

Gutachten des Deutschen Notarinstituts**Abruf-Nr.: 172461****letzte Aktualisierung: 7. November 2019****BGB §§ 1981, 1984; GBO § 22****Löschung des Vermerks über Anordnung einer Nachlassverwaltung im Grundbuch; Unrichtigkeitsnachweis****I. Sachverhalt**

Im Grundbuch zu einem Grundstück sind C1, C2, und C3 als Erben nach Herrn B als Eigentümer eingetragen. Herr B hatte das Eigentum laut Grundbuch seinerzeit durch Veräußerung seitens des über den Nachlass von Herrn A eingesetzten Nachlassverwalters erworben. Der entsprechende Vermerk ist jedoch noch immer in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen („Nachlassverwaltung angeordnet über das Vermögen des Herrn A“). Aus der Grundakte zu dem Grundbuch ergibt sich, dass das Nachlassgericht seinerzeit die Veräußerung durch den Nachlassverwalter an Herrn B genehmigt hatte. C1, C2 und C3 verkaufen das betreffende Grundstück an den D. Im Kaufvertrag ist geregelt, dass die Parteien die Löschung aller nicht übernommenen Rechte und Eintragungen beantragen. Sie beantragen die Löschung der Eintragung in Abteilung II, und zwar aufgrund Unrichtigkeit des Grundbuches. Das Grundbuchamt bittet per Zwischenverfügung um Übersendung von „Löschungsunterlagen“.

II. Frage

1. Ist die Zwischenverfügung rechtmäßig ergangen?
2. Könnte ggf. das Nachlassgericht, das die Nachlassverwaltung angeordnet hat, das Grundbuchamt um Löschung des Vermerks ersuchen?

III. Zur Rechtslage

Die durch Anordnung einer Nachlassverwaltung eintretende Verfügungsbeschränkung (§ 1984 Abs. 1 S. 1 BGB) ist im Grundbuch als dementsprechende Verfügungsbeschränkung in Abt. II eintragungsfähig und –pflichtig. Taugliche Grundlage hierfür ist jedenfalls ein Antrag des Nachlassverwalters. Strittig ist, inwieweit darüber hinaus das Nachlassgericht ein Ersuchen nach § 38 GBO auf Eintragung des Vermerks stellen kann (zum Ganzen Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 3135; Demharter, GBO, 31. Aufl. 2018, § 38 Rn. 12; Burandt/Rojahn/Joachim, BGB, 3. Aufl. 2019, § 1985 Rn. 9 f.; Munzig, in: KEHE, Grundbuchrecht, 8. Aufl. 2019, § 18 GBO Rn. 94). Sinn dieser Eintragung ist die Verhinderung eines gutgläubigen beschlagnahmefreien Erwerbs durch Veräußerung des Erben, der andernfalls durch §§ 1984 Abs. 1 S. 2 BGB, 81 Abs. 1 S. 2 InsO, 892 BGB ermöglicht werden würde (Munzig, § 19 GBO Rn. 94).

Die Nachlassverwaltung erstreckt sich als Unterart der Nachlasspflegschaft (zu dieser Einordnung allgemein BeckOGK-BGB/Herzog, Std.: 1.3.2019, § 1975 Rn 102 ff) nur auf das gemäß § 1922 BGB übergegangene Nachlassvermögen des Erben (s. grundsätzlich BGH NJW 1967, 1961). Hier hat jedoch der Nachlassverwalter das Grundstück mit der nach Pflegschaftsrecht notwendigen Genehmigung durch das Nachlassgericht (§§ 1975, 1962, 1915 Abs. 1 S. 1, 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB) an Herrn B veräußert. Mit wirksamer Veräußerung durch den Nachlassverwalter erlischt die Nachlassverwaltung aber ebenso wie die Verfügungsmacht eines Testamentsvollstreckers, da das veräußerte Grundstück nicht mehr als Nachlassgegenstand der Verfügungsmacht des Nachlassverwalters unterliegt (zum Testamentsvollstrecker: BGH NJW 1971, 1805, 1807; Schönert/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 3474 m. w. N.). Mit Eigentumsumschreibung auf B ist folglich die am Grundstück bestehende Nachlassverwaltung außerhalb des Grundbuches erloschen.

Das Grundbuch, das derzeit die Anordnung der Nachlassverwaltung noch ausweist, ist aber i. S. v. §§ 22 GBO, 894 BGB unrichtig, wenn - wie hier - die noch eingetragene Verfügungsbeschränkung außerhalb des Grundbuches erloschen ist. Das Grundstück ist infolge der Veräußerung nicht mehr Nachlassbestandteil. Auf nachlassfremdes Vermögen kann sich die angeordnete Nachlassverwaltung nicht mehr erstrecken. Die Grundbuchunrichtigkeit infolge Veräußerung ergibt sich aus der Kaufvertragsurkunde in Verbindung mit der Eigentumsumschreibung und ist dadurch in der Form des § 29 Abs. 1 GBO zu öffentlicher Urkunde nachgewiesen. Wegen des hier geführten Unrichtigkeitsnachweises nach § 22 GBO bedarf es einer Berichtigungsbewilligung nach § 19 GBO daher nicht. Dieselbe Rechtslage gilt übrigens bei Grundstücksveräußerungen durch den Insolvenzverwalter; dass es hier einer nach § 29 Abs. 1 S. 1 GBO formgebundenen Löschungsbewilligung nicht bedarf, folgt bereits aus § 32 Abs. 3 S. 2 GBO (vgl. OLG Dresden ZIP 2011, 1378).

Im Ergebnis ist daher nach unserer Einschätzung die Zwischenverfügung zu Unrecht ergangen.

Ob daneben das **Nachlassgericht** die Eintragung und Löschung des die Nachlassverwaltung ausweisenden Vermerks im Grundbuch durch ein **Ersuchen nach § 38 GBO** veranlassen kann, ist – wie bereits ausgeführt – streitig (Schönert/Stöber, Rn. 3135 m. w. N.). Letztlich kommt es hierauf im vorliegenden Fall aber nicht an, da die Möglichkeit der Führung des Unrichtigkeitsnachweises nach § 22 GBO und der daraufhin auf Antrag des belasteten Eigentümers vorzunehmenden Berichtigung des Grundbuches jedenfalls nicht beschränkt wird.