

Grundbucheinsicht für den „Ex“ – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts München (OLG München) vom 26.07.2018, 34 Wx 239/18

I.

Im Laufe einer Beziehung werden oftmals unentgeltliche Leistungen erbracht, die für einen Dritten nur gegen Bezahlung erbracht worden wären, z.B. unentgeltliche Mitarbeit im Geschäft oder dem Grundstück des Partners. Endet die Beziehung in einer Trennung, beendet, wird dies nicht selten bereut, und es stellt sich die Frage: Ist noch ein monetärer Ausgleich möglich? Insbesondere wenn Leistungen erbracht worden sind, die zur Wertsteigerung eines Grundstücks geführt haben, stellt sich auch die Frage, wer Eigentümer dieses Grundstücks ist. Die Entscheidung des OLG München erleichtert es, dies herauszufinden.

II.

Der Antragsteller lebte in einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft. Gemeinsam mit seiner Partnerin errichtete er auf einem Grundstück, welche seine Partnerin angeblich von ihrem Großvater erhalten hatte, ein Haus. Nachdem die Beziehung zerbrochen war, machte der Antragsteller Ausgleichsansprüche für von ihm als Heizungsbauer und Sanitärinstallateur in dem Haus erbrachten Arbeiten geltend. Hierzu verlangte er vom Grundbuchamt Auskunft wer Eigentümer des Grundstücks ist. Das Grundbuchamt lehnte dies ab, da er kein rechtliches Interesse an dieser Auskunft habe. Hiergegen legte der Antragsteller Beschwerde ein. Das mit dieser Beschwerde befaßte OLG München verpflichtete das Grundbuchamt dem Antragsteller zumindest mitzuteilen, wer Eigentümer des Grundstücks ist. Sei die ehemalige Partnerin Eigentümerin des Grundstücks, käme ein Ausgleichsanspruch für die erbrachten Leistungen in Betracht, was als rechtliches Interesse an der Auskunft ausreiche.

III.

In Deutschland wird durch das Grundbuch ein Verzeichnis darüber geführt, wer Eigentümer eines bestimmten Grundstücks in Deutschland ist und welche Belastungen darauf eingetragen sind. Allerdings kann nicht jeder Auskunft aus dem Grundbuch verlangen. Hierzu ist ein rechtliches Interesse notwendig. Ein solches rechtliches Interesse kann sich unter anderem ergeben, wenn aus familienrechtlichen Grundsätzen heraus gegen den Eigentümer des Grundstücks Ausgleichsansprüche bestehen können und der Eigentümer unbekannt ist. Ein rechtliches Interesse kann zur Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen (z.B. nach einem Sturz auf dem Gehweg) gegeben sein.

IV.

Ein eventueller familienrechtlicher Ausgleichsanspruch gegen den Eigentümer des Grundstücks rechtfertigt ein rechtliches Interesse an der Auskunft über die Eigentümerstellung aus dem Grundbuch. Die Darstellung eines entsprechenden Anspruchs kann aber mit Schwierigkeiten verbunden sein, weshalb hier anwaltliche Beratung empfehlenswert ist.

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.