

**letzte Aktualisierung:** 6.8.2021

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 22.12.2020 – 3 Wx 137/20

**GBO §§ 18 Abs. 1, 47**

**Zulässigkeit einer Vormerkung bzgl. Anspruch auf „Erwerb des Eigentums zu Alleineigentum in Gütergemeinschaft niederländischen Rechts“**

1. Zur – vom Senat bejahten – Zulässigkeit der Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch zur dinglichen Sicherung des Anspruchs des Käufers (einer Eigentumswohnung) auf „Erwerb des Eigentums zu Alleineigentum in Gütergemeinschaft niederländischen Rechts lebend“.
2. Weist das Grundbuchamt in einem als „Zwischenverfügung gem. § 18 Absatz 1 GBO“ bezeichneten Beschluss, bei dem es sich nicht um eine „rangwahrende Zwischenverfügung im Sinne von § 18 GBO“ handele, auf ein der Vormerkung entgegenstehendes Eintragungshindernis hin (vorgemerkt werden könne nur eine nach dem Sachenrecht des BGB mögliche Eintragung; die Eintragung nicht des Eigentums sondern der Verfügungsberechtigung einer Person mit einem ein Gemeinschaftsverhältnis ausweisenden Zusatz gemäß § 47 GBO sei nach dem Sachenrechtskatalog des BGB nicht vorgesehen), so hat der Beschluss mangels Heilbarkeit des Mangels mit rückwirkender Kraft keinen nach § 18 GBO zulässigen Inhalt und ist daher aufzuheben.

## Oberlandesgericht Düsseldorf, 3 Wx 137/20

**Datum:** 22.12.2020  
**Gericht:** Oberlandesgericht Düsseldorf  
**Spruchkörper:** 3. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 3 Wx 137/20  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGD:2020:1222.3WX137.20.00

**Vorinstanz:** Amtsgericht Kleve

**Tenor:** Die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Kleve – Grundbuchamt – vom 3. Juni 2020 wird aufgehoben.

### Gründe:

- I. 2
- Der Beteiligte zu 1 ist als Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Kleve von 3  
 Kranenburg Blatt ... verzeichneten 1.266/10.000stel Miteigentumsanteils an dem  
 Grundstück der Gemarkung Kranenburg Flur ... Flurstück ... verbunden mit dem  
 Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links des Hauses ... gelegenen Wohnung  
 nebst zwei Räumen im Kellergeschoss sowie einer Kammer im Dachgeschoss, im  
 Aufteilungsplan jeweils mit Nummer „3“ gekennzeichnet, eingetragen. Mit Kaufvertrag des  
 verfahrensbevollmächtigten Notars vom 7. April 2020 (Nr. 715 der Urkundenrolle für 2020)  
 veräußerte der Beteiligte zu 1 das Wohnungseigentum an die Beteiligte zu 2, die  
 versicherte, im Güterstand niederländischen Rechts zu leben.
- In Ziff. V.2.b) des Kaufvertrags heißt es, die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch 4  
 zur dinglichen Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung zugunsten „des  
 Käufers im gesetzlichen Güterstand niederländischen Rechts lebend“ werde bewilligt und  
 beantragt.
- Mit Schriftsatz vom 14. Mai 2020 beantragten die Beteiligten u.a. die Eintragung der 5  
 Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Beteiligten zu 2.
- Mit einem als „Zwischenverfügung gem. § 18 Abs. 1 GBO“ bezeichneten Beschluss vom 3. 6  
 Juni 2020, bei dem es sich nach den weiteren Ausführungen des Grundbuchamts nicht um  
 eine „rangwahrende Zwischenverfügung im Sinne von § 18 GBO“ handele, teilte es mit,  
 dem Antrag auf Eintragung einer Vormerkung für die Beteiligte zu 2 auf „Erwerb des  
 Eigentums zu Alleineigentum in Gütergemeinschaft niederländischen Rechts lebend“  
 stünden Hindernisse entgegen. Vorgemerkt werden könne nur eine nach dem Sachenrecht  
 des BGB mögliche Eintragung. Die Eintragung nicht des Eigentums sondern der  
 Verfügungsberechtigung einer Person mit einem ein Gemeinschaftsverhältnis  
 ausweisenden Zusatz gem. § 47 GBO sei nach dem Sachenrechtskatalog des BGB nicht

vorgesehen. Die Auffassung des Oberlandesgerichts Oldenburg in seinem Beschluss vom 11. Februar 2019 (12 W 143/17), nach der es ausreichend sei, im Grundbuch die Rechtsverhältnisse zu bezeichnen, widerspreche dem vorgenannten Grundsatz. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus den Ausführungen des Oberlandesgerichts Oldenburg zum Durchgangserwerb, bei welchem der erwerbende Ehegatte für eine gedankliche Sekunde Eigentümer werde, bevor das Erworbene kraft Gesetzes auf die Gemeinschaft übergehe, und der danach weiterhin bestehenden alleinigen Verfügungsberechtigung eines Ehegatten. Auch die Argumentation, der nicht eingetragene Ehegatte werde durch den zusätzlichen Vermerk im Falle der Beendigung der Gemeinschaft gegen einen gutgläubigen Erwerb geschützt, überzeugten nicht, wenn entsprechend der Vorgabe des Oberlandesgerichts Oldenburg nur der verfügungsberechtigte Ehegatte als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sei. Im Hinblick auf ein Beteiligungsverhältnis nach § 47 GBO sei das Grundbuch nach niederländischem Recht erst im Falle der Einreichung einer Scheidung, mit der die alleinige Verfügungsberechtigung entfalle, zu berichtigen. Bis dahin gelte nach deutschem Sachenrecht der gute Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs (§ 891 BGB). Deshalb müsste bei Eingang eines weiteren, dasselbe Recht betreffenden Antrags der Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung sofort zurückgewiesen werden.

Dagegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten. Sie machen geltend, es sei unklar, ob überhaupt eine rechtsmittelfähige Entscheidung vorliege, nachdem diese zwar eingangs als Zwischenverfügung i.S.d. § 18 Abs. 1 GBO bezeichnet, später aber ausgeführt werde, es handle sich nicht um eine rangwahrende Zwischenverfügung gem. § 18 GBO. Es sei anerkannt, dass das Grundbuchamt keine Ermittlungspflichten hinsichtlich des zwischen Ehegatten bestehenden Güterstandes habe. Aufgrund des im Grundbuchverfahren geltenden Legalitätsprinzips könne es die Eintragung eines Ehegatten als Alleineigentümer nur ablehnen, wenn es sichere Kenntnis davon habe, dass dadurch das Grundbuch unrichtig werde. Bloße Zweifel hinsichtlich der „güterrechtlichen Richtigkeit“ reichten nicht aus. Aufgrund der vom Oberlandesgericht Oldenburg in der vorgenannten Entscheidung vertretenen Auffassung, auch bei einem im Güterstand des niederländischen Rechts verheirateten Ehegatten sei ein Erwerb zu Alleineigentum an einem deutschen Grundstück möglich, könne nicht davon ausgegangen werden, dass dessen Eintragung als Alleineigentümer das Grundbuch mit Sicherheit unrichtig machen würde. Entsprechendes müsse für die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gelten, die den späteren Eigentumserwerb sichern solle. Nach niederländischem Güterrecht könnten verschiedene Gründe vorliegen, die den Erwerb einer Immobilie zu Alleineigentum durch einen Ehegatten möglich machten. Der Einwand, die Eintragung eines Ehegatten als Alleineigentümer unter Hinweis auf dessen Güterstand nach niederländischem Recht sei gem. § 47 GBO nicht vorgesehen, verfange nicht. Da es hier um die Eintragung einer Person als Alleineigentümer gehe und nicht um die die Eintragung eines Rechts „für mehrere gemeinschaftlich“, sei § 47 GBO nicht einschlägig. Ob die vom Oberlandesgericht Oldenburg bevorzugte Lösung richtig sei, entsprechend der Eintragungspraxis in den Niederlanden zu vermerken, dass der eingetragene Alleineigentümer verheiratet sei, erscheine tatsächlich zweifelhaft. Rein vorsorglich werde der Eintragungsantrag deshalb dahingehend eingeschränkt, dass die Vormerkung auf Eintragung der Beteiligten zu 2 als Alleineigentümerin ohne weiteren Zusatz gerichtet sein solle. Da bei Ehegatten, die im gesetzlichen Güterstand des niederländischen Rechts lebten, nur der erwerbende Ehegatte Eigentümer werde, würde der Zusatz „in Gütergemeinschaft des niederländischen Rechts“ dem anderen Ehegatten mehr Rechte verleihen, als das niederländische Güterrecht ihm zubillige. Daher gebe die Eintragung des erwerbenden Ehegatten als Alleineigentümer die Rechtslage nach niederländischem Güterrecht besser wieder. Entsprechendes gelte für die sichernde Vormerkung zu Gunsten des Erwerbers.

7

8

Mit weiterem Beschluss vom 14. Juli 2020 hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Düsseldorf zur Entscheidung vorgelegt.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen. 9

**II.** 10

Das Rechtsmittel ist gem. §§ 71 Abs. 1, 72, 73 Abs. 1 und Abs. 2 S. 1 GBO als Grundbuchbeschwerde zulässig und nach der vom Amtsgericht ordnungsgemäß erklärten Nichtabhilfe dem Senat zur Entscheidung angefallen, § 75 GBO. 11

Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg. 12

Die Zwischenverfügung ist bereits deshalb aufzuheben, weil sie einen nach § 18 GBO nicht zulässigen Inhalt hat. Denn die Zwischenverfügung ist ein Mittel, einer beantragten Eintragung den nach dem Eingang des Antrags bestimmten Rang zu sichern, der bei sofortiger Zurückweisung nicht gewahrt würde. Eine Zwischenverfügung ist daher ausgeschlossen, wenn der Mangel des Antrags nicht mit rückwirkender Kraft geheilt werden kann, weil anderenfalls die beantragte Eintragung einen ihr nicht gebührenden Rang erhalte (Senat Beschluss vom 28. Oktober 2020 – I-3 Wx 103/20 – juris; ZEV 2016, 707; BayObLGZ 1990, 6). Das Grundbuchamt hat in der angefochtenen Zwischenverfügung darauf hingewiesen, dass die Auflassungsvormerkung in der beantragten Form nicht eintragungsfähig sei, die Beteiligten die Eintragung also nur unter veränderten Voraussetzungen zu erlangen vermögen. Dies kann nicht Gegenstand einer Zwischenverfügung sein. Hiervon geht wohl auch das Grundbuchamt aus, wenn es darauf hinweist, dass es sich bei dem in der Einleitung als „Zwischenverfügung gem. § 18 Abs. 1 GBO“ bezeichneten Beschluss nicht um eine rangwahrende Zwischenverfügung i.S.v. § 18 GBO handele. 13

Darüber hinaus hat das Grundbuchamt auch in der Sache den Eintragungsantrag der Beteiligten zu Unrecht beanstandet. 14

Der Umstand, dass das von der Beteiligten zu 2 erworbene Grundstück aufgrund des anwendbaren niederländischen Güterrechts in das eheliche Gesamtgut der Ehegatten fallen dürfte, steht der Eintragung der Vormerkung zu Gunsten der Beteiligten zu 2 allein nicht entgegen. 15

16

Dabei kommt es zunächst nicht darauf an, ob der durch die Vormerkung zu sichernde Eigentumsübertragungsanspruch an dem Grundstück der Beteiligten zu 2 allein oder beiden Ehegatten gemeinsam zusteht. Denn jedenfalls steht dieser Anspruch auch der Beteiligten zu 2 zu, die den Kaufvertrag abgeschlossen hat, selbst wenn sich der Eigentumserwerb kraft des niederländischen Güterstandes in der Person beider Ehegatten verwirklichen sollte. Nachdem der durch die Vormerkung zu sichernde Anspruch jedenfalls auch der Beteiligten zu 2 zusteht, hat die Auflassungsvormerkung keinen unwirksamen Anspruch zum Gegenstand und das Grundbuch wird durch ihre Eintragung nicht unrichtig. Es besteht auch nicht die Gefahr des gutgläubigen Erwerbs vom Nichtberechtigten. Allgemein wird der gute Glaube daran, dass der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch dem Beteiligten allein zustehe, durch §§ 892, 893 BGB nicht geschützt. Der Sicherungszweck der Auflassungsvormerkung wird auch dann erreicht, wenn die auf seiten des Vormerkungsberechtigten möglicherweise bestehende Gütergemeinschaft (nach niederländischem Recht) im Grundbuch bei der Vormerkung nicht in Erscheinung tritt. Die Auflassungsvormerkung ist dabei 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 (vgl. BayObLG DNotZ 1986, 487; Beschluss vom 4. Juni 1957 – BReg. 2 Z 172/56; OLG Nürnberg, Beschluss vom 2. Juli 2020 – 15 W 985/20 -, juris).

Abgesehen davon hält der Senat im Falle des Eigentumserwerbs der Beteiligten zu 2 aufgrund des hier in Rede stehenden Kaufvertrags ihre Eintragung als Alleineigentümerin im Grundbuch mit dem Zusatz, dass sie im Güterstand des niederländischen Rechts lebe, für sachgerecht. Auch im Hinblick darauf begegnet die Eintragung der begehrten Vormerkung keinen Bedenken. 17

Im Ausgangspunkt ist es richtig, dass der Erwerb eines Grundstücks durch einen in Gütergemeinschaft nach niederländischem Recht lebenden Ehegatten eine gemeinsame Rechtsbeziehung der Ehegatten an dem Grundstück begründet, die gem. § 47 GBO im Grundbuch zu verlautbaren ist (OLG Oldenburg NJW-RR 2019, 793). 18

Das niederländische Recht sieht für Eheleute in Art. 1: 93 BW vom Augenblick der Eheschließung an kraft Gesetzes die „allgemeine Gütergemeinschaft“ vor. Das Gesamtgut umfasst hinsichtlich der Aktiva grundsätzlich alle gegenwärtigen und zukünftigen Vermögenswerte der Ehegatten. Dabei stehen Gegenstände des Gesamtguts unter der Verwaltung des Ehegatten, von dessen Seite sie in das Gesamtgut gefallen sind (Art. 1:97 BW). Erst mit Auflösung der Gemeinschaft erlangen die Ehegatten gleichen Anteil an der aufgehobenen Gemeinschaft (Art. 1:100 BW). 19

Die Gütergemeinschaft nach niederländischem Recht begründet kein Gesamthandseigentum, sondern eine Art Miteigentum mit Bindungen und Verfügungsbeschränkungen. Dieses Miteigentum kennt allerdings vor der Auflösung der Gemeinschaft keine bestimmten Anteile und entspricht daher nicht dem deutschen Miteigentum. Jedoch kann jeder Ehegatte über die von ihm in die Gemeinschaft eingebrachten Güter allein verfügen. Ein Vermögensgegenstand wird mangels anderer Vereinbarung von demjenigen Ehegatten verwaltet, von dessen Seite er in das Gesamtgut gefallen ist (Senat NJW-RR 2000, 542; OLG München DNotZ 2009, 683; Zeiser, in: BeckOK GBO, Stand: 1. Oktober 2020, Internationale Bezüge, Rn. 84.26). 20

Nach niederländischer Notariatspraxis wird dies dadurch im Grundbuch zum Ausdruck gebracht, dass derjenige Ehegatte, der allein erwirbt, auch allein als Eigentümer eingetragen wird und folglich allein verfügungsberechtigt ist. Sind hingegen beide Ehegatten mit dem Zusatz „in allgemeiner Gütergemeinschaft nach niederländischem Recht“ eingetragen, liegt dem ein gemeinsamer Erwerbsvorgang zugrunde. Aus der Eintragung ergibt sich zugleich die gemeinschaftliche Verfügungsbefugnis (OLG München 21

a.a.O.).

Das Oberlandesgericht Oldenburg ging in einer älteren Entscheidung (Rpfler 1991, 412; 22  
vgl. Zeiser, in BeckOK GBO, Stand: 1. Oktober 2020, Internationale Bezüge, Rn. 84.26;  
ablehnend Sieghörtner/ Nicht, in: Keller/Munzig, Grundbuchrecht – Kommentar, 8. Auflage  
2019, § 8 Rn. 294; Weber, MittBayNot 2017, 22; Süß Rpfler 2003, 53, 60) davon aus,  
dass bei einem Grundstück, das in die zwischen Eheleuten bestehende  
Gütergemeinschaft nach niederländischem Recht falle, das für die Gemeinschaft  
maßgebende Rechtsverhältnis nach § 47 GBO zu bezeichnen sei. Die Eintragung „in  
Gütergemeinschaft nach niederländischem Recht“ erfasse die Rechtslage in diesen Fällen  
exakt und sei daher erforderlich und zugleich genügend. Die dem Erwerber nach Art. 1:97  
BW zustehende Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über die einzelnen Gegenstände,  
die er während des Bestehens der Ehe erwerbe, rechtfertige es im Hinblick auf die  
Gebundenheit des Miteigentums nicht, von der Eintragung des  
Gemeinschaftsverhältnisses gem. § 47 GBO abzusehen.

In einer neueren Entscheidung (NJW-RR 2019, 793; zustimmend von Proff, in: Staudinger, 23  
BGB, Neubearbeitung 2015, Stand: 11. März 2020, § 741 Rn. 28; kritisch Ludwig, FamRB  
2019, 381) ist das Oberlandesgericht Oldenburg von dieser Rechtsprechung abgerückt.  
Danach soll die (hier beantragte) Eintragung nur des erwerbenden Ehegatten sachgerecht  
sein; dies allerdings mit dem Zusatz in Abteilung I, dass der Eigentümer im gesetzlichen  
Güterstand nach niederländischem Recht lebe. Dadurch werde dieses Rechtsverhältnis  
eindeutig von demjenigen abgegrenzt, das entstehe, wenn beide Ehegatten  
gemeinschaftlich ein Grundstück erwürben.

Der Senat schließt sich dieser Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Oldenburg in 24  
eigener Würdigung an. Dafür sprechen insbesondere folgende Gesichtspunkte:

Nach niederländischem Güterrecht ist danach zu differenzieren, ob das Grundstück von 25  
einem Ehegatten allein oder von beiden gemeinsam erworben wurde. Im ersteren Fall  
behält der erwerbende Ehegatte zunächst die alleinige Verwaltungs- und  
Verfügungsbefugnis über das Grundstück, bei einem gemeinschaftlichen Erwerb sind  
beide Ehepartner verfügungsbefugt. Diese Differenzierung würde im Grundbuch nicht  
abgebildet, wenn in beiden Fällen die Ehepartner unter Angabe ihres  
Gemeinschaftsverhältnisses in das Grundbuch einzutragen wären. Das hätte zur Folge,  
dass der nicht erwerbende Ehegatte Rechte an dem Grundstück erhielte, die er nach dem  
niederländischen Recht tatsächlich nicht erhalten soll, etwas dass er einer  
Weiterveräußerung oder Belastung des Grundstücks zustimmen müsste. Darüber hinaus  
führt die Eintragung der Ehegatten in Gütergemeinschaft dazu, dass der erwerbende  
Ehegatte die nach niederländischem Recht vorgesehene alleinige Verfügungsbefugnis  
nicht erwerben kann. Denn diese setzt voraus, dass das Grundstück auf seinen Namen  
registriert ist. Es erscheint danach sachgerecht, nur den erwerbenden Ehegatten als  
Eigentümer im Grundbuch einzutragen. Die nach niederländischem Recht bestehenden  
Bindungen und Verfügungsbeschränkungen, die sich aus dem qualifizierten Miteigentum  
ergeben, lassen sich durch den Hinweis nach § 47 GBO, dass der Erwerber in  
Gütergemeinschaft lebt, abbilden (OLG Oldenburg a.a.O.).

Eine Kostenentscheidung durch den Senat ist nicht veranlasst, § 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 26  
GNotKG, daher auch keine Wertfestsetzung.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde liegen nicht vor. 27

