

**Titel:**

**Eigentumsvormerkung für einen erwerbenden Ehegatten bei ins eheliche Gesamtgut fallendem Grundstück**

**Normenketten:**

GBO § 15 Abs. 2, § 19, § 47

BGB § 883

EGBGB Art. 13 Abs. 1, Art. 15 Abs. 1

RPfIG § 11 Abs. 1

**Leitsätze:**

Eine Auflassungsvormerkung für einen erwerbenden Ehegatten allein kann auch dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn das Grundbuchamt weiß, dass das Grundstück in eheliches Gesamtgut fällt. Dies gilt für Ehegatten, die Miteigentumsanteile erwerben, entsprechend. Bei einer korrespondierenden vertraglichen Verpflichtung kann eine Auflassungsvormerkung zugunsten beider Ehegatten als Miteigentümer eingetragen werden. (Rn. 15)

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. 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 (ebenso BGH BeckRS 9998, 162701). (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Grundbuchamt, Auflassungsvormerkung, Ehegatten, Miteigentumsanteile, Eintragung, Grundbuch, Gütergemeinschaft

**Vorinstanz:**

AG Nürnberg, Beschluss vom 09.03.2020 – KW-5309-15

**Fundstellen:**

FGPrax 2020, 212

NotBZ 2021, 158

BeckRS 2020, 15424

LSK 2020, 15424

RNotZ 2021, 345

**Tenor**

1. Die Beschwerde der Notarin Dr. S. gegen den Beschluss des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Nürnberg vom 09.03.2020, Az. KW-5309-15, wird verworfen.

2. Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1) bis 3) wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Nürnberg vom 09.03.2020, Az. KW-5309-15, aufgehoben.

3. Der Geschäftswert wird auf 165.000,00 € festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Beteiligte zu 3) hat einen 2/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. .../x, G-Straße, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Hof- und Gebäudeflächen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung

im ersten Stock, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur und Balkon, sowie Kellerraum und Garage, im Aufteilungsplan je Nr. 2, eingetragen im Grundbuch von K., Band ..., Blatt .... Mit notariellem Kaufvertrag vom 27.02.2020 verkaufte er diesen Miteigentumsanteil an die Beteiligten zu 1) und 2) zum Miteigentum je zur Hälfte.

## 2

Unter Ziffer II.2. des Kaufvertrages ist u.a. folgendes vereinbart: „Nach den in Ziffer I. näher aufgeführten Informationen dürften die Käufer im gesetzlichen Güterstand der Errungenschaftsgemeinschaft nach weißrussischem Recht verheiratet sein. Die Beteiligten weisen die Notarin daher an, die Eintragung der Käufer als Eigentümer im gesetzlichen Güterstand der Errungenschaftsgemeinschaft nach weißrussischem Recht im Grundbuch zu bewilligen und beantragen. Auf eine Zwischeneintragung wird verzichtet. Es wird klargestellt, dass die Käufer an den Miteigentumsanteilen kein Vorbehaltsgut begründen.“

## 3

Unter Ziffer II.3. des Vertrages bewilligt der Verkäufer zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten der Käufer zum Miteigentum je zur Hälfte im Grundbuch.

## 4

Mit Schreiben vom 28.02.2020 legte die Urkundsnotarin den Vertrag vom 27.02.2020 mit dem Antrag auf Vollzug der Vormerkung im Rang nach der Grundschuld dem Amtsgericht - Grundbuchamt - Nürnberg vor.

## 5

Am 09.03.2020 erließ das Grundbuchamt unter Fristsetzung eine Zwischenverfügung. Mit dieser führte es aus, es sei die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Käufer zu je ½ beantragt. Es sei aber davon auszugehen, dass die Erwerber im gesetzlichen Güterstand der Errungenschaftsgemeinschaft nach weißrussischem Recht leben und den Ehegatten während der Ehe erworbenes Vermögen damit zur gesamten Hand zustehe. Ein Erwerb zu ½ sei nicht möglich.

## 6

Dagegen wandte sich die Urkundsnotarin „im eigenen Namen und im Namen der Vertragsparteien“ mit Schreiben vom 16.03.2020. Zur Begründung der Beschwerde ist ausgeführt, die Eintragung von Ehegatten zum Gesamtgut der Gütergemeinschaft sei allein durch einen Grundbuchberichtigungsantrag möglich. Die Auflassung an die Ehegatten als Berechtigte zu Bruchteilen sei wirksam; das Grundbuch könne durch bloßen Antrag berichtigt werden. Dieser Grundbuchberichtigungsantrag sei bereits in der Urkunde enthalten. Falls die Gesamthandsgemeinschaft nicht bestehen sollte, hätten die Käufer zumindest wirksam Miteigentum erworben. Das Grundbuchamt habe nicht zu prüfen, ob das Güterrecht den Erwerb von Miteigentum zulasse. Ausschlaggebend sei nur, ob der durch die Vormerkung zu sichernde Anspruch jedenfalls auch dem Erwerber zustehe.

## 7

Mit Beschluss vom 20.03.2020 half das Amtsgericht der Beschwerde nicht ab mit der Begründung, es könne nicht sehenden Auges der Berechtigte im falschen Berechtigungsverhältnis eingetragen werden. Die Eintragung sei daher nicht vorzunehmen.

II.

## 8

1. Soweit die Beteiligte zu 4) im eigenen Namen Beschwerde gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Nürnberg vom 09.03.2020 eingelegt hat, ist diese unzulässig. Denn auch bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15 GBO hat der Notar weder ein eigenes Antragsrecht noch ein eigenes Beschwerderecht. Der Notar kann vielmehr aufgrund einer gesetzlich vermuteten Vertretungsbefugnis den Antrag nur „im Namen eines Antragsberechtigten“ stellen; in gleicher Weise kann er auch eine Beschwerde nicht im eigenen Namen, sondern nur namens eines Beteiligten einlegen (BayObLG, Beschluss vom 02.08.1989 - 2 Z 86/89 -).

## 9

2. Soweit die Beteiligte zu 4) die Beschwerde im Namen der Vertragsparteien eingelegt hat, ist die gegen die Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 GBO gerichtete Beschwerde statthaft (§§ 11 Abs. 1 RPfIG, 71 Abs. 1 GBO) und auch im Übrigen zulässig (§§ 73, 15 Abs. 2 GBO, § 10 Abs. 2 Nr. 3 FamFG).

## 10

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1) bis 3) hat auch in der Sache Erfolg. Das Grundbuchamt darf vorliegend den Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten der Ehegatten im Bruchteilsverhältnis nicht beanstanden. Insofern kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, ob die angegriffene Entscheidung bereits aus formellen Gründen aufzuheben wäre, weil für den Erlass einer Zwischenverfügung das Vorhandensein eines mit rückwirkender Kraft behebbaren Eintragungshindernisses erforderlich ist.

## 11

a) Entsprechend der vertraglichen Verpflichtung soll eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Beteiligten zu 1) und 2) als Miteigentümer zu gleichen Teilen eingetragen werden. Das Vorliegen der erforderlichen Eintragungsvoraussetzungen, insbesondere einer entsprechenden Auflassung an sie (§ 20 GBO), steht nicht in Frage; Anhaltspunkte für Zweifel sind insoweit nicht gegeben. Die dem Grundbuchamt nachgewiesene Auflassung ist unabhängig davon wirksam ist, ob sie letztlich zum Erwerb von Bruchteils Eigentum oder Gesamthandseigentum auf Grund Gütergemeinschaft führt (Böhringer in Meikel, GBO, 11. Auflage 2015, § 47 Rn. 335; Limmer in Reithmann/Martiny, Internationales Vertragsrecht, 8. Aufl. 2015, B. Grundstückskauf, Bauträgervertrag Rn. 6.890).

## 12

b) Dennoch muss das Grundbuchamt die beantragte Eintragung ablehnen, wenn feststeht, dass durch die Eintragung das Grundbuch inhaltlich unrichtig würde. Dies wäre dann der Fall, wenn die Beteiligten zu 1) und 2) nach dem für sie maßgeblichen Ehegüterrecht eine Eigentumswohnung nicht als Bruchteils Eigentümer, sondern nur als Eigentümer in Gütergemeinschaft (Errungenschaftsgemeinschaft) erwerben könnten. Eine Eintragung der Ehegatten als Bruchteils Eigentümer darf freilich nur dann abgelehnt werden, wenn das Grundbuchamt sichere Kenntnis davon hat, dass das Grundbuch dadurch wegen des maßgeblichen Güterrechts unrichtig würde; die bloße Möglichkeit, dass dies geschieht, genügt nicht. Besteht auf Grund der gemachten Angaben und des sonstigen Kenntnisstandes des Grundbuchamtes bezüglich des anwendbaren Rechts die nicht nur theoretische Möglichkeit, dass die Ehegatten, wie beantragt Eigentümer werden könnten, hat das Grundbuchamt die Eintragung vorzunehmen (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 06. Dezember 2000 - 2Z BR 5/00; Wiegand in Staudinger/Pfeifer/Diehn BGB, 2017, § 925 Rn. 57; Reithmann/Martiny a.a.O.; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Auflage 2012, Rn. 1500 und Rn. 3421b).

## 13

c) Zwar ist aufgrund der Ausführungen im Vorspann des Kaufvertrages vom 27.02.2020 davon auszugehen, dass die Beteiligten zu 1) und 2) im Güterstand der Errungenschaftsgemeinschaft nach weißrussischem Recht leben. Die Beteiligte zu 1) und 2) haben am 09.09.2017 in Weißrussland die Ehe geschlossen. Die Ehefrau ist weißrussische Staatsangehörige. Der Ehemann hat jetzt die deutsche Staatsangehörigkeit, war aber zum Zeitpunkt der Eheschließung weißrussischer Staatsangehöriger. Nach Art. 15 Abs. 1 EGBGB a.F. in Verbindung mit Art. 13 Abs. 1 EGBGB ist damit auf den Güterstand das Recht des Staates anzuwenden, dem die Verlobten zum Zeitpunkt der Eheschließung angehören, hier also weißrussisches Recht. Nach Art. 23 Abs. 1 S. 1 des weißrussischen FGB bildet das während des Bestehens der Ehe erworbene Vermögen unabhängig davon, auf wessen Namen oder durch wessen Mittel es erworben wurde, Gesamthandseigentum der Ehegatten.

## 14

d) Trotz Kenntnis dieser Umstände kann das Grundbuchamt aber die Vormerkung zugunsten der Käufer zum Miteigentum je zur Hälfte im Grundbuch eintragen.

## 15

Denn eine Eigentumsvormerkung für einen erwerbenden Ehegatten allein kann auch dann eingetragen werden, wenn das Grundbuchamt weiß, dass das Grundstück in eheliches Gesamtgut fällt (BayObLG, Beschluss vom 09.01.1986 - 2 Z 122/85 -, für den Fall des Grundstückserwerbs durch einen Ehegatten als Alleineigentümer, der im gesetzlichen Güterstand der Errungenschaftsgemeinschaft nach italienischem Recht lebt; Meikel a.a.O. Rn. 121; Staudinger a.a.O.; Schöner/Stöber a.a.O.; Reithmann/Martiny a.a.O. Rn. 6.891). Dies gilt für Ehegatten, die Miteigentumsanteile erwerben, entsprechend. Die Auflassungsvormerkung ist nur eine vorläufige Eintragung, welche die beabsichtigte dingliche

Rechtsänderung vorbereiten will, eine bloße Zwischenerscheinung im Grundbuch, die mit der Eintragung der Auflassung wieder gelöscht werden soll (BayObLG, Beschluss vom 04.06. 1957 - BReg. 2 Z 172/56 -).

#### **16**

Überdies ist vorliegend zu berücksichtigen, dass die Erwerber trotz des inhaltlich falschen Antrags auf Eintragung zu Miteigentümern je zur Hälfte dennoch wirksam als Eigentümer des Wohnungseigentums eingetragen werden können.

#### **17**

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. 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 (BGH, Beschluss vom 10.12.1981 - V ZB 12/81 -).

#### **18**

Unter Ziffer II.2. des Kaufvertrages haben die Beteiligten zu 1) und 2) die Notarin angewiesen, ihre Eintragung als Eigentümer im gesetzlichen Güterstand der Errungenschaftsgemeinschaft nach weißrussischem Recht zu bewilligen und zu beantragen. Dieser als Berichtigungsantrag auszulegende Antrag ermöglicht es, die Beteiligten zu 1) und 2) trotz der Auflassung an sie als Miteigentümer zu ½ unmittelbar als Eigentümer im gesetzlichen Güterstand der Errungenschaftsgemeinschaft nach weißrussischem Recht in das Grundbuch einzutragen.

#### **19**

Dem Eintragungsersuchen der Beschwerdeführer ist damit nachzukommen.

#### **20**

3. Eine Entscheidung in der Sache kann der Senat nicht treffen, weil Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens nur die Zwischenverfügung und nicht das Eintragungsersuchen selbst ist (BGH, Beschluss vom 26.09.2013 - V ZB 152/12 -, juris Rn. 11).

### **III.**

#### **21**

1. Eine Kostenentscheidung hinsichtlich der Beschwerde der Beteiligten zu 4) ist nicht veranlasst, weil sich die Kostenfolge angesichts der Beschwerdeverwerfung aus dem Gesetz ergibt (§§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1, 3 GNotKG, KV Nr. 14510 GNotKG).

#### **22**

Die Höhe des Geschäftswerts richtet sich nach § 47 GNotKG.

#### **23**

2. Die Kostenfolge der zulässigen und begründeten Beschwerde der Beteiligten zu 1) bis 3) ergibt sich aus dem Gesetz (§§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG). Für eine Kostenerstattungsanordnung zugunsten der Beschwerdeführerin auf der Grundlage von §§ 81 ff. FamFG bestand kein Anlass. Die Staatskasse kommt in Grundbuchsachen grundsätzlich nicht als Beteiligte in Betracht, der bei erfolgreicher Beschwerde die außergerichtlichen Kosten der Beschwerdeführer auferlegt werden könnten (Demharter, GBO, 31. Aufl., § 77 Rn. 33).

### **IV.**

#### **24**

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor.

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG):

Übergabe an die Geschäftsstelle am 02.07.2020.