

letzte Aktualisierung: 14.1.2021

OLG Stuttgart, Beschl. v. 29.10.2019 – 8 W 272/19

BGB §§ 883, 398, 158

Zulässigkeit eines Grundbuchvermerks bei aufschiebend bedingter Abtretung des vorgemerkten Anspruchs

1. Zur Sicherung eines Rückauflassungsanspruchs, der im Voraus an einen Dritten bedingt durch den Tod des zunächst Berechtigten und unabhängig von einer Geltendmachung des Anspruchs durch diesen abgetreten wurde, ist nur eine Vormerkung im Grundbuch einzutragen.
2. Zur Verlautbarung der sukzessiven Berechtigung des Dritten im Grundbuch ist die Eintragung eines Vermerks über die aufschiebend bedingte Abtretung des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs zumindest zulässig.

OLG Stuttgart Beschuß vom 29.10.2019, 8 W 272/19

Grundbuchsache: Sicherung eines aufschiebend bedingt abgetretenen Rückauflassungsanspruchs; Grundbuchvermerk über die Abtretung

Leitsätze

1. Zur Sicherung eines Rückauflassungsanspruchs, der im Voraus an einen Dritten bedingt durch den Tod des zunächst Berechtigten und unabhängig von einer Geltendmachung des Anspruchs durch diesen abgetreten wurde, ist nur eine Vormerkung im Grundbuch einzutragen.
2. Zur Verlautbarung der sukzessiven Berechtigung des Dritten im Grundbuch ist die Eintragung ei-nes Vermerks über die aufschiebend bedingte Abtretung des durch die Vormerkung gesicherten An-spruchs zumindest zulässig.

Tenor

1. Auf die Beschwerde der Beteiligten wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Waiblingen - Grundbuchamt - vom 08.08.2009 (WBN 029 GRG 210/2019) aufgehoben.
2. Das Grundbuchamt wird angewiesen, die Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Vertragsgegenstands (Urkunde des Notars ... in Ditzingen UR ...) mitsamt dem Abtretungsvermerk im Grundbuch einzutragen.

Gründe

I.

1. Die Beteiligte zu 1, Ehefrau des Beteiligten zu 2 und Mutter des Beteiligten zu 3, ist Eigentümerin des im Grundbuch von ... Nr. ..., BV Nr. 5 eingetragenen Grundstücks. Die Beteiligten zu 1 und 2 leben im gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft. Mit Urkunde des Notars ... in Ditzingen (UR ...) vom 11.02.2019 ließ die Beteiligte zu 1 einen hälftigen Miteigentumsanteil an dem genannten Grundbesitz im Wege der vorweggenommenen Erbfolge an den Beteiligten zu 3 auf. Die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch wurde vom Veräußerer bewilligt und vom Erwerber beantragt.
2. Gemäß § 7 der Urkunde verpflichtete sich der Beteiligte zu 3 zur Rückübereignung des Vertragsgegenstands unter bestimmt bezeichneten Bedingungen, wenn die Beteiligte zu 1 das Rückübereignungsverlangen stellt. Zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung bewilligte der Beteiligte zu 3 die Eintragung einer Eigentumsvormerkung gem. § 883 BGB zugunsten der Beteiligten zu 1 und beantragte die Eintragung der Vormerkung im Grundbuch.
3. Gleichzeitig trat die Beteiligte zu 1 den bedingten Rückübertragungsanspruch an den Beteiligten zu 2 ab unter der Bedingung, dass die Beteiligte zu 1 vor dem Beteiligten zu 2 stirbt und die Voraussetzungen für den Entfall des Ehegattenerbrechts nach § 1933 BGB am Todestag nicht gegeben sind. Die Eintragung des Vermerks über die Abtretung bei der für die Beteiligte zu 1 bewilligten Vormerkung im Grundbuch wurde gleichfalls bewilligt und beantragt.
4. Mit Schriftsatz vom 18.02.2019 stellte der Urkundsnotar bei dem Grundbuchamt Waiblingen die in der Urkunde enthaltenen Eintragungsanträge.
5. Mit Zwischenverfügung vom 08.08.2009 vertrat das Grundbuchamt die Auffassung, der Abtretungsvermerk sei nicht eintragungsfähig, die aufschiebend bedingte Abtretung habe zur Folge, dass die Forderung und damit auch die Vormerkung (§ 401 BGB) erst mit Bedingungseintritt übergehe und das Grundbuch erst dann wegen Unrichtigkeit zu berichtigen sei. Eine künftige Grundbuchunrichtigkeit könne nicht vermerkt werden, würde der Zessionar vor Bedingungseintritt als Berechtigter der Vormerkung eingetragen werden, würde gerade dadurch das Grundbuch unrichtig werden. Zur Prüfung, ob der Antrag auf Eintragung eines Abtretungsvermerks zurückgenommen werde, um den Vollzug der weiteren in der Urkunde gestellten Anträge zu ermöglichen, setzte das Grundbuchamt Frist bis zum 13.09.2019 unter Androhung der Antragszurückweisung.
6. Gegen diese Entscheidung hat der Urkundsnotar namens der Beteiligten mit Schriftsatz vom 06.08.2019 Beschwerde eingelegt, der das Grundbuchamt mit Beschluss vom 29.08.2019 nicht abgeholfen hat.

II.

- 7 Das Rechtsmittel ist als unbeschränkte Beschwerde statthaft (§ 11 Abs. 1 RPfIG, § 71 Abs. 1 GBO) und auch im Übrigen zulässig, §§ 73, 15 Abs. 2 GBO.
- 8 Es hat auch in der Sache Erfolg.
- 9 Obgleich das Grundbuchamt mit dem angegriffenen Beschluss eine Frist zur Rücknahme des Antrags auf Eintragung eines Abtretungsvermerks binnen gesetzter Frist aufgegeben hat, war die Entscheidung durch Zwischenverfügung (§ 18 GBO) zulässig. Zwar lag aus Sicht des Grundbuchrechtspflegers für den Antrag auf Eintragung des Abtretungsvermerks kein behebbares Eintragungshindernis vor. Eine Zwischenverfügung kann aber auch dann erlassen werden, wenn einer von mehreren im Sinne von § 16 Abs. 2 GBO verbundenen Anträgen zurückzuweisen wäre und dem Antragsteller aufgegeben wird, den beanstandeten Antrag oder den Vorbehalt zurückzunehmen (Demharter, GBO, 31. Aufl., § 16, Rn. 12). Zwar wurde vorliegend ein Vorbehalt im Sinne des § 16 Abs. 2 GBO antragstellerseits nicht ausdrücklich erklärt. Jedoch ist auch eine stillschweigende Bestimmung möglich. Von einer solchen ist regelmäßig auszugehen, wenn - wie hier - zwischen den Anträgen ein innerer Zusammenhang rechtlicher oder wirtschaftlicher Natur besteht, der die Einheitlichkeit der Erledigung als gewollt vermuten lässt (Demharter a.a.O., § 16, Rn. 11; Böttcher in GBO, 16. Aufl., § 16 Rn. 15).
- 10 Der Auffassung des Grundbuchamtes, der Abtretungsvermerk sei nicht eintragungsfähig, vermag der Senat indes nicht zu folgen. Der aufschiebend bedingte Rückübertragungsanspruch der Beteiligten zu 1 gegen den Beteiligten zu 3, der unter bestimmten Voraussetzungen an den Beteiligten zu 2 abgetreten wurde, kann durch eine Vormerkung gesichert werden. In Fällen, in denen ein im Grundbuch zu verlautbarendes Recht mehreren Berechtigten im zeitlichen Nacheinander zustehen soll, wird zwischen Sukzessivberechtigung und Alternativberechtigung differenziert. Eine Sukzessivberechtigung liegt vor, wenn von vornherein für den Eintritt bestimmter Ereignisse ein Wechsel auf der Gläubigerseite vereinbart ist, jedoch die Identität des einen und einzigen Rechtsverhältnisses nicht beeinträchtigt wird. Unter einer Alternativberechtigung wird der Fall verstanden, dass ein Recht verschiedenen Personen jeweils allein zusteht mit der Maßgabe, dass das Recht nur entweder für den einen oder für den anderen bestehen kann (Böhringer in Meikel, GBO, 11. Aufl., § 47, Rn. 301 f.). Im Fall der Alternativberechtigung liegen also zwei selbständige Rechte vor, sodass auch im Grundbuch je selbständige Rechte einzutragen bzw. vorzumerken sind (OLG Köln MittRhNotK 1997, 84; BayObLGZ 1984, 252; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 261a). Für den vorliegenden Fall der Vorausabtretung des Rückauflassungsanspruchs an einen Dritten, bedingt durch den Tod des zunächst Berechtigten und unabhängig von einer Geltendmachung des Anspruchs durch diesen liegt eine Sukzessivberechtigung vor. Hier entsteht nur ein Recht, das bei Eintritt der Bedingung bestehen bleibt und lediglich von dem Zessionär statt von dem Zedenten ausgeübt wird. Zur Sicherung dieses einheitlichen, wechselnden Gläubigern zustehenden Anspruchs ist demzufolge auch nur eine Vormerkung einzutragen (OLG München, Beschluss vom 28.06.2017 – 34 Wx 42/16 – FGPrax 2017, 248; Thüringer Oberlandesgericht, Beschluss vom 31. März 2014 – 3 W 82/14; Demharter a.a.O., § 44, Rn. 11; Anh. zu § 44, Rn. 108). Zur Verlautbarung der sukzessiven Berechtigung im Grundbuch ist die Eintragung eines Vermerks über die aufschiebend bedingte Abtretung des durch eine Vormerkung gesicherten Anspruchs zumindest zulässig, wenn nicht gar geboten (geboten: OLG München a.a.O.; Demharter a.a.O., § 44, Rn. 11; Reymann, MittBayNot 2018, 146; jedenfalls zulässig: Thüringer Oberlandesgericht a.a.O.; OLG Hamm, Beschluss vom 01. Juli 2016 – 15 W 112/16; BayObLG, Rpfleger 1986, 217). Der von dem Grundbuchamt vertretenen Gegenauflassung (Schöner/Stöber a.a.O., Rn. 1516), wonach die aufschiebend bedingte Abtretung des Eigentumsverschaffungsanspruchs zur Folge habe, dass erst mit Bedingungseintritt die Forderung und damit die Vormerkung übergehe (§ 401 BGB), weshalb erst zu diesem Zeitpunkt eine zu berichtigende Grundbuchrichtigkeit eintrete, vermag nicht zu überzeugen. Zu Recht weist das Oberlandesgericht München im Beschluss vom 28.06.2017 (a.a.O.) darauf hin, dass nur die Tatsache der bedingten Abtretung und nicht ein bereits erfolgter Übergang des Anspruchs infolge der Abtretung eingetragen werden soll.
- 11 Demnach war der Beschwerde der Beteiligten stattzugeben.
- 12 Im Hinblick auf den Erfolg der Beschwerde ist weder eine Entscheidung bezüglich der Gerichtskosten und der Wertfestsetzung noch zur Zulassung einer Rechtsbeschwerde veranlasst.