des Fehlens hinreichend individualisierender Merkmale im Grundbuchverfahren nicht nachgewiesen werden konnte. Die Möglichkeit, dass der Grundbuchstand richtig und damit eine Berichtigung nicht angezeigt sein könnte, stellte sich damit in dem vom Oberlandesgericht Saarbrücken zu entscheidenden Fall als wesentlich konkreter dar als in der hier vorliegenden Situation.

III.

1. Gerichtskosten fallen wegen des Erfolgs der Beschwerde nicht an, weil Ziffer 14510 des Kostenverzeichnisses zum GNotKG die Gebührenerhebung nur für den Fall der Verwerfung oder Zurückweisung der Beschwerde vorsieht. Wegen des fehlenden Anfalls von Gerichtsgebühren besteht kein Anlass, von Amts wegen den Gebührenstreitwert des Beschwerdeverfahrens festzusetzen.

Für die Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten des Beteiligten zu 1 gibt es keine Grundlage. Eine solche wäre nur unter den Voraussetzungen des § 81 Absatz 2 FamFG möglich (BeckOK GBO/Kramer, 52. Ed. 1.3.2024, GBO § 77 Rn. 45), die hier nicht vorliegen. Der Beteiligte zu 2 hat insbesondere nicht durch grobes Verschulden (§ 81 Absatz 2 Nr. 1 GNotKG) Anlass zu dem Verfahren gegeben. Das Verfahren ist im Ausgangspunkt durch die fehlerhafte Eintragung durch das Grundbuchamt verursacht worden; einer Mitwirkung des Beteiligten zu 2 bei der Korrektur des Fehlers bedurfte es aus den oben näher ausgeführten Gründen nicht.

2. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Absatz 2 Satz 1 GBO) liegen nicht vor. Welche Anforderungen an den Unrichtigkeitsnachweis nach § 22 GBO grundsätzlich zu stellen sind, ist in der Rechtsprechung geklärt. Die hier vorliegende Konstellation - Korrektur eines Verstoßes gegen eine Veränderungssperre - stellt sich nicht in einer Vielzahl von Fällen (vgl. zu dieser Anforderung BeckOK GBO/Kramer, 52. Ed. 1.3.2024, GBO § 78 Rn. 3), so dass ein Interesse der Allgemeinheit an der Klärung von Detailfragen

durch das Rechtsbeschwerdegericht besteht. Eine Abweichung von der Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Saarbrücken liegt aus den oben näher dargestellten Gründen nicht vor, so dass eine Zulassung der Rechtsbeschwerde auch nicht zur Sicherung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung geboten ist.