OLG München, Beschluss v. 25.04.2024 – 16 UF 906/22

Titel:

Wirksamkeit eines Grundstückskaufvertrages, mit dem ein Ehegatte im Wege eines In-sich-Geschäfts das dem anderen Ehegatten allein gehörende Grundstück erworben hat

Normenketten:

BGB § 119, § 121, § 123, § 125, § 134, § 138, § 139, § 142, § 166 Abs. 1, § 167 Abs. 2, § 177, § 181, § 242, § 249 Abs. 1, § 254, § 280 Abs. 1, § 812, § 889, § 891, § 894, § 889, § 1093, § 1009, § 1163, § 1177, § 1196, § 1361b, § 1410, § 1414

FamFG § 70 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 Alt. 1, § 113

ZPO § 91

FamGKG § 40, § 42

BauGB § 194

ImmoWertVO § 6 Abs. 6 S. 1, § 14 Abs. 2, § 20

BewG § 1, § 188 Abs. 2

Leitsätze:

1. Ein besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung liegt bei Grundstücksgeschäften erst dann vor, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung. Diese Voraussetzung ist grundsätzlich erst ab einer Verkehrswertüber- oder unterschreitung von 90% erfüllt (ebenso BGH BeckRS 2014, 5936). (Rn. 48) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Vermutung für ein Handeln aufgrund verwerflicher Gesinnung ist entkräftet, wenn die Vertragsparteien ein (ggf. fehlerhaftes) Verkehrswertgutachten zur Grundlage des vereinbarten Kaufpreises gemacht hatten (ebenso BGH BeckRS 2001, 1983). (Rn. 66) (Rn. 48) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die Unzulässigkeit der Unwiderruflichkeit einer Vollmacht hat lediglich die Unwirksamkeit der Vereinbarung über die Unwiderruflichkeit zur Folge, nicht aber, dass die gesamte Vollmacht unwirksam wäre. (Rn. 74) (redaktioneller Leitsatz)

4. Die Unwirksamkeit eines In-sich-Geschäfts gem. § 181 BGB setzt neben einer Überschreitung der Vertretungsmacht im Innenverhältnis voraus, dass das In-sich-Geschäft für den Vertretenen nachteilig ist (ebenso BGH BeckRS 2017, 139398). (Rn. 93) (redaktioneller Leitsatz)

5. Für die Bewertung des Wohnrechts im Rahmen der Verkehrswertermittlung einer Immobile sind die Bewertungsmaßstäbe der ImmoWertVO und nicht die des BewG zugrunde zu legen. (Rn. 55 – 57) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Grundbuchberichtigungsanspruch, Gütertrennung, Inhaltskontrolle, Ausübungskontrolle, Wohnrecht, Ehevertrag, Insichgeschäft, Nichtigkeit eines Grundstückskaufvertrages, Kernbereichslehre, Liegenschaftszins, Rechnungszins, Marktanpassungsfaktor

Vorinstanz:

AG München, Beschluss vom 10.08.2022 – 520 F 11857/19

Fundstellen:

FamRZ 2024, 1689

MittBayNot 2025, 341

NJOZ 2024, 1477

LSK 2024, 24149

Tenor

1. Auf die Beschwerde des Antragsgegners wird der Beschluss des Amtsgerichts - Familiengericht – München vom 10.08.2022, Az. 520 F 11857/19, aufgehoben.

2. Der Antrag der Antragstellerin auf Verpflichtung des Antragsgegners zur Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs von P im I des Amtsgerichts GBA, Blatt 05.09.2008, Flurstück 210/49 wird zurückgewiesen. Die Hilfsanträge gemäß Schriftsatz vom 12.12.2019 werden zurückgewiesen.

3. Die Antragstellerin trägt die Kosten beider Instanzen.

4. Der Verfahrenswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 2.162.955,88 € festgesetzt.

5. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

1
Die beteiligten Ehegatten haben am 31.10.2003 die Ehe miteinander geschlossen. Ein Ehevertrag wurde zunächst nicht geschlossen, sodass der Güterstand der Zugewinngemeinschaft galt.

2
Am 14.12.2006 schlossen die beteiligten Ehegatten einen schriftlich niedergelegten Darlehensvertrag (Anlage 3 zum Schriftsatz vom 28.02.2020), mit welchem sich der Antragsgegner verpflichtete, der Antragstellerin ein zinsloses Darlehen in Höhe von 1.300.000,00 € zu gewähren. Die Ehegatten vereinbarten, dass dieses Darlehen zweckgebunden gewährt wird zum Erwerb des Grundstücks in der MStr 10 in 8 P (Flurnummer des Grundbuchs des Amtsgerichts GBA für P im I) einschließlich des Abrisses des bestehenden und der Errichtung eines neuen Einfamilienhauses auf diesem Grundstück. Darüber hinaus vereinbarten die Ehegatten (DG = Darlehensgeber; DN = Darlehensnehmer) in Ziffern 3 bis 5 das Folgende:

„3.) DG und DN beabsichtigen, innerhalb der nächsten 6 Monate aus dem gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft in den Güterstand der Gütertrennung zu wechseln. Die damit verbundene Zugewinnausgleichsforderung der DN soll zur Tilgung des Darlehens verwendet werden; sie mindert insoweit den Rückzahlungsanspruch des DG.

4. Außerdem wird die DN dem DG ein im Grundbuch einzutragendes, lebenslanges Wohnrecht an allen Räumen des neu zu errichtenden Einfamilienhauses einräumen. Das Entgelt für dieses Wohnrecht, dessen Höhe nach billigem Ermessen der Parteien zu berechnen ist, soll ebenfalls zur Tilgung des Darlehens verwendet werden; es mindert also ebenfalls den Rückzahlungsanspruch des DG.

5.) Ein etwaiger nach Abzug des Zugewinnausgleichsanspruchs und des Wertes des Wohnrechts verbleibender Rückzahlungsanspruch wird für 10 Jahre gestundet, ist also bis spätestens 14.12.2016 von der DN an den DG zurückzuzahlen.“

3
Mit notariellem Kaufvertrag ebenfalls vom 14.12.2006 erwarb die Antragstellerin das Grundstück in der MStr 10 in 8 P (Flurnummer des Grundbuchs des Amtsgerichts GBA für P im I) zum Alleineigentum. Der Eigentumsübergang wurde am 15.02.2007 im Grundbuch eingetragen.

4
Am 17.04.2007 schlossen die beteiligten Ehegatten vor dem Notar A B unter der Urk.-Nr. 849/B/2007 einen Ehevertrag (AS 1 + AS 6 zum Schriftsatz vom 12.12.2019) mit welchem unter Ziffer II. für die weitere Ehe der Güterstand der Gütertrennung vereinbart wurde. In diesem Zusammenhang erklärten die Ehegatten, dass sie übereinstimmend davon ausgehen, dass die Antragstellerin für die bisherige Ehe einen Zugewinnausgleichsanspruch in Höhe von 550.000,00 € gegen den Antragsgegner habe; beide Ehegatten verzichteten gegenseitig auf den Ausgleich eines darüber hinausgehenden weiter entstandenen Zugewinns und nahmen diesen Verzicht gegenseitig an.

5
Unter Ziffer III. 1. des Ehevertrags räumt die Antragstellerin dem Antragsgegner „auf Lebensdauer unter Ausschluss des Eigentümers das ausschließliche Wohnrecht an sämtlichen Räumen des neuen Gebäudes, wie diese sich aus dem beigefügten Plan ergeben … auf dem Grundstück der Gemarkung P Flurstück 210/49“ ein, wobei zugleich die Eintragung des Wohnungsrechts als beschränkte persönliche Dienstbarkeit an dem benannten Grundbesitz an erster Rangstelle bewilligt und beantragt wurde. Den Wert des Wohnungsrechts nahmen die Beteiligten mit 650.000,00 € an.

6
Unter Ziffer III. 2. des Ehevertrags vereinbaren die Beteiligten, “dass das in Kapitel I. Ziffer 3. genannte von Herrn JH an seine Ehefrau, D H, gewährte Darlehen in Höhe von 1.300.000,00 € (…) mit den vorstehenden Vereinbarungen wie folgt verrechnet wird: Darlehensforderung (nach vollständiger Auszahlung) 1.300.000,00 €

- Zugewinnausgleich -550.000,00 €

- Wohnungsrecht -650.000,00 €

= Darlehensrestforderung 100.000,00 €.“

7
Ebenfalls am 17.04.2007 erteilte die Antragstellerin unter Urk.-Nr. 850/B/2007 dem Antragsgegner mit notariell beglaubigter Unterschrift die Vollmacht (Anlage AS 2 zum Schriftsatz vom 12.12.2019) hinsichtlich der Immobilie Gemarkung P, Flst.Nr. , MStr 10, in ihrem Namen

„a) diesen Grundbesitz entgeltlich oder unentgeltlich zu veräußern, alle mit der Veräußerung im Zusammenhang stehenden Rechtsgeschäfte abzuschließen und Erklärungen abzugeben, sei es gegenüber Gerichten, Behörden und Privatpersonen einschließlich Grundbuchamt, also den Veräußerungsvertrag abzuschließen, die Auflassung zu erklären, die Vormerkung zu bewilligen und den Grundbesitz mit Finanzierungspfandrechten zu belasten, einschließlich der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz – ohne Übernahme einer persönlichen Haftung des Grundstückseigentümers. b) diesen Grundbesitz mit Grundpfandrechten zu belasten, … Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des Selbstkontrahierens befreit. Er ist zur Entgegennahme des Veräußerungserlöses nicht befugt. …

2. Die Vollmacht kann jedoch widerrufen werden mit Rechtshängigkeit eines Scheidungsverfahrens bei Gericht der Ehe von Frau D H mit Herrn JH.“

8
Ebenfalls am 17.04.2007 unterzeichnete der Antragsgegner die folgende privatschriftliche Bestätigung (Anlage AS 3 zum Schriftsatz vom 12.12.2019): „Hiermit bestätige ich, JH, geboren am 12.06.1967, gegenüber meiner Ehefrau D H, geboren am 26.02.1973, dass wir auf Wunsch von D H jederzeit wieder in den Güterstand der Zugewinngemeinschaft wechseln werden, nachdem wir mit Ehevertrag vom heutigen Tag Gütertrennung vereinbart haben.“

9
Mit Kaufvertrag vom 03.07.2013, notariell beurkundet vom Notar A B zur URNr. 1461/B/2013, veräußerte der Antragsgegner handelnd im eigenen Namen und für seine Ehefrau D. H, die Antragstellerin, aufgrund der dem Notar vorliegenden Vollmacht vom 17.04.2007, URNr. 850/B/2007, den im Alleineigentum der Antragstellerin stehenden Grundbesitz Flst. 210/49, MStr 10 in P für einen „Verkehrswert unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnrechts“ in Höhe von 600.000,00 € an sich selbst zum Alleineigentum. Der Kaufpreis in Höhe von 600.000,00 € ist gemäß Ziffer III. des Kaufvertrages in zehn jährlichen Raten von je 60.000,00 € immer am 31. Dezember eines jeden Jahres zu zahlen, wobei die erste Rate am 31.12.2013 zahlbar und der Kaufpreis mit 2,4% jährlich ab dem Tage des Vertragsabschlusses zu verzinsen ist.

10
Der Kaufpreis in Höhe von 600.000,00 € entspricht dem Ergebnis eines vom Antragsgegner eingeholten Gutachtens über den Verkehrswert der Immobilie unter Berücksichtigung des Wohnrechts des Antragsgegners zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2013 des Sachverständigen A. T. aus GBA. Der Antragsgegner wurde am 09.07.2013 im Grundbuch von P im I als Alleineigentümer eingetragen.

11
Der Antragsgegner leistete am 07.11.2014 und am 29.01.2015 jeweils eine Kaufpreisrate in Höhe von 60.000,00 €. Am 16.02.2015, 16.03.2015 und 15.04.2015 bezahlte der Antragsgegner jeweils 2.000,00, am 18.09.2015 verrechnete der Antragsgegner einen Betrag von 18.946,00 € aus einer durch ihn geleisteten Steuernachzahlung für das Jahr 2013 auf den Kaufpreis, am 23.12.2015 bezahlte der Antragsgegner weitere 35.054,00 € und am 19.12.2016 erklärte der Antragsgegner die Aufrechnung mit dem noch offenen Darlehensbetrag in Höhe von 100.000,00 € gegen den noch offenen Kaufpreis. Am 07.01.2019 bezahlte der

Antragsgegner einen weiteren Betrag in Höhe von 161.591,88 € an die Antragstellerin auf die Kaufpreisforderung.

12
Mit Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 19.01.2015 erklärte die Antragstellerin die Anfechtung des Kaufvertrages vom 03.07.2013, der Vollmacht vom 17.04.2007 sowie des Ehevertrags vom 17.04.2007. Zugleich widerrief sie die Vollmacht vom 17.04.2007.

13
Seit 15.04.2015 leben die Ehegatten getrennt. Seit Juni 2016 ist das Scheidungsverfahren unter dem Aktenzeichen 520 F 6561/16 beim Amtsgericht München anhängig.

14
Die Antragstellerin lebt seit der Trennung mit den beiden gemeinsamen Kindern in der verfahrensgegenständlichen Immobilie in der MStr 10 in P.

15
Die Antragstellerin behauptet, ihr stehe ein Grundbuchberichtigungsanspruch gemäß § 894 BGB zu, weil das Grundbuch insoweit unrichtig sei, als statt des Antragsgegners die Antragstellerin als Alleineigentümer der Immobilie MStr 10 in P einzutragen sei. Der Antragsgegner habe bei Abschluss des Kaufvertrages vom 03.07.2013 ohne Vertretungsmacht gehandelt. Durch Gebrauch der Vollmacht vom 17.04.2007 habe der Antragsgegner den erkennbaren Interessen der Antragstellerin zuwider und damit rechtsmissbräuchlich gehandelt. Der Antragsgegner habe bereits im Jahr 2007 ein Vertragskonstrukt entwickelt, das es ihm jederzeit ermöglichte, das in der Ehezeit erwirtschaftete Vermögen auf seine Person zu übertragen und dafür zu sorgen, dass die Antragstellerin bei Scheitern der Ehe leer ausgehe. Der Antragsgegner habe die Vollmacht vom 17.04.2007 in unzulässiger Weise und ohne Kenntnis der Antragstellerin dazu missbraucht, den verfahrensgegenständlichen Grundbesitz zu einem Kaufpreis, der massiv zu niedrig sei, an sich selbst zu übereignen. Bei der Wertfestsetzung seien Wertsteigerungen zwischen Erwerb des Grundstücks durch die Antragstellerin und Veräußerung an den Antragsgegner außer Acht gelassen worden; tatsächlich habe der Verkehrswert des Hauses zum Zeitpunkt der Veräußerung mindestens 2,3 Millionen € betragen. Keinesfalls hätte, wie im Sachverständigengutachten erfolgt, das dem Antragsgegner zustehende Wohnrecht vom Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks in Abzug gebracht werden dürfen, denn das zu seinen Gunsten eingetragene Wohnrecht könne der Antragsgegner, nachdem er die Immobilie erworben habe, – auch wenn es nicht automatisch kraft Gesetzes bei Erwerb des Alleineigentums an der mit dem Wohnrecht belasteten Immobilie erlösche – jederzeit selbst durch Löschungsantrag beseitigen. In der vorliegenden Situation dürfe Nießbrauch und Wohnungsrecht bei Alleineigentum für die Bewertung des Verkehrswerts nicht unterschiedlich behandelt werden. Ungeachtet dessen, dass das Wohnrecht bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht in Abzug zu bringen sei, sei dieses unzutreffend mit 1,1 Millionen statt zutreffend mit nur 652.638,00 € bewertet worden.

16
Der Antragsgegner habe die Antragstellerin weder vor noch nach der Beurkundung vom 03.07.2013 über sein Handeln informiert. Von dem Kaufvertrag habe die Antragstellerin erst im April 2014 Kenntnis erlangt.

17
Im Übrigen sei der Kaufvertrag vom 03.07.2013 gemäß § 138 BGB wegen Sittenwidrigkeit nichtig, insbesondere sei der Kaufpreis bei weitem zu niedrig. Hinzu trete, dass der Kaufpreis in jährlichen Raten bezahlt werden solle. In subjektiver Hinsicht sei zu beachten, dass sich die Ehe der Beteiligten zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages bereits in der Krise befunden, der Antragsgegner das blinde Vertrauen der Antragstellerin ausgenutzt und mit dem Notar kollusiv zusammengewirkt habe.

18
Nach den Gutachten, die seitens der Antragstellerin von Frau Dr. M. H. und Herrn Dr. W. S. eingeholt wurden, sei bereits der am 17.04.2007 geschlossene Ehevertrag gemäß § 138 BGB ebenso nichtig wie die am selben Tag erteilte Vollmacht.

19
Bei der Inhaltskontrolle sei nicht nur darauf zu achten, dass es zu keiner unangemessenen Benachteiligung eines Ehegatten komme, sondern auch darauf, dass das Kindeswohl beachtet werde. Eine Vollmacht, nach der sich der Antragsgegner ohne Absprache mit der Antragstellerin das Familienheim aneignen konnte,

entspreche keinesfalls dem Kindeswohl. Die Antragstellerin sei bei Unterzeichnung der Verträge/Vollmacht vom 17.04.2007 übertölpelt worden, ihr sei eine frei erfundene Zwangslage des Antragsgegners vorgegaukelt worden.

20
Die Vollmacht vom 17.04.2007 und der Vertrag vom 03.07.2013 seien darüber hinaus mit Erklärung vom 19.01.2015 wirksam gegenüber dem Antragsgegner angefochten worden. Das Anfechtungsrecht ergebe sich aus arglistiger Täuschung der Antragstellerin durch den Antragsgegner im Zusammenwirken mit dem Notar sowie aus der Veräußerung der Immobilie erheblich unterhalb des Verkehrswerts.

21
Ungeachtet der Anfechtung sei die Vollmacht vom 17.04.2007 bereits gemäß §§ 1410, 125, 139 BGB nichtig im Hinblick auf den Formmangel der privatschriftlichen Bestätigung des Antragsgegners zur Güterrechtschaukel ebenfalls vom 17.04.2007.

22
Die Antragstellerin beantragte daher, den Antragsgegner zu verpflichten, seine Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs von P im I des Amtsgerichts GBA betreffend der Eigentümerstellung an dem Grundstück MStr 10 in 8 P in grundbuchmäßiger Form dahingehend zu erteilen, dass wieder Frau D H als Alleineigentümerin eingetragen wird bzw.

- hilfsweise – den Antragsgegner zu verpflichten, die verfahrensgegenständliche Immobilie an die Antragstellerin zu Alleineigentum (zurück) aufzulassen und die entsprechende Eintragung im Grundbuch zu bewilligen, bzw. – hilfsweise – den Antragsgegner zu verpflichten, den Grundbesitz samt den Gebäuden an die Antragstellerin zurückzuübertragen, zurückaufzulassen sowie die entsprechende Eintragung im Grundbuch zu bewilligen.

23
Der Antragsgegner beantragte, die Anträge zurückzuweisen, hilfsweise für den Fall, dass einem Antrag der Antragstellerin stattgegeben werde, die Antragstellerin Zug um Zug zu verpflichten, an den Antragsgegner einen Betrag in Höhe von 441.591,88 € zu bezahlen.

24
Der Antragsgegner behauptet, Hintergrund für die Vertragskonstruktion, aufgrund derer die Antragstellerin nach Abschluss des Darlehensvertrags Alleineigentümerin des verfahrensgegenständlichen Grundstücks geworden und in der Folge der Ehevertrag mit Wohnrechtsbestellung und die Vollmachtserteilung erfolgt sei, sei die Tatsache gewesen, dass etwa ab Spätsommer 2006 der Antragsgegner zu befürchten hatte, dass aufgrund einer Schadensersatzklage von RTL der Antragsgegner sein Vermögen bzw. in seinem Eigentum stehende Immobilien verlieren könnte. Es sollte gewährleistet werden, dass die junge Familie auch im Falle einer gerichtlichen Niederlage des Antragsgegners im Familienwohnheim wohnen bleiben könne und sich ein Vermögensverfall auf Seiten des Antragsgegners, dessen Geschäft sich als äußerst risikoträchtig erwiesen habe, nicht auf das Vermögen der Antragstellerin auswirke. Der Abschluss des Ehevertrages sei für die Antragstellerin vorteilhaft gewesen, denn das Vermögen des Antragsgegners habe sich durch den Grundstückskauf verschlechtert und es sei davon auszugehen gewesen, dass das ihm zugestandene Wohnrecht mit Zeitablauf bis zum Rentenalter des Antragsgegners an Wert erheblich abnehmen würde. Dementsprechend habe auch das Amtsgericht München mit Beschluss vom 16.09.2019 im Ehescheidungsverfahren, Folgesache Güterrecht, festgestellt, dass der Ehevertrag einschließlich der Wohnrechtseinräumung nicht sittenwidrig sei, jedoch eine Ausübungskontrolle durchzuführen sei. Im Übrigen sei gemäß der gefestigten BGHRechtsprechung der Zugewinnausgleich der ehevertraglichen Disposition am weitesten zugänglich. Der Güterstand der Gütertrennung sei gemäß § 1414 BGB ein gesetzlicher Güterstand. Im Übrigen fehle es an den subjektiven Voraussetzungen für eine Sittenwidrigkeit, da die Antragstellerin aufgrund ihrer vorangegangenen Berufstätigkeit durchaus geschäftserfahren gewesen sei.

25
Ein Vollmachtmissbrauch sei nicht erkennbar. Insbesondere sei der Kaufpreis aufgrund eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern festgelegt worden; es bestehe keinesfalls ein objektiv auffälliges Missverhältnis zwischen realem und vereinbartem Kaufpreis. Der Sachverständige gehe zum Stichtag von einem unbelasteten

Verkehrswert von 2.023.000,00 € aus, das von der Antragstellerin am 31.03.2015 eingeholte Gutachten, in dem eine überhöhte Wohnfläche zugrunde gelegt worden sei, bescheinige einen Wert von 2.373.000,00 €. Der geringfügig höhere Wert, von dem die Antragstellerin im Jahr 2015 ausgehe, sei durch die zwischenzeitliche Wertsteigerung der Immobilie zu erklären. Die Berechnung des Wertes des Wohnrechts durch den Sachverständigen einschließlich des bei der Berechnung zugrunde gelegten Liegenschaftszinses sei zutreffend. Im Ergebnis sei das Wohnrecht, vergleichbar wie einvernehmlich im Ehevertrag vereinbart, mit ca. 50% des unbelasteten Immobilienwerts angesetzt worden. Das Wohnrecht stelle eine den Eigentumserwerb überdauernde Belastung der Immobilie dar und sei daher bei Berechnung des Verkehrswertes der Immobilie in Abzug zu bringen. Im Übrigen seien zulasten des Antragsgegners bereits 650.000,00 € als Gegenwert für die Bewilligung des Wohnrechts im Rahmen der Verrechnung auf die Darlehensschuld der Antragstellerin im Ehevertrag angerechnet worden.

26
Der Antragsgegner bestreitet, dass die Antragstellerin keine Kenntnis von der geplanten Eigentumsübertragung gehabt habe. Insbesondere sei das Verkehrswert-Gutachten über mehrere Tage offen an einem allgemein zugänglichen Ort abgelegt gewesen. Die Vertragsentwürfe und -urkunden seien per Post in die Ehewohnung übersandt worden.

27
Die in Erfüllung des Kaufvertrages vom 03.07.2013 bezahlten Kaufpreisraten habe die Antragstellerin nicht nur widerspruchslos entgegengenommen, sondern vielmehr zu einem erheblichen Teil in eine Sammlung von Luxusuhren investiert. Aufgrund dessen habe der Antragsgegner darauf vertraut, dass die Antragstellerin von der Wirksamkeit des Kaufvertrages ausgehe. Die Kaufpreisraten seien im Betreff der jeweiligen Überweisung deutlich als solche gekennzeichnet gewesen. Nunmehr die Unwirksamkeit des Kaufvertrages zu behaupten, stelle einen Fall des venire contra factum proprium dar, zumindest sei die Entgegennahme der Kaufpreisraten als Genehmigung des Rechtsgeschäfts im Sinne des § 177 BGB anzusehen.

28
Der Tatbestand des Irrtums bzw. einer arglistigen Täuschung gemäß § 119 bzw. 123 BGB sei nicht hinreichend dargelegt.

29
Mit Beschluss vom 10.08.2022 hat das Amtsgericht – Familiengericht – München den Antragsgegner verpflichtet, seine Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs betreffend des verfahrensgegenständlichen Grundstücks im grundbuchmäßiger Form insofern zu erteilen, als in der Ersten Abteilung anstelle von Herrn JH wieder Frau D H als Alleineigentümerin eingetragen wird, Zug um Zug gegen Bezahlung eines Betrages in Höhe von 337.054,12 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit Rechtskraft des Beschlusses durch die Antragstellerin an den Antragsgegner. Das Amtsgericht – Familiengericht – München geht davon aus, dass der Kaufvertrag vom 13.07.2013 gemäß § 138 BGB nichtig ist, da der Wert der übertragenen Immobilie mehr als dreimal so hoch sei wie der vereinbarte Kaufpreis.

30
Bei der Bewertung der zu übertragenden Immobilie sei der vom Sachverständigen festgestellte Wert der unbelasteten Immobilie in Höhe von 2.023.000,00 € zugrundezulegen und das Wohnungsrecht nicht in Abzug zu bringen. Im Übrigen sei auch die Vollmacht vom 17.04.2007 unwirksam, sodass der Antragsgegner ohne wirksame Vertretungsmacht gehandelt habe. Eine nachträgliche Genehmigung durch konkludentes Handeln der Antragstellerin liege nicht vor. Der Antragsgegner habe jedoch einen Anspruch auf Rückzahlung der auf den Kaufpreis erbrachten Zahlungen gemäß § 812 BGB. Für die Einzelheiten wird auf den Beschluss vom 10.08.2022 verwiesen.

31
Gegen diesen Beschluss, der dem Verfahrensbevollmächtigten des Antragsgegners am 18.08.2022 zugestellt wurde, richtet sich die Beschwerde des Antragsgegners vom 24.08.2022, eingegangen beim Amtsgericht München am selben Tag. Mit der Beschwerde verfolgt der Antragsgegner seine erstinstanzlich bereits gestellten Anträge auf Antragsabweisung weiter. Die Vollmacht vom 17.04.2007 sei wirksam, der im Kaufvertrag festgelegte Kaufpreis sei angemessen, da zutreffender Weise bei der Bewertung das Wohnungsrecht in Abzug zu bringen sei.

32
Seitens der Antragstellerin wurde die Zurückweisung der Beschwerdeanträge beantragt. Im Hinblick auf das Verpflichtungsgeschäft vom 03.07.2013 liege ein grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung zum massiven Nachteil der Antragstellerin vor.

33
Darüber hinaus sei die Vollmacht vom 17.04.2007 unwirksam, da sie unüblich und mit dem Kindeswohl nicht in Einklang zu bringen sei, zudem die Vollmacht rechtsmissbräuchlich genutzt wurde, als sich die Ehe der Beteiligten in der Krise befand.

34
Mit Beschluss vom 06.03.2023, auf den für die Einzelheiten verwiesen wird, erteilte der Senat Hinweise zur Erfolgsaussicht der Beschwerde.

35
Auf ausdrückliche Anforderung der Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin wurde das Scheidungsverfahren, das unter dem Aktenzeichen 520 F 6561/16 beim Amtsgericht München geführt wird, beigezogen.

36
Mit Schriftsätzen vom 28.04.2023, 17.05.2023, 01.12.2023 und 23.01.2024, auf die für die Einzelheiten verwiesen wird, setzte sich die Antragstellerin mit den Hinweisen des Senats auseinander.

37
Mit Beschluss vom 25.01.2024 erging zur Vorbereitung des Erörterungstermins ein weiterer Hinweisbeschluss.

38
Im Erörterungstermin vom 31.01.2024 wurde die Berichterstatterin, Richterin am Oberlandesgericht D, durch die Antragstellerseite wegen der Besorgnis der Befangenheit abgelehnt. Beide Seiten erläuterten im Termin ihre Rechtsauffassungen zur Sache. Auf den Vermerk vom 31.01.2024, berichtigt durch Beschluss vom 20.02.2024, wird verwiesen.

39
Der Antrag auf Ablehnung der Richterin am Oberlandesgericht D wegen Besorgnis der Befangenheit wurde mit Beschluss vom 19.02.2024 zurückgewiesen.

40
Mit Verfügung vom 13.03.2024 wurde Termin zur Verkündung einer Entscheidung festgesetzt.

41
Mit Schriftsatz vom 10.04.2024 nahm die Antragstellerin Stellung zu dem Beschluss des Senats vom 25.01.2024 sowie der mündlichen Verhandlung vom 31.01.2024. Für die Einzelheiten wird auf den genannten Schriftsatz verwiesen.

II.

42
Die Beschwerde ist gemäß §§ 58 ff FamFG zulässig, sie ist auch begründet.

43
Der Antragstellerin steht weder ein Anspruch gemäß § 894 BGB auf Berichtigung des Grundbuchs noch auf Rückübertragung bzw. -auflassung des Grundstücks zu. Der aktuelle Inhalt des Grundbuchs entspricht der tatsächlichen Rechtslage.

44
Der Antragsgegner hat durch notariellen Kaufvertrag nebst Auflassung (URNr. 1461/B/3013) vor dem Notar A B Alleineigentum an dem verfahrensgegenständlichen Grundstück MStr 10 in 8 P, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München für P im I Blatt 5908, Flurstück 210/49, erworben. Die am 09.07.2013 erfolgte Eintragung des Antragsgegners als Alleineigentümer des genannten Grundstücks entspricht der Rechtslage.

45
Der notarielle Kaufvertrag vom 03.07.2013 ist weder gemäß § 138 BGB nichtig, noch mangels Vertretungsbefugnis gem. § 177 BGB schwebend unwirksam, noch durch Anfechtung des Kaufvertrages mit Anfechtungserklärung vom 19.01.2015 gemäß § 142 BGB unwirksam geworden. Da bereits der Kaufvertrag einer Inhaltskontrolle standhält, kann die Frage, ob ein dahingehender Mangel auf das dingliche Vollzugsgeschäft – vorliegend die Auflassung – durchschlagen würde, offen bleiben.

46
1. Voraussetzung für die Nichtigkeit des Verpflichtungsgeschäfts in Form des Kaufvertrags vom 03.07.2013 wäre gem. § 138 Absatz 2 BGB zunächst ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung in Verbindung mit einer Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder erheblichen Willensschwäche eines anderen. Nachdem die Antragstellerin aufgrund einer wirksam erteilten Vollmacht (siehe 2.) beim Abschluss des Vertrags durch den Antragsgegner vertreten wurde, fehlt es an den subjektiven Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB. Infolgedessen ist das Rechtsgeschäft an den Vorgaben des § 138 Abs. 1 BGB zu überprüfen.

47
Ein gegenseitiger Vertrag ist als wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung ein auffälliges Missverhältnis besteht und außerdem mindestens ein weiterer Umstand hinzukommt, der den Vertrag bei Zusammenfassung der subjektiven und der objektiven Merkmale als sittenwidrig erscheinen lässt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten hervorgetreten ist.

48
Bei einem besonders groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht nach der Rechtsprechung eine tatsächliche Vermutung für ein Handeln aus verwerflicher Gesinnung, die in der Regel eine weitere Prüfung subjektiver Voraussetzungen entbehrlich macht und die Sittenwidrigkeit des Vertrags begründet. Von einem besonders groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung kann bei Grundstücksgeschäften erst ausgegangen werden, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung. Ausgehend von dem für die Annahme eines besonders groben Äquivalenzmissverhältnisses bestehenden Erfordernis, dass der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung, ist diese Voraussetzung grundsätzlich erst ab einer Verkehrswertüber- oder unterschreitung von 90% erfüllt (BGH NJW 2014, 1652). Wenn die Vertragsparteien ein (ggf. fehlerhaftes) Verkehrswertgutachten zur Grundlage des vereinbarten Kaufpreises gemacht hatten, kann dies jedoch die Vermutung für ein Handeln aufgrund verwerflicher Gesinnung entkräften (BGH NJW 2001, 1127).

49
Vorliegend ist weder ein auffälliges oder gar grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung noch eine verwerfliche Gesinnung des Antragsgegners festzustellen.

50
Bei der Feststellung eines groben Missverhältnisses zwischen Kaufpreis und Grundstückswert ist nicht die Relation zwischen dem vereinbarten Kaufpreis (600.000,00 €) und dem Wert des unbelasteten Grundstücks (2.023.000,00 € bzw. 2.373.000,00 €), sondern vielmehr die Relation zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstücks unter Berücksichtigung der vorhandenen grundbuchrechtlichen Belastungen zugrunde zu legen. Gegenstand des Kaufvertrages ist das Grundstück in der rechtlichen Konstellation, in der es sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages befand. Der Verkehrswert oder Marktwert einer Immobilie wird nämlich durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das verfahrensgegenständliche Grundstück stand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages im Alleineigentum der Antragstellerin (Abteilung I) und war belastet mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, dem Wohnungsrecht, für den Antragsgegner (Abteilung II). Folglich ist bei der Feststellung des Verkehrswerts des verfahrensgegenständlichen Grundstücks der Wert des die Immobilie belastenden Wohnrechts mitzuberücksichtigen.

51

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages bestand das die Immobilie belastende

52
Wohnungsrecht. Dies ergibt sich aus dem als Anlage AS 5 vorgelegten Grundbuchauszug (§ 891 BGB). Das Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB erlischt gemäß § 889 BGB auch nach Abschluss des Kaufvertrages nicht dadurch, dass der Eigentümer des Grundstücks das Recht oder der Berechtigte das Eigentum an dem Grundstück erwirbt. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung, dass, wenn bei Bestehen eines Wohnungsrechts der Berechtigte des Wohnungsrechts das Eigentum an dem damit belasteten Grundstück erwirbt, dies auf den Bestand des Wohnungsrechts ohne Einfluss bleibt, § 889 BGB (KG – Beschluss vom 07.10.2021 – NZI 2021, 1023). Durch dezidierte gesetzliche Regelung wird in konkret bezeichneten Einzelfällen (§§ 889, 1196, 1009, 1163, 1177 f) der Grundsatz der Konsolidation aufgegeben. Das Recht (hier: Wohnrecht) am eigenen Grundstück ist wie ein eigenständiges, einem Dritten zustehendes Recht und zwar grundsätzlich mit dem ursprünglichen Rechtsgehalt zu behandeln (Münchener Kommentar/Lettmaier BGB, 9. Aufl. 2023, Rn. 5 zu § 889). Dies hat zur Folge, dass das Wohnrecht, das zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages – unstreitig – die Immobilie belastete, auch nach Abschluss des Kaufvertrages nicht durch Konsolidation erloschen ist. Es ist daher jedenfalls bei der Bewertung des Grundstücks als Belastung in vollem Umfang in Abzug zu bringen.

53
Das Eigentum der Antragstellerin, das die Antragstellerin, vertreten durch den Antragsgegner, durch notariellen Kaufvertrag vom 03.07.2013 veräußerte und der Antragsgegner, insoweit in eigenem Namen handelnd, erwarb, war eine Immobilie, die mit einem Wohnrecht belastet war, und daher einen durch den Wert des Wohnrechts reduzierten Verkehrswert hatte. Auch beim Verkauf der Immobilie an einen Dritten im allgemeinen Geschäftsverkehr wäre nur ein um den Wert des Wohnrechts reduzierter Kaufpreis erzielbar gewesen. Nachdem weder eine Löschung der Belastung vor Durchführung des Veräußerungsgeschäft erfolgt ist noch das Wohnrecht mit dem Eigentumserwerb durch den Antragsgegner erloschen ist, kann auch beim Erwerb durch den Antragsgegner unter allen Gesichtspunkten lediglich ein um den Wert des Wohnrechts reduzierter Verkehrswert zum Ansatz gebracht werden.

54
Ein anderes Ergebnis ergibt sich auch nicht aus der Erwägung der Antragstellerin, dass beim Zusammenfallen von Eigentümerstellung und Wohnrechts-Inhaberschaft sich die beiden Rechte gegenseitig ausschließen und der Eigentümer das Wohnrecht im Regelfall sofort löschen würde. Zum einen haben die Eigentümerstellung und die Wohnrechts-Inhaberschaft durchaus unterschiedliche Inhalte. So erstreckt sich die Eigentümerstellung nicht nur auf die Gebäude, sondern auch auf das Grundstück, andererseits berechtigt – aber verpflichtet nicht - das Wohnrecht den Inhaber, den Eigentümer oder auch Miteigentümer von der Nutzung auszuschließen. Der Fortbestand des Wohnungsrechts neben der Eigentümerstellung könnte im Übrigen auch im Falle einer zukünftigen Übertragung der Immobilie, beispielsweise auf die Kinder, für den Antragsgegner von Interesse sein – eine durchaus typische Gestaltung im Familienkreis. Vor allem spricht gegen die Argumentation der Antragstellerin aber, dass der Verkehrswert nicht durch die subjektiven Umstände, die in der Person des Erwerbers vorliegen, beeinflusst wird. Ein potentieller Erwerber würde sich bei der Preisbildung grundsätzlich nicht von der Erwägung leiten lassen, welche rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten für Dritte einschließlich dinglich Berechtigter mit dem Erwerb des Grundstücks verbunden sind. So würde ein Dritter bei der Preisbildung nicht mindernd berücksichtigen, dass der Antragsgegner im Fall, dass er das Grundstück erwirbt, durch Löschungsbewilligung das Wohnungsrecht aufheben kann, ohne dass hierfür ein Entgelt entrichtet werden müsste. Und umgekehrt: auch aus Sicht des Antragsgegners war es gerechtfertigt, das Wohnungsrecht bei der Preisbildung zu berücksichtigen; denn er war bereits Inhaber dieser beschränkten rechtlichen Befugnis, so dass für ihn keine Veranlassung bestand, auch insoweit für den Erwerb dieses Anrechts ein weiteres Entgelt zu entrichten. Vielmehr hatte er das Wohnungsrecht bereits entgeltlich durch Verrechnung mit dem Rückzahlungsanspruch des Darlehens gegen die Antragstellerin im Jahr 2007 erworben.

55
Soweit durch die Antragstellerin vorgetragen wird, dass die Berechnung des Wohnungsrechts durch den Sachverständigen fehlerhaft erfolgt sei, ist festzustellen, dass die durch den Sachverständigen vorgenommene Bewertung den rechtlichen Grundlagen entspricht, während die vom Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin erstellte alternative Berechnung unzutreffend ist. Es entspricht in der Bewertungspraxis einhelliger Auffassung, dass ein Wohnungsrecht anhand der

Nutzungsart, der vertraglichen Ausgestaltung des Wohnrechts, der Lebenserwartung des Berechtigten, des Nutzwerts und des Zinssatzes zu bewerten und als Kapitalwert wertmindernd bei der Berechnung des Grundstückswerts in Ansatz zu bringen ist (Fischer in: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl. 2020 Rn. VIII 417 ff). Dies wird von der Antragstellerin auch nicht grundsätzlich in Zweifel gezogen. Vielmehr wendet sie sich gegen den Ansatz des Liegenschaftszinses als maßgeblichem Rechnungszins.

56
Der Sachverständige hat seiner Bewertung § 20 ImmoWertVO zugrunde gelegt: “§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung: Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.“ Demnach basiert seine Berechnung auf einer Restnutzungsdauer in Form einer statistischen Restlebenserwartung betreffend den Antragsgegner von 34,22 Jahren und einem Liegenschaftszins, den er für hochwertige Einfamilienhäuser in dieser Gegend mit rund 2,4% annimmt. Unter Anwendung der Anlage 1 zu § 20 ImmoWertVO gelangt er zu einem Barwertfaktor in Höhe von 23,18, den er sodann mit dem Reinertrag der baulichen Anlage multipliziert. Das Gutachten ist auch in dieser Hinsicht überzeugend. Insbesondere ist die Heranziehung des Liegenschaftszinses sachgerecht. Es entspricht allgemeiner Auffassung für die Grundstückbewertung, dass der Wert von auf dem Eigentum liegenden, langjährigen Belastungen in Form von Nutzungsrechten anhand des Liegenschaftszinses zu berechnen ist (Fischer a.a.O. Rn. 443). Dieser Maßstab erscheint sachgerecht, weil er dazu führt, dass der Ertragswert des Eigentums an einem Grundstück insgesamt und die Schmälerung dieses Werts durch auf dem Eigentum ruhende Belastungen anhand eines einheitlichen, rationalen und betriebswirtschaftlich angemessenen Maßstabs ermittelt werden.

57
Demgegenüber legt die Antragstellerin im Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 28.04.2023, Anlage A7, nochmals vorgelegt mit Schriftsatz vom 10.04.2024, der Bewertung steuerrechtliche Regelungen und Tabellen gemäß Bewertungsgesetz zugrunde. Das Bewertungsgesetz kann vorliegend zur Bewertung jedoch nicht herangezogen werden, da der Geltungsbereich des Gesetzes auf öffentlich-rechtliche Abgaben beschränkt ist. Unter § 1 Bewertungsgesetz ist der Geltungsbereich des Gesetzes bestimmt wie folgt: „(1) Die allgemeinen Bewertungsvorschriften (§§ 2 bis 16) gelten für alle öffentlich-rechtlichen Abgaben, die durch Bundesrecht geregelt sind, soweit sie durch Bundesfinanzbehörden oder durch Landesfinanzbehörden verwaltet werden.“ Darüber hinaus stellt auch die Finanzverwaltung vorrangig auf den Liegenschaftszins und nur hilfsweise für den Jahreswert der Nutzungen auf einen Zinssatz von 5,5% ab. Diese Praxis beruht auf § 188 Abs. 2 BewG, der den Vorrang des durch die Gutachterausschüsse herangezogenen Liegenschaftszinses ausdrücklich auch für die Finanzverwaltung vorschreibt. Nur wenn ein solcher Liegenschaftszins nicht zur Verfügung steht, darf der durch das BewG vorgesehene pauschale Zins von 5,5% herangezogen werden. Aus alledem folgt, dass der Anwendungsbereich von § 188 Abs. 2 S. 2 BewG nicht eröffnet ist, sondern der Sachverständige zutreffend den Wert des Wohnungsrechts anhand des Liegenschaftszinses ermittelt hat.

58
Auch bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise stellt sich die Berechnung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung des Wohnrechts als zutreffend dar, denn der Antragsgegner hatte das Wohnrecht gemäß Notarvertrag vom 17.04.2007 nicht unentgeltlich erhalten. Vielmehr wurde das zu diesem Zeitpunkt mit 650.000 € bewertete Wohnungsrecht mit dem Rückzahlungsanspruch des Antragsgegners gegen die Antragstellerin aus dem Darlehensvertrag vom 14.12.2006 in Höhe von 1,3 Millionen € zur Verrechnung gebracht, sodass sich diese Vermögensposition des Antragsgegners entsprechend verminderte.

59
Ohne Erfolg macht die Antragstellerin geltend, das Wohnrecht dürfe jedenfalls nicht mit einem höheren Betrag als im notariellen Ehevertrag vom 17.04.2007 berücksichtigt werden. Durch diesen Vertrag sei der Wert des Wohnrechts abschließend geregelt worden. Diese Auslegung wird den Interessen der Beteiligten nicht gerecht. Bei einem Wohnrecht handelt es sich um ein Anrecht, dessen Wert sich fortlaufend, abhängig insbesondere von dem Wert der Nutzung, den biometrischen Risikofaktoren des Berechtigten und dem zugrunde zu legenden, volatilen Zins ändert. Dies war den Beteiligten, die beide geschäftsgewandt sind, bei Abschluss des Ehevertrags auch bekannt. Sie konnten und durften die Regelung in Ziff. III 2 des notariellen Ehevertrages daher nur so verstehen, dass hier der Wert des Wohnrechts für den Zeitpunkt und zu dem

Zweck der Verrechnung mit dem durch den Antragsgegner auszureichenden Darlehen bestimmt werden sollte. Dies entspricht auch der systematischen Stelle im Ehevertrag, an der diese Regelung aufgenommen werden sollte.

60
Die Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlags durch den Sachverständigen entspricht der gängigen Praxis bei Immobilienbewertungen nach dem Sachwertverfahren. Es handelt sich um einen Korrekturfaktor, mit dem System- und Modellfehler der Sachwertermittlung ausgeglichen werden sollen (Kleiber in: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl. 2020 . IV § 14 ImmoWertV Rn. 13). Der Marktanpassungsfaktor korrigiert den ermittelten Wert und passt ihn den aktuellen Marktbedingungen an. Je größer die Prognoseunsicherheit und je weniger das Objekt mit anderen Verkaufsfällen vergleichbar ist, umso höher ist der Marktanpassungsfaktor anzusetzen. Die Einzelheiten für das Sachwertverfahren, das der Sachverständige zutreffend zugrunde gelegt hat, ergeben sich aus den §§ 21, 35 – 39 ImmoWertVO. Eine betragsmäßige Begrenzung des Marktanpassungsfaktors ist nicht vorgeschrieben. Eine Korrektur darf nur erfolgen, soweit wertbestimmende Merkmale nicht bereits bei der vorläufigen Ermittlung des Sachwerts berücksichtigt wurden. Diese Vorgaben wurden durch den Sachverständigen eingehalten. Er hat berücksichtigt, dass es sich bei dem zu bewertenden Objekt um eine Villa in bester Lage, welche für ca. 1,6 Millionen € gekauft und errichtet wurde, handelt, die darüber hinaus mit einem lebenslangen umfassenden Wohnungsrecht belastet war. Zu Recht hat der Sachverständige berücksichtigt, dass es sehr schwer sein würde, für ein Objekt dieser Größenordnung einen Erwerber zu finden, der bereit wäre, einen Kaufpreis von ca. 1 Mio Euro zu bezahlen, ohne im Gegenzug eine Mietzahlung zu erhalten, ohne zu wissen, wie lange er ohne Gegenleistung das Kapital investieren müsse und ohne zu wissen, welchen Wert das Objekt nach Ende des Wohnungsrechts noch haben wird und welche Investitionen für die Erhaltung des Objekts erforderlich sein werden. Der durch den Gutachter gewählte Wertabschlag von 35% erscheint angesichts dessen im unteren Bereich angesetzt.

61
Die durch die Antragstellerin gegen diesen Wertansatz erhobenen Einwände rechtfertigen nicht die Erholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens. Die Antragstellerin wendet ein, dass ein Marktanpassungsabschlag nicht neben dem Abzug für das Wohnrecht vorgenommen werden dürfe. Die Antragstellerin verkennt hierbei, dass zunächst der Wert der Immobilie unter Berücksichtigung der bestehenden Belastungen ermittelt werden muss. Erst dann ist zu fragen, ob der so ermittelte reduzierte Wert angepasst werden muss, beispielsweise weil es sich um ein nicht marktgängiges Objekt handelt.

62
Der Ansatz eines Marktanpassungsfaktors kann auch nicht deshalb unterbleiben oder geringer angesetzt werden, weil es der Berechtigte des Wohnrechts in der Hand hat, dieses bei Erwerb des Eigentums zu löschen. Hierbei handelt es sich nicht um einen den Verkehrswert der Immobilie prägenden Umstand. Ein objektiver Dritter würde fragen, welchen Aufwand er aufbringen müsste, um den Berechtigten zu veranlassen, der Löschung des Wohnungsrechts zuzustimmen. Dass für den Antragsgegner dieser Aufwand im Fall des Erwerbs nicht anfällt, erhöht den Verkehrswert der Immobilie nicht, sondern beruht allein darauf, dass er (auch) Berechtigter des Wohnungsrechts ist, das er 2007 für 650.000,00 € erworben hatte.

63
Soweit die Antragstellerin den Wert der (unbelasteten) Immobilie, wie ihn der Sachverständige T. festgestellt hat, bestreitet und unter Vorlage einer im Jahr 2015, also 2 Jahre nach dem verfahrensgegenständlichen Verkauf, erstellten Bewertung von einem Grundstückswert in Höhe von 2.373.000,00 € ausgeht, handelt es sich um eine Abweichung von knapp 18% zu dem sachverständig zum Zeitpunkt des Verkaufs im Jahr 2013 festgestellten Wert. Selbst wenn der von der Antragstellerin für das Jahr 2015 behauptete Grundstückswert bereits für die Veräußerung im Jahr 2013 den Berechnungen zugrunde gelegt würde, ergibt sich bei Berücksichtigung des zutreffend bewerteten Wohnungsrechts und des zutreffend angesetzten Marktanpassungsfaktors ein Betrag in Höhe von 950.000,00 € (2.373.000 – 1.100.000 – 323.000), welcher in Relation zum vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 600.000,00 € weiterhin nicht zu einem auffälligen Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung im Sinne des § 138 BGB führt. Die Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens zur Bewertung des Grundstücks, wie seitens der Antragstellerin beantragt, hätte daher keine entscheidungserhebliche Relevanz und hatte zu unterbleiben.

64
Der vereinbarte Kaufpreis entspricht vorliegend dem – wie dargelegt zutreffenden – Ergebnis des Gutachtens des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, A T, vom 25.06.201 zum Stichtag 07.05.2013. Der Sachverständige gelangte zu einem vorläufigen Sachwert der Immobilie in Höhe von 2.023.000,00 €, den Wert des Wohnrechts errechnete der Sachverständige mit 1.100.000,00 €. Unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlags in Höhe von 323.000,00 € gelangte er zu einem bereinigten Sachwert von rund 600.000,00 €. Dieser Betrag wurde als Kaufpreis im Kaufvertrag vom 03.07.2013 festgelegt.

65
Der Einholung eines Sachverständigengutachtens bedarf es aber auch aus einem weiteren Grund nicht:

66
Selbst wenn man zugunsten der Antragstellerin unterstellt, dass der Verkehrswert des Grundstücks bei Abschluss des Kaufvertrages 2.023.000,00 € bzw. 2.373.000,00 € betragen hat und damit ein wesentliches Ungleichgewicht von Leistung und Gegenleistung vorliegt, fehlt es an der weiteren Voraussetzung, dass der Antragsgegner auch in subjektiver Hinsicht den Tatbestand des § 138 BGB verwirklicht hat. Es ist kein Grund ersichtlich und es ist auch nichts dazu vorgetragen, warum der Antragsgegner auf das Ergebnis dieses Gutachtens, das er zur Ermittlung eines realistischen Preises in Auftrag gegeben hatte, nicht hätte vertrauen dürfen. Sogar bei Vorliegen eines besonders groben Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung würde das Vorliegen eines Gutachtens die Vermutung für ein Handeln aufgrund verwerflicher Gesinnung entkräften (BGH NJW 2001, 1127). Im konkreten Fall ist weder dargelegt, dass der Antragsgegner über eigene Kenntnisse oder Erkenntnisse verfügt hätte, um die Berechnung des Wohnwerts zu überprüfen noch, dass er aus anderen Gründen leichtfertig über ersichtliche Bedenken gegen die Richtigkeit des Gutachtens bzw. der Berechnung des Wertes der Immobilie hinweggegangen wäre.

67
Insbesondere Zweifel an der Richtigkeit der Berechnung des Wohnungsrechts mussten sich dem Antragsgegner schon deshalb nicht aufdrängen, weil der Wert des Wohnrechts gegenüber dem Abschluss des Ehevertrages gestiegen war. Nachdem sich das Wohnrecht an der – in den Jahren zwischen Bestellung und Bewertung des Wohnrechts erheblich gestiegenen – Nettokaltmiete der belasteten Immobilie orientiert, durfte es sich für den Antragsgegner schlüssig darstellen, dass auch das Wohnrecht an einer Wertsteigerung des Grundstücks teil hatte und sich der Nennbetrag erhöhte. Aufgrund der nachvollziehbaren Berechnung des Sachverständigen konnte der Antragsgegner davon ausgehen, dass dadurch, aber auch durch die Verringerung des Zinsniveaus die gegenteilige Entwicklung aufgrund fortschreitenden Alters des Antragsgegners mehr als kompensiert wird.

68
2. Der Antragsgegner handelte beim Abschluss des Kaufvertrages vom 03.07.2013 und Erklärung der Auflassung in der gleichen Urkunde aufgrund einer wirksamen Vollmacht auch im Namen der Antragstellerin.

69
Die Vertretung der Antragstellerin durch den Antragsgegner beim Abschluss des notariellen Kaufvertrags vom 03.07.2013 beruht auf der dem Antragsgegner notariell wirksam erteilten Vollmacht vom 17.04.2007 (URNr. 850/B/207, Notar A B in München), die ihn zur Veräußerung der Immobilie (entgeltlich oder unentgeltlich) und zur Erklärung der Auflassung ermächtigte sowie von den Beschränkungen des Selbstkontrahierens befreite.

70
Die Wirksamkeit des notariellen Kaufvertrags und der Auflassung vom 03.07.2013 hängen daher nicht von einer Genehmigung durch die Antragstellerin gemäß § 177 BGB ab. Der Antragsgegner handelte vielmehr mit Vertretungsmacht, er schloss von Anfang an wirksame Verträge ab.

71
Eine Formnichtigkeit der Vollmachterteilung gemäß §§ 1410, 125, 139 BGB besteht nicht. Grundsätzlich kann eine Vollmacht formfrei errichtet werden. Die Bevollmächtigung bedarf insbesondere nicht der Form,

die für das Rechtsgeschäft bestimmt ist, auf das sich die Vollmacht bezieht (§ 167 Abs. 2 BGB). Ob hiervon eine Ausnahme zu machen ist, weil die Vollmacht nur im Fall der Scheidung widerruflich ist, kann vorliegend dahingestellt bleiben. Die Erklärung der Antragstellerin vom 17.04.2007 wurde zur Urkunde des Notars B unter URNr. 850/B/2007 öffentlich beglaubigt. In diesem Termin hat der Notar die Antragstellerin sowohl über die Bedeutung und rechtliche Tragweite des zeitgleich geschlossenen Ehevertrags als auch der Vollmacht belehrt. Insbesondere hat er ausweislich der Urkunde über die Bedeutung der Erteilung einer nur beschränkt widerrufbaren Vollmacht im Außenverhältnis belehrt. Darüberhinaus ergibt sich aus der Vernehmung des Notars am 26.07.2019, dass er die Beteiligten ausführlich über die Bedeutung des Kaufvertrages und der Vollmacht belehrt hat und zur Sicherheit der Antragstellerin in die Vollmacht die Beschränkung aufgenommen hat, dass ein etwaiger Veräußerungserlös an diese ausbezahlt werden müsse. In Anbetracht dessen wird das gleiche Schutzniveau wie bei einer notariellen Beurkundung erreicht. Angesichts dieser Umstände kommt eine teleologische Reduktion der Vorschrift nicht in Betracht.

72
Inwieweit die privatschriftlich und damit formunwirksam vereinbarte Güterrechtschaukel mit dem Ehevertrag und/oder der Vollmachtserteilung ein einheitliches Rechtsgeschäft im Sinne des § 139 BGB darstellt, ist zwischen den Beteiligten streitig; die Antragstellerseite ist insoweit beweisfällig geblieben. Aus dem Wortlaut der Urkunde ergibt sich allerdings, dass diese erst nach Abschluss der notariellen Verträge erstellt wurde, was gegen die Absicht spricht, dass die Wirksamkeit von Ehevertrag und Vollmachtsurkunde von der Wirksamkeit der Vereinbarung der Güterrechtschaukel abhängig gemacht werden sollte. Keinesfalls kann, soweit die Einheitlichkeit der Rechtsgeschäfte nicht positiv festgestellt werden kann, eine spätere formunwirksam abgeschlossene Vereinbarung die Wirksamkeit der zuvor formgerecht abgeschlossenen Vereinbarungen beeinträchtigen.

73
Für den Zeitpunkt ihrer Erteilung hält die Vollmachtserteilung der Inhaltskontrolle gemäß § 138 BGB stand, denn im Jahr 2007 war diese wertneutral. Es war zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar, ob der Antragsgegner die Vollmacht überhaupt nutzen bzw. ob er sie zugunsten oder zulasten der Antragstellerin nutzen würde. Abgesehen davon erweitert diese nur die Rechtsmacht des Antragsgegners für die Antragstellerin im Außenverhältnis zu handeln, ändert aber nichts daran, dass dieser im Innenverhältnis die aus der Ehe und dem der Erteilung der Vollmacht zugrundeliegenden Rechtsverhältnis folgenden Pflichten zu beachten und zu erfüllen hat.

74
Die Unwirksamkeit der Vollmacht ergibt sich auch nicht daraus, dass diese unwiderruflich erteilt worden wäre; vielmehr war sie für den Fall der Anhängigkeit eines Scheidungsverfahrens widerruflich. Ungeachtet dessen würde die Unzulässigkeit der Unwiderruflichkeit der Vollmacht lediglich dazu führen, dass die Vereinbarung der Unwiderruflichkeit unwirksam wäre, nicht aber dass die gesamte Vollmacht unwirksam wäre, denn eine etwaige Unwirksamkeit beschränkt sich auf die Ausschlussklausel, die Vollmacht selbst bleibt in der Regel gemäß § 139 BGB bestehen (Grüneberg/Ellenberger aaO, Rn. 6 zu § 168).

75
Auch wenn man von einer engen inhaltlichen Verknüpfung von Ehevertrag und Vollmacht ausgeht, führt dies nicht zur Nichtigkeit der Vollmachtserteilung. Aus den ehevertraglichen Vereinbarungen – einschließlich der Vereinbarung des Wohnrechts – und der Erteilung der Vollmacht lässt sich bei einer Gesamtwürdigung nicht feststellen, dass diese objektiv auf die einseitige Benachteiligung der Antragstellerin abzielen, die die Grenze des § 138 BGB erreichen würde. Etwas anderes ergibt sich im Übrigen auch nicht aus den Gründen des Teilbeschlusses des Amtsgerichts – Familiengericht – München vom 16.09.2019 in der Scheidungssache, Az. 520 F 6561/16.

76
Auch das Amtsgericht – Familiengericht – München gelangt in dem bezeichneten Teilbeschluss ebenso wie der Senat zu dem Ergebnis, dass der Ehevertrag sich nicht als von Anfang an nichtig (§ 138 BGB) darstellt. Soweit das Amtsgericht München zu dem Ergebnis gelangt, dass im Rahmen der Ausübungskontrolle eine Berufung des Antragsgegners auf die mit Vertrag vom 17.04.2007 vereinbarte Gütertrennung als rechtsmissbräuchlich erscheine und Anpassungsbedarf bestehe (§ 242 BGB), kommt es zum einen hierauf im vorliegenden Verfahren, mit welchem die Berichtigung des Grundbuchs aufgrund der Nichtigkeit der

Vollmacht verfolgt wird, nicht an, zum anderen geht der Senat davon aus, dass auch die Ausübungskontrolle nicht zu einer Abänderung der getroffenen Vereinbarungen führen kann.

77
Die Darstellung der Vermögensentwicklung auf Seiten des Antragsgegners bzw. der Antragstellerin durch den Abschluss des Ehevertrages ergibt auch nach nochmaliger Prüfung aller Argumente der Antragstellerseite durch den Senat weiterhin keine relevante, evident einseitige Benachteiligung der Antragstellerin.

78
Diesen Überlegungen voranzustellen ist die ständige Rechtsprechung des BGH, wonach auf Grundlage der sogenannten Kernbereichslehre (BGH FamRZ 2004, 601) Vereinbarungen zum Güterstand vom Kernbereich des Scheidungsfolgenrechts nicht umfasst sind, insbesondere insoweit als es sich um die Wahl eines der gesetzlich normierten Wahlgüterstände handelt.

79
Insoweit verbleibt es bei der Dispositionsfreiheit der beteiligten Ehegatten. Ein Verstoß gegen § 138 BGB ist in der Regel demgegenüber nur zu bejahen, wenn Regelungen aus dem Kernbereich des Scheidungsfolgenrechts ganz oder zu erheblichen Teilen abbedungen werden, ohne dass dieser Nachteil durch Vorteile gemildert oder durch wichtige Belange des anderen Ehegatten oder besondere Umstände gerechtfertigt wird. Der Ausschluss des Zugewinnausgleichs ist in der Regel nicht sittenwidrig.

80
Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Ehevertrages war die Antragstellerin Eigentümerin des verfahrensgegenständlichen Grundstücks in P, dessen Verkehrswert nach vollständiger Fertigstellung durch die Beteiligten mit ca. 1,6 Millionen € angegeben wurde. Zugleich bestand eine Verbindlichkeit der Antragstellerin gegenüber dem Antragsgegner in Höhe von 1,3 Millionen € aufgrund eines Darlehensvertrages vom 14.12.2006 bzw. war der Antragsgegner zum Zeitpunkt des Abschlusses des Ehevertrags Inhaber einer Darlehensforderung gegen die Antragstellerin in Höhe von 1,3 Millionen €. Es bestand Zugewinngemeinschaft seit der Eheschließung im Jahr 2003.

81
Aufgrund des Abschlusses des Ehevertrages hat sich objektiv die Vermögenslage der Beteiligten dahingehend verändert, dass die verfahrensgegenständliche Immobilie mit einem Wohnrecht, das die Beteiligten mit 650.000 € bewertet hatten, belastet wurde. Die Beteiligten waren sich darüber einig, dass das Wohnrecht dem Antragsgegner nicht unentgeltlich zugewendet werden sollte, sondern dass der Wert des Wohnrechts die vor Abschluss des Ehevertrages bestehende Darlehensverbindlichkeit der Antragstellerin in dieser Höhe reduzieren sollte, sodass sich die Darlehensverbindlichkeit der Antragstellerin um 650.000 € reduzierte. Zudem entstand durch Vereinbarung der Gütertrennung für die Antragstellerin eine Forderung auf Ausgleich des bislang entstandenen Zugewinns, welchen die Beteiligten mit 550.000 € bezifferten und mit der Rest-Darlehensverbindlichkeit verrechneten, sodass sich die Darlehensverbindlichkeit der Antragstellerin durch Abschluss des Ehevertrages auf 100.000 € reduzierte.

82
Im Saldo hat die Antragstellerin durch den Abschluss des Ehevertrags mit Vereinbarung der Gütertrennung und Bestellung des Wohnrechts zugunsten des Antragsgegners eine Reduzierung des Wertes ihrer Immobilie in Höhe von 650.000 € hinnehmen müssen sowie den Verzicht auf zukünftigen Zugewinn, jedoch reduzierte sich zugleich ihre zunächst in Höhe von 1,3 Millionen bestehende Darlehensverbindlichkeit auf 100.000 €. Dementsprechend hat der Antragsgegner das Wohnrecht im Wert von 650.000 € sowie die Befreiung von der Forderung der Antragstellerin auf Zugewinnausgleich hinzu erlangt, jedoch Darlehensforderungen in Höhe von 1,2 Millionen € verloren. Ein unangemessenes Ungleichgewicht der vermögensrechtlichen Regelungen zulasten der Antragstellerin ergibt sich hieraus nicht. Soweit die Immobilie der Antragsstellerin mit einem Wohnrecht belastet wurde und der Darlehensrückzahlungsanspruch des Antragsgegners durch Verrechnung mit dem Wert des Wohnrechts und des Zugewinnausgleichs verrechnet wurde, liegt ein rein vermögensumschichtender, aufwandsneutraler Vorgang vor. Lediglich die vorzeitige Aufhebung der Zugewinngemeinschaft war für die Antragstellerin mit dem Verzicht auf künftigen Zugewinnausgleich, aber auch der Möglichkeit, den bereits entstandenen Zugewinn in Höhe von 550.000,00 € sofort zu realisieren, verbunden. Die vorzeitige Aufhebung der Zugewinngemeinschaft verbunden mit der Wahl der Gütertrennung ist eine vom

Gesetzgeber vorgesehen Gestaltungsmöglichkeit der Ehegatten, die keinesfalls den Kernbereich der Scheidungsfolgen tangiert.

83
Soweit die Antragstellerin davon ausgeht, dass die Immobilie durch die Bestellung des umfassenden Wohnrechts vollständig entwertet worden sei, ist dem entgegenzuhalten, dass sich das Wohnrecht nur auf das Gebäude, nicht auch auf den nicht bebauten Teil des knapp 1000 m² großen Grundstücks erstreckt, sodass ein unabhängig vom Wohnrecht verwertbarer Bestandteil der Immobilie im unbelasteten Alleineigentum der Antragstellerin verblieb. Im Übrigen durften die Beteiligten zum damaligen Zeitpunkt davon ausgehen, dass der Wert des Wohnrechts sich in Relation zum Wert der unbelasteten Immobilie mit Zeitablauf mehr und mehr reduzieren würde – sowie unabhängig davon spätestens mit dem Ableben des Antragsgegners insoweit unbelastetes Eigentum entstehen würde.

84
Auch unter Berücksichtigung der zugleich mit dem Abschluss des Ehevertrags abgeschlossenen Vollmachtserteilung ergibt sich keine andere Beurteilung, nachdem, wie oben bereits ausgeführt, die Vollmachtserteilung sich als zunächst wertneutral darstellte und an den Pflichten im Innenverhältnis nichts änderte.

85
Im Übrigen kann der Senat auch auf der subjektiven Seite kein eklatantes Ungleichgewicht zwischen den Beteiligten, insbesondere keine Unterlegenheit der Antragstellerin, erkennen. Eine Drucksituation der Antragstellerin in dem Sinn, dass sie negative Konsequenzen hätte befürchten müssen, wenn sie den Ehevertrag nicht abgeschlossen hätte, ist nicht ersichtlich und auch nicht vorgetragen. Die Ehe mit dem Antragsgegner war bereits geschlossen und sie war im Vorfeld Eigentümerin einer werthaltigen Immobilie, die als Familienwohnheim genutzt werden sollte, geworden.

86
Es ist auch nicht schlüssig dargestellt, dass der Inhalt des Ehevertrags die Antragstellerin überrascht haben sollte. Denn bereits durch Abschluss des Darlehensvertrags vom 14.12.2006 waren die wesentlichen Eckpunkte des vier Monate später abgeschlossenen Ehevertrages zwischen den Beteiligten als Absichtserklärung festgelegt worden.

87
Ebenso wenig ist eine subjektive Benachteiligungsabsicht des Antragsgegners zum Zeitpunkt des Abschlusses des Ehevertrages und der Erteilung der Vollmacht ersichtlich. Durch Vorlage einer gegen den Antragsteller persönlich gerichteten Klageschrift vom 14.06.2006 im Rahmen des beigezogenen Ehescheidungsverfahrens, Az. 520 F 6561/16 des Amtsgerichts – Familiengericht – München, hat der Antragsgegner zumindest schlüssig dargelegt, dass er mit der verfahrensgegenständlichen Vertragskonstruktion beabsichtigte, das zu erwerbende Familienwohnheim vor dem drohenden Zugriff von Gläubigern zu schützen, denn die Klageschrift richtete sich gegen den Antragsgegner persönlich, nicht lediglich gegen eine seiner Firmen.

88
Das auf Grundlage der erteilten Vollmacht abgeschlossene Geschäft ist auch nicht wegen Missbrauchs oder Überschreitung der Vertretungsmacht nichtig.

89
Ein Missbrauch der Vertretungsmacht, der zur Anwendung der §§ 177 ff BGB oder zu einer Rechtsfolgenkorrektur gemäß §§ 242, 254 BGB führen würde, liegt auch im Hinblick auf das durch den Antragsgegner vorgenommene In-sich-Geschäft nicht vor. Der Antragsgegner hat im Rahmen der ihm erteilten Vertretungsmacht gehandelt und auch nicht gegen den ausdrücklich geäußerten Willen der Antragstellerin verstoßen.

90
Der Missbrauch der Vertretungsmacht betrifft, anders als das Überschreiten der Vertretungsmacht im Sinne der §§ 177 ff. BGB, nicht das Außenverhältnis, sondern die Grenzen, die der Vertretene dem Vertreter für die Ausübung der Rechtsmacht im Innenverhältnis gezogen hat. Diese Pflichtverletzungen haben an sich keine Wirkung für das Außenverhältnis, zumal der Missbrauch der Vertretungsmacht keine Regelung im Gesetz gefunden hat. Daher bleibt es grundsätzlich dabei, dass der Vertretene das Risiko des

Fehlverhaltens des Vertreters trägt. Ausnahmen davon lassen sich nur begründen, wenn die Außengrenzen der Rechtsordnung berührt sind (§§ 134, 138 BGB) oder ein Missbrauch vorliegt, der die Inanspruchnahme des Verkehrsschutzes durch den Geschäftsgegner als unzulässige Rechtsausübung erscheinen lässt (Münchner Kommentar/Schubert, BGB, 9. Aufl. 2021, Rn. 225f zu § 164 BGB). Es bedarf eines objektiv pflichtwidrigen Handelns des Vertreters im Innenverhältnis, das den objektiven Interessen des Vertretenen widerspricht und sich nachteilig auswirkt (Münchener Kommentar/Schubert aaO Rn. 235).

91
Der Antragsgegner war laut Vollmachtsurkunde zur Veräußerung, sogar zur unentgeltlichen Veräußerung, der Immobilie berechtigt. Eine ausdrückliche Beschränkung der Vertretungsmacht im Innenverhältnis bzw. eine Treuhandabrede zwischen den Beteiligten wurde nicht behauptet.

92
Eine Beschränkung der Vertretungsbefugnis des Antragsgegners ergibt sich vorliegend nicht aus der Tatsache, dass dieser die Vollmacht zum Zeitpunkt einer bestehenden Ehekrise genutzt hätte. Die Trennung der Ehegatten erfolgte erst am 15.04.2015, also ein Jahr und 9 Monate nach Abschluss des Kaufvertrages. Auch spricht der unbestritten gebliebene Vortrag (Schriftsatz des Antragsgegnervertreters vom 28.02.2020, Seite 16, Schriftsatz des Antragstellervertreters vom 12.10.2020, Seite 18), dass das ImmobilienbewertungsGutachten des Sachverständigen T mehrere Tage offen in einem allgemein zugänglichen Bereich der Ehewohnung abgelegt war, ohne dass die Antragstellerin dieses gelesen oder kommentiert hätte, gegen eine akut krisenhafte Entwicklung der Ehe zu dieser Zeit. Diese unbestritten gebliebene Tatsache spricht im Übrigen auch gegen die Absicht oder gar einen arglistigen Plan des Antragsgegners, die Antragstellerin über die Tatsache der Übertragung des Grundstücks und den hierfür festgesetzten Kaufpreis im Ungewissen zu lassen.

93
Eine Unwirksamkeit eines Insichgeschäfts gem. § 181 BGB unter dem Gesichtspunkt des Missbrauchs der Vertretungsmacht, wie von der Antragstellerseite behauptet, setzt nach ständiger Rechtsprechung des BGH neben einer Überschreitung der Vertretungsmacht im Innenverhältnis voraus, dass das Insichgeschäft für den Vertretenen nachteilig ist (BGH NJW-RR 2018, 222; NJW 2002, 1488; Urteil vom 28.01.2014 – II ZR 371/12, Urteil vom 25.02.2002, II ZR 374/00; Urteil vom 18.10.2017, I ZR 6/16; Grüneberg/Ellenberger, BGB, 83. Aufl. 2024, Rn. 14 zu § 164).

94
Vorliegend wurde dem Vermögen der Antragstellerin zwar ein werthaltiger Vermögensgegenstand, die verfahrensgegenständliche Immobilie, entzogen, hierfür erhielt sie jedoch einen Wertausgleich in Form des Kaufpreisanspruches, für den samt Zinsen in Höhe von 2,4% jährlich die Eintragung einer Kaufpreissicherungshypothek in Abteilung II im Rang nach dem eingetragenen Wohnrecht und in Abteilung III an erster Rangstelle in der Kaufvertragsurkunde vereinbart und beantragt wurde; bezüglich des Hypothekenbetrages/Kaufpreises samt Zinsen erklärte der Antragsgegner als Käufer und künftiger Eigentümer zudem, sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz in der Weise zu unterwerfen, dass die Zwangsvollstreckung aus der Kaufvertragsurkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundbesitzes zulässig ist. Zugleich bewilligten und beantragten die Vertragsteile, dass auch diese Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das Grundbuch eingetragen wird.

95
Ein Handeln zum Nachteil der vertretenen Antragstellerin ist auf Grundlage dieses Sachverhalts nicht gegeben. Die Antragstellerin erhielt als adäquates Korrelat zum Verlust des mit dem umfassenden Wohnungsrecht des Antragsgegners belasteten Eigentums einen dem Verkehrswert des Grundstücks entsprechenden Kaufpreisanspruch, der sich als hinreichend gesichert durch Sicherungshypothek und sofortige Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung darstellt.

96
Weder im Hinblick auf die Vereinbarung von Ratenzahlung noch im Hinblick auf die begrenzte Liquidität des Antragsgegners zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages ergibt sich ein anderes Ergebnis.

97
Gemäß Vollmachtsurkunde war der Antragsgegner nicht befugt, einen Kauferlös in Empfang zu nehmen. Dies ist vorliegend auch nicht vereinbart. Der Kaufpreis ist laut Kaufvertrag vielmehr auf ein Konto der

Antragstellerin zu bezahlen. Eine Stundung der Kaufpreisschuld bzw. die Vereinbarung einer Ratenzahlung bedeutet eine Verzögerung der Vermögensminderung beim Antragsgegner und der Vermögensmehrung bei der Antragstellerin. Mit einem Vermögenszufluss beim Antragsgegner – die ihm laut Vollmacht untersagt wäre – ist diese Situation jedoch nicht gleichzustellen. Im Übrigen wurde ein zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages angemessener Zins von 2,4% zulasten des Antragsgegners für die gewährte Ratenzahlung vereinbart.

98
Die begrenzte Liquidität des Antragsgegners zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages bzw. zum Zeitpunkt des Fälligwerdens der ersten Rate stellt keine Vermögensgefährdung der Antragstellerin dar, nachdem zum einen eine Sicherungshypothek vereinbart wurde und der Antragsgegner sich der sofortigen Zwangsvollstreckung hinsichtlich der Kaufpreisforderung unterworfen hatte und zum anderen der Antragsgegner über weitere Vermögenswerte in Form von Firmenwerten, in welche eine Zwangsvollstreckung erfolgversprechend gewesen wäre, verfügte.

99
Weder die Erteilung der Vollmacht noch die konkrete Ausübung der Vertretungsbefugnis durch den Antragsgegner widerspricht dem Kindeswohl. Für das Kindeswohl ist es völlig unerheblich, in wessen Eigentum das Familienwohnheim steht. Die faktische Nutzung der verfahrensgegenständlichen Immobilie als Familienheim für den Antragsgegner und die Antragstellerin sollte entsprechend Ziffer IV. des Kaufvertrages ausdrücklich nicht geändert werden. Tatsächlich wurde vorliegend der Lebensmittelpunkt der Kinder in der verfahrensgegenständlichen Immobilie durch den Eigentumswechsel in keinster Weise berührt.

100
3. Weder die Vollmacht noch der Kaufvertrag vom 03.07.2013 wurden wirksam mit der Rechtsfolge des § 142 BGB angefochten.

101
Anfechtungsgründe, die in § 119 BGB (Irrtum) und § 123 BGB (arglistige Täuschung oder widerrechtliche Drohung) enumerativ aufgeführt sind, wurden weder betreffend den Kaufvertrag noch betreffend die Vollmacht konkret vorgetragen und sind auch nicht ersichtlich. Soweit die Antragstellerin behauptet, sie habe sich über die wahren Motive des Antragsgegners geirrt bzw. sie sei insofern arglistig getäuscht worden, ist dieser Irrtum irrelevant. Regelungsgegenstand der §§ 119, 123 BGB ist allein der Erklärungsinhalt, bezüglich dessen die Antragstellerin selbst keinen Irrtum behauptet.

102
Soweit die Anfechtung die Vollmachtserteilung am 17.04.2007 betrifft, war die Anfechtungsfrist gemäß §§ 121, 123 BGB zum Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung jedenfalls abgelaufen.

103
Soweit die Anfechtung den Kaufvertrag vom 03.07.2013 betrifft, wäre, den Sachvortrag der Antragstellerin unterstellt, die Anfechtungsfrist zwar noch nicht abgelaufen, jedoch ist weder ein Irrtum noch eine arglistige Täuschung insoweit denkmöglich, da die Antragstellerin bei Abschluss des Kaufvertrages durch den Antragsgegner mit dessen umfassendem Erklärungshorizont vertreten wurde. Gem. § 166 Abs. 1 BGB ist die Kenntnis bzw. das Kennenmüssen des Vertreters, nicht das des Vertretenen maßgeblich.

104
Der Widerruf der Vollmacht durch Schriftsatz des Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin vom 17.04.2007 konnte die Wirksamkeit der Vollmacht lediglich ex nunc beseitigen.

105
4. a) Die mit Schriftsatz vom 12.12.2019 zu 1 und 2 gestellten Hilfsanträge sind zulässig, aber nicht begründet. In der mündlichen Verhandlung vom 29.06.2022 wurden die Hilfsanträge durch Bezugnahme auf den Schriftsatz vom 12.12.2019 gestellt. Eine Entscheidung über die Hilfsanträge ist nicht ergangen, da das Amtsgericht Familiengericht München bereits nach dem durch die Antragstellerin gestellten Hauptantrag erkannt hatte.

106

Aufgrund des Beschwerdeverfahrens ist der Hauptantrag zurückzuweisen. In einem solchen Fall fallen dem Beschwerdegericht die in ersten Instanz gestellten Hilfsanträge ohne weiteres an (BGH MDR 1990, 711; Thomas/Putzo/Seiler ZPO 45. Aufl. 2024 § 260Rn. 18). Die Antragstellerin hat durch den Antrag auf Zurückweisung der Beschwerde konkludent auf das gesamte erstinstanzliche Vorbringen und die dort gestellten Anträge Bezug genommen.

107
Dementsprechend gilt auch der Hilfsantrag als im Beschwerdeverfahren gestellt.

108
b) Die Hilfsanträge sind zulässig. Insbesondere wurden sie in Bezug auf die Entscheidung über den Hauptsacheantrag gestellt und stehen damit unter einer innerprozessualen Bedingung.

109
Die Hilfsanträge sind auch hinreichend bestimmt. Insbesondere wurde die Bedingung, unter der über die Hilfsanträge zu entscheiden sein soll, eindeutig definiert und die Reihenfolge, in der eine Entscheidung über die Hilfsanträge begehrt wird, offengelegt.

110
c) Die Hilfsanträge sind jedoch nicht begründet.

111
In erster Linie macht die Antragstellerin einen Antrag auf Verpflichtung des Antragsgegners zur Rückauflassung für den Fall geltend, dass der hauptsächlich gestellte Grundbuchberichtigungsanspruch abgewiesen werden sollte.

112
Der Anspruch auf Rückauflassung setzt voraus, dass die Antragstellerin gegen den Antragsgegner einen Anspruch auf Rückübereignung des Grundstücks hat.

113
Unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt steht der Antragstellerin jedoch ein solcher Anspruch zu. Die Voraussetzungen eines Anspruchs gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 BGB liegen nicht vor. Der Kaufvertrag vom 03.07.2013 ist nicht unwirksam. Der Antragsgegner hat den Vertrag nicht als Vertreter ohne Vertretungsmacht abgeschlossen. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob die Antragstellerin diesen Vertrag konkludent genehmigt hat. Der Abschluss des Kaufvertrages vom 03.07.2013 war von der dem Antragsgegner erteilten Vollmacht vom 17.04.2013 gedeckt. Insoweit wird auf die Ausführungen unter Ziffer II. 2 verwiesen.

114
Weder der Kaufvertrag noch die Erteilung der Vollmacht sind gemäß § 138 BGB nichtig. Insoweit wird auf die Ausführungen unter Ziffer II. 1 verwiesen.

115
Schließlich sind auch weder die Vollmacht noch der Kaufvertrag durch Anfechtung gem. § 142 BGB nichtig geworden. Wie unter Ziffer II.3 ausgeführt, war die Antragstellerin nicht berechtigt die am 17.04.2007 abgegebenen Erklärungen anzufechten. Auch hinsichtlich des Kaufvertrages vom 03.07.2013 fehlt ein Anfechtungsgrund.

116
Der Antragstellerin steht auch schließlich der äußerst hilfsweise geltend gemachte Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks nicht zu. Ein solcher Anspruch kann nicht im Wege der Naturalrestitution gemäß §§ 280 Abs. 1, 249 Abs. 1 BGB geltend gemacht werden. Der Antragsgegner war aus dem bereits genannten Gründen im Außenverhältnis berechtigt, über das Grundstück der Antragstellerin zu verfügen. Aufgrund der ihm erteilten Vollmacht war er ebenfalls berechtigt, im Wege des In-sich-Geschäfts einen Kaufvertrag über das Grundstück mit sich selbst zu schließen und dieses an sich aufzulassen. Insoweit unterlag er lediglich der Beschränkung, dass der Kaufpreis nicht an ihn, sondern an die Antragstellerin zahlbar gestellt werden müsse. Diese Vorgaben hat der Antragsgegner eingehalten.

117

Der Antragsgegner hat eine sich aus dem Innenverhältnis ergebende Verpflichtung auch dann nicht verletzt, wenn er den Kaufvertrag ohne vorherige Absprache mit der Antragstellerin abgeschlossen hat. Eine solche Vorgabe ist in der Vollmachterklärung nicht enthalten. Auch sonst ist nicht konkret vorgetragen, dass die Antragstellerin dem Antragsgegner eine Weisung erteilt hätte, dass er nur nach vorheriger Absprache mit ihr das Grundstück verkaufen und veräußern dürfe.

118
Schließlich ergibt sich auch aus den Umständen des Einzelfalls nicht, dass der Antragsgegner gehalten gewesen wäre, über das Grundstück nur nach vorheriger Absprache mit der Antragstellerin zu verfügen. Eine solche Beschränkung ergibt sich insbesondere nicht aus den Nutzungsverhältnissen an der Immobilie. Unabhängig von der Eigentümerstellung stand aufgrund des dinglichen Wohnrechts die Nutzung des Gebäudes allein und ausschließlich dem Antragsgegner zu. Hieran hat sich durch die Veräußerung nichts geändert. Ebenfalls wird durch die Veräußerung die Rechtsfrage nicht berührt, inwieweit die Antragstellerin aus familienrechtlichen Gründen (§ 1361b BGB) gegen den Antragsgegner einen Anspruch auf Überlassung der Wohnräume zur weiteren Nutzung geltend machen kann.

119
Letztlich sind auch keine wirtschaftlichen Interessen erkennbar, aufgrund derer der Antragsgegner davon ausgehen musste, dass er den Kaufvertrag und die Auflassung nur mit Zustimmung der Antragstellerin erklären konnte. Wie bereits ausgeführt, hat er das Grundstück zu dem von einem öffentlich bestellten und vereidigten – und auch von den Gerichten anerkannten – Sachverständigen ermittelten Verkehrswert erworben.

120
Für die Antragstellerin erweist sich der Verkauf wirtschaftlich vorteilhaft. Durch den Verkauf konnte sie einen Kaufpreis in Höhe von 600.000 € realisieren. In Anbetracht der Belastung des Grundstücks wäre es wenig realistisch zu erwarten, dass das Grundstück an einen Dritten zu einem höheren Kaufpreis hätte veräußert werden können.

121
Der Einwand der Antragstellerin, durch Verrechnung mit dem noch offenen Anspruch auf Rückzahlung des Darlehens hätte sich ihr im Jahr 2007 bestehender Anspruch auf Zugewinnausgleich um 50.000,00 € von 550.000,00 € auf 500.000,00 € verringert, erweist sich als unzutreffend. Auch im Jahr 2007 bestand der Anspruch auf Rückzahlung des Darlehens in Höhe von 100.000,00 €. Per Saldo stand der Antragstellerin aufgrund des Ehevertrages vom 17.04.2007 also ein Anspruch auf Zahlung von Zugewinnausgleich in Höhe von 450.000 € zu.

122
Durch die Veräußerung der Immobilie hat sich dieser Wert auf 500.000,00 € erhöht.

123
Ein anderes Ergebnis ist auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Ausübungskontrolle gerechtfertigt. Insoweit macht die Antragstellerin durch Bezugnahme auf ihr Vorbringen in dem Scheidungsverfahren, dessen Beiziehung unter ausdrücklicher Bezugnahme auf den dortigen Vortrag die Antragstellerin beantragt hat, geltend, dass ihr durch die Veräußerung des Grundstücks die weiteren Wertsteigerungen des Grundstücks nicht mehr zufallen. Daher müsse der Ehevertrag vom 17.04.2007 dahingehend angepasst werden, dass sich die Rechtsfolgen nach den Regeln der Zugewinngemeinschaft richten. Selbst wenn man dies als zutreffend unterstellt, führt dies jedenfalls nicht dazu, dass der Antragsgegner gehalten gewesen wäre, vor Abschluss des Kaufvertrages und der Auflassung die Zustimmung der Antragstellerin einzuholen. Im Wege des Zugewinnausgleichs würde die Antragstellerin an dem Wertzuwachs des Grundstücks auch dann partizipieren, wenn dieses formal dem Antragsgegner zugeordnet ist.

124
Unabhängig davon liegen die Voraussetzungen für eine Anpassung des Vertrages aber auch nicht vor, da die Antragstellerin nicht dargelegt hat, dass sich Umstände, die die Beteiligten bei Abschluss des Vertrages vorausgesetzt haben, und die nicht in den Risikobereich der Antragstellerin fallen, wesentlich geändert haben. Die Veräußerung des Grundstücks im Wege des In – sich – Geschäfts zum Verkehrswert war bei Abschluss des Vertrages absehbar, da dieser Fall ausdrücklich in der dem Antragsgegner erteilten Vollmacht geregelt ist.

125
Dass die Beteiligten wechselseitig an der Entwicklung des Werts ihres Vermögens mit Abschluss der Gütertrennung nicht mehr partizipieren, ist kein nachträglich eingetretener, nicht vorhersehbarer Umstand, sondern gerade das Ziel der Vereinbarung der Gütertrennung. Bei Abschluss des Vertrages war – das Vorbringen des Antragsgegners, das sich die Antragstellerin insoweit zu eigen macht – bekannt, dass der Antragsgegner aufgrund seiner geschäftlichen Tätigkeit in erheblichem Umfang gerichtlich in Anspruch genommen wurde. Dies haben die Beteiligten zum Anlass genommen, den bis zum Jahr 2007 erzielten Zugewinn zugunsten der Antragstellerin auszugleichen und ein Haus zu erwerben, das formal der Antragstellerin zugeordnet war, hinsichtlich dessen jedoch Befugnisse des Antragsgegners aufgrund des dinglichen Wohnrechts, der Vollmacht und – wirtschaftlich gesehen – des Darlehens erhalten blieben. Es entspricht der Risikoverteilung und dem Zweck dieses Vertrages, dass der Antragsgegner mit Wegfall dieser Risiken diese Befugnisse ausgeübt hat. Eine Korrektur der rechtsgeschäftlich vereinbarten Risikoverteilung durch nachträgliche Anpassung des Ehevertrages mit mittelbaren Auswirkungen auf die Rechtsgeschäfte, die in Ausübung des Ehevertrages abgeschlossen wurden, einschließlich der Vollmacht und des ihr zugrundeliegenden Auftragsverhältnisses, erscheint daher nicht veranlasst.

III.

126
Die Kostenentscheidung beruht auf § 113 FamFG, § 91 ZPO. Die Antragstellerin hatte mit ihren Anträgen keinen Erfolg.

127
Die Festsetzung des Verfahrenswertes beruht auf §§ 40, 42 FamGKG (2,5 Mio abzgl. 337.054,12).

128
Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde gemäß § 70 FamFG liegen nicht vor. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung auf der Grundlage der gefestigten Rechtsprechung.

129
Soweit seitens der Antragstellerin die Zulassung der Rechtsbeschwerde ausdrücklich beantragt wurde zur Klärung der Frage, wie ein dingliches Wohnungsrecht zu bewerten sei, wenn der Wohnungsrecht-Berechtigte das Eigentum an der belasteten Immobilie erwirbt, liegen die Zulassungsgründe der Grundsatzbedeutung (§ 70 Abs. 2 Nr. 1 FamFG) und der Fortbildung des Rechts (§ 70 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 FamFG) nicht vor.

130
Grundsätzliche Bedeutung hat eine Sache, wenn sie eine klärungsbedürftige, klärungsfähige und entscheidungserhebliche Rechtsfrage aufwirft, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann. Klärungsbedürftigkeit liegt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vor, wenn die durch die Beschwerdeentscheidung aufgeworfene Rechtsfrage zweifelhaft ist, also über Umfang und Bedeutung einer Rechtsvorschrift oder über das Verhältnis mehrerer Bestimmungen zueinander Unklarheiten bestehen. Solche Unklarheiten können sich insbesondere daraus ergeben, dass die Rechtsfrage vom Bundesgerichtshof bisher nicht entschieden worden ist und von einigen Oberlandesgerichten unterschiedlich beantwortet wird, oder wenn dazu in der Literatur unterschiedliche Meinungen vertreten werden (BGH, Beschluss vom 17.01.2024, XII ZB 140/22, Rn. 21; juris). Gemessen daran besteht vorliegend kein Bedürfnis nach einer Klärung durch den Bundesgerichtshof. Der aufgeworfenen Rechtsfrage kommt bereits keine grundsätzliche Bedeutung zu, da nach eigenem Vortrag der Antragstellerin es sich um eine in der Praxis kaum vorkommende Konstellation handelt. Es liegt aber auch keine Unklarheit im Sinne widersprüchlicher obergerichtlicher Entscheidungen bzw. in der Literatur vertretener widerstreitender Rechtsauffassungen vor. Nach eigenem Vortrag der Antragstellerin ist zu der aufgeworfenen Rechtsfrage bislang keine obergerichtliche Rechtsprechung ergangen und es sind keine Hinweise in der Literatur ersichtlich. Tatsächlich bezieht sich der Senat auf die Entscheidung des Kammergerichts (Beschluss vom 07.10.2021, NZI 2021, 1023), wie sie auf Seite 12 der vorliegenden Entscheidung ausgeführt ist, bezüglich derer aber keine abweichenden anderen Rechtsmeinungen ersichtlich sind.

131

Aus den genannten Gründen ist eine Entscheidung auch unter dem Gesichtspunkt der Fortbildung des Rechts nicht geboten. Zur Fortbildung des Rechts ist eine Zulassung der Rechtsbeschwerde dann angezeigt, wenn der Einzelfall dazu Veranlassung gibt, Leitsätze für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen des materiellen oder formellen Rechts aufzustellen oder Gesetzeslücken auszufüllen. Ein solcher Anlass besteht dann, wenn der Streitfall eine verallgemeinerungsfähige rechtliche Frage aufwirft, die voraussichtlich in einer Vielzahl von künftigen vergleichbaren Fällen sich stellen wird und für deren rechtliche Beurteilung eine richtungsweisende Orientierungshilfe ganz oder teilweise fehlt (BGH aaO Rn. 26). Vorliegend handelt es sich nach eigener Einschätzung der Antragstellerin um eine in der Praxis kaum vorkommende Konstellation.

132
Schließlich ist die Zulassung der Rechtsbeschwerde aber auch unter einem weiteren Gesichtspunkt nicht veranlasst: Es ist offenkundig und kann keinem ernstlichen Zweifel unterliegen, dass der Wert des Wohnrechts bei der Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks zu berücksichtigen war. Hier geht es um die Frage, welcher Preis bei Veräußerung des Grundstücks am Markt objektiv zu dem maßgeblichen Stichtag zu erzielen sein würde. Es liegt auf der Hand, dass sich auf diesen eine bestehende dingliche Belastung mindernd auswirken wird. Dass der Antragsgegner nach Erwerb des Grundstücks das Wohnrecht durch einfache Erklärung löschen lassen kann, erhöht den Verkehrswert des Grundstücks daher nicht. Dieser Umstand erhöht aber auch – worauf es gem. § 138 BGB nicht ankommt – den Wert des erworbenen Eigentums aus Sicht des Antragsgegners nicht: er war bereits vor Abschluss des Vertrags und ist Inhaber der aus dem beschränkten dinglichen Wohnrecht folgenden

133
Nutzungsbefugnis. Er hat daher nur die mit dem Eigentum verbundenen, weitergehenden Befugnisse durch Kauf des Grundstücks erworben, deren Wert hinter dem gesamten Wert des Grundstücks naturgemäß zurückbleibt. Auch die Antragsstellerin hat lediglich den Wert des Eigentums an dem Grundstück verloren, soweit dieser über den Wert der dinglichen Belastung aufgrund des Wohnrechts hinausgeht. Für diese allein maßgebliche wirtschaftliche Betrachtung sind die von der Antragstellerin geltend gemachten Unterschiede hinsichtlich Nießbrauchs und Wohnrechts unerheblich. Im Übrigen bezieht sich die Antragstellerin auf Bewertungsfragen im Rahmen des Zugewinnausgleichs. Diese können auf die Beurteilung des Wertverhältnisses der beiderseits auszutauschenden Leistungen aufgrund des Kaufvertrags nicht übertragen werden.