

GUTACHTEN

Dokumentnummer: 12158
letzte Aktualisierung: 03.07.2008

BGB § 529

Lauf der Zehn-Jahres-Frist bei Einräumung eines Wohnungsrechts; Ergänzung zu Gutachten DNotI-Report 2008, 83 ff.

I. Sachverhalt

Im Gutachten DNotI-Report 11/2008, S. 83 ff. wurde ausführlich dargelegt, inwieweit nach dem derzeitigen Stand von Rechtsprechung und Literatur die zu § 2325 Abs. 3 BGB entwickelten Grundsätze zum fehlenden Fristlauf bei Vorbehalt von Nutzungsrechten oder Rückforderungsrechten auch auf die Frage des Fristlaufs i. S. d. § 529 Abs. 1 BGB übertragen werden können.

II. Frage

Setzt die Einräumung eines Wohnungsrechts – und sei es auch am gesamten übertragenen Objekt – die Frist des § 529 BGB im Gegensatz zur Bestellung eines Nießbrauchsrechts in Gang?

III. Zur Rechtslage

1. Grundsätzliche Frage der Übertragung der Rechtsprechungsgrundsätze

Was die Heranziehung der zu § 2325 Abs. 3 BGB entwickelten Rechtsprechungsgrundsätze anbelangt, so darf auf das genannte DNotI-Report-Gutachten verwiesen werden, das sich im Wesentlichen mit dieser speziellen Problematik auseinandersetzt. Wie dort ausgeführt, kann es nach wie vor nicht als abschließend geklärt angesehen werden, ob hinsichtlich des Laufs der Zehn-Jahres-Frist in § 529 BGB dieselben Maßstäbe anzulegen sind wie im Rahmen des § 2325 Abs. 3 BGB. Eine höchstrichterliche Klärung dieser Problematik steht nach wie vor aus.

2. Fristlauf bei Vorbehalt eines Wohnungsrechts

Rechtsprechung zum Fristlauf bei § 529 BGB im Falle des Vorbehalts eines Wohnungsrechts liegt bislang **nicht** vor. Es gibt aber verschiedene Gerichtsentscheidungen, die sich im Rahmen des § 2325 Abs. 3 BGB mit dem Lauf der Zehn-Jahres-Frist beschäftigt haben. Ob diese Rechtsprechung ohne Weiteres auf § 529 BGB transferierbar ist, ist – wie ausgeführt – nicht sicher.

Im Rahmen des § 2325 Abs. 3 BGB gilt aber folgendes:

- a) In der **Literatur** wurde die Rechtslage in Bezug auf ein vorbehaltenes Wohnungsrecht nach Veröffentlichung der Entscheidung des BGH v. 27.4.1994 (NJW 1994, 1791 = ZEV 1994, 233 = DNotZ 1994, 784 ff.) zum vorbehaltenen totalen Nießbrauch kontrovers diskutiert:

Zum Teil wurde in der Literatur vertreten, dass der Vorbehalt eines Wohnungsrechts den Fristbeginn nach § 2325 Abs. 3 BGB schlechthin nicht entgegenstehen könnte (vgl. Meyding, ZEV 1994, 205).

Im allgemeinen wurde aber davon ausgegangen, dass die Einräumung eines Wohnungsrechts der Einräumung eines Nießbrauchs grundsätzlich gleichgestellt werden kann. So geht beispielsweise *Wegmann* (MittBayNot 1994, 307, 308) davon aus, dass eine „Leistung“ bezüglich des gesamten überlassenen Grundbesitzes vorliegt, wenn sich der Veräußerer an einer von mehreren Wohnungen eines Hauses das Wohnungsrecht vorbehalten hat, unabhängig davon, ob die Ausübung des Wohnungsrechts Dritten überlassen werden kann oder nicht. Dies folgert er daraus, dass sich der Veräußerer nach Auffassung des BGH (a. a. O.) nur des wesentlichen Nutzungsrechts begeben müsse, was in diesem Falle gegeben sei. Für den Fall, dass das Wohnungsrecht am gesamten überlassenen Wohnraum vorbehalten wurde und zugleich die Ausübung des Wohnungsrechts Dritten überlassen werden könne, liege aber keine Leistung vor, da dieser Sachverhalt der totalen Nießbrauchsbestellung vergleichbar sei.

Auch *N. Mayer* (ZEV 1994, 325, 328) ging davon aus, dass eine Überlassung mit Wohnungsrecht nicht anders als eine Überlassung mit Vorbehaltsnießbrauch behandelt werden könne, wenn dem Eigentümer (Übernehmer) keinerlei Nutzungsbefugnis mit eigenständigem Inhalt verbleibe. Im Gegensatz zu *Wegmann* (a. a. O.) vertritt aber *N. Mayer* (a. a. O.), dass nicht darauf abgestellt werden könne, ob das Wohnungsrecht in der Ausübung übertragbar sei oder nicht, sondern vielmehr die tatsächliche Nutzung entscheidend sei. Bei selbstgenutzten Immobilien werde daher die Zehn-Jahres-Frist erst in Lauf gesetzt, wenn die Selbstnutzung durch den Übergeber beendet werde und auch jede rechtliche Beziehung, kraft derer der Schenker über die Weiterbenutzung entscheiden kann, aufgegeben werde.

Auch *Heinrich* (MittRhNotK 1995, 157, 163) geht im Gegensatz zu *Wegmann* (a. a. O.) davon aus, dass unabhängig von der Frage, ob die Ausübung des Wohnungsrechts einem Dritten überlassen werden kann, ein solcher Vorbehalt den Lauf der Zehn-Jahres-Frist hindern kann, zumal dann, wenn das Wohnungsrecht das Ganze oder nahezu das ganze auf dem Grundstück stehende Gebäude erfasst. Im Übrigen differenziert *Heinrich* (a. a. O., S. 164) danach, ob das überlassene Hausgrundstück in Wohnungseigentums-einheiten aufgeteilt sei oder nicht. Für den Fall der Aufteilung in Wohnungseigentum sei die Beurteilung des Fristlaufs nach § 2325 Abs. 3 BGB für jede einzelne Wohnung zu beantworten. Für den Fall, dass ein nicht in Wohnungseigentum aufgeteiltes Hausgrundstück überlassen werden, sei danach zu entscheiden, ob sich das vorbehaltene Wohnungsrecht auf mehr als 50 % der Wohnungen erstrecke, was dann als Vorbehalt der „wesentlichen Nutzung“ des Hausgrundstücks anzusehen sei.

- b) Mittlerweile hat sich auch die **Rechtsprechung** zu verschiedenen Sachverhalten geäußert. Eine höchstrichterliche Klärung der Problematik steht aber nach wie vor aus.

Zunächst hat das **LG Münster** in seiner **Entscheidung v. 26.6.1996** (MittBayNot 1997, 113 ff.) hinsichtlich eines dem Übergeber vorbehaltenen Altenteilsrechts (bestehend aus einem Wohnungsrecht sowie einer Wart- und Pflegeverpflichtung) das Vorliegen einer „Leistung“ i. S. d. § 2325 Abs. 3 BGB und damit den Beginn des Laufs der Zehn-Jahres-Frist bejaht. In dem vom LG Münster entschiedenen Sachverhalt haben sich die Eltern an der bisher von ihnen bewohnten Wohnung im Erdgeschoss (3 Zimmer) mit einer Wohnfläche von ca. 33,5 qm ein Wohnungsrecht vorbehalten und die im Erdgeschoss gelegene Küche und das Bad nebst Toilette mitbenutzt.

Der Entscheidung des **OLG Düsseldorf v. 28.2.1997** (FamRZ 1997, 1114) lag ein Sachverhalt zugrunde, wonach sich die Übergeber ein Nutzungsrecht an der Wohnung im Erdgeschoss und den zugeordneten Nebenflächen vorbehalten hatten. Für diesen Sachverhalt hat das OLG Düsseldorf (a. a. O.) ebenfalls das Vorliegen einer „Leistung“ der Übergeber bejaht, da die Übergeber damit nicht nur das Eigentum und damit das Bestimmungsrecht über das Hausgrundstück verloren hätten, sondern ihnen ein Nutzungsrecht nur noch an der Erdgeschosswohnung und den zugehörigen Nebenflächen zustand und sie somit die Möglichkeit der Entziehung von Mietzins für die Wohnung im Obergeschoss verloren hätten. Das OLG Düsseldorf (a. a. O.) hat seine Auffassung ferner damit begründet, dass das Wohnungsrecht der Übergeber im Übrigen den Nachrang nach der gemäß dem Übertragungsvertrag ggf. einzutragenden Hypothek oder Grundschuld mit der Gefahr des Ausfalls bei einer Vollstreckung aus diesem dinglichen Recht erhalten habe.

Nach einer weiteren Entscheidung des **OLG Düsseldorf v. 18.12.1998** (NJWE-FER 1999, 279 = FamRZ 1999, 1546 = MittBayNot 2000, 120) liegt keine Leistung i. S. d. § 2325 Abs. 3 BGB vor, wenn der Erblasser das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück an den späteren Erben überträgt, sich aber dabei dort ein lebenslangliches Wohnrecht vorbehält und weiter Vorsorge trifft, dass er wesentlichen Einfluss auf die weitere Verwendung des Hausgrundstücks hat.

Außerdem ist auf eine jüngere **Entscheidung des OLG Bremen v. 25.2.2005** (DNotZ 2005, 702 = NJW 2005, 1726 = DNotI-Report 2005, 181) hinzuweisen: Das OLG Bremen hat in dieser Entscheidung zur Frage des Fristanlaufs bei einem auf einzelne Räume beschränkten Wohnungsrecht (unter weitergehenden Mitbenutzungsrechten) Stellung genommen. Das OLG Bremen geht davon aus, dass eine Leistung i. S. d. § 2325 Abs. 3 BGB im Zeitpunkt der Eintragung des Beschenkten im Grundbuch dann vorliegt, wenn sich der Erblasser nur an einzelnen Räumen ein ausschließliches Wohnrecht, an weiteren Räumlichkeiten des Hauses sowie an den gemeinschaftlichen Einrichtungen des Grundstücks lediglich ein Mitbenutzungsrecht einräumen lässt und an den übrigen Räumen keinerlei Wohn- und Nutzungsrechte behält (vgl. auch: OLG Celle DNotI-Report 2004, 17).

Auch das **OLG Oldenburg** ging in seinem **Beschl. v. 17.11.2005** (ZEV 2006, 80 = MittBayNot 2006, 517 = FamRZ 2007, 1691) davon aus, dass die Einräumung eines beschränkt dinglichen Wohnungsrechts zugunsten des Schenkers jedenfalls dann nicht den Beginn der Zehn-Jahres-Frist nach § 2325 Abs. 3 BGB hindere, wenn sich das Wohnungsrecht auf eine von mehreren Wohnungen in dem Gebäude beziehe und nicht auf Dritte übertragen werden dürfe.

Schließlich hat unlängst das **OLG Karlsruhe** in seinem **Urt. v. 15.1.2008** (ZEV 2008, 244 = NJW-RR 2008, 601 = RNotZ 2008, 231) entschieden, dass das verschenkte Hausanwesen i. S. v. § 2325 Abs. 3 BGB mit dem Eigentumsübergang geleistet sei,

wenn sich der Schenker lediglich ein Wohnrecht an einer der im Haus befindlichen Wohnungen hat einräumen lassen.

3. Ergebnis

Zusammenfassend betrachtet kann nach derzeitiger Rechtslage davon ausgegangen werden, dass im Rahmen des § 2325 Abs. 3 BGB der Vorbehalt eines Wohnungsrechts durchaus dem Fristlauf entgegenstehen kann, wenn die vorbehaltene Nutzungsbefugnis als Vorbehalt der „wesentlichen Nutzungen“ i. S. d. BGH-Rechtsprechung angesehen werden kann. Ob dies auch im Rahmen des § 529 BGB gilt, ist – wie bereits ausgeführt – nach wie vor unsicher.