

[36] (2) Die Unterscheidung zwischen der Auseinandersetzung eines zur gesamten Hand erworbenen Grundstücks und der Übertragung eines Miteigentumsanteils ist auch bei der Aufteilung des Vermögens durch Ehegatten anlässlich der Scheidung nicht rein formalistisch, wie die Revision meint. Sie übersieht, dass die Unterschiede in den Eigentumsverhältnissen an den von den Ehegatten erworbenen Eigentumswohnungen nicht zufällig sind, sondern auf der von den Ehegatten gewählten Form der Vermögensbildung beruhen. Die Ehegatten haben die Wahl, entweder rechtlich selbständige Miteigentumsanteile zu erwerben oder durch Ehevertrag eine Gütergemeinschaft zu vereinbaren und so eine gesamthänderische Bindung nach § 1419 BGB herbeizuführen. Aus dieser Entscheidung ergeben sich die sachenrechtlichen Unterschiede, wenn sich die Ehegatten anlässlich ihrer Trennung auseinandersetzen. Bei einer Gütergemeinschaft kann Alleineigentum eines Ehegatten nur durch eine gemeinschaftliche Verfügung beider Ehegatten erreicht werden, sodass ein gutgläubiger Erwerb ausscheidet. Bei einem Miteigentum nach Bruchteilen genügt dagegen die von § 892 BGB erfasste Übertragung eines Anteils. Die von der Revision erstrebte Gleichbehandlung der Auseinandersetzung von Gesamthandsvermögen und der Übertragung von Miteigentumsanteilen beseitigt die den Ehegatten nach dem Gesetz zustehenden Wahlmöglichkeiten, wofür es indes keine Grundlage gibt.

[37] III. 1. Die Revision ist danach zurückzuweisen. Der die Feststellung aussprechende Tenor war allerdings entsprechend der im Revisionsverfahren erfolgten Klarstellung des Antrags dahin zu berichtigen, dass hälftiges Miteigentum der Klägerin an dem auf Blatt ... und Blatt ... des Grundbuchs von B., AG Ludwigs-hafen, gebuchten Wohnungseigentumseinheiten festgestellt wird

Anmerkung von Armin Freiherr von Griesenbeck^{*)}

1. Der Bundesgerichtshof hatte über die umstrittene und obergerichtlich noch ungeklärte Frage zu entscheiden, ob bei Anteilsübertragungen unter Miteigentümern ein gutgläubiger Erwerb in Betracht kommt. Im Ausgangsfall hatte ein Ehepaar Eigentumswohnungen zu Miteigentum erworben und war als Miteigentümer in das Grundbuch eingetragen worden. Das Ehepaar setzte den gemeinsamen Grundbesitz später mit notariellem Vertrag in der Weise auseinander, dass der Ehefrau die Wohnungen zu Alleineigentum aufgelassen wurden. Im Folgenden berief sich die Verkäuferin der Wohnungen darauf, dass sie bei Vertragsschluss geschäftsunfähig gewesen und daher Eigentümerin geblieben sei. Die als Miteigentümer eingetragen waren damit nur Buchberechtigte, wenn das ursprüngliche Erwerbsgeschäft wegen Geschäftsunfähigkeit des Veräußerers gemäß § 105 Abs. 1 BGB nichtig war, sodass ein gutgläubiger Erwerb der Miteigentumsanteile durch die Ehefrau als Miteigentümerin gemäß § 892 BGB zu prüfen war.¹⁾

2. Die Vorschriften über den gutgläubigen Erwerb setzen als ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal ein Verkehrsgeschäft und damit den rechtsgeschäftlichen Erwerb durch einen von dem Veräußerer verschiedenen Dritten voraus. Dies folgt aus dem auf den Schutz des Rechtsverkehrs beschränkten Normzweck der Gutgläubigkeitsvorschriften, die nicht dazu dienen, dass sich der Nichtberechtigten das zu Unrecht eingetragene Recht quasi „selbst verschafft.“ Vom Anwendungsbereich des § 892 BGB ausgenommen

bleiben daher Fälle rechtlicher oder wirtschaftlicher Identität von Veräußerer und Erwerber. Wie bereits durch den Senat des Bundesgerichtshofs²⁾ entschieden wurde, liegt danach insbesondere bei der Übertragung von Gesamthandsvermögen auf einzelne Gesamthänder kein nach § 892 BGB geschütztes Verkehrsgeschäft vor.³⁾

2.1 Vor diesem Hintergrund ist fraglich, ob die zu Gesamthandsvermögen ergangene Rechtsprechung auf Miteigentum zu übertragen und Erwerbsvorgänge unter Miteigentümern ebenfalls von den Vorschriften über den gutgläubigen Erwerb auszunehmen sind. Hierfür spricht, dass Miteigentümer eine Bruchteilsgemeinschaft (§§ 1008 ff., 741 ff. BGB) bilden. Der erwerbende Miteigentümer steht anderen Miteigentümern daher ebenso wie im Fall einer Gesamthändergemeinschaft nicht als außenstehender Dritter gegenüber.⁴⁾ Zu berücksichtigen ist allerdings, dass das Merkmal eines Verkehrsgeschäfts nach ständiger Rechtsprechung bereits dann erfüllt ist, wenn auf Erwerberseite mindestens eine Person beteiligt ist, die nicht zu den Veräußerern gehört.⁵⁾ Bezogen auf Miteigentumsanteile ist entscheidend, dass jeder Miteigentümer gemäß § 747 Satz 1 BGB ohne Mitwirkung der anderen Gemeinschaftler über seinen Miteigentumsanteil verfügen kann.⁶⁾ Hierin liegt der wesentliche Unterschied zu gesamthänderisch gebundenem Eigentum, das nur unter Beteiligung aller Gesamthänder übertragen werden kann. Der erwerbende Miteigentümer ist anders als bei Verfügungen über Gesamthandseigentum nicht auch auf Veräußererseite beteiligt und erwirbt nicht auch von sich selbst, sodass der Erwerb nach den genannten Kriterien als Verkehrsgeschäft zu qualifizieren ist. Dem ist vorliegend auch der Bundesgerichtshof gefolgt, der klarstellte, dass bei einer Übertragung von Anteilen unter Miteigentümern weder eine Identität von Veräußerer und Erwerber, noch eine Beteiligung des Erwerbers auf Veräußererseite gegeben sei, sodass ein Verkehrsgeschäft vorliegt.

2.2 Denkbar ist es, Erwerbsvorgänge unter Miteigentümern unter Schutzgesichtspunkten aus dem Kreis der durch die Gutgläubigkeitsvorschriften erfassten Geschäfte auszunehmen. Dies kommt zumindest dann in Betracht, wenn der Erwerber wie vorliegend an dem vorangegangenen nichtigen Erwerbsgeschäft beteiligt war und daher ebenso wie der Veräußerer von der Nichtigkeit des Erwerbs betroffen ist.⁷⁾ Das von den Gutgläubigkeitsvorschriften vorausgesetzte Schutzbedürfnis kann hier mit der Begründung verneint werden, dass der Erwerber aufgrund seiner Nähe zum ursprünglichen Erwerb dem Veräußerungsgegenstand nicht wie ein Dritter fernsteht und auf den Informationsgehalt des Grundbuchs

1) Ein weiterer Fall, in dem ein gutgläubiger Erwerb bei Anteilsübertragungen unter Miteigentümern relevant wird, liegt vor, wenn Belastungen des Grundstücks zu Unrecht gelöscht worden sind, vgl. *Staudinger/Gursky*, BGB, Bearb. 2002, § 892 Rz. 113.

2) Vgl. Senat BGH, Beschl. v. 13. 7. 1959 – V ZB 6/59, BGHZ 30, 255, 256.

3) Ebenso entschied bereits das Reichsgericht, vgl. RG, Urt. v. 15. 6. 1927 – V 347/26, RGZ 117, 257, 265; RG, Urt. v. 21. 5. 1930 – V 136/29, RGZ 129, 119, 121.

4) So wollen *Soergel/Hadding*, BGB, 11. Aufl., 1985, Bd. 4, § 747 Rz. 3 und *Soergel/Sührer*, BGB, 12. Aufl., 1990, Bd. 6, § 892 Rz. 24 einen Gutgläubigerschutz bei Anteilsübertragungen unter Miteigentümern generell ausschließen.

5) Vgl. BGH, Urt. v. 26. 1. 1996 – V ZR 212/94, ZIP 1996, 688 – WM 1996, 1190, 1192 sowie *Palandt/Bassenge*, BGB, 66. Aufl., 2007, BGB, § 892 Rz. 5.

6) Anders ist dies bei Verfügungen über den gemeinschaftlichen Gegenstand, die nach § 747 Satz 2 BGB die Mitwirkung aller Teilhaber voraussetzen, vgl. zur Belastung des gemeinsamen Grundstücks zugunsten eines Miteigentümers *Staudinger/Gursky* (Fußn. 1), § 892 Rz. 116.

7) Aus diesem Grund lehnen etwa MünchKommWacke, BGB, 4. Aufl., 2004, § 892 Rz. 41, und *Soergel/Hadding* (Fußn. 4), § 747 Rz. 3 die Anwendbarkeit des § 892 BGB ab, wenn Verkäufer und Erwerber in gleicher Weise von der Unrichtigkeit des Grundbuchs betroffen sind.

^{*)} Dr. iur., Rechtsanwältin in München, Henning Kühn Luer Wojtek

nicht angewiesen ist.⁸⁾ In der Konsequenz würde dies bedeuten, dass die Nichtigkeit des ursprünglichen gemeinschaftlichen Erwerbs ungeachtet der Grundbuchlage auch bei einem Hinzuerwerb weiterer Miteigentumsanteile zulasten des Erwerbers fortwirkt. Die genannte Ansicht verkennt allerdings, dass gemäß § 892 Abs. 1 BGB allein der Inhalt des Grundbuchs maßgeblich ist, der zugunsten des Erwerbers als richtig gilt. Grundlage für den Verkehrsschutz ist die Eintragung des Rechts des Veräußerers. Auf die für den Erwerber eingetragenen Rechte oder den Grund der Unrichtigkeit des Grundbuchs kommt es nach der gesetzlichen Regelung nicht an.⁹⁾ Ebenso ist kein Grund dafür erkennbar, dem am ursprünglichen Erwerbsgeschäft beteiligten Miteigentümer pauschal einen Gutglaubensschutz in Bezug auf die Richtigkeit des Grundbuchs zu versagen. Auch dies findet im Gesetz keine hinreichende Stütze. Gemäß § 892 Abs. 1 BGB schadet allein die positive Kenntnis des Erwerbers von der Unrichtigkeit der Eintragung. Ein Gutglaubensschutz des Erwerbers besteht daher selbst bei fahrlässiger Unkenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs. Mit diesem Maßstab wäre es unvereinbar, den Schutz des § 892 BGB allein aufgrund einer Beteiligung am vorangegangenen Erwerb des Veräußerers auszuschließen.

Der Bundesgerichtshof schloss sich insoweit argumentativ und im Ergebnis überzeugend der Ansicht an, dass der Schutz des § 892 BGB ohne Einschränkung auch Erwerbsvorgänge erfasst bei de-

nen der erwerbende Miteigentümer von der Nichtigkeit des ursprünglichen gemeinschaftlichen Erwerbs betroffen war.

3. In der durch den Bundesgerichtshof entschiedenen Fallkonstellation der Übertragung von Miteigentumsanteilen unter Miteigentümern ist daher ein gutgläubiger Erwerb uneingeschränkt anzuerkennen. Der Entscheidung ist zuzustimmen. Der seit Zeiten des Reichsgerichts währende Meinungsstreit dürfte insoweit seinen Abschluss gefunden haben. Für eine Versagung des Gutglaubenschutzes besteht kein Grund. Bei der Aufteilung des gemeinsam erworbenen Vermögens durch Ehegatten ergeben sich somit Unterschiede je nachdem, ob es sich um Miteigentum oder um Gesamthandsvermögen gemäß § 1419 BGB handelt: Anders als bei der Übertragung von Miteigentumsanteilen liegt bei der notwendig gemeinschaftlichen Verfügung über gesamthänderisch gebundenes Vermögen kein geschütztes Verkehrsgeschäft vor, so dass hier ein gutgläubiger Erwerb ausscheidet.

8) So auch die Argumentation des Reichsgerichts in Fällen, in denen der Erwerber aufgrund gesamthänderischer Bindung des auf ihn zu übertragenden Gegenstandes oder aufgrund gesetzlicher Anordnung auch auf der Veräußererseite mitwirken musste, vgl. RG, Ur. v. 15. 6. 1927 – V 347/26, RGZ 117, 257, 265; RG, Ur. v. 21. 5. 1930 – V 136/29, RGZ 129, 119, 121.

9) So zutreffend *Staudinger/Gursky* (Fußn. 1), § 892 Rz. 114; *Staudinger/Langbein*, BGB, Bearb. 2002, § 727 Rz. 27; *MünchKomm-K. Schmidt*, BGB, 4. Aufl., 2004, § 747 Rz. 19.