

**letzte Aktualisierung:** 24.2.2025

OLG Karlsruhe, Beschl. v. 18.11.2024 – 19 W 49/24 (Wx)

**BGB §§ 892 Abs. 1, 2112, 2113 Abs. 3; GBO §§ 13 Abs. 1 S. 2, 22**

**Lösung eines Nacherbenvermerks im Grundbuch; Antragsberechtigung des Vorerben; Begründung der Grundbuchunrichtigkeit mit gutgläubig lastenfreiem Erwerb; keine positive Richtigkeitsvermutung des Nacherbenvermerks im Hinblick auf die Rechtstellung der Nacherben**

1. Eine Antrags- und Beschwerdeberechtigung von Vorerben für einen auf Löschung eines Nacherbenvermerks gerichteten Grundbuchberichtigungsantrag fehlt, wenn die Unrichtigkeit des Grundbuchs mit einem gutgläubig lastenfreien Erwerb des Grundstücks durch einen Erwerber begründet wird, also nach Ansicht der Vorerben erst nach ihrem Eigentumsverlust eintreten soll.
2. Darüber hinaus bezieht sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs nicht darauf, dass in einem Nacherbenvermerk die Nacherben zutreffend und abschließend eingetragen sind. Der Nacherbenvermerk im Grundbuch ist nicht geeignet, die Rechtsstellung von Nacherben nachzuweisen. Es handelt sich um eine Verfügungsbeschränkung, für die keine positive Richtigkeitsvermutung besteht.

## **Gründe**

### I.

Die Beteiligten zu 1 und zu 2 verfolgen mit ihrer Beschwerde einen Antrag auf Löschung eines Nacherbenvermerks.

Im Grundbuch für den oben bezeichneten Grundbesitz sind für einen hälftigen Anteil als Eigentümer die Beteiligten zu 1 und zu 2 in Erbengemeinschaft nach ihrer Mutter W. M. eingetragen. Sie sind Vorerben und nicht von den gesetzlichen Beschränkungen befreit. Ein Nacherbenvermerk ist im Grundbuch eingetragen. Darin sind die Beteiligten zu 4 und 5 (als Nacherben nach dem Beteiligten zu 2) und die Beteiligten zu 6 und 7 (als Nacherben nach dem Beteiligten zu 1) angegeben.

Diese Angabe ist unvollständig. Nacherben (nach dem Tod von W. M.) sind jeweils die Abkömmlinge der Beteiligten zu 1 und zu 2, derzeit die zuvor benannten Beteiligten.

Die Beteiligten zu 1 und zu 2 verkauften durch notariellen Vertrag vom 11. Juli 2023 den Grundbesitz an den Beteiligten zu 3. Die Auflassung wurde erklärt. Die Beteiligten zu 4 bis 7 stimmten der Veräußerung und der Löschung des Nacherbenvermerks zu.

Der Notar beantragte als Vertreter der Beteiligten zu 1 bis 3 nicht nur die Eigentumsumschreibung, sondern auch die Löschung des hier streitgegenständlichen Nacherbenvermerks (Abteilung II Nr. 2).

Mit Zwischenverfügung vom 29. Mai 2024 wies das Grundbuchamt darauf hin, dass die Nacherben in dem Erbschein nicht abschließend namentlich benannt seien. Da nicht auszuschließen sei, dass in Zukunft weitere Abkömmlinge hinzukämen, und dieser Umstand nicht urkundlich nachgewiesen werden könne, sei die Mitwirkung eines Pflegers für unbekannte Nacherben erforderlich. Zum Vollzug sei daher die Zustimmung durch einen Pfleger für die unbekannten Nacherben und die rechtskräftige betreuungsgerichtliche Genehmigung erforderlich.

Nachdem der Notar namens aller Antragsberechtigten zunächst den Antrag auf Löschung des streitgegenständlichen Nacherbenvermerks (Abteilung II Nr. 2) zurückgenommen hatte, beantragte er mit Schreiben vom 24. Juli 2024 erneut die Löschung des streitgegenständlichen Nacherbenvermerks. Soweit das Grundbuchamt die Löschung für unzulässig halte, werde im Namen der Beteiligten zu 1 und zu 2 Beschwerde mit dem Antrag eingelegt, das Grundbuchamt zur Löschung anzuweisen.

Zur Begründung wird geltend gemacht, der Käufer habe den veräußerten Grundbesitz gemäß §§ 892 Absatz 1 Satz 2, 2113 Absatz 3 BGB gutgläubig lastenfrei erworben, also ohne Beschränkung der Nacherbschaft. Der Nacherbenvermerk sei daher wegen Unrichtigkeit zu löschen. In dem im Grundbuch eingetragenen Nacherbenvermerk seien die Nacherben abschließend namentlich aufgeführt. Die Verpflichtung zur Eintragung der Nacherben ergebe keinen Sinn, wenn die Allgemeinheit nicht auch insoweit auf die Zuverlässigkeit des Rechtsscheinträgers Grundbuch vertrauen dürfe. Allein die Eintragung im Grundbuch sei maßgeblich, nicht der Erbschein. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs gehe demjenigen des Erbscheins vor. Das müsse auch für die vom Grundbuchamt als Nacherben einzutragenden Berechtigten gelten. Ansonsten wäre die personenbezogene Eintragung überflüssig.

Ein gutgläubiger nacherbenbindungsfreier Erwerb wäre nur bei positiver Kenntnis des Erwerbers von der sich aus der Nacherbschaft ergebenden Verfügungsbeschränkung ausgeschlossen. Im Grundbuch seien nur die vier abschließend genannten Nacherben eingetragen, weitere Beschränkungen seien dem Käufer nicht bekannt.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.

## II.

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 und zu 2 hat keinen Erfolg.

Sie ist unzulässig. Die Beteiligten zu 1 und zu 2 sind nicht beschwerdeberechtigt.

### 1.

Im grundbuchrechtlichen Antragsverfahren folgt die Beschwerdeberechtigung nicht allein daraus, dass das Grundbuchamt eine Zwischenverfügung formell (auch) gegenüber einem Beschwerdeführer erlassen hat. Hinzukommen muss vielmehr, dass dieser gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO antragsberechtigt ist. Geht es um eine Berichtigung des Grundbuchs gemäß § 22 GBO, ist antragsberechtigt derjenige, dessen Recht nicht oder nicht richtig eingetragen ist, also der unmittelbar gewinnende Teil, dem der Berichtigungsanspruch nach § 894 BGB zusteht, und derjenige, der zu Unrecht eingetragen ist, also der Buchberechtigte, der sein Buchrecht letztlich unmittelbar durch die berichtigende Eintragung verliert (BGH, Beschluss vom 19. Dezember 2013 – V ZB 209/12 –, juris Rn. 7).

Der im Grundbuch eingetragene Nacherbenvermerk betrifft die dingliche Rechtsposition des eingetragenen Vorerben auch dann nicht, wenn der Vorerbe das Grundstückseigentum auf einen Erwerber übertragen hat, weil es zu einer Unwirksamkeit der Übertragung nach § 2113 BGB erst mit dem Eintritt des Nacherbfalles kommen kann. Das rechtliche Interesse eines Vorerben, dass die von ihm mit einem Erwerber getroffenen schuldrechtlichen Vereinbarungen, die neben der Übertragung der Grundstücke auch auf eine Löschung der Nacherbenvermerke abzielen, uneingeschränkt vollzogen werden, reicht nicht aus, um eine Antragsberechtigung nach § 13 Absatz 1 Satz 2 GBO und die daraus abzuleitende Beschwerdeberechtigung zu begründen (BGH ebd. Rn. 7).

Soweit das Oberlandesgericht Frankfurt meint, diese von der zuvor zitierten höchstrichterlichen Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze würden erst nach Eintragung des Erwerbers im Grundbuch gelten, der Veräußerer würde dadurch eine Beschwerdeberechtigung verlieren (OLG Frankfurt, Beschluss vom 12. Januar 2023 – 20 W 196/22 –, juris Rn. 15), folgt der Senat dem nicht. Zu einer Unwirksamkeit der Verfügung des Vorerben kann es sowohl nach § 2113 Absatz 1 BGB als auch nach § 2113 Absatz 2 BGB erst nach Eintritt des Nacherbfalls kommen. Die eigene Rechtsposition des Vorerben ist dann nicht mehr betroffen. Im Übrigen ist der Antrag auf Löschung des Nacherbenvermerks im Grundbuch sonst regelmäßig damit verbunden, dass der Vorerbe das Eigentum an einem Grundstück verliert, der Nacherbenvermerk soll dann nach Eigentumsverlust des Vorerben gelöscht werden. Schon daraus ergibt sich, dass dem Vorerben kein Berichtigungsanspruch nach § 892 BGB (mehr) zustehen kann. Ausdrücklich hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass allein das rechtliche Interesse des Vorerben daran, dass eine getroffene schuldrechtliche Vereinbarung mit einem

Erwerber, die auf Löschung des Nacherbenvermerks zielt, uneingeschränkt vollzogen wird, für eine Beschwerdebefugnis nicht genügt. Das übersieht das Oberlandesgericht Frankfurt.

## 2.

Nach diesen Grundsätzen fehlt eine Beschwerdeberechtigung der Beteiligten zu 1 und zu 2.

Da nach § 22 GBO nur derjenige antragsberechtigt ist, dessen Recht nicht oder nicht richtig eingetragen ist oder derjenige, der zu Unrecht eingetragen ist, fehlt eine Antragsberechtigung der Beteiligten zu 1 und zu 2.

Denn die Beteiligten zu 1 und zu 2 machen nicht geltend, dass der im Grundbuch eingetragene Nacherbenvermerk unrichtig wäre, solange sie selbst noch in Miterbengemeinschaft nach dem Tod ihrer Mutter im Grundbuch als Miteigentümer des Grundbesitzes eingetragen sind. Sie sind Vorerben, eine Unrichtigkeit des Nacherbenvermerks wird insoweit nicht geltend gemacht. Die Befugnis der Beteiligten zu 1 und 2, die streitgegenständlichen Grundstücke an den Beteiligten zu 3 zu veräußern, ergibt sich jedenfalls aus § 2112 BGB.

Die Beteiligten zu 1 und zu 2 machen mit ihrer Beschwerde geltend, der Beteiligte zu 3 habe nicht nur das Eigentum an den streitgegenständlichen Grundstücken erworben, sondern dieses auch ohne die (erst) für den Fall des Eintritts des Nacherbfalls in § 2113 Absatz 1 BGB geregelte Verfügungsbeschränkung. Sie meinen, der Beteiligte zu 3 habe das Eigentum an den Grundstücken „gutgläubig lastenfrei“ erworben und wegen dieses Erwerbs sei der Nacherbenvermerk im Grundbuch unrichtig und zu löschen. Ihre Argumentation setzt daher einen Eigentumserwerb des Beteiligten zu 3 voraus. Hat der Beteiligte zu 3 das Eigentum erworben, ist eine eigene dingliche Rechtsposition der Beteiligten zu 1 und 2 nicht mehr betroffen. Eine eigene Beschwerdeberechtigung des Beteiligten zu 1 und 2 fehlt.

Eine Beschwerdeberechtigung der Beteiligten zu 1 und 2 kann auch nicht aus ihrem Interesse folgen, dass die von ihnen mit dem Beteiligten zu 3 getroffenen schuldrechtlichen Vereinbarungen, die neben der Übertragung der Grundstücke auch auf eine Löschung der Nacherbenvermerke abzielen, uneingeschränkt vollzogen werden. Denn dieses Interesse reicht für eine Antragsberechtigung nach § 13 Absatz 1 Satz 2 GBO und eine daraus abzuleitende Beschwerdeberechtigung nicht aus (s.o.).

## 3.

Da die Beschwerde der Beteiligten zu 1 und zu 2 mangels Beschwerdebefugnis unzulässig ist, kommt es nicht mehr darauf an, dass die in der Beschwerde vertretene Ansicht auch in der Sache nicht zutrifft.

Die Voraussetzungen für eine Löschung des streitgegenständlichen Nacherbenvermerks nach § 22 GBO liegen nicht vor. Der Nacherbenvermerk ist nicht zu löschen, weil die Unrichtigkeit der Eintragung nachgewiesen ist. Der Beteiligte zu 3 hat das Eigentum an dem Grundbesitz nicht „gutgläubig lastenfrei“ erworben, weil ein guter Glaube daran geschützt wäre, (nur) die in einem Nacherbenvermerk im Grundbuch benannten Personen seien Nacherben und diese hätten dem Eigentumsübergang und der Löschung des Nacherbenvermerks zugestimmt. Vielmehr sind Nacherben der Beteiligten zu 1 und zu 2 jeweils die Abkömmlinge. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft weitere Abkömmlinge hinzu kommen.

Dem nach § 51 GBO im Grundbuch eingetragenen Nacherbenvermerk ist keine andere Bedeutung beizumessen als einer – im Hinblick auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs besonders bedeutsamen – Verlautbarung der Beschränkungen, denen der Vorerbe in Bezug auf die für ihn eingetragenen Rechte unterliegt; die Rechtsstellung des Nacherben wird dagegen durch diesen Vermerk nicht nachgewiesen (BGH, Beschluss vom 26. Mai 1982 – V ZB 8/81 –, BGHZ 84, 196, juris Rn. 11). Denn der Zweck der Vorschrift ist (nur), die Beschränkungen, denen der Vorerbe nach materiellem Recht unterliegt, im Grundbuch für Dritte erkennbar zu machen und dadurch den Nacherben gegenüber den aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs sich ergebenden Gefahren zu sichern (ebd.). Die Nacherbschaft eröffnet im Übrigen nur die Aussicht, später unter bestimmten Voraussetzungen Erbe zu werden; sie ist schon der Bezeugung in einem Erbschein nicht zugänglich (BGH, Beschluss vom 31. Januar 1980 – V BLw 29/79 –, juris Rn. 7; vgl. auch BGH, Beschluss vom 8. September 2021 – IV ZB 17/20 –, juris Rn. 12). Dasselbe gilt für das Grundbuch (vgl. OLG München, Beschluss vom 10. August 2012 – 34 Wx 207/12 –, juris Rn. 9; OLG Zweibrücken, Beschluss vom 25. November 2010 – 3 W 179/10 –, juris Rn. 11 f.).

Damit stimmt überein, dass nach § 2113 Absatz 3 BGB für Verfügungen von Vorerben über Grundstücke zwar die Vorschriften zugunsten derjenigen, welche Rechte von einem Nichtberechtigten herleiten, entsprechende Anwendung finden. Da § 2113 BGB eine Verfügungsbeschränkung regelt, gilt § 892 Absatz 1 Satz 2 BGB. Danach besteht nur eine sogenannte negative Richtigkeitsvermutung, also die Vermutung, dass nicht eingetragene oder gelöschte Verfügungsbeschränkungen nicht bestehen. Eine weitergehende Regelung gibt es nicht. Der Erwerber darf also nicht darauf vertrauen, dass eine eingetragene Verfügungsbeschränkung richtig eingetragen ist. Eine positive Richtigkeitsvermutung für eine eingetragene Verfügungsbeschränkung besteht nicht (Herrler in Grüneberg, BGB, 83. Aufl., § 892 Rn. 16; Krause in Ring/Griwotz/Schmidt-Ränsch, NK-BGB, 5. Aufl., § 892 Rn. 83; Schäfer in MünchKommBGB, 9. Aufl., § 892 Rn. 64). Das Grundbuch soll nämlich über die dingliche Rechtslage des konkreten Grundstücks informieren, es ist aber nicht dazu bestimmt, über die Rechtsverhältnisse detailliert Auskunft zu geben, auf denen die Verfügungsbeschränkung des Eigentümers beruht (Picker in Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2019, § 892 Rn. 238).

### III.

Einer Entscheidung über die Kosten bedarf es nicht, weil sich die Kostentragungspflicht der beschwerdeführenden Beteiligten zu 1 und 2 unmittelbar aus dem Gerichts- und Notarkostengesetz ergibt.

Die Festsetzung des Werts für das Beschwerdeverfahren folgt aus § 36 Absatz 3 GNotKG.

Die Voraussetzungen einer Rechtsbeschwerdezulassung (§ 78 Absatz 2 Satz 1 GBO) liegen nicht vor. Wegen der jedenfalls vorliegenden Unbegründetheit der Beschwerde rechtfertigt auch die Abweichung von der Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Frankfurt die Zulassung nicht.