

9. GBO §§ 19, 22, 23, 29 (Lösung der Rückübertragungsvormerkung bei Tod des Berechtigten)

Zur Lösung einer Vormerkung im Wege der Grundbuchberichtigung genügt der Nachweis des Todes des Berechtigten, wenn der gesicherte Anspruch auf die Lebensdauer des Berechtigten beschränkt war.

(Leitsatz der Schriftleitung)

LG München II, Beschluss vom 7.2.2002 – 6 T 5771/01 –, mitgeteilt von Rechtsanwalt *Clement Dodell*, Penzberg

Zum Sachverhalt:

Der Antragsteller ist seit 3.6.1993 aufgrund Erbscheins des Amtsgerichts Weilheim vom 21.5.1993 als Alleineigentümer des im Rubrum bezeichneten Grundstücks im Grundbuch eingetragen. In Abteilung 2 ist für J. ein Leibgeding lösbar bei Todesnachweis; und zu ihren Gunsten eine Rückauflassungsvormerkung (Anspruch bedingt) eingetragen.

Mit notariellem Übergabebetrag vom 1.10.1991 überließ die damalige Eigentümerin J. ihrem Sohn H. das Grundstück. Als Gegenleistung bestellte er u.a. der Übergeberin ein Leibgeding, bestehend aus einem lebenslangen Wohnrecht im übergebenen Anwesen und einer Versorgungsverpflichtung mit Wart und Pflege. Außerdem war die Übergeberin berechtigt, die Rücküberreichung des übergebenen Grundbesitzes zu verlangen, falls der Übernehmer über diesen zu Lebzeiten der Übergeberin ohne deren Zustimmung vertragswidrig verfügen sollte. In Ziffer IV.4 des Vertrages ist bestimmt:

Dieser bedingte Rücküberreichungsanspruch ist nicht übertragbar und nicht vererblich, erlischt also mit dem Ableben des Übergebers.“

Zur Sicherung dieses bedingten Anspruchs auf Rückauflassung des Vertragsbesitzes wurde zugunsten der Übergeberin eine Rückauflassungsvormerkung bestellt, die am 30.10.1991 im Grundbuch eingetragen wurde.

Die Berechtigte ist am 21.8.2000 verstorben.

Mit Schriftsatz seines Verfahrensbevollmächtigten vom 1.12.2000 beantragte der Antragsteller unter Vorlage der Sterbeurkunde die Lösung des Leibgedings und der Rückauflassungsvormerkung.

Mit Zwischenverfügung vom 4.7.2001 hat ihm das Grundbuchamt aufgegeben, zur Lösung der Rückauflassungsvormerkung die Lösungsbewilligungen der Erben der Berechtigten vorzulegen.

Die gegen die Zwischenverfügung am 30.8.2001 eingelegte Erinnerung des Antragstellers wurde dem Landgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Aus den Grüden:

Das gegen die vorliegende Zwischenverfügung des Rechtspflegers statthafte und auch im Übrigen zulässige Rechtsmittel der Beschwerde (§§ 71 Abs. 1, 18 Abs. 1 GBO, 11 Abs. 1 RPfIG) ist sachlich begründet. Das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis besteht nicht.

Nach § 22 Abs. 1 GBO ist zur Berichtigung des Grundbuchs durch Lösung der Auflassungsvormerkung die Bewilligung der Betroffenen (§ 19 GBO) nicht erforderlich, wenn die Unrichtigkeit des Grundbuchs durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden (§ 29 GBO) nachgewiesen ist. Diese Bestimmung gilt nicht nur für dingliche Rechte, sondern ist auch bei Vormerkungen anwendbar (*Demharter*, GBO, 23. Aufl., § 22 Rdnr. 4 m.w.N.).

Die Unrichtigkeit des Grundbuchs in Bezug auf eine Vormerkung ist dann gegeben, wenn der durch sie gesicherte Anspruch erloschen und dies in der Form des § 29 GBO nachgewiesen ist. Denn als Sicherungsmittel hängt die Vormerkung in ihrem Bestand von dem des Anspruchs ab, zu dessen Si-

cherung sie bestellt ist (vgl. etwa BayObLG DNotZ 89, 363; MittBayNot 90, 37; *Haegeler/Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 11. Aufl., Rdnr. 1539). Daher genügt zur Lösung der Vormerkung im Wege der Grundbuchberichtigung der Nachweis des Todes des Berechtigten, wenn der gesicherte Anspruch auf die Lebensdauer des Berechtigten beschränkt war (*Haegeler/Schöner/Stöber*, a.a.O., Rdnr. 1544 a; *Demharter*, a.a.O., § 23 Rdnr. 1). Etwas anderes gilt nur dann, wenn nach der Art des gesicherten Rechts, das auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkt ist, die Möglichkeit von Rückständen im Sinne des § 23 GBO besteht. In diesem Fall ist die Lösung aufgrund Unrichtigkeitsnachweises durch § 23 GBO unter bestimmten Voraussetzungen erleichtert, im Übrigen aber ausgeschlossen (BayObLG, MittBayNot 90, 37/38 mit Anm. *Ertl*; *Demharter*, a.a.O., § 23 Rdnr. 1).

Bei der hier zugunsten der Berechtigten eingetragenen Auflassungsvormerkung handelt es sich jedoch nicht um ein Recht im Sinne des § 23 GBO. Der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch auf Rückübertragung des Grundbesitzes (und damit diese selbst) sollte nämlich nach dem ausdrücklich erklärten Willen der Vertragsparteien nicht übertragbar und nicht vererblich sein, mithin auf jeden Fall mit dem Tod der Berechtigten erlöschen, selbst wenn der zu Lebzeiten entstandene Anspruch auf Rückauflassung bereits geltend gemacht war. Da bei einem nicht vererblichen Anspruch Rückstände ausgeschlossen sind, ist die mit dem Tod der Berechtigten erloschene Vormerkung nach § 22 GBO zu löschen. Der Nachweis für das Erlöschen der Rückauflassungsvormerkung und damit für die Unrichtigkeit des Grundbuchs ist durch die notarielle Vereinbarung vom 1.10.1991 und die Vorlage der Sterbeurkunde geführt.

10. BGB § 877, § 876, GBO § 19, WEG § 10 Abs. 2 (Eintragung eines Sondernutzungsrechts an mit Dienstbarkeit belasteter Fläche)

Wird einem Wohnungseigentümer eine bestimmte Grundstücksfläche zur Sondernutzung als Kfz-Stellplatz zugewiesen, so ist damit eine andere Nutzung dieser Fläche ausgeschlossen.

Die Eintragung des Sondernutzungsrechts im Grundbuch bedarf der Bewilligung des Dienstbarkeitsberechtigten eines Kinderspielplatzmitbenutzungsrechts, das sich auf dieselbe Fläche erstreckt.

Die Bewilligung des Berechtigten eines Geh- und Fahrtrechts ist nicht erforderlich, wenn die Ausübung dieser Dienstbarkeit auf eine andere Fläche des Grundstücks beschränkt ist.

BayObLG, Beschluss vom 9.4.2002 – 2Z BR 30/02 = BayObLGZ 2002 Nr. 19 –, mitgeteilt von *Johann Demharter*, Richter am BayObLG

Zum Sachverhalt:

Die Beteiligten sind die Wohnungseigentümer einer Wohnanlage. Mit notarieller Vereinbarung vom 7.11.2001 änderten sie die ursprüngliche Teilungserklärung. Unter anderem begründeten sie ein Sondernutzungsrecht für einen Eigentümer in Form eines Kfz-Abstellplatzes.

In den Wohnungsgrundbüchern ist in Abteilung II ein Kinderspielplatzmitbenutzungsrecht für die jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks und ein Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer einer Wohnung in einer anderen Wohnanlage eingetragen.