OLG München, Beschluss v. 18.02.2021 – 33 W 92/21

Titel:

Verjährung von Ansprüchen auf Übertragung von Grundstückseigentum aufgrund eines Vermächtnisses

Normenketten:

BGB § 196, § 2147
WEG § 1

Leitsatz:

Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück (hier: Wohnungseigentum) verjähren innerhalb von 10 Jahren, auch wenn die Übertragung aufgrund eines Vermächtnisses erfolgen soll. (Rn. 30 – 32)

Schlagworte:

Verjährung, Vermächtnis, Grundstückseigentum, Wohnungseigentum, Erbfall

Vorinstanz:

LG München I, Beschluss vom 17.11.2020 – 31 O 14506/20

Fundstellen:

MittBayNot 2021, 374
ErbR 2021, 440
BWNotZ 2021, 138
NotBZ 2021, 396
FamRZ 2021, 1158
MDR 2021, 757
ZEV 2021, 753
RNotZ 2021, 303
LSK 2021, 2778
NJW 2021, 2443
NZM 2021, 407

Tenor

1. Die sofortige Beschwerde vom 03.12.2020 gegen den Beschluss des Landgerichts München I vom 17.11.2020, Az. 31 O 14506/20, gerichtet auf Eintragung von Auflassungsvormerkungen wird zurückgewiesen.

2. Die sofortige Beschwerde vom 18.12.2020 gegen die Streitwertfestsetzung durch Beschluss des Landgerichts München I vom 17.11.2020, Az.: 31 O 14506/20, wird zurückgewiesen.

3. Die Beschwerdeführer tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu je 1/3.

4. Der Wert des Beschwerdeverfahrens wird auf 215.000 € festgesetzt.

Gründe

A. Beschwerde gegen die Zurückweisung des Antrags auf Eintragung von Auflassungsvormerkungen

1
Die sofortige Beschwerde ist zulässig, bleibt aber in der Sache ohne Erfolg.

I.

2

Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist ein Antrag, gerichtet auf Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch für M./M. zur Sicherung eines behaupteten Anspruchs aus einem Vermächtnis auf Auflassung von Wohnungseigentum an zwei Eigentumswohnungen.

3
Dem liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

4
Die Parteien sind die Enkelkinder der am 2.12.2006 bzw. 26.2.2009 verstorbenen Erblasser, die am 3.8.1998 ein eigenhändiges gemeinschaftliches Testament errichtet hatten, in dem sie u.a. anordneten:

„Wir … setzen uns gegenseitig zu Alleinerben ein. … Nach dem Tod des zuletzt Sterbenden [sollen] Alleinerben zu gleichen Teilen unsere Kinder R. H. (im Folgenden: R.H.) … und I. G. (im Folgenden I.G.) … sein…, unter Einhaltung folgenden Vermächtnisses:

die Eigentumswohnungen Nr. … und … erhalten in Erbengemeinschaft unsere Enkelsöhne

M. H. (im Folgenden: M.H.), geb. am 13.5.1991

L. H. (im Folgenden L.H.), geb. am 23.8.1992

P. H. (im Folgenden: P.H.), geb. am 22.2.1995 mit den Auflagen…“

5
Der Sohn der Erblasser R.H. starb am 28.3.2019, die Tochter I.G. am 30.8.2019.

6
R. H. ist von seinen 6 Kindern beerbt worden, darunter den Antragstellern M.H., L.H. und P.H. (im Folgenden: die Antragsteller). I.G. ist ihrerseits allein von M. Z. (im Folgenden: M.Z.) beerbt worden (im Folgenden: Antragsgegnerin zu 1).

7
Beim Tode von R.H. und I.G. war das Eigentum an den verfahrensgegenständlichen Eigentumswohnungen noch nicht auf die Antragsteller übertragen worden.

8
Mit Antrag vom 26.10.2020 (Bl. 1/12), eingegangen beim Landgericht München I am 6.11.2020, nahmen die Antragsteller die Antragsgegnerin zu 1 sowie die Antragsgegner zu 2 und 3 (zwei weitere Kinder des R.H. und Halbgeschwister der Antragsteller) auf Eintragung von Auflassungsvormerkungen im einstweiligen Rechtsschutz in Anspruch.

9
Die Antragsgegner haben durch Erklärungen ihrer Prozessbevollmächtigten die Einrede der Verjährung erhoben.

10
Das Landgericht hat den Antrag mit Beschluss vom 17.11.2020 (Bl. 42/48 d.A.), zugestellt am 19.11.2021, mit der Begründung zurückgewiesen, ein Anspruch der Antragsteller sei gegen die Antragsgegnerin zu 1, die in die Rechtsposition ihrer verstorbenen Mutter I.G. eingerückt sei, nach § 196 BGB, der im vorliegenden Fall § 195 BGB als speziellere Vorschrift vorgehe, verjährt und ohne deren Mitwirkung könnten auch die anderen Antragsgegner nicht auf Auflassung in Anspruch genommen werden.

11
Die Antragsteller haben mit Schriftsatz vom 30.11.2020 (Bl. 49/54) zunächst das Landgericht wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt. Der Antrag wurde durch Beschluss des Landgerichts vom 07.12.2020 (Bl. 87/92), die hiergegen gerichtete Beschwerde durch Beschluss des Senats vom 18.01.2021 (Bl. 102/108) zurückgewiesen.

12
Mit ihrer hier streitgegenständlichen Beschwerde vom 03.12.2020 (Bl. 56/73) wenden sich die Antragsteller gegen die Zurückweisung ihres Antrages auf Eintragung von Auflassungsvormerkungen. Sie sind der Ansicht, dass § 195 BGB maßgeblich und die Verjährung noch nicht abgelaufen sei. Sie hätten keine Kenntnis vom Vermächtnis gehabt, entsprechende Schreiben des Nachlassgerichts hätten sie nicht

erhalten, so dass die Verjährung mangels Kenntnis nicht bzw. erst später zu laufen begonnen habe. Jedenfalls laufe wegen § 199 Abs. 3a BGB vorliegend eine 30jährige Verjährungsfrist.

13
Das Landgericht hat der Beschwerde mit Beschluss vom 20.01.2021 (Bl. 111/114) nicht abgeholfen und die Sache dem Senat vorgelegt.

II.

14
Die sofortige Beschwerde ist zulässig, insbesondere wurde sie am 3.12.2020 fristgerecht eingelegt. Zur Entscheidung ist der Senat in seiner vom Gerichtsverfassungsgesetz vorgeschriebenen Besetzung berufen, nachdem der Einzelrichter die Sache dem Senat gemäß § 568 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 1. Alt ZPO durch Beschluss vom 16.02.2021 übertragen hat.

III.

15
Die sofortige Beschwerde ist unbegründet, denn zu Recht hat das Landgericht den Erlass der beantragten einstweiligen Verfügung auf Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch abgelehnt.

16
1. Der Senat legt seiner Entscheidung die folgenden Rechtsgrundsätze zu Grunde:

17
Zur Frage der Verfügung über Nachlassgegenstände:

18
a) Verfügungen über Nachlassgegenstände oder Anteilen hieran sind nur nach Maßgabe des § 2040 und nur gemeinschaftlich möglich (Rißmann/Szalai in: BeckOGK/BGB Stand <15.1.2021>, § 2040 Rn. 1).

19
b) Die Verjährung ist für jeden Miterben gesondert zu prüfen. Beginn, Neubeginn, Hemmung und Ablauf können bei den Miterben jeweils unterschiedlich zu beurteilen sein (Burret in: Wetzel/Odersky/Götz, Handbuch der Erbengemeinschaft <2019> § 40 Rn. 140).

20
Zur Frage der Verjährung des Vermächtnisanspruchs:

21
a) Der Vermächtnisanspruch entsteht gemäß § 2176 BGB mit dem sogenannten Anfall des Vermächtnisses. Ohne besondere Anordnung ist der Anfall des Vermächtnisses der Erbfall (Schellenberger in: BeckOGK, Stand: <01.11.2020> § 2174 Rn. 19; Horn/Mayer in: NK/Erbrecht 5. Auflage <2019> § 2174 Rn. 3).

22
b) § 196 BGB gilt für alle Ansprüche, die unmittelbar auf die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück gerichtet sind und die dem Grundeigentum gleichgestellten Fälle, insbesondere das Wohnungseigentum (§§ 1 ff. WEG). Ob eine Gegenleistung geschuldet ist, ist irrelevant (Piekenbrock in: BeckOGK/BGB, a.a.O. § 196 Rn. 7).

23
c) § 196 BGB gilt (seit dem 1.1.2010) auch für Ansprüche aus Vermächtnissen (§ 2174 BGB), seit die Sonderregelung für erbrechtliche Ansprüche (§ 197 Abs. 1 Nr. 2 BGB 2002) aufgehoben worden ist (OLG München NJW-RR 2017, 1418 Rn. 33 ff; Piekenbrock in: BeckOGK/BGB, a.a.O. § 196 Rn. 8 Staudinger/Otte <Neubearbeitung 2019> § 2174 Rn. 38; Horn/Mayer a.a.O. Rn. 26; Rudy in: MüKo/BGB 8. Auflage <2020> § 2147 Rn. 20; Palandt/Weidlich BGB 80. Auflage <2021> § 2174 Rn. 7).

24
d) Die Verjährung der von § 196 BGB erfassten Ansprüche beginnt nach § 200 BGB mit der Entstehung des Anspruchs und ist demnach objektiv angeknüpft (Piekenbrock in: BeckOGK/BGB, a.a.O. § 196 Rn. 24; Henrich in: BeckOK/BGB, a.a.O. § 200 Rn. 2).

25
2. Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze teilt der Senat die Ansicht des Landgerichts, dass der Anspruch im vorliegenden Falle verjährt ist, so dass der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zu Recht abgelehnt worden ist.

26
a) Der Anspruch ist im vorliegenden Falle mit dem Tod der Erblasserin im Jahre 2009 entstanden.

27
aa) Zutreffend hat das Landgericht den Anspruch als Vermächtnisanspruch im Sinne des § 2174 BGB bewertet. Zwar heißt es im handschriftlichen Testament der Ehegatten, „…erhalten in Erbengemeinschaft…“. Allerdings ist im Wege der erläuternden Auslegung des Testaments festzustellen, dass die Ehegatten ihre Enkelkinder mit einem Einzelgegenstand bedenken wollten, während sie gleichzeitig ihre Kinder als Erben eingesetzt hatten. Die Auslegung ergibt mithin, dass im Hinblick auf die verfahrensgegenständlichen Wohnungen ein Vermächtnis angeordnet worden war.

28
bb) Allerdings ist dieser Anspruch, der sich grundsätzlich gegen die Erben bzw. deren Rechtsnachfolger richtet, verjährt.

29
(1) Die Verjährung richtet sich, wie auch das Landgericht zutreffend festgestellt hat, im vorliegenden Fall nach § 196 BGB in der ab dem 1.1.2010 geltenden Fassung. Zwar ist die Erblasserin am 26.2.2009 verstorben, jedoch ordnet Art. 229 § 23 Abs. 1 S. 1 EGBGB an, dass auf noch nicht verjährte Ansprüche das Gesetz in der ab dem 1.1.2010 geltenden Fassung anzuwenden ist, da eine Ausnahme nach Art. 229 § 23 Abs. 1 S. 2 EGBGB nicht vorliegt. Danach wäre altes Recht nur dann anzuwenden, wenn insbesondere die Verjährungsfrist nach altem Recht kürzer gewesen wäre. Das ist jedoch nicht der Fall: Erbrechtliche Ansprüche (§ 197 Abs. 1 Nr. 2 BGB) verjährten in 30 Jahren, mithin in längerer Frist, so dass auf den vorliegenden Fall das BGB in der seit 1.1.2010 (insoweit) geltenden Fassung Anwendung findet.

30
(2) Nach § 196 BGB verjähren Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück auch dann in 10 Jahren, wenn sich der Anspruch aus einem Vermächtnis ableitet. Das folgt bereits aus der systematischen Stellung der Norm, die von der allgemeinem Verjährungsregel des § 195 BGB - nach der Ansprüche bereits in 3 Jahren verjähren - für Ansprüche auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück eine Ausnahme macht. Warum das nicht gelten soll, wenn das zugrunde liegende Rechtsverhältnis ein Vermächtnis ist, erschließt sich nicht. Selbst wenn unter Geltung des § 197 I Nr. 2 BGB a.F. die erbrechtliche Verjährungsregelung als vorrangig gegenüber § 196 BGB zu verstehen war, ist dies kein Argument dafür, dass nunmehr - entgegen dem Wortlaut der Übergangsvorschriften und dem allgemeinen Spezialitätsgrundsatz - die allgemeine Vorschrift des § 195 BGB der Spezialvorschrift des § 196 BGB vorgehen sollte (ebenso OLG München, a.a.O.).

31
Soweit die Antragsteller unter Hinweis auf Damrau (ZErb 2015, 333 ff.) der Ansicht sind, § 196 BGB sei nicht auf Grundstücksvermächtnisse anwendbar, teilt der Senat diese Ansicht nicht. Die dortige Annahme, der Gesetzeswortlaut sei einschränkend dahin auszulegen, dass § 196 BGB nicht für erbrechtliche Ansprüche gelte, beruht letztlich auf einem nur behaupteten Willen des Gesetzgebers, der an der Verjährung von Grundstücksvermächtnissen nichts habe ändern wollen. Auch der Einwand, den Gesetzesmaterialien sei kein Wille des Gesetzgebers zu entnehmen, wonach § 196 BGB für Grundstücksvermächtnisse gelten solle (so aber Gerken, ZErb 2019, 91 f), greift nicht durch: Der Gesetzgeber hat bei der Änderung des BGB zum 1.1.2010 erbrechtliche Ansprüche durchaus im Blick gehabt, als er für Ansprüche aus §§ 2018, 2130 und 2362 BGB die 30jährige Verjährungsfrist in § 197 Abs. 1 Nr. 2 BGB anordnete. Nachdem Ansprüche aus Vermächtnissen, wie die übrigen erbrechtlichen Ansprüche auch, nach § 195 BGB aber in 3 Jahren verjähren, erschiene es - auch angesichts des eindeutigen Wortlauts des § 196 BGB - systemwidrig, Vermächtnisse, die auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück gerichtet sind, nicht nach § 196 BGB verjähren zu lassen.

32

Etwas anderes ergibt sich schließlich auch nicht aus § 199 Abs. 3a BGB: Die Vorschrift regelt (lediglich) die Höchstfrist der Verjährung in den Fällen der regelmäßigen Verjährung. Um eine solche handelt es sich hier aber gerade nicht.

33
(3) Die Erblasserin ist am 26.2.2009 verstorben, so dass der Vermächtnisanspruch mangels abweichender letztwilliger Verfügung in diesem Moment entstanden (Anfall des Vermächtnisses, § 2176 BGB) ist.

34
Die 10jährige Verjährungsfrist (§ 196 BGB) begann mithin gemäß Art. 229 § 23 Abs. 2 EGBGB am 1.1.2010 zu laufen und endete am 31.12.2019 (§§ 187, 188 BGB). Der Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung vom 26.10.2020, beim Landgericht München I am 6.11.2020 eingegangen, konnte die Verjährung nicht mehr hemmen (§ 204 Abs. 1 Nr. 9 BGB), da die Frist bereits abgelaufen war.

35
Nachdem die Antragsgegner den Anspruch, auf dessen Erfüllung sie in Anspruch genommen werden sollen, nur gemeinsam erfüllen können, die Antragsgegnerin zu 1 aber nach der Erhebung der Verjährungseinrede berechtigt ist, die Mitwirkung an der Übereignung zu verweigern, kann der Antrag insgesamt nicht erfolgreich sein.

B. Beschwerde gegen die Streitwertfestsetzung

36
Die Beschwerde ist zulässig, im Ergebnis aber ebenfalls unbegründet.

I.

37
Mit obigem Beschluss vom 17.11.2020 hat das Landgericht (auch) den Streitwert auf 215.000 € festgesetzt. Mit Beschwerde vom 18.12.2020 (Bl. 82/86) wenden sich die Antragsteller auch hiergegen und tragen vor, der Streitwert sei angesichts der Wohnungsgröße überhöht und insgesamt nur auf 59.765,63 € festzusetzen, wobei ihre unterschiedliche Beteiligung am Nachlass zu berücksichtigen sei. Das Landgericht hat dieser Beschwerde mit Beschluss vom 20.01.2021 (Bl. 111/114) nicht abgeholfen und die Sache dem Senat vorgelegt.

II.

38
Die zulässige Beschwerde gegen die Festsetzung des Streitwerts durch das Landgericht ist (ebenfalls) unbegründet. Zutreffend ist das Landgericht bei der Bemessung des Streitwertes davon ausgegangen, dass insoweit §§ 48 Abs. 1, 3 ZPO maßgeblich sind und, da lediglich eine Auflassungsvormerkung streitgegenständlich ist, der Grundstückswert mit ¼ anzusetzen ist.

39
1) Unter Zugrundelegung einer Größe der beiden streitgegenständlichen Wohnungen von jeweils 86 qm, was sich aus den vorgelegten Grundbuchblättern ergibt, und einem vom Landgericht, für Münchener Verhältnisse zurückhaltend geschätzten Wert von 5.000 €/qm, ergibt sich ein Gesamtwert von insgesamt 860.000 €. Der Senat hält die Schätzung jedoch noch für vertretbar, weswegen er von einer Korrektur absieht, obwohl eine solche im Beschwerdeverfahren jederzeit möglich wäre, da das Beschwerdegericht nicht einem Verbot der reformatio in peius unterliegt (OLG Karlsruhe NJOZ 2005, 2051; Schneider NJW 2017, 3764).

40
2) Von diesem Wert ist - entgegen der Beschwerde - auch nicht der Wert für ein Wohnrecht der Antragsgegnerin zu 1 in Abzug zu bringen. Maßgeblich für die Festsetzung des Streitwertes bei der Auflassung ist vielmehr der Verkehrswert des Grundstückes ohne dingliche Belastungen, sofern sie die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nicht wesentlich beeinträchtigen (BGH NJW-RR 2001, 518). Nachdem vorliegend ein Wohnrecht der Antragsgegnerin zu 1 aber noch nicht einmal in das Grundbuch eingetragen ist, kommt ein Abzug erst recht nicht in Betracht.

41

3) Soweit die Beschwerdeführer unter Hinweis auf BGH NJW 1975, 1415 der Ansicht sind, für die Streitwertbemessung sei - wie bei der Erbengemeinschaft - nur „das Interesse des Klägers und somit sein Anteil am Nachlass für den Gegenstandswert maßgeblich“ (Beschwerdebegründung vom 18.12.2020, S. 3) führt dies zu keiner anderen Beurteilung. Die Antragsteller haben das Gericht mit einem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung befasst. Maßgeblich ist deswegen wie bereits dargelegt im Rahmen der gerichtlichen Streitwertbemessung allein der Verkehrswert des Grundstücks.

C. Nebenentscheidungen

42
Die Kostenentscheidung beruht im Hinblick die Zurückweisung der Beschwerde bezüglich der beantragten einstweiligen Verfügung auf §§ 97, 100 Abs. 1 ZPO. Im Hinblick auf die Streitwertbeschwerde ergeht die Entscheidung gebührenfrei, §§ 68 Abs. 1 S. 5, 66 Abs. 3 S. 1 GKG.

43
Der Wert des Beschwerdeverfahrens beruht auf §§ 48 Abs. 1, 3 ZPO.

44
Der Rechtsbeschwerdeweg ist weder im Hinblick auf die beantragte einstweilige Verfügung, §§ 574 Abs. 1 S. 2, 542 ZPO, noch im Hinblick auf den Streitwert, §§ 68 Abs. 1 S. 5, 66 Abs. 3 S. 1 GKG, eröffnet.