

**Dokumentnummer:** 34wx108\_09  
**letzte Aktualisierung:** 21.12.2009

**OLG München, 20.11.2009 - 34 Wx 108/09**

GBO §§ 22, 47

**Voraussetzungen der Grundbuchberichtigung bei fehlerhafter Eintragung von Ehegatten  
in Gütergemeinschaft**



## Leitsatz:

**GBO §§ 22, 47**

**Zu den Voraussetzungen der Grundbuchberichtigung bei fehlerhafter Eintragung von Ehegatten in Gütergemeinschaft.**

**OLG München, 34. Zivilsenat  
Beschluss vom 20.11.2009  
34 Wx 108/09**

## Gründe:

I.

Mit notariellem Vertrag vom 17.4.1978 überließ die Mutter des Beteiligten diesem „zum Gesamtgut der Gütergemeinschaft“ ein Grundstück. Am 27.8.1981 ließ sie dieses Grundstück an den Beteiligten und dessen damalige Ehefrau „nach Angabe in Gütergemeinschaft“ auf. Ziff. II der Urkunde lautet:

Die Vertragsteile sind über den Eigentumsübergang einig (auf mehrere Personen im angegebenen Gemeinschaftsverhältnis).

Der Beteiligte hat am 19.8.2009 beantragt, das Grundbuch dahingehend zu berichtigen, dass er als Alleineigentümer eingetragen wird. Die Erklärung, der Beteiligte und seine Ehefrau seien in Gütergemeinschaft verheiratet, sei irrtümlich erfolgt. Es habe der gesetzliche Güterstand der Zugewinnngemeinschaft bestanden. Dies versicherte der Beteiligte an Eides Statt.

Das Amtsgericht - Grundbuchamt - hat den Berichtigungsantrag am 21.8.2009 zurückgewiesen. Die dagegen eingelegte Beschwerde hat das Landgericht mit

Beschluss vom 13.10.2009 zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die weitere Beschwerde.

## II.

Maßgeblich ist das bis 1.9.2009 geltende Grundbuchverfahrensrecht (Art. 111 Abs. 1 Satz 1 FGG-RG). Die zulässige weitere Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

1. Das Landgericht hat - teilweise unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Grundbuchamts - ausgeführt:

Die Unrichtigkeit des Grundbuchs sei nicht in der Form des § 29 GBO nachgewiesen. Am 27.8.1981 sei an den Beteiligten und seine Ehefrau zum Gesamtgut der Gütergemeinschaft aufgelassen worden. Sei an Eheleute, die nicht im Güterstand der Gütergemeinschaft lebten, ein Grundstück zum Gesamtgut aufgelassen und seien sie im Grundbuch als Eigentümer in Gütergemeinschaft eingetragen worden, könne im Allgemeinen angenommen werden, dass sie Miteigentum je zur Hälfte erworben hätten. Die Auslegung, dass die Auflassung lediglich an den Sohn als Alleineigentümer erfolgen sollte, sei im vorliegenden Fall nicht nahe liegend. Die vom Antragsteller insoweit vorgetragenen Indizien ließen einen zweifelsfreien, sicheren Schluss, dass eigentlich eine Auflassung an den Sohn als Alleineigentümer gewollt gewesen sei, nicht zu.

2. Die Entscheidung des Landgerichts ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden (§ 78 Abs. 2 GBO a.F., §§ 546, 559 ZPO).

Der Senat nimmt Bezug auf die zutreffenden Gründe der angefochtenen Entscheidung. Im Hinblick auf die Rechtsmittelbegründung ist ergänzend auszuführen:

Die Berichtigung des Grundbuchs nach § 22 GBO setzt den Nachweis der Unrichtigkeit voraus. An die Führung dieses Nachweises sind strenge Anforderungen

zu stellen (vgl. BayObLGZ 1988, 102/107; BayObLG NJW-RR 1990, 722/723; Demharter GBO 26. Aufl. § 22 Rn. 37; Meikel/Böttcher GBO 10. Aufl. § 22 Rn. 113). Unklarheiten und Zweifel gehen zu Lasten des Antragstellers. Der Nachweis der Unrichtigkeit ist in der Form des § 29 GBO zu führen (vgl. Demharter § 22 Rn. 42). Fraglich könnte daher vorliegend schon sein, ob die Tatsache, dass der Beteiligte und seine Ehefrau nicht Gütergemeinschaft vereinbart hatten, ausreichend dargetan ist. Der Antragsteller muss alle Möglichkeiten ausräumen, die der Richtigkeit der Eintragung entgegenstehen können, von ganz entfernten Möglichkeiten abgesehen (vgl. Meikel/Böttcher aaO). Ein Beweis durch Zeugen, eidesstattliche Versicherung oder Vernehmung eines Beteiligten ist dabei grundsätzlich unzulässig (vgl. Demharter § 29 Rn. 23).

Selbst wenn der Beteiligte damals im gesetzlichen Güterstand (vgl. § 1363 BGB) verheiratet war, ergibt sich hieraus nicht, dass das Grundstück an ihn als Alleineigentümer aufgelassen worden ist. Veräußerer und Erwerber gingen ersichtlich von dem Güterstand der Gütergemeinschaft (vgl. § 1415 ff. BGB) aus. Dem entsprechen die Erklärungen in der Urkunde vom 27.8.1981. Auf der Erwerberseite standen der Beteiligte und seine Ehefrau. Hätte damals tatsächlich Gütergemeinschaft bestanden, wäre eine Auflassung nur an den Beteiligten allein ausreichend gewesen. Gemäß § 1416 BGB gehört zum Gesamtgut auch das Vermögen, das ein Ehegatte während der Gütergemeinschaft erwirbt (§ 1416 Abs. 1 Satz 2 BGB). Bei Erwerb durch die Gütergemeinschaft kraft Gesetzes wäre dann das Grundbuch unrichtig, wenn der Beteiligte allein eingetragen worden wäre, und hätte berichtigt werden müssen. Aufgelassen wurde aber ausdrücklich von der Mutter des Beteiligten einerseits an den Beteiligten und dessen damalige Ehefrau andererseits. Die Tatsachen, dass der Beteiligte allein zur Zahlung einer Leibrente verpflichtet sein sollte und er einen Erb- und Pflichtteilsverzicht erklärte, können angesichts der damaligen Kenntnislage den Güterstand betreffend und angesichts des klaren Wortlauts nicht zu einer anderen Auslegung führen. Grundbuchverfahrensrechtliche Erklärungen sind zwar auslegungsfähig. Bei der Auslegung ist aber auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt (vgl. Demharter § 19 Rn. 28 m.w.N.).

Geht man davon aus, dass der Beteiligte tatsächlich im gesetzlichen Güterstand lebte, würde die sich aus § 47 GBO ergebende Anforderung, dass die Auflassung das Gemeinschaftsverhältnis richtig wiedergeben muss, sogar zu Unwirksamkeit der Auflassung führen, wenn nicht im Wege der Umdeutung die Auslegung möglich wäre, dass das Grundstück von den Eheleuten je zur Hälfte erworben wird (vgl. BayObLGZ 1983, 118; Meikel/Böhringer § 47 Rn. 266). Eine Umdeutung dahin, dass einer der Eheleute Alleineigentum erworben hat, ist angesichts des klaren Wortlauts hingegen ausgeschlossen.

3. Der für das Beschwerdeverfahren bestimmte Geschäftswert kann keinen Bestand haben. Nach dem aktuellen Stand des Grundbuchs ist das Grundstück, wie schon im Zeitpunkt der Überlassung, als Bauplatz beschrieben. Der Beteiligte hat dazu erklärt, das Grundstück sei (immer noch) unbebaut. Hiervon ausgehend ist ein Geschäftswert von 75.000 €, nämlich der vom Landgericht ermittelte halbe Grundstückswert (vgl. § 19 Abs. 2, § 30 Abs. 1 KostO) angemessen. Der Senat ändert die Festsetzung nach § 31 Abs. 1 Satz 2 KostO ab. Zugleich setzt er für den Rechtsbeschwerdezug den unverändert gebliebenen Geschäftswert entsprechend fest (§ 31 Abs. 1 Satz 1 KostO).