

während er ihr ein Leibgeding und als Bestandteil dieses Leibgedings „ab Beendigung des vorstehend eingeräumten Nießbrauchsrechts das Wohnungsrecht im übergebenen Anwesen“ bestellte.

In § 9 der Urkunde („Vollzugsvollmacht“) wurde, der Notar „bevollmächtigt, zu der Urkunde Anträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen, sowie Genehmigungen und sonstige Erklärungen zu beantragen und für die Vertragsteile entgegenzunehmen.

Das Grundbuchamt gab den Beteiligten durch Zwischenverfügung auf, über die Laufzeit des derzeit bestehenden Mietverhältnisses konkrete Angaben zu machen.

Dagegen wandte sich der Notar mit Schreiben vom 22.10.1982.

Das Landgericht hat nach Vorlage die Erinnerung/Beschwerde gegen die vom Grundbuchamt aufrechterhaltene Zwischenverfügung zurückgewiesen.

Hiergegen hat der Notar für die Beteiligten weitere Beschwerde eingelegt.

Am 19.6.1984 legte der Notar eine Nachtragsurkunde vor, nach der der Nießbrauch mit Ablauf des 31.3.1988 endigt und ab 1.4.1988 das durch die Beendigung des Nießbrauchs ausgelöste Wohnungsrecht entsteht. So wurden die Rechtsänderungen am 4.7.1984 eingetragen.

Mittlerweile hat der Notar zum vorliegenden Verfahren mitgeteilt, daß sich die Hauptsache erledigt habe; die weitere Beschwerde werde auf die Kosten beschränkt.

Aus den Gründen:

1. ...

2. Das Rechtsmittel ist nicht begründet.

a) Ob die Beteiligten die Gerichtskosten endgültig zu tragen haben, hängt davon ab, ob der landgerichtliche Beschluß im Rechtsbeschwerdeverfahren Bestand gehabt hätte (BayObLG JurBüro 1981, 104/105). Dabei genügt eine „summarische Prüfung“; für die Entscheidung darüber, ob die Beteiligten Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen haben, brauchen nicht alle für den voraussichtlichen Ausgang des Verfahrens bedeutsamen rechtlichen Probleme in allen Einzelheiten gewürdigt zu werden (vgl. BGHZ 36, 24/28; 67, 343/345 f. [= MittBayNot 1977, 29]).

b) Die weitere Beschwerde hätte voraussichtlich in der Sache keinen Erfolg gehabt.

Die Entscheidung des Landgerichts hätte der rechtlichen Nachprüfung voraussichtlich standgehalten.

Das Landgericht hat zu Recht die Angabe für zu unbestimmt gehalten, daß der Nießbrauch „auf die Dauer des derzeit noch bestehenden Mietverhältnisses hinsichtlich des Vertragsanwesens“ bestellt werden solle. Die Voraussetzungen für Entstehen und Erlöschen der einzutragenden Rechte müssen eindeutig und klar abgegrenzt sein. Dazu gehört, daß das Ereignis, das zur Bedingung für das Entstehen oder Erlöschen eines Rechts an einem Grundstück — hier des Nießbrauchs und des Wohnungsrechts — gemacht werden soll, mit genügender Bestimmtheit feststellbar ist. Daran fehlt es hier. Im Rahmen der überschlägigen Prüfung ist der Senat der Ansicht, daß das Bestehen und Erlöschen von Nießbrauch und Wohnungsrecht nicht vom Ende „des derzeit noch bestehenden Mietverhältnisses hinsichtlich des Vertragsanwesens“ abhängig gemacht werden kann, weil dieses Ereignis zu unbestimmt ist angesichts der vielen und recht unübersichtlichen Möglichkeiten, die für das Ende des Mietverhältnisses in Frage kommen.

In § 4 der Vertragsurkunde wird darauf hingewiesen, daß das Mietverhältnis bis Ende April 1988 laufe und daß der Mietvertrag eine Verlängerungsklausel enthalte. Der Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis endet, steht damit nicht fest. Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen und ist vereinbart, daß es sich mangels Kündigung verlängert, so tritt gemäß § 565a BGB die Verlängerung ein,

wenn das Mietverhältnis nicht nach den Vorschriften des § 565 BGB gekündigt wird. Unabhängig von einer Verlängerungsklausel kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, gemäß § 565b und § 564c Abs. 1 BGB verlangen (diese letzte Vorschrift gilt seit dem 1.1.1983 aufgrund des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20.12.1982 Art. 1 Nr. 5 und Art. 6, BGBl I S. 1912 vom 23.12.1982, und hat den inhaltlich im wesentlichen gleichen, zur Zeit der Beurkundung gültigen Art. 2 des Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 18.12.1974 [BGBl I S. 3603] ersetzt). Wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Mieter allerdings keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 564c Abs. 1 oder § 565b BGB verlangen (§ 564c Abs. 2 BGB). Der Mieter kann auch der Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum durch den Vermieter gemäß § 556a BGB widersprechen; dies gilt für unbefristete Mietverhältnisse wie für befristete mit Verlängerungsklausel (*Palandt* BGB 43. Aufl. § 556a Anm. 2a). Über die Frage, ob der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verweigern kann oder ob er das Mietverhältnis zu Recht gekündigt hat (§ 556a BGB und die Fälle einer außerordentlichen Kündigung nach §§ 553, 554 oder 554a BGB), entsteht erfahrungsgemäß häufig Streit zwischen Vermieter und Mieter; nicht selten kommt es deshalb auch zu einem Rechtsstreit. Es kann dann monate-, ja jahrelang streitig und ungewiß bleiben, ob das Mietverhältnis beendet ist.

Hinzu kommt, daß auch rechtliche und „tatsächliche“ Beendigung des Mietverhältnisses infolge der Gewährung von Räumungsschutz (§ 721 und § 794a ZPO; beide Vorschriften sind allerdings im Fall des § 564c Abs. 2 BGB nicht anwendbar, § 721 Abs. 7 und § 794a Abs. 5 ZPO) zeitlich auseinanderfallen können. Die Erklärungen der Beteiligten sind auch insoweit nicht eindeutig.

Der vorliegende Fall unterscheidet sich gerade in dem hier entscheidenden Punkt von anderen, häufig gewählten Bedingungen oder Terminen, auf die die Rechtsbeschwerde hinweist: z. B. sind die Verheiratung oder der Tod einer Person jeweils eindeutig und in aller Regel ohne größere Schwierigkeiten feststellbar. Darauf, ob mit einer Bedingung auf den unmittelbaren Besitz an der Mietsache abgestellt werden könnte, braucht hier nicht eingegangen zu werden, denn so haben die Beteiligten die Bedingung nicht gewählt.

6. Serbisches Gesetz über die Ehe und die Familienbeziehungen vom 5.6.1980 Art. 32; GBO § 47 (*Zum Grunderwerb beim gesetzlichen Güterstand nach jugoslawischem Recht*)

1. Vermögen, welches Ehegatten aus der jugoslawischen Gliedrepublik Serbien bei Geltung von jugoslawischem Ehegüterrecht während der Ehegemeinschaft durch Arbeit erwerben, ist gemäß Art. 32 des serbischen Gesetzes über die Ehe und die Familienbeziehungen vom 5.6.1980 gemeinschaftliches Vermögen.

2. Die Fassung der Eintragung des Gemeinschaftsverhältnisses i.S. des § 47 GBO hat beim gesetzlichen jugoslawischen Ehegüterstand der autonomen Provinz Wojwodina der Gliedrepublik Serbien zu lauten: „Gesamthandseigentum gemäß gesetzlichem Güterstand nach jugoslawischem (Serbien, autonom. Provinz Wojwodina) Recht“.

(*Leitsatz des Einsenders*)

LG Kempten, Beschluß vom 9.5.1984 — 4 T 2546/83 — mitgeteilt von Notar *Werner Hofmann*, Obergünzburg

Aus dem Tatbestand:

Zu notarieller Urkunde vom 21.7.1983 verkaufte die Beteiligte zu 1) Grundstücksteilflächen an die Beteiligten zu 2), ein Ehepaar mit jugoslawischer Staatsangehörigkeit. Das Ehepaar stammt aus der auton. Provinz Wojwodina, Republik Serbien, wo es 1961 geheiratet und bis heute seinen 1. Wohnsitz genommen hat und lebt im gesetzlichen Güterstand. Nach der Urkunde erfolgte der Verkauf „zum Gesamthandseigentum in Gütergemeinschaft nach jugoslawischem Recht“. Zur Sicherung des Anspruches auf Übertragung des Eigentums bewilligte die Beteiligte zu 1) die Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten der Käufer „im angegebenen Gemeinschaftsverhältnis“.

Aufgrund des vom Notar als nach § 15 GBO Berechtigten gestellten Antrags und eines erhaltenen Rechtsgutachtens trug das Grundbuchamt die Auflassungsvormerkung in folgender Fassung in Abt. II des Grundbuches ein:

„Auflassungsvormerkung an Teilfläche für den Schreiner ... In ..., und seine Ehefrau ..., Mitberechtigten in Errungenschaftsgemeinschaft nach serbischem (autonom. Provinz Wojwodina) gesetzlichem Güterstand. ...“

Dagegen wurde vom Notar für die Beteiligten Fassungsbeschwerde eingelegt, weil es den Begriff Errungenschaftsgemeinschaft im jugoslawischen Recht nicht gebe und außerdem der Staat Jugoslawien nicht angegeben sei.

Rechtspfleger und Grundbuchrichter haben der Beschwerde nicht abgeholfen.

Aus den Gründen:

Die Beschwerde gegen eine Eintragung ist nach § 71 Abs. 2 GBO an sich unzulässig. Dies gilt jedoch nicht für die sog. Fassungsbeschwerde, mit der, wie das vorliegend der Fall ist, nicht eine Berichtigung im Bestand eines eingetragenen Rechtes erreicht werden soll, sondern nur eine Klarstellung hinsichtlich der Verlautbarung. Sie ist unbeschränkt zulässig (vgl. hierzu *Horber*, GBO, 16. Aufl., § 71 Anm. 7 B c; KEHE, Grundbuchrecht, § 71 GBO, Rdnr. 34; BayObLGZ 1956, 198 [= DNotZ 1956, 547]; 1972, 374; OLG Stuttgart RPfleger 1981, 355; OLG Düsseldorf RPfleger 1963, 287 und DNotZ 1971, 724; OLG Hamm NJW 1967, 935).

Die Beschwerde ist auch, allerdings nur zum Teil, begründet, weil ein Bedürfnis zur Klarstellung (teilweise) zu bejahen ist.

Die Problemstellung für das Beschwerdeverfahren folgt aus § 47 GBO. Die — nach der für den grundbuchrechtlichen Vollzug von Grundstücksgeschäften ausschließlich geltenden lex fori anzuwendende — Vorschrift besagt, daß bei der Eintragung eines Rechts im Grundbuch für mehrere gemeinschaftlich (die Anteile der Berechtigten in Bruchteilen oder) das für die Gemeinschaft maßgebende Rechtsverhältnis anzugeben ist. In welcher Form das zu geschehen hat, ist im Gesetz nicht geregelt. Zu verlangen ist einerseits eine Fassung, die Inhalt und Umfang des Rechts möglichst klar darstellt, andererseits gilt im Grundbuchverkehr das Gebot der Kürze. Eintragungen, die geeignet sind, Zweifel zu schaffen, sind ebenso zu vermeiden wie überflüssige Eintragungen (OLG Hamm RPfleger 1973, 250).

In Literatur und Rechtsprechung ist u.a. erwähnt: Das maßgebende Gemeinschaftsverhältnis braucht nicht mit den Worten des Gesetzes bezeichnet werden, es muß sich jedoch wenigstens durch Auslegung unzweideutig entnehmen lassen (*Horber* aaO § 47 Anm. 2 C). Bei Gesamthandsgemeinschaften muß, da die Gesamthandsverhältnisse verschieden geregelt sind, die konkrete Gemeinschaft angegeben werden; die Bezeichnung „zur gesamten Hand“ genügt nicht. Bei Gütergemeinschaften ist die Art der Gütergemeinschaft anzugeben (*Horber* aaO Anm. 4 a und KEHE aaO § 47 Anm. III/3; KG OLGZ 22, 179). Ergibt die Bewilligungs- bzw. Auflassungserklärung, daß Erwerb im gesetzlichen

Güterstand des maßgebenden ausländischen Rechts gewollt ist, so genügt dies als Angabe des Gemeinschaftsverhältnisses, auch wenn gesetzlicher Güterstand eine Art Gütergemeinschaft ist (*Haegeler/Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 7. Aufl., Rdnr. 1745 c; OLG Düsseldorf, MittBay-Not 1977, 66).

Maßgeblich für das Gemeinschaftsverhältnis, in welchem Ehegatten erwerben, ist das anzuwendende Güterrecht. Vorliegend kommt (über die gemeinsame Staatsangehörigkeit der Beteiligten zu 2) z.Zt. der Eheschließung und das Fehlen einer Rückverweisung im jugoslawischen Kollisionsrecht) jugoslawisches Güterrecht zur Anwendung, und zwar nach der interlokalen Regelung Recht der Gliedrepublik Serbien und der autonomen Provinz Wojwodina. Wegen der Einzelheiten wird auf das Gutachten von *Prof. Dr. Hans J. Sonnenberger*, dem sich auch die Kammer anschließt, Bezug genommen.

Maßgeblich sind Art. 32 des auch in der Wojwodina zu beachtenden serbischen Gesetzes über die Ehe und die Familienbeziehungen vom 5.6.1980 und Art. 46—52, insbesondere Art. 48 (i.V.m. Art. 7)—50, des Gesetzes der Wojwodina über die Ehe vom 4.2.1975. Darin ist wesentlich bestimmt, daß Vermögen, welches die Ehegatten durch Arbeit während der Ehe erworben haben, ihr gemeinschaftliches Vermögen ist, daß solchermaßen erworbene Liegenschaften in die Grundbücher auch auf die Namen beider Ehegatten als ihr gemeinschaftliches Vermögen zu unbestimmten Teilen eingetragen werden können, daß einem Ehegatten nicht gestattet ist, über seinen Anteil am ungeteilten gemeinschaftlichen Vermögen durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden zu verfügen oder diesen zu belasten und daß die Ehegatten das während der Ehe durch Arbeit erworbene gemeinschaftliche Vermögen gemeinsam verwalten und gemeinsam und einvernehmlich darüber verfügen.

Dem Sachverständigen ist zuzustimmen, daß der hier geregelte gesetzliche Güterstand der Eheleute eine Errungenschaftsgemeinschaft darstellt. Während der Ehe erworbenes Vermögen ist gemeinschaftliches Vermögen. Erworbene Grundstücksrechte sind gemeinschaftliches Eigentum der Eheleute zu unbestimmten Teilen. Von daher rührt der Eintragungsvorschlag des Sachverständigen „Gesamthandseigentum in Errungenschaftsgemeinschaft nach serbischem (autonom. Provinz Wojwodina) gesetzlichem Güterstand“, dem das Grundbuchamt (mit der Abweichung, daß bei der Eintragung der Auflassungsvormerkung noch nicht von Gesamthandseigentum gesprochen werden konnte, andererseits aber auch nicht der Ausdruck „Gesamthandsberichtigung“ verwendet wurde) gefolgt ist.

Nachdem die Errungenschaftsgemeinschaft nach früherem deutschen Recht eine Unterart der ehelichen Gütergemeinschaft darstellt, entspricht dem — was das Grundbuchamt vorweg zu prüfen hatte — auch das in Bewilligung und Eintragungsantrag (hinsichtlich der Auflassungsvormerkung) angegebene Gemeinschaftsverhältnis.

Der Beschwerde ist zuzustimmen, daß die Bezeichnung „Errungenschaftsgemeinschaft“ insofern Unklarheit ins Grundbuch bringt, als es den Begriff „Errungenschaftsgemeinschaft“ im jugoslawischen Recht überhaupt nicht gibt und als er im deutschen Rechtsgebiet allmählich unbekannt werden wird, weil der so bezeichnete Güterstand seit dem Inkrafttreten des Gleichberechtigungsgesetzes (1.7.1958) nicht mehr neu begründbar ist. Richtig ist auch, daß es sich bei der güterrechtlichen Regelung im jugoslawischen Recht nur

um eine Art Errungenschaftsgemeinschaft handelt, die nicht identisch ist mit der früheren deutschen Errungenschaftsgemeinschaft. Auch wenn die Verwendung des Begriffes im Rahmen des § 47 GBO teilweise ausdrücklich bejaht wird — vgl. u.a. LG Bamberg MittBayNot 1975, 262; *Haegeler/Schöner/Stöber* aaO Rdnr. 276 —, ist sie nach Auffassung der Kammer im Interesse der Klarheit von Grundbuchverlautbarungen nicht mehr zu empfehlen.

Etwas anders verhält es sich mit der von den Beschwerdeführern gewünschten Bezeichnung „Gütergemeinschaft“. Zwar gibt es auch diesen Begriff im jugoslawischen Recht nicht und die jugoslawische Regelung ist auch mit der deutschen „Gütergemeinschaft“ nicht identisch. Wohl aber gibt es den Güterstand der Gütergemeinschaft (§§ 1415 ff BGB) heute noch (im wesentlichen der allgemeinen Gütergemeinschaft des früheren Rechts, §§ 1437 ff BGB a.F., entsprechend) und der Begriff ist allgemein geläufig. Seine Verwendung wird auch häufig nicht verzichtbar sein, weil die allgemeine Angabe als Gesamthandsverhältnis im Rahmen des § 47 GBO nicht genügt, vielmehr ein ganz bestimmtes, konkretes Gesamthandsverhältnis zu bezeichnen ist, die Gesamthandsgemeinschaft aber nicht beliebig begründbar ist (vgl. hierzu *Meikel-Imhof-Riedel*, Grundbuchrecht, 6. Aufl., Bd. III § 47 GBO). Auf die Verwendung kann jedoch und sollte im Interesse der Kürze der Grundbucheintragungen dann verzichtet werden, wenn das Gemeinschaftsverhältnis schon anderweitig ausreichend klar umschrieben ist. Das ist vorliegend durch die Bezeichnung als Gesamthandseigentum (bzw. bei der Auflassungsvormerkung als Gesamthandsberechtigung) gemäß dem gesetzlichen Güterstand nach jugoslawischem Recht (mit näherer Angabe des letzteren) der Fall. Diese Bezeichnung ist die kürzeste und korrekteste. Der zitierte Beschluß der Kammer vom 10.8.1982 — MittBayNot 1982, 250 — steht mit der vorliegenden Entscheidung nicht in Widerspruch, weil dort nur die Eintragung von Ehegatten als Miteigentümer und Mitberechtigte in allgemeiner Gütergemeinschaft nach italienischem Recht (nicht entsprechend einem gesetzlichen Güterstand) beantragt war.

In diesem Punkt war damit abweichend von den Beschwerdeanträgen zu erkennen.

Wiederum gemäß diesen Anträgen erschien es der Kammer aus Gründen der Klarheit dagegen zweckmäßig, nicht nur die Teilgebiete des angewendeten Rechts anzugeben, sondern auch den übergeordneten Staat zu erwähnen, dies unabhängig davon, ob vorliegend einem größeren oder kleineren Teil der Bevölkerung geläufig ist, daß Serbien ein Teil Jugoslawiens ist.

Das Grundbuchamt hat daher die Gemeinschaftsberechtigung wie folgt zu fassen: „Gesamthandsberechtigte gemäß gesetzlichem Güterstand nach jugoslawischem (Serbien, autonom. Provinz Wojwodina) Recht.“

Anmerkung:

1. Für Notare und Grundbuchämter spielt der Güterstand jugoslawischer Eheleute zunehmend eine Rolle, da dieser Personenkreis immer häufiger Immobilien in Deutschland erwirbt. Offenbar ist aber die jugoslawische Rechtslage oft nicht hinlänglich gegenwärtig, so daß entweder auf merkwürdige Auswege zurückgegriffen wird oder die Beurkundungen und Eintragungen ein unzutreffendes Bild wiedergeben. Ausnahmeerscheinungen sind hoffentlich Entschei-

dungen wie eine (nicht veröffentlichte) Zwischenverfügung des GBA Rosenheim vom 13.2.1981, die den jugoslawischen (slowenischen) Eheleuten kurzerhand die Vereinbarung eines deutschen Güterstandes auferlegte, weil das deutsche Grundbuch für den deutschen Rechtsverkehr lesbar und verständlich sein soll. Eine solche Verpflichtung kennt das deutsche Recht nicht. Zwar können nur solche sachenrechtlichen Wirkungen des Ehegüterrechts berücksichtigt werden, die dem zwingenden Sachenrecht der *lex rei sitae* nicht widersprechen. Die güterrechtlichen Eigentumsverhältnisse ergeben sich aber aus dem Güterrechtsstatut und nicht aus der *lex rei sitae*. Fremde Rechtsfiguren müssen gegebenenfalls angepaßt werden (MünchKomm-Siehr, Art. 15 EGBGB Rdnr. 100). Zu Recht wurde daher die Zwischenverfügung des GBA Rosenheim vom LG Traunstein durch ebenfalls nicht veröffentlichten Beschluß vom 26.5.1981 aufgehoben. Aber diese Entscheidung zeigt sich der jugoslawischen Rechtslage ebenfalls insofern nicht gewachsen, als sie den Güterstand ohne weiteres dem jugoslawischen Ehegrundgesetz vom 3.4.1946 entnimmt, obgleich durch die jugoslawische Verfassungsreform vom 30.6.1971 die Gesetzgebungskompetenz in Familienrechtsangelegenheiten auf die Gliedrepubliken übergegangen sind. Diese haben zunächst durch Mantelgesetze die Vorschriften des Ehegrundgesetzes aufrecht erhalten und in den Folgejahren eigene Gesetze erlassen. Infolgedessen hätte das LG Traunstein das jugoslawische Ehegrundgesetz nicht anwenden dürfen, ohne zuvor zum interlokal maßgeblichen Republikrecht und gegebenenfalls dazu Stellung zu nehmen, ob dieses intertemporal anwendbar war oder ob es nach den temporalen Übergangsregeln beim alten — gesamtjugoslawischen — Recht verblieb.

Der vorstehend wiedergegebene Beschluß des LG Kempten vom 9.5.1984 wendet im Ergebnis das Recht der maßgeblichen Teilrepublik — aufgrund der Lage des Falles Serbien, autonome Provinz Wojwodina — zutreffend an, ohne jedoch näher erkennen zu lassen, welche rechtlichen Überlegungen hierfür erforderlich waren.

Außerdem wirft der Beschluß das weitere Problem auf, wie ein ausländischer Güterstand im Grundbuch zu bezeichnen ist, wenn er sich nicht mit deutschem Güterrecht deckt. Er gibt deshalb Anlaß, für die breitere Praxis die Ermittlung des Güterstandes jugoslawischer Eheleute beispielhaft zu verdeutlichen und zugleich die Art der grundbuchmäßigen Verlautbarung zu beleuchten.

2. Ist nach deutschem IPR jugoslawisches Güterrecht maßgeblich, so ist im Rahmen der Renvoiprüfung zunächst zu beachten, daß das jugoslawische Kollisionsrecht durch Gesetz vom 15.7.1982 (IPR-Gesetz), deutscher Text StAZ 1983, 38 ff., erstmals umfassend kodifiziert wurde. Nach Art. 109 ist das Gesetz seit 1.1.1983 anzuwenden. Es findet nach Art. 107 jedoch keine Anwendung auf vor diesem Zeitpunkt entstandene Rechtsbeziehungen, da wohlerworbene Rechte geschützt werden sollen. Welche Bedeutung dies für bestehende und noch nicht abgeschlossene Güterstände hat, ist nicht ausdrücklich geregelt. Zu berücksichtigen ist aber, daß das jugoslawische Kollisionsrecht vor dem IPR-Gesetz nicht aus positivrechtlichen Vorschriften bestand, vgl. IPG 1967/68, 655 (Köln). Die Praxis wird sich daher auch bei der Behandlung von vor dem 1.1.1983 entstandenen Güterständen mit den Regeln des IPR-Gesetzes behelfen können (vgl. *Lipowschek* StAZ 1983, 42). Dies ist um so unbedenklicher, als die bisherige Praxis (vgl. LG Hamburg vom 21.9.1977, IPRspr 1977 Nr. 65 sowie IPG 1966/67, 655 [Köln]) im wesent-

lichen mit Art. 36 Abs. 1 IPR-Gesetz übereinstimmte. Danach ist für die persönlichen und vermögensrechtlichen Beziehungen von Ehegatten, also auch für den Güterstand, das Recht des Staates maßgebend, dessen Staatsangehörigkeit sie besitzen. Anders als nach deutschem IPR ist das Güterrechtsstatut wandelbar. Bei unterschiedlicher Staatsangehörigkeit ist nach Art. 36 Abs. 2 das Recht des gemeinsamen Wohnsitzes, und falls auch ein solcher nicht vorliegt, nach Art. 36 Abs. 3 das Recht des letzten gemeinsamen Wohnsitzes anzuwenden.

3. Bleibt es beim jugoslawischen Recht, so ist infolge der Verfassungsreform vom 30.6.1971 weiter zu klären, welches Regionalrecht anzuwenden ist. Da Jugoslawien dies in einem Bundesgesetz vom 27.2.1979 (ILR-Gesetz), in Kraft seit 2.6.1979, abgedruckt in WGO 1978, 266—275 sowie auszugsweise bei *Bergmann-Ferid (-Lipowschek)*, Internationales Ehe- und Kindschaftsrecht Bd. V — Jugoslawien — S. 59 ff., gesamtstaatlich geregelt hat, ist der interlokale Konflikt nach den dort enthaltenen Regeln zu lösen (vgl. dazu *Sajko* WGO 1981, 225 ff. m.w.N. Fn. 8). Art. 16 erklärt auf die persönlichen und Vermögensbeziehungen von Ehegatten das Recht der Republik bzw. des autonomen Gebietes für anwendbar, auf deren Territorium sie ihren gemeinsamen Wohnsitz haben. Ist ein solcher nicht vorhanden, weil die Ehegatten ihren Wohnsitz in verschiedenen Republiken haben, einer von ihnen seinen Wohnsitz im Ausland hat oder der gemeinsame Wohnsitz sich im Ausland befindet, so soll das Recht der Republik maßgeblich sein, der sie angehören. Fehlt auch eine gemeinsame Republiksangehörigkeit, so ist das einvernehmlich gewählte Recht maßgeblich. Kommt ein Einvernehmen nicht zustande, so ist letztlich das Recht des Eheschließungsortes maßgeblich. Art. 16 ist auch auf Güterstände anzuwenden, die vor dem 2.6.1979 begründet wurden. Nach Art. 39 ist das ILR-Gesetz auf alle anhängigen Sachen anzuwenden, in denen bis zum Tage seines Inkrafttretens nicht eine erstinstanzliche Entscheidung ergangen ist. Da es in dieser Regel offenbar um eine Auswirkung der Rechtskraft geht, wird man davon ausgehen dürfen, daß nur solche Entscheidungen, die vor Inkrafttreten des Gesetzes rechtskräftig über einen Güterstand befunden haben, die Anwendung von Art. 16 ILR-Gesetz intertemporal ausschließen.

4. Kommt es wie in dem vom LG Kempten entschiedenen Fall zur Anwendung serbischen Rechts, so muß ein weiterer lokaler Rechtskonflikt gelöst werden. Serbien hatte in Ausführung seiner Gesetzgebungskompetenz zunächst am 30.12.1974 für das engere Serbien ein Gesetz über die Ehe erlassen. Nun zerfällt die Republik Serbien in mehrere Teilrechtsgebiete: engeres Serbien und die autonomen Provinzen Kosovo und Wojwodina. Soweit die autonomen Provinzen eigene Vorschriften besitzen, entsteht folglich das Problem, wie sich ihre Anwendung zu derjenigen des Rechts für das engere Serbien verhält. Art. 104 des Gesetzes vom 30.12.1974 erklärte unter Berufung auf Art. 300 der serbischen Verfassung eine Reihe grundlegender eherechtlicher Vorschriften im gesamten serbischen Staatsgebiet für anwendbar. Im übrigen konnten die autonomen Provinzen eigene Gesetzgebungstätigkeit entfalten. Das Gesetz vom 30.12.1974 wurde durch das Gesetz vom 5.6.1980 abgelöst, das in seinem Art. 40 den Vorbehalt einiger Eherechtsvorschriften des engeren Serbien aufrechterhalten, gleichzeitig aber weiter eingeschränkt hat. Nach Art. 410 sind die Vorschriften des Gesetzes auch auf die Vermögensbeziehungen von Ehegatten anzuwenden, die nach früherem Recht die Ehe geschlossen haben. Damit ist intertemporal für das

Verhältnis zwischen dem Recht des engeren Serbien und dem Recht der autonomen Provinzen bezüglich des Güterrechts Art. 40 des Gesetzes des engeren Serbien vom 5.6.1980 auch für Alteen maßgeblich.

5. Das serbische Gesetz vom 5.6.1980 enthält keine Regelung darüber, welches Teilrecht im Einzelfall anzuwenden ist. Es ist aber kein Grund ersichtlich, der einem Rückgriff auf das gesamtjugoslawische ILR-Gesetz entgegenstehen könnte. Bezüglich der persönlichen und Vermögensbeziehungen von Ehegatten ist demnach der oben bereits erörterte Art. 16 maßgeblich, der nach der intertemporalen Regelung des Art. 39 vorbehaltlich einer bereits vorliegenden Gerichtsentscheidung auch auf Alteen anzuwenden ist. Da nach den tatsächlichen Feststellungen des LG Kempten die Eheleute ihren gemeinsamen ersten Wohnsitz nach wie vor im Teilrechtsgebiet Wojwodina haben, hat das Gericht zu Recht die Anwendung dieses Teilrechts bejaht.

6. In der Wojwodina wurde die Gesetzgebungskompetenz auf dem Gebiet des Eherechts durch das Gesetz vom 4.2.1975 ausgefüllt. Damit ergibt sich ein neuerlicher intertemporaler Rechtsanwendungskonflikt, wenn es sich — wie im vorliegenden Fall — um früher geschlossene Ehen handelt. Art. 93 des Gesetzes übernimmt fast wörtlich die erste Hälfte des oben zitierten Art. 39 des gesamtjugoslawischen ILR-Gesetzes. Das Gesetz ist damit — wiederum vorbehaltlich der Beachtung einer bereits vorliegenden gerichtlichen Entscheidung — auch auf Alteen anzuwenden. Ergänzend — obgleich das autonome Gebiet Kosovo hier nicht weiter interessiert — sei darauf hingewiesen, daß dort erst kürzlich (mit Wirkung ab 1.9.1984) ein neues Gesetz über die Ehe und Familienbeziehungen vom 24.2.1984 in Kraft gesetzt worden ist (vgl. *RabelsZ* 48 [1984], 594). Das intertemporale Rechtsanwendungsproblem stellt sich dort folglich entsprechend.

7. Das LG Kempten hat zutreffend das materielle Güterrecht angewendet, wie es sich aus dem Gesetz für das engere Serbien vom 5.6.1980 und aus dem Gesetz der Wojwodina vom 4.2.1975 ergibt. Hierzu bedarf es keiner weiteren Ausführungen. Dagegen erscheinen einige Anmerkungen zur Bezeichnung des Güterstandes im deutschen Grundbuch zweckmäßig.

Der Güterstand im vorliegenden Fall, darin ist dem Gericht zuzustimmen, ist eine Errungenschaftsgemeinschaft. Nach Art. 48 des Gesetzes der Wojwodina vom 4.2.1975 können die erworbenen Rechte an Liegenschaften auf die Namen beider Ehegatten als ihr gemeinschaftliches Vermögen zu unbestimmten Teilen eingetragen werden. Diese Vorschrift ist aber nicht güterrechtlicher, sondern grundbuchrechtlicher Natur. Welche Eintragungen im deutschen Grundbuch erfolgen können, richtet sich aber nicht nach jugoslawischem, sondern nach deutschem Grundbuchrecht als der maßgeblichen Verfahrensordnung. Einschlägig ist insbesondere § 47 GBO. Art. 48 des Ehegesetzes der Wojwodina ist nicht anzuwenden.

In der Errungenschaftsgemeinschaft des Güterrechts des engeren Serbien und der Wojwodina erwerben die Ehegatten Gesamthandseigentum. Nach § 47 GBO genügt die Eintragung der Rechtsbeteiligung allein aber nicht. Vielmehr ist erforderlich, daß die Grundlage dafür, d.h. das das Gesamthandseigentum begründende Rechtsverhältnis, miteingetragen wird und zwar auch dann, wenn es im ausländischen Recht begründet ist. Die bisher in einem Fall wie hier verbreitete Bezeichnung „Errungenschaftsgemeinschaft nach dem Recht des Staates X“ hält das LG Kempten nach aus-

fürlicher Diskussion der befürwortenden Stellungnahmen nicht für empfehlenswert, wenn sie im Recht des betreffenden Staates selbst nicht verwendet wird. Wesentlich dafür ist, daß dieser Güterstand auch in Deutschland nicht mehr neu begründbar ist und somit der Begriff außer Gebrauch gerät. Stattdessen wird die neutralere Fassung „gemäß gesetzlichem Güterstand nach ... Recht“ vorgeschlagen.

Bei der Bezeichnung des maßgebenden Rechtsverhältnisses nach § 47 GBO ist davon auszugehen, daß sie Informationsfunktion, d.h. lediglich erläuternden Charakter besitzt. Sie muß daher so beschaffen sein, daß sie hinreichende Aussagekraft besitzt. Es gibt aber keine rechtliche Festlegung, wie dies im einzelnen zu geschehen hat. Eine Formulierung, die auf eine terminologische Eindeutigung des ausländischen Güterstandes verzichtet und statt dessen seine Natur genau beschreibt, trägt dem Informationszweck ohne weiteres Rechnung. Damit wird aber die bisher verbreitete, im Beschluß des LG Kempten erörterte Praxis, einen ausländischen Güterstand, der seinem Inhalt nach Errungenschaftsgemeinschaft ist, als solchen zu bezeichnen, nicht unzutreffend. Eine Verwechslung mit der früheren deutschen Errungenschaftsgemeinschaft wird durch den Zusatz „gemäß dem ... Recht“ vermieden. Auch dürfte der Begriff Errungenschaftsgemeinschaft im allgemeinen Sprachgebrauch selbst nach seinem Verschwinden aus dem BGB genügend Aussagekraft besitzen. Die Grundbuchämter haben demnach die Wahl, ob sie dem LG Kempten folgen oder ob sie es bei der im Beschluß für die Alternative zitierten Praxis des LG Bamberg MittBayNot 1975, 262 belassen. Beide Formulierungen sind durchaus gleichwertig und daher unbedenklich zu verwenden.

Prof. Dr. Hans Jürgen Sonnenberger, Augsburg

7. WEG § 12; BGB § 181 (Zur Abgabe der Verwalterzustimmung, wenn der Verwalter zugleich Veräußerer ist)

Die Verwalterzustimmung nach § 12 WEG kann sowohl gegenüber dem Veräußerer als auch gegenüber dem Erwerber erklärt werden. Ist der Veräußerer zugleich Verwalter, so hindert ihn § 181 BGB nicht, die Verwalterzustimmung dem Erwerber gegenüber abzugeben.

(Leitsatz des Einsenders)

LG München I, Beschluß vom 26.10.1984 — 1 T 17119/84 — mitgeteilt von Notar Dr. Hans Wolfsteiner, München

Aus dem Tatbestand:

Die Firma R. verkaufte mit notariellem Kaufvertrag vom 30.1.1984 ihren hälftigen Miteigentumsanteil an einer Eigentumswohnung an die Miteigentümerin A. und erteilte, da die Firma gleichzeitig Verwalterin der Wohnanlage ist, in dieser Funktion die nach § 1 Ziffer 2 der Gemeinschaftsordnung (§ 12 WEG) notwendige Zustimmung zur Veräußerung.

Mit Zwischenverfügung vom 10.8.1984 wies das Grundbuchamt den Notar darauf hin, daß die Verwalterin die nach der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Zustimmung zur Veräußerung nicht erteilen könne. Zum Vollzug der Auflassung sei deshalb in der Form des § 29 GBO entweder die Zustimmungserklärung sämtlicher Miteigentümer vorzulegen oder gemäß § 26 Abs. 2 WEG (richtig wohl § 26 Abs. 3 WEG) vorzulegen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Erinnerung des Notars, der das Amtsgericht nicht abhalf.

Aus den Gründen:

Die Beschwerde ist sachlich begründet.

1. Das Grundbuchamt hat im Falle einer als Inhalt des Sondereigentums vereinbarten Zustimmung des Verwalters

nach § 12 WEG zur Veräußerung des Wohnungs-(Teil-)Eigentums im Rahmen des § 20 GBO von Amts wegen zu prüfen, ob zum Vollzug einer entsprechenden Auflassung die vereinbarte Zustimmung erforderlich ist und ob der die Zustimmung erteilende Verwalter im Einzelfall zustimmungsberechtigt ist. Die Erteilung der Zustimmung richtet sich nach §§ 182 ff. BGB. Auf die Zustimmung als einer einseitigen empfangsbedürftigen Willenserklärung findet auch die Vorschrift des § 181 BGB Anwendung. Danach kann ein Vertreter im Namen des Vertretenen ein Rechtsgeschäft mit sich selbst im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten grundsätzlich nicht abschließen. Diese Vorschrift stellt entsprechend ihrem Wortlaut für das Verbot des Selbstkontrahierens auf die offen zutage tretende Art der Vornahme des betreffenden Rechtsgeschäfts ab, nicht dagegen auf die mögliche Interessenkollision im Einzelfall, wenn auch die Absicht, einer solchen Kollision und der hierdurch bedingten Gefährdung des Vertretenen vorzubeugen, Normzweck für den Erlaß des § 181 BGB gewesen sein mag. Dementsprechend wird § 181 BGB insbesondere von der neueren Rechtsprechung als eine formale Ordnungsvorschrift angesehen (BayObLGZ 1979, 190 [= MittBayNot 1979, 107], BayObLGZ in Rechtspfleger 1983, 350 [= MittBayNot 1983, 173]). Maßgeblich für die Anwendung des § 181 BGB ist danach, ob ein Vertreter ein Rechtsgeschäft „formal mit sich selbst“ vornimmt (BayObLG, Rpfleger 1983, 350).

2. Die Zustimmung kann dabei gemäß § 182 Abs. 1 BGB entweder dem einen oder dem anderen Vertragspartner gegenüber erklärt werden (vgl. Beschluß der Kammer vom 9.1.1984, 1 T 19828/83). Die an A. erklärte Zustimmung verstößt nicht gegen § 181 BGB.

Die Verwalterin hat die Zustimmung zur Veräußerung (§ 12 WEG i. V. mit § 1 GO) hierbei nämlich nicht als Vertreterin der Wohnungseigentumsgemeinschaft und damit Vertreterin der A. als einem Mitglied dieser Gemeinschaft erteilt, sondern als Treuhänder kraft des ihr übertragenen Verwalteramts. Dies ist in Literatur und Rechtsprechung zwar umstritten (vgl. die vom Amtsgericht im Nichtabhilfebeschluß vom 21.9.84 angeführten Nachweise sowie BayObLG in DNotZ 1984, 559 [= MittBayNot 1983, 173]), jedoch hat das Bayerische Oberste Landesgericht (BayObLG 1980, 29 ff. [= DNotZ 1980, 751]) entschieden, daß der Verwalter bei der Zustimmung zur Veräußerung einer Eigentumswohnung als Treuhänder der Wohnungseigentümer in verdeckter (mittelbarer) Stellvertretung handelt. Damit erteilt er die Zustimmung im eigenen Namen und nicht als Vertreter der Wohnungseigentumsgemeinschaft. Da der Verwalter die Zustimmung zur Veräußerung sowohl dem Veräußerer als auch der Erwerberin gegenüber erteilen kann, reicht — unabhängig davon, daß die Zustimmung, die dem Veräußerer gegenüber erklärt wird, gegen § 181 BGB verstoßen würde — die Zustimmung kraft eigenen Amtes gegenüber der Erwerberin aus.

8. WEG § 12; BGB § 181 (Zur Abgabe der Verwalterzustimmung, wenn der Verwalter zugleich Veräußerer ist)

Der Verwalter einer Eigentumswohnungsanlage kann auch dann, wenn er selbst (Mit-)Veräußerer einer Eigentumswohnung ist, diesem Veräußerungsvertrag nach § 12 WEG zustimmen. Er ist an der Zustimmung nicht durch § 181 BGB gehindert.

(Leitsatz nicht amtlich)

OLG Düsseldorf, Beschluß vom 22.8.1984 — 3 W 256/84 —