

Rechtsprechung

1. Liegenschaftsrecht – Eintragung von Wohnungsrecht und Reallasten mit Löschungserleichterungsvermerken

(LG Braunschweig, Beschluss vom 12. 6. 2001 – 8 T 605/01)

BGB §§ 1093; 1105
GBO § 23

- 1. Bei einem Wohnungsrecht sind Rückstände von Leistungen i. S. von § 23 Abs. 1 S. 1 GBO ausnahmsweise dann möglich, wenn zwischen den Verpflichteten und den Berechtigten als Nebenleistungspflicht des Eigentümers eine Unterhaltungspflicht als dinglicher Inhalt des Wohnungsrechts vertraglich vereinbart wird.**
- 2. Haben Wohnungsrecht und Reallast unterschiedliche räumliche Bezugspunkte, handelt es sich hierbei um zwei inhaltlich verschiedene dingliche Rechte, die nebeneinander eintragungsfähig sind.**
- 3. Die Eintragung einer Wohnungsreallast neben dem Wohnungsrecht ist nicht überflüssig, da das Wohnungsrecht im Falle einer Zerstörung des Gebäudes oder einer starken, die Unbewohnbarkeit nach sich ziehenden Beschädigung erlischt.**

(Leitsätze nicht amtlich)

Zum Sachverhalt:

Der eingetragene Eigentümer ist der Sohn der Bet. zu 1) und 2). Diese sowie die Schwester des Eigentümers schlossen einen notariellen Überlassungsvertrag. Dieser Vertrag hatte u. a. gemäß Ziff. III. zum Inhalt, dass der Bet. zu 2) mit Zustimmung der Bet. zu 1) im Wege der vorweggenommenen Erbfolge das Grundstück dem jetzigen Eigentümer zu alleinigem Eigentum überlässt. Unter Ziff. V. des vorbezeichneten notariellen Vertrages wurden folgende Gegenleistungen des jetzigen Eigentümers zu Gunsten der Bet. zu 1) und zu 2) vereinbart:

In Ziff. V. 1. wurde den Bet. zu 1) und zu 2) ein Wohnungsrecht mit der Maßgabe bestellt, dass die Berechtigten auf Lebensdauer unter Ausschluss des Eigentümers zur Nutzung der abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoss des Hauses berechtigt sind. Den Berechtigten wurde ferner die Befugnis eingeräumt, die Nebenräume und alle sonstigen, dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen mit zu benutzen. Darüber hinaus wurde dem Eigentümer die Verpflichtung auferlegt, das Gebäude und die dem Wohnrecht unterliegenden Räume und Einrichtungen stets im ordnungsgemäßen, gut bewohnbaren und beheizbaren Zustand zu erhalten. Schließlich wurde vereinbart, dass das Wohnungsrecht mit dem Vermerk eingetragen werden sollte, dass zur Löschung der Nachweis des Todes der Berechtigten genügt. Unter Ziff. V. 2. a) wurde für die Bet. zu 1) und zu 2) auf Lebenszeit eine Reallast am Flurstück des Inhalts bestellt, dass der jeweilige Eigentümer auch die auf die Erdgeschosswohnung entfallenden Kosten für Schönheitsreparaturen, Wasser, Abwasser, Müllabfuhr und Heizung zu tragen hat. Ferner wurde auch hier der Vermerk vereinbart, dass zur Löschung der Nachweis des Todes der Berechtigten genügen soll. In Ziff. V. 2. b) wurde für den Fall der Zerstörung des Wohngebäudes den Bet. vom Eigentümer eine weitere Reallast an dem Flurstück bewilligt; auch diesbezüglich sollte der Vermerk in das Grundbuch aufgenommen werden, dass zur Löschung der Nachweis des Todes der Berechtigten genügt.

Der Notar beantragte für die Vertragspartner unter Bezugnahme auf den notariellen Überlassungsvertrag

- die Eintragung des neuen Alleineigentümers und
- die Eintragung des Wohnungsrechtes und der Reallast zu Gunsten der Bet. zu 1) und 2) als Gesamtberechtigte.

Der Rechtspfleger beim GBA des AG nahm ausweislich des Grundbuchs folgende Eintragungen vor:

Antragsgemäß erfolgte die Eintragung des neuen Alleineigentümers sowie in Abteilung II die Eintragung der unter Ziff. V. 2. a) des notariellen Überlassungsvertrages bezeichnete Reallast für die Bet. zu 1) und zu 2) mit dem Vermerk, dass die Reallast bei Nachweis des Todes löscherbar sei. Abweichend vom Antrag wurde das im notariellen Überlassungsvertrag unter Ziff. V. 1. bezeichnete Wohnungsrecht ohne den Vermerk eingetragen, dass das Wohnungsrecht bei Nachweis des Todes löscherbar sei. Nicht eingetragen wurde die weitere in Ziff. V. 2. b) bezeichnete Reallast.

Der Notar bemängelte gegenüber dem AG, dass die vorgenommenen Eintragungen unvollständig seien.

Mit Zwischenverfügung teilte daraufhin der Rechtspfleger beim GBA des AG dem Notar Folgendes mit:

„Bei einem Wohnungsrecht sind Rückstände von Leistungen grundsätzlich ausgeschlossen. Daher ist die Löschungserleichterung des § 23 GBO nicht eintragungsfähig. Ich werde daher diesen Vermerk nicht nachträglich eintragen. Die in V. 2. Ihres Vertrages aufgeführten Leistungen des Eigentümers sind grundsätzlich Inhalt des Wohnungsrechts bzw. können zum dinglichen Inhalt erklärt werden. Daher ist die bereits erfolgte Eintragung des Rechtes II/4 (Lastentragung) gesetzlich unzulässig. Ich werde daher diese Eintragung von Amts wegen gem. § 53 GBO von Amts wegen löschen.“

Dagegen richtet sich die vom Notar für die Bet. zu 1) und zu 2) eingelegte Beschwerde.

Der Rechtspfleger hat der Beschwerde nicht abgeholfen und die Akten dem LG zur Entscheidung vorgelegt.

Aus den Gründen:

Die gemäß §§ 71 ff. GBO zulässige Beschwerde ist auch begründet. Der Rechtspfleger hat zu Unrecht die Eintragung eines Löschungserleichterungsvermerks bezüglich des Wohnungsrechtes i. S. von § 1093 BGB unterlassen (siehe dazu unter 1.), die Löschung der eingetragenen Reallast angekündigt (siehe dazu unter 2. a) und von der Eintragung der Wohnungsreallast mit Löschungserleichterungsvermerk abgesehen (siehe dazu unter 2. b)).

1. Die Bet. zu 1) und zu 2) haben einen Anspruch darauf, dass ihr in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenes Wohnungsrecht mit dem Zusatz versehen wird, dass zur Löschung des vorbezeichneten Rechtes der Nachweis des Todes der Berechtigten genügt. Die Voraussetzungen des § 23 Abs. 2 GBO sind gegeben. Danach bedarf es der in § 23 Abs. 1 GBO vorgesehenen Bewilligung des Rechtsnachfolgers des Berechtigten nicht, wenn im Grundbuch eingetragen ist, dass zur Löschung des Rechtes der Nachweis des Todes des Berechtigten genügen soll. Ein solcher Löschungserleichterungsvermerk ist gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 GBO nur eintragungsfähig, wenn das Recht zum einen gesetzlich oder rechtsgeschäftlich auf die Le-

benszeit des Berechtigten beschränkt ist. Zum anderen ist erforderlich, dass bei diesem beschränkten Recht Rückstände von Leistungen nicht ausgeschlossen sind.

Das hier in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Wohnungsrecht genügt diesen Anforderungen. Der Rechtsnatur nach handelt es sich dabei um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit i. S. von § 1093 BGB, die schon kraft Gesetzes auf die Lebenszeit der Berechtigten zu 1) und zu 2) beschränkt ist.

Bei diesem konkreten Wohnungsrecht sind auch Rückstände von Leistungen nicht ausgeschlossen. Zwar sind derartige Leistungsrückstände bei einem reinen Wohnrecht nicht möglich, weil es für den Grundstückseigentümer nur die Verpflichtung begründet, die Ausübung des Rechtes durch den Berechtigten zu dulden, nicht aber auch die Pflicht, den Gebrauch der Wohnung zu gewähren und diese in einem gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten (vgl. OLG Frankfurt NJW-RR 1989, 146; OLG Düsseldorf Rpfleger 1995, 248 = MittRhNotK 1994, 347). Bei einem Wohnungsrecht sind jedoch Rückstände von Leistungen ausnahmsweise dann möglich, wenn zwischen den Verpflichteten und den Berechtigten als Nebenleistungspflicht des Eigentümers eine Unterhaltungspflicht als dinglicher Inhalt des Wohnungsrechtes vertraglich vereinbart wird (vgl. OLG Frankfurt a. a. O.). Eine solche Situation ist insbesondere dann gegeben, wenn die konkrete Ausgestaltung des Wohnungsrechtes ergibt, dass das Wohnungsrecht sich nicht auf ein Gebäude als Ganzes, sondern nur auf einzelne abgeschlossene Teile des Gebäudes bezieht, gemeinsame Einrichtungen des Hauses aber vom Berechtigten mitbenutzt werden dürfen und der Eigentümer sich gleichzeitig verpflichtet, die vom Wohnungsrecht betroffenen Räume, also auch die Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen in einem jederzeit gut bewohnbaren und beheizbaren Zustand zu halten (vgl. OLG Frankfurt a. a. O.; OLG Düsseldorf a. a. O.; BayObLG Rpfleger 1980, 20 f. = DNotZ 1980, 157).

So liegt der Fall hier: In Ziff. V. 1. des notariellen Überlassungsvertrages ist ausdrücklich beurkundet, dass die Bet. zu 1) und zu 2) als Berechtigte des Wohnungsrechtes neben der abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoss des Hauses auch berechtigt sind, die dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen mit zu benutzen. Des Weiteren übernimmt der Eigentümer als Verpflichteter des Wohnungsrechtes auch explizit die Pflicht, das Gebäude und die dem Wohnrecht unterliegenden Räume und Einrichtungen stets in ordnungsmäßigem, gut bewohnbarem und beheizbarem Zustand zu erhalten. Mit dieser ausdrücklichen vertraglichen Regelung ist die Unterhaltungspflicht dinglicher Inhalt des Wohnungsrechtes, so dass Rückstände von Leistungen möglich sind.

2. a) Die Eintragung der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Reallast (Lastentragung) ist zu Recht erfolgt und nicht zu löschen. Soweit der Rechtspfleger meint, dort bestimmte Verpflichtung des Eigentümers sei bereits dinglicher Inhalt des vorstehend unter 1. erörterten Wohnungsrechtes, tritt die Kammer dieser Ansicht entgegen. Zu unterscheiden sind nämlich die jeweiligen Rechtsnaturen von Wohnrecht und Reallast sowie

der jeweils dahinter stehende Sinn und Zweck der beiden Rechte.

Das Wohnungsrecht als Dienstbarkeit ist gekennzeichnet durch seinen duldenden Charakter, die Reallast durch die Begründung einer Pflicht zum aktiven Tun (vgl. Palandt/Bassenge, 58. Aufl., Überblick vor § 1105 BGB Rn. 3). Vorliegend könnte man deshalb auf die Idee kommen, dass die eingetragene Reallast bereits Gegenstand des Wohnungsrechtes ist, weil das konkrete Wohnungsrecht mit seinem grundsätzlich duldenden Charakter einhergeht mit einer aktiven Verpflichtung des Eigentümers, das Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Inhaltlich regelt aber die eingetragene Reallast (Lastentragung) einen anderen Bereich: Das aktive Tun des Wohnungsrechtes bezieht sich vornehmlich auf die gemeinsamen Räume und Einrichtungen des Hauses, wohingegen die Reallast beschränkt ist auf die abgeschlossene Erdgeschosswohnung. Wegen dieser unterschiedlichen räumlichen Bezugspunkte handelt es sich bei den eingetragenen Rechten – Wohnrecht und Reallast – um zwei inhaltlich verschiedene dingliche Rechte, die beide nebeneinander eintragungsfähig sind.

Es war auch zulässig, diese Reallast mit einem Löschungserleichterungsvermerk i. S. von § 23 Abs. 2 GBO einzutragen. Einerseits sind bei einer Reallast Rückstände von Leistungen niemals ausgeschlossen (vgl. Demharter, 22. Aufl., § 23 GBO Rn. 10). Andererseits ist die eingetragene Reallast auch im konkreten Fall auf die Lebenszeit der Berechtigten beschränkt. Zwar ist eine, wie hier vorliegende, subjektiv persönliche Reallast grundsätzlich vererblich (vgl. Palandt/Bassenge, a. a. O., § 1111 BGB Rn. 2). Es kann jedoch durch Rechtsgeschäft geregelt werden oder sich aus der Natur der Leistung ergeben, dass sich die subjektiv persönliche Reallast auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränken soll (vgl. Palandt/Bassenge, a. a. O.; BayObLG DNotZ 1989, 567 f.). Nach eindeutiger Wortlaut des notariellen Überlassungsvertrages wird die Reallast in Ziff. V. 2. a) auf die Lebenszeit der Bet. zu 1) und zu 2) beschränkt.

b) Die Bet. zu 1) und zu 2) haben als Berechtigte schließlich auch Anspruch auf Eintragung einer weiteren Reallast, und zwar einer Wohnungsreallast, nebst Löschungserleichterungsvermerk nach § 23 Abs. 2 GBO in Abteilung II des Grundbuchs.

Neben dem bereits eingetragenen Wohnungsrecht und der eingetragenen Reallast hat die überdies beantragte Wohnungsreallast ergänzenden Regelungsgehalt und ist neben den vorbezeichneten Rechten gesondert eintragungsfähig. Insbesondere ist die Eintragung dieser Wohnungsreallast neben dem eingetragenen Wohnungsrecht nicht überflüssig. Denn nach st. Rspr. des BGH erlischt das Wohnungsrecht im Falle der Zerstörung des Gebäudes oder einer starken, eine Unbewohnbarkeit nach sich ziehenden, Beschädigung der Räume bzw. des Gebäudes (vgl. BGHZ, 7, 268, 273 f.; 8, 58, 62 ff.).

Die Wohnungsreallast kann auch mit einem Löschungserleichterungsvermerk i. S. von § 23 Abs. 2 GBO versehen werden. Leistungsrückstände sind zum einen wie bei der unter 2. a) behandelten Reallast generell nicht ausgeschlossen. Zum anderen ergibt sich auch hier aus dem notariellen Vertrag, dass die Wohnungsreallast

auf die Lebenszeit der Berechtigten, also der Bet. zu 1) und zu 2) beschränkt sein soll. Zwar ist der Wortlaut – anders als im Falle der unter 2. a) erörterten Reallast – nicht eindeutig. Jedoch ergibt sich die Beschränkung auf die Lebenszeit der Berechtigten aus dem Sachzusammenhang mit den Ziff. V. 1. und 2. a) des notariellen Vertrages. Da die Wohnungsreallast insbesondere für den Fall des Untergangs des eingetragenen Wohnungsrechtes bestellt werden soll und das Wohnungsrecht explizit auf die Lebenszeit der Bet. zu 1) und zu 2) laut Vertrag beschränkt ist, muss dieses auch für die Wohnungsreallast gelten, die im Falle der Zerstörung des Gebäudes das Wohnungsrecht ersetzen soll.

2. Familienrecht – Abkehr von der Anrechnungsmethode beim nachehelichen Unterhalt

(BVerfG, Beschluss vom 5. 2. 2002 – 1 BvR 105/95, 559/95 und 457/96)

BGB § 1578 Abs. 1

GG Art. 6 Abs. 1; 3 Abs. 2

Zur Gleichwertigkeit von Familien- und Erwerbsarbeit bei der Bemessung nachehelichen Unterhalts.

Aus den Gründen:

A. Die zur gemeinsamen Entscheidung verbundenen Verfassungsbeschwerden richten sich dagegen, wie in den angegriffenen Gerichtsentscheidungen der Wert der während der Ehe geleisteten Haushaltsführung und Kindererziehung bei der Bemessung nachehelichen Unterhalts berücksichtigt worden ist.

I. Das Maß des nachehelichen Unterhalts bestimmt sich gemäß § 1578 Abs. 1 BGB nach den ehelichen Lebensverhältnissen. Wie die vom Gesetz nicht näher definierten ehelichen Lebensverhältnisse zu ermitteln und wie insbesondere die nachehelichen Einkünfte des unterhaltsberechtigten Ehegatten dabei zu berücksichtigen sind, der während der Ehe überhaupt nicht oder nur in Teilzeit berufstätig war, ist in Rspr. und Lit. umstritten.

1. a) Der BGH hat seit In-Kraft-Treten des geltenden Unterhaltsrechts am 1. 7. 1977 (Erstes Gesetz zur Reform des Ehe- und Familienrechts vom 14. 6. 1976, BGBl. I S. 1421) den Begriff der ehelichen Lebensverhältnisse durch eine Vielzahl von Entscheidungen konkretisiert. Nach seiner st. Rspr. werden die ehelichen Lebensverhältnisse i. S. von § 1578 BGB von den Einkommens- und Vermögensverhältnissen bestimmt, die während der Ehe oder auch der Trennungszeit der Ehegatten den Lebensstandard beider Ehegatten nachhaltig geprägt haben. Maßgebend sollen deshalb regelmäßig die Einkommens- und Vermögensverhältnisse im Zeitpunkt der Scheidung sein, es sei denn, das Einkommen eines Ehegatten hat während des Getrenntlebens bis zur Scheidung eine unerwartete, vom Normalverlauf erheblich abweichende Entwicklung genommen (vgl. BGH FamRZ 1982, 576, 577 f.). Demgegenüber konnten bis zum Urteil des BGH vom 13. 6. 2001 (FamRZ 2001, 986) Veränderungen, die erst nach der Ehescheidung eintreten, nur dann berücksichtigt werden, wenn sie zum Zeitpunkt der Scheidung mit hoher Wahrscheinlichkeit

zu erwarten gewesen sind und wenn diese Erwartung die ehelichen Lebensverhältnisse bereits geprägt oder sich in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Scheidung verwirklicht hat (vgl. BGH FamRZ 1986, 148 f.). Entsprechend hat der BGH zwischen der Erwerbstätigkeit während der geführten Ehe, der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit während der Trennungszeit sowie einer solchen nach der Ehescheidung unterschieden.

aa) Im Gegensatz zu Einkünften, die schon zu Zeiten des Zusammenlebens der Eheleute erzielt wurden, haben sich Einkünfte des unterhaltsberechtigten Ehegatten aus einer zwischen Trennung und Scheidung aufgenommenen Erwerbstätigkeit auf das Maß des Unterhalts nur auswirken sollen, wenn diese Erwerbstätigkeit in der Ehe angelegt gewesen ist und damit auch ohne die Trennung erfolgt wäre. Lasse sich dies nicht feststellen, so müssten die daraus erzielten Einkünfte bei der Bemessung des Unterhaltsbedarfs außer Betracht bleiben, da der Unterhaltskläger die Beweislast für die Gestaltung der ehelichen Lebensverhältnisse trage (BGHZ 89, 108, 112 = FamRZ 1984, 149 f.).

bb) Einkünfte aus einer erst nach der Scheidung aufgenommenen Erwerbstätigkeit hat der BGH bei der Bestimmung der ehelichen Lebensverhältnisse regelmäßig außer Betracht gelassen (BGH FamRZ 1985, 161 f. unter Hinweis auf BGH FamRZ 1981, 539, 541 und FamRZ 1982, 255, 257), und zwar auch im Umfang der Ausweitung einer während der Ehe ausgeübten Halbtagsbeschäftigung zu einer Vollerwerbstätigkeit (BGH FamRZ 1985, 161 f.). Den wirtschaftlichen Wert der Haushaltsführung und Kinderbetreuung durch den nicht erwerbstätigen Ehegatten hat der BGH als nicht die ehelichen Verhältnisse prägend angesehen. Zwar seien diese Leistungen der Erwerbstätigkeit des anderen Ehegatten grundsätzlich gleichwertig. An Barmitteln stünden der Familie zum Lebensunterhalt jedoch nur die Einkünfte des erwerbstätigen Ehegatten zur Verfügung. Diese vorhandenen Einkünfte und nicht der wirtschaftliche Wert der von beiden Ehegatten erbrachten Leistungen prägten entscheidend die ehelichen Lebensverhältnisse (BGH FamRZ 1985, 161, 163).

cc) Nicht die ehelichen Lebensverhältnisse prägendes Einkommen des Unterhaltsberechtigten ist dann unter Anwendung der so genannten Anrechnungsmethode bei der Berechnung der Unterhaltshöhe allein bedürftigkeitsmindernd berücksichtigt worden, während prägende Einkünfte im Wege der so genannten Differenzmethode auch dem der Bedarfsermittlung zu Grunde zu legenden Einkommen zugerechnet worden sind (BGH FamRZ 1981, 539, 541; 1981, 752, 754 f.; 1982, 255, 257; 1983, 146, 150; 1988, 265, 267). Bei der Anrechnungsmethode wird das bereinigte Nettoeinkommen des Unterhaltspflichtigen entsprechend der maßgeblichen Unterhaltsquote aufgeteilt; auf den sich dabei ergebenden Betrag wird das bereinigte Nettoeinkommen des Unterhaltsberechtigten angerechnet. Demgegenüber wird bei der Differenzmethode zunächst die Differenz zwischen den bereinigten Nettoeinkommen des Unterhaltspflichtigen und des Unterhaltsberechtigten gebildet und sodann diese nach Maßgabe der Unterhaltsquote aufgeteilt.

b) Mit Urteil vom 13. 6. 2001 hat der BGH seine bisherige Rspr. zur Anrechnungsmethode geändert (FamRZ