

Titel:

Prüfung der Geschäftsunfähigkeit im Grundbuchverfahren

Normenketten:

GBO § 20, § 29

BGB § 104, § 105

Leitsatz:

Zur Frage, ob ein Privatgutachten, das nicht auf einer eigenen Exploration des Betroffenen beruht und nicht zur Frage der Geschäftsfähigkeit des Beteiligten Stellung nimmt, sondern nur versucht, im gerichtlich erhalten Gutachten, das die Geschäftsunfähigkeit bejaht, mögliche Fehler oder Unschlüssigkeiten zu finden, genügen kann, Zweifel des Grundbuchamts an der Geschäftsfähigkeit des Betroffenen zu zerstreuen. (Rn. 18 und 24 – 26)

Schlagworte:

Grundbuchverfahren, Prüfung der Geschäftsfähigkeit, Geschäftsunfähigkeit, Zweifel an Geschäftsfähigkeit, Beibringung von Nachweisen, Verwertung Gutachten, Betreuungsverfahren, Privatgutachten

Weiterführende Hinweise:

Übergabe an Geschäftsstelle: 29.08.2019

Fundstellen:

RPfleger 2020, 13

ZfIR 2019, 690

FGPrax 2019, 205

BeckRS 2019, 19299

LSK 2019, 19299

Tenor

I. Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Aichach - Grundbuchamt - vom 12. Dezember 2017 wird zurückgewiesen.

II. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 80.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Im Grundbuch ist der Beteiligte zu 3 als Eigentümer von Grundbesitz eingetragen.

2

Dieser kam im Januar 2017 vollstationär mit Pflegestufe 2 in ein Seniorenheim. Auf eigenen Wunsch verließ er dies wieder, um in sein Anwesen zurück zu ziehen.

3

Auf Anregung erholte das Amtsgericht - Betreuungsgericht - im Mai 2017 ein Gutachten zu den medizinischen Voraussetzungen der Anordnung einer Betreuung.

4

Am 31.5.2017 stellte sich der Beteiligte zu 3, der am nächsten Tag eine notarielle Urkunde errichten wollte, erstmals in der psychiatrischen Ambulanz einer Klinik in München vor, wo er untersucht und nach einem Mini-Mental-Status Test eine ärztliche Bescheinigung ausgestellt wurde, wonach aus fachärztlicher Sicht keine psychiatrische Diagnose zu stellen sei; Einschränkungen in der Geschäftsfähigkeit und freien Willensbildung bestünden nicht.

5

Am 1.6.2017 schlossen der Beteiligte zu 3 und sein Bruder (Beteiligter zu 1) sowie dessen Ehefrau (Beteiligte zu 2) einen Überlassungsvertrag. Danach überließ der Beteiligte zu 3 seinen Grundbesitz an den Beteiligten zu 1 zu 95/100 und die Beteiligte zu 2 zu 5/100. Als Gegenleistungen bzw. vorbehaltene Rechte war ein Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht dergestalt vereinbart, dass der Beteiligte zu 3 zur Nutzung einer Wohnung auf der Ostseite des Hauses und dabei nur der im Erdgeschoss der Wohnung gelegenen Räumlichkeiten berechtigt sein sowie gemeinschaftliche Räumlichkeiten, insbesondere Garten und Garage mitbenutzen dürfen sollte. Die Auflassung des Grundstücks und die Bewilligung des Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts wurden erklärt.

6

Am 17.8.2017 beantragte der Notar die Eintragung.

7

Die vom Betreuungsgericht beauftragte Sachverständige, eine Fachärztin für Psychiatrie und Psychotherapie, erholte für ihr Gutachten Schreiben der Betreuungsstelle vom 2.6.2017 und 25.9.2017, die ärztliche Bescheinigung zur Untersuchung vom 31.5.2017, Berichte aus verschiedenen Kliniken vom 21.8.2013 und vom 17.5.2017. Letzterem war eine neurologische Untersuchung vom 8.5.2017 vorausgegangen. Zudem erholte sie begleitend ein Gutachten, das von einer Neurologin und einer Psychologin nach eigener neurokognitiver Untersuchung und Durchführung verschiedener psychometrischer Tests am 23.8.2017 sowie der Befragung des Beteiligten zu 1 zwecks Fremdanamnese erstattet wurde. Die neurokognitive Untersuchung kam zum Ergebnis, dass der Beteiligte zu 3 zu einem geordneten eigenen Gedankengang, suffizienten situativ passenden Urteilen und infolgedessen zielgerichtetem und sinnvollem Handeln aus eigenem Antrieb und eigener Entscheidungsfindung weder in kognitiver noch in affektiver und motivationaler Hinsicht in der Lage sei. Im Rahmen der Fremdanamnese gab der Beteiligte zu 1 dabei an, dass er den nicht ganz unbegründeten Verdacht gehabt habe, dass man seinen Bruder für unmündig erklären lassen wolle. Er habe zwischenzeitlich selbst gemerkt gehabt, dass da etwas nicht stimmen könne und einen Notartermin vereinbart. Die Stieftochter des Beteiligten zu 1 sei Ärztin in einer Klinik in München in der Psychiatrie, die den Beteiligten zu 3 als voll geschäftsfähig eingestuft habe, womit der Notar bei der Beurkundung zufrieden gewesen sei.

8

Unter Berücksichtigung aller dieser sowie eigener Untersuchungen vom 11.7. und 28.9.2017 erstattete die Sachverständige ihr Gutachten am 8.11.2017. Dieses kam nach Auswertung aller erholter Unterlagen und der an zwei Tagen durchgeführten eigenen Explorationen zum Ergebnis, dass bei dem Beteiligten zu 3 eine rezidivierende depressive Störung mit immer wieder schweren depressiven Episoden mit psychotischen Symptomen (ICD 10; F 33.3) mit der Folge körperlicher Mangelerscheinungen sowie eine kombinierte Persönlichkeitsstörung (ICD 10; F 61.0) vorliege. Bei der Erkrankung handele es sich um nicht nur vorübergehende krankhafte Störungen der Geistestätigkeit, sondern um kontinuierliche persönlichkeitsimmanente Störungen, die über die Jahre an Ausprägung zugenommen hätten. Der Beteiligte zu 3 könne daher seit Mai 2017 nicht mehr frei über seinen Willen bestimmen und entsprechend seiner Einsicht handeln und bedürfe für alle Angelegenheiten inklusive der Entgegennahme, Öffnen und Anhalten von Post sowie Entscheidungen über Fernmeldeverkehr und Telekommunikation eines neutralen Berufsbetreuers. Hilfsmöglichkeiten, die eine Betreuung entbehrlich machten, existierten nicht.

9

Das Grundbuchamt teilte dem Notar am 10.11.2017 mit, dass aufgrund des vom Betreuungsgericht erhaltenen fachärztlichen Gutachtens nicht von einer Beurkundungsfähigkeit des Beteiligten zu 3 ausgegangen werde. Der Notar verwies daraufhin auf die ärztliche Bescheinigung der Klinik in München vom 31.5.2017, wonach aus fachärztlicher Sicht keine psychiatrische Diagnose zu stellen sei und Einschränkungen in der Geschäftsfähigkeit und freien Willensbildung nicht bestünden.

10

Das Grundbuchamt hat daraufhin am 12.12.2017 den Eintragungsantrag zurückgewiesen. Es sei aufgrund des Gutachtens eindeutig von einer Unwirksamkeit der Auflassung auszugehen. Die vom Notariat vorgelegte Bescheinigung vom 31.5.2017 sei allgemein gefasst und könne nicht die Zweifel aus dem Gutachten vom 8.11.2017 zerstreuen.

11

Nach Anhörung des Beteiligten zu 3 durch das Betreuungsgericht hat dieses am 7.5.2018 die Betreuung hinsichtlich unter anderem folgender Aufgabenkreise angeordnet: Vermögenssorge, insbesondere auch Geltendmachung von Rechten und Ansprüchen gegenüber (früheren) Bevollmächtigten; Haus- und Grundstücksangelegenheiten bzw. Wohnungsrechtsangelegenheiten; Vertretung in Rechtsangelegenheiten; Prüfung und ggf. Rückabwicklung von Vermögensübertragungen an Angehörige ab Mai 2017. Zum Betreuer hat es einen Rechtsanwalt bestellt.

12

Gegen die Zurückweisung des Eintragungsantrags wendet sich die Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 vom 13.12.2018. Die dem Gutachten vom 8.11.2017 zugrundeliegenden Untersuchungen seien erst am 11.7. und 28.9.2017 und damit nach dem Tag der Beurkundung erfolgt. Zweifel an der Qualifikation der Sachverständigen bestünden zudem, da diese eine weitere Ärztin zur Erstellung eines Gutachtens beigezogen habe. Zudem ergebe sich aus einem von ihnen erhaltenen Privatgutachten vom 23.4.2019, dass der Schluss der Klinik vom 31.5.2017 in Bezug auf die Geschäftsfähigkeit nicht zu beanstanden sei. Es bestünden nach Meinung des Privatgutachters vielmehr Zweifel an der gutachterlichen Beurteilung im Sachverständigengutachten vom 8.11.2017, so dass Geschäftsfähigkeit anzunehmen sei. Das Grundbuchamt, dem daher keine Anhaltspunkte für eine Geschäftsunfähigkeit des Beteiligten zu 3 zum Zeitpunkt der Beurkundung vorgelegen hätten, habe daher den Antrag nicht zurückweisen dürfen.

13

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen.

14

Der Senat hat ergänzend die Betreuungsakten beigezogen, die jedoch keine weiteren relevanten Unterlagen enthielten als die schon in den Grundakten befindlichen Kopien der Gutachten.

II.

15

Das Rechtsmittel hat keinen Erfolg.

16

1. Gegen die Zurückweisung der Eintragung der Auflassung ist die unbeschränkte Beschwerde statthaft (§ 11 Abs. 1 RPflG, § 71 Abs. 1 GBO). Auch sonst ist das Rechtsmittel in zulässiger Weise eingelegt (§ 73 GBO, § 10 Abs. 2 Satz 1 FamFG).

17

2. Zutreffend geht das Grundbuchamt davon aus, dass es Eintragungen dann nicht vornehmen darf, wenn feststeht, dass das Grundbuch damit unrichtig würde oder sich der Rechtserwerb nur kraft guten Glaubens des Erwerbers vollziehen würde (BayObLG Rpfleger 1994, 453; OLG Karlsruhe Rpfleger 1998, 68/69). Die Frage der Geschäftsfähigkeit der Vertragsparteien ist daher vom Grundbuchamt zu prüfen. Das Grundbuchamt darf nämlich eine Auflassung (§ 925 BGB) nur eintragen, wenn deren Wirksamkeit nachgewiesen ist (§§ 20, 29 GBO). Da eine von einem Geschäftsunfähigen erklärte Auflassung nichtig ist (§§ 104, 105 Abs. 1 BGB), erstreckt sich die Prüfungsbefugnis und -pflicht des Grundbuchamts auch auf die Geschäftsfähigkeit der Erklärenden. Für den nicht in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO, sondern nach § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO zu führenden Nachweis kann auf den Erfahrungssatz zurückgegriffen werden, dass die Geschäftsfähigkeit die Regel, die Geschäftsunfähigkeit hingegen die Ausnahme ist. Ein besonderer Nachweis muss allerdings dann verlangt werden, wenn ernsthafte Zweifel an der Geschäftsfähigkeit bestehen, die durch festgestellte Tatsachen hinreichend begründet sind und sich auch aus Umständen außerhalb der Eintragungsunterlagen ergeben können (allg. M.; vgl. BayObLGZ 1989, 111/112; BayObLG Rpfleger 1992, 152; Senat vom 19.2.2015, 34 Wx 421/14 = NJW-RR 2015, 1043; OLG Frankfurt NJW-RR 2006, 450/451; OLG Celle FGPrax 2011, 111; OLG Düsseldorf RNotZ 2013, 292; OLG Hamm MittBayNot 2016, 32; Demharter GBO 31. Aufl. § 20 Rn. 38; Hügel/Otto GBO 3. Aufl. § 29 Rn. 37, 107; Bayer/Meier-Wehrsdorfer in Bauer/Schaub GBO 4. Aufl. § 29 Rn. 10 mit Rn. 176, 178, 180).

18

Solche Zweifel können sich etwa aus dem Vorliegen eines Gutachtens ergeben, das die Geschäftsunfähigkeit für einen Zeitraum schon vor bzw. zum Zeitpunkt der fraglichen Verfügung bestätigt (BayObLGZ 1974, 336/340 f.). Gegebenenfalls können diese durch ein (weiteres) Gutachten zerstreut werden, das den vollen Nachweis der Geschäftsfähigkeit jedoch nicht zu erbringen braucht, zumal sich das

grundbuchamtliche Eintragungsverfahren für eine solche Beweisführung nicht eignet (BayObLGZ 1989, 111/113). Es erscheint aber schon fraglich, ob dazu ein Privatgutachten überhaupt genügen kann, das nicht auf einer eigenen Exploration des Betroffenen beruht und damit nicht zum Ergebnis kommt, dass der Betroffene geschäftsfähig sei, sondern nur versucht, im Gutachten, das die Geschäftsunfähigkeit bejaht, mögliche Fehler oder Unschlüssigkeiten zu finden. Jedenfalls sind an Privatgutachten, die das Ergebnis eines gerichtlich erhaltenen Gutachtens anzweifeln, hohe Anforderungen zu stellen. Ein Gutachten, das auf unzureichender Tatsachenfeststellung beruht, reicht dabei nicht aus, um Zweifel des Grundbuchamts aus einem gerichtlich erhaltenen Gutachten auszuräumen (OLG Frankfurt NJW-RR 2006, 450).

19

3. Hier hatte die Grundbuchrechtspflegerin die Betreuungsakten für den Beteiligten zu 3 beigezogen. Laut Schreiben des Grundbuchamts vom 12.12.2017 ergab sich daraus zweifellos die Geschäftsunfähigkeit des Beteiligten zu 3 seit Mai 2017. Damit hat das Grundbuchamt nicht verkannt, dass das Legalitätsprinzip nur dann, wenn sich aus der Tatsachenlage ernsthafte Zweifel ergeben sollten, nicht zur Eintragung führen kann, da nur dann der Erfahrungssatz, dass die Geschäftsfähigkeit die Regel ist, entkräftet ist.

20

Die Einschätzung des Grundbuchamts erweist sich im Übrigen als zutreffend.

21

a) Das im Betreuungsverfahren erholte Gutachten der Sachverständigen kommt zum eindeutigen Ergebnis einer Geschäftsunfähigkeit schon seit Mai 2017. Das Gutachten stützt sich dabei nicht nur auf mehrere Untersuchungen ab Juli 2017, sondern auch auf Untersuchungen aus früherer Zeit. Insbesondere wird das Gutachten auch auf eine neurologische Untersuchung vom 8.5.2017 gestützt, die zum Ergebnis kam, dass fortbestehende frontale und mediotemporäre Defizite bestanden und eine neurodegenerative Entwicklung nicht auszuschließen sei, weshalb eine weitere Abklärung erforderlich sei. Aus diesem Grund ist es nicht von Belang, dass die dem Gutachten weiter zugrunde gelegten eigenen Explorationen der Sachverständigen erst ab Juli 2017 und damit nach dem Beurkundungstermin durchgeführt wurden.

22

Auch hat der Senat keine Zweifel an der Sachkunde der Sachverständigen, einer Fachärztin für Psychiatrie. Dass diese weitere Untersuchungen von Ärzten aus den Fachbereichen der Neurologie und Psychologie erholte, spricht nicht gegen ihre eigene Sachkunde. Vielmehr zeigt dies, dass sie ihre Begutachtung auf eine fundierte Tatsachengrundlage gestellt hat und auch Erkenntnisse aus anderen für die Frage der Geschäftsfähigkeit des Beteiligten zu 3 relevanten Fachbereichen zusammengetragen hat, aus denen sich selbst schon fortbestehende frontale und mediotemporale Defizite sowie die Unfähigkeit zu zielgerichtetem, sinnvollem Handeln aus eigenem Antrieb und eigener Entscheidungsfindung ergeben.

23

b) Zweifel am Ergebnis dieses gerichtlich erhaltenen Gutachtens ergeben sich für den Senat auch nicht aus der ärztlichen Bescheinigung vom 31.5.2017. Es kann dabei dahinstehen, ob es sich - was die Äußerung des Beteiligten zu 1 bei der Fremdanamnese der Sachverständigen zur Erstellung des Gutachtens im Betreuungsverfahren nahelegt - um ein Gefälligkeitsschreiben handelt. Das Schreiben ist als bloße Bescheinigung, nicht als Gutachten bezeichnet. Evident stützt sich dieses auch nur auf eine einzige Untersuchung und einen einzigen psychologischen Test. Dieser MMST ist im Übrigen, worauf im von den Beteiligten zu 1 und 2 vorgelegten Privatgutachten vom 23.4.2019 hingewiesen wird, nur bedingt aussagekräftig. Dem Schreiben liegt damit schon keine so breite Tatsachenbasis zugrunde wie dem Gutachten vom 8.11.2017. Vielmehr kann es sich dabei allein um einen Augenblickseindruck handeln. Gerade die im Gutachten der Sachverständigen zitierte neurologische Untersuchung vom 8.5.2017 zeigt jedoch, dass eine vernünftige Beurteilung des Zustands des Beteiligten zu 3 nur erfolgen kann, wenn er hinreichend genau exploriert wird.

24

c) Auch das erholte Privatgutachten vom 23.4.2019 ist nicht geeignet, das Ergebnis des Sachverständigengutachtens vom 8.11.2017 in Zweifel zu ziehen. Dem Ersteller des Privatgutachtens lagen mangels Exploration keine eigenen Informationen über den Beteiligten zu 3 vor; das Privatgutachten vom 23.4.2019 wurde damit allein auf einer Aktenlage erstattet. Dieses hatte zudem nicht die Tatsachenbasis, die dem gerichtlich erhaltenen Sachverständigengutachten vom 8.11.2017 zugrunde liegt. Dem Privatgutachter lagen nämlich ausweislich des Schreibens der Rechtsanwälte nur ein Entlassungsbericht

vom 17.5.2017, die Bescheinigung der Klinik vom 31.5.2017 und das Gutachten vom 8.11.2017 vor, nicht jedoch die weiteren Unterlagen, die der Sachverständigen für das Gutachten vom 8.11.2017 zur Verfügung standen, insbesondere nicht das Untersuchungsergebnis der Neurologin und der Psychologin vom 23.8.2017.

25

Das Privatgutachten ergibt zudem nicht, dass die im Sachverständigengutachten vom 8.11.2017 erstellte Diagnose nicht unter Berücksichtigung der früher dokumentierten Krankheitsabschnitte (z.B. in der neurologischen Untersuchung vom 8.5.2017) auch für den 1.6.2017 getroffen werden konnte. So wird darin zwar ausgeführt, die diagnostizierte rezidivierende depressive Störung müsse nicht zwangsläufig zu einer Geschäftsunfähigkeit führen. Die Frage, ob bei der weiterhin diagnostizierten kombinierten Persönlichkeitsstörung (ICD 10; F 61.0) eine Geschäftsunfähigkeit bestehe, lässt das Privatgutachten hingegen offen. Insofern zieht das Privatgutachten nur das Ergebnis in Zweifel und begründet dies damit, dass der Begutachtung nicht hinreichende Informationen zur Verfügung stünden, da die Anknüpfungstatsachen nicht ausreichen würden. Dem Privatgutachten wurde jedoch nur ein Bruchteil der Unterlagen zugrunde gelegt, die der Begutachtung vom 8.11.2017 zur Verfügung standen, so dass es sich schon daher nicht zur Breite der Tatsachenbasis des gerichtlich erhaltenen Gutachtens verhalten kann. Soweit das Privatgutachten davon spricht, dass nur in klaren Fällen eine retrograde Beurteilung im Einzelfall mit hinreichender Sicherheit auf einen Zeitpunkt möglich ist, der Tage bis wenige Wochen vor dem Beginn des dokumentierten Krankheitsabschnittes liegt, geht es nicht auf die Vielzahl weiterer dem Sachverständigengutachten zugrundegelegter dokumentierter Befunde mit Anknüpfungstatsachen ein, wie etwa den neurologischen Befund vom 8.5.2017. Die Ausführung, die depressiven Symptome und kognitiven Beeinträchtigungen seien nicht geeignet, die freie Willensbildung zu beschädigen, lässt erneut die Diagnose der kombinierten Persönlichkeitsstörung unbeachtet. Eine kombinierte Persönlichkeitsstörung nach ICD 10 F 61.0 zeigt Merkmale verschiedener Störungen des Abschnittes F 60 (WHO, Internationale Klassifikation psychischer Störungen, 10. Aufl. S. 284). Darin sind Persönlichkeits- und Verhaltensstörungen erfasst mit meist lang anhaltenden Zustandsbildern und Verhaltensmustern, die Ausdruck des charakteristischen, individuellen Lebensstils sowie des Verhältnisses zur eigenen Person und zu anderen Menschen sind. Diese Störungen umfassen tief verwurzelte, anhaltende Verhaltensmuster (WHO, S. 274), die Diagnose indiziert mithin schon das retrograde Vorliegen der Störung für jedenfalls einige Wochen. Entsprechend spricht die Diagnose des Gutachtens vom 8.11.2017 von einer länger andauernde Störung.

26

Im Ergebnis kann daher die Frage offen bleiben, ob ein Privatgutachten, das nicht auf einer eigenen Exploration des Betroffenen beruht und keine Aussage darüber trifft, ob eine Geschäftsfähigkeit des Beteiligten zu 3 verneint wird, sondern nur versucht, im Gutachten, das die Geschäftsunfähigkeit bejaht, mögliche Fehler oder Unschlüssigkeiten zu finden, überhaupt genügen kann, Zweifel an der Geschäftsfähigkeit des Betroffenen zu zerstreuen. Jedenfalls ist das vorgelegte Gutachten nicht dazu geeignet, die Zweifel an der Geschäftsfähigkeit des Beteiligten zu 3 bei der Erklärung der Auffassung auszuräumen.

27

d) Weil die Zweifel an der Geschäftsfähigkeit mithin auf einem aussagekräftigen und in zeitlichem Zusammenhang zur Beurkundung erstatteten fachärztlichen Gutachten beruhen, stehen sie der beantragten Eintragung (derzeit) entgegen. Bei dieser Sachlage obliegt es im Antragsverfahren weiterhin dem Antragsteller (vgl. Hügel/Otto § 29 Rn. 2 und 6), mithin den Beteiligten zu 1 und 2, die vorhandenen Zweifel so weit auszuräumen, dass wieder vom Grundsatz der Geschäftsfähigkeit ausgegangen werden kann (allg. M.; vgl. BayObLG NJW-RR 1990, 721/722; Rpfleger 1992, 152/153; Senat vom 7.11.2011, 34 Wx 400/11 = DNotZ 2012, 298; OLG Düsseldorf RNotZ 2013, 292/293 f.; OLG Hamm MittBayNot 2016, 32; Bayer/Meier-Wehrsdorfer in Bauer/Schaub § 29 Rn. 39), ohne dass der volle Nachweis der Geschäftsfähigkeit geführt werden muss (BayObLGZ 1989, 111/113; BayObLG Rpfleger 1992, 152/153).

28

4. Auch wenn Zweifel an der Geschäftsfähigkeit grundsätzlich behebbar sind, kam vorliegend eine Zwischenverfügung, entsprechende Nachweise beizubringen (BayObLGZ 1989, 111/113), nicht in Betracht.

29

Als Mittel kommt zwar regelmäßig die Vorlage eines Sachverständigengutachtens oder eines fachärztlichen Zeugnisses eines Psychiaters oder Neurologen über die Geschäftsfähigkeit der betroffenen Person im Zeitpunkt der Auflassung in Betracht, das die vorhandenen Zweifel zerstreut, so dass wieder der Grundsatz der Geschäftsfähigkeit gilt (BayObLGZ 1989, 111/113). Es ist jedoch nicht ersichtlich, dass ein solches Gutachten etwa der am 31.5.2017 konsultierten Klinik nunmehr nachgereicht werden könnte, da hinreichende Untersuchungen dort damals nicht gemacht wurden. Wie dargelegt wurde der Beteiligte zu 3 dort nur an einem Tag untersucht, wobei auch nur ein einziger, nicht besonders aussagekräftiger psychologischer Test gemacht wurde. Es ist nicht ersichtlich, dass auf einer solchen Grundlage ein fundiertes Gutachten zur Geschäftsfähigkeit erstattet werden kann, das geeignet sein könnte, Zweifel an dem umfangreichen, auf einer breiten Tatsachengrundlage stehenden Sachverständigengutachten im Betreuungsverfahren zu begründen.

30

Als weiteres Mittel der Behebung kommt auch die Vorlage eines im zivilgerichtlichen Verfahren erstrittenen rechtskräftigen Urteils nicht in Betracht, das feststellt, dass die Auflassung vom 28.12.2007 wirksam ist (vgl. BayObLG vom 9.11.1989, BReg 2 Z 84/89, juris Rn. 4 und 16; auch BGH vom 15.10.2015, V ZR 52/15, juris). Denn eine Zwischenverfügung kommt nur bei solchen Eintragungshindernissen in Betracht, die in angemessener Zeit für den zur Beibringung Verpflichteten behebbar sind. Stehen zeitnahe Möglichkeiten der Hindernisbeseitigung nicht zur Verfügung, muss der Eintragungsantrag sofort zurückgewiesen werden (BayObLG vom 9.1.1989, BReg 2 Z 84/89, juris Rn. 15; Bayer/Meier-Wehrsdorfer in Bauer/Schaub § 29 Rn. 183 m. w. N.). Davon, dass es den Beteiligten zu 1 und 2 möglich sein wird, ein rechtskräftiges Feststellungsurteil zeitnah beizubringen, kann nicht ausgegangen werden.

III.

31

1. Einer Kostenentscheidung bedarf es nicht, da die Pflicht der Beteiligten zu 2 und 3 zur Tragung der gerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens schon aus dem Gesetz folgt, § 22 Abs. 1 GNotKG.

32

2. Der Wert des Beschwerdeverfahrens ergibt sich aus dem Wert des Grundstücks (§ 79 Abs. 1 Satz 2, § 46 GNotKG). Der Senat geht dabei von einem Wert von 10.000 € für die landwirtschaftlichen Flächen (2 € pro m²) sowie von 70.000 € für das Grundstück mit Gebäude (30 € pro m² Grund) aus. Es wurden dabei Quadratmeterpreise im untersten Bereich angenommen.

33

3. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor.