

letzte Aktualisierung: 15.4.2016

OLG München, 3.2.2016 - 34 Wx 290/15

BGB § 1030 Abs. 1 u. 2; GBO § 49

Nur unmaßgeblich beschränkter Nießbrauch nicht als Leibgeding in das Grundbuch eintragbar

Behält sich der Übergeber von Grundbesitz an diesem den uneingeschränkten oder hinsichtlich des Nutzungsziehungsrechts nur unmaßgeblich beschränkten Nießbrauch vor, so kann der Nießbrauch nicht unter der Bezeichnung als Leibgeding im Grundbuch eingetragen werden (Anschluss an BayObLGZ 1975, 132).

Titel:

Eintragungsbewilligung - Bezeichnung Leibgeding

Normenketten:

BGB §§ 874, 1018, 1030 I , II § 1018

GBO § 49

§ 49 GBO

BGB §§ 874, 1018, 1030 I , II

GBO § 49

§ 18 Abs. 1 GBO

Leitsatz:

1. Behält sich der Übergeber von Grundbesitz an diesem den uneingeschränkten oder hinsichtlich des Nutzungsziehungsrechts nur unmaßgeblich beschränkten Nießbrauch vor, so kann der Nießbrauch nicht unter der Bezeichnung als Leibgeding im Grundbuch eingetragen werden (Anschluss an BayObLGZ 1975, 132). (amtlicher Leitsatz)

Schlagworte:

Nießbrauch, Bezeichnung, Leibgeding, Grundbuch, Eintragungsbewilligung

Gründe

Oberlandesgericht München

34 Wx 290/15

Beschluss

vom 3.2.2016

AG Erding - Grundbuchamt

34. Zivilsenat

Leitsatz:

In der Grundbuchsache

Beteiligte:

1) E. J.

- Antragsteller und Beschwerdeführer

2) P.G

- Antragstellerin und Beschwerdeführerin

Verfahrensbevollmächtigter zu 1 - 2: N. B.

wegen Zwischenverfügung (Eintragung eines Leibgedings)

erlässt das Oberlandesgericht München - 34. Zivilsenat - durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Lorbacher, den Richter am Oberlandesgericht Kramer und die Richterin am Oberlandesgericht Dr. Schwegler

am 03.02.2016 folgenden

Beschluss

1 I. Die Beschwerde der Beteiligten gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Erding Grundbuchamt - vom 24. August 2015 wird zurückgewiesen.

2 II. Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

Gründe:

3 I. Mit notariellem Übergabevertrag vom 25.6.2015 übertrug der 65-jährige Beteiligte zu 1 seiner Tochter, der Beteiligten zu 2, das Eigentum an drei Grundstücken, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs beschrieben sind als Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Hofraum, Garten zu 3,1709 ha (FIST 1674), Grünland zu 0,3148 ha (FIST 2635/5) und Landwirtschaftsfläche zu 3,6651 ha (FIST 515). Das Wohnungsrecht an FIST 1674 und das Recht auf Mitbenutzung einer in der beigefügten Planskizze gekennzeichneten Teilfläche im Umgriff um die dortigen Gebäude behielt sich der Beteiligte zu 1 ebenso vor (Ziff. I der Anlage) wie den unentgeltlichen, längstens bis zum 30.6.2030 befristeten Nießbrauch an allen drei Flurstücken (Ziff. VI). Hinsichtlich FIST 1674 ist der Ausübungsbereich des Nießbrauchs beschränkt auf die mit dem Mietshaus bestandene Teilfläche 1 sowie die zur landwirtschaftlichen Nutzung und Gewinnung von Heizmaterial bestimmte Teilfläche 2 außerhalb der vorgehend beschriebenen Mitbenutzungsfläche. Die Beteiligte zu 2 verpflichtete sich zur Erhaltung der dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume und zur hauswirtschaftlichen Grundversorgung des Beteiligten zu 1 bei Krankheit oder Gebrechlichkeit auf dessen Lebensdauer (Ziff. II und IV). Diese Rechte sollten Inhalt einer Reallast an FIST 1674 sein (Ziff. V).

4 Die Beteiligten bewilligten die Eintragung eines Nießbrauchs (Ziff. VI) sowie unter Zusammenfassung der „vorstehenden dinglichen Rechte ... zu einem einheitlichen Leibgeding“ (Ziff. VII) die Eintragung eines Leibgedings zugunsten des Beteiligten zu 1. Zudem bewilligten sie die Eintragung eines inhaltsgleichen Leibgedings zugunsten des Ehepartners, das ihm nach dem Tod des Beteiligten zu 1 zustehen soll (Ziff. VIII).

5 Des Weiteren vereinbarten die Beteiligten für bestimmte Fälle ein Rückforderungs- bzw. Rückerwerbsrecht des Beteiligten zu 1 und seiner Ehefrau (Ziff. X).

6 Unter Vorlage der Urkunde stellte der Notar namens der Beteiligten zu 1 und 2 am 23.7.2015 beim Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung der Auflassung, des Leibgedings gemäß Ziff. VII, im Rang danach des Leibgedings gemäß Ziff. VIII und letztrangig der Rückauflassungsvormerkungen.

7 Seinen am 11.8.2015 ergänzend gestellten Antrag, den Nießbrauch gemäß Ziff. VI im Rang vor den Rückauflassungsvormerkungen einzutragen, nahm er mit Schreiben vom 19.8.2015 (Eingang: 21.8.2015) zurück. Gleichzeitig erläuterte er seinen Antrag dahingehend, dass Wohnungsrecht, Reallast und (befristeter) Nießbrauch als Leibgeding für den Beteiligten zu 1 und inhaltsgleich im Rang danach für dessen Ehefrau eingetragen werden sollen.

8 Mit fristsetzender Zwischenverfügung vom 24.8.2015 hat das Grundbuchamt als Eintragungshindernis beanstandet, dass ein den gesamten übergebenen Grundbesitz erfassender Nießbrauch nicht Bestandteil eines Leibgedings sein könne und daher unter entsprechender Abänderung der Urkunde die Rangfolge der mehreren dinglichen Rechte festzulegen sei.

9 Gegen die Zwischenverfügung richtet sich die vom Notar im Namen „aller Verfahrensbeteiligter“ eingelegte Beschwerde, mit der die Meinung vertreten wird, der hier bestellte Nießbrauch sei wegen der vereinbarten Beschränkung des Ausübungsbereichs nicht als Totalnießbrauch am übergebenen Grundbesitz zu behandeln und könne schon deshalb Bestandteil eines Leibgedings sein. Ohne Berücksichtigung der Ausübungsbeschränkung gelte dies jedenfalls spätestens mit Ablauf der Befristung des Nießbrauchs am 30.6.2030, weshalb ein betagtes Leibgeding eintragungsfähig sei. Die der Zwischenverfügung zugrunde liegende Rechtsauffassung sei überdies grundsätzlich zu kritisieren.

10 Das Grundbuchamt hat nicht abgeholfen.

11 II. Die gegen die Zwischenverfügung (§ 18 Abs. 1 GBO) gemäß § 11 Abs. 1 RPflG, § 71 Abs. 1 GBO statthafte und vom Notar für die Beteiligten zu 1 und 2 eingelegte Beschwerde ist zulässig (§§ 73, 15 Abs. 2

GBO), hat in der Sache aber keinen Erfolg.

- 12** 1. Gegenstand der Überprüfung durch das Beschwerdegericht ist nur das mit der Zwischenverfügung geltend gemachte und mit der Beschwerde angegriffene Eintragungshindernis, nicht hingegen der Eintragungsantrag selbst (Demharter GBO 29. Aufl. § 77 Rn. 12, 15; Hügel/Kramer GBO 3. Aufl. § 77 Rn. 11.1).
- 13** Die Beanstandung des Grundbuchamts geht dahin, dass der für den jeweils Begünstigten bestellte Nießbrauch nicht zusammen mit den übrigen jeweils vereinbarten Rechten (Wohnungsrecht und Reallast) als Leibgeding gemäß § 49 GBO im Grundbuch eingetragen werden könne und deshalb die in der Urkunde vorgenommene Zusammenfassung unter Bestimmung des Rangverhältnisses der Rechte aufzulösen sei.
- 14** 2. Die zugunsten des Beteiligten zu 1 und dessen Ehefrau bestellten Nießbrauchsrechte können nicht zusammen mit den zu ihren Gunsten jeweils bestellten weiteren Rechten als Leibgeding im Grundbuch eingetragen werden.
- 15** Der Senat schließt sich der Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts an, nach der ein Totalnießbrauch am überlassenen Grundbesitz nicht Bestandteil eines Leibgedings sein und deshalb nicht unter der zusammenfassenden Bezeichnung als Leibgeding gemäß § 49 GBO im Grundbuch eingetragen werden kann (BayObLGZ 1975, 132). Nichts anderes gilt trotz Beschränkung des Ausübungsbereichs dann, wenn nach dem Inhalt der getroffenen Vereinbarungen dem Geschäft der für ein Leibgeding definitionsgemäß erforderliche Versorgungszweck fehlt.
- 16** a) In Erweiterung des § 874 BGB ermöglicht § 49 GBO zur Entlastung des Grundbuchs und im Interesse der Grundbuchübersichtlichkeit die zusammenfassende Eintragung einer Mehrzahl von Einzelrechten unter der Bezeichnung als Leibgeding (oder unter den synonym verwendeten Begriffen) im Grundbuch bei gleichzeitiger Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (BGH Rpfleger 1972, 89). Die erweiterte Bezugsmöglichkeit findet ihre innere Rechtfertigung darin, dass mit dem Rechtsgebilde des Leibgedings aufgrund seines durch den Versorgungszweck bedingten und deshalb typisierten Inhalts in aller Regel die gleichen dinglichen Rechte (beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Reallast) gesichert werden und deshalb die Bezeichnung der Rechte im Grundbuch nur mit dem historisch gewachsenen Begriff des Leibgedings dem Grundsatz der Grundbuchklarheit nicht widerspricht (BGHZ 125, 69/73; BayObLGZ 1975, 132/133).
- 17** Sinn und Zweck der Vorschrift bestimmen maßgeblich die Anforderungen, die eine im Grundbuch verlautbarte Rechtsposition erfüllen muss, um mit dem Begriff des Leibgedings zutreffend bezeichnet zu sein. Danach ist entscheidend darauf abzustellen, dass es sich um eine Bündelung solcher Rechte handelt, die typischerweise Versorgungszwecken dienen (BGHZ 125, 69/73; KG Rpfleger 2015, 75/76; OLG Frankfurt FGPrax 2012, 190/191; OLG Zweibrücken DNotZ 1994, 893 und MittBayNot 1994, 334). Sind also weder die Überlassung von Grundbesitz noch dessen Eignung zur Sicherung wenigstens eines Teils der wirtschaftlichen Existenz des Übernehmers zwingende Voraussetzung einer vereinfachten Eintragung gemäß § 49 GBO (vgl. BGHZ 125, 69), so kann jedoch auf einen durch den Versorgungszweck geprägten Charakter der eingeräumten Rechte nicht verzichtet werden (BGH a. a. O.; Demharter § 49 Rn. 3; Wegmann in Bauer/von Oefele GBO 3. Aufl. § 49 Rn. 3; Schöner/Stöber Grundbuchrecht 15. Aufl. Rn. 1324 f.; Staudinger/J. Mayer Einl. zu §§ 1105-1112 Rn. 77; Demharter EWiR 1994, 357).
- 18** b) Nach den vorstehenden Grundsätzen können der hier vereinbarte Nießbrauch und die übrigen Rechte (Wohnungsrecht und Reallast) nicht zu je einem Leibgeding zugunsten des Beteiligten zu 1 sowie dessen Ehefrau zusammengefasst werden.
- 19** Zu den Dienstbarkeiten (§§ 1018 - 1093 BGB), die neben Reallasten (§§ 1105 - 1112 BGB) zur dinglichen Absicherung der Einzelleistungen eines Leibgedingvertrags in Betracht kommen, zählt zwar grundsätzlich auch der Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB). Der Nießbrauch berechtigt allerdings dazu, sämtliche (§ 1030 Abs. 1 BGB) oder die vertraglich nicht ausgeschlossenen (§ 1030 Abs. 2 BGB) Nutzungen (§ 100 BGB) aus dem belasteten Gegenstand zu ziehen.
- 20** Behält sich der Übergeber eines Grundstücks an diesem den uneingeschränkten Nießbrauch vor, so kann er seine eigenwirtschaftliche Tätigkeit auf dem übergebenen Grundbesitz in vollem Umfang fortsetzen. Seiner

Rechtsposition fehlt dann der das Wesen des Leibgedings kennzeichnende Versorgungscharakter. Selbst wenn daneben Versorgungsleistungen versprochen und zu ihrer Absicherung Reallasten sowie Wohnungsrechte bestellt werden, nimmt der Nießbrauch an deren Versorgungscharakter nicht teil (BayObLGZ 1975, 132/136; vgl. auch OLG Hamm 1969, 380/382).

- 21** Eine Gestaltung, bei der dem Nießbrauchsberechtigten lediglich ein dem Versorgungscharakter nicht widersprechender Rest an eigenwirtschaftlicher Betätigung belassen wird (vgl. BayObLGZ 1975, 132/137; 1983, 113/118; 1993, 192/194 f.; Demharter § 49 Rn. 4; Meikel/Böhringer GBO 11. Aufl. § 49 Rn. 80 und 83; Wegmann in Bauer/von Oefele § 49 Rn. 7 f.; Hügel/Reetz GBO 3. Aufl. § 49 Rn. 21; Schöner/Stöber Rn. 1328; KEHE/Keller Grundbuchrecht 7. Aufl. § 49 GBO Rn. 4), haben die Beteiligten nicht gewählt. Vielmehr lastet der Nießbrauch uneingeschränkt sowohl auf der Landwirtschaftsfläche zu 3,6651 ha (FIST 515) als auch auf dem Grünland zu 0,3148 ha (FIST 2635/5) und erstreckt sich zudem auf die mit einem vermieteten Gebäude bebaute Fläche von FIST 1674 sowie auf die gesamte, außerhalb des sogenannten Nutzungsbereichs gelegene Restfläche von FIST 1674, die sich nach der maßstabsgetreuen Planskizze mindestens auf das Doppelte des Nutzungsbereichs ausdehnt. Diese Vereinbarungen zielen offenkundig darauf ab, dem Übergeber die Nutzung in nahezu unverändertem Umfang für dessen Lebensdauer, längstens bis zum Alter von 80 Jahren, zu sichern. Er kann den übergebenen Grundbesitz weiterhin auf eigene Rechnung bewirtschaften und die Einkünfte aus der Vermietung von Wohnraum erzielen. Dieses umfassende Recht kann nicht Teil eines Versorgungspakets sein; es kann daher nicht unter der Bezeichnung als Leibgeding in das Grundbuch eingetragen werden (Meikel/Böhringer § 49 Rn. 7).
- 22** Für den identischen Nießbrauch zugunsten der Ehefrau des Beteiligten zu 1 gilt nichts anderes.
- 23** c) Die Befristung des Nießbrauchs rechtfertigt keine andere rechtliche Beurteilung. Das Leibgeding erweitert nicht als eigenständiges dingliches Recht den geschlossenen Kreis der gesetzlich bestimmten dinglichen Rechte, sondern bezeichnet als Sammelbegriff die jeweils zu Versorgungszwecken gewährten Rechte. Fehlt dem Nießbrauchsrecht - wie hier - der Versorgungscharakter für die Dauer seines Bestands, so kann er nicht unter der Sammelbezeichnung im Grundbuch eingetragen (§ 873 BGB) werden. Über die Eintragungsfähigkeit der übrigen bestellten Dienstbarkeiten und Reallasten als Leibgeding ist damit nichts ausgesagt. Die Frage der Eintragung eines betagten Leibgedings stellt sich deshalb nicht.
- 24** 3. Der Erlass einer Zwischenverfügung zur Behebung des angenommenen Eintragungshindernisses ist verfahrensrechtlich zulässig.
- 25** Die Prüfungspflicht des Grundbuchamts erstreckt sich auf die Frage, ob für die unter dem Begriff als Leibgeding zusammengefassten dinglichen Rechte jeweils die Eintragungsvoraussetzungen vorliegen (OLG Hamm Rpfleger 1973, 98/99; OLG Zweibrücken DNotZ 1997, 327/328 f.; Meikel/Böhringer GBO 11. Aufl. § 49 Rn. 90). Das in § 19 GBO verankerte formelle Konsensprinzip verpflichtet das Grundbuchamt nicht zur Eintragung unter dem Sammelbegriff des Leibgedings gemäß der von den Beteiligten gewählten Benennung (vgl. OLG Schleswig Rpfleger 1980, 348; Schöner/Stöber Rn. 1339). Erkennt das Grundbuchamt aus der Bewilligung, dass die von den Beteiligten gewählte Bezeichnung als Leibgeding offensichtlich nicht zutrifft, so hat es auf die rechtlichen Bedenken gegen die begehrte Eintragung hinzuweisen und bei Nichtbehebung des Hindernisses den Eintragungsantrag abzulehnen (OLG Zweibrücken DNotZ 1994, 893; Wegmann in Bauer/von Oefele § 49 Rn. 20 - 22).
- 26** 4. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil sich die Verpflichtung zur Tragung der Gerichtskosten aus dem Gesetz, § 22 Abs. 1 GNotKG, ergibt und die Erstattung außergerichtlicher Kosten nicht in Betracht kommt.
- 27** Den Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens hat der Senat mangels hinreichender Anhaltspunkte für die Wertbestimmung mit dem Regelwert festgesetzt (§ 36 Abs. 1 und 3 GNotKG).
- 28** Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 GBO) liegen nicht vor, weil der Senat von den in höchstrichterlicher Rechtsprechung geklärten Grundsätzen für die Inanspruchnahme der erleichterten Eintragung nach § 49 GBO nicht abweicht.