

letzte Aktualisierung: 24.7.2017

OLG München, Beschl. v. 23.6.2017 – 34 Wx 173/17

GB0 §§ 19, 39; BGB §§ 133, 741, 2058, 2059 Abs. 2, 2150
Eintragungsfähige Vormerkungen bei eingetragener Erbengemeinschaft

1. Ist im Grundbuch eine ungeteilte Erbengemeinschaft als Eigentümerin eingetragen, ist ein Titel gegen einen Miterben, in dem die Eintragung einer Vormerkung zu Lasten dessen Miteigentums angeordnet wird, als Eintragungsgrundlage nicht geeignet.
2. Eine Auslegung eines Titels, der eine Eintragungsbewilligung ersetzen soll, ist gegen seinen eindeutigen Wortlaut nicht zulässig.

Titel:

Antrag auf Eintragung einer Vormerkung an einem ideellen Anteil eines Miterben

Normenketten:

GBO § 19, § 39

BGB § 133, § 741, § 2058, § 2059 Abs. 2, § 2150

Leitsätze:

1 Vollstreckungsmaßnahmen in den ungeteilten Nachlass müssen sich grundsätzlich gegen alle Miterben richten, ein Leistungstitel gegen einen einzelnen Miterben allein kann nicht zu einer Vollstreckung in den ungeteilten Nachlass führen. Richtet sich der Übertragungsanspruch nur gegen einen Miterben, so kann er an einem Nachlassgrundstück nur gesichert werden, indem das Gesamtgrundstück mit einer Auflassungsvormerkung belastet wird, die die Übertragung eines ideellen Miteigentumsanteils daran sichert. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

2 Ein nur ideeller Bruchteil des Miterben an einem Grundstück kann nicht mit einer Auflassungsvormerkung belastet werden. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eigentumsübertragung, Auflassungsvormerkung, Erbengemeinschaft, Gesamthandsgemeinschaft, Bruchteil, Grundbuch, Vorausvermächtnis

Tenor

- I. Die Beschwerde des Beteiligten gegen den Beschluss des Amtsgerichts Miesbach - Grundbuchamt - vom 3. April 2017 wird zurückgewiesen.
- II. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird bestimmt auf 217.250 €.

Gründe

I.

- 1** Der Beteiligte war zusammen mit zwei weiteren Erben in Erbengemeinschaft als Eigentümer von Grundbesitz im Grundbuch eingetragen. Die Miterben veräußerten ihren Erbanteil an die B. GmbH, die an ihrer Stelle im Grundbuch eingetragen wurde.
- 2** Auf Antrag des Beteiligten, der von einem Anspruch auf Übereignung des Grundstücks in Folge eines Vorausvermächtnisses ausgeht, erließ das Landgericht am 19.12.2016 ein Endurteil gegen die H. GmbH mit folgendem - antragsgemäßen - Tenor:
- 3** Es ergeht eine einstweilige Verfügung mit dem Inhalt, dass im Grundbuch des Amtsgerichts ... zu Lasten des Miteigentums der im Grundbuch eingetragenen Verfügungsbeklagten eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Verfügungsklägers auf Auflassung und Eintragung zu Alleineigentum eingetragen wird.
- 4** In der Begründung der Entscheidung heißt es:
- 5** Aus dem Antrag ergibt sich, dass der Verfügungskläger die Übertragung des Eigentums an dem streitgegenständlichen Grundstück zu Alleineigentum verlangt.
- 6** Sie [die einstweilige Verfügung] richtet sich gegen die Verfügungsbeklagte, deren Recht durch die Erfüllung des gesicherten Anspruchs beeinträchtigt wäre. Es ist zwar richtig, dass beide Parteien in ungeteilter Erbengemeinschaft als Eigentümer des Grundstücks eingetragen sind. Der Verfügungskläger kann aber den behaupteten Anspruch aus dem Vorausvermächtnis auf Übertragung des Grundstücks zu Alleineigentum gegen die Verfügungsbeklagte geltend machen, die nach Erbteilsübertragung Rechtsnachfolgerin der beiden

übrigen Miterben geworden und an deren Stelle getreten ist. Der Erfüllungsanspruch des Miterben aus dem Vorausvermächtnis richtet sich gegen die übrigen Miterben bzw. gegen die Verfügungsbeklagte als deren Rechtsnachfolgerin, nicht dagegen gegen sich selbst als Mitglied der Erbengemeinschaft (S. Nobis in: Ermann BGB, Kommentar, § 2150 BGB Rn. 3).

- 7 Dass nach dem Wortlaut des Antrags die Auflassungsvormerkung „zulasten des Miteigentums der im Grundbuch noch eingetragenen Antragsgegnerin“ eingetragen werden soll, ist zwar nicht korrekt, weil beide Parteien Eigentümer in ungeteilter Erbengemeinschaft sind, ist jedoch unschädlich. Wie eine Bewilligung so ist auch eine einstweilige Verfügung auslegungsfähig. Wird der Inhalt der Erklärung als Ergebnis der Auslegung erkennbar und entspricht sein Inhalt den gesetzlichen Anforderungen, kann sie als Eintragungsgrundlage dienen (Holzer Beck'scher Online-Kommentar § 19 GBO Rn. 46).
- 8 Diese Entscheidung legte der Beteiligte am 13.2.2017 dem Grundbuchamt vor mit dem Antrag, die Eintragung der Vormerkung entsprechend dem Endurteil vorzunehmen. Das Grundbuchamt wies den anwaltlich vertretenen Beteiligten darauf hin, dass die B. GmbH in Erbengemeinschaft mit dem Beteiligten eingetragen ist, jedoch nur ein Miteigentumsanteil mit einer Vormerkung belastet werden könne, zudem, dass die Verfügungsbeklagte nicht im Grundbuch eingetragen ist und es daher an der Voreintragung nach § 39 GBO fehle. Dagegen wandte der Beteiligte durch seinen Anwalt ein, dass das Landgericht die Eintragungsfähigkeit der Vormerkung und die Voreintragung der Verfügungsbeklagten bejaht habe, weshalb eine Eintragung vorzunehmen sei.
- 9 Mit Beschluss vom 3.4.2017 hat das Grundbuchamt den Antrag zurückgewiesen, da der Inhalt des Urteils aus den genannten Gründen nicht eintragungsfähig sei.
- 10 Dagegen wendet sich die Beschwerde des Beteiligten vom 10.4.2017. Unstreitig sei die H. GmbH Rechtsnachfolgerin der B. GmbH und mit dieser identisch. Diese betreibe auch die Versteigerung des Anwesens. Der Hinweis, es liege eine Erbengemeinschaft und keine Bruchteilsgemeinschaft vor, gehe ins Leere, denn andernfalls könne, wenn die Erben in ungeteilter Erbengemeinschaft eingetragen seien, der Anspruch durch Vormerkung nicht gesichert werden.
- 11 Das Grundbuchamt hat der „Erinnerung“ nicht abgeholfen.
- 12 Auf Hinweis des Senats führt der Beteiligte weiter aus, die Begriffe Erbengemeinschaft, Gesamthandsgemeinschaft und Miteigentumsanteil würden verkannt. Die Mitglieder der Gesamthandsgemeinschaft seien Miteigentümer des betroffenen Grundstücks. Dementsprechend seien die Beteiligten nicht als Alleineigentümer, sondern als Miteigentümer zur gesamten Hand in ungeteilter Erbengemeinschaft eingetragen.

II.
- 13 Das Rechtsmittel ist nach § 11 Abs. 1 RPflG mit § 71 Abs. 1 GBO als unbeschränkte Beschwerde statthaft und in zulässiger Weise eingelegt, § 73 GBO, § 10 Abs. 2 Satz 1 FamFG. Es hat in der Sache jedoch keinen Erfolg, da die Vormerkung in der beantragten Weise nicht eintragungsfähig ist.
- 14 1. Beantragt ist die Eintragung einer „Vormerkung entsprechend dem Endurteil des Landgerichts vom 19.12.2016“, somit an einem Miteigentumsanteil der Verfügungsbeklagten. Ein solcher existiert jedoch nicht, da die Verfügungsbeklagte und der Beteiligte in ungeteilter Erbengemeinschaft und damit nicht als Bruchteilseigentümer, sondern als Gesamthandseigentümer eingetragen sind.
- 15 a) Nach dem Grundsatz der Gesamtrechtsnachfolge geht die Erbschaft mit dem Erbfall ungeteilt als Ganzes auf die Miterben über, der Nachlass steht den Miterben gemeinschaftlich zur gesamten Hand zu und stellt Sondervermögen dar (vgl. OLG Celle FamRZ 2016, 157/159; Meikel/Böhringer GBO 11. Aufl. § 47 Rn 230). Sie bilden kraft Gesetzes eine Erbengemeinschaft (Palandt/Weidlich BGB 76. Aufl. § 2032 Rn. 1). Die Erbengemeinschaft selbst ist mangels Rechtsfähigkeit auch nicht grundbuchfähig (Demharter GBO 30. Aufl. § 19 Rn. 99); daher ist - anders als im Falle der Bruchteilsgemeinschaft, bei der die Berechtigung in Bruchteilen anzugeben ist - bei Eintragung aller Miterben das für die Gemeinschaft maßgebliche Rechtsverhältnis zu bezeichnen (§ 47 Abs. 1 2. Alt. GBO). Die Angabe eines Bruchteils, der die Größe der Erbquote zum Ausdruck bringt, ist unstatthaft (Meikel/Böhringer § 47 Rn. 231; Demharter § 47 Rn. 21 f.).

Wesen der Gesamthandsgemeinschaft ist, dass zwar jedem Miterben ein Anteil am Nachlass zusteht, der Anteil an der einzelnen Sache daraus (etwa dem Grundstück) jedoch sachenrechtlich nicht fassbar ist; über ihn kann auch nicht verfügt werden (Palandt/Herrler § 903 Rn. 3). Dies unterscheidet die Gesamthandsgemeinschaft von der Bruchteilsgemeinschaft nach § 741 BGB, die dadurch gekennzeichnet ist, dass die Rechtszuständigkeit am gemeinschaftlichen Gegenstand geteilt ist. Das Bruchteilseigentum nach § 741 BGB bildet einen selbständigen Vermögensgegenstand. Es ist dem Vollrecht wesensgleich, steht allein dem jeweiligen Teilhaber zu und kann übertragen und gepfändet werden (Gregor in jurisPK-BGB 8. Aufl. § 741 Rn. 2). Solchermaßen rechtlich verselbständigte Anteile an im Eigentum einer Gesamthandsgemeinschaft stehenden Vermögensgegenständen gibt es nicht (vgl. auch KEHE/Keller GBO 7. Aufl. § 47 Rn. 6 und 9).

- 16 Vollstreckungsmaßnahmen in den ungeteilten Nachlass müssen sich folglich grundsätzlich gegen alle Miterben richten, ein Leistungstitel gegen einen einzelnen Miterben allein kann nicht zu einer Vollstreckung in den ungeteilten Nachlass führen (BGH NJW 1970, 473; MüKo/Hessler ZPO 3. Aufl. § 747 Rn. 19 und 22). Richtet sich der Übertragungsanspruch nur gegen einen Miterben, so kann er an einem Nachlassgrundstück nur gesichert werden, indem das Gesamtgrundstück mit einer Auflassungsvormerkung belastet wird, die die Übertragung eines ideellen Miteigentumsanteils daran sichert (Schöner/Stöber Grundbuchrecht 15. Aufl. Rn. 1502).
- 17 An Vorstehendem ändert auch die Übertragung einzelner oder aller Erbanteile nichts (vgl. BGH NJW 2016, 493, wonach selbst bei Übertragung aller Erbteile zu gleichen Bruchteilen auf mehrere Erwerber die Erbengemeinschaft fortbesteht).
- 18 b) Beantragt ist, zu Lasten des „Miteigentums“ der Miterbin eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Beteiligten auf Auflassung und Eintragung zu Alleineigentum einzutragen. Da die noch ungeteilte Erbengemeinschaft im Grundbuch vermerkt ist, nicht jedoch ein Miteigentumsanteil der Miterbin, ist eine solche Eintragung nicht möglich.
- 19 c) Auch eine Eintragung der Vormerkung an einem ideellen Anteil der Miterbin an dem im Gesamthandseigentum stehenden Grundstück scheidet aus. Denn ein nur ideeller Bruchteil an einem Grundstück kann nicht mit einer Auflassungsvormerkung belastet werden (OLG Düsseldorf MittBayNot 1976, 137; Schöner/Stöber Rn. 1502).
- 20 2. Eingetragen werden könnte nur eine am gesamten Grundstück lastende Vormerkung. Eine Auslegung des Antrags und des Titels dahingehend, dass das gesamte Grundstück mit einer Eigentumsvormerkung zu Gunsten des Beteiligten zur Sicherung eines Vorausvermöchnisses zu seinen Gunsten belastet werden soll, ist vorliegend allerdings nicht möglich.
- 21 a) Hat der Miterbe einen Vorausvermöchnisanspruch, so kann er ihn schon vor Erbaueinandersetzung erfüllt verlangen. Dabei ist die Gläubigerstellung des mit einem Vorausvermöchnis bedachten Miterben kein Hindernis für die Erhebung einer Gesamthandsklage nach § 2059 Abs. 2 BGB oder für die Vollstreckung in den ungeteilten Nachlass, da hierfür Titel gegen sämtliche Miterben erforderlich und ausreichend sind (Staudinger/Otte BGB Bearbeitung 2013 § 2150 Rn. 9; Münzberg in Stein/Jonas ZPO 22. Aufl. § 747 Rn. 2; Ermann/Nobis BGB § 2150 Rn. 3; MüKo/Ann § 2059 Rn. 27). Es genügen dabei auch durch Einzelklagen gegen die einzelnen Miterben erwirkte Urteile (MüKo/Heßler ZPO 3. Aufl. § 747 Rn. 13). Einem Miterbengläubiger ist daneben auch die Gesamtschuldklage gemäß § 2058 BGB nicht versagt (BGH NJW-RR 1988, 710), mit der die gesamtschuldnerische Haftung jedes einzelnen Miterben für die gemeinschaftlichen Nachlassverbindlichkeiten geltend gemacht werden kann, die im Außenverhältnis jeden einzelnen Miterben persönlich trifft (Palandt/Weidlich § 2059 Rn. 4). Diese kann im Vergleich zu einer Gesamthandsklage vorteilhafter sein, da sie auch nach der Teilung den Zugriff auf das Vermögen des Miterben als Gesamtschuldner ermöglicht (MüKo/Ann BGB 7. Aufl. § 2059 Rn. 19 am Ende). Wesentlich ist dabei jedoch, dass sich aus dem Antrag ergibt, ob die Befriedigung allein aus dem ungeteilten Nachlass verlangt werden soll oder der Gesamtschuldanspruch um den Anteil, der der Erbquote des Klägers entspricht, vermindert geltend gemacht wird (BGH NJW-RR 1988, 710/711; MüKo/Ann § 2059 Rn. 19). So kann der Klageantrag auf vollständige Befriedigung aus dem Nachlass bzw. auf eine einstweilige Verfügung zur Sicherung eines solchen Anspruchs durch Eintragung einer Vormerkung am Gesamtgrundstück gerichtet

sein. Denkbar wäre jedoch auch die Gesamtschuldklage nach § 2058 BGB mit der Zielrichtung gegen das Privatvermögen der Beklagten, dann jedoch vermindert um die Erbquote des Anspruchstellers (BGH NJW-RR 1988, 711).

- 22** b) Zielt der Titel nicht auf Vollstreckung in das Privatvermögen ab, kann dahinstehen, ob mit dem Antrag auf einstweilige Verfügung die Befriedigung des Beteiligten aus dem ungeteilten Nachlass gemäß § 2059 Abs. 2 BGB oder der Anspruch gegen die Miterbin als Gesamtschuldnerin (§ 2058 BGB) am Nachlass gesichert werden sollte. Ging es dem Beteiligten um Befriedigung aus dem Nachlass, wäre jeweils eine Leistungsklage darauf, mithin auf Auflassungserklärung und Bewilligung hinsichtlich des Nachlassgrundstücks zu richten gewesen (OLG Köln Beschluss vom 30.7.1996, 19 W 40/96 nach juris; BGH NJW-RR 1988, 710/711), der Antrag auf einstweilige Verfügung auf entsprechende Sicherung aus dem Nachlass, hier also auf Bewilligung einer Vormerkung am Gesamtgrundstück.
- 23** Solches ist hier dem Tenor jedoch nicht zu entnehmen, denn Belastungsgegenstand ist nach dem Tenor nicht das Gesamtgrundstück, sondern das „Miteigentum“ der Verfügungsbeklagten.
- 24** Eine Auslegung des Tenors ist ebenfalls nicht möglich. Wie eine Bewilligung (§ 19 GBO) ist zwar auch ein die Bewilligung ersetzendes Urteil grundsätzlich der Auslegung zugänglich. Die Auslegung entsprechend § 133 BGB ist jedoch nur möglich, wenn die Bewilligung oder der Titel keine klare und eindeutige Erklärung enthält (Hügel/Holzer § 19 Rn. 46). Eine Auslegung ist hingegen ausgeschlossen, wenn der Inhalt der Erklärung so eindeutig ist, dass eine Auslegung gegen ihren Wortlaut erfolgen müsste (Hügel/Holzer § 19 Rn. 48 mit weiteren Nachweisen).
- 25** Im Tenor der Entscheidung wird ausdrücklich ausgesprochen, dass die Vormerkung zu Lasten des Miteigentums der H. GmbH einzutragen ist. Der Tenor ist mithin eindeutig formuliert und ermöglicht nur die Eintragung zu Lasten von Miteigentum. Die Urteilsgründe können in einem solchen Fall nicht zur Auswechslung des Belastungsgegenstandes herangezogen werden (vgl. Hügel/Holzer § 19 Rn. 48).
- 26** 3. Da die Eintragung schon aus den vorgenannten Gründen ausscheidet, kann dahinstehen, ob der Grundsatz der Voreintragung nach § 39 GBO der beantragten Eintragung der Vormerkung ebenso entgegenstehen würde.
- 27** Auch kommt es aus diesem Grund auf die Frage einer Bindungswirkung der zivilgerichtlichen Entscheidung, die nach dem Tenor nur die Bewilligung ersetzt und daher die Eintragungsfähigkeit nicht bindend feststellt, nicht an (vgl. Demharter § 22 Rn. 37).

III.

- 28** 1. Eine Kostenentscheidung erübrigt sich, vgl. § 22 Abs. 1 GNotKG.
- 29** 2. Die Festsetzung des Geschäftswerts für das Beschwerdeverfahren beruht auf § 61 Abs. 1 Satz 1, § 79 Abs. 1 GNotKG. Dieser entspricht dem nach dem Kaufpreis zu bestimmenden Wert der Vormerkung (§ 45 Abs. 3 Halbs. 1, § 46 Abs. 1, § 47 Satz 1 GNotKG), bezogen auf die erworbene Erbquote der Verfügungsbeklagten von 2/3. Bei einem Geschäftswert des Grundstück von 325.900 € errechnet sich ein Betrag von 217.250 €.
- 30** 3. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor.
- 31** Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG): ZPO § 747 BGB §§ 2058, 2059 Abs. 2, § 2150 BGB GBO § 39

I.

- 32** Ist im Grundbuch eine ungeteilte Erbengemeinschaft als Eigentümerin eingetragen, ist ein Titel gegen einen Miterben, in dem die Eintragung einer Vormerkung zu Lasten dessen Miteigentums angeordnet wird, als Eintragungsgrundlage nicht geeignet.

II.

- 33** Eine Auslegung eines Titels, der eine Eintragungsbewilligung ersetzen soll, ist gegen seinen eindeutigen

Wortlaut nicht zulässig.