



# Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen

Geschäftszeichen: 3 W 5/23 = VR 88-571-5 Amtsgericht Bremen

## B e s c h l u s s

In der Beschwerdesache

[...],

[...],

[...],

[...],

Beteiligte und Beschwerdeführer

Beschwerdeführervertreter:

Notar [...]

hat der 3. Zivilsenat des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen durch die Präsidentin des Oberlandesgerichts Wolff, den Richter am Amtsgericht Dr. Hoffmann und die Richterin am Oberlandesgericht Dr. Kunte

am 05.04.2023 beschlossen:

**Die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Bremen – Grundbuchamt – vom 17.02.2023 wird aufgehoben.**

I.

Die Beteiligten wenden sich gegen die genannte Zwischenverfügung des Grundbuchamts, mit der sie darauf hingewiesen worden sind, dass eine bedingte Abtretung einer Vormerkung wegen deren Akzessorität nicht möglich sei, so dass die Bedingung von der Bewilligung auszunehmen sei.

Mit notariellem Vertrag vom 30.12.2022 (UR-Nr. [...], des Notars [...],) trafen die Beteiligten eine Vereinbarung, nach der sich die Beteiligte zu 1) zur Übertragung eines  $\frac{1}{2}$  Anteil des im Grundbuch [...], eingetragenen Grundstücks (X-Str. ##/Y-Straße) auf die Beteiligten zu 2) a) und b) verpflichtete. Zugleich vereinbarten diese drei Beteiligten einen Rückübertragungsanspruch der Beteiligten zu 1) unter bestimmten Bedingungen, der durch eine Vormerkung gesichert werden sollte. Die Beteiligte zu 1) wiederum trat diesen Rückübertragungsanspruch unter bestimmten Bedingungen an den Beteiligten zu 3) ab.

Neben der Eintragung des Eigentumswechsels und verschiedener Nießbrauchsrechte bewilligten die Beteiligten auch (nachrangig) zu Lasten jedes übertragenen  $\frac{1}{4}$  Miteigentumsanteils die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs für die Beteiligte zu 1) mit dem Vermerk der bedingten Abtretung an den Beteiligten zu 3) (zeitlich befristet auf die Lebenszeit des Längstlebenden der beiden Berechtigten).

Die Beteiligten – vertreten durch den Notar - beantragten die Eintragung sämtlicher Rechte.

Das Grundbuchamt erließ daraufhin die zuvor beschriebene Zwischenverfügung.

## II.

Die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung ist statthaft gem. § 71 Abs.1 GBO und auch im Übrigen zulässig. Der Senat geht davon aus, dass der Notar die Beschwerde in Namen aller Antragsteller und Antragstellerinnen, d.h. im Namen aller Beteiligten der Urkunde eingelegt hat, da sie alle ein Interesse an der begehrten Eintragung haben.

Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg.

Es bestehen bereits Bedenken gegen die Zulässigkeit der Zwischenverfügung. Zwar kommt eine solche grundsätzlich in Betracht, wenn das Grundbuchamt bei mehreren verbundenen Einträgen (§ 16 Abs.2 GBO) die Rücknahme eines der Anträge anregt (dazu Demharter, § 18 GBO, 32. Aufl. Rdnr. 27 m.w.N.). Ob überhaupt derart verbundene Anträge vorliegen, ist nicht eindeutig. Die Beschwerdeführer monieren jedoch die bisher nicht erfolgte – isolierte – Eintragung der übrigen Anträge nicht. Allerdings hat das Grundbuchamt nicht die Rücknahme eines einzelnen (evtl. verbundenen) Antrags in der Zwischenverfügung angeregt, sondern die Änderung der Bewilligung und damit des Eintragungsantrags hinsichtlich dieses Teils. Eine solche Zwischenverfügung dürfte mangels mit Rückwirkung behebbaren Eintragungshindernisses unzulässig sein.

Diese Frage kann jedoch dahinstehen, weil die Zwischenverfügung auch in der Sache unrichtig ist.

Das Grundbuchamt hat die Eintragung der Vormerkung mit dem Vermerk hinsichtlich der bedingten Abtretung abgelehnt, weil eine bedingte Abtretung der Vormerkung nicht möglich sei. In der Sache geht es jedoch nicht um eine bedingte Abtretung der Vormerkung, sondern um den Vermerk, dass die der Vormerkung zugrundeliegende Forderung unter einer bzw. mehreren Bedingung(en) abgetreten ist. Eine derartige Eintragung ist

– entgegen der bei Schöner/Stöber, 16. Aufl. Rdnr. 1516 genannten Auffassung - nach herrschender Meinung zulässig (vgl. OLG Stuttgart Beschluss v. 28.10. 2019 – 8 W 272,19 – FGPrax 2020, 118,119 - beck-online, m.w.N.). Der Senat schließt sich dieser herrschenden Meinung an, wobei dahingestellt bleiben kann, ob die Eintragung sogar zwingend geboten ist (so in einer etwas anderen Konstellation OLG München Beschl. v. 28.6.2017 – 34 Wx 421/16 FGPrax 2017, 248/249 – beck-online; vgl. a. Demharter Anhang zu § 44 GBO, 32. Aufl., Rdnr. 108). Hintergrund für die Eintragung ist die Absicherung des Zessionars für den Schwebezustand gemäß § 161 Abs.3 BGB, d.h. für den Fall nichtberechtigter Verfügungen. Aufgrund der Eintragung des Vermerks einer bedingten Abtretung, kann der gute Glaube an die Berechtigung zur Veräußerung zerstört werden.

Mit der Eintragung der Vormerkung mit diesem Vermerk wird das Grundbuch auch nicht unrichtig. Denn es wird nicht bereits jetzt der Zessionar als Inhaber des Rückübertragungsanspruchs bzw. der diesen sichernden Vormerkung eingetragen. Es handelt sich um ein und dasselbe Recht (Sukzessivberechtigung), das zunächst der Beteiligten zu 1) zusteht und (erst) mit Eintritt der Bedingung auf den Beteiligten zu 3) übergeht.

Wolff

Dr. Hoffmann

Dr. Kunte