



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 8/25

vom

18. Dezember 2025

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

JNeu: nein

BGB § 892

§ 892 BGB findet auch auf einen rechtsgeschäftlichen Grundstückserwerb Anwendung, der der Vorwegnahme der Erbfolge dient.

BGH, Beschluss vom 18. Dezember 2025 - V ZB 8/25 - OLG Frankfurt am Main

AG Weilburg -Grundbuchamt -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 18. Dezember 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp, die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Laube

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 wird der Beschluss des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 8. Januar 2025 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Entscheidung, auch über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens, an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gründe:

I.

1 Der Ehemann der Beteiligten zu 1 war zunächst als hälftiger Miteigentümer des eingangs näher bezeichneten Grundbesitzes im Grundbuch eingetragen. Nach Versterben der weiteren Miteigentümerin im Jahr 2018 wurde deren Miteigentumsanteil auf ihren Erben, den Großvater des Beteiligten zu 2, umgeschrieben. Aufgrund eines Versehens des Grundbuchamts wurde dieser hierbei nicht als hälftiger Miteigentümer, sondern als Alleineigentümer des Grundstücks eingetragen. Mit notariellem Vertrag vom 26. Januar 2019 schenkte er das Grundstück dem Beteiligten zu 2 zu Alleineigentum. Dessen an dem Vertragschluss beteiligte und in dem Vertrag als „weichende Erbin“ bezeichnete Mutter

erklärte hierzu ihr Einverständnis und verzichtete - auf dieses Grundstück beschränkt - für sich und ihre Abkömmlinge auf ihr Pflichtteilsrecht und etwaige Pflichtteilsergänzungsansprüche. Der Beteiligte zu 2 wurde als Alleineigentümer des Grundstücks in das Grundbuch eingetragen.

- 2 Die Beteiligte zu 1 beantragt als Alleinerbin ihres zwischenzeitlich verstorbenen Ehemannes, von Amts wegen einen Widerspruch gegen die Eintragung des Beteiligten zu 2 als Alleineigentümer in das Grundbuch einzutragen. Das Grundbuchamt hat dies abgelehnt, die hiergegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten zu 1 ist vor dem Oberlandesgericht ohne Erfolg geblieben. Mit ihrer zugelassenen Rechtsbeschwerde, deren Zurückweisung der Beteiligte zu 2 beantragt, verfolgt die Beteiligte zu 1 ihr Anliegen weiter.

II.

- 3 Das Beschwerdegericht meint, die Voraussetzungen für die amtswegige Eintragung eines Widerspruchs nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO lägen nicht vor. Zwar habe das Grundbuchamt den Großvater des Beteiligten zu 2 unter Verstoß gegen § 22 Abs. 1 Satz 1 GBO entgegen der wahren Rechtslage als Alleineigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstücks eingetragen. Die dadurch zunächst eingetretene Unrichtigkeit des Grundbuchs bestehe aber nicht mehr fort, weil der Beteiligte zu 2 nachfolgend das Alleineigentum am Grundstück gutgläubig erworben habe. Entgegen verbreiteter Ansicht finde § 892 BGB auch auf Grundstücksübertragungen im Wege vorweggenommener Erbfolge Anwendung. Dies müsse jedenfalls dann gelten, wenn es sich bei dem übertragenen Grundstück - wie hier - um keinen wesentlichen Teil des Vermögens des Übergebers handele. Derartige Fälle vorweggenommener Erbfolge ließen sich nämlich nicht von Schenkungen zwischen Verwandten abgrenzen, auf die § 892 BGB nach

allgemeiner Auffassung anzuwenden sei. Die Bösgläubigkeit des Beteiligten zu 2 sei nicht glaubhaft gemacht. Selbst wenn man die von der Beteiligten zu 1 behaupteten Äußerungen des Beteiligten zu 2 als wahr unterstelle, folge daraus nicht seine positive Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs im maßgeblichen Zeitpunkt seines Antrags auf Eigentumsumschreibung.

III.

4 Dies hält rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis nicht stand. Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 GBO i.V.m. § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde hat (nur) deshalb Erfolg, weil die Feststellung des Beschwerdegerichts, dem Beteiligten zu 2 sei die Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht bekannt gewesen, auf einer unvollständigen Würdigung der Angaben der Beteiligten im Verfahren beruht.

5 1. Das Beschwerdegericht nimmt im rechtlichen Ausgangspunkt zutreffend an, dass die Beteiligte zu 1 die Eintragung eines Amtswiderspruchs verlangen kann, wenn das Grundbuchamt die Eintragung des Beteiligten zu 2 als Alleineigentümer unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen haben und das Grundbuch durch die Eintragung unrichtig geworden sein sollte; zudem müsste diese Unrichtigkeit fortbestehen.

6 a) Nach § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO ist die Beschwerde gegen eine Eintragung, die unter dem Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs steht, grundsätzlich unzulässig. Sie kann aber nach § 71 Abs. 2 Satz 2 ZPO mit dem Ziel eingelegt werden, dass das Grundbuchamt angewiesen wird, nach § 53 GBO einen Widerspruch gegen die Unrichtigkeit des Grundbuchs einzutragen. Ein Widerspruch ist nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO von Amts wegen einzutragen, wenn

das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist (vgl. Senat, Beschluss vom 16. Oktober 2025 - V ZB 28/25, juris Rn. 5 mwN).

7 b) Aus dem Wortlaut des § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO folgt, dass die Unrichtigkeit des Grundbuchs durch die Eintragung verursacht worden sein muss. Daher kommt es zunächst auf die Rechtslage im Zeitpunkt der von dem Grundbuchamt vorgenommenen Eintragung an. Zusätzlich muss die Unrichtigkeit des Grundbuchs aber auch bei Eintragung des Amtswiderspruchs noch fortbestehen (vgl. Senat, Beschluss vom 4. Juli 2013 - V ZB 197/12, BGHZ 198, 14 Rn. 28).

8 2. Zu Recht geht das Beschwerdegericht davon aus, dass das Grundbuchamt bei der Eintragung des Beteiligten zu 2 als Alleineigentümer gesetzliche Vorschriften verletzt hat.

9 a) Eine Eintragung ist i.S.v. § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften bewirkt, wenn bei der Eintragung zu beachtende Rechtsnormen des materiellen oder formellen Rechts infolge eines objektiven Pflichtenverstoßes des Grundbuchamts nicht oder nicht richtig angewendet worden sind (vgl. Senat, Beschluss vom 27. April 2023 - V ZB 58/22, NJW-RR 2023, 863 Rn. 9; Beschluss vom 21. Oktober 2021 - V ZB 52/20, FGPrax 2022, 49 Rn. 33).

10 b) Dies war zunächst bei der Eintragung des Großvaters des Beteiligten zu 2 als Alleineigentümer der Fall. Denn der ursprüngliche Miteigentümer hatte eine solche Eintragung als Rechtsbetroffener nicht wie durch § 19 GBO vorgeschrieben bewilligt und dem Grundbuchamt lagen auch keine Nachweise über den Verlust seines Miteigentums vor, die eine Berichtigung des Grundbuchs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 GBO ohne seine Bewilligung ermöglicht hätten.

11 c) Richtig ist zudem, dass die Eintragung eines Widerspruchs hier nicht schon deswegen ausscheidet, weil die Eintragung des Großvaters des Beteiligten zu 2 als Alleineigentümer inzwischen gelöscht ist und bei der Eintragung des Beteiligten zu 2 keine gesetzlichen Vorschriften verletzt worden sind. Setzt sich die Unrichtigkeit des Grundbuchs in einer nachfolgenden Eintragung fort, beruht auch diese auf der vorherigen gesetzesverletzenden Eintragung und ist § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO - wie zu Recht allgemein angenommen wird - auch auf die weitere Eintragung anwendbar (vgl. OLG München, NJW-RR 2022, 812 Rn. 23; BeckOK GBO/Holzer [1.12.2025], § 53 Rn. 29; Demharter, GBO, 33. Aufl., § 53 Rn. 26; KEHE/Meier, Grundbuchrecht, 9. Aufl., § 53 Rn. 23; Meikel/Schneider, GBO, 12. Aufl., § 53 Rn. 111). Denn auch in einer solchen Situation bestehen die Gefahren eines Rechtsverlustes des wirklichen Berechtigten und damit eines zu Amtshaftungsansprüchen führenden Schadenseintritts fort, denen durch die amtswegige Eintragung eines Widerspruchs nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO begegnet werden soll (vgl. zu diesem Zweck Senat, Beschluss vom 24. Januar 1985 - V ZB 5/84, NJW 1985, 3070, 3071; Beschluss vom 21. Juni 1957 - V ZB 6/57, BGHZ 25, 16, 25).

12 3. Weiter ist zutreffend, dass ein nachfolgender gutgläubiger Erwerb des Alleineigentums an dem Grundstück durch den Beteiligten zu 2 die zunächst bestehende Unrichtigkeit des Grundbuchs entfallen ließe. Hat der ursprüngliche Berechtigte sein nicht mehr eingetragenes Recht zwischenzeitlich nach § 892 BGB durch den gutgläubigen Erwerb eines nunmehr eingetragenen Dritten verloren, ist die im Grundbuch verlautbare Rechtslage wieder zutreffend. Die Eintragung eines hiergegen gerichteten Widerspruchs scheidet dementsprechend aus (vgl. BayObLG, MittBayNot 1995, 291, 293; OLG Karlsruhe, MittBayNot 2021, 238 Rn. 11 f.; BeckOK GBO/Holzer [1.12.2025], § 53 Rn. 29; Bauer/Schaub/Bauer, GBO, 5. Aufl., § 53 Rn. 42; Demharter, GBO, 33. Aufl., § 53 Rn. 26; Meikel/

Schneider, GBO, 12. Aufl., § 53 Rn. 72; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 395; Grüneberg/Herrler, BGB, 85. Aufl., § 892 Rn. 19).

13 4. Die Rechtsfrage, ob § 892 BGB auch auf einen Grundstückserwerb Anwendung findet, der der vorweggenommenen Erbfolge dient, ist seit langem umstritten und hat das Berufungsgericht deshalb dazu veranlasst, die Rechtsbeschwerde zuzulassen; dass es sich hier um eine solche Vertragsgestaltung handelt, ist zugunsten der Beteiligten zu 1 zu unterstellen.

14 a) Das Reichsgericht hatte eine Anwendbarkeit von § 892 BGB auf Grundstücksübertragungen im Wege vorweggenommener Erbfolge noch verneint (vgl. RGZ 123, 52, 56 f.; 136, 148, 150; RG, SeuffArch 83 Nr. 65). Der Senat hat sich dieser Rechtsprechung jedoch nicht angeschlossen, sondern die Frage wiederholt ausdrücklich offengelassen (vgl. Senat, Urteil vom 8. März 2024 - V ZR 176/22, MittBayNot 2025, 129 Rn. 29; Urteil vom 2. Oktober 1981 - V ZR 126/80, NJW 1982, 761, insoweit in BGHZ 81, 395 nicht abgedruckt; Beschluss vom 13. Juli 1959 - V ZB 6/59, BGHZ 30, 255, 256). In einem Fall der vorweggenommenen Hoferbfolge hat er den gutgläubigen Erwerb jedenfalls bei Grundstückszubehör (nach § 926 Abs. 2 i.V.m. § 933 BGB) für denkbar gehalten (vgl. Senat, Urteil vom 18. März 1964 - V ZR 197/61, WM 1964, 614, 616 f.).

15 b) Die übrige Rechtsprechung und die Literatur folgten und folgen nach wie vor überwiegend der Auffassung des Reichsgerichts. Der Erwerber solle durch die Vorwegnahme der Erbfolge nicht bessergestellt werden, als habe er das Eigentum nach § 1922 Abs. 1 BGB tatsächlich im Wege der Erbfolge erlangt (vgl. BayObLG, NJW-RR 1986, 882; DNotZ 1988, 781, 782; BayObLGZ 1990, 226, 233; OLG Zweibrücken, OLGZ 1981, 139, 145; MittRhNotK 2000, 117, 118; LG Bielefeld, Rpfleger 2002, 200; Staudinger/Picker, BGB [2025], § 892 Rn. 87;

BeckOK BGB/Eckert [1.11.2025], § 892 Rn. 8; Erman/Artz, BGB, 17. Aufl., § 892 Rn. 17; Meikel/Schneider, GBO, 12. Aufl., § 53 Rn. 72; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 349; HK-BGB/Staudinger, 12. Aufl., § 892 Rn. 13; Reeb, Die Tatbestände der sogenannten Nichtverkehrsgeschäfte, 1967, S. 56 ff.; Lutter, AcP 164 [1964], 122, 161 f.; offenlassend OLG München, MittBayNot 2023, 479, 487 f.).

16 c) Nach anderer Ansicht ist eine derartige Einschränkung des § 892 BGB abzulehnen. Sie finde im Gesetz keine Stütze, sodass die Vorschrift auf den Rechtserwerb im Wege vorweggenommener Erbfolge uneingeschränkt anzuwenden sei (vgl. LG Bielefeld, Rpfleger 1999, 22; LG Görlitz, Urteil vom 12. Dezember 2003 - 2 S 46/03, juris Ls.; BeckOGK/Hertel, BGB [1.12.2024], § 892 Rn. 26; NK-BGB/Krause, 5. Aufl., § 892 Rn. 40; Olzen, Die vorweggenommene Erbfolge, 1984, S. 287 ff.; Hildesheim, Rpfleger 1997, 12; Kohler, Jura 2008, 321, 324; Schmidt, JuS 2008, 276, 278; siehe auch schon Knur, Ist die Anwendung der Vorschriften über gutgläubigen Erwerb ausgeschlossen, wenn eine Eigentumsübertragung unter Lebenden vorliegt, diese aber die Bedeutung einer vorweggenommenen Erbfolge hat?, 1934, S. 40 ff.; Heinsheimer, Gruchot 72 [1932], 174, 179 f.).

17 d) Der Senat entscheidet die Rechtsfrage im Sinne der zuletzt genannten Ansicht. § 892 BGB findet auch auf einen rechtsgeschäftlichen Grundstückserwerb Anwendung, der der Vorwegnahme der Erbfolge dient.

18 aa) Nach § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB gilt zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt, der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, dass ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem

Erwerber bekannt ist. Der Wortlaut dieser Regelung, die nicht zwischen verschiedenen Arten von Rechtsgeschäften oder deren jeweiligen Zwecken unterscheidet, enthält keine Anhaltspunkte dafür, dass der Rechtserwerb im Wege vorweggenommener Erbfolge von ihrem Anwendungsbereich ausgenommen sein soll.

- 19 (1) Mit „vorweggenommener Erbfolge“ wird die Übertragung des Vermögens (oder eines wesentlichen Teils davon) durch den (künftigen) Erblasser auf einen oder mehrere als (künftige) Erben in Aussicht genommene Empfänger beschrieben. Sie richtet sich im Grundsatz nicht nach Erbrecht, sondern nach den für Rechtsgeschäfte unter Lebenden geltenden Vorschriften mit ihren vielfachen Gestaltungsmöglichkeiten (vgl. BGH, Urteil vom 27. Januar 2010 - IV ZR 91/09, BGHZ 183, 376 Rn. 17; Urteil vom 1. Februar 1995 - IV ZR 36/94, NJW 1995, 1349, 1350; Urteil vom 30. Januar 1991- IV ZR 299/89, BGHZ 113, 310, 312 f.). Es handelt sich um keinen eigenen Vertragstyp, sondern um ein Motiv zum Abschluss von Verträgen, deren Behandlung sich - soweit das Gesetz nicht ausnahmsweise besondere Anordnungen trifft (etwa § 593a Satz 1, § 1374 Abs. 2, § 1477 Abs. 2 Satz 2 BGB, § 13 Abs. 1 Satz 3 HöfeO, § 229 Abs. 1 Satz 4 LastAusglG) - grundsätzlich nach allgemeinen Regeln richtet (vgl. BeckOGK/Hertel, BGB [1.12.2024], § 892 Rn. 26.1).

- 20 (2) Werden zur Vorwegnahme der Erbfolge Rechte an einem oder mehreren Grundstücken übertragen, findet damit im Grundsatz auch § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB Anwendung. Zwar ist die Vorschrift nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs einschränkend dahin auszulegen, dass es sich bei dem Rechtsgeschäft i.S.v. § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB um ein Verkehrsgeschäft handeln muss (vgl. etwa Senat, Urteil vom 29. Juni 2007 - V ZR 5/07, BGHZ 173, 71 Rn. 22; Urteil vom 5. Mai 2006 - V ZR 236/05, NJW-RR 2006, 1242, 1245; Urteil vom 27. November 1998 - V ZR 180/97, VIZ 1999, 161, 162). Daran fehlt es aber

nur dann, wenn Veräußerer und Erwerber rechtlich oder wirtschaftlich identisch sind. Das Erfordernis des Verkehrsgeschäfts soll nämlich lediglich verhindern, dass sich der Nichtberechtigte das zu Unrecht gebuchte Recht selbst verschafft (vgl. Senat, Urteil vom 29. Juni 2007 - V ZR 5/07, aaO Rn. 22 f.; Urteil vom 19. Juni 1998 - V ZR 356/96, VIZ 1998, 519, 522). Mithin liegt ein Verkehrsge- schäft schon dann vor, wenn auf Erwerberseite mindestens eine Person beteiligt ist, die nicht zu den Veräußerern gehört (vgl. Senat, Urteil vom 29. Juni 2007 - V ZR 5/07, aaO Rn. 22; Urteil vom 26. Januar 1996 - V ZR 212/94, ZIP 1996, 688, 690). Erwirbt ein künftiger Erbe durch Rechtsgeschäft von dem künftigen Erblasser, ist dies der Fall. Dass es sich bei der rechtsgeschäftlich durch eine Grundstücksübertragung vorweggenommene Erbfolge um ein Verkehrsgeschäft handelt, kann daher keinem Zweifel unterliegen (so zu Recht LG Bielefeld, Rpfleger 1999, 22, 23; LG Görlitz, Urteil vom 12. Dezember 2003 - 2 S 46/03, juris Rn. 17; Reeb, Die Tatbestände sog. Nichtverkehrsgeschäfte, 1967, S. 57; Olzen, Die vorweggenommene Erbfolge, 1984, S. 289).

21 bb) Die Entstehungsgeschichte von § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB spricht ebenfalls für die Anwendbarkeit der Norm auf die rechtsgeschäftliche Vorwegnahme der Erbfolge.

22 (1) Dass die Regelung ihrem Wortlaut nach auf den Rechtserwerb im Wege vorweggenommener Erbfolge Anwendung findet, ist keine unvorhergesehene und so nicht gewollte Konsequenz der Gesetzesfassung, sondern beruht auf einer bewussten Entscheidung des Gesetzgebers. Dieser hat gerade deswegen auch den unentgeltlichen Erwerb unter die Vorschrift gefasst, weil insbesondere dem durch Übertragung eines Grundstücks zu Lebzeiten (vorweg) abgefundenen künftigen Erben der gutgläubige Erwerb ermöglicht werden sollte (vgl.

Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Bd. III S. 117).

23 (2) Aus diesem Grund lässt sich gegen die Anwendbarkeit des § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB auch nicht einwenden, dass der vorweggenommene Erbe nicht schutzbedürftig sei, weil er allein um eines künftigen Erbrechts willen und ohne etwas dafür aufwenden zu müssen erwerbe, während der bisher Berechtigte durch das Erlöschen seines Rechtes einen wirtschaftlichen Verlust erleide (so aber Reeb, Die Tatbestände sog. Nichtverkehrsgeschäfte, 1967, S. 58). Denn nach der Regelungsentscheidung des Gesetzgebers soll die Schwäche unentgeltlichen Erwerbs nicht zum Ausschluss des gutgläubigen Erwerbs führen, sondern nur zur Kondizierbarkeit des gutgläubig Erlangten (§ 816 Abs. 1 Satz 2 BGB). Weil das Gesetz ihm zum Interessensaustausch einen Bereicherungsanspruch gegen den Erwerber zugesteht, ist der ursprüngliche Rechtsinhaber durch die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs nicht schutzlos gestellt (zutreffend Kohler, Jura 2008, 321, 324 f.).

24 cc) Es ist - anders als noch das Reichsgericht angenommen hat (vgl. RGZ 123, 52, 56 f.) - auch nicht geboten, die vorweggenommene Erbfolge systematisch einem Rechtserwerb nach § 1922 Abs. 1 BGB gleichzustellen.

25 (1) Dass bei der Vermögensnachfolge in ein Grundstück von Todes wegen (§ 1922 Abs. 1 BGB) ein gutgläubiger Erwerb nicht möglich ist (vgl. Staudinger/ Picker, BGB [2025], § 892 Rn. 81), beruht darauf, dass es sich - anders als bei der vorweggenommenen Erbfolge - nicht um einen rechtsgeschäftlichen, sondern um einen kraft Gesetzes eintretenden Erwerb handelt, der sich unabhängig vom Vertrauen des Erwerbers auf die Richtigkeit des Grundbuchinhalts vollzieht und von § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB bereits tatbestandlich nicht erfasst wird. Beide

Übertragungsformen richten sich insgesamt nach anderen Regeln. Der Rechts-erwerb erfolgt bei der vorweggenommenen Erbfolge nicht im Wege der Gesamt-rechtsnachfolge, sondern durch Einzelrechtsübertragung. Daher haftet auch nur der Erbe für Verbindlichkeiten des Erblassers (§ 1967 Abs. 1 BGB), nicht aber der durch eine Grundstücksübertragung im Wege vorweggenommener Erbfolge Begünstigte (vgl. auch BGH, Beschluss vom 12. Juni 2024 - XII ZR 92/22, NJW 2024, 2614 Rn. 11 ff.). Es ist zudem gerade kennzeichnend für die vorwegge-nommene Erbfolge, dass die Vermögensübertragung nicht der gesetzlichen Re-gelung des Erbfalls überlassen werden soll.

26

(2) Zudem ist nach allgemeiner Ansicht im Fall einer Schenkung, die nicht der Vorwegnahme der Erbfolge dient, ein gutgläubiger Erwerb auch nahen Fa-milienangehörigen möglich (vgl. Senat, Urteil vom 2. Oktober 1981 - V ZR 126/80, NJW 1982, 761, 762, insoweit in BGHZ 81, 395 nicht abgedruckt; so ausdrücklich auch die einen gutgläubigen Erwerb durch vorweggenommene Erb-folge verneinende Auffassung, vgl. etwa RGZ 136, 148, 150; Staudinger/Picker, BGB [2025], § 892 Rn. 87; Lutter, AcP 164 [1964], 122, 162, 164). Dass künftigen Erben ein gutgläubiger Erwerb von dem künftigen Erblasser grundsätzlich mög-lich ist, steht damit nicht in Frage. Da ein zur Vorwegnahme der Erbfolge ge-schlossener Übergabevertrag aber rechtlich und tatsächlich eher einer ebenfalls unter Lebenden erfolgenden Schenkung entspricht, ist nicht ersichtlich, weshalb er nicht dieser, sondern dem Erwerb nach § 1922 Abs. 1 BGB gleichzustellen sein soll. Dass der Begünstigte einer vorweggenommenen Erbfolge infolge der Anwendung von § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB gegebenenfalls mehr erwirbt als im Erbfall, beruht darauf, dass entsprechende Rechtsgeschäfte auch gegenüber Dritten möglich wären, und führt deshalb zu keiner anderen Bewertung (anders RGZ 123, 52, 57; Staudinger/Picker, BGB [2025], § 892 Rn. 87).

27 dd) Die Beschränkung des Anwendungsbereichs des § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB liefe, da es sich bei der Grundstücksübertragung im Wege vorweggenommener Erbfolge um ein Verkehrsgeschäft handelt (s.o. Rn. 20), schließlich auch dessen Zweck zuwider, den Verkehr beim Erwerb von Grundstücksrechten zu schützen (vgl. Senat, Urteil vom 29. Juni 2007 - V ZR 5/07, BGHZ 173, 71 Rn. 23). Die in teleologischer Hinsicht gegen die Anwendung der Norm auf die vorweggenommene Erbfolge vorgebrachten Argumente überzeugen nicht.

28 (1) Das gilt zunächst für die Annahme, dass ein künftiger Erbe regelmäßig mit den Verhältnissen vertraut sein werde und daher des Schutzes des § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB in geringerem Maße bedürfe als ein Dritter (vgl. RGZ 123, 52, 56). Eine allgemeine Lebenserfahrung, nach der ein künftiger Erbe die (aktuellen) Eigentumsverhältnisse an (allen) Grundstücken des künftigen Erblassers stets kennt, gibt es nicht, zumal derartige Rechtsgeschäfte nicht nur im Verhältnis zwischen Eltern und Kindern vorgenommen werden. Daher erscheint es nicht gerechtfertigt, ohne Ansehung des Einzelfalls und des konkreten Nachweises der Bösgläubigkeit jedem Erwerber bei vorweggenommener Erbfolge von vornherein die Berufung auf den Gutglaubenschutz zu versagen (so zu Recht LG Bielefeld, Rpfleger 1999, 22, 23; Hildesheim, Rpfleger 1997, 12, 13). Eine besondere Nähe des Erwerbers zum erworbenen Recht steht auch sonst der Anwendung von § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht entgegen (vgl. Senat, Urteil vom 29. Juni 2007 - V ZR 5/07, BGHZ 173, 71 Rn. 31 f.; siehe auch Lutter, AcP 164 [1964], 122, 162; Schmidt, JuS 2008, 276, 278). Es gilt für die vorweggenommene Erbfolge insoweit nichts anderes als bei dem Erwerb der gemieteten Sache durch den Mieter, bei der Übertragung von Gegenständen im selben Hausstand oder bei dem Erwerb eines weiteren Miteigentumsteils durch einen Miteigentümer (vgl. zu Letzterem Senat, Urteil vom 29. Juni 2007 - V ZR 5/07, aaO).

29 (2) Die Anwendung des § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB auf die vorweggenommene Erbfolge kann auch nicht deswegen verneint werden, weil sie den ursprünglichen Rechtsinhaber vor Beweisschwierigkeiten stellt (so aber OLG Zweibrücken, MittRhNotK 2000, 117, 118; LG Bielefeld, Rpfleger 2002, 200). Zwar trifft es zu, dass es diesem nach § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB obliegt, die Bösgläubigkeit des Erwerbers darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, und dass insoweit zudem - anders als etwa nach § 932 Abs. 2 BGB - dem Erwerber nur positive Kenntnis schadet (vgl. Senat, Urteil vom 24. Oktober 2014 - V ZR 45/13, NJW 2015, 619 Rn. 20; Urteil vom 12. Oktober 2012 - V ZR 187/11, NJW-RR 2013, 789 Rn. 15; zur sog. „Feststellungslast“ im Amtsverfahren nach der Grundbuchordnung unten Rn. 31). Letzteres mag namentlich bei einem Näheverhältnis des Erwerbers zum Veräußerer für den ursprünglichen Eigentümer, der sein Eigentum durch den gutgläubigen Erwerb verliert, hart erscheinen, beruht aber auf der - im Zusammenhang mit dem Zweck der Norm zu sehenden - bewussten Entscheidung des Gesetzgebers, die Verlässlichkeit der amtlichen Verlautbarung im Grundbuch nur durch die positive Kenntnis ihrer Unrichtigkeit entkräften zu lassen (vgl. Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Bd. III S. 118).

30 5. Mit Erfolg rügt die Rechtsbeschwerde jedoch, dass das Beschwerdegericht die angefochtene Entscheidung unter Verletzung der ihm obliegenden Aufklärungspflicht (§ 26 FamFG) getroffen hat, soweit es annimmt, die Bösgläubigkeit des Beteiligten zu 2 im maßgeblichen Zeitpunkt (§ 892 Abs. 2 BGB) sei nicht überwiegend wahrscheinlich. Die Unrichtigkeit des Grundbuchs muss nicht bewiesen werden, es genügt für die Eintragung des Widerspruchs als vorläufiges Sicherungsmittel vielmehr die Glaubhaftmachung (vgl. Senat, Beschluss vom 27. April 2023 - V ZB 58/22, aaO; Beschluss vom 2. Juni 2016 - V ZB 3/14, FGPrax 2016, 244 Rn. 18 mwN). Es ist daher ausreichend, wenn die Unrichtigkeit

unter freier Würdigung der nach § 31 FamFG (= § 294 ZPO) zugelassenen Beweismittel überwiegend wahrscheinlich ist (vgl. Senat, Beschluss vom 27. April 2023 - V ZB 58/22, aaO; Beschluss vom 2. Juni 2016 - V ZB 3/14, aaO). Diese Würdigung obliegt dem Beschwerdegericht als Tatgericht. Sie ist im Rechtsbeschwerdeverfahren nur eingeschränkt überprüfbar (vgl. Senat, Beschluss vom 27. April 2023 - V ZB 58/22, aaO), in diesem Rahmen vorliegend aber zu beanstanden.

- 31 a) Das auf die Eintragung eines Widerspruchs nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO gerichtete Verfahren ist ein Amtsverfahren, bei dem das Grundbuchamt - und entsprechend das Beschwerdegericht - gemäß § 26 FamFG den Sachverhalt von Amts wegen zu ermitteln hat (vgl. OLG München, NJOZ 2015, 953 Rn. 20; OLG Hamm, FGPrax 2011, 322, 324; BayObLGZ 1975, 398, 408; BayObLGZ 1952, 24, 28; Demharter, GBO, 33. Aufl., § 1 Rn. 67; § 53 Rn. 17; BeckOK GBO/Holzer [1.12.2025], § 53 Rn. 4; Bauer/Schaub/Bauer, GBO, 5. Aufl., § 53 Rn. 58). Dieses Verfahren unterscheidet sich hinsichtlich der Sachaufklärung von dem Erkenntnisverfahren nach der Zivilprozessordnung, in dem ein auf Berichtigung des Grundbuchs gerichteter Anspruch nach § 894 BGB oder ein auf Rückübertragung des Eigentums gerichteter Anspruch aus § 816 Abs. 1 Satz 2 BGB geltend gemacht oder ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung über die Eintragung eines Widerspruchs nach § 899 BGB gestellt werden müsste. In dem Amtsverfahren der Grundbuchordnung gilt - anders als in Antragsverfahren, in denen nach § 29 GBO nur der Urkundenbeweis zulässig ist - nach § 29 FamFG das Freibeweisverfahren, wenn das Gericht nicht nach § 30 FamFG eine förmliche Beweisaufnahme anordnet; das Gericht bestimmt somit die Notwendigkeit und den Umfang der Beweisaufnahme sowie die Art der Beweiserhebung einschließlich der Auswahl der Beweismittel nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. Sternal, FamFG, 22. Aufl., § 29 Rn. 5; zum Maßstab für das

Ermessen bei der Amtsermittlungspflicht Senat, Beschluss vom 5. Juli 1963 - V ZB 7/63, BGHZ 40, 54 [juris Rn. 12]; BGH, Beschluss vom 24. November 1993 - BLw 53/92, WM 1994, 265 [juris Rn. 10]). Dazu kann auch die Anhörung der Beteiligten oder von Auskunftspersonen gehören (vgl. Meikel/Schneider, GBO, 12. Aufl., § 53 Rn. 37; Demharter, GBO, 33. Aufl., § 53 Rn. 17 mit § 1 Rn. 72). Den früheren Rechtsinhaber, der die Eintragung eines Widerspruchs anregt, trifft keine echte Beweislast wie in kontradiktorischen Verfahren, wohl aber eine sog. Feststellungslast hinsichtlich der Bösgläubigkeit des Erwerbers i.S.v. § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB, d.h. dessen positiven Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs (vgl. Meikel/Schneider, GBO, 12. Aufl., § 53 Rn. 114). Räumt der Erwerber seine positive Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs als innere Tatsache nicht ausdrücklich ein, ist regelmäßig zu prüfen, ob hierauf aufgrund von Indizien geschlossen werden kann (vgl. OLG Karlsruhe, MittBayNot 2021, 238 Rn. 14; MüKoBGB/H. Schäfer, 9. Aufl., § 892 Rn. 50 f.). Ob und in welchem Umfang das Grundbuchamt bzw. das Beschwerdegericht auf entsprechenden Vortrag eines Beteiligten zu Indizien für eine solche positive Kenntnis hin Beweis zu erheben hat, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Jedenfalls ist eine Zeugenvernehmung entbehrlich, wenn das Beschwerdegericht - wie hier - die unter Zeugenbeweis gestellten Indiztatsachen als wahr unterstellt und gleichwohl die Bösgläubigkeit des Erwerbers nicht für überwiegend wahrscheinlich hält (vgl. Sternal, FamFG, 22. Aufl., § 26 Rn. 24).

32

b) Werden Indiztatsachen als wahr unterstellt, dürfen sie - ebenso wie andere Behauptungen der Beteiligten (vgl. Senat, Urteil vom 21. Juni 2024 - V ZR 79/23, NJW 2024, 2823 Rn. 16 mwN zum Zivilprozess) - nicht nur vordergründig als wahr unterstellt werden, sondern müssen so übernommen werden, wie sie behauptet wurden. Zudem genügt es nicht, die Indiztatsachen jeweils nur einzeln abzuhandeln. Denn der Beweiswert einzelner Indizien ergibt sich regelmäßig erst

aus dem Zusammenhang mit anderen Hilfstatsachen, weshalb der Inbezugsetzung der Indizien zueinander im Rahmen der gebotenen Gesamtwürdigung besonderes Gewicht zukommt. Auch wenn einzelne Hilfstatsachen jeweils für sich genommen nicht ausreichen, den Schluss auf die von einem Beteiligten behauptete Haupttatsache zu begründen, können doch mehrere von ihnen in ihrer Gesamtheit und gegebenenfalls in Verbindung mit dem übrigen Verfahrensstoff eine tragfähige Grundlage für die Überzeugung des Tatrichters sein, die Haupttatsache sei gegeben. Eine Indiztatsache reicht für den Nachweis der Haupttatsache nur dann nicht aus, wenn das Indiz für sich allein und im Zusammenhang mit weiteren Indizien sowie dem sonstigen Sachverhalt nicht den ausreichend sicheren Schluss auf die Haupttatsache zulässt (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteil vom 7. November 2024 - III ZR 79/23, NJW 2025, 165 Rn. 40 mwN; Urteil vom 8. Januar 2015 - IX ZR 203/12, NJW-RR 2015, 612 Rn. 17 f.; Urteil vom 14. Januar 1993 - IX ZR 238/91, NJW 1993, 935, 937 jeweils zum Zivilprozess).

33 c) Diesen Maßgaben wird die angefochtene Entscheidung bei der Beurteilung, ob der Beteiligte zu 2 Kenntnis von der Unrichtigkeit des eingetragenen Alleineigentums seines Großvaters hatte, nicht gerecht. Das Beschwerdegericht übernimmt die von der Beteiligten zu 1 vorgebrachten Indiztatsachen teilweise nicht so, wie sie behauptet wurden, sondern legt ihnen ein Verständnis zugrunde, zu dem es nicht ohne weitere Sachaufklärung gelangen durfte. Zudem unterlässt es das Beschwerdegericht, die als wahr unterstellten Indizien in einer Gesamtwürdigung zueinander in Beziehung zu setzen.

34 aa) Das Beschwerdegericht unterstellt die von der Beteiligten zu 1 behaupteten Äußerungen des Beteiligten zu 2 sowie weitere Indiztatsachen ausdrücklich als wahr, meint aber, diese führten jeweils nicht zu einer überwiegenden Wahrscheinlichkeit der Kenntnis des Beteiligten zu 2 von der Unrichtigkeit

des Grundbuchs bei Übertragung des Grundbesitzes im Jahre 2019. Der rechtlichen Überprüfung der tatrichterlichen Würdigung ist somit zugrunde zu legen, dass der Beteiligte zu 2 mehrfach selbst eingeräumt hat, kein Alleineigentümer des in Rede stehenden Grundstücks zu sein, sondern sich mit der Beteiligten zu 1 in einer hälftigen Miteigentümergemeinschaft zu befinden. Weiter ist davon auszugehen, dass der Sohn der Beteiligten zu 1 bereits in den Jahren 2014 bis 2016 mehrfach mit dem Beteiligten zu 2 oder in seiner Anwesenheit erörtert hat, die Hälfte „des Grundstücks“ von seinem Vater übernehmen und anbauen zu wollen. Schließlich ist zu unterstellen, dass der Beteiligte zu 2 bis zum Jahr 2023 stets nur die Hälfte der für das Objekt entstehenden Kosten erstattet verlangt hat.

35

bb) Soweit das Beschwerdegericht meint, die Äußerung des Beteiligten zu 2, er sei kein Alleineigentümer, sondern befindet sich mit der Beteiligten zu 1 in einer hälftigen Miteigentümergemeinschaft, müsse nach dem Tode des Ehemannes der Beteiligten zu 1 erfolgt sein und somit nach der Grundstücksübertragung auf den Beteiligten zu 2 als maßgeblichem Zeitpunkt für dessen Gutgläubigkeit, übernimmt es die von der Beteiligten zu 1 behauptete Tatsache nicht so, wie sie behauptet wurde. Wie das Beschwerdegericht selbst ausführt, hat die Beteiligte zu 1 einen solchen zeitlichen Ablauf nicht vorgetragen. Vielmehr meint das Beschwerdegericht, die Bezugnahme auf das Miteigentum der Beteiligten zu 1 setze voraus, dass diese bereits durch Erbfolge Miteigentümerin geworden war. Dabei handelt es sich um eine im Rahmen der Wahrunterstellung unzulässige - einseitige - Interpretation der behaupteten Äußerung, die im Ergebnis auf eine unzulässige Vorwegnahme der Beweisaufnahme und -würdigung hinausläuft. Wenn es nach Auffassung des Beschwerdegerichts entscheidend darauf ankam, wann der Beteiligte zu 2 die Äußerung getätigt hat, dann hätte es insoweit in die Sachaufklärung eintreten und die benannten Auskunftspersonen hierzu befragen müssen. Gegebenenfalls hätte es zudem den Beteiligten zu 2, der die

Äußerung offenbar nicht in Abrede stellt, zu einer Erklärung hierüber auffordern müssen.

IV.

36 Der angefochtene Beschluss ist danach aufzuheben. Da es noch weiterer tatsächlicher Aufklärung bedarf, ist die Sache zur erneuten Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen (§ 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 74 Abs. 5, 6 Satz 2 FamFG). Dieses wird die Glaubhaftigkeit der fortbestehenden Unrichtigkeit des Grundbuchs unter Gesamtwürdigung der für die Bösgläubigkeit des Beteiligten zu 2 sprechenden Indizien erneut zu prüfen und ggf. den von der Beteiligten zu 1 vorgebrachten Hilfstatsachen nach § 26 FamFG im Freibeweisverfahren (§ 29 FamFG) nachzugehen haben.

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Laube

Vorinstanzen:

AG Weilburg, Entscheidung vom 11.11.2024 - ES-473-17 -
OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 08.01.2025 - 20 W 236/24 -