
WEG §§ 31, 32, 39 Dauernutzungsrecht; Eintragung; Fort- bestehensvereinbarung; Bezugnahme auf Eintragungsbewilligung

I. Sachverhalt

Im Grundbuch einer Teileigentumseinheit wurde die Eintragung eines Dauernutzungsrechts nach §§ 31 ff. WEG beantragt. Teil des Antrags war auch die ausdrückliche Eintragung einer Veräußerungsbeschränkung sowie des Bestehenbleibens des Dauernutzungsrechts im Falle der Zwangsversteigerung.

Das Grundbuchamt hat das Dauernutzungsrecht wie folgt im Grundbuch eingetragen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Dauernutzungsrecht) für [...]; gemäß Bewilligungen vom [...] eingetragen am [...]. Veräußerungsbeschränkung, befristet; ergänzend eingetragen am [...].“

Die ausdrückliche Verlautbarung des Bestehenbleibens des Dauernutzungsrechts im Falle der Zwangsversteigerung im Eintragungsvermerk wurde vom zuständigen Rechtspfleger abgelehnt.

II. Fragen

1. Handelt es sich beim einem Dauernutzungsrecht nach §§ 31 ff. WEG um eine – so im Grundbuch einzutragende – beschränkte persönliche Dienstbarkeit?

2. Muss das Bestehenbleiben des Dauernutzungsrechts im Falle der Zwangsversteigerung ausdrücklich im Grundbuch eingetragen werden oder genügt die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung?

III. Zur Rechtslage

1. Eintragung eines Dauerwohn- bzw. Dauernutzungsrechts im Grundbuch

Die wirksame Entstehung eines Dauerwohn- bzw. Dauernutzungsrechts nach § 31 WEG setzt die Eintragung der Grundstücksbelastung im Grundbuch voraus.

§ 32 Abs. 2 S. 1 WEG ermöglicht hierbei, zur näheren Bezeichnung des Gegenstands und Inhalts des Dauerwohnrechts auf die Eintragungsbewilligung Bezug zu nehmen. Gleichwohl muss der Eintragungsvermerk selbst den wesentlichen Inhalt, mithin den Berechtigten, die allgemeine rechtliche Natur und die besondere Art des Rechts wiedergeben (BayObLGZ 1960, 231). Dem wird durch die Eintragung als „Dauerwohnrecht“ bzw. „Dauernutzungsrecht“ oder bei Kombination als „Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht“ Rechnung getragen (Staudinger/Wobst, BGB, 2023, § 32 WEG Rn. 9; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 3003).

Eine entsprechende schlagwortartige Bezeichnung als Dauernutzungsrecht ist in dem vorliegenden Eintragungsvermerk enthalten.

Im vorliegenden Fall stellt sich jedoch die Frage, ob die zusätzliche Bezeichnung als „beschränkte persönliche Dienstbarkeit“ schädlich sein könnte. Insoweit verstößt eine Eintragung gegen den sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz, wenn diese das Recht mehrdeutig ausweist. Das Recht muss so genau bezeichnet werden, dass hieran keine Zweifel bestehen (vgl. Bauer/Schaub, GBO, 5. Aufl. 2023, Kap. C. Rn. 369).

Eine solche Mehrdeutigkeit ist u. E. im vorliegenden Eintragungsvermerk jedoch nicht zu sehen. Denn insoweit ist festzustellen, dass das Dauernutzungsrecht nach § 31 Abs. 2 WEG zwar ein

gegenüber der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach §§ 1090 ff. BGB eigenständig typisiertes dingliches Recht zur Raumnutzung darstellt. Gleichwohl handelt es sich schon der **Gesetzesbegründung** nach **um ein dem Wohnungsrecht nach § 1093 BGB nachgebildetes Recht** (BR-Drs. 75/51 S. 25). Dementsprechend wird das Dauerwohn-/nutzungsrecht als **besondere Form der Dienstbarkeit** qualifiziert (OLG München ZWE 2013, 323; Grüneberg/Wicke, BGB, 84. Aufl. 2025, § 31 WEG Rn. 1; BeckOK-WEG/Munzig, Std.: 1.10.2025, § 31 Rn. 3; MünchKommBGB/Krafka, 9. Aufl. 2023, § 31 WEG Rn. 6; Lehmann, RNotZ 2011, 1, 5; Dammertz, MittRhNotK 1970, 73, 108; Hoche, DNotZ 1953, 148, 152 spricht von einer „unbeschränkten persönlichen Dienstbarkeit“; Schöner/Stöber, Rn. 2803 bezeichnet es hingegen als „nießbrauchsähnliches Recht“), für welches jedoch die besonderen Vorschriften der §§ 31 ff. WEG gelten. Insoweit wird auch davon ausgegangen, dass die spezielleren Vorschriften der §§ 31 ff. WEG den §§ 1090 ff. BGB vorgehen, jedoch diese nicht vollständig überlagern und im Übrigen ein Rückgriff auf die Vorschriften, die für beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gelten, möglich ist (OLG München ZWE 2016, 337; Bärmann/Schneider, WEG, 16. Aufl. 2025, Vor § 31 Rn. 13). Es handelt sich daher im Verhältnis zwischen Dauerwohn-/nutzungsrecht und beschränkter persönlicher Dienstbarkeit nicht um ein „*aliud*“ im rechtlichen Sinne. Aufgrund der Kennzeichnung im Eintragungsvermerk als „Dauernutzungsrecht“ (vgl. die Legaldefinition in § 31 Abs. 2 WEG) ist die Rechtsqualität hinreichend erkennbar. Die zusätzliche Verwendung des Begriffs „beschränkte persönliche Dienstbarkeit“ im Eintragungstext erscheint daher zwar entbehrlich, aber rechtlich unschädlich.

2. Schicksal im Falle der Zwangsversteigerung

Nach § 39 WEG kann als dinglicher Inhalt des Dauerwohn- bzw. Dauernutzungsrechts vereinbart werden, dass das Recht im Fall der Zwangsversteigerung oder -verwaltung auch dann bestehen bleibt, wenn vor- oder gleichrangige Hypotheken-, Grund- und Rentenschuld- sowie Reallastgläubiger vollstrecken, um ein Erlöschen nach § 44 ZVG zu verhindern.

a) Streitstand zur Notwendigkeit einer Angabe im Eintragungsvermerk

Ob das Bestehenbleiben des Dauerwohn- bzw. Dauernutzungsrechts in der Zwangsversteigerung nach § 39 WEG im grundbuchlichen Ein-

tragungsvermerk ausdrücklich genannt werden muss oder die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung nach § 32 Abs. 2 S. 1 WEG insoweit ausreicht, ist **umstritten**.

Eine Vielzahl an Stimmen in der Literatur hält eine ausdrückliche (schlagwortartige) Nennung der Fortbestehensvereinbarung nach § 39 WEG **im Eintragungsvermerk für erforderlich** (Weitnauer/Mansel, WEG, 9. Aufl. 2004, § 39 Rn. 13; BeckOGK-WEG/Schulz, Std.: 1.9.2025, § 32 Rn. 9; Vandenhouten in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl. 2020, § 39 Rn. 6; MünchKommBGB/Krafka, § 32 WEG Rn. 7; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 39 Rn. 2; Schöner/Stöber, Rn. 3005; Lehmann, RNotZ 2011, 1, 20; Weitnauer, DNotZ 1951, 486, 496). Lediglich wegen des näheren Inhalts der Vereinbarung sei die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung möglich. Begründet wird dies im Wesentlichen mit dem Erfordernis gebotener Klarheit des Grundbuchs und andernfalls entstehenden erheblichen Erschwerungen für das Zwangsvollstreckungsverfahren, sowie mit einem Vergleich zur ausdrücklich im Eintragungsvermerk zu verlautbarenden Veräußerungsbeschränkung nach § 35 WEG i. V. m § 12 WEG, § 7 Abs. 3 S. 2 WEG.

Demgegenüber wird die **bloße Bezugnahme** auf die Eintragungsbewilligung über § 32 Abs. 2 S. 1 WEG von anderen Teilen der Literatur als **ausreichend** erachtet (Staudinger/Wobst, § 39 WEG Rn. 5; Grüneberg/Wicke, § 39 WEG Rn. 2; Soergel/Weber, BGB, 2018, § 39 WEG Rn. 6; BeckOK-WEG/Munzig, § 39 Rn. 14).

Eine vermittelnde Ansicht hält hierbei im Hinblick auf die materiell-rechtliche Wirksamkeit die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung für ausreichend, **empfiehlt** jedoch gleichwohl eindringlich die unmittelbare Eintragung im Grundbuch (Keller, in: KEHE, GBO, 9. Aufl. 2024, § 3 Einl. 144, „unbedingt ratsam“; Bärmann/Schneider, § 32 Rn. 7, 50, „zweckmäßigerweise“; Bauer/Schaub, AT Kap. E. Rn. 424, „Bezugnahme zwar ausreichend, wenngleich nicht empfehlenswert“; wohl auch Schöner/Stöber, Rn. 3005 f.).

b) Stellungnahme

Aus unserer Sicht dürfte im Hinblick auf die materiell-rechtliche Wirksamkeit der Fortbestehensvereinbarung die **Bezugnahme** auf die Eintragungsbewilligung **ausreichen**. Die Fortbestehensvereinbarung nach § 39 WEG ist

Rechtsinhalt des Dauerwohnrechts (BeckOK-WEG/Munzig, § 39 Rn. 8). § 32 Abs. 2 S. 1 WEG erlaubt die Bezugnahme für den **Inhalt** des Dauerwohn-/nutzungsrechts.

Dass eine Veräußerungsbeschränkung der unmittelbaren Eintragung bedarf, rechtfertigt keine abweichende Beurteilung. Für die unmittelbare Eintragung der Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG besteht eine gesetzliche Anordnung in § 7 Abs. 3 S. 2 WEG (vgl. insbesondere BT-Drs. 19/18791, S. 42: „Der neue § 7 Absatz 3 Satz 2 sieht zum Schutz von Erwerbervor, dass bestimmte, für Erwerber besonders bedeutsame Regelungen ausdrücklich in das Grundbuch eingetragen werden müssen, um gegen sie zu wirken; eine Bezugnahme nach Satz 1 genügt insoweit nicht. Für Veräußerungsbeschränkungen nach § 12 ist dies bislang schon in § 3 Absatz 2 der Wohnungsgrundbuchverordnung (WGV) vorgesehen. Die zusätzliche Aufnahme dieser Vorschrift in das WEG dient der Rechtsklarheit; inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.“). Dass der Gesetzgeber für die Veräußerungsbeschränkung nach § 35 WEG entsprechendes nicht in § 32 Abs. 2 WEG übernommen hat, wird hierbei als redaktionelles Versehen gewertet und § 7 Abs. 3 S. 2 WEG entsprechend herangezogen (Staudinger/Wobst, § 35 WEG Rn. 11; BeckOGK-WEG/Schulz, § 32 Rn. 8; Schöner/Stöber, Rn. 3005; a. A. Grüneberg/Wicke, § 35 WEG Rn. 1). Für die Fortbestehensvereinbarung hingegen fehlt es an einer entsprechenden **normativen Grundlage** für die Notwendigkeit einer ausdrücklichen Eintragung (Staudinger/Wobst, § 39 WEG Rn. 5); eine solche Notwendigkeit lässt sich weder dem WEG noch der WGV entnehmen.

Für das Erfordernis einer ausdrücklichen grundbuchlichen Verlautbarung kann u. E. auch nicht das Erfordernis der gebotenen **Klarheit des Grundbuchs** angeführt werden. Es lässt sich schon grundsätzlich anzweifeln, dass diese Erwägung überhaupt dazu geeignet ist, die Frage zu beantworten, ob eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (i. S. v. § 874 BGB, § 7 Abs. 3 S. 1 WEG § 32 Abs. 2 S. 1 WEG) ausreichend oder eine ausdrückliche (schlagwortartige) Verlautbarung notwendig ist (insoweit seien exemplarisch sog. Sondernutzungsrechte genannt, die nach h.M. im grundbuchlichen Eintragungsvermerk nicht ausdrücklich verlautbart sein müssen, sondern eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung genügt, vgl. BeckOGK-WEG/Meier,

Std. 1.8.2025, § 7 Rn. 24 m. w. N.). Allerdings vertritt der BGH im Kontext von Bedingungen/Befristungen, die den rechtlichen Bestand eines eingetragenen Rechts betreffen, die Rechtsauffassung, dass die **Publizitätsfunktion** des Grundbuchs eine unmittelbare Verlautbarung im Eintragungsvermerk selbst erfordere (MittBayNot 2021, 239; Schöner/Stöber, Rn. 266 m. w. N.). Maßgeblich hierfür ist jedoch die Erkenntnis, dass Bedingungen/Befristungen den unmittelbaren Bestand des Rechts betreffen und daher nicht bloßer Inhalt des Rechts sind. Im Gegensatz hierzu ist die Fortbestehensvereinbarung Inhalt des Rechts und betrifft nicht unmittelbar dessen Bestand. Insbesondere aber sehen wir vorliegend in der Eröffnung der Möglichkeit der Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung weder die Gefahr einer Unklarheit des Grundbuchs, noch eine Beeinträchtigung der Publizitätsfunktion. Die Fortbestehensvereinbarung nach § 39 WEG ähnelt in ihrer Wirkung insoweit einem Rangrücktritt nach § 880 BGB, als dass das Dauerwohnrecht im Falle einer Zwangsversteigerung gegenüber den zustimmenden Gläubigern (§ 39 Abs. 2 WEG) nicht durch Zuschlag erlöschen würde (§§ 52 Abs. 1 S. 2, 91 ZVG), sondern im geringsten Gebot (§ 52 Abs. 1 ZVG) zu berücksichtigen wäre. Im Rahmen des Rangrücktritts entspricht es aber der h. M., dass in Anlehnung an § 881 Abs. 2 Hs. 2 BGB im Hinblick auf die materielle Wirksamkeit eine ausdrückliche Verlautbarung im Eintragungstext nur bei dem zurücktretenden Recht erforderlich ist, nicht hingegen auch beim vortretenden Recht selbst (RG HRR 19311 Nr. 1912; BayObLGZ 1988, 333; OLG Celle BeckRS 1997, 1502; BeckOGK-BGB/Kessler, Std.: 1.5.2023, § 880 Rn. 29; MünchKommBGB/Lettmaier, 9. Aufl. 2023, § 880 Rn. 11; BeckOK-BGB/H.-W. Eckert, Std.: 1.8.2025, § 880 Rn. 4; Grüneberg/Herrler, § 880 Rn. 3; jurisPK-BGB/Vieweg/Egger, 10. Aufl. 2023, § 880 Rn. 17; Demharter/Demharter, GBO, 33. Aufl. 2023, § 45 Rn. 58; Ulbrich, MittRhNotK 1995, 289; a. A. KGJ 45, 293; Staudinger/S. Heinze, BGB, 2018, § 880 Rn. 22 m. w. N.; § 18 GBV, der insoweit eine Verlautbarung bei allen betroffenen Rechten erfordert, betrifft reines Grundbuchverfahrensrecht). In Anlehnung an die Vergleichbarkeit mit dem Institut des Rangrücktritts hält die ganz h. M. im Kontext des § 39 Abs. 1, 2 WEG grundbuchverfahrensrechtlich auch die separate Eintragung von „Rangvermerken“ analog § 18 GBV bei den beteiligten Rechten für notwendig (LG Hildesheim, RPfeger 1966, 116; Hügel/Elzer, § 39 Rn. 2; BeckOGK-WEG/Schulz, § 39

Rn. 5; Soergel/Weber, § 39 WEG Rn. 6; Vandenhouten in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, § 39 Rn. 7; BeckOK-WEG/Munzig, § 39 Rn. 22 m. w. N.; a. A. Staudinger/Wobst, § 39 Rn. 7). Insoweit erscheint es uns aus Sicht des **Gebots der Klarheit** und der **Publizitätsfunktion des Grundbuchs** angezeigt, die Bezugnahme nach § 32 Abs. 2 S. 1 WEG auf die Eintragungsbewilligung als ausreichend zu erachten (so auch Bärman/Schneider, § 39 Rn. 50).

3. Ergebnis

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Rechtslage im Hinblick auf ein unmittelbares Eintragungserfordernis der Fortbestehensvereinbarung nach § 39 WEG ungeklärt ist. Aus unserer Sicht sprechen die besseren Argumente dafür, die Bezugnahme nach § 32 Abs. 2 S. 1 WEG materiell-rechtlich ausreichen zu lassen. Gleichwohl sprechen sich namhafte Stimmen in der Literatur für eine unmittelbare Eintragung im Grundbuch aus bzw. raten eine solche an. Höchststrichterliche Rechtsprechung existiert zu dieser Frage bislang nicht. Vor diesem Hintergrund dürfte sich das pflichtgemäße Ermessen des Grundbuchamtes betreffend die Fassung des Eintragungsvermerks dahingehend reduzieren, dass es im Interesse der Rechtssicherheit für die Beteiligten den sichersten Weg zu beschreiten hat.