

letzte Aktualisierung: 16.7.2015

OLG Frankfurt, 27.10.2015 - 20 W 392/13

BGB §§ 158 Abs. 2, 1093

Grundsätzliche Möglichkeit der Bestellung eines Wohnungsrechts unter auflösender Bedingung bei objektiv eindeutiger Bestimmbarkeit des Ereigniseintritts

Grundsätzlich kann ein Wohnungsrecht im Sinne des § 1093 BGB unter einer auflösenden Bedingung nach § 158 Abs. 2 BGB bestellt werden. Allerdings kann nicht jedes beliebige Ereignis zur auflösenden Bedingung für ein dingliches Recht an einem Grundstück bestimmt werden. Vielmehr ist Rücksicht zu nehmen auf den Zweck des Grundbuchs, über das Entstehen und Erlöschen dinglicher Rechte sicher und zuverlässig Auskunft zu geben; dies bedeutet, dass nur solche Ereignisse wirksam zur Bedingung für das Erlöschen von Grundstücksrechten gemacht werden können, deren Eintritt objektiv mit der gebotenen Eindeutigkeit bestimmbar ist.

Gründe

I.

Am 29.11.2013 hat der Verfahrensbevollmächtigte nebst weiteren Urkunden seine notarielle Urkunde vom 02.09.2013, UR-Nr. .../2013, beim Grundbuchamt mit dem Antrag auf Wahrung gemäß § 15 GBO eingereicht. In dem in der bezeichneten Urkunde enthaltenen Übergabevertrag, wegen dessen Einzelheiten auf Blatt 2 ff. der Grundakten verwiesen wird, hat der Beteiligte zu 1. als im betroffenen Grundbuch eingetragener Eigentümer den Grundbesitz auf seine Tochter, die Beteiligte zu 3., übertragen; in § 7 ist die Auflassung erklärt worden. Unter § 9 dieses Überlassungsvertrages hat die Beteiligte zu 3. den Beteiligten zu 1. und 2., ihren Eltern, ein Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB an dem betroffenen Grundbesitz eingeräumt. § 9 enthält unter anderem folgende Klausel: „Die Überlassung der Ausübung des Wohnungsrechts an Dritte ist nicht gestattet. Es endet, wenn das Wohnungsrecht voraussichtlich auf Dauer nicht mehr ausgeübt werden kann.“ In der Folge haben die Beteiligten die Eintragung eines Wohnungsrechts als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Beteiligten zu 1. und 2. bewilligt und beantragt.

Durch die angefochtene Verfügung (Blatt 11 ff. der Grundakten), auf deren genauen Wortlaut und Einzelheiten verwiesen wird, hat die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt – soweit hier von Belang - unter Ziffer 2. ausgeführt, dass die Klausel, nach der das dingliche Wohnungsrecht enden solle, wenn es „voraussichtlich auf Dauer nicht mehr ausgeübt werden“ könne, als Endzeitpunkt zu unbestimmt sei; gegebenenfalls möge klargestellt werden, dass es sich um eine lediglich schuldrechtliche Vereinbarung handele. Hiergegen hat der Verfahrensbevollmächtigte mit Schriftsatz vom 06.12.2013 (Bl. 15 ff. d. A.), auf den ebenfalls verwiesen wird, Einwendungen erhoben. Die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt hat dies ausweislich ihres Beschlusses vom 18.12.2013 (Bl. 18 ff. d. A.) als Beschwerde der Beteiligten gegen die Ziffer 2. der betroffenen Zwischenverfügung ausgelegt, der sie nicht abgeholfen hat. Sie hat die Sache dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. Auf die Verfügung des Senats vom 06.01.2014 hat der Verfahrensbevollmächtigte mit Schriftsatz vom 09.01.2014 ergänzend Stellung genommen (Bl. 24, 26 d. A.).

II.

Im Ergebnis zu Recht hat das Grundbuchamt den Schriftsatz des Verfahrensbevollmächtigten vom 06.12.2013 als Beschwerde der Beteiligten gegen die Verfügung des Grundbuchamts vom 02.12.2013 im Hinblick auf deren Ziffer 2. ausgelegt. Auf die Aufklärungsverfügung des Senats vom 06.01.2014 hat der Verfahrensbevollmächtigte dem auch nicht widersprochen.

Ausgehend davon ist das Rechtsmittel gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft und auch ansonsten zulässig. Die angefochtene Verfügung des Grundbuchamts vom 02.12.2013 ist, soweit sie dem Senat auf die Beschwerde hinsichtlich deren Ziffer 2. vorgelegt worden ist, als anfechtbare Zwischenverfügung im Sinne des § 18 GBO anzusehen, was aufgrund des objektiven Erklärungsinhalts der Verfügung zu beurteilen ist (vgl. dazu die Nachweise bei Demharter, GBO, 29. Aufl., § 71 Rz. 19). Vorliegend hat die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt unter ausdrücklicher Bezugnahme auf § 18 GBO Hindernisse dargelegt, zu deren formgerechter Behebung sie eine Frist gesetzt hat; sie hat diese Verfügung dem Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten als Zwischenverfügung förmlich zugestellt.

Das Rechtsmittel hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

So ist die angefochtene Zwischenverfügung nicht bereits aus formellen Gründen zu beanstanden. Zwar kann es nach herrschender Auffassung und ständiger Rechtsprechung des Senats grundsätzlich nicht Inhalt einer Zwischenverfügung sein, auf den Abschluss eines Rechtsgeschäfts oder die Abgabe einer Bewilligung hinzuwirken, die ihrerseits erst Grundlage der einzutragenden Rechtsänderung sein sollen (vgl. etwa Senat, Beschluss vom 14.10.2005, 20 W 409/04, zitiert nach juris und m. w. N.; Demharter, a.a.O., § 18 Rz. 8, 12, 32). Sind jedoch mehrere Eintragungsanträge im Sinn des § 16 Abs. 2 GBO miteinander verbunden, so kann - anders als bei einem einzelnen, unverbundenen Antrag - im Wege der Zwischenverfügung dem jeweiligen Antragsteller anheimgegeben werden, einen dieser verbundenen Anträge zurückzunehmen oder zu ändern, um dem Eintragungsbegehren zum Erfolg zu verhelfen; auch kann - wie hier in Ziffer 2. - mit einer Zwischenverfügung aufgegeben werden, einen Eintragungsantrag klarzustellen oder einzuschränken, um ihm einen eintragungsfähigen Inhalt zu geben (vgl. die Nachweise bei Senat FGPrax 1998, 170). Von derart verbundenen Anträgen geht der Senat mit dem Grundbuchamt - jedenfalls im Hinblick auf die Wahrung der Auflassung und des Wohnungsrechts im Grundbuch, nicht betreffend der Löschung des Grundpfandrechts - angesichts der Antragstellung im Schriftsatz des Verfahrensbevollmächtigten vom 28.11.2013 und in Ansehung der §§ 10, 11 der notariellen Urkunde aus (vgl. dazu Bauer/von Oefele/Wilke, GBO, 3. Aufl., § 16 Rz. 15, 22; Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 16 Rz. 12).

Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist ausschließlich die in der Zwischenverfügung unter Ziffer 2. erhobene Beanstandung und nicht der zugrunde liegende Eintragungsantrag, so dass der Senat nur hierauf einzugehen hat. Der Sache nach hält der Senat die Beanstandung des Grundbuchamts gemäß Ziffer 2. der Zwischenverfügung vom 02.12.2013 für berechtigt.

Das Grundbuchamt hat – wie sich aus dem Nichtabhilfebeschluss ergibt – die beanstandete Klausel in § 9 des notariellen Vertrages dahingehend ausgelegt, dass sie im Hinblick auf das Erlöschen des Wohnungsrechts („...endet...“) eine auflösende Bedingung enthält, das Wohnungsrecht mithin mit Eintritt der Bedingung (wohl dinglich) erlöschen soll. Diese Auslegung durch das Grundbuchamt beanstandet die Beschwerde nicht, wohl auch noch nicht dadurch, dass sie sich ausdrücklich auf eine Eintragung des Amtsgerichts Gießen, Grundbuch von O1, Blatt ..., Abt. II lfd. Nr. 2, beruft, in der – wie das Grundbuchamt zu Recht ausgeführt hat – gerade kein bedingtes Recht verlautbart wird (vgl. dazu etwa Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rz. 1261, 266; Demharter a.a.O., § 44 Rz. 20, je m. w. N.). Ohnehin würde aber eine behauptete anderweitige Eintragungspraxis weder das Grundbuchamt noch den Senat in ihren Entscheidungen binden. Ansonsten lassen die Beteiligten jegliches Vorbringen zur Eintragungsfähigkeit des bewilligten Rechts vermissen, auch dazu, in welcher Weise sie das Recht verstanden wissen bzw. welche Rechtsbedeutung sie ihr beimessen wollen. Nach Wortlaut und Sinn der Eintragungsbewilligung, wie er sich aus ihr für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung ergibt (vgl. zu diesen Auslegungsgrundsätzen: Demharter a.a.O., § 19 Rz. 28 m. w. N.), muss daraus in der Tat ein auflösend bedingtes Wohnungsrecht entnommen werden, wenn darin auch nicht von einem (dinglichen) Erlöschen des Wohnrechts die Rede ist; insoweit ist dem Grundbuchamt im Ergebnis zu folgen.

Grundsätzlich kann ein Wohnungsrecht im Sinne des § 1093 BGB unter einer auflösenden Bedingung nach § 158 Abs. 2 BGB bestellt werden. Allerdings kann nicht jedes beliebige Ereignis zur auflösenden Bedingung für ein dingliches Recht an einem Grundstück bestimmt werden. Vielmehr ist Rücksicht zu nehmen auf den Zweck des Grundbuchs, über das Entstehen und Erlöschen dinglicher Rechte sicher und zuverlässig Auskunft zu geben; dies bedeutet, dass nur solche Ereignisse wirksam zur Bedingung für das Erlöschen von Grundstücksrechten gemacht werden können, deren Eintritt objektiv mit der gebotenen Eindeutigkeit bestimmbar ist (vgl. BayObLG FGPrax 1997, 210, zitiert nach juris; Senat Rpflenger 1993, 331; Demharter,

a.a.O., Anhang zu § 13 Rz. 5, 6). Objektive Bestimmbarkeit bedeutet danach nicht, dass das Ereignis, welches die Bedingung auslöst, sogleich und ohne weiteres feststellbar ist, ohne dass es über seinen Eintritt Meinungsverschiedenheiten oder gar Streit geben könnte (vgl. BayObLG FGPrax 1997, 210; OLG Zweibrücken FGPrax 2005, 9, zitiert nach juris). Wenn die verwendeten Begriffe jedoch selbst zu ungenau sind, gilt etwas anderes (vgl. BayObLG FGPrax 1997, 210, m. w. N.). Unerheblich ist es aber, ob der Eintritt des Ereignisses, aufgrund dessen die auflösende Bedingung eintreten soll, sich mit den dem Grundbuchamt zur Verfügung stehenden Mitteln in einer den Formvorschriften des § 29 GBO entsprechenden Form überhaupt wird feststellen lassen, was hier allerdings zweifelhaft erscheinen könnte. Denn dies betrifft nur die Frage, in welcher Weise die Löschungsvoraussetzungen nachzuweisen sind (vgl. Senat Rpflieger 1993, 331 m. w. N.).

Ausgehend davon lässt die vorliegende Klausel zum Erlöschen des Wohnungsrechts die hinreichende Bestimmtheit im genannten Sinne vermissen. Das den Beteiligten zu 1. und 2. eingeräumte Wohnungsrecht soll hier enden, wenn es „voraussichtlich auf Dauer nicht mehr ausgeübt werden kann“. Beim Wohnungsrecht ist dabei zunächst zu berücksichtigen, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. die Nachweise in NJW 2012, 3572, zitiert nach juris) das Erlöschen eines solchen auf Lebenszeit eingeräumten – dinglichen - Wohnungsrechts vor dem Tod des jeweiligen Berechtigten nur ausnahmsweise in Betracht kommt. Zwar erlischt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dann, wenn das Recht niemandem mehr einen Vorteil bietet. Für ein Wohnungsrecht hat der Bundesgerichtshof dies aber auch dann verneint, wenn der Berechtigte an der Ausübung aus subjektiven Gründen dauerhaft gehindert ist. Dabei hat er sich auf die Erwägung gestützt, der Wohnungsberechtigte könne die Räume mit Gestattung des Eigentümers vermieten. Ein dauerhafter Wegfall des Interesses ist darum nicht schon deshalb anzunehmen, weil der Berechtigte die Wohnung selbst nicht nutzen kann und der Eigentümer die Vermietung nicht gestattet. Insoweit kommt es nämlich auf die abstrakte Möglichkeit der Gestattung an. Das ergibt sich schon daraus, dass die – auch hier in § 9 des Vertrags enthaltene – grundsätzliche Versagung der Gestattung den Rechtsnachfolger des Eigentümers nicht bindet und deshalb die wirtschaftliche Nutzung nicht - wie es erforderlich wäre - dauerhaft und zweifelsfrei ausschließt (vgl. BGH NJW 2012, 3572 m. w. N.). Unter anderem diese Rechtsprechung und die sich hieran ggf. anknüpfenden Zugriffsmöglichkeiten Dritter, insbesondere Sozialleistungsträger (im Zusammenhang mit immerhin denkbaren Zahlungsansprüchen), haben die juristische und insb. die vertragsgestaltende Literatur zu dem Vorschlag bewogen, das Wohnungsrecht mit einer auflösenden Bedingung zu verbinden (vgl. dazu im Einzelnen etwa Krauß, Überlassungsverträge in der Praxis, 2. Aufl., Rz. 970 ff.; Krauß NotBZ 2007, 129; Zimmer ZEV 2009, 382; Brückner NJW 2008, 1111; Basty in Kersten/Bühling, Formularbuch und Praxis der freiwilligen Gerichtsbarkeit, 24. Aufl., § 65 Rz. 30 und 19, 24). Dies mag auch der Hintergrund der hier gewählten Gestaltung sein; die Beteiligten äußern sich hierzu – wie gesagt – in keiner Weise. Soweit an den genannten Literaturstellen vor dem ausgeführten rechtlichen Hintergrund neben anderen Klauseln auch der Formulierungsvorschlag „Das Wohnungsrecht erlischt auch dinglich, wenn es durch den Berechtigten voraussichtlich auf Dauer nicht mehr ausgeübt werden kann; der Berechtigte ist dann zur Bewilligung der Löschung verpflichtet.“ für das dingliche Erlöschen des Wohnungsrechts für ausreichend bestimmt erachtet wird (vgl. Krauß, a.a.O. Rz. 971, und NotBZ 2007, 129; vgl. auch Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rz. 1261), kann hier dahinstehen, ob dem zu folgen wäre. Die vorliegende Klausel weist hiervon nämlich nicht unwesentlich ab. Zum einen beruht die oben zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auf der Erwägung, dass die Ausübung des Wohnungsrechts gemäß § 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB durch den jeweiligen Eigentümer auch nachträglich Dritten gestattet werden kann (vgl. dazu auch Krauß NotBZ 2007, 129); dies ist genau der Grund dafür, dass dieses Wohnungsrecht nicht bereits erlischt, wenn der (alleinige) Berechtigte es voraussichtlich auf Dauer nicht mehr ausüben

kann. Wenn also die Bewilligung in § 9 des Übergabevertrags die auflösende Bedingung daran knüpft, dass es „(das Wohnungsrecht) voraussichtlich auf Dauer nicht mehr ausgeübt werden kann“, ohne die darin geregelte Unmöglichkeit bzw. das Ausübungshindernis mit der Person eines der Berechtigten – welcher auch immer – oder beiden Berechtigten zu verknüpfen, lässt es den Beendigungszeitpunkt offen, da es jedenfalls bei (nachträglicher) Gestattung auch durch Dritte ausgeübt werden kann. Dann bleibt schon unklar, ob die vom Bundesgerichtshof aufgezeigten subjektiven Ausübungshindernisse von der Bedingung überhaupt umfasst werden sollen; nach dem Wortlaut des die Bedingung enthaltenen Satzes 2 der zitierten Klausel wäre dies nicht ohne weiteres der Fall. Der Zusammenhang mit Satz 1 der oben zitierten Klausel in § 9 mag allenfalls nahe legen, dass – ohne dies zu sagen – die Ausübung durch die Berechtigten oder einen der Berechtigten gemeint sein soll; hinreichend deutlich und bestimmt bzw. bestimmbar festgelegt ist dies aber nicht. Zum anderen bliebe ansonsten angesichts hier mehrerer Berechtigter weiter unklar, auf wen die in der Bewilligung festgelegte Unmöglichkeit bzw. das Ausübungshindernis sich beziehen soll bzw. welche Folgen für das Wohnungsrecht eine etwaige Unmöglichkeit der Ausübung nur durch einen der Berechtigten zeitigen soll. Zwar kann – wie hier gemäß § 9 den Beteiligten zu 1. und 2. – ein Wohnungsrecht mehreren Personen "als Gesamtberechtigten nach § 428 BGB" eingeräumt werden. Die Rechte bestehen jedoch nicht unabhängig voneinander, sondern sind miteinander verbunden. Mit dem Tod des Erstversterbenden erlöschen nicht alle Wohnungsrechte, sondern nur das Wohnungsrecht dieses Berechtigten erlischt und das Wohnungsrecht des anderen Berechtigten bleibt bis zu seinem Tod bestehen (BGH NJW 2007, 1884; BGHZ 46, 253; BayObLG NJW-RR 1992, 847; Demharter, a.a.O., Anhang zu § 44 Rz. 31). Die hier als Bedingung für das Erlöschen des Wohnungsrechts gewählte pauschale Beendigungsklausel lässt die diesbezüglichen Folgen der gewählten Gesamtberechtigung für bzw. die Auswirkungen auf das dingliche Recht für den Fall des Ausübungshindernisses in der Person eines der Berechtigten gänzlich offen. So würde etwa eine Klarstellung dahingehend fehlen – sollte dies so gemeint sein, was aber unklar bleibt –, dass das Wohnungsrecht evtl. nur für denjenigen erlischt, der es voraussichtlich auf Dauer nicht mehr ausüben kann (vgl. zu einer derartigen Klarstellung zu einem auflösend bedingten Wohnungsrecht auch die Fallgestaltung bei BayObLG FGPrax 1997, 210).

Dies alles zeigt, dass die hier vorliegende Bewilligung die Ereignisse, deren Eintritt zum (ggf. teilweisen) Erlöschen des dinglichen Rechts führen soll, nicht objektiv mit der gebotenen Eindeutigkeit bestimmbar festlegt. Die Bewilligung als Grundlage der Eintragung muss aber einen klaren und bestimmten Inhalt haben und muss klar und unzweideutig ergeben, welchen Inhalt die Eintragung haben soll (vgl. dazu Senat, Beschluss vom 30.06.2010, 20 W 216/10, zitiert nach juris und m. w. N.; Schöner/Stöber, a.a.O., Rz. 103). Die darauf beruhende beantragte Eintragung würde über das Erlöschen des dinglichen Rechts nicht sicher und zuverlässig Auskunft geben. Angesichts der aufgezeigten Unklarheiten der Bewilligung wären – da deren hinreichend sichere Auslegung nicht möglich ist – bei Eintreten verschiedener Lebenssachverhalte Streitigkeiten über deren inhaltliche Bedeutung vorprogrammiert. Eine derartige Eintragung würde also den oben dargelegten Zweck des Grundbuchs nicht erfüllen können. Die diesbezügliche Beanstandung des Grundbuchamts erfolgte damit zu Recht.

Einer Gerichtskostenentscheidung für das Beschwerdeverfahren bedarf es nicht, weil sich die Kostentragungspflicht aus dem Gesetz ergibt, §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG.

Die Geschäftswertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren beruht auf den §§ 61 Abs. 1, 36 Abs. 1 GNotKG.

Die Rechtsbeschwerde gegen diese Entscheidung ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 78 GBO nicht vorliegen. Weder ist die Sache von grundsätzlicher Bedeutung, noch

erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts. Es geht vielmehr um die Auslegung einer Bewilligung in einem Einzelfall. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nicht gegeben, da gesetzlich nicht vorgesehen.