

A

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 873, 925, 1416; GBO §§ 13, 20, 22, 47

Wird Ehegatten, die in Gütergemeinschaft leben, ein Grundstück "in Miteigentum zu gleichen Teilen" aufgelassen, so können sie auf ihren Antrag als Eigentümer in Gütergemeinschaft in das Grundbuch eingetragen werden; eine (erneute) Auflassung des Grundstücks an sie als Eigentümer zur gesamten Hand ist nicht erforderlich.

BGH, Beschl. v. 10. Dezember 1981 - V ZB 12/81 - OLG Köln

LG Aachen

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 12/81

BESCHLUSS

in der Grundbuchsache

betreffend die im Grundbuch von R[REDACTED] Bl. [REDACTED] eingetragenen Grundstücke Flur 2, Flurstück 160, Acker (Weg) K[REDACTED]berg, groß 0,18 a, und Flur 2, Flurstück 161, Acker, daselbst, groß 14,69 a.

Beteiligte:

1. Hermann Josef S[REDACTED], R[REDACTED]straße [REDACTED], L[REDACTED]-
R[REDACTED],

2. Elisabeth S[REDACTED] geb. H[REDACTED], ebenda,

Antragsteller und Beschwerdeführer -
auch hinsichtlich der weiteren Beschwerde,

- Verfahrensbevollmächtigter für die Beteiligten zu 1 und 2:
Notar Kurt F[REDACTED], G[REDACTED]hof [REDACTED],
K[REDACTED] -

3. Witwe Elfriede B[REDACTED] geb. Ra[REDACTED], ebenda

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 10. Dezember 1981 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 werden der Beschluß des Landgerichts Aachen vom 16. Februar 1981 und die Zwischenverfügung des Grundbuchamts Jülich vom 9. Januar 1981 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen von seinen Bedenken gegen den Eintragungsantrag abzusehen.

Der Geschäftswert wird auf 5 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

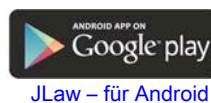
I.

Als Eigentümer der betroffenen Grundstücke ist im Grundbuch der verstorbene Josef H. eingetragen, der von seiner inzwischen ebenfalls verstorbenen Ehefrau Edith H. beerbt wurde. Ihre Erben sind die Beteiligten zu 1 - 3.

Durch notariellen Auseinandersetzungsvertrag vom 23. September 1980 vereinbarten die Beteiligten, daß die Grundstücke auf die Beteiligten zu 1 und 2 "zu je 1/2 Anteil zu Alleineigentum" übergehen sollen; sie erklärten eine entsprechende Auflassung und bewilligten und bean-



[JLaw - Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



tragten die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch.

Mit Zwischenverfügung vom 22. Dezember 1980 hat der Rechtspfleger darauf hingewiesen, daß die Beteiligten zu 1 und 2 in Gütergemeinschaft leben, und um Vorlage einer entsprechenden neuen Auflassungserklärung gebeten. Der Notar hat daraufhin einen von den Beteiligten zu 1 und 2 unterzeichneten unbeglaubigten "Berichtigungsantrag" eingereicht, in dem diese beantragen, die Grundstücke auf sie in Gütergemeinschaft "umzuschreiben". Dies hat den Rechtspfleger zu einer erneuten Zwischenverfügung vom 9. Januar 1981 veranlaßt, in der er auf Vorlage einer neuen Auflassungserklärung bestand und auch beanstandete, daß die Unterschriften der Beteiligten zu 1 und 2 unter dem Berichtigungsantrag nicht beglaubigt seien.

Die als Beschwerde behandelte Erinnerung des Notars gegen diese Zwischenverfügung des Grundbuchamts hat das Landgericht als unbegründet zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht Köln möchte der weiteren Beschwerde stattgeben, weil der berichtigte Eintragungsantrag der Beteiligten zu 1 und 2 vollzogen werden könne. Es sieht sich jedoch an dieser Entscheidung im Hinblick auf den Beschluß des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 2. November 1978 (BayObLGZ 1978, 335 ff = Rpfleger 1979, 18) gehindert und hat deshalb die weitere Beschwerde "gemäß § 28 Abs. 2 FGG" dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist zulässig. Entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts handelt es sich nicht um eine weitere Beschwerde nach §§ 27 ff FGG, sondern um eine solche nach §§ 78 ff GBO und demgemäß nicht um die Vorlage nach § 28 Abs. 2 Satz 1 FGG, sondern um die nach § 79 Abs. 2 Satz 1 GBO. Das Oberlandesgericht hält es für möglich, die Beteiligten

zu 1 und 2 aufgrund ihres Antrags sofort als Gesamthandseigentümer der betroffenen Grundstücke in Gütergemeinschaft einzutragen; das Bayerische Oberste Landesgericht verlangt dazu in dem erwähnten Beschluß eine neue Auflassung mit Angabe des maßgebenden Rechtsverhältnisses (Gütergemeinschaft). Die Vorlegungsfrage betrifft die Auslegung von bundesgesetzlichen Vorschriften, die das Grundbuchrecht betreffen (§§ 13, 20, 22, 47, 82 GBO - § 1416 BGB).

III.

Die zulässige weitere Beschwerde hat Erfolg; die Bedenken des Grundbuchamts sind unbegründet.

1. Die Vorlegungsfrage ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten (wie das Bayerische Oberste Landesgericht: OLG Zweibrücken, DNotZ 1965, 614 ff; OLG Frankfurt, Rpfleger 1977, 204; OLG Düsseldorf, Rpfleger 1979, 139; Erman/Ronke, BGB 7. Aufl. § 925 Rdn. 29; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 925 Rdn. 36; Horber, GBO 15. Aufl. § 20 Anm. 4 a und § 47 Anm. 2 C b; nicht ausdrücklich für den vorliegenden Fall aber wohl auch in diesem Sinne Hesse/Saage/Fischer, GBO 4. Aufl. § 47 Anm. III 1 und Meikel/Imhof/Riedel, GBO 6. Aufl. § 20 Anm. 60 und § 47 Anm. 31; Staudinger/Seufert, BGB 11. Aufl. § 925 Rdn. 55; wie das vorlegende OLG: LG Düsseldorf, Rpfleger 1977, 24; LG Köln, DNotZ 1977, 244 ff; LG Bonn, MittRhNotK 1981, 66; BGB-RGRK 12. Aufl. § 925 Rdn. 59; Erman/Heckelmann, BGB aaO § 1416 Rdn. 6; MünchKomm/Kanzleiter § 925 Rdn. 9; Palandt/Bassenge, BGB 40. Aufl. § 925 Anm. 5 a dd; Soergel/Gaul, BGB aaO § 1416 Rdn. 10; Haegele, Grundbuchrecht 6. Aufl. Rdn. 275; Hieber, DNotZ 1959, 463 ff ders. in DNotZ 1965, 615 ff; Rehle, DNotZ 1979, 196 ff; Tiedtke, FamRZ 1979, 370 ff; Leikamm, BWNotZ 1979, 164; Panz, BWNotZ 1979, 86; Ertl,

Rpfleger 1980, 41, 50; vgl. auch KEHE/Ertl, GBO 2. Aufl. § 20 Rdn. 101; wohl auch RGZ 155, 344, 346). Der Senat folgt der Auffassung des vorlegenden Oberlandesgerichts.

Die unterschiedlichen Meinungen beruhen zum Teil auf einer kontroversen Auslegung des § 1416 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Frage, auf welchem Wege beim späteren Erwerb eines Ehegatten Eigentum in das Gesamtgut fällt. Nach der sogenannten Durchgangstheorie wird der für sich allein erwerbende Ehegatte zunächst Eigentümer für eine "logische Sekunde", bevor die Gesamthandsgemeinschaft kraft Gesetzes sein Rechtsnachfolger wird. Nach anderer Auffassung vollzieht sich der Erwerb für das Gesamtgut unmittelbar (also ohne Durchgang durch das Vermögen eines Ehegatten), und zwar ohne Rücksicht auf die subjektiven Vorstellungen der Veräußerer- und Erwerberseite (vgl. Soergel/Gaul, BGB aaO § 1416, Rdn. 4 m.w.N. zum Theorienstreit). Der Senat muß auf diesen Streit im vorliegenden Fall weder näher eingehen noch ihn entscheiden, weil nach beiden Auffassungen dem Eintragungsantrag der Beteiligten zu 1 und 2 stattzugeben ist.

a) Auf dem Boden der Unmittelbarkeitstheorie wirkt die zugunsten eines Ehegatten erklärte Auflassung unmittelbar für das Gesamtgut. Wird die Eintragung der Eheleute in Gütergemeinschaft beantragt, so decken sich trotz des verschiedenen Wortlauts Auflassung und Eintragungsantrag, weil § 1416 Abs. 1 Satz 2 BGB (verstanden als gesetzliche Erwerbsermächtigung) die Einigung entsprechend modifiziert. Im vorliegenden Fall kann das nicht anders sein. Die Auflassung an die Ehegatten in Bruchteilsgemeinschaft wirkt zwangsläufig zwischen den Veräußerern und den Ehegatten als Gesamthändern. So sind sie auf ihren Antrag auch ins Grundbuch ein-

zutragen (vgl. Tiedtke FamRZ aaO Seite 371).

b) An diesem Ergebnis ändert sich nichts, wenn man der Durchgangstheorie folgt, die auch das Bayer. Oberste Landesgericht vertritt. Nach seiner Auffassung stimmt der Eintragungsantrag (Gesamthandseigentum der Eheleute) nicht mit der Auflassung (Bruchteilseigentum) überein. Auch unter dem Gesichtspunkt der Grundbuchberichtigung (§ 22 GBO) könne dem Verlangen der Eheleute hier nicht entsprochen werden, denn Eheleute in Gütergemeinschaft könnten das Eigentum an einer Sache nicht - auch nicht in einer logischen Sekunde des Durchgangserwerbs - in Bruchteilsgemeinschaft erwerben (BayObLGZ aaO S. 338). Dem vermag der Senat nicht zu folgen.

Bei Grundstücken setzt der Eigentumserwerb der Gemeinschaft an sich einen Grundbucheintrag (§ 873 Abs. 1 BGB) des zunächst erwerbenden Ehegatten allein voraus. Da aber bereits mit dieser Eintragung das Grundbuch unrichtig würde, ist heute allgemein anerkannt, daß sofort die Eintragung beider Eheleute als Eigentümer in Gütergemeinschaft beantragt und vollzogen werden kann (BayObLGZ 1975, 209). Diese Grundbuchpraxis bedeutet keinen Bruch innerhalb der Durchgangstheorie. Formellrechtlich kann das Grundbuchamt nicht zu einem Eintrag verpflichtet sein, der in der Sekunde seines Vollzugs schon wieder unrichtig sein würde, so daß er - auch von Amts wegen - berichtigt werden müßte (vgl. § 82 GBO; allgemeine Meinung seit RGZ 155, 344, 347). Werden demgemäß sofort die Eheleute in Gütergemeinschaft eingetragen, so bedeutet dieser vereinfachte Vollzug nichts anderes, als wäre der zunächst erwerbende Ehegatte eingetragen, dies aber sogleich wieder berichtigt worden (vgl. Tiedtke aaO S. 371; Staudinger/Felgenträger aaO § 1416 Rdn. 35; das Bayerische Oberste Landesgericht mißt der Eintragung der Gütergemeinschaft in Bezug auf den erwerbenden Ehegatten

eine notwendig rechtsändernde, hinsichtlich des anderen Ehegatten eine ausschließlich berichtigende Wirkung bei, vgl. BayObLGZ aaO S. 338). Aus einem materiellen Blickwinkel betrachtet wird die Notwendigkeit der Alleineintragung des erwerbenden Ehegatten (§ 873 Abs. 1 BGB) im Hinblick auf § 1416 Abs. 1 Satz 2 BGB modifiziert, weil es auch materiell nicht Sinn des Eintragungsgrundsatzes sein kann, Eintragungen vorzunehmen, die schon mit ihrem Vollzug die unrichtige Rechtslage verlautbaren.

Für den Erwerb eines Grundstückshälfteanteils durch einen Ehegatten gilt nichts anderes. Es kann auch jeder Ehegatte für sich einen Grundstückshälfteanteil erwerben und - sogar in ein und derselben Urkunde gleichzeitig - ein Hälfteanteil an den Ehemann, der andere an die Ehefrau aufgelassen werden mit der Folge, daß jeder Hälfteanteil nach Durchgangserwerb in der Person eines jeden Ehegatten in das Gesamtgut fällt und entsprechend dem oben ausgeführten Grundsatz sofort eine "berichtigende" Eintragung der Eheleute in Gütergemeinschaft erfolgen kann. Das erkennt auch das Bayerische Oberste Landesgericht an (vgl. BayObLGZ 1978 S. 339). Es will diese Möglichkeit in Fällen der vorliegenden Art deshalb nicht zulassen, weil hier ein Rechtsgeschäft vorliege, in dem beide Ehegatten gemeinschaftliche Empfänger der Auflassung seien und daher ihr Eigentumserwerb über eine einheitliche Eintragung notwendig ein gemeinschaftlicher sei, dagegen im anderen Fall jeder Ehegatte über je ein selbständiges Rechtsgeschäft (auch bei einheitlichem Vollzug beider Auflassungen) zunächst im Wege des Durchgangserwerbs Eigentum an dem ihm aufgelassenen Hälfteanteil erwerbe, wobei die einzelnen Rechtsgeschäfte ihre eigenen Wege (z.B. in Bezug auf Anfechtung, Rücktritt usw.) gehen könnten.

Für die hier allein entscheidende Frage (Möglichkeit eines Durchgangserwerbs der Ehegatten in Form des Bruchteilseigentums) ist dieser Unterschied aber sachlich ohne Bedeutung.

Ob jeder der Ehegatten einen Miteigentumsanteil erwirbt oder ob sie zusammen das Grundstück zu gleichen Teilen erwerben, bedeutet im Ergebnis keinen Unterschied. Gemeinschaftlicher und gesonderter Bruchteilserwerb führen grundsätzlich zum Miteigentum nach den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 1018 ff BGB). Ob der Weg dorthin über ein oder zwei getrennte Geschäfte (sofern man bei Auflassungen in einheitlicher Urkunde noch von getrennten Geschäften reden kann) führt, mag unter anderen Gesichtspunkten von Bedeutung sein, besagt aber nichts dafür, ob Eheleute in Gütergemeinschaft nicht für eine logische Sekunde Bruchteils-eigentum erwerben können. Entsteht es über zwei getrennte (aber gleichzeitig vollzogene) Auflassungen für die Bruchteile, so ist nicht einzusehen, warum dies über ein einheitliches Geschäft nicht möglich sein soll. Auch in Fällen der vorliegenden Art werden von den Ehegatten zwei Auflassungserklärungen abgegeben mit dem Inhalt ein Grundstück "zu Miteigentum je zur Hälfte" erwerben zu wollen. Von dem getrennten (aber gleichzeitigen) Erwerb der Bruchteile unterscheidet sich dieser Fall allein dadurch, daß sich die Ehegatten jeweils wechselseitig auch damit einverstanden erklären, daß ihr Partner die andere Hälfte erwirbt. Je nach sprachlicher Fassung der Erklärungen lassen sich die geschilderten Wege zum gleichen Ergebnis kaum noch unterscheiden. Auf diesen Unterschied abzuheben wird zu Recht als unnötiger Formalismus empfunden (vgl. insbesondere Tiedtke FamRZ 1979, 370, 372; Rehle, DNotZ 1979, 196, 205).

Weder aus dem Wortlaut noch aus dem Sinn und Zweck des § 1416 BGB läßt sich herleiten, daß der gemeinsame Erwerb von Bruchteilseigentum durch die Eheleute ausgeschlossen ist. Die vom Bayerischen Obersten Landesgericht dafür benannten Belegstellen (Palandt, BGB 37. Aufl. § 1008 Anm. 2; BGB-RGRK 12. Aufl. § 1008 Rdn. 19; Soergel/Siebert/Baur, BGB 10. Aufl. vor § 1008 Rdn. 5) behandeln dieses Problem nicht. Sie besagen nur, daß grundsätzlich Bruchteilseigentum entsteht, wenn mehrere, die nicht in einer Gesamthandsgemeinschaft verbunden sind, eine Sache erwerben. Nach § 1416 Abs. 1 Satz 2 BGB gehört zum Gesamtgut das Vermögen, das Mann oder Frau während der Gütergemeinschaft erwerben. Dieser Wortlaut schließt einen gemeinschaftlichen Durchgangserwerb von Mann und Frau nicht aus. Wird die (Durchgangs-)Erwerbsfähigkeit der Ehepartner je für sich nicht eingeschränkt, dann leuchtet nicht ein, warum dies dann der Fall sein soll, wenn sie Bruchteils-eigentum erwerben wollen. Dem Sinn und Zweck des § 1416 BGB ist damit genügt, daß sich der Bruchteilserwerb der Eheleute sofort in Gesamthandseigentum umwandelt.

Hält man in Fällen der vorliegenden Art die Auflassung materiell für unwirksam (vgl. OLG Zweibrücken, DNotZ 1965, 614, 615; OLG Frankfurt, Rpfleger 1977, 204; OLG Düsseldorf, Rpfleger 1979, 139), hat das zur Folge, daß eine Grundbuchberichtigung auf Eintragung der Eheleute in Gütergemeinschaft auch dann nicht **erfolgen könnte**, wenn die Eheleute irrtümlich (weil das Grundbuchamt die Tatsache der Gütergemeinschaft nicht kannte) zunächst als Miteigentümer je zur Hälfte eingetragen wurden. Dies kann die Interessen der Erwerber unter Umständen erheblich gefährden, insbesondere wenn sich der Irrtum über ihren Güterstand erst sehr viel später herausstellt. Sie hätten dann unter Umständen den Kaufpreis voll bezahlt, aber kein Eigentum erworben. Dagegen werden die Belange des Veräußerers durch die hier vertretene Auffassung nicht beeinträchtigt, da kaum Fälle vorstellbar sind, in denen es für ihn einen Unterschied machen sollte,

ob er das Grundstück an Eheleute in Bruchteilsgemeinschaft oder in Gesamthandsgemeinschaft überträgt (vgl. dazu LG Bonn, MittRhNotK 1981, 66, 67 und auch BayObLGZ 1958, 353, 356, 357). Behandelt man dagegen hier die Auflassung als wirksam (die das Grundbuchamt aber aus Verfahrensgründen nicht als Eintragungsgrundlage verwenden darf) und hält eine gleichwohl erfolgte Eintragung der Eheleute als Bruchteilseigentümer für berichtigungsfähig (§ 22 GBO), dann führt das zu dem merkwürdigen Ergebnis, daß für die Verhinderung einer Unrichtigkeit des Grundbuchs strengere Erfordernisse aufgestellt werden (Änderung der Auflassung in notarieller Form) als für die Beseitigung der bereits eingetretenen Unrichtigkeit (vgl. Hieber, DNotZ 1965, 615, 616; derselbe DnotZ 1959, 463, 466).

Mit seiner Auffassung vermeidet der Senat auch unmögliche praktische Schwierigkeiten. Die Veräußererseite wird nämlich zur Änderung der Auflassung schon deshalb wenig Mitwirkungsbereitschaft zeigen, weil sie das Gemeinschaftsverhältnis auf der Erwerberseite in der Regel nicht interessiert. Zwar ist richtig, daß Eheleute, die um ihre Gütergemeinschaft wissen müßten, einen Rechtserwerb unmittelbar für das Gesamtgut herbeiführen können, so daß auf den ersten Blick der Durchgangserwerb einer Bruchteilsgemeinschaft als überflüssiger Umweg erscheint. Nicht nur aus Vergeßlichkeit, sondern auch aus anderen Gründen sind aber Fehlvorstellungen über den Güterstand in der Praxis nicht selten (vgl. dazu die überzeugenden Ausführungen von Rehle aaO S. 197, 198; Hieber, DNotZ 1959, 465; 1965, 616). So kennen z.B. Laien kaum den Unterschied zwischen Gütergemeinschaft und Bruchteilsgemeinschaft und halten die Gütergemeinschaft für den gesetzlichen Güterstand, wozu die Bezeichnung "Zugewinnsgemeinschaft" verleitet). Unrichtige Angaben über den wahren Güterstand kommen deshalb öfters vor, wie die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen

eindrucksvoll belegen.

Wird in diesen Fällen die Auflassung nicht geändert odernachgeholt, so verstößt das auch nicht gegen die Formstrenge im Grundbuchrecht, weil der Güterstand der Gütergemeinschaft ohnehin formgerecht nachgewiesen werden muß (§§ 22, 29 GBO). Auch eine Unklarheit im Grundbuch ist nicht zu besorgen. Die Bruchteilsgemeinschaft der Ehegatten dauert nur eine logische Sekunde und erschöpft sich darin, den gesamthänderischen Erwerb der Ehegatten zu ermöglichen. Aus dem Grundbuch wird dieser "Zwischenerwerb" gar nicht ersichtlich.

2. Das Grundbuchamt kann den Eintragungsantrag der Beteiligten zu 1 und 2 auch nicht deshalb beanstanden, weil ihre Unterschriften nicht beglaubigt sind. Es geht hier um eine entsprechende Anwendung von § 22 GBO. Ein Berichtigungsantrag (§ 13 GBO) ist formlos möglich (§ 30 GBO; Horber, GBO 15. Aufl. § 30 Anm. 2 a). Der Nachweis der Unrichtigkeit kann durch Vorlage des notariell beurkundeten Ehevertrages geführt werden.

Dr. Thumm

Linden

Dr. Eckstein

Vogt

Hagen