

letzte Aktualisierung: 27.7.2023

OLG Saarbrücken, Beschl. v. 19.5.2023 – 5 W 12/23

BGB § 1093

Zulässiger Inhalt eines dinglichen Wohnungsrechts: Kosten der Versicherung und Grundsteuer

Ein als beschränkte persönliche Dienstbarkeit vereinbartes Wohnungsrecht kann nicht mit dem Inhalt bestellt werden, dass der Wohnungsberechtigte – auch – mit dinglicher Wirkung dazu verpflichtet sein soll, die anfallenden Kosten der Versicherungen sowie die Grundsteuer zu tragen.

Gründe

I.

Der Antragsteller zu 1) ist als Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Flur 1, Flurstück ..., S. in P., in das Grundbuch von H. eingetragen. Bei dem Antragsteller zu 2) handelt es sich um den Sohn des Antragstellers zu 1). Durch notarielle Urkunde vom 6. Dezember 2022 des Notariats ... (Urk.-Nr. 1976/2022 J, Bl. 22 GA) übertrug der Antragsteller zu 1) dem Antragsteller zu 2) das eingangs bezeichnete Grundstück zu Alleineigentum. Als Gegenleistung wurde dem Antragsteller zu 1) und dessen – vor dem Notar ebenfalls anwesenden – Ehefrau ein lebenslanges unentgeltliches Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers sowohl für das Wohnhaus als auch für das unbebaute Grundstück bewilligt. Des Weiteren sieht der notarielle Vertrag vor:

„(...) Die berechtigte Person trägt die Kosten für Strom, Wasser, Gas und Heizung, für Müllabfuhr-, Straßenreinigungs- und Kaminkehrergebühren, die für den gesamten Vertragsgegenstand anfallenden Versicherungen, die Grundsteuer, die sonstigen laufenden Hauskosten sowie den gewöhnlichen Erhaltungsaufwand. (...)“

Mit Antrag vom 6. Dezember 2022 beehrten die Antragsteller die Eigentumsumschreibung, die Eintragung des Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts sowie die Eintragung einer im notariellen Vertrag ebenfalls vorgesehenen Rückübereignungsvormerkung (Bl. 21 GA). Mit Verfügung vom 12. Dezember 2022 sowie angegangener Zwischenverfügung 16. Januar 2023 (Bl. 39 GA) lehnte das Grundbuchamt die Eintragung des Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts mit der Begründung ab, dieses könne nicht mit dem Inhalt bestellt werden, dass der Wohnungsberechtigte die auf den Vertragsgegenstand anfallenden Versicherungen und die Grundsteuer zu tragen habe. Eine solche Regelung sei nur schuldrechtlich, nicht aber dinglich möglich.

Der Verfahrensbevollmächtigte der Antragsteller hat dagegen mit Schriftsatz vom 19. Januar 2023 (Bl. 44 GA) bei dem Saarländischen Oberlandesgericht Beschwerde eingelegt.

II.

Der Senat hat davon abgesehen, das unmittelbar bei ihm als Beschwerdegericht eingelegte Rechtsmittel dem Grundbuchamt vorab zur Durchführung des Abhilfeverfahrens nach § 75 GBO zuzuleiten, sondern im Beschleunigungsinteresse von seiner Befugnis Gebrauch gemacht, in der Sache sogleich selbst zu entscheiden (vgl. Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 6. November 2013 – 12 Wx 26/13, FGPrax 2014, 56; OLG Köln, Beschluss vom 3. Januar 2011 – I-2 Wx 197/10, FGPrax 2011, 172 m.w.N.).

Die gemäß §§ 71 ff. GBO zulässige Beschwerde gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchamts vom 16. Januar 2023 (§ 18 Abs. 1 GBO) ist aus den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung, auf die der Senat vorab zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug nimmt und die durch das Beschwerdevorbringen nicht ausgeräumt werden, unbegründet.

1.

Gegenstand des Beschwerdeverfahrens bildet allein das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis, auf das sich die angefochtene Zwischenverfügung bezieht. Insoweit ist

das Grundbuchamt zu Recht zu dem Ergebnis gelangt, dass die Verpflichtung der Wohnungsberechtigten, die auf den Vertragsgegenstand entfallende Versicherung und Grundsteuer zu tragen, nicht zum Inhalt des dinglichen Wohnungsrechts gemacht werden kann.

a)

Der Inhalt einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in der Form des Wohnungsrechts gemäß § 1093 Abs. 1 Satz 1 BGB ist durch die Verweisung in § 1090 Abs. 2 BGB auf bestimmte Vorschriften der Grunddienstbarkeit und durch weitere Verweisung in § 1093 Abs. 1 Satz 2 BGB auf Vorschriften des Nießbrauchsrechts gekennzeichnet. Dieser Inhalt kann grundsätzlich nicht durch Vertrag abweichend bestimmt werden, weil auf dem Gebiet des Sachenrechts die Gestaltungsfreiheit weitgehend ausgeschlossen ist. Das Gesetz bestimmt nicht nur die Zahl der dinglichen Rechte abschließend, sondern schreibt auch ihren Inhalt zwingend vor (BayObLG, Beschluss vom 29. Juli 1988 – BReg. 2 Z 76/88, NJW-RR 1989, 14; BayObLG, Beschluss vom 18. Juni 1980 – BReg. 2 Z 28/80, MDR 1980, 385).

Dieser Grundsatz gilt allerdings nicht uneingeschränkt. Abweichende Vereinbarungen über den Inhalt eines dinglichen Rechts sind dann nicht nur mit schuldrechtlicher, sondern auch mit dinglicher Wirkung möglich, wenn entweder das Gesetz selbst die Abänderbarkeit vorsieht oder zulässt oder wenn bei einer Änderung des Inhalts eines Rechts nicht gegen tragende und zwingende Grundprinzipien verstoßen wird, die das Recht prägen (BayObLG, jeweils a.a.O.). Hieraus folgt dann die Eintragungsfähigkeit der entsprechenden Vereinbarung im Grundbuch (BayObLG, Beschluss vom 18. Juli 1980, a.a.O.).

b)

Diese Grundsätze gelten auch für das im Streit stehende dingliche Wohnungsrecht des § 1093 BGB. Dies bedeutet, dass der Inhalt des Wohnungsrechts im Einzelnen durch Vereinbarung der Parteien auch mit dinglicher Wirkung (und damit im Grundbuch eintragungsfähig) insoweit geregelt werden kann, als das Wesen dieser dinglichen Belastung nicht geändert und nicht gegen als zwingend anzusehende gesetzliche Vorschriften (insbesondere hinsichtlich der Wesensmerkmale der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, der grundsätzlichen Nichtübertragbarkeit des Wohnungsrechts sowie des Ausschlusses des Eigentümers) verstoßen wird (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 18. Juni 1980 a.a.O.).

Soweit vorliegend das Wohnungsrecht jedoch mit dinglicher Wirkung dahingehend vereinbart wurde, dass die Wohnungsberechtigten – auch – die für den Vertragsgegenstand anfallenden Kosten der Versicherungen sowie die Grundsteuer zu tragen haben, verstößt diese Regelung gegen als zwingend anzusehende gesetzliche Vorschriften.

Hauptinhalt des Wohnungsrechts ist die Nutzung des Gebäudes oder eines Teils davon als Wohnung. Diese Nutzung ist grundsätzlich unentgeltlich (BayObLG, jeweils a.a.O.). Bei der Verweisung in § 1093 Abs. 1 Satz 2 BGB auf einzelne Vorschriften über das Nießbrauchsrecht fehlt eine Verweisung sowohl auf § 1045 BGB als auch auf § 1047 BGB. Den Wohnungsrechtsinhaber trifft danach zwar die Unterhaltungspflicht aus § 1041 BGB, nicht aber die Versicherungspflicht aus § 1045 BGB und nicht die Lastentragungspflicht aus § 1047 BGB (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 28. April 1997 – 15 W 334/96 –, Rn. 13, juris).

§ 1045 Abs. 1 BGB regelt die Pflicht des Nießbrauchers, die Sache für die Dauer seines Nießbrauchs auf seine Kosten zu versichern. Dementsprechend bestimmt § 1047 BGB, dass der

Nießbraucher grundsätzlich die öffentlichen und privatrechtlichen Grundstückslasten zu tragen hat. Zu den ersteren gehören Abgabeverpflichtungen, die auf dem öffentlichen Recht beruhen, durch wiederkehrende oder einmalige Geldleistungen zu erfüllen sind und nicht nur die persönliche Haftung des Schuldners voraussetzen, sondern auch die dingliche Haftung des Grundstücks (BGH, Urteil vom 22. Mai 1981 – V ZR 69/80; NJW 1981, 2127). Öffentliche Last in diesem Sinne ist danach auch die Grundsteuer (vgl. § 436 Abs. 2 BGB, Staudinger/Matusche-Beckmann, BGB § 436, Rn. 14).

Demgegenüber hat der Wohnungsberechtigte nach der gesetzlichen Ausgestaltung des Wohnungsrechts – in Ermangelung einer Verweisung in § 1093 Abs. 1 Satz 2 BGB auf §§ 1045, 1047 BGB – im Gegensatz zum Nießbraucher weder diese Grundstückslasten noch die Kosten der Versicherung zu tragen. Durch die Bestimmung in der Bestellsurkunde jedoch, wonach die Wohnungsberechtigten sowohl die Kosten der anfallenden Versicherungen als auch die Grundsteuer zu tragen haben, wird von dieser gesetzlichen Ausgestaltung des Wohnungsrechts abgewichen. Die Bestimmung stellt sich ihrem Wesen nach damit als Vereinbarung eines Entgelts dar. Eine solche ist zwar mit schuldrechtlicher Wirkung zulässig; zum dinglichen Inhalt des Wohnungsrechts kann sie aber nicht gemacht werden (BayOblG, Beschluss vom 29. Juli 1988, a.a.O. siehe auch; BGH, Urteil vom 10. Mai 1968 – V ZR 221/64, BeckRS 1968, 31172089; Riedel/Volmer/Wilsch (vormals Schöner/ Stöber) Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 1252; Staudinger/Reymann (2017) BGB § 1093, Rn. 47; a.A. LG Gießen, Beschluss vom 10. Januar 1986 – 7 T 6/86; Rpfleger 1986, 174, LG Traunstein, Beschluss vom 1. Juli 1986 – 4 T 1210/86, Rpfleger 1986, 365). Denn damit würde von der Unentgeltlichkeit als einem tragenden Grundsatz des Wohnungsrechts abgewichen.

2.

Die gegenteilige Auffassung lässt sich auch aus den Gründen des von den Antragstellern vorgelegten Beschlusses des Landgerichts Saarbrücken vom 15. September 2003 – 5 T 408/03 (Bl. 30 GA) nicht begründen.

In Abweichung von der hier in Streit stehenden notariellen Vereinbarung über das Wohnungsrecht ging es im dort zu entscheidenden Fall nicht um die Übernahme öffentlicher oder privater Lasten im Sinne des § 1047 BGB bzw. der Versicherungskosten im Sinne des § 1045 BGB, sondern vielmehr um die Übernahme von Verbrauchs- bzw. Betriebskosten durch den Wohnungsberechtigten. Ebenso stellt sich die Situation in dem durch das Oberlandesgericht Nürnberg entschiedenen Fall (Beschluss vom 6. Oktober 2020 – 15 W 2130/20, NZM 2021, 327) dar, auf welchen die Beschwerde Bezug nimmt. Auch dort waren nach der notariellen Vereinbarung die Verbrauchskosten streitgegenständlich, die zudem nicht von dem Wohnungsberechtigten, sondern vielmehr von dem zukünftigen Eigentümer des Grundstücks zu tragen waren.

Bei den Verbrauchskosten handelt es sich indes nicht um auf der Sache ruhende Lasten im Sinne des § 1047 BGB; vielmehr hat der Wohnungsberechtigte – ebenso wie der Nießbraucher – die verbrauchsabhängigen Kosten als Aufwendungen in eigener Sache zu tragen (OLG München, Hinweisbeschluss vom 23. August 2022 – 8 U 1186/22, BeckRS 2022, 35529; MüKoBGB/Pohlmann, 8. Aufl. 2020, BGB § 1047 Rn. 5; Staudinger/Heinze (2017) BGB § 1047, Rn. 3, 9). Einer entsprechenden Regelung mit dinglicher Wirkung steht daher der gesetzliche Grundgedanke des Wohnungsrechts nicht entgegen.

3.

Einer ausdrücklichen Kostenentscheidung bedurfte es im Hinblick auf die gesetzlich geregelte Kostenfolge (§ 22 Abs. 1 GNotKG) nicht.

Die Entscheidung über die Festsetzung des Geschäftswertes beruht auf den §§ 52 Abs. 1, Abs. 4 Satz 1, Abs. 4 Satz 2, 61 GNotKG und orientiert sich an dem in der notariellen Urkunde erwähnten Jahreswert. Dieser war im Hinblick auf das im notariellen Vertrag angegebene Lebensalter des jüngsten Wohnungsberechtigten von 70 Jahren (Bl. 23R GA) mit 10 Jahren zu multiplizieren (§ 52 Abs. 4 Satz 2, Satz 1 GNotKG).

Die Rechtsbeschwerde war mangels Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen (§ 78 Abs. 2 Satz 1 GBO) nicht zuzulassen.