

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 1105

Eine bestimmbare Leistung liegt vor bei Übernahme einer persönlichen Pflegepflicht, "soweit sie den Übernehmern unter Berücksichtigung ihrer beruflichen und familiären Verhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung der Betreuung von Kindern der Übernehmer und nach deren körperlichen Fähigkeiten und ihrem Vermögen zur Pflege nach ihrer Ausbildung und ihren Kenntnissen zumutbar ist"; eine Reallast mit diesem Inhalt ist deshalb eintragbar.

BGH, Beschl. vom 13. Juli 1995 - V ZB 43/94 - OLG Stuttgart
LG Ravensburg

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 43/94

BESCHLUSS

vom

13. Juli 1995

in der Grundbuchvorlagesache

wegen Eintragung einer Reallast betreffend das Grundstück
eingetragen im Grundbuch von R [REDACTED] für E [REDACTED]

BV 1 Flst. [REDACTED] 1/2 D [REDACTED] Straße [REDACTED]

BV 2 bezügl. 198 qm von Flst. [REDACTED] 1/1

Beteiligte:

1. Maria S [REDACTED] geb. W [REDACTED],
2. Erwin S [REDACTED],
3. Andrea Elfriede S [REDACTED] geb. L [REDACTED],
sämtlich wohnhaft D [REDACTED] Straße [REDACTED], R [REDACTED] (T [REDACTED]),

Antragsteller, Beschwerdeführer
und Rechtsbeschwerdeführer,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt und Notar Dr. [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 13. Juli 1995 durch den Vizepräsidenten
Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang,
Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde der Beteiligten
werden die Zwischenverfügung des Grundbuch-
amts vom 5. Mai 1994 und der Beschluß des
Landgerichts Ravensburg vom 7. Juli 1994
aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, die
beantragte Eintragung der Reallast nicht
von einer weiteren Konkretisierung der
Zumutbarkeitsregelung abhängig zu machen.

Der Geschäftswert für das Verfahren wird
auf 18.000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Mit notariellem Vertrag vom 21. März 1994 verpflichtete sich die Beteiligte zu 1, den Beteiligten zu 2 und 3, ihrem Sohn und ihrer Schwiegertochter, das Eigentum an den oben genannten Grundstücken zu übertragen, und erklärte die



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Auflassung. Die Übernehmer verpflichteten sich ihrerseits "persönlich" und zur Eintragung als Reallast, die Übergeberin bis zu deren Tod nach "folgender Maßgabe" zu pflegen, wobei u.a. vereinbart ist:

"Die Pflegepflicht der Übernehmer besteht inso-
weit, als die Pflege den Übernehmern unter Berück-
sichtigung ihrer beruflichen und familiären Ver-
hältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung
der Betreuung von Kindern der Übernehmer und nach
deren körperlichen Fähigkeiten und ihrem Vermögen
zur Pflege nach ihrer Ausbildung und ihren Kennt-
nissen zumutbar ist."

Die Eintragung der Auflassung sowie der Reallast wurde bewilligt. Den Eintragungsantrag hat das Grundbuch u.a. mit "Beschuß" vom 5. Mai 1994 deshalb beanstandet, weil die als Reallast vereinbarte Pflegeverpflichtung nicht hinrei-
chend bestimmbar sei, soweit darauf abgestellt werde, ob
den Übernehmern die Pflegeverpflichtung zumutbar sei. Die
"Beschwerde" ist erfolglos geblieben. Das Oberlandesgericht
Stuttgart hält die weitere Beschwerde für begründet. Es
sieht sich aber durch den Beschluß des Bayerischen Obersten
Landesgerichts vom 22. Juli 1993, DNotZ 1994, 180 an einer
Aufhebung der Entscheidung des Landgerichts gehindert und
hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entschei-
dung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist gemäß § 79 Abs. 2 GBO statthaft.

Das vorliegende Gericht ist der Ansicht, der sachliche Bestimmtheitsgrundsatz für die Eintragung einer Reallast nach § 1105 BGB erfordere es nicht, daß bei der Übernahme einer Pflegeverpflichtung - soweit sie dem Übernehmer zumutbar sei -, in der Eintragungsbewilligung Umstände anzugeben seien, die für die Zumutbarkeit maßgebend sein sollten.

Demgegenüber hat das Bayerische Oberste Landesgericht in dem angeführten Beschluß den Standpunkt vertreten, die Einschränkung der Pflegeverpflichtung durch den Zumutbarkeitszusatz ermögliche insbesondere nachrangigen Berechtigten keinen zuverlässigen Überblick über den jetzigen und künftigen Umfang der Leistung, die durch das dingliche Recht gesichert werden solle. Ohne nähere Angaben, auf welche Umstände abzustellen sei, liege eine bestimmbare Leistung nicht vor, so daß eine Reallast mit diesem Inhalt nicht eingetragen werden könne.

Die beiden Gerichte sind mithin unterschiedlicher Auffassung in der Frage, ob eine Reallast für eine Pflegeverpflichtung hinreichend bestimmt und damit eintragbar ist, wenn die Leistungsverpflichtung davon abhängen soll, ob die Pflege dem Übernehmer zumutbar ist. Dies trägt die Vorlage, auch wenn die Abweichung letztlich auf eine unterschiedliche Auslegung materiell-rechtlicher Vorschriften (hier § 1105 BGB) zurückzuführen ist, die das Grundbuchamt bei seiner Entscheidung anzuwenden hat. Denn das Grundbuchrecht betreffende Vorschriften im Sinne des § 79 Abs. 2 Satz 1 GBO sind alle sachlich-rechtlichen und verfahrensrechtlichen Bestimmungen, die das Grundbuchamt angewendet oder zu

Unrecht nicht angewendet hat, sofern sie, wie hier, auf bundesgesetzlicher Regelung beruhen (Senatsbeschl. v. 1. Dezember 1988, V ZB 10/88, WM 1989, 20 und v. 9. Februar 1995, V ZB 23/94 - zum Abdruck in BGHZ vorgesehen).

Zu Recht hat das vorlegende Oberlandesgericht dabei den Einwand des Notars, daß hier eine Abweichung nicht vorliegen könne, da im Fall des Bayerischen Obersten Landesgerichts der Verpflichtete die Pflegeleistung nicht, wie hier, in eigener Person erbringen müsse, als unerheblich erachtet. Zwar führt das Bayerische Oberste Landesgericht für seine Fallgestaltung aus, daß bei der Beurteilung der Zumutbarkeit "insbesondere" auf die finanziellen Verhältnisse des Verpflichteten abzustellen sei. Aus dem vorangestellten Leitsatz ergibt sich aber ebenso wie aus den Gründen des Beschlusses, daß das Bayerische Oberste Landesgericht die zu erbringende Leistung generell als nicht mehr ausreichend bestimmt ansieht - und nicht nur für den konkreten Fall -, wenn sie durch eine Zumutbarkeitsklausel eingeschränkt wird, ohne daß in der Klausel nähere Angaben zu den Zumutbarkeitskriterien gemacht werden.

Danach beabsichtigt das Oberlandesgericht, von der Auffassung des Bayerischen Obersten Landesgerichts abzuweichen, wenn es die Bewilligung einer Reallast für hinreichend bestimmt halten will, in der auf die Zumutbarkeit der Leistung für den Verpflichteten ohne abschließende Angabe von Kriterien abgehoben wird, aus denen sich die Zumutbarkeit folgern läßt.

Dies rechtfertigt die Vorlage.

III.

Die weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 78, 80 GBO); sie ist auch begründet.

Es geht hier nur noch um die Entscheidung, ob das Grundbuchamt die Eintragung der Reallast nach § 1105 BGB von der gemachten Auflage abhängig machen kann. Der Senat teilt die Auffassung des vorlegenden Oberlandesgerichts, daß der Bestimmtheitsgrundsatz für die einzutragende Reallast gewahrt ist.

1. Die hier vereinbarte Pflege, die die Übernehmer nur persönlich erbringen sollen, kann für die Berechtigte durch Eintragung einer Reallast nach § 1105 BGB dinglich gesichert werden. Denn auch für eine unvertretbare Leistung oder eine persönliche Dienstleistung kann eine Reallast bestellt werden (MünchKomm-BGB/Joost, 2. Aufl. § 1105 Fußn. 25; Staudinger/Amann, BGB 13. Aufl. § 1105 Rdn. 8; a.M. noch Staudinger/Dittmann, BGB 11. Aufl. § 1105 Rdn. 11 und ihm folgend BGB-RGRK/Rothe, 12. Aufl. § 1105 Rdn. 12). Entscheidend ist lediglich, daß die Reallast den Wert einer Leistung verkörpert, die dem Berechtigten bei Nichtleistung des Übernehmers die Möglichkeit bietet, durch Verwertung des Grundstücks den Gegenwert in Geld zu erlangen (vgl. MünchKomm-BGB/Joost aaO Rdn. 8 i.V.m. 5 und Rdn. 17 i.V.m. Fußn. 18).

2. a) Für die Eintragung einer Reallast nach § 1105 BGB genügt nach der ständigen Rechtsprechung des beschlie-

ßenden Senats, daß die Höhe der Leistung bestimmbar ist (z.B. BGHZ 22, 54, 58; Urt. v. 1. Juni 1990, V ZR 84/89, BGHR BGB § 1105 Wertsicherung 1, vgl. dazu auch BGB-RGRK/Rothe 12. Aufl. § 1105 Rdn. 12). Dabei bedeutet der Bestimmtheitsgrundsatz nicht, daß der Umfang der tatsächlichen Belastung in einem bestimmten Zeitpunkt aus der Eintragung selbst oder in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung ohne weiteres ersichtlich sein müsse (Senat BGHZ 35, 22, 26 - für eine Hypothek -). Es genügt, wenn Art, Gegenstand und Umfang der Leistung aufgrund objektiver Umstände bestimmbar sind, die auch außerhalb des Grundbuchs liegen können, sofern sie nachprüfbar und mindestens in der Eintragungsbewilligung angedeutet sind (Senat aaO und Urt. v. 17. Februar 1989, V ZR 160/87, BGHR BGB § 1108 Abs. 1 Altenteil 2 m.w.N.). Dabei steht dem Bestimmtheitsgrundsatz nach der Rechtsprechung des Senats zur Reallast nicht einmal entgegen, daß ein Dritter die Umstände, aus denen sich die tatsächliche Belastung in einem bestimmten Zeitpunkt ergibt, nicht feststellen kann. Entscheidend ist, daß die höchstmögliche Belastung des Grundstücks für jeden Dritten erkennbar ist und daß der Umfang der Haftung in einem bestimmten Zeitpunkt aufgrund der in der Eintragungsbewilligung enthaltenen Voraussetzungen bestimmt werden kann (BGHZ 35, 22, 26/27).

Das ist hier der Fall.

b) Die höchstmögliche Leistung läßt sich, wie das vorlegende Oberlandesgericht zutreffend ausführt, bei voller Pflegebedürftigkeit an den Kosten einer bezahlten Pflegekraft orientieren. Tritt der Pflegefall oder der Fall der

Unzumutbarkeit bei Pflegebedürftigkeit nicht ein, kann der Wert der Leistung gegen Null tendieren.

Damit läßt sich allerdings die jeweilige Belastung ohne Prüfung außerhalb des Grundbuchs liegender Umstände nicht feststellen. Insoweit hat der Senat jedoch genügen lassen, daß erst durch eine richterliche Entscheidung bestimmte Umstände klargestellt werden können (BGHZ aaO S. 26 - für die Vereinbarung eines Zinszuschlages im Verzugsfall). Dies wäre bei einer Pflegeverpflichtung schon im Blick auf die Frage von Art und Ausmaß der jeweiligen Pflegebedürftigkeit, worauf das vorlegende Oberlandesgericht zutreffend hinweist, häufig der Fall. Es kann deshalb kein entscheidender Unterschied darin liegen, ob der Richter nur das Maß der Pflegebedürftigkeit und den dazu erforderlichen Aufwand oder auch die Zumutbarkeit noch feststellen muß. Dabei ist zu berücksichtigen, daß jede persönlich zu erbringende Leistung schon allgemein ihre Schranke an der Zumutbarkeit findet. Es tritt damit durch den ausdrücklichen vertraglichen Hinweis auf die Zumutbarkeitsschranke keine entscheidende Veränderung einer ohnehin gegebenen Rechtslage ein. In beiden Fällen wäre die Frage letztlich in einem gerichtlichen Verfahren abschließend zu entscheiden.

Nichts anderes kann dann aber gelten, wenn die Parteien bereits einige Kriterien, an denen sich die Zumutbarkeit orientieren soll, in dem Vertrag festlegen. Dies präzisiert die allgemein anzustellenden Zumutbarkeitsüberlegungen nur und gibt dem Richter schon einige Prüfungsmaßstäbe an die Hand; damit wird der Zumutbarkeitsbegriff aber weder eingengt noch weniger bestimmt ausgestaltet.

Wie das vorlegende Gericht zutreffend ausgeführt hat, haben die Beteiligten hier festgelegt, daß der Umfang der Betreuung sich auch danach zu bemessen hat, ob die Verpflichteten zu diesen Diensten nach ihren Fähigkeiten - was ohnehin selbstverständlich ist - imstande sind, des weiteren aber auch, daß der Umfang der übernommenen Verpflichtung ihre eigenen beruflichen und familiären Interessen nicht außer acht lassen dürfe. Damit verschiebt sich höchstens der vom Richter anzuwendende Beurteilungsmaßstab bei der Frage der Zumutbarkeit etwas zugunsten der Verpflichteten. Ein grundlegender Unterschied gegenüber einer ohne Klausel übernommenen - und allgemein für ausreichend gehaltenen - generellen Pflegeverpflichtung liegt darin nicht.

Danach kann das Grundbuchamt die Eintragung nicht von der Darlegung zusätzlicher Kriterien - die zudem ihrerseits allenfalls weitere Anhaltspunkte für eine richterliche Bewertung bieten könnten - abhängig machen.

Es ist deshalb unter Aufhebung der angefochtenen Entscheidungen anzuweisen, von den insoweit geäußerten Bedenken Abstand zu nehmen.

Kosten für das erfolgreiche Beschwerdeverfahren werden nicht erhoben (§ 131 Abs. 1 Satz 2 KostO). Zu einer Ent-

scheidung über die Erstattung außergerichtlicher Kosten gemäß § 13 a FGG besteht hier kein Anlaß.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Krüger