

► Erbschein

Grundbuch darf nicht zum gutgläubigen Erwerb verhelfen – oder doch?

Ein sicher nicht alltäglichen Fall hatte das OLG München zu beurteilen. Im Grundbuch war der Erblasser eingetragen. Aufgrund Erbscheins wurde der Erblasser von A alleine beerbt. Im Juni 2023 übertrug A der B das Grundstück in Erfüllung einer erbrechtlichen Anordnung zu Alleineigentum. Die Eintragung im Grundbuch erfolgte Anfang Juli 2023. Anfang August erließ das Nachlassgericht eine einstweilige Anordnung nach § 49 FamFG, in der es den A zur Rückgabe der erteilten Ausfertigungen des Erbscheins aufforderte, da Zweifel an der Richtigkeit des Erbscheins bestünden. Kurz darauf verkaufte die B das Grundstück an zwei Käufer zu je hälftigem Miteigentum. Zugleich beantragten die Käufer zur Sicherung ihres Anspruchs die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch – was die B auch bewilligte. Das Grundbuchamt erließ eine Zwischenverfügung und forderte den Urkundsnotar auf, einen neuen Erbschein beizubringen, der den A als Erben ausweist, da das Grundbuchamt nicht zum gutgläubigen Erwerb verhelfen dürfe. Zu Unrecht, wie das OLG München in seinem Beschluss vom 27.9.23 festgestellt hat. |

Gemäß § 19 GBO erfolgt eine Eintragung, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen ist. Ist im Grundbuch für jemanden ein Recht eingetragen, so wird nach § 891 Abs. 1 BGB vermutet, dass ihm das Recht auch zusteht. Diese Vermutung gilt auch im Grundbuchverfahren. Widerlegt ist sie erst, wenn dem Grundbuchamt Tatsachen sicher bekannt geworden sind, die die Unrichtigkeit ergeben; bloße Zweifel genügen nicht – wie das OLG hier nochmals klargestellt hat (OLG München 27.9.23, 34 Wx 240/23, Abruf-Nr. 238546).

Hier ist die B im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen, was die entsprechende Vermutung nach § 891 Abs. 1 BGB auslöst. Diese ist auch nicht widerlegt. Das wäre nur dann der Fall, wenn feststünde, dass der Eigentumserwerb durch die B unwirksam gewesen wäre. Davon kann indes nicht ausgegangen werden. Zwar mögen Zweifel an der Erbenstellung des A und damit auch an seiner Verfügungsberechtigung bei der Veräußerung des Grundstücks an die B bestehen. Gemäß § 2361 BGB eingezogen und damit kraftlos war der Erbschein allerdings nicht. Bloße Zweifel reichen aber gerade nicht aus, um die Vermutung des § 891 Abs. 1 BGB zu entkräften. Die Vormerkung war somit einzutragen. |

► Notarhaftung

Pflichtteilsverzichtsvertrag nebst Verzicht auf weitergehende Abfindungsansprüche

Das OLG Hamm hatte sich in seinem Urteil vom 12.7.23 mit einem Fall aus der Notarhaftung zu beschäftigen. Der spätere Erblasser, ein Landwirt, bestimmte Tochter A aufgrund eines notariellen Testaments zur Hof- und Alleinerbin. Im Vorfeld wurde ein Pflichtteilsverzichtsvertrag mit Tochter B geschlossen. Darin verzichtete sie gegenüber ihrem Vater für sich und ihre Abkömmlinge auf ihr gesetzliches Pflichtteilsrecht und ihre Pflichtteilsergänzungsansprüche; weiter verzichtete sie endgültig und unwiderruflich auf die Geltendmachung weitergehender Abfindungsansprüche gemäß § 12 der Höfeordnung. Doch wie so oft kam es später zum Streit zwischen den Schwestern über das Erbe. |

Zweifel an der Richtigkeit des Erbscheins waren bereits „in der Welt“



IHR PLUS IM NETZ
iww.de/erbbstg
 Abruf-Nr. 238546

Bloße Zweifel an der Erbenstellung reichen insoweit nicht aus

Verzicht auf den gesetzlichen Pflichtteil erwies sich als unwirksam ...

Zur Beurkundung des Pflichtteilsverzichtungsvertrags war der Vater allerdings nicht persönlich erschienen. Er wurde durch eine Mitarbeiterin des Notars vollmachtlos vertreten. Im Nachhinein genehmigte der Vater dann die von der vollmachtlosen Vertreterin abgegebenen Erklärungen. Nach dem Tod des Vaters – Tochter A war Alleinerbin geworden – machte die B Pflichtteilsansprüche geltend. Und mit der Begründung, der Verzichtsvertrag sei unwirksam gewesen, hatte die B Erfolg. Die A wandte sich daraufhin an den damals beurkundenden Notar und machte Schadenersatzansprüche geltend. Und zwar zu Recht, wie das OLG entschied (OLG Hamm 12.7.23, 11 U 148/22, Abruf-Nr. 238547).

Bei dem Pflichtteilsverzicht handelt es sich um einen Vertrag nach § 2346 BGB. Einen solchen konnte der Erblasser gem. § 2347 BGB nur höchstpersönlich schließen. Der Notar hatte also seine Amtspflicht dadurch verletzt, dass er bei der Beurkundung die Vorschrift des § 2347 BGB übersah und eine Beurkundung unter Beteiligung eines vollmachtlosen Vertreters vornahm. Somit ist der Notar für den Schaden (Pflichtteilsanspruch) verantwortlich. Auf den ersten Blick erscheint die Anwendung von § 2346 BGB bei einem Pflichtteilsverzicht seltsam. Der spätere Erblasser kann den Vertrag nur höchstpersönlich schließen, während sich der Verzichtende vertreten lassen kann. Und dies, obwohl der Verzichtende bei einem Pflichtteilsverzicht i. d. R. schutzwürdiger und damit belehrungsbedürftiger ist als der Erblasser. Aber so sieht es nun einmal das Gesetz vor – und damit hatte der Notar hier das Nachsehen.

► Testament

Hausverbot für „unbescholtenen“ Lebenspartner der Erbin: Bedingung im Testament ist sittenwidrig

Die Klägerin erbt als einzige Tochter ein freistehendes Einfamilienhaus, in dem die Mutter und die Tochter mit der Enkelin bis zu deren Auszug in verschiedenen Wohnungen lebten. Die Enkelin war als Miterbin eingesetzt. Der langjährige Lebensgefährte der Tochter war Ziehvater der Enkelin, ging im Haus ein und aus und nahm auch Reparaturen vor. Es gab zu keiner Zeit Streit oder ein Zerwürfnis – man lebte wie eine Familie zusammen. Laut Testament sollte die Tochter ihrem Lebensgefährten nun Hausverbot erteilen, wenn sie weiter in dem vererbten Haus leben wollte. Bei Verstoß gegen diese Bedingung sollte der eingesetzte TV die Immobilie veräußern und den Erlös teilweise gemeinnützigen Zwecken zukommen lassen. Das OLG Hamm (19.7.23, 10 U 58/21, Abruf-Nr. 236443) hat diese Bedingung nun aber als sittenwidrig eingestuft. |

Bei der Entscheidung, ob eine Bedingung im Testament sittenwidrig ist, muss zwischen der Testierfreiheit der Erblasserin und den Freiheitsrechten der Betroffenen genau abgewogen werden. Bedingungen, die lediglich die Nutzung des vererbten Vermögensgegenstandes betreffen, sind i. d. R. zulässig. Im Streitfall handelte es sich laut OLG aber um einen extremen Ausnahmefall. Hier stand im Vordergrund, dass dem langjährigen Lebensgefährten und Ziehvater der Tochter der Zugang zur „Familienwohnung“ auf einmal ohne Anlass verwehrt sein sollte. Damit sei der höchstpersönliche Bereich der Lebensführung der Tochter betroffen und die Bedingung damit sittenwidrig und nichtig.

... weil sich der Vater vollmachtlos hatte vertreten lassen

Notar hatte hier das Nachsehen



IHR PLUS IM NETZ
iww.de/erbbstg
Abruf-Nr. 236443

Mit der Bedingung wird unzumutbarer Druck auf die Tochter ausgeübt