

letzte Aktualisierung: 17.5.2019

OLG Naumburg, Beschl. v. 6.11.2017 – 12 Wx 54/17

**BGB § 1365 Abs. 1; GBO §§ 53 Abs. 1 S. 1, 71; WEG § 12 Abs. 1; WGV § 3 Abs. 2
Keine Geltung des § 1365 BGB für den Insolvenzverwalter**

Das Erfordernis der Zustimmung des Ehegatten nach § 1365 Abs. 1 BGB gilt nicht für den Insolvenzverwalter über das Vermögen des anderen Ehegatten.

OBERLANDESGERICHT NAUMBURG



BESCHLUSS

12 Wx 54/17 OLG Naumburg
... AG Stendal

Erlassen durch Übergabe des Beschlusses
an die Geschäftsstelle am: 06.11.2017
gez. Dorniß, JOS'in
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In dem Grundbuchbeschwerdeverfahren

betreffend das Grundbuch von ...

hat der 12. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Naumburg durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Trojan, den Richter am Oberlandesgericht Dr. Fichtner und den Richter am Oberlandesgericht Krogull am 1. November 2017 beschlossen:

Die Beschwerde des Beteiligten zu 1. gegen die Eintragung einer Auflassungsvormerkung in Abt. II Nr. 6 des Grundbuchs von S. Blatt ... wird zurückgewiesen.

Der Beteiligte zu 1. hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 45.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe:

I.

Der Beteiligte zu 1. ist als Eigentümer zu 131/1000 Miteigentumsanteil an dem o. g. Grundstück eingetragen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes. Mit Beschluss vom 25. April 2013 (Geschäfts-Nr.: 7 IN 295/12) wurde Rechtsanwalt Dr. H. R. zum Insolvenzverwalter über das Vermögen des Beteiligten zu 1. bestellt. Mit notariellem Kaufvertrag des Notars Dr. J. L. aus H. vom 22. Mai 2017 (UR-Nr.: 707/2017) veräußerte dieser in seiner Eigenschaft als Insolvenzverwalter den o. g. Miteigentumsanteil an dem o. g. Grundstück an den Beteiligten zu 2. zu einem Kaufpreis von 45.000,00 Euro. In der notariellen Urkunde bewilligte und beantragte der Insolvenzverwalter eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums in das Grundbuch einzutragen. Dieser schloss sich diesem Antrag an. Die Auflassungsvormerkung wurde darauf am 2. Juni 2017 im Grundbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 28. April 2017 erhob der Beteiligte zu 1. "Widerspruch" gegen die bereits beantragte, oder noch erfolgende Beantragung der Auflassung durch den vollziehenden Notar wegen Unwirksamkeit des zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts. Zur Begründung führte er aus, dass ein Verstoß gegen das Veräußerungsverbot aus § 12 WEG vorliege. Mit weiterem Schreiben vom 17. Juli 2017 führte er ergänzend aus, dass ein weiterer Grund für einen solchen "Widerspruch" in der Tatsache zu sehen sei, dass er schon seit Jahrzehnten, jedenfalls seit 3. Oktober 1990, im gesetzlichen Güterstand mit seiner Ehefrau lebe und es sich bei dem o. g. Miteigentumsanteil um sein gesamtes, auf jeden Fall aber weit überwiegende Vermögen i. S. d. § 1365 BGB handele. Bisher habe seine Ehefrau aber ihre Zustimmung zur Veräußerung gemäß § 1365 Abs. 1 BGB nicht erteilt. Der Anspruch auf Eintragung eines Amtswiderspruchs sei somit gegeben und werde hiermit ergänzend beantragt.

Mit Beschluss vom 21. August 2017 hat das Amtsgericht Stendal - Grundbuchamt - dem Rechtsmittel des Beteiligten zu 1. nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Naumburg zur Entscheidung vorgelegt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass das Schreiben des Beteiligten zu 1. vom 17. Juli 2017 im Zusammenhang mit dem am 28. April 2017 eingegangenen Widerspruch als Rechtsmittel gegen die am 2. Juni 2017 erfolgte Eintragung einer Auflassungsvormerkung ausgelegt werde. Dieses sei als Beschwerde zu werten, die nach § 71 GBO form- und fristgerecht eingelegt worden, jedoch nicht begründet sei.

Der Beteiligte zu 1. stütze sein Rechtsmittel auf die fehlenden Zustimmungen des Verwalters nach § 12 WEG sowie seiner Ehefrau nach § 1365 BGB. Diese seien hier jedoch nicht erforderlich. Mangels Vereinbarung nach § 12 WEG sei eine Verfügungsbeschränkung nicht gegeben. Auch die Regelung aus § 1365 BGB greife nicht ein, weil der Insolvenzverwalter kraft Amtes zum Wohl der Gesamtheit der Gläubiger gehandelt habe.

II.

1. Die Beschwerde ist unter Auslegung des Beschwerdebegehrens mit dem Inhalt zulässig, das Grundbuchamt anzuweisen, einen Widerspruch nach § 53 GBO einzutragen oder eine Löschung vorzunehmen (§ 71 Abs. 2 Satz 2 GBO).

2. Sie ist jedoch nicht begründet. Nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO ist von Amts wegen ein Widerspruch in das Grundbuch einzutragen, wenn eine Eintragung unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften erfolgt und das Grundbuch hierdurch unrichtig geworden ist. Das ist hier jedoch nicht der Fall.

Das Grundbuchamt hat die beantragte Auflassungsvormerkung zu Recht eingetragen. Dieser Eintragung steht auch nicht die Veräußerungsbeschränkung aus § 12 Abs. 1 WEG entgegen. Danach kann eine solche Beschränkung zwar als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, sie muss aber ausdrücklich in das Grundbuch eingetragen werden (§ 3 Abs. 2 WGV). Dies ist hier nicht geschehen, wobei weder vorgetragen wurde, noch sonst ersichtlich ist, dass eine solche Beschränkung bei der Begründung des Wohnungseigentums überhaupt vereinbart worden ist. Aus Ziffer III 5. der Teilungserklärung vom 23. Juli 1996 der Notarin Kerstin Adamietz (UR-Nr.: 1364/1996) ergibt sich vielmehr, dass das Wohnungseigentum frei veräußerlich und vererblich sein sollte.

Auch eine fehlende Zustimmung der Ehefrau des Beteiligten zu 1. nach § 1365 Abs. 1 BGB rechtfertigt keine Eintragung eines Amtswiderspruchs. Denn dieses Zustimmungserfordernis gilt nicht für den Insolvenzverwalter (z. B. Mock in Uhlenbruck, InsO, Rn. 260 zu § 80).

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 80, 84 FamFG.

Die Festsetzung des Gegenstandswertes für das Beschwerdeverfahren hat ihre Rechtsgrundlage in den §§ 79 Abs. 1, 61 Abs. 1, 36 Abs. 1 GNotKG.

gez. Trojan

gez. Dr. Fichtner

gez. Krogull