OLG München, Beschluss v. 25.06.2020 – 34 Wx 504/19

Titel:

Zwischenverfügung des Grundbuchamts, Errungenschaftsgemeinschaft, Meinungsäußerung des Grundbuchamts, Ehegatten, Finanzierungsgrundschuld, Eintragungshindernis, Behebung des Hindernisses, Bruchteilsgemeinschaft, Aufhebung, Eintragungsbewilligung, Bruchteilseigentümer, Immobilien, Grundbuchrecht, Kostenentscheidung, Gesetzlicher Güterstand, Gesamthandsgemeinschaft, Rechtsmittelbelehrung, Kaufpreisschuld, Internationales Privatrecht, notarielle Urkunden

Normenkette:
GBO § 18 Abs. 1

Leitsätze:
1. Ist in einer Zwischenverfügung des Grundbuchamts nur das Eintragungshindernis, nicht aber das Mittel zu dessen Beseitigung unmissverständlich benannt, ist die Zwischenverfügung aufzuheben.Haben die in Errungenschaftsgemeinschaft nach italienischem Recht verheirateten Ehegatten im Zuge des Erwerbs eine Finanzierungsgrundschuld über fast die Hälfte des Kaufpreises einer Immobilie bestellt, steht fest, dass die Ehegatten ihren Anteil an der Immobilie nicht vollständig aus eigenen Mitteln zahlen. Damit können sie nicht als Bruchteilseigentümer der Immobilie eingetragen werden.
2. Haben die in Errungenschaftsgemeinschaft nach italienischem Recht verheirateten Ehegatten im Zuge des Erwerbs eine Finanzierungsgrundschuld über fast die Hälfte des Kaufpreises einer Immobilie bestellt, steht fest, dass die Ehegatten ihren Anteil an der Immobilie nicht vollständig aus eigenen Mitteln zahlen. Damit können sie nicht als Bruchteilseigentümer der Immobilie eingetragen werden.

Schlagwort:
Italien

Fundstellen:
FamRZ 2020, 1470
RPfleger 2021, 144
FGPrax 2020, 207
RNotZ 2020, 535
BeckRS 2020, 14652
LSK 2020, 14652

Tenor

Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 wird die Zwischenverfügung des Grundbuchamts vom 8. Oktober 2019 aufgehoben.

Gründe

I.

1
Im Grundbuch ist als Eigentümerin von Grundbesitz Frau L. eingetragen.

2
Mit notarieller Urkunde vom 8.5.2019 veräußerte sie diesen zum Kaufpreis von 670.000 € an die Beteiligten zu 1 und 2, ein seit 2014 verheiratetes Ehepaar zu Miteigentum zu gleichen Teilen. Nach der Urkunde verpflichtete sich die Verkäuferin, bei der Bestellung von Grundschulden unter folgenden Voraussetzungen mitzuwirken:

3

Der Gläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten und/oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat. … Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen nur gemäß den Vereinbarungen im Kaufvertrag zu leisten.

4
Ziff. VII. der Urkunde lautet wie folgt:

„Die Erwerber sind ausschließlich italienische Staatsangehörige."

5
Auf die in dieser Urkunde enthaltenen Erklärungen kann ausländisches Recht zur Anwendung kommen, über dessen Inhalt der Notar keine Auskunft geben kann. … Die Erwerber erklären, dass ihrem Erwerb zum Miteigentum im angegebenen Verhältnis keine ausländischen Rechtsvorschriften, insbesondere etwaige familienrechtliche Bestimmungen, entgegenstehen.

6
Mit Urkunde vom 16.5.2019 bewilligte der Beteiligte zu 1 namens und in Vollmacht der Verkäuferin die Eintragung einer Finanzierungsgrundschuld über 270.000 €, die vom Grundbuchamt eingetragen wurde.

7
Am 30.7.2019 legte der Notar dem Grundbuchamt die in Anlage 2 zum Vertrag vom 8.5.2019 erklärte Auflassung und Eintragungsbewilligung zum Vollzug vor.

8
Daraufhin teilte das Grundbuchamt dem Notar mit, dass Bedenken hinsichtlich der Eintragung bestünden. Ehen zwischen Italienern, die bis zum 28.1.2019 geschlossen worden seien, unterlägen, wenn nichts anderes vereinbart sei, dem gemeinsamen nationalen Recht. Der gesetzliche Güterstand sei die Errungenschaftsgemeinschaft, so dass ein Erwerb von Immobilien nach Bruchteilen nicht möglich sei. Die Beteiligten beriefen sich darauf, dass Güter, die ihnen bei Eheschließung gehörten oder sie während der Ehe durch Schenkung oder von Todes wegen erworben haben, samt deren Surrogaten nicht zum Gesamtgut gehörten. Bereits die Möglichkeit, dass jeder Erwerber den Kaufpreis mit solchen Mitteln des Eigenguts begleiche, genüge, um die Eintragung als Bruchteilseigentümer zu rechtfertigen.

9
Am 8.10.2019 erließ das Grundbuchamt eine fristsetzende Zwischenverfügung, wonach die Eintragung zu Bruchteilen nicht möglich sei, da dadurch das Grundbuch unrichtig werde. Zwar wurde zur Behebung des Hindernisses eine Frist gesetzt, ein Mittel zur Behebung jedoch nicht angegeben.

10
Hiergegen wenden sich die Beteiligten zu 1 und 2 über den beurkundenden Notar mit der Beschwerde vom 15.10.2019. Dieser hat das Grundbuchamt nicht abgeholfen.

II.

11
1. Gemäß § 71 Abs. 1 GBO findet gegen eine Zwischenverfügung (§ 18 Abs. 1 Satz 1 GBO) die Beschwerde statt (OLG Hamm FGPrax 2010, 177; Demharter GBO 31. Aufl. § 71 Rn. 1; Hügel/Kramer GBO 4. Aufl. § 71 Rn. 68). Es kann dabei für die Frage der Zulässigkeit dahinstehen, ob die Mindestvoraussetzungen für den Erlass einer Zwischenverfügung i.S.v. § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO gegeben waren, denn die Entscheidung ist nicht nur als Zwischenverfügung bezeichnet und enthält eine entsprechende Rechtsmittelbelehrung, sondern zeigt auch ein nach Ansicht des Grundbuchamts bestehendes rückwirkend zu beseitigendes Hindernis auf. Damit war die Entscheidung erkennbar nicht nur eine Meinungsäußerung des Grundbuchamts mit dem Ziel einer Antragsrücknahme.

12
Auch im Übrigen ist die Zulässigkeit der Beschwerde gegeben, §§ 73, 15 Abs. 2 GBO.

13
2. Die Beschwerde hat in der Sache jedenfalls vorübergehend Erfolg, da die Zwischenverfügung bereits aus formellen Gründen aufzuheben ist.

14

a) Voraussetzung einer Zwischenverfügung ist dabei, dass ein Eintragungshindernis und unter Setzung einer Frist das Mittel zu dessen Beseitigung unmissverständlich benannt werden (Senat vom 11.4.2011, 34 Wx 160/11 = FGPrax 2011, 173; Wilke in Bauer/Schaub § 18 Rn. 9 ff.; Demharter § 18 Rn. 29 ff.; Hügel/Zeiser § 18 Rn. 32). Auf die Angabe, wie das angegebene Hindernis beseitigt werden kann, kann auch dann nicht verzichtet werden, wenn der Adressat anwaltlich oder durch einen Notar vertreten ist und sich daher juristisch über die Möglichkeiten der Beseitigung beraten lassen kann (Senat vom 23.5.2014, 34 Wx 135/14 in NotBZ 2014, 348; Hügel/Zeiser § 18 Rn. 34). Schon wegen der (allein) rangwahrenden Funktion der Zwischenverfügung (vgl. Anm. Lorbacher zu OLG Schleswig FGPrax 2010, 282) darf es nämlich nicht ins Belieben des Antragstellers gestellt werden, wie er ein Hindernis beseitigt, da er dann unter Umständen ein Mittel wählen kann, das nur ex nunc wirkt.

15
b) Diesen Voraussetzungen genügt die als Zwischenverfügung bezeichnete Entscheidung vom 8.10.2019 allerdings nur insoweit, als das Grundbuchamt den Beteiligten auf Hindernisse, nämlich den fehlenden Nachweis des Erwerbs nach Bruchteilen hingewiesen und eine Frist zur Behebung gesetzt hat. Der Entscheidung ist aber nicht zu entnehmen, welche Mittel zur Beseitigung der aufgezeigten Hindernisse zu ergreifen sind. Da dies somit unzulässigerweise in das Belieben der Beteiligten gestellt wird, ist die Zwischenverfügung aufzuheben.

16
Auf die Frage, ob vorliegend überhaupt eine rückwirkende Behebung des Hindernisses in Betracht kommt, kommt es daher nicht an.

17
2. Ohne Bindungswirkung für das Grundbuchamt weist der Senat auf folgendes hin:

18
a) Zutreffend geht das Grundbuchamt davon aus, dass italienische Staatsangehörige, die miteinander verheiratet sind, ohne dass im Zuge der Hochzeit oder nach dem 28.1.2019 ein Ehevertrag abgeschlossen oder auf sonstige Weise von einem diesbezüglichen Wahlrecht Gebrauch gemacht worden ist, hinsichtlich der güterrechtlichen Wirkungen der Ehe dem italienischen Recht als Recht des Staates unterliegen, dem beide Ehegatten angehören (Art. 15 Abs. 1 mit Art. 14 Abs. 1 Nr. 1 EGBGB jeweils in der Fassung bis zum 28.1.2019, Art. 229 § 47 Abs. 2 EGBGB; juris-PK-BGB/Ludwig Art. 15 EGBGB Rn. 8). Da die Ehe vor dem 29.1.2019 geschlossen wurde, sind die Vorschriften der EuGüVO nämlich nicht anwendbar (Palandt/Thorn BGB 79. Aufl. Anhang zu Art. 14 EGBGB Rn. 1). Das italienische Recht kennt seinerseits für in Deutschland lebende und hier ein Grundstück erwerbende Staatsangehörige keine Rückverweisung auf das deutsche Recht, vielmehr bestimmen die einschlägigen Regelungen des italienischen IPR, dass die Ehegatten grundsätzlich dem Heimatrecht unterliegen (Art. 29, 30 des italienischen Gesetzes über die Reform des italienischen Systems des internationalen Privatrechts vom 31. Mai 1995, IPRG). Nach Art. 177 des italienischen Zivilgesetzbuchs (Codice Civile, fortan CC) ist die Errungenschaftsgemeinschaft der gesetzliche Güterstand von Eheleuten, die im Hinblick auf einen Neuerwerb während der Ehe nicht mit einer Bruchteilsgemeinschaft zu vergleichen ist, sondern eher einer Gesamthandsgemeinschaft entspricht (Bergmann/Ferid/Henrich Internationales Ehe- und Kindschaftsrecht Stand Februar 2020 Stichwort Italien S. 37 f.). Daher wäre grundsätzlich die „Errungenschaftsgemeinschaft nach italienischem Recht“, nicht aber die beantragte Bruchteilsgemeinschaft nach § 47 Abs. 1 GBO in das Grundbuch als das „für die Gemeinschaft maßgebliche Rechtsverhältnis“ einzutragen (OLG Zweibrücken FGPrax 2016, 113/114; Schöner/Stöber Grundbuchrecht 15. Aufl. Rn. 3422).

19
Etwas anderes gilt auch nicht in Anbetracht von Art. 179 CC, wonach Gegenstand der Gemeinschaft nicht Vermögensgegenstände sind, an denen der Ehegatte vor der Eheschließung Eigentum oder ein dingliches Nutzungsrecht hatte (Art. 179 Abs. 1 lit. a CC), die nach der Eheschließung aufgrund Schenkung oder Erbschaft erworben wurden (lit. b), die ausschließlich dem persönlichen Gebrauch eines Ehegatten dienen (lit. c), die der Berufsausübung der Ehegatten dienen (lit. d), die als Schadensersatz erlangt wurden sowie die aus dem Erlös der Veräußerung persönlichen Vermögens wie in lit. a bis d aufgeführt oder in deren Austausch erworben wurden (lit. f; s. auch Wiedemann in Süß/Ring Eherecht in Europa 3. Aufl. Italien Rn. 57 ff.). Nach Art. 179 Abs. 2 CC ist der Erwerb eines Grundstücks durch die Errungenschaftsgemeinschaft

nach Art. 179 Abs. 1 lit. f CC nämlich nur ausgeschlossen, wenn dieser Ausschluss aus dem Erwerbsakt hervorgeht und der andere Ehegatte bei diesem beteiligt war.

20
Aus dem Vertrag vom 8.5.2019 geht ein Erwerb aus dem Privatvermögen der Beteiligten zu 1 und 2 nicht hervor. Selbst wenn beide Ehegatten am Vertrag mitgewirkt haben, ist daher diese Voraussetzung nicht erfüllt. Auch wenn das Grundbuchamt bei bloßen Zweifeln am Erwerb eine Eintragung nicht verweigern darf (Schöner/Stöber Grundbuchrecht 15. Aufl. Rn. 3421b), steht hier im Gegenteil fest, dass der Erwerb nicht aus privaten Mitteln der Beteiligten zu 1 und 2 erfolgt ist. Die Beteiligten haben nämlich eine am 16.5.2019 errichtete Urkunde zu den Grundakten gegeben, mit der eine Finanzierungsgrundschuld über fast die Hälfte des Kaufpreises aufgenommen wird. Daher bestehen nicht nur Zweifel, sondern es ist offenbar, dass der Kaufpreis nicht (vollständig) aus privatem Vermögen der jeweiligen Ehegatten gezahlt wird. In diesem Fall muss das Grundbuchamt daher zu der Überzeugung kommen, dass das Grundstück - jedenfalls zu einem erheblichen Teil - ins Gesamtgut fällt und bei der beantragten Eintragung das Grundbuch unrichtig würde. Einer solchen Eintragung steht jedoch das Legalitätsprinzip entgegen (BayObLG Rpfleger 1986, 369; Schöner/Stöber Rn. 3421b).

21
Ob es über den Wortlaut von Art. 179 Abs. 2 CC hinaus den Ehegatten auch ohne Erklärung in der Urkunde nach Art. 179 Abs. 2 CC, dass der Erwerb aus privaten Mitteln erfolgt, freigestellt ist, durch (konkludente) Zustimmung den Erwerb des Grundstücks durch den jeweils anderen zu Bruchteilen zu begründen (so Milzer FGPrax 2016, 114/115), kann dahingestellt bleiben. Eine solche Erklärung ist in den Vertrag nicht aufgenommen. Auch eine Auslegung des Vertrags (§ 157 BGB) ergibt nicht, dass die Beteiligten zu 1 und 2 eine solche Zustimmung konkludent erteilt hätten. Sie gingen vielmehr ausweislich der Ziffer VII. des Vertrags davon aus, dass es einer solchen Zustimmung nicht bedürfe. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass eine solche dennoch konkludent erklärt worden ist.

III.

22
Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, da die Beschwerde insofern erfolgreich ist, als die Zwischenverfügung aufzuheben war.