

letzte Aktualisierung: 09.07.2020

AG Steinfurt, Beschl. v. 4.12.2019 – 21 C 988/19

BGB §§ 125 S. 1, 311b Abs. 1 S. 1, 134, 814, 899 Abs. 1 u. 2 S. 2, 888 Abs. 2; StGB § 283 Abs. 1 Nr. 1; ZPO § 942

Bedürfnis für Eintragung eines Widerspruchs gegen nichtige Vormerkung

Ein Bedürfnis für die Eintragung eines Widerspruchs gegen eine Vormerkung, deren Nichtigkeit sich aus einer Formunwirksamkeit des Kausalgeschäfts ergibt, besteht dort, wo die Gefahr eines Rechtsverlustes durch einen gutgläubigen Erwerb Dritter besteht. Diese ist insbesondere dann gegeben, wenn der nichtige Grundstückskaufvertrag eine Belastungsvollmacht zugunsten des avisierten Erwerbers vorsieht.

Amtsgericht Steinfurt, 21 C 988/19

Datum: 04.12.2019
Gericht: Amtsgericht Steinfurt
Spruchkörper: Zivilkammer
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 21 C 988/19
ECLI: ECLI:DE:AGST1:2019:1204.21C988.19.00

Schlagworte: Einstweilige Verfügung, Erwerbsverbot, Widerspruch, Vormerkung, formnichtiger Grundstückskaufvertrag.

Normen: BGB §§ 125 S. 1, 311 b Abs. 1 S. 1, 134, 814, 899 Abs. 1 u. 2 S. 2, 888 Abs. 2; StGB § 283 Abs. 1 Nr. 1; ZPO § 942

Leitsätze: Ein Bedürfnis für die Eintragung eines Widerspruchs gegen eine Vormerkung, deren Nichtigkeit sich aus einer Formunwirksamkeit des Kausalgeschäfts ergibt, besteht dort, wo die Gefahr eines Rechtsverlustes durch einen gutgläubigen Erwerb Dritter besteht. Diese ist insbesondere dann gegeben, wenn der nichtige Grundstückskaufvertrag eine Belastungsvollmacht zugunsten des avisierten Erwerbers vorsieht.

Die Entscheidung ist rechtskräftig.

Tenor: Die Eintragung eines Widerspruchs gegen die für die Antragsgegner im Grundbuch des Amtsgerichts Steinfurt, Gemarkung G1, in Abteilung II eingetragene Auflassungsvormerkung wird angeordnet.

Im Übrigen wird der Antrag zurückgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

Tatbestand: 1

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit eines notariellen Grundstückskaufvertrages vom 16.07.2019, mit welchem die in Liquidation befindliche Antragstellerin ein in ihrem Eigentum stehendes Gewerbegrundstück an die Antragsgegner veräußert und aufgelassen hat. 2

Durch Beschluss des Amtsgerichts Münster vom 28.08.2018, Az. 82 IN 18/18, wurde ein am 09.03.2018 beim Insolvenzgericht eingegangener Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Antragstellerin mangels Masse abgewiesen. Der Wert des streitgegenständlichen Gewerbegrundstücks wurde in dem im Rahmen des Insolvenzverfahrens eingeholten Gutachten des Rechtsanwalts H vom 30.07.2018 mit ca. 3

120.000 € angesetzt. Auf Antrag der Stadt Greven vom 17.05.2019 wurde betreffend das Grundstück ein Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet. Die Anordnung der Zwangsversteigerung durch Beschluss vom 24.05.2019 wurde unter dem 29.05.2019 im Grundbuch eingetragen.

Mit notariellem Grundstückskaufvertrag vom 16.07.2019 (Urkundenrolle Nr. ####/2019 des Notars H in W) veräußerte die Antragstellerin das in ihrem Eigentum stehende Gewerbegrundstück, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Steinfurt, G1 für 130.000 € an die Antragsgegner. Aufgrund der zugleich erfolgten Bewilligung und Beantragung wurde am 18.07.2019 zu Gunsten der Antragsgegner im Grundbuch eine Eigentumsübertragungsvormerkung eingetragen. Wegen des Weiteren Inhalts des notariellen Grundstückskaufvertrages wird auf Blatt 79 ff. der Akten Bezug genommen. Unstreitig wurden im Zuge der Kaufvertragsabwicklung sämtliche grundpfandrechtlich gesicherten Gläubiger der Antragstellerin befriedigt. Aus Abteilung III des Grundbuchs ergeben sich insoweit Grundschulden in Höhe von insgesamt 179.000 €, eine im Zuge eines Verwaltungszwangsverfahrens des Finanzamtes Ibbenbüren eingetragene Sicherungshypothek zugunsten des Land Nordrhein-Westfalen von 23.573,58 € sowie drei im Zuge von Verwaltungszwangsverfahren eingetragene Sicherungshypotheken zugunsten der Stadt W in Höhe von insgesamt 44.021,57 €, die bereits bei Kaufvertragsabschluss eingetragen waren. Die zugrunde liegenden Forderungen valutierten zu diesem Zeitpunkt in einer Höhe von 126.612,92 €.

4

Streitig ist, ob den Antragsgegner bereits zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bekannt gewesen ist, dass sich der Verkehrswert des streitgegenständlichen Gewerbeobjekts I-Straße ## in W auf erheblich mehr als 130.000 € beläuft. Nach einer von der Antragstellerin eingeholten Wertanalyse der Immobilienmaklerin S vom 19.11.2019 beläuft sich der Wert der Immobilie nach dem Ertragswertverfahren auf 335.652 € und nach dem Sachwertverfahren auf 342.611 €.

5

In der Folgezeit zeigte die Antragstellerin gegenüber dem Finanzamt Ibbenbüren und der Stadt W an, dass sie ihre Steuererstattungsansprüche an die Antragsgegner in voller Höhe abgetreten habe. Den Antrag auf Zwangsversteigerung nahm die Stadt W mit Erklärung vom 30.07.2019 zurück. Auf Grund Bewilligung vom 29.08.2019 wurde im Zuge der Kaufvertragsabwicklung am 06.09.2019 eine Grundschuld über 150.000 € zugunsten der Stadtparkasse Osnabrück in das Grundbuch eingetragen. Am selben Tage erklärte die Antragstellerin gegenüber den Antragsgegner die Anfechtung ihrer im Rahmen des notariellen Kaufvertrages vom 16.07.2019 abgegebenen Erklärungen. Mit anwaltlichem Schreiben vom 12.9.2019 forderte sie die Antragsgegner auf, an einer Rückabwicklung des Kaufvertrages mitzuwirken, was diese jedoch ablehnten. Die Antragsgegner erklärten, eine Rückübertragung des Grundstücks komme allenfalls gegen Zahlung von 300.000 € in Betracht. Der Zwangsversteigerungsvermerk wurde am 16.09.2019 aus dem Grundbuch gelöscht. Am 20.09.2019 hinterlegten die Antragsgegner den Restkaufpreis von 2716,33 € beim Amtsgericht Rheine.

6

Die Antragstellerin macht geltend, dass der notarielle Kaufvertrag gemäß § 311 b BGB nichtig sei, da wesentliche Vereinbarungen der Parteien nicht mit beurkundet worden seien. In diesem Zusammenhang behauptet sie, die Parteien hätten vor der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages vereinbart, dass die Antragsgegner das streitgegenständliche Grundstück nur zeitlich befristet und „treuhänderisch“ erwerben und halten sollten. Hierdurch habe die drohende Zwangsversteigerung des Grundstücks vermieden werden sollen. Der vereinbarte Kaufpreis von 130.000 € sei so bemessen worden, dass er ausgereicht habe, die im Grundbuch eingetragenen Belastungen vollständig abzulösen. Hierbei sei allerdings allen Beteiligten bekannt gewesen, dass der Verkehrswert der Immobilie bei ca. 300.000 € liege. Ein entsprechendes Vorgehen sei im

7

Rahmen eines vor dem Beurkundungstermin stattgefundenen gemeinsamen Essens besprochen und stichpunktartig auf einem Notizzettel festgehalten worden. Hiernach habe der Kaufpreis und die Erwerbsnebenkosten innerhalb von 2-3 Jahren an die Antragsgegner zurückgezahlt und das Grundstück im Anschluss an den Sohn der Gesellschafterin und Liquidatorin, Herrn K, oder eine andere von der Liquidatorin zu benennende Person übertragen werden sollen. Aus diesem Grunde habe sich das von den Antragsgegner benötigte Finanzierungsdarlehen anstatt auf eine übliche Laufzeit von mindestens 5 Jahren auf lediglich 60 Monate bis zur Rückzahlung des Kaufpreises und Rückübertragung der Immobilie beschränken sollen. Auf diesem Wege habe gesichert werden sollen, dass die Immobilie „in der Familie K bleibe“. Die Rückzahlung des Kaufpreises an die Antragsgegner habe unter anderen in der Weise erfolgen sollen, dass die Mieteinnahmen aus der Immobilie und der auf dem Gebäude befindlichen Fotovoltaikanlage zur Kaufpreistrückführung verwendet würden. Gleiches gelte für eine Provision in Höhe von 50.000 €, die von Dritter Seite für die Vermittlung des Betriebs einer Spielhalle in dem Gebäude I-Straße ## in W habe gezahlt werden sollen. Auch die unstreitig erfolgte Abtretung der Steuererstattungsansprüche gegen das Finanzamt Ibbenbüren in Höhe von rund 25.200 € und die Stadt W in Höhe von rund 43.000 € durch die Antragstellerin an die Antragsgegner beruhe auf den getroffenen Vereinbarungen. Das entsprechende Formular für das Finanzamt sei – und dies ist soweit unstreitig – teilweise sogar von der Antragsgegnerin zu 1 handschriftlich ausgefüllt worden. Für das vorübergehende treuhänderische Halten der Immobilie hätten die Antragsgegner ein Entgelt von 15.000 € erhalten sollen. Ferner hätten Ihnen sämtliche entstehenden Erwerbsnebenkosten, insbesondere Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbssteuer und Finanzierungskosten erstattet werden sollen. Die Verwaltung der Immobilie habe weiterhin der Liquidatorin der Antragstellerin obliegen und die Antragsgegner sich einer diesbezüglichen Betätigung enthalten sollen. Nach Behauptung der Antragstellerin sollten der Verkauf der Immobilie und die von ihr vorgetragenen Zusatzvereinbarungen zur späteren Rückübertragung der Immobilie an die Familie K eine wirtschaftliche und rechtliche Einheit bilden. Eine Veräußerung der Immobilie und Eigentumsübertragung an die Antragsgegner, ohne dass die genannten weiteren Absprachen Geltung beanspruchen und durchgesetzt werden können, hätte die Antragstellerin nach ihrem Vortrag niemals zugestimmt. Dementsprechend sei dem Mitarbeiter des Notars aufgetragen worden nicht nur den Kaufvertrag, sondern auch die Beurkundung der besprochenen Zusatzvereinbarungen vorzubereiten. Am 16.07.2019 beurkundet worden sei dann allerdings nur der eigentliche Grundstückskaufvertrag, der wesentliche Elemente der getroffenen Absprachen nicht enthalten habe. Zu einer Beurkundung der weiteren Vereinbarungen sei es nicht mehr gekommen, da die Antragsgegner nicht mehr kooperiert hätten. Stattdessen hätten sich die Antragsgegner als uneingeschränkte und nicht nur treuhänderische Erwerber des Grundbesitzes geriert. Aus dem Umstand, dass die Antragsgegner zur Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen mit 10-jähriger Laufzeit aufgenommen haben, sei zu entnehmen, dass die Antragsgegner nie vorgehabt hätten, sich an die mündlich getroffenen Nebenvereinbarungen zu halten. Die Antragstellerin ist weiter der Ansicht, dass der notarielle Kaufvertrag auch wegen Wuchers gemäß § 138 Abs. 1 und 2 BGB nichtig sei, weil der vereinbarte Kaufpreis von 130.000 € so deutlich unter dem tatsächlichen Verkehrswert des Grundbesitzes von rund 300.000 € liege, dass ein besonders grobes Missverhältnis und eine tatsächliche Vermutung für ein Handeln aus verwerflicher Gesinnung vorliege. Hierbei hätten die Antragsgegner es ausgenutzt, dass der Antragstellerin die Zwangsversteigerung der Immobilie gedroht habe. Die Antragstellerin meint weiter, dass sie den Kaufvertrag jedenfalls wegen arglistiger Täuschung der Antragsgegner wirksam angefochten habe. Schließlich habe sie einen Rückgewähranspruch nach § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. 263 StGB. Denn die Antragsgegner hätten betrügerisch gehandelt, indem sie den Grundbesitz zu einem weit unter Verkehrswert liegenden Kaufpreis von der Antragstellerin erworben und dabei vorgetäuscht hätten, sich an die mündlich vereinbarte Treuhand- und

Rückübertragungsvereinbarung zu halten.

Die Antragstellerin beantragt,	8
1. den Antragsgegnern unter Androhung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 Euro und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, einer Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu verbieten, ihre Eintragung als Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Steinfurt, G1 zu beantragen bzw. einen bereits gestellten Eintragungsantrag aufrechtzuerhalten;	9
2. die Eintragung eines Widerspruchs gegen die für die Antragsgegner bei dem vorbezeichneten Grundstück in Abteilung II eingetragene Auflassungsvormerkung anzuordnen.	10
Die Antragsgegner beantragen,	11
die Anträge zurückzuweisen.	12
Sie behaupten, dass der notarielle Vertrag, den die Parteien am 16.07.2019 haben beurkunden lassen, abschließend und lückenlos alles beinhalte, was die Parteien letztendlich vereinbart hätten. Anlass für den Antrag der Antragstellerin sei vielmehr eine Vertragsreue der Liquidatorin der Antragstellerin. Sie tragen vor, dass auf Ansinnen der Liquidatorin der Antragstellerin im Rahmen von zwei Gesprächen im Gasthof X in A bzw. im Sporthotel F besprochen worden sei, dass die Antragsgegner für den Erwerb des Gewerbegrundstücks zwei Darlehen bei einer Bank aufnehmen sollten. Ein Darlehen sollte in Höhe von 50.000 € mit variablem Zins über eine Laufzeit von 5 Jahren aufgenommen werden und ein zweites Darlehen in Höhe von 100.000 € mit einem festen Zins und einer Laufzeit von 10 Jahren. Im Rahmen der Gespräche habe die Liquidatorin der Antragstellerin ihnen erklärt, dass ihr Ehemann K1 bei Vermietung des Gewerbeobjekts an einen bestimmten Interessenten, einem Herrn Q, eine Zahlung von 50.000 € in Aussicht habe, die dann als Sondertilgung das variable Darlehen ablösen solle. Nach Tilgung des weiteren Darlehens sollte das Objekt nach Planung der Liquidatorin und ihres Ehemanns „zurück erworben“ werden und zwar sollte das Grundstück auf den Sohn K übertragen werden. In der Zwischenzeit sollte die gesamte Verwaltung des Objekts von den Antragsgegnern durchgeführt werden. Für den gesamten Aufwand sei den Antragsgegnern von der Liquidatorin eine Entschädigung in Höhe von 15.000 € zuzüglich Umsatzsteuer angeboten worden. Der Liquidatorin sei es darauf angekommen, dass das Objekt an die Antragsgegner unter Ablösung der zu diesem Zeitpunkt offiziell bekannten Gläubiger und deren Forderungen vollzogen werden sollte. Als der Mitarbeiter des Notars unmittelbar vor dem Termin am 16.07.2019 erklärt habe, dass die Stadt W einen Antrag auf Zwangsvollstreckung beim Amtsgericht Steinfurt gestellt habe, habe die Liquidatorin der Antragstellerin darauf gedrängt, dass alles ganz zügig gehen müsse. Aufgrund des Umstandes, dass sie die Immobilie erwerben und dann im Nachhinein wieder an den Herrn K zurückgeben sollten, damit weitere Gläubiger ihre Forderungen nicht sichern lassen können, seien sie verunsichert gewesen und hätten das ganze eigentlich nicht weiterverfolgen wollen, um sich nicht strafbar zu machen. Die Liquidatorin der Antragstellerin habe jedoch auf sie eingewirkt, wenigstens den Kaufvertrag zu schließen, wie er letztlich durch die Urkunde ####/2019 geschlossen worden sei. Denn die Liquidatorin habe auf keinen Fall gewollt, dass das Gewerbeobjekt im Rahmen der Zwangsversteigerung an ihren ärgsten Konkurrenten, einen Herrn D, falle. Vor diesem Hintergrund hätten die Antragsgegner der Antragstellerin erklärt, dass sie nur noch bereit seien, mit dem Kaufvertrag die aktuell bekannten Forderungen abzulösen und einen etwaigen Differenzbetrag an die Antragstellerin auszukehren. Sie seien mit der Antragstellerin übereingekommen, dass es damit alles abschließend sein Bewenden	13

haben müsse und alles, was zuvor abweichend davon besprochen worden sei – einschließlich der Honorarvereinbarung in Höhe von 15.000 € –, nicht mehr Gegenstand sei. Mit E-Mail vom 30.08.2019 sei ihnen sodann überraschend vom Notariat eine nach den Vorgaben der Liquidatorin der Antragstellerin entworfene Vereinbarung über die „Rückgabe der Immobilie“ in das Eigentum der Familie K übersandt worden. Das hierin liegende Angebot der Antragstellerin hätten die Antragsgegner jedoch nicht angenommen, da sie fürchteten sich hierdurch gemäß § 283 d StGB strafbar zu machen. Hierauf habe der eigentlich für die Liquidatorin handelnde Ehemann, Herr K1, unter dem 04.09.2019 mitgeteilt, seine Interessen notfalls im Wege der gerichtlichen Auseinandersetzung und durch Anfechtung des notariellen Kaufvertrages durchsetzen zu wollen, wenn der Kaufvertrag nicht einvernehmlich rückabgewickelt werde. Hierauf hätten sie gegenüber dem Finanzamt Ibbenbüren sowie der Stadt W jeweils durch Einwurf-Einschreiben vom 4.9.2019 die entsprechenden Abtretungsanzeigen widerrufen und erklärt, dass sie keinerlei Zahlung auf ihr Konto wünschen.

Das Gericht hat die Parteien persönlich angehört. Wegen des Ergebnisses wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 04.12.2019, Bl. 187 ff. d.A., verwiesen. Die Grundakten des Grundbuchs G1 nebst Grundbuchauszug, die Akte des Zwangsversteigerungsverfahrens 9 K ##/19, die Registerakte 35 HRB ##### und das im Insolvenzverfahren eingeholte Gutachten vom 30.7.2018, Az. ## IN/18, waren beigezogen. 14

Entscheidungsgründe: 15

Die Zuständigkeit des Amtsgerichts Steinfurt als Amtsgericht der belegenen Sache folgt streitwertunabhängig aus § 942 Abs. 2 ZPO. Das Vorliegen einer Dringlichkeit ist in den Fällen des Absatz 2 nicht erforderlich (Zöller/ Vollkommer, ZPO, 33. Aufl. 2020, § 942 Rn. 1). Allerdings hat das Amtsgericht vorliegend trotz mündlicher Verhandlung, die nach § 942 Abs. 4 ZPO freigestellt ist, durch Beschluss und nicht durch Urteil zu entscheiden. Erst im Falle eines Widerspruchs ist das Verfahren auf entsprechenden Verweisungsantrag an das Landgericht Münster als Gericht der Hauptsache abzugeben. 16

Der Antrag auf Erlass einer entsprechenden einstweiligen Verfügung ist nur teilweise begründet. 17

I. 18

Zwar kann der Verkäufer in dem Falle, dass ein Grundstückskaufvertrag formnichtig ist und die Heilung des Formmangels durch grundbuchrechtliche Eintragung der Eigentumsumschreibung droht, im Wege der einstweiligen Verfügung grundsätzlich ein aus § 888 Abs. 2 BGB herzuleitendes Erwerbsverbot erwirken (Palandt/ Herrler, BGB, 77. Aufl. 2018, § 888 BGB Rn. 11; Zöller/ Vollkommer, ZPO, 33. Aufl. 2020, § 938 Rn. 13). Der Verfügungsanspruch folgt in diesem Falle daraus, dass der Verkäufer die Auflassung bei einem formnichtigem Grundstückskaufvertrag gemäß den §§ 812 ff. BGB kondizieren kann (Palandt/ Grüneberg, BGB, 77. Aufl. 2018, § 311 b Rn. 51). Doch ein entsprechender Kondiktionsanspruch der Antragstellerin ist vorliegend jedenfalls nach § 814 BGB ausgeschlossen. 19

Die Antragstellerin kann sich nicht erfolgreich darauf berufen, dass ihre Liquidatorin bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages nicht gewusst habe, dass entsprechende Nebenvereinbarungen, wie sie nach übereinstimmendem Vortrag der Parteien vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages besprochen worden waren, hätten zur Formwirksamkeit des Vertrages zugleich mitbeurkundet werden müssen. Denn hierauf sind die Vertragsparteien im Rahmen des Beurkundungstermins am 16.7.2019 vom Notar hingewiesen worden. § 9 Abs. 1 a) der Vertragsurkunde Urkundenrolle ####/2019 enthält den ausdrücklichen Hinweis des Notars, dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig 20

beurkundet sein müssen und Nebenabreden außerhalb der Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können (vgl. OLG Naumburg 2003, 483-485, Beschluss vom 18.12.2002, Az. 11 W 306/02, zitiert nach juris). Dass die Liquidatorin diesen Hinweis des Notars nicht bewusst aufgenommen haben will, erscheint aufgrund der Gesamtumstände nicht glaubhaft.

Auch wenn also die von Seiten der Antragstellerin dargestellte Verknüpfung des notariellen Grundstückskaufvertrages vom 16.07.2019 mit den vorab getroffenen Zusatzvereinbarungen über die spätere Rückübertragung der Gewerbeimmobilie an die Familie K bestanden hat, war der Liquidatorin der Antragstellerin zum Zeitpunkt der Auflassung positiv bekannt, dass der Grundstückskaufvertrag nichtig und die Antragstellerin nicht zur Leistung, sprich Auflassung verpflichtet war (§ 814 BGB). Denn soweit der Abschluss eines einheitlichen Rechtsgeschäfts dem erkennbaren Willen auch nur einer Partei entsprach, hätte der Abhängigkeit des Vertrags von den Zusatzvereinbarungen durch notarielle Beurkundung Rechnung getragen werden müssen. Bei einem bewusst formnichtig abgeschlossenen Vertrag, steht einem bereicherungsrechtlichen Anspruch § 814 BGB entgegen. Wenn die Antragstellerin trotz Kenntnis der hieraus resultierenden Unwirksamkeit des Grundstücksvertrages dennoch die Auflassung erklärt hat, so ist es ihr verwehrt, im Folgenden aus der Unwirksamkeit Rechte herzuleiten (vgl. OLG Naumburg 2003, 483-485, Beschluss vom 18.12.2002, Az. 11 W 306/02, zitiert nach juris; OLG Köln, Beschluss vom 23.03.2001, Az. 19 W 9/01, zitiert nach juris Rn. 3 ff.). Ein Verfügungsanspruch entfällt, wenn der Antragsteller - wie hier - aufgrund seines Handelns als nicht schutzwürdig angesehen werden kann.

II. 22

Begründet ist demgegenüber der Antrag der Antragstellerin auf Eintragung eines Widerspruchs gegen die zugunsten der Antragsgegner im Grundbuch des streitgegenständlichen Grundstücks eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung gemäß § 899 Abs. 1 BGB. 23

Das Grundbuch ist in Bezug auf das streitgegenständliche Grundstück insoweit unrichtig, als dieses eine Eintragung über eine tatsächlich nicht bestehende Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten der Antragsgegner enthält (vgl. Palandt/Herrler, BGB, 77. Aufl. 2018, § 894 Rn. 2). Denn bei der Vormerkung handelt es sich um ein akzessorisches Sicherungsmittel eigener Art, welches vom Bestand des gesicherten Anspruchs abhängt, ohne welchen die Vormerkung gar nicht erst entsteht (BGHZ 54, 56-65, zitiert nach juris Rn. 31; Palandt/Herrler, BGB, 77. Aufl. 2018, § 883 Rn. 2). 24

Letztlich kann dahin stehen, ob die Antragsgegner bereits vor Beurkundung des notariellen Kaufvertrages erklärt haben, dass sie sich an die im Vorhinein ergänzend besprochenen Nebenvereinbarungen in Bezug auf die Rückübertragung des Gewerbegrundstücks an die Familie K nicht mehr gebunden halten. Gegen die Annahme, dass die Liquidatorin der Antragstellerin dennoch auf eine isolierte Beurkundung des notariellen Kaufpreises bestanden hat, dürfte sprechen, dass die Höhe des Kaufpreises derjenigen aus den Vorbesprechungen entspricht und gerade die Kaufpreishöhe von 130.000 € nach dem Willen der Antragstellerin mit der Nebenabrede der Rückübertragung des Gewerbegrundstücks an die Familie K stehen und fallen sollte. Aber selbst wenn man keine Formnichtigkeit des notariellen Grundstückskaufvertrages gemäß § 139 BGB wegen Nichtbeurkundung der nach §§ 311b Abs. 1 S. 1, 125 S. 1 BGB ebenfalls formbedürftigen Nebenabrede („Side-Letter-Abrede“) annehmen wollte, so ist der Grundstückskaufvertrag jedenfalls wegen Verstoßes gegen ein Verbotsgesetz gemäß § 134 BGB, nämlich wegen Verstoßes gegen § 283 Abs. 1 Nr. 1 StGB insgesamt nichtig. Denn der Verkauf des Gewerbegrundstücks zu einem Preis von nur 130.000 € diene – wovon auch die 25

Antragsgegner nach eigenem Bekunden ausgingen – hauptsächlich dazu, die Zwangsversteigerung des Grundstücks zu umgehen und das Grundstück zugleich dem vollstreckungsrechtlichen Zugriff der weiteren, nicht durch Grundpfandrechte abgesicherten Gläubigern der Antragstellerin zu entziehen.

Nach der Verbotsnorm des § 283 Abs. 1 Nr. 1 StGB wird insbesondere bestraft, wer bei Überschuldung oder bei drohender oder eingetretener Zahlungsunfähigkeit Bestandteile seines Vermögens, die im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens zur Insolvenzmasse gehören, beiseiteschafft oder verheimlicht. Dem Vortrag der Antragstellerin lässt sich entnehmen, dass die Antragsgegner das streitgegenständliche Grundstück nach ihren Plan gegen ein Entgelt von 15.000 € zur Vermeidung der Zwangsversteigerung vorübergehend erwerben und dieses nach zwei bis drei Jahren an den Sohn der Liquidatorin oder eine andere von ihr benannte Person „zurückübertragen“ sollten. Ziel sei es gewesen, dass die Immobilie „in der Familie K bleibe“. Der vereinbarte Kaufpreis von 130.000 € sei gerade so hoch bemessen worden, dass er ausgereicht habe, die im Grundbuch eingetragenen Belastungen vollständig abzulösen. Dies impliziert, dass das streitgegenständliche Gewerbegrundstück nicht nur dem Zwangsversteigerungsverfahren, sondern insbesondere auch dem Zugriff der weiteren Gläubiger entzogen werden sollte, die ihre Forderung bis dato nicht durch ein Grundpfandrecht abgesichert haben. Dementsprechend hat die Liquidatorin bereits im Rahmen der von ihr am 11.10.2018 – also gerade einmal 1 ½ Monate nach Abweisungsbeschluss des Insolvenzgerichts – abgegebenen Vermögensauskunft das Grundvermögen in den Angaben unterschlagen (Bl. 134 ff., 135 der Registerakte 35 HRB ####). In das Gesamtkonzept fügen sich auch die unstreitig erfolgten Abtretungsanzeigen der Antragstellerin hinsichtlich der Steuererstattungsansprüche gegen das Finanzamt Ibbenbüren und die Stadt W ein. Die zugrunde liegenden Abtretungserklärungen sind am Tage der Beurkundung – wenn auch nach Behauptung der Antragsgegner vor dem eigentlichen Beurkundungstermin – beidseits unterzeichnet worden. Für die Richtigkeit des diesbezüglichen Vortrags spricht vor allem aber der weitestgehend übereinstimmende Vortrag der Antragsgegner in Bezug auf die Vorgespräche der Parteien. Auch die Antragsgegner räumen ein, dass sie die Immobilie nach den im Vorhinein abgesprochenen Nebenabreden erwerben und später wieder an den Sohn der Liquidatorin „zurückübertragen“ sollten, damit weitere Gläubiger ihre Forderungen dort nicht mehr sichern lassen können (S. 133, 138 der Akte). In diesem Zusammenhang sei von der Liquidatorin insbesondere eine Forderung des Herrn D erwähnt worden, die aller Voraussicht nach nicht bedient werden könne. Weiter war den Antragsgegnern bewusst, dass es der Liquidatorin darauf ankam, die Höhe des Kaufpreises für die Immobilie nur gerade eben so hoch zu bemessen, dass die Veräußerung unter Ablösung der zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch gesicherten Forderungen erfolgen konnte. Dies haben beide Seiten auch nochmals im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 04.12.2019 bestätigt. Das Gericht ist insoweit davon überzeugt, dass die Antragsgegner auch wussten, dass die Familie K von einem wesentlich höheren Wert des Gewerbegrundstücks ausging, und das gesamte Vertragskonstrukt nur dazu dienen sollte, diesen „Mehrwert“ dem Gläubigerzugriff zu entziehen und im Rahmen der Liquidation der Antragstellerin dem Vermögen der Familie K zuzuschlagen. In diesem Zusammenhang räumte der Antragsgegner ein, dass man aufgrund der Gespräche davon ausgegangen sei, dass allein das Grundstück ohne Immobilie den Gegenwert der darauf lastenden Grundpfandrechte von rd. 130.000 € wieder einbringe. Unter den gegebenen Umständen erscheint es wenig glaubhaft, dass sich die Liquidatorin gleichsam altruistisch unter Fallenlassen der Nebenabreden zu einer isolierten notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrages zu eben dem Preis von nur 130.000 € bereit erklärt haben soll, der so grade den Wert der grundpfandrechtlich gesicherten Forderungen abdeckte, aber bei weitem nicht den tatsächlichen Wert des Grundstücks erreichte. Die Immobilienbewertung der Immobilienmaklerin S vom 19.11.2019 geht insoweit von einem Gebäudewert von über 300.328 € nach dem

Sachwertverfahren aus (Bl. 115 d.A.). Aber selbst wenn der Vortrag der Antragsgegner zutreffen sollte, dass sie bereits vor der Beurkundung des notariellen Grundstückskaufvertrages vom 16.07.2019 von den Nebenvereinbarungen Abstand genommen haben, insbesondere keine Rückübertragung der Gewerbeimmobilie an die Familie K und keine Entlohnung des Mitwirkens der Antragsgegner mehr durch eine Zahlung von 15.000 € stattfinden sollte, reichen die dann verbleibenden Umstände zur Erfüllung des Tatbestandes des versuchten Bankrotts gemäß §§ 283 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3, 22, 23 StGB in objektiver und subjektiver Hinsicht aus. Denn in diesem Falle sollte eine Veräußerung der Gewerbeimmobilie ohne Empfang des entsprechenden Gegenwertes erfolgen, um eben den Mehrwert des Grundstücks dem Gläubigerzugriff zu entziehen (RGSt 66, 130, 131, zitiert nach juris). Dass das Insolvenzgericht im Verfahren 82 IN ##/18 den Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens durch Beschluss vom 28.08.2018 mangels Masse abgewiesen hat, hat insoweit keine Auswirkungen. Denn der rechtskräftig gewordene Abweisungsbeschluss hindert nicht einen erneuten Eröffnungsantrag, mit dem glaubhaft gemacht wird, dass ausreichende Vermögenswerte vorhanden sind, die die Massekosten decken (Kayser/ Thole/ Rüntz/ Laroche, Heidelberger Kommentar zur InsO, 9. Aufl. 2018, § 26 Rn. 29).

Der Verstoß gegen das gesetzliche Verbot aus § 283 Abs. 1 Nr. 1 StGB führt zur 27
Nichtigkeit des gesamten Vertrages. Der Nichtigkeit des Vertrages steht auch nicht der Einwand unzulässiger Rechtsausübung gemäß § 242 BGB entgegen. Denn eine nach § 134 BGB im öffentlichen Interesse und zum Schutz des allgemeinen Rechtsverkehrs angeordnete Nichtigkeit kann nur in äußersten Ausnahmefällen durch eine Berufung auf Treu und Glauben überwunden werden, wofür vorliegend nichts erkennbar ist.

Bezüglich der nach § 134 BGB bestehenden Gesamtnichtigkeit des Vertrages kann auch 28
keine Heilung durch Vollziehung der Eigentumsumschreibung gemäß § 311 b Abs. 1 S. 2 BGB eintreten, denn diese gilt ausschließlich für Formmängel, während andere Mängel von der Heilung nicht erfasst werden (LG Münster, Urteil vom 21.11.2014, Az. 16 O 68/14, zitiert nach juris Rn. 37; Palandt/ Grüneberg, 77. Aufl. 2018, § 311 b Rn. 46). Da die hier tangierte Verbotsnorm eine Vermögensverschiebung gerade verhindern soll, werden auch dem Verpflichtungsgeschäft folgende Erfüllungsgeschäfte von der Nichtigkeit erfasst (vgl. Palandt/ Ellenberger, BGB, 77. Aufl. 2018, § 134 Rn. 13; LG Münster, Urteil vom 21.11.2014, Az. 16 O 68/14, zitiert nach juris Rn. 31 ff.).

Durch die unrichtige zugunsten der Antragsgegner vorgenommene Eintragung ist die 29
Antragstellerin auch unmittelbar beeinträchtigt. Zwar wird vertreten, dass die Eintragung eines Widerspruchs gegen eine Vormerkung, deren Nichtigkeit sich aus einer Formunwirksamkeit des Kausalgeschäfts ergibt, deswegen nicht in Betracht komme, weil hier ein gutgläubiger Erwerb der Vormerkung nicht möglich ist (OLGR Naumburg 2003, 483-485, Beschluss vom 18.12.2002, Az. 11 W 306/02, zitiert nach juris). Allerdings kann für den Betroffenen bei einer entsprechenden Unrichtigkeit des Grundbuchs ein Rechtsverlust dadurch eintreten, dass ein Dritter im Vertrauen auf die Richtigkeit der im Grundbuch eingetragenen Auflassungsvormerkung an dem Grundstück gutgläubig ein Grundpfandrecht erwirbt. Ein entsprechender gutgläubiger Erwerb eines Grundpfandrechts dürfte vorliegend in Bezug auf die am 06.09.2019 in Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Grundschuld über 150.000,00 € vorliegen. Diese ist zugunsten der Stadtparkasse Osnabrück auf Grund der notariellen Bewilligung vom 29.08.2019 (Urkundenrolle Nr. #####/2019 des Notars H in W) eingetragen worden, bei welcher die Antragstellerin auf Grundlage der gesamtnichtigen Belastungsvollmacht nach § 8 des notariellen Grundstückskaufvertrages durch die Antragsgegner vertreten worden ist. Dies spricht nach hiesiger Ansicht für das Bedürfnis, die Eintragung eines Widerspruchs im vorliegenden Fall zuzulassen, auch wenn die Vormerkung nicht selbstständig übertragbar ist, sondern nur gemäß § 401 BGB mit der Übertragung des zu sichernden Anspruchs auf

einen potentiellen Erwerber übergehen kann, und das BGB einen gutgläubigen Forderungserwerb nicht kennt. Hierbei wird nicht übersehen, dass der Rahmen, den das Gesetz in § 899 Abs. 1 BGB durch den Verweis auf § 894 BGB gesteckt hat, zu weit gefasst sein dürfte. Nicht jede Unrichtigkeit des Grundbuchs kann zur Eintragung eines Widerspruchs berechtigen. Ihren Sinn und Zweck hat die Eintragung eines Widerspruchs aber dort, wo die Gefahr eines Rechtsverlustes durch einen gutgläubigen Erwerb Dritter besteht.

Für die Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch ist ein Verfügungsgrund nicht erforderlich, § 899 Abs. 2 S. 2 BGB (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 07.09.2000, Az. 22 U 18/00, zitiert nach juris). 30

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91 Abs. 1 S. 1 1. Hs., 92 Abs. 1 S. 1 u. 2, 100 Abs. 1 ZPO. Eine vorläufige Vollstreckbarkeit ist nach den §§ 929, 708 Nr. 6 ZPO ohne besonderen Ausspruch gegeben. 31

Der Streitwert wird auf 100.000,00 € festgesetzt (§ 53 Abs. 1 Nr. 1 GKG i.V.m. § 3 ZPO). Im Falle eines Grundbuchswiderspruchs wird der Wert des einstweiligen Verfügungsverfahrens von der Rechtsprechung in der Regel auf den Hauptsachewert bemessen. Da sich der Wert der Löschung einer Vormerkung nach einem Bruchteil des durch die Vormerkung gesicherten Rechts richtet, der seinerseits der Schätzung unterliegt (Zöller/ Herget, ZPO, 33 Aufl. 2020, § 3 Rn. 16.199), bemisst das Gericht den Wert vorliegend auf 1/3 von 300.000 €. 32

Rechtsbehelfsbelehrung: 33

A) Gegen diesen Beschluss kann von den Antragsgegnern Widerspruch eingelegt werden. Dieser ist bei dem Amtsgericht Steinfurt, Gerichtstr. 2, 48565 Steinfurt, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes einzulegen und zu begründen. 34

B) Gegen diesen Beschluss ist die sofortige Beschwerde statthaft, soweit der Antrag abgelehnt worden ist. Die sofortige Beschwerde ist bei dem Amtsgericht Steinfurt, Gerichtstr. 2, 48565 Steinfurt, oder dem Landgericht Münster, Am Stadtgraben 10, 48143 Münster, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts einzulegen. 35

Die sofortige Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass sofortige Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Sie ist zu unterzeichnen und soll begründet werden. 36

Die sofortige Beschwerde muss spätestens **innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen** bei dem Amtsgericht Steinfurt oder dem Landgericht Münster eingegangen sein. Dies gilt auch dann, wenn die sofortige Beschwerde zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines anderen Amtsgerichts abgegeben wurde. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Beschlusses, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach Erlass des Beschlusses. 37