

letzte Aktualisierung: 3.8.2022

OLG Braunschweig, Beschl. v. 30.3.2022 – 2 W 10/22

BGB §§ 138, 883; GBO § 18

Zurückweisung eines Antrags auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung durch das Grundbuchamt bei Überzeugung von der Nichtigkeit des Grundgeschäfts aufgrund von erheblicher Wertdifferenz (wucherähnliches Verhältnis)

Das Grundbuchamt ist im Antragsverfahren nach § 18 GBO unter anderem zur Prüfung des Grundgeschäfts berechtigt. Es darf den Eintragungsantrag zurückweisen, wenn es aufgrund der ihm vorliegenden Urkunden oder anderer ihm bekannter Umstände zu der sicheren Überzeugung gelangt, dass das Grundgeschäft nichtig ist und die Nichtigkeit auch das Erfüllungsgeschäft ergreift. Diese Nichtigkeit kann sich auch aus § 138 Abs. 1 BGB ergeben, wenn eine erhebliche Wertdifferenz zu früheren Veräußerungen feststellbar ist.

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)



Oberlandesgericht Braunschweig

Beschluss

2 W 10/22

OHA-8194-22 Amtsgericht Osterode am Harz

In der Grundbuchsache

betreffend das Grundbuch von Osterode Blatt

1. des Herrn A.

Antragsteller und Beschwerdeführer,

Verfahrensbevollmächtigter:

Notar B.

2. Herr C.

Beteiligter,

hat der 2. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Braunschweig durch die Richterin am Oberlandesgericht X als Vorsitzende und die Richter am Oberlandesgericht Y und Z am 30. März 2022 beschlossen:

Die Beschwerde des Beteiligten zu 1.) gegen den Zurückweisungsbeschluss des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Osterode am Harz vom 1. Februar 2022 – OHA-8194-22 – wird zurückgewiesen.

Beschwerdewert: 220.000,00 €.

Gründe

I.

Der Beteiligte zu 1.) begehrt die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs auf Eintragung als Eigentümer.

Der Beteiligte zu 1.) schloss als Käufer mit dem Beteiligten zu 2.) als Verkäufer am 3. November 2021 einen notariellen Grundstückskaufvertrag über 220.000,00 € (UR-Nr. des Notars B. in S.). Der Beteiligte zu 2.) hatte das Eigentum an dem Grundstück zuvor am 15. September 2021 durch notariellen Grundstückskaufvertrag zu einem Kaufpreis von 85.000,00 € von Herrn D. erworben (UR-Nr. des Notars B. in S.), der das Eigentum an dem Grundstück aufgrund des Zuschlagbeschlusses vom 2. März 2018 erworben hatte (Amtsgericht Osterode am Harz, Aktenzeichen ...). Sein Bargebot lag bei 39.500,00 €. Im Vorlauf des Zwangsversteigerungsverfahrens war der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks durch Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim zum Wertermittlungsstichtag 5. April 2017 mit 43.000,00 € ermittelt worden.

Mit Hinweisverfügung vom 27. Dezember 2021 wies das Grundbuch den Notar darauf hin, dass der Grundstückskaufvertrag im Hinblick auf die dargestellten Beträge gemäß § 138 BGB wegen des besonders groben Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung sittenwidrig sein könnte und gab Gelegenheit, die erhebliche Wertsteigerung des Objekts durch Vorlage eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen

nachzuweisen. Nachdem der Notar am 31. Januar 2022 erklärt hatte, dass ein solches Gutachten nicht vorgelegt werde, wies das Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung mit Beschluss vom 1. Februar 2022 zurück.

Gegen diesen, dem Notar am 7. Februar 2022 zugestellten Beschluss, wendet sich der Notar mit seiner am 17. Februar 2022 bei dem Oberlandesgericht eingegangenen Beschwerde.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen und hat die Akten dem Oberlandesgericht Braunschweig als Beschwerdegericht vorgelegt.

Unter dem 21. März 2022 hat der Notar ein Gutachten zur Wertermittlung des geprüften Immobilienfachwirts (IHK), Fachwirt für Finanzberatung (IHK), Sachkundigen für Immobilienbewertung (TÜV) und geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (GIS Sprengnetter) E. vom 16. März 2022 zu den Akten gereicht, das einen Ertragswert von 371.000,00 € zum Wertermittlungstichtag 15. März 2022 ausweist.

II.

Die nach § 11 Abs. 1 RPflG, §§ 71 Abs. 1, 73 GBO zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg. Zutreffend hat das Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Beteiligten zu 1.) zurückgewiesen, nachdem Bedenken wegen der Sittenwidrigkeit des Vertrages nicht ausgeräumt und die angebliche Wertsteigerung durch Vorlage eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nicht nachgewiesen wurde.

1.

Das Grundbuchamt ist im Antragsverfahren nach § 18 GBO unter anderem zur Prüfung des Grundgeschäfts berechtigt. Es darf den Eintragungsantrag zurückweisen, wenn es aufgrund der ihm vorliegenden Urkunden oder anderer ihm

bekannter Umstände zu der sicheren Überzeugung gelangt, dass das Grundgeschäft nichtig ist und die Nichtigkeit auch das Erfüllungsgeschäft ergreift (BGH, Beschluss vom 15. August 1999 – V ZB 24/98 –, Rn. 15, juris; Demharter, GBO, 31. Aufl., § 19, Rn. 20; OLG Celle, Beschluss vom 13. September 2018 – 18 W 57/18 –, nicht veröffentlicht).

Ein gegenseitiger Vertrag – wie ein Grundstückskaufvertrag – ist als wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung ein auffälliges Missverhältnis besteht und außerdem mindestens ein weiterer Umstand hinzukommt, der den Vertrag bei Zusammenfassung der subjektiven und der objektiven Merkmale als sittenwidrig erscheinen lässt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten hervorgetreten ist. Ist das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besonders grob, lässt dies den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten zu (BGH, Urteil vom 24. Januar 2014 – V ZR 249/12 –, Rn. 5, juris, m.w.N.). Ein besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung liegt bei Grundstücksgeschäften ab einer Verkehrswertüber- oder -unterschreitung von 90 % vor (BGH, Urteil vom 24. Januar 2014 – V ZR 249/12 –, Rn. 8, juris).

2.

Zutreffend hat das Grundbuchamt diese Voraussetzungen angenommen und die Klärung der erheblichen Wertdifferenz durch Vorlage eines von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellten Gutachten erfordert (OLG Celle, Beschluss vom 13. September 2018 – 18 W 57/18 –, nicht veröffentlicht).

a)

Der beurkundete Kaufvertrag ist sittenwidrig und damit nichtig. Zwischen dem im Zwangsversteigerungsgutachten am 5. April 2017 festgestellten Verkehrswert von 43.000,00 € bzw. dem im Kaufvertrag vom 15. September 2021 vereinbarten Kaufpreis von 85.000,00 € und dem nunmehr am 3. November 2021 – knapp zwei Monate später – vereinbarten Kaufpreis von 220.000,00 € besteht ein besonders grobes Missverhältnis, das den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung zulässt.

Der nunmehr vereinbarte Kaufpreis entspricht einer Wertsteigerung von mehr als dem 2,5-fachen binnen sieben Wochen.

Zweifel an der Vermutung der verwerflichen Gesinnung (mindestens) eines der Beteiligten sind nicht ausgeräumt, insbesondere nicht durch die von dem Verkäufer vorgelegte Wertermittlung des Sachkundigen für Immobilienbewertung E.

Das nunmehr vorgelegte Gutachten vermag bestehende Zweifel am derzeitigen Verkehrswert der Immobilie nicht auszuräumen. Es ist bereits zweifelhaft, ob es sich bei dem nunmehr vorgelegten Gutachten überhaupt um ein Verkehrswertgutachten handelt. Bei dem im Zwangsversteigerungsverfahren eingeholten Gutachten des Gutachterausschusses handelt es sich ausdrücklich um ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB. In dem nunmehr vorgelegten Gutachten wird hingegen darauf hingewiesen, dass es sich dabei um eine Marktwertschätzung handele, die kein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB darstelle. Es handele sich um eine überschlägige Schätzung des Marktwertes nach Angaben des Auftraggebers/Eigentümers in Anlehnung nach den Vorgaben der ImmoWertV. Auftragsgemäß sei keine Prüfung der gemachten Angaben durch den Sachverständigen erfolgt.

Auch sind die Wertermittlungsmethoden grundlegend unterschiedlich und gehen von gänzlich verschiedenen Parametern aus und legen andere Berechnungsmethoden zugrunde, wobei die Wertermittlung im nunmehr vorgelegten Gutachten nicht nachvollziehbar ist. Während das im Zwangsversteigerungsverfahren eingeholte Verkehrswertgutachten einen vorläufigen Ertragswert von 56.691,00 € ermittelt, wovon Abschläge in Höhe von 20 % für wirtschaftliche Wertminderungen, Baumängel und Bauschäden und weitere 5 % für Denkmalschutz gemacht werden, ermittelt das nunmehr vorgelegte Gutachten einen Bodenwert von 59.880,00 €, einen Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks von 120,00 € / m² zum Stichtag 1. Januar 2022 zugrunde legend. Sodann wird eine Ertragswertermittlung nach dem Ertragswertmodell vorgenommen. Der Sachverständige E. ermittelt hierfür einen vorläufigen Ertragswert für das Hauptgebäude von 670.631,92 €, addiert den Bodenwert von 59.880,00 € hinzu und bringt davon besondere gebäudespezifische

Grundstücksmerkmale (Sanierungskosten) in Höhe von 360.000,00 € in Abzug. Dies ist ohne weiteres nicht nachvollziehbar. Es fällt auf, dass die von dem Gutachter ermittelten Ertragswerte Investitionen in Höhe von 360.000,00 € voraussetzen, die bislang nicht erbracht worden sind. Es ist daher jedenfalls derzeit kein Ertragswert von rund 671.000,00 € für das Hauptgebäude anzunehmen. Weiter berücksichtigt das nunmehr eingeholte Gutachten den bestehenden Denkmalschutz für das Objekt nicht, was bei der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zu einem Abschlag von 5 % geführt hat.

b)

Zutreffend hat das Grundbuchamt auch die Vorlage eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erfordert. Der öffentlich bestellte Sachverständige muss eine besondere Sachkunde aufweisen und es dürfen keine Bedenken gegen seine Eignung bestehen, § 36 Abs. 1 Satz 1 GewO. Ferner ist er aufgrund seiner Vereidigung gemäß § 36 Abs. 1 Satz 2 GewO verpflichtet, das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch zu erstatten. Nur so wird im Übrigen die erforderliche Vergleichbarkeit mit dem im Zwangsversteigerungsverfahren eingeholten Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim gewährleistet (OLG Celle, Beschluss vom 13. September 2018 – 18 W 57/18 –, nicht veröffentlicht). Bei dem Sachverständigen E. handelt es sich nicht um einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

2.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, da sich die Kostenregelung unmittelbar aus dem Gesetz ergibt (§§ 1 Abs. 1, 22 Abs. 1 GNotKG i.V.m. Nr. 14510 KV GNotKG).

3.

Gründe zur Zulassung der Rechtsbeschwerde gemäß § 78 Abs. 2 GBO liegen nicht vor.

4.

Der Beschwerdewert ist gemäß den §§ 79 Abs. 1, 61 Abs. 1, 36 Abs. 1 GNotKG festgesetzt worden.