Gericht:	OLG Frankfurt 20. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	02.10.2025
Aktenzeichen:	20 W 238/24
ECLI:	ECLI:DE:OLGHE:2025:1002.20W238.24.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	HESSEN
Norm:	§ 35 GBO

Nachweis der Erbfolge im Grundbuchverfahren

Leitsatz

Die Frage der Wirksamkeit der Erbausschlagung kann im Hinblick auf die Möglichkeit einer vorherigen Annahme im Regelfall nicht im grundbuchrechtlichen Verfahren durch Auslegung abschließend entschieden werden. Allein die form- und fristgerechte Ausschlagungserklärung feststellen zu können, reicht also nicht aus.

Anmerkung

Die Entscheidung ist nicht anfechtbar.

Tenor

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens: 5.000,-- EUR.

Gründe

I.

Im oben aufgeführten Grundbuch sind im Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1 bis 3, drei landwirtschaftliche Grundstücke (Ackerland und Grünland) in einer Größe von insgesamt 8.243 qm aufgeführt. In Abt. I, lfd. Nr. 1, ist als Eigentümerin noch Vorname1 Nachname1 geb. Nachname2 eingetragen. Vorname1 Nachname1 ist am XX.XX.2023 verstorben.

Mit Schreiben vom 17.07.2024 hat die Antragstellerin um Grundbuchberichtigung des betroffenen Grundbuchs gebeten. Sie hat unter anderem ein Eröffnungsprotokoll des Amtsgerichts Wiesbaden - Nachlassgericht - vom 03.07.2023 vorgelegt, ausweislich dessen nach dem Tod der Vorname1 Nachname1 zwei letztwillige Verfügungen eröffnet wurden. Es handelt sich hierbei um ein gemeinschaftliches Testament der Vorname1 Nachname1 mit ihrem vorverstorbenen Ehemann Vorname2 Nachname1 vom 31.05.1995, UR-Nr. … des Notars W, Stadt1, und ein weiteres gemeinschaftliches Testament dieser Eheleute vom 09.12.2004, UR-Nr. … des Notars V, Stadt1. Ausweislich dieser Testamente hatten die Eheleute im Wesentlichen den Erstversterbenden als Erben eingesetzt und angeordnet, dass Erben des Überlebenden ihre beiden Töchter, Vorname3 Nachname3 geb. Nachname1 und die hiesige Antragstellerin, sein sollten. Darüber hinaus enthalten die Testamente Pflichtteilsklauseln. Wegen der Einzelheiten dieser Testamente wird auf die nicht foliierte Grundakte verwiesen. Weiter beigefügt war

dem Schreiben vom 17.07.2024 an das Grundbuchamt eine von der hiesigen Verfahrensbevollmächtigten beurkundete eidesstattliche Versicherung der Antragstellerin vom 03.06.2024, UVZ-Nr. .... Ausweislich dieser hat die Antragstellerin erklärt, dass ihre Eltern nach ihrem Kenntnisstand keine anderen Kinder als sie und ihre Schwester Vorname3 Nachname3 gehabt hätten. Sie hat an Eides statt versichert, dass sie nach dem Tode ihres Vaters nicht den Pflichtteil verlangt habe und nicht das Vermächtnis aus dem oben aufgeführten Testament vom 09.12.2004 ausgeschlagen habe. Mit genanntem Schreiben vom 17.07.2024 hat die Antragstellerin unter Bezugnahme auf die Nachlassakte des Amtsgerichts Wiesbaden, ..., des Weiteren erklärt, dass ihre Schwester Vorname3 Nachname3 und deren Tochter nach Zustellung des Eröffnungsprotokolls am 19.03.2024 das Erbe ausgeschlagen hätten.

Das Grundbuchamt hat zunächst durch Verfügung vom 29.07.2024 unter Bezugnahme auf § 18 GBO und unter Fristsetzung der Antragstellerin aufgegeben, die Ausfertigung eines Erbscheins vorzulegen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass das notarielle Testament nicht als Erbnachweis ausreiche, da nach Mitteilung der Antragstellerin deren Schwester die Erbschaft ausgeschlagen habe. Die Wirksamkeit von Erbausschlagungen würden nur in Erbscheinsverfahren geklärt. Das Grundbuchamt selbst könne nicht feststellen, ob eine Ausschlagung wirksam erklärt worden sei und welche Rechtsfolgen die Ausschlagung habe.

Nachdem die Verfahrensbevollmächtigte mit Schreiben vom 12.08.2024 Einwendungen hiergegen erhoben und insbesondere darauf hingewiesen hatte, dass das Grundbuchamt Wiesbaden aufgrund der vorgelegten Unterlagen zahlreiche Grundstücke umgeschrieben habe, hat das Grundbuchamt durch den angefochtenen Beschluss, wegen dessen Einzelheiten auf die Grundakte verwiesen wird, im Wege der Zwischenverfügung der Antragstellerin nochmals aufgegeben, einen Erbschein in Ausfertigung vorzulegen. Zur Begründung hat es die Ausführungen in der Verfügung vom 29.07.2024 wiederholt und vertieft und nochmals darauf hingewiesen, dass das Grundbuchamt die Wirksamkeit und die Folgen der Ausschlagung nicht prüfen könne.

Mit weiterem Schreiben vom 12./21.08.2024 hat die Verfahrensbevollmächtigte das Grundbuchamt erneut um Prüfung gebeten und unter anderem auf § 35 Abs. 3 GBO Bezug genommen und dazu Ausführungen gemacht. Auf die Einzelheiten dieses Schreibens wird Bezug genommen.

Nach weiterem Schriftwechsel hat die Antragstellerin mit an das Oberlandesgericht gerichtetem Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 20.11.2024, auf dessen Einzelheiten gleichfalls verwiesen wird, Beschwerde gegen den Beschluss vom 20.08.2024 eingelegt. Sie hat um Beiziehung der Nachlassakte des Amtsgerichts Wiesbaden - Nachlassgericht - gebeten. Sie hat ergänzend darauf hingewiesen, dass die Jahrespacht für die gesamte Fläche 100,-- EUR betrage. Sie hat weiter mitgeteilt, dass ihre Schwester Vorname3 Nachname3 jederzeit bereit sei, eine eidesstattliche Versicherung darüber abzugeben, dass sie das Erbe nicht angenommen habe.

Nach Rückgabe der Sache an das Amtsgericht hat dieses durch Beschluss vom 12.03.2025 der Beschwerde nicht abgeholfen und hat sie dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. Die Antragstellerin hat durch Schreiben ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 03.04.2025 (Bl. 44 ff. d. EA) und 27.05.2025 im Beschwerdeverfahren ergänzend

Stellung genommen. Auf die Einzelheiten dieser Schreiben wird letztendlich Bezug genommen.

II.

Die Beschwerde der Antragstellerin ist gemäß den §§ 71, 73 GBO statthaft und auch ansonsten zulässig.

Sie hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Zu Recht hat das Grundbuchamt für die beantragte Grundbuchberichtigung aufgrund der eingetretenen Rechtsnachfolge die Vorlage eines Erbscheines verlangt.

Nach § 35 Abs. 1 Satz 1 GBO ist der Nachweis der Erbfolge gegenüber dem Grundbuchamt grundsätzlich durch einen Erbschein zu führen. Beruht jedoch die Erbfolge auf einer Verfügung von Todes wegen, die in einer öffentlichen Urkunde enthalten ist, so genügt nach § 35 Abs. 1 Satz 2 GBO die Vorlage dieser Urkunde und der Eröffnungsniederschrift. Dabei ist das Grundbuchamt im Rahmen der inhaltlichen Überprüfung der notariell beurkundeten letztwilligen Verfügung gegebenenfalls auch selbst zu deren Auslegung unter Heranziehung des Urkundeninhalts, allgemein bekannter oder offenkundiger Tatsachen, sonstiger ihm vorliegender öffentlicher Urkunden und der gesetzlichen Auslegungsregeln verpflichtet und hat hierbei gegebenenfalls auch selbst schwierige Rechtsfragen zu entscheiden. Einen Erbschein kann das Grundbuchamt bei Vorliegen von in öffentlichen Urkunden errichteten Verfügungen von Todes wegen ausnahmsweise lediglich dann fordern, wenn sich bei der Prüfung des Erbrechts begründete konkrete Zweifel ergeben, die nur durch weitere Ermittlungen über den tatsächlichen Willen des Erblassers oder sonstige tatsächliche Verhältnisse geklärt werden können, denn zu solchen Ermittlungen ist das Grundbuchamt im Unterschied zum Nachlassgericht nicht befugt. Somit ist das Verlangen nach Vorlage eines Erbscheins nur dann gerechtfertigt, wenn bei der Auslegung des Inhalts von notariellen letztwilligen Verfügungen sich Bedenken ergeben, die nicht oder nicht nur im Wege der Anwendung des Gesetzes auf die Verfügung, sondern nur durch die Anstellung besonderer - außerhalb der letztwilligen Verfügung liegender - Ermittlungen über den Willen des Erblassers oder über tatsächliche Verhältnisse ausgeräumt werden können (vgl. dazu die vielfältigen Nachweise in Senat NJW-RR 2018, 902 und zuletzt in Saarländisches OLG, Beschluss vom 16.09.2025, 5 W 59/25, je zitiert nach juris).

Letzteres ist hier der Fall. Die im Wege der Berichtigung in das Grundbuch antragsgemäß einzutragende Erbfolge beruht vorliegend inhaltlich gerade nicht nur auf den beiden oben genannten jeweils in notarieller Urkunde enthaltenen Ehegattentestamenten. Sie soll sich vielmehr zusätzlich aus dem möglichen Wegfall der Miterbin Vorname3 Nachname3 (und evtl. einer diesbezüglichen Ersatzerbin bzw. eines Abkömmlings in Anwendung des § 2069 BGB) aufgrund einer von dieser Miterbin (und einer evtl. Ersatzerbin/eines evtl. Abkömmlings) erklärten Erbausschlagung ergeben.

Es entspricht aber ständiger Rechtsprechung des Senats und auch ansonsten nahezu einhelliger Auffassung, dass die Frage der Wirksamkeit der Erbausschlagung im Hinblick auf die Möglichkeit einer vorherigen Annahme im Regelfall nicht im grundbuchrechtlichen Verfahren durch Auslegung abschließend entschieden werden kann. Allein die form- und fristgerechte Ausschlagungserklärung feststellen zu können, reicht also nicht aus (vgl. die vielfältigen Rechtsprechungs- und Literaturnachweise bei Senat FGPrax 2024, 206, zitiert nach juris; vgl. weiter DNotI-Report 2021, 137 und aus neuerer Zeit

Hanseatisches OLG Bremen, Beschluss vom 03.07.2025, 3 W 6/25; Saarländisches OLG, a.a.O., je zitiert nach juris). Dass diesem Ergebnis die ältere und weitgehend vereinzelt gebliebene Entscheidung des LG Aschaffenburg vom 12.08.2009 (= ZEV 2009, 577, zitiert nach juris) nicht entgegensteht, hat der Senat bereits in seiner in NJW-RR 2018, 902 wiedergegebenen Entscheidung dargestellt; darauf wird verwiesen (so offenkundig nun auch Saarländisches OLG, a.a.O.).

So liegen die Dinge auch hier, weil sich die Frage der fortbestehenden Berechtigung zum Zeitpunkt der Erbausschlagung(en) gemäß § 1943 (Alt. 1) BGB, die nicht allein rechtlicher, sondern auch tatsächlicher Natur ist, anhand der im grundbuchrechtlichen Verfahren zu berücksichtigenden Urkunden nicht beantworten lässt. Anhaltspunkte für eine Ausnahme vom vorgenannten Regelfall bestehen nicht, zumal nach hiesiger Aktenlage zwischen der Eröffnung der letztwilligen Verfügungen am 03.07.2023 und die Erbausschlagung der Schwester der Antragstellerin und deren Tochter mehrere Monate liegen. Auf den Umstand, dass sich das von der Antragstellerin in ihrem Antrag angegebene Datum der Ausschlagung anhand der mit der Beschwerdeschrift vorgelegten Urkunde nicht nachvollziehen lässt, kommt es dabei nicht einmal an. Nach den obigen Grundsätzen ist die Bezugnahme auf die Nachlassakten des Amtsgerichts Wiesbaden nicht hinreichend. Selbst wenn man anderer Auffassung wäre und den Eingang einer Ausschlagungserklärung beim Nachlassgericht für hinreichend erachten würde, wäre dies unbehelflich. Zwar können aktenkundige Tatsachen dadurch zu offenkundigen Tatsachen werden, indem der jeweilige Antragsteller auf sie hinreichend deutlich verweist. Das gilt aber nur für Verweise auf (Nachlass-)Akten desselben Amtsgerichts, nicht für Verweise auf Akten anderer Gerichte. Es besteht auch keine Pflicht des Grundbuchamts, sich Kenntnisse aus Akten anderer Gerichte als desjenigen zu verschaffen, zu dem das Grundbuchamt gehört; dies wäre nicht mit dem Beibringungsgrundsatz im Eintragungsantragsverfahren in Einklang zu bringen (vgl. im gegebenen Zusammenhang OLG München MittBayNot 2017, 271, zitiert nach juris und m. w. N.). Ein Ausnahmefall kann - außerhalb des für diesen Fall durch den Gesetzgeber als Ausnahme vorgesehenen Anwendungsbereichs des § 35 Abs. 3 GBO, worauf noch einzugehen sein wird - auch nicht auf den nach Auffassung der Antragstellerin nur geringen Wert des betroffenen Grundbesitzes gestützt werden. Unerheblich ist auch, ob und aus welchen Gründen ein anderes Grundbuchamt (dasjenige des Amtsgerichts Wiesbaden), unter gleichen Voraussetzungen Grundbucheintragungen vorgenommen hat; das hiesige Grundbuchamt und der an dessen Stelle im Beschwerdeverfahren tretende Senat wird hierdurch nicht gebunden.

Soweit die Antragstellerin im Schreiben ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 27.05.2025 auf den Beschluss des KG vom 08.01.2025, 1 W 37/25 (= FGPrax 2025, 51, zitiert nach juris), verweist, führt dies zu keiner anderen Beurteilung. Dort geht es um ein Verlangen des Grundbuchamts nach Vorlage eines Erbscheins bei Vorliegen einer Pflichtteilsstrafklausel in einem zur Niederschrift eines Notars errichteten gemeinschaftlichen Testament (vgl. dazu auch Senat NJW-RR 2025, 76, zitiert nach juris). Dieses Problem stellt sich zwar auch hier; da es aber nach den obigen Ausführungen ohnehin der Vorlage eines Erbscheins bedarf, kommt es hierauf nicht an. Die dort aufgestellten Grundsätze können auch nicht auf das Verlangen nach einem Erbschein bei Vorliegen von Ausschlagungen übertragen werden. Hier geht es nicht um den Nachweis einer negativen Tatsache; die Prüfung der wirksamen Ausschlagung kann demgegenüber aufgrund der Komplexität der Prüfung, ob eine konkludente Annahmeerklärung erfolgt ist, regelmäßig nicht im Grundbuchverfahren erfolgen. Der von der Antragstellerin insoweit gesehene Widerspruch in der Behandlung beider Sachverhaltskonstellationen besteht

nicht. Von daher ist auch die von der Antragstellerin angebotene eidesstattliche Versicherung als Nachweis im Sinne der §§ 35 Abs. 1, 29 Abs. 1 GBO nicht hinreichend.

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 3 GBO liegen nicht vor. Nach dieser - eng auszulegenden (vgl. Meikel/Krause, GBO, 11. Aufl., § 35 Rz. 36; OLG München FamRZ 2014, 1742, zitiert nach juris) - Ausnahmevorschrift kann das Grundbuchamt zur Eintragung des Eigentümers eines Grundstücks von den in den in § 35 Abs. 1 GBO genannten Beweismitteln absehen und sich mit anderen Beweismitteln, für welche die Form des § 29 GBO nicht erforderlich ist, begnügen, wenn das Grundstück weniger als 3.000,-- EUR wert ist und die Beschaffung des Erbscheins nur mit unverhältnismäßigem Aufwand an Kosten oder Mühe möglich ist. Bereits an der ersten Voraussetzung fehlt es hier, so dass es auf das Vorliegen der weiteren - kumulativ erforderlichen - Voraussetzung (vgl. dazu OLG München FamRZ 2014, 1742) nicht ankommt. Der Bodenrichtwert für die betroffenen Grundstücke gemäß Ziffern 1 bis 3 des Bestandsverzeichnisses beträgt ausweislich des Bodenrichtwertinformationssystem „BORIS Hessen“ 3,-- EUR/qm. Daraus errechnet sich für die insgesamt 8.243 qm ein Gesamtwert in Höhe von 24.729,-- EUR. Dies liegt deutlich über 3.000,-- EUR, was die Antragstellerin ausweislich des Schreibens ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 12.08.2024 auch dem Grunde nach eingeräumt hat. Soweit sie auf den Todeszeitpunkt der Erblasserin abstellt, kann auf diesen Zeitpunkt weder nach dem Wortlaut noch nach Sinn und Zweck des § 35 Abs. 3 GBO abgestellt werden. § 35 Abs. 3 GBO stellt wörtlich auf die Eintragung ab. Anders als andere Vorschriften (vgl. etwa § 40 GNotKG, §§ 9, 11 ErbStG) findet sich keine Regelung zur Vorverlagerung auf den Zeitpunkt des Vermögensanfalls gemäß § 1922 BGB. Sinn und Zweck der Vorschrift ist es überdies, die Gerichte und Antragsteller bei geringwertigen Grundstücken bzw. Anteilen daran von dem Aufwand zu entlasten, der mit der Beschaffung der Unterlagen zum Nachweis der Erbfolge einhergeht, soweit er im Einzelfall unverhältnismäßig ist. Bei Rechtsnachfolge in einen geringwertigen Vermögensgegenstand soll dessen Verkehrsfähigkeit bzw. Wiederherstellung der Verkehrsfähigkeit nicht von einem im Einzelfall unverhältnismäßigen Aufwand an Kosten und Mühe abhängen (vgl. OLG Rostock NotBZ 2006, 104, zitiert nach juris). Diese Gesichtspunkte erfordern aber eine Wertberechnung für den Zeitpunkt der Wiederherstellung der Verkehrsfähigkeit, mithin der Grundbuchberichtigung. Anderenfalls ließe sich eine für eine Verhältnismäßigkeitsprüfung maßgebliche Wertrelation zu den Mühen und Kosten gar nicht sinnvoll vornehmen. Von daher geht - soweit ersichtlich - die veröffentlichte obergerichtliche Rechtsprechung auch jeweils nicht vom Todeszeitpunkt aus (vgl. OLG Rostock NotBZ 2006, 104; OLG München FamRZ 2014, 1742; Thüringer Oberlandesgericht FamRZ 2015, 1431, je zitiert nach juris). Letztendlich kann dies aber offenbleiben. Der Bodenrichtwert für die betroffenen Grundstücke betrug ausweislich des genannten Bodenrichtwertinformationssystems zum Stichtag 01.01.2022 2,50 EUR/qm, der sich daraus errechnende Gesamtwert des betroffenen Grundbesitzes mithin 20.607,50 EUR. Auch dieser Betrag liegt deutlich über 3.000,-- EUR.

Eine Kostenentscheidung für dieses Beschwerdeverfahren ist nicht veranlasst, §§ 22, 25 GNotKG.

Den Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens hat der Senat unter Berücksichtigung des Werts des betroffenen Grundbesitzes und der geschätzten Kosten für die Beseitigung des aufgezeigten Hindernisses (vgl. hierzu das Schreiben der Verfahrensbevollmächtigten vom 12.08.2024) festgesetzt, §§ 61 Abs. 1, 36 Abs. 1, Abs. 3 GNotKG.

Die Rechtsbeschwerde gegen diesen Beschluss ist nicht zuzulassen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind, § 78 GBO. Weder hat die Sache grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nicht gegeben, da gesetzlich nicht vorgesehen.