

Einsichtsrecht eines Miterben ins Grundbuch – Anmerkung zu Entscheidung des Oberlandesgerichts Braunschweig (OLG Braunschweig) vom 12.06.2019, 1 W 41/19

I.

In Deutschland ist es unter Ehepaaren weit verbreitet, sich gegenseitig als Alleinerben und vorhandene (gemeinsame) Kinder als Schlußerben einzusetzen. Da der letztversterbende Ehepartner zu Lebzeiten grundsätzlich frei über sein Vermögen verfügen kann, kann er auch wie im vorliegenden Fall ein vorhandenes Grundstück übertragen und es so einem oder allen Schlußerben entziehen. Um gegebenenfalls Ausgleichsansprüche geltend machen zu können sind die Schlußerben auf Auskünfte angewiesen, unter anderem vom Grundbuchamt. Die Entscheidung des OLG Braunschweig beschäftigt sich mit diesen Informationsrechten.

II.

Der Antragsteller ist zusammen mit seiner Schwester und den Kindern seines vorverstorbenen Bruders Erbe seiner Mutter (Erblasserin). Diese war verheiratet und hatte mit ihrem Ehemann ein Testament aufgesetzt, wonach der länger lebende Ehegatte Alleinerbe und die Kinder Schlußerben werden sollten. Zu dem Vermögen der Erblasserin und ihres Ehemannes gehörte auch ein Hausgrundstück. Dieses hatte die Erblasserin vor ihrem Tod auf die Schwester des Antragstellers übertragen. Diese hat es kurz darauf an eine weitere Person übertragen.

Der Antragsteller beantragte beim Grundbuchamt einen Grundbuchauszug und die Erteilung von Abschriften der notariellen Verträge die zu diesen Übertragungen geführt haben. Dies lehnte das Grundbuchamt ab. Demgegenüber hat das OLG Braunschweig festgehalten, dass der Antragsteller sowohl einen Grundbuchauszug verlangen kann, als auch Kopien der zugrunde liegenden Verträge. Zur Berechnung etwaiger Ausgleichsansprüche sei der Antragsteller auf diese Informationen angewiesen.

III.

1.

Eine Erbenstellung, egal ob gesetzlich, testamentarisch oder durch Erbvertrag begründet, bedeutet nur eine Chance, stellt aber den Erwerb nicht sicher. Der Erblasser ist grundsätzlich frei darin, zu Lebzeiten über sein Vermögen zu verfügen, auch dieses zu verschleudern.

Dies gilt grundsätzlich auch für Testamente unter Ehegatten oder Lebenspartnern, bei denen der länger lebende Partner zum Alleinerben und die Kinder zu Schlußerben eingesetzt werden. Auch dann ist nicht ausgeschlossen, dass wie im entschiedenen Fall der Erblasser Vermögensgegenstände, wie etwa ein Grundstück, noch zu Lebzeiten weiter überträgt. In einem solchen Fall stellt sich für den (Mit)erben die Frage, ob Ausgleichsansprüche bestehen. Hierzu ist der (Mit)erbe auf eine Vielzahl von Informationen angewiesen. Insbesondere auf die zugrunde liegenden Kaufverträge muss der (Mit)erbe zugreifen können, um seine Ansprüche korrekt berechnen zu können. Die Entscheidung des OLG Braunschweig bestätigt, dass der (Mit)erbe auch vom Grundbuchamt diese Informationen verlangen kann.

2.

Neben diesen Ansprüchen gegen das Grundbuchamt bestehen auch parallel Auskunftsansprüche gegen sonstige Miterben, in der besprochenen Entscheidung gegen die Schwester. Die Information des Grundbuchamtes ist nicht überflüssig. Oftmals stellt sich nach einer erteilten Auskunft der Miterben die Frage, ob diese Auskünfte richtig sind. Hier kann die Information des Grundbuchamtes und die zugrunde liegenden Verträge weiterhelfen.

IV.

Nach einem Erbfall kann die Frage entstehen, ob Ausgleichsansprüche geltend gemacht werden sollen und können. Der (Mit)erbe kann vom Grundbuchamt neben dem Grundbuchauszug auch die zugrunde liegenden Verträge verlangen. Die Möglichkeit Ausgleichsansprüche geltend machen zu können stellt ein berechtigtes Interesse dar. Gleichwohl können hierbei Fehler gemacht werden die letztendlich dazu führen, dass das Grundbuchamt die Informationen doch nicht erteilt. Um dies zu vermeiden ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.