

letzte Aktualisierung: 4.5.2022

KG, Beschl. v. 1.3.2022 – 1 W 471/21

BGB §§ 1364, 1365, 1821; PStG §§ 54, 55; GBO §§ 13, 19, 29
Zustimmung des Ehegatten bei Grundstücksveräußerungen

1. Verpflichtet sich ein im gesetzlichen Güterstand lebender Ehegatte im Rahmen der Veräußerung eines sein wesentliches Vermögen bildenden Wohnungserbbaurechts bei der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer zu Lasten des Kaufgegenstandes mitzuwirken, kann die Zustimmung des anderen Ehegatten zu dem Vertrag auch die von dem Erwerber unter Ausnutzung einer Belastungsvollmacht im Namen des Veräußerers erklärte Bewilligung der Eintragung einer Grundschuld erfassen.
2. Der – aktuelle – Bestand der Ehe muss dem Grundbuchamt nicht nachgewiesen werden, wenn sich die Eheschließung aus einer dem Grundbuchverfahren genügenden – älteren – Eheurkunde ergibt und nicht ersichtlich ist, dass der veräußernde Ehegatte mit einer anderen als der dort aufgeführten, die Zustimmung erklärenden Person verheiratet sein könnte.

Gründe

- 1 1. Die Beschwerde ist zulässig, § 71 Abs. 1 GBO, und hat auch in der Sache Erfolg. Die von dem Grundbuchamt aufgezeigten Eintragungshindernisse bestehen nicht, so dass die angefochtene Zwischenverfügung nicht veranlasst war, vgl. § 18 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 GBO.
- 2 2. Die Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch erfolgt auf Antrag, § 13 Abs. 1 S. 1 GBO, wenn sie der Grundstückseigentümer bewilligt, § 19 GBO. Er muss die Bewilligung nicht selbst abgeben, vielmehr kann die Erklärung auch durch einen Vertreter erfolgen. In diesem Fall ist dem Grundbuchamt auch dessen Vertretungsmacht nachzuweisen. Soweit die Wirksamkeit materiell-rechtlicher Erklärungen eines Vertreters von der Zustimmung eines Dritten abhängt, wird dadurch auch die Vertretungsmacht zur Abgabe der verfahrensrechtlichen Eintragungsbewilligung beschränkt. Dem Grundbuchamt ist dann auch die Zustimmung des Dritten nachzuweisen (Demharter, GBO, 32. Aufl., §§ 19, Rdn. 63).
- 3 a) Ein im gesetzlichen Güterstand lebender Ehegatte ist grundsätzlich befugt, über seinem Vermögen zugehörige Gegenstände frei zu verfügen, § 1364 BGB (Grüneberg/Siede, BGB, 81. Aufl., § 1364, Rdn. 2). Nur bei Verfügungen über sein Vermögen im Ganzen bedarf er der Einwilligung des anderen Ehegatten, § 1365 Abs. 1 BGB. Eine solche Verfügung kann auch bei einer Verfügung über ein einzelnes Grundstück – oder wie hier Wohnungseigentumsrecht - vorliegen, wenn dieses tatsächlich das ganze oder nahezu das ganze Vermögen des Ehegatten bildet (BGH, MDR 2013, 701). Wird mit der Belastung durch ein Grundpfandrecht der Wert des Grundstücks ausgeschöpft, kann diese Verfügung dem Zustimmungserfordernis unterfallen (BGH, FamRZ 2012, 116, 117).
- 4 Da das Zustimmungserfordernis eine Ausnahme von der freien Verfügungsbefugnis des Ehegatten, § 1364 BGB, darstellt, kann das Grundbuchamt grundsätzlich davon ausgehen, dass ein Rechtsgeschäft über ein Grundstück auch bei im gesetzlichen Güterstand lebenden Eheleuten keine Verfügung über das Vermögen im Ganzen darstellt. Das Grundbuchamt ist nur dann zu einer Beanstandung berechtigt und verpflichtet, wenn es von dem Vorliegen der Voraussetzungen des § 1365 Abs. 1 BGB Kenntnis hat oder wenn aus den Eintragungsunterlagen oder aufgrund bekannter bzw. nach der Lebenserfahrung naheliegender Umstände begründeter Anlass zu einer solchen Annahme besteht (BGH, MDR 2013, 701). Dem Grundbuchamt ist dann die Einwilligung des Ehegatten und die Ehe zwischen ihm und dem Grundstückseigentümer in der Form des § 29 Abs. 1 GBO nachzuweisen.
- 5 b) Vor diesem Hintergrund ist die angefochtene Zwischenverfügung im Ausgang nicht zu beanstanden. Die Beteiligte zu 1 hat im Rahmen der Beurkundung vom 7. Oktober 2021 – UR-Nr. B 1xx/2 ... des Notars C ... A. B ... in B ... x – ausdrücklich erklärt, mit dem Vertrag über ihr ganzes oder überwiegendes Vermögen im Sinne von § 1365 BGB zu verfügen und mit Herrn S ... x K ... x im gesetzlichen Güterstand verheiratet zu sein.
- 6 Unter Hinzurechnung von 12 v.H. jährlicher Zinsen für nur zwei Jahre (= 2 x 49.800,00 EUR) zu dem Nominalbetrag der zur Eintragung beantragten Grundschuld (415.000,00 EUR) wird der mit dem Kaufpreis für das Wohnungseigentum (499.000,00 EUR) zu veranschlagende Verkehrswert, § 46 Abs. 1 GNotKG, überschritten.

- 7 aa) Die danach zur Veräußerung des Wohnungseigentums erforderliche Zustimmung hat der Ehemann der Beteiligten zu 1 hingegen am 7. Oktober 2021 – UR-Nr. B 1xx/2 ... des Notars C ... B. B ... in B ... – erklärt. Diese Erklärung umfasste auch die in Punkt 13.1 von der Beteiligten zu 1 übernommene Verpflichtung, „an der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer zu Lasten des Kaufgegenstandes mitzuwirken“. Entgegen dem Grundbuchamt bedurfte es danach bei der Bestellung der Finanzierungsgrundschuld unter Ausnutzung der erteilten Vollmacht durch die Beteiligte zu 2 nicht der erneuten Zustimmung des Ehemanns der Beteiligten zu 1.
- 8 Dabei ist dem Grundbuchamt zuzugeben, dass dies anders wäre, wenn nicht die Zustimmung des Ehegatten, sondern die Genehmigung des Familien- bzw. Betreuungsgerichts gemäß §§ 1821 Abs. 1 Nr. 1, 1908i Abs. 1 S. 1 BGB nachzuweisen wäre. Es entspricht der herrschenden, von dem Senat geteilten Meinung, dass durch die familien- oder betreuungsgerichtliche Genehmigung eines Kaufvertrags über ein Grundstück die Genehmigungsbedürftigkeit des nachfolgenden dinglichen Geschäfts der Grundpfandrechtsbestellung nicht entfällt (OLG Hamm, FGPrax 2014, 11, 12; OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 16. Juni 2011 – 20 W 251/11 – juris; OLG Zweibrücken, DNotZ 2005, 634, 635; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rdn. 3688). Das beruht auf der Annahme, dass der Kreis der nach §§ 1821, 1822 BGB genehmigungsbedürftigen Geschäfte im Interesse der Rechtssicherheit an einer klaren Abgrenzung rein formal und damit eindeutig zu bestimmen ist, so dass bei der Anwendung der genannten Vorschriften grundsätzlich kein Raum für eine wertende, an der wirtschaftlichen oder sonstigen Bedeutung des in Frage stehenden Geschäfts orientierten Betrachtungsweise bleibt. Es verbietet sich daher, eine nach dem klaren Wortlaut des § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB genehmigungsbedürftige Verfügung allein deshalb für genehmigungsfrei zu halten, weil dieselben Interessen des Vertretenen bereits durch ein anderes Rechtsgeschäft berührt und im Rahmen der dafür erteilten gerichtlichen Genehmigung ausreichend gewahrt würde, so dass für die Genehmigung der formal unter § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB fallenden Verfügung kein Bedürfnis mehr bestehe (Senat, Beschluss vom 17. November 1992 – 1 W 4462/92 – OLGZ 1993, 266, 267).
- 9 Eine solche formale Betrachtung ist bei Verfügungen eines im gesetzlichen Güterstand lebenden Ehegatten jedenfalls dann nicht geboten, wenn es wie hier im Rahmen der Veräußerung eines Grundstücks um dessen Belastung mit einem der Sicherung der Kaufpreisfinanzierung dienenden Grundpfandrecht geht. Diese Belastung ist so eng mit der Veräußerung des Grundstücks verbunden, dass es gerechtfertigt erscheint, sie lediglich als „Veräußerungsmodalität“ anzusehen, ähnlich der Erwerbsmodalitäten, wenn der Ehegatte bei dem Erwerb eines Grundstücks zur Sicherung des Restkaufpreises ein Grundpfandrecht bestellt (vgl. Thiele, in: Staudinger, BGB, 2017, § 1365, Rdn. 56). Der Belastung des Eigentums kommt hier im Ergebnis nur eine im Verhältnis zu seiner letztlich angestrebten Übertragung geringe, untergeordnete Bedeutung zu (vgl. Bernauer, DNotZ 2019, 12, 22). Im Hinblick auf die regelmäßig, so auch hier, getroffenen Sicherungsabreden zwischen den Kaufvertragsparteien ist mit der Eintragung dieses Grundpfandrechts auch keine die Zwecke des § 1365 BGB (hierzu BGH, NJW 2007, 3124, 3126) gefährdende Belastung des Vermögens des Ehegatten verbunden. Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur wegen der Beträge verwerten, die sie tatsächlich mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet hat (Everts, in: Beck'sches Notar-Handbuch, 7. Aufl., § 1 Grundstückskauf, Rdn. 274), so dass zuvor entsprechende Zahlungen bei dem Verkäufer eingegangen sein müssen.

- 10 Darüber hinaus ist zutreffend darauf hingewiesen worden, dass sich auch die gerichtlichen Genehmigungen ihrer verfahrensrechtlichen Form nach so grundlegend von der Zustimmung des anderen Ehegatten nach § 1365 Abs. 1 BGB unterscheiden, dass bei letzteren eine rein formale Betrachtung zu kurz greift (Bernauer, a.a.O., 23).
- 11 bb) Entgegen der angefochtenen Zwischenverfügung bedarf es vorliegend keines „aktuellen“ Ehenachweises. Die Eheschließung der Beteiligten zu 1 mit Herrn S ... K ... ist mit der bei den Akten befindlichen Eheurkunde (eine „Heiratsurkunde“ gibt es nicht und kann folglich von keinem Standesamt ausgestellt werden, § 55 Abs. 1 Nr. 2 PStG) bewiesen, §§ 54 Abs. 1 und 2, 55 Abs. 1 Nr. 2 PStG. Sie lag dem Grundbuchamt am 22. September 2021 im Original vor und genügte damit der im Grundbuchverfahren erforderlichen Form, § 29 Abs. 3 GBO.
- 12 Hingegen ist es zutreffend, dass die am Tag der Eheschließung ausgestellte Eheurkunde über den derzeitigen Bestand der Ehe keine Aussage trifft. Das ist hier allerdings unschädlich. Es ist kein Anhaltspunkt ersichtlich, dass die Beteiligte zu 1 mit einer anderen Person als mit Herrn K ... verheiratet sein könnte. Er hat aber nach den obigen Ausführungen die nach § 1365 Abs. 1 BGB erforderlichen Erklärungen – auch hinsichtlich der hier beantragten Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch – abgegeben. Hätte die Ehe im Zeitpunkt der Beurkundung vom 7. Oktober 2021 bereits nicht mehr bestanden, wäre die Zustimmung des Herrn K ... nicht erforderlich gewesen. Seine Erklärung ginge dann ins Leere.
- 13 Dem steht die Entscheidung des Senats vom 20. Mai 2014 (1 W 234-235/14 – DNotZ 2014, 698) nicht entgegen. Die beiden Sachverhalte unterscheiden sich grundlegend. Dort hatten die Beteiligten schon keine Eheurkunde vorgelegt, so dass nicht einmal die Eheschließung nachgewiesen war. Zudem war die bestehende Ehe Voraussetzung des Vollzugs der Eigentumsumschreibung, weil nur dann die in der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer vorgesehene Ausnahme von dem Zustimmungserfordernis nach § 12 WEG überhaupt erfüllt war.