

Titel:

Verfügungs- und Bewilligungsbefugnis des Insolvenzverwalters über Nachlassgrundstücke trotz vorangegangener Teilung der Erbengemeinschaft

Normenketten:

BGB § 891

GBO § 19

InsO § 80, § 316 Abs. 2

Leitsätze:

1. Ist im Grundbuch ein Vermerk über die Eröffnung eines Nachlassinsolvenzverfahrens eingetragen, muss das Grundbuchamt gemäß § 891 Abs. 1 BGB davon ausgehen, dass dem Insolvenzverwalter gemäß § 80 Abs. 1 InsO die materielle Verfügungsbefugnis und damit auch die verfahrensrechtliche Bewilligungsbefugnis nach § 19 GBO zusteht. (Rn. 12)

2. Dies wird nicht bereits dadurch in Frage gestellt, dass vor der Eröffnung des Nachlassinsolvenzverfahrens eine Teilung des Nachlasses stattgefunden hat, da § 316 Abs. 2 InsO eine Eröffnung des Nachlassinsolvenzverfahrens auch nach der Teilung gestattet. (Rn. 13)

Schlagworte:

Nachlassinsolvenzverfahren, Nachlassteilung, Grundbuchberichtigung, Bewilligungsbefugnis, Erbengemeinschaft, Insolvenzmasse, Grundbuch, Eintragungsantrag, Betroffener, Eintragung, Insolvenzverwalter

Fundstellen:

ZIP 2026, 1987

NZI 2026, 746

LSK 2026, 16677

Tenor

1. Auf die Beschwerde des Beteiligten wird der Beschluss des Amtsgerichts München – Grundbuchamt – vom 18.3.2026 aufgehoben.

2. Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Antrag nicht aus den Gründen des aufgehobenen Beschlusses zurückzuweisen.

Gründe

I.

1

H. K. war als Eigentümer von Grundbesitz im Grundbuch eingetragen. Er verstarb am ... 3.1918 und wurde von einer Erbengemeinschaft bestehend aus acht Personen beerbt. Einer der Erben verstarb am ...5.1918 und wurde wiederum durch die anderen sieben Personen der Erbengemeinschaft (seine Geschwister) beerbt. Durch notariell beurkundeten Auseinandersetzungsvertrag vom 19.11.1919 setzte sich die Erbengemeinschaft dahingehend auseinander, dass ein Erbe entschädigt wurde und das Eigentum an den vom Erblasser gehaltenen Grundstücken auf die übrigen Mitglieder der Erbengemeinschaft zu je 1/6 Miteigentumsanteil überging. Die entsprechende Eintragung im Grundbuch erfolgte am 9.3.1920. In der Folge hat sich die Eigentümerstellung an dem Grundbesitz lediglich im Rahmen erbrechtlicher Übertragungen verändert. Insbesondere fand kein Verkauf der (Mit) Eigentumsanteile statt. Das Eigentum an den Grundstücken wird nach wie vor von den Erben bzw. deren Erbeserben gehalten, darunter u.a. inzwischen auch der Freistaat Bayern.

2

Auf Antrag des Freistaats Bayern wurde mit Beschluss vom 29.7.2025 das Insolvenzverfahren über den Nachlass des H. K. wegen Zahlungsunfähigkeit eröffnet und der Beteiligte zum Insolvenzverwalter bestellt. Am 14.8.2025 wurde ein Insolvenzvermerk im Grundbuch eingetragen.

3

Mit notarieller Urkunde vom 20.10.2025 verkaufte der Beteiligte in seiner Eigenschaft als Insolvenzverwalter über den Nachlass von H. K. eines der Grundstücke an M. G. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums bewilligte der Beteiligte und beantragte der Käufer die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB. Mit Schreiben vom 27.10.2025 beantragte der Urkundsnotar gemäß § 15 GBO den Vollzug der Vormerkung.

4

Mit Beschluss vom 18.3.2026 wies das Grundbuchamt den Antrag zurück. Das Grundstück gehöre nicht mehr zum Nachlass des H. K. Damit sei es nicht mehr massezugehörig und der Insolvenzverwalter nicht Verfügungsbefugter. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung des Nachlasses als Insolvenzmasse sei die Insolvenzeröffnung und nicht etwa rückwirkend der Erbfall. Die Bewilligungsbefugnis knüpfe an die Verfügungsbefugnis an, weshalb der Nachlassinsolvenzverwalter die Eintragung der Auflassungsvormerkung nicht habe bewilligen können.

5

Hiergegen wendet sich der Beteiligte mit seiner Beschwerde vom 7.5.2026. Das Grundstück sei massezugehörig. Die bereits erfolgte Teilung des Nachlasses durch die direkten Erben des Erblassers vor der Eröffnung des Nachlassinsolvenzverfahrens stehe dem nicht entgegen. Nachlassgegenstände, die im Zeitraum zwischen dem Erbfall und der Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht an Dritte veräußert wurden, blieben Gegenstand der Insolvenzmasse. Die Vermögens- und Verwaltungsbefugnis des Insolvenzverwalters beziehe sich auch auf den Teil des Vermögens, der bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens bereits Gegenstand einer Nachlassteilung war. Eine gesonderte Herausgabehandlung der bisherigen Eigentümer sei weder möglich noch erforderlich.

6

Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 11.5.2026 nicht abgeholfen. Die Zulässigkeit des Nachlassinsolvenzverfahrens nach Teilung des Nachlasses wirke sich nicht auf die dingliche Zuordnung des gegenständlichen Grundstücks aus. Welche schuldrechtlichen oder ggf. Anfechtungsmöglichkeiten des Insolvenzverwalters bestehen, habe das Grundbuchamt nicht zu prüfen.

7

Der Beteiligte hat hierzu mit Schriftsatz vom 29.5.2026 Stellung genommen. Der Eigentümerwechsel könne der Verwaltungsbefugnis des Insolvenzverwalters nicht entgegenstehen. Die Erben und Erbeserben hätten die Miteigentumsanteile an den Insolvenzverwalter herauszugeben. In letzter Konsequenz erfolge dies durch Eintragung des neuen Eigentümers.

II.

8

Die zulässige Beschwerde ist begründet.

9

1. Das Rechtsmittel ist zulässig. Insbesondere ist gegen die Zurückweisung des Eintragungsantrags die unbeschränkte Beschwerde statthaft, § 71 Abs. 1 GBO.

10

2. Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg, da das angenommene Vollzugshindernis nicht besteht.

11

a) Gemäß § 19 GBO erfolgt eine Eintragung, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen ist. Auch Vormerkungen gehören dem Kreis der betroffenen Rechte an (Hügel/Holzer § GBO 5. Aufl. 19 Rn. 67; Demharter/Schäfer GBO 34. Aufl. § 19 Rn. 45). Dabei folgt die verfahrensrechtliche Bewilligungsbefugnis der materiellrechtlichen Verfügungsbefugnis (BayObLG Rpfleger 1987, 110/111; Senat vom 16.11.2015, 34 Wx 178/15 = FGPrax 2016, 66; OLG Hamburg FGPrax 1999, 6/7; Demharter/Schäfer § 19 Rn. 56a; Hügel/Holzer § 19 Rn. 75). Welche Person die Eintragungsbewilligung zu erteilen hat, ergibt sich aus dem Grundbuch. Das Grundbuchamt muss dabei gemäß § 891 Abs. 1 BGB

davon ausgehen, dass demjenigen, der im Grundbuch eingetragen ist, das materielle Recht auch zusteht und er „Betroffener“ im Sinne des § 19 GBO ist (Demharter/Schäfer § 19 Rn. 46; Hügel/Holzer § 19 Rn. 61; BayObLG NJW-RR 1989, 718/719; Senat DNotZ 2012, 298/299; OLG Brandenburg FGPrax 2015, 196). Die bloße Buchposition ist wegen des Legalitätsprinzips allerdings dann für die Bestimmung der Bewilligungsberechtigung nicht ausreichend, wenn dem Grundbuchamt bekannt ist, dass der Bewilligende nicht der wahre Rechtsinhaber ist. Die Vermutung des § 891 Abs. 1 BGB entfällt, wenn die Unrichtigkeit der Eintragung sicher feststeht (BayObLG NJW-RR 1991, 1398; Bauer/Schaub/Kilian GBO, 5. Auflage § 19 Rn. 141; Demharter/Schäfer § 19 Rn. 46; MüKoBGB/H. Schäfer 9. Aufl. § 891 Rn. 14). Eine Eintragung würde dann das Grundbuch unrichtig machen, sodass das Grundbuchamt die Bewilligung als Eintragungsgrundlage nicht akzeptieren darf (Hügel/Holzer § 19 Rn. 64; BayObLG Rpfleger 1992, 56/57; NJW-RR 1989, 718/719).

12

b) Als Eigentümer eingetragen sind hier eine Vielzahl von Miteigentümern, teilweise in Erbengemeinschaft. Allerdings wurde im Grundbuch in Abt. II/1 am 14.8.2025 ein Vermerk über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens eingetragen. Mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens ist gemäß § 80 Abs. 1 InsO wegen Wegfalls der materiellrechtlichen Verfügungsbefugnis auch die Bewilligungsbefugnis der eingetragenen Eigentümer entfallen, bewilligungsbefugt ist nunmehr ausschließlich der Beteiligte als durch hoheitlichen Akt eingesetzter Insolvenzverwalter (Hügel/Holzer § 19 Rn. 82).

13

c) Entgegen der Auffassung des Grundbuchamts steht auch nicht fest, dass – trotz des eingetragenen Insolvenzvermerks – der gegenständliche Grundbesitz nicht der Verfügungs- und damit der Bewilligungsbefugnis des Insolvenzverwalters unterliegt. Die Teilung des Nachlasses des H. K. gemäß der Urkunde vom 19.11.1919 schließt dies nicht aus. Gemäß § 316 Abs. 2 InsO ist die Eröffnung des Nachlassinsolvenzverfahrens auch nach der Teilung des Nachlasses zulässig. Die Miterben haben in diesem Fall der Insolvenzmasse alles zurückzugeben, was sich an Nachlassgegenständen in ihren Händen befindet. Wird also das Nachlassinsolvenzverfahren erst nach Vollzug der Teilung (§§ 2042 Abs. 2, 752 ff. BGB) eröffnet, so ist der Insolvenzverwalter gem. §§ 80 Abs. 1, 148, 159 InsO berechtigt und verpflichtet, sämtliches Vermögen in Besitz und Verwaltung zu nehmen, das zur Insolvenzmasse gehört (BGH NJW 2014, 391/393; Uhlenbruck/Weidmüller InsO 16. Aufl. § 316 Rn. 5; Römermann/Weiß InsO 51. EL § 316 Rn. 7; BeckOK InsR/Fridgen Stand: 1.2.2026 § 316 Rn 15; K. Schmidt/Herchen InsO 21. Aufl. § 316 Rn. 6). Es unterliegt gemäß § 80 Abs. 1 InsO damit auch trotz der Teilung dessen Verfügungsbefugnis. Aus dem Grundbuch ergeben sich auch keine Anhaltspunkte dafür, dass seit der Teilung Verfügungen zugunsten Dritter erfolgt sind, die möglicherweise der Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters entgegenstünden. Die Miteigentumsanteile an dem Grundbesitz werden seit der Nachlassteilung ausschließlich von Erben bzw. Erbeserben gehalten.

14

3. Eine Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens ist nicht erforderlich, weil der Beteiligte als Rechtsmittelführer diese gemäß § 22 Abs. 1 GNotKG zunächst schon von Gesetzes wegen zu tragen hat und seine diesbezügliche Haftung aufgrund des Erfolgs der Beschwerde gemäß § 25 Abs. 1 GNotKG ebenfalls von Gesetzes wegen erloschen ist. Daher bedarf es auch keiner Geschäftswertfestsetzung.