

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 11038R
letzte Aktualisierung: 4.7.2012

OLG München, 9.5.2012 - 34 Wx 448/11

BGB §§ 1093, 428

Gemeinschaftliches Wohnungsrecht für Eigentümer und Dritten

Ein gemeinschaftliches Wohnungsrecht für den Eigentümer und einen Dritten ist im Grundbuch eintragungsfähig.

Oberlandesgericht München

Az.: 34 Wx 448/11
Neuhausen Bl. 10148 AG München - Grundbuchamt -



In der Wohnungsgrundbuchsache

wegen Eintragung eines Wohnungsrechts

erlässt das Oberlandesgericht München - 34. Zivilsenat - durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Lorbacher, den Richter am Oberlandesgericht Kramer und den Richter am Oberlandesgericht Hinterberger am 9. Mai 2012 folgenden

Beschluss

- I. Auf die Beschwerde der Beteiligten wird der Beschluss des Amtsgerichts München - Grundbuchamt - vom 6. September 2011 aufgehoben.
- II. Das Grundbuchamt München wird angewiesen, über den Eintragungsantrag vom 8. Juli 2011 unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Senats neu zu entscheiden.

Gründe:

I.

Der Beteiligte zu 1 ist Eigentümer von Wohnungseigentum. Mit notarieller Urkunde vom 8.7.2011 bestellte er ein Wohnungsrecht für die Beteiligte zu 2 sowie für sich selbst als Gesamtgläubiger nach § 428 BGB. Der Beteiligte zu 1 bewilligte und beantragte gleichzeitig die Eintragung im Grundbuch. Unter dem 8.7.2011 hat der Notar gemäß § 15 GBO Vollzugsantrag gestellt.

Mit Beschluss vom 6.9.2011 hat das Grundbuchamt den Eintragungsantrag kostenpflichtig zurückgewiesen, da der Inhalt des einzutragenden Rechts nicht eintragungsfähig sei. Es sei ausdrücklich ein Wohnungsrecht und keine Dienstbarkeit bestellt worden. Wesentliches Merkmal des Wohnungsrechts sei aber, dass der Eigentümer im Umfang der Dienstbarkeit von der Benutzung ausgeschlossen sei. Ein besonderes schutzwürdiges Interesse an der Bestellung eines Eigentümerrechts liege nicht vor. Ein solches sei nur dann zu bejahen, wenn der Eigentümer das zu belastende Objekt zu veräußern gedenke. Das Wohnungsrecht solle im Hinblick auf eine mögliche Rechtsveränderung bestellt werden. Darin sei jedoch keine konkrete oder baldige Veräußerungsabsicht zu erkennen.

Der Urkundsnotar hat mit Schreiben vom 23.9.2011 Beschwerde gegen die bei ihm am 9.9.2011 zugestellte Entscheidung, bezeichnet als "Zwischenverfügung vom 02.09.2011, hier eingegangen am 9.9.2011" eingelegt. Er verweist darauf, dass das Wohnungsrecht ausdrücklich unter Ausschluss des Eigentümers begründet werde. Der Umstand, dass der Wohnungsberechtigte zugleich Eigentümer ist, spiele keine Rolle; ein Wohnungsrecht könne auch für den Eigentümer bestellt werden. Ein schutzwürdiges Interesse des Beteiligten zu 2 an der Bestellung eines Eigentümerrechts liege vor.

Dazu hat der Notar noch, ergänzend zur Bewilligung vom 5.7.2011, die beglaubigte Abschrift einer Erklärung des Beteiligten zu 1 vorgelegt, wonach die Bestellung des Wohnungsrechts auch für ihn als Eigentümer vor allem deshalb erfolge, weil er in absehbarer Zeit beabsichtige, das Eigentum auf die Beteiligte zu 2 zu übertragen. Die Beteiligten verweisen überdies auf die aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung zur

Bestellung eines Eigentümergebrauches (BGH NJW 2011, 3517). Nichts anderes könne für die Bestellung eines Eigentümerwohnungsrechts gelten.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen und darauf hingewiesen, dass sich aus der vorgelegten Erklärung ergebe, dass der derzeitige Eigentümer und die künftige Eigentümerin das Objekt gemeinsam nutzen wollten, was dem gesetzlichen Ausschluss des Eigentümers von der Nutzung widerspräche.

II.

Die gemäß § 71 Abs. 1, § 73 sowie § 15 Abs. 2 GBO namens sämtlicher Urkundsbeteiligter zulässig eingelegte Beschwerde hat in der Sache Erfolg.

Sie richtet sich dem Wortlaut nach gegen eine am 9.9.2011 zugestellte "Zwischenverfügung vom 2.9.2011". Insoweit liegt ein offensichtliches Versehen vor, gemeint ist ersichtlich der Beschluss vom 6.9.2011, der ausweislich der Empfangsbestätigung am 9.9.2011 zugestellt wurde. Eine Zwischenverfügung ist in diesem Verfahren zu keinem Zeitpunkt ergangen.

1. Die vom Grundbuchamt geäußerten Bedenken gegen die begehrte Eintragung sind nicht durchschlagend. Das bewilligte Wohnungsrecht ist eintragungsfähig. Die Eintragung eines Wohnungsrechts für den Eigentümer und einen Dritten als Gesamtberechtigte im Sinn von § 428 BGB widerspricht dem gesetzlichen - grundsätzlich unabdingbaren - Inhalt des § 1093 BGB nicht.

a) Die Bestellung von Eigentümerrechten ist grundsätzlich zulässig. Dafür spricht schon § 889 BGB, während die Bestimmung des § 873 BGB mit dem darin aufgestellten Erfordernis einer Einigung von zwei Personen dem nicht widerspricht, weil sie nur den Rechtserwerb gegen den Willen der anderen Person ausschließen will (vgl. BGH NJW 2011, 3517). Nichts anderes gilt nach wohl herrschender Meinung auch für das Wohnungsrecht als Sonderfall der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit nießbrauchsähnlichem Charakter (vgl. z. B. Staudinger/Mayer BGB Neubearb. 2009, § 1093 Rn. 19 m.w.N.; Palandt/Bassenge BGB 71. Aufl. § 1093 Rn. 1 und 7; Bayer in Bauer/v. Oefele GBO 2. Aufl. AT III Rn. 469). Dass § 1093 BGB den Ausschluss des Eigentümers als Rechtsinhalt des Wohnungsrechts erfordert, steht dem nicht entgegen,

da die zunächst bestehende Personenidentität jederzeit durch eine Singular- oder Gesamtrechtsnachfolge auf Seiten des Eigentümers beseitigt werden kann (vgl. Staudinger/Mayer aaO.).

Auch die Eintragung eines gemeinschaftlichen Wohnungsrechts für mehrere Personen ist zulässig (vgl. BGHZ 46, 253; Palandt/Bassenge § 1093 Rn. 7). Dann ist aber zunächst kein Grund ersichtlich, weshalb nicht auch ein gemeinschaftliches Wohnungsrecht für den Eigentümer und einen Dritten als Gesamtberechtigte im Sinn von § 428 BGB bestellt werden könnte (vgl. LG Lüneburg NJW-RR 1990, 1037; offengelassen in BayObLGZ 1991, 431/434).

Dem steht der Ausschluss des Eigentümers als Rechtsinhalt des Wohnungsrechts nicht entgegen. Die Mitberechtigung des Eigentümers entfaltet ihre Wirkung erst im Fall der Rechtsnachfolge. Wenn die beiden Mitberechtigten Gesamtberechtigte nach § 428 BGB sind, kann der Mitberechtigte - hier die Beteiligte zu 2 - für die Zeit des Eigentums des Beteiligten zu 1 für sich gemäß § 428 Satz 1 BGB die ganze Leistung fordern. Die Mitberechtigung des Beteiligten zu 1 steht dem nicht im Wege. Eine Mitbenutzung der Wohnung erfolgt in diesem Zeitraum nicht aus eigenem Recht, sondern wird ihm (vgl. § 1093 Abs. 2 BGB) durch die Mitberechtigte ermöglicht. Nach einer - hier angedachten - Veräußerung an die Beteiligte zu 2 kehrt sich dieses Verhältnis um.

b) Ein besonderes Bedürfnis oder berechtigtes Interesse ist nicht nachzuweisen. Die Bestellung von Rechten am eigenen Grundstück ist bereits im Hinblick auf die bloße Möglichkeit eines solchen Interesses als zulässig anzusehen. Eines entsprechenden Nachweises bedarf es im Einzelfall nicht. Das entspricht der Rechtslage bei der Eigentümergrundschild, welche ebenfalls ohne Darlegung des mit ihr verfolgten Zwecks bestellt werden kann. Nur so kann dem Gebot, im Grundstücksverkehr klare und sichere Rechtsverhältnisse zu schaffen, genügt werden. Wäre die Wirksamkeit der Bestellung vom Nachweis eines nur schwer nachprüfaren berechtigten Interesses abhängig, könnte die Entstehung des Rechts noch Jahre später mit der Begründung in Zweifel gezogen werden, bei der Begründung des Rechts habe es an einem solchen Interesse gefehlt (vgl. BGH NJW 2011, 3517; Bayer in Bauer/v. Oefele AT III Rn. 439).

c) Da es für die Eintragungsfähigkeit auf die Darlegung eines besonderen Interesses nicht ankommt, ergibt sich auch nichts anderes aus der nachträglich erklärten Absicht des Beteiligten zu 1, das Wohnungseigentum an die Beteiligte zu 2 übertragen zu

wollen. Das Wohnungsrecht für beide Beteiligte behält im Falle einer Veräußerung an einen Dritten seine Bedeutung. Der in § 1093 BGB geforderte Ausschluss des Eigentümers verbietet es nicht, dass der Beteiligte zu 1 oder die Beteiligte zu 2, die als Gesamtgläubiger jeweils die Leistung verlangen können, den (die) andere(n) Beteiligte(n) mit aufnimmt (siehe oben).

3. Die Entscheidung des Grundbuchamts ist deshalb aufzuheben. Das Grundbuchamt wird angewiesen, über die beantragte Eintragung neu zu entscheiden. Einer eigenen Entscheidung hat sich der Senat schon deshalb zu enthalten, weil nicht auszuschließen ist, dass dem Grundbuchamt mittlerweile vorgehende Eintragungsanträge vorliegen.

4. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

Lorbacher
Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht

Kramer
Richter
am Oberlandesgericht

Hinterberger
Richter
am Oberlandesgericht