

BUNDESGERICHTSHOF

V_ZB_23/66

BESCHLUSS

in der Grundbuchsache

des Amtsgerichts Jülich betreffend den im Grundbuch
von K [REDACTED] Band [REDACTED], Blatt 14 [REDACTED] eingetragenen Grund-
besitz,

Beteiligte:

1. Arbeiter Peter G [REDACTED], K [REDACTED], H [REDACTED]-
[REDACTED]straße [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Hubertine geborene K [REDACTED], ebenda,
3. deren Tochter, Haustochter Betty W [REDACTED] geb.
G [REDACTED], ebenda,
4. deren Ehemann, Elektriker Hubert W [REDACTED], R [REDACTED],
Alte Ki [REDACTED]straße [REDACTED],

alle Antragsteller und Beschwerdeführer,

- vertreten durch Notar Dr. [REDACTED], L [REDACTED], Ru [REDACTED]straße [REDACTED]-.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in der Sitzung vom 21. Dezember 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Dr. Grell

beschlossen:

Die Sache wird an das Oberlandesgericht Köln zurückgegeben.

G r ü n d e :

1. Im Grundstücksübertragungsvertrag vom 20. August 1965 haben die übernehmende Tochter (Beteiligte zu 3) und ihr in Gütergemeinschaft lebender Ehemann (Beteiligter zu 4) für die übergebenden Eltern (Beteiligte zu 1 und 2) "in Gesellschaftsgemeinschaft bürgerlichen Rechts" ein lebenslängliches unentgeltliches Wohnungsrecht bestellt. Das Grundbuchamt hat den vom Notar namens der Beteiligten gestellten Eintragungsantrag (§ 15 GBO) wegen Unzulässigkeit eines Wohnungsrechts in Gesellschaftsgemeinschaft bürgerlichen Rechts durch Zwischenverfügung (§ 18 GBO) beanstandet. Erinnerung und Beschwerde dagegen wurden zurückgewiesen. Mit der weiteren Beschwerde verfolgen die Beteiligten ihren Eintragungsantrag weiter.

Das Oberlandesgericht will offen lassen, ob Wohnungsrechte in Gesellschaftsgemeinschaft rechtlich möglich sind, und verneint ihr Vorliegen aus tatsächlichen Er-

- 3 -

wägungen; es hält jedoch Mitberechtigung mehrerer im Sinne des § 432 BGB für zulässig. Deshalb möchte es die weitere Beschwerde insoweit zurückweisen, als die Eintragung für die Übergeber als Gesamthandsberechtigte (Gesellschafter) beantragt wird, und die Vorentscheidungen dahin abändern, daß den Beteiligten zu 3 und 4 die Bewilligung der Eintragung entweder je eines Wohnungsrechts für jeden der beiden Übergeber mit Angabe des Rangverhältnisses zwischen den beiden Rechten oder eines Wohnungsrechts für beide Übergeber als Mitberechtigte (§ 432 BGB) aufgegeben wird. An letzterem sieht es sich jedoch durch einen Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm gehindert. Es hat deshalb das Rechtsmittel dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

2. Ein Vorlegungsfall (§ 79 Abs. 2 GBO) ist nicht gegeben.

Hinsichtlich der den Eintragungsantrag in erster Linie berührenden Frage, ob mehrere Wohnungsrechte in Gesamthandsgemeinschaft (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) zulässig sind, scheiden die Vorlegungsvoraussetzungen schon deshalb aus, weil das Oberlandesgericht diese Rechtsfrage gar nicht entscheiden will, sondern eine Gesamthandsgemeinschaft im vorliegenden Fall aus tatsächlichen Gründen für nicht gegeben hält. Ob sich diese Erwägungen innerhalb der Schranken halten, die für die materielle Sachverhaltsprüfung dem Gericht in Grundbuchverfahren allgemein und im Rechtsbeschwerdeverfahren im besonderen gezogen sind, ist hier nicht zu erörtern.

In der von ihm als entscheidend angesehenen Frage, ob Wohnungsrechte als Mitberechtigungen entsprechend



§ 432 BGB rechtlich möglich sind, weicht das Oberlandesgericht von der von ihm genannten Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm vom 13. Oktober 1965 (MDR 1966, 326) nicht ab. Diese Entscheidung spricht zwar aus, ein Wohnungsrecht für mehrere Personen an demselben Gebäude (teil) könne "nur" durch die Bestellung mehrerer selbständiger (gegebenenfalls gleichrangiger) Wohnungsrechte begründet werden; dies schliesse allerdings die Möglichkeit einer Mitberechtigung mehrerer entsprechend § 432 BGB aus. Die Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm beruht jedoch nicht auf dieser Auslegung des § 1093 BGB; denn sie hatte nicht über die Zulässigkeit einer solchen Mitberechtigung zu entscheiden, sondern über die einer Gesamtberechtigung entsprechend § 428 BGB, und sie stützt deren Verneinung nicht auf die Unzulässigkeit einer Rechtsgemeinschaft beim Wohnungsrecht allgemein, sondern auf die Unmöglichkeit der für die Gesamtberechtigung des § 428 BGB charakteristischen Befriedigungsgemeinschaft (vgl. hierzu den heutigen Senatsbeschuß V ZB 24/66).

Der Vorlegungsbeschuß weicht hinsichtlich der Zulässigkeit einer Gesamtberechtigung entsprechend § 432 BGB auch nicht vom Beschuß des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 15. November 1957 (ObLGZ 1957, 322) ab. Dieser stellt zwar ebenfalls die Rechtsform mehrerer selbständiger (ranggleicher) Wohnungsrechte in den Vordergrund, hält sie aber nur für die in aller Regel gewollte, unbedenklichste und klarste Rechtsform und bezeichnet Gemeinschaftsformen zwar als "nicht recht passend" (Bruchteilsgemeinschaft) oder "schwer denkbar" (Gesamtberechtigung), aber nicht als schlechthin unmöglich; die Mitberechtigung entsprechend § 432 BGB erklärt er sogar für im Verhältnis zu § 428 BGB "vielleicht näher liegend".

Nach allem ist das Oberlandesgericht an der eigenen
Entscheidung über die sofortige Beschwerde nicht gehindert.
Die Sache war deshalb dorthin zurückzugeben.

Dr. Augustin

Mattern

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Dr. Grell