

B e s c h l u ß

In der Grundbuchsache

des Amtsgerichts in Celle betreffend das im Grundbuch von
C [REDACTED] Band [REDACTED] Art. 9 [REDACTED] eingetragene Grundstück

Beteiligte:

1. der praktische Arzt Dr.med. Willers J [REDACTED]
in C [REDACTED], H [REDACTED] Straße [REDACTED],
2. der Apotheker Dr. Hans-Achim L [REDACTED] in C [REDACTED],
L [REDACTED] Straße [REDACTED],
3. dessen Ehefrau Gertraud L [REDACTED] geb. S [REDACTED],
dasselbst,

zu 2 und 3 Beschwerdeführer (auch für die
weitere Beschwerde),

- vertreten durch Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] in [REDACTED]
[REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in der Sitzung
vom 27. Mai 1960 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Augustin, Dr. Piepenbrock,
Dr. Rothe und Dr. Freitag

beschlossen:

Die Sache wird an das Oberlandesgericht Celle
zurückgegeben.

G r ü n d e :

Der Beteiligte zu 1 ist Eigentümer des im Grundbuch von
C [REDACTED] Band [REDACTED] Art. 9 [REDACTED] eingetragenen Grundstücks. Er hat
durch notariellen Vertrag vom 11. Juli 1959 den Beteiligten
zu 2 und 3 ein zeitlich unbegrenztes, vererbliches und mit

seiner Zustimmung veräußerliches Dauernutzungsrecht an einem Teil des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes eingeräumt. Nach § 2 Abs. 2 des Vertrages sind die Erben der Berechtigten unter bestimmten Voraussetzungen verpflichtet, das Dauernutzungsrecht auf den Eigentümer oder einen von ihm zu bezeichnenden Dritten zu übertragen. In § 3 Abs. 3 des Vertrages ist bestimmt: "Wenn der Eigentümer von dem Heimfallanspruch Gebrauch macht, ist er nicht verpflichtet, den Berechtigten eine Entschädigung zu gewähren." Unter Hinweis auf § 41 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG -, wonach bei langfristigen Dauerwohnrechten und Dauernutzungsrechten (§ 31 Abs. 3 WEG) der Eigentümer verpflichtet ist, dem Berechtigten eine angemessene Entschädigung zu gewähren, wenn er von dem Heimfallanspruch Gebrauch macht, hat der Rechtspfleger durch Zwischenverfügung die von den Beteiligten vereinbarte Ausschließung der Entschädigung beanstandet. Der Grundbuchrichter hat die Erinnerung der Beteiligten zu 2 und 3 als Beschwerde dem Landgericht zur Entscheidung vorgelegt. Das Landgericht hat die Beschwerde zurückgewiesen mit der Begründung, daß die Entschädigungspflicht des Eigentümers in § 41 Abs. 3 WEG unabdingbar festgelegt sei. Hiergegen richtet sich die weitere Beschwerde der Eheleute L. .

Das Oberlandesgericht möchte der weiteren Beschwerde stattgeben, weil es im Gegensatz zur Auffassung des Landgerichts die Vorschrift des § 41 Abs. 3 WEG für abdingbar hält; es sieht sich jedoch an der beabsichtigten Entscheidung durch das Urteil des Senats vom 23. April 1958 (V ZR 99/57, BGHZ 27, 158, 162) gehindert und hat deshalb die weitere Beschwerde dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

Die Voraussetzungen für eine Vorlegung der Sache sind nicht gegeben.

Nach § 79 Abs. 2 GBO hat das Oberlandesgericht, wenn es bei der Auslegung einer das Grundbuchrecht betreffenden reichs (bundes-)gesetzlichen Vorschrift von der auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts, falls aber über die Rechtsfrage bereits eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs ergangen ist, von dieser abweichen will, die weitere Beschwerde dem Bundesgerichtshof vorzulegen.

Gegenstand des Verfahrens ist die Frage, ob die Entschädigungspflicht, die § 41 Abs. 3 WEG dem Grundstückseigentümer beim Heimfall des Dauernutzungsrechts auferlegt, durch Vereinbarung der Beteiligten ausgeschlossen werden kann. Nach §§ 32 Abs. 3, 31 Abs. 3 WEG soll das Grundbuchamt die Eintragung des Dauernutzungsrechts ablehnen, wenn über die Entschädigung beim Heimfall (§ 36 Abs. 4 WEG) keine Vereinbarungen getroffen sind. Es mag dahingestellt bleiben, ob es sich auch bei der Bestimmung des § 41 Abs. 3 WEG um eine "das Grundbuchrecht betreffende" bundesgesetzliche Vorschrift im Sinne des § 79 Abs. 2 GBO handelt. Auch wenn diese Frage zu bejahen ist, liegt ein Fall des § 79 Abs. 2 GBO nicht vor.

In dem Rechtsstreit, der dem Urteil des entscheidenden Senats zu Grunde lag, handelte es sich um die Frage, ob die Klägerin auf Grund von Vereinbarungen aus den Jahren 1937/39 verpflichtet war, dem Beklagten ein Dauerwohnrecht gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz einzuräumen. Der Senat hat in Übereinstimmung mit der Auffassung des Berufungsgerichts die Vereinbarungen der Parteien als einen Vorvertrag angesehen und die Klägerin für verpflichtet gehalten, mit dem Beklagten einen Vertrag gemäß den Bedingungen eines von der Klägerin entworfenen Vertrags zwecks Eintragung des Dauerwohnrechts zugunsten des Beklagten abzuschließen. In den Entscheidungsgründen des Urteils wird dazu ausgeführt: Das vorgesehene Wohn- und

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Nutzungsrecht stelle sich als ein dingliches Dauerwohnrecht im Sinne des § 31 WEG dar. Das Wohnungseigentumsgesetz habe zwar Vorschriften zur Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse nicht vorgesehen. Dadurch werde jedoch die Bejahung der Frage nicht ausgeschlossen, ob in vor dem Inkrafttreten des Gesetzes getroffenen Vereinbarungen Rechte bestellt werden könnten, deren Wesen und Inhalt erstmals durch dieses Gesetz geregelt worden seien. Zur Frage der Entschädigung des Berechtigten beim Heimfall des Dauerwohnrechts bemerkt das Urteil, § 41 Abs. 3 WEG enthalte für langfristige Dauernutzungsrechte eine gesetzlich unabdingbare Verpflichtung des Eigentümers zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung, die von den Beteiligten nicht schon dem Grunde nach ausgeschlossen werden könne. Die Parteien hätten zwar nicht ausdrücklich vereinbart, daß beim Heimfall - - - jeglicher Entschädigungsanspruch entfalle. Nach dem Zusammenhalt der Bestimmungen des Vertragsentwurfs lasse sich jedoch die Auffassung vertreten, daß die Klägerin beim Heimfall keine Entschädigung zu zahlen habe. Eine solche Regelung wäre, weil sie der Vorschrift des § 41 Abs. 3 WEG widerspreche, nicht wirksam. Die Unwirksamkeit dieser Teilregelung habe jedoch nach der rechtlich nicht zu beanstandenden Auslegung des Berufungsgerichts nicht auch die Unwirksamkeit des ganzen Vertragswerkes zur Folge, so daß die Parteien verpflichtet seien, den Hauptvertrag mit Ausnahme des etwa gewollten - Ausschlusses der Entschädigungspflicht beim Heimfall abzuschließen. Die Parteien hätten somit, wenn der Hauptvertrag abgeschlossen sei, in Wahrheit über die Entschädigungspflicht beim Heimfall keine bindenden Abmachungen getroffen. Diese Lücke im Vertrag werde durch § 41 Abs. 3 WEG ersetzt, so daß die Klägerin zum Abschluß des Vertrages ohne den etwa gewollten Ausschluß des Entschädigungsanspruchs verpflichtet sei.

Die Rechtsansicht des vorlegenden Oberlandesgerichts, daß die Beteiligten berechtigt seien, den Ausschluß der Entschädigungspflicht zu vereinbaren, weil § 41 Abs. 3 WEG keine unabdingbare Vorschrift sei, steht danach zwar im Widerspruch zu der im Urteil des Senats zum Ausdruck gekommenen Rechtsauffassung. Trotzdem liegt eine Abweichung im Sinne des § 79 Abs. 2 GBO nicht vor. Die Anwendung dieser Vorschrift setzt voraus, daß das Oberlandesgericht von einer "Entscheidung" eines der bezeichneten Gerichte abweichen will. Es muß also eine Entscheidung über die von dem Oberlandesgericht zu beurteilende Rechtsfrage ergangen sein. Eine Abweichung von einer anderen Entscheidung liegt aber nicht schon dann vor, wenn die gleiche Rechtsfrage in dieser Entscheidung eine von der Auffassung des vorlegenden Oberlandesgerichts abweichende Beurteilung erfahren hat. Die Abweichung bedeutet vielmehr, daß die Rechtsansicht, von der das Oberlandesgericht abweichen will, die Grundlage jener Entscheidung gebildet hat. Dies ist dahin zu verstehen, daß die Entscheidung auf der anderen Beurteilung der Rechtsfrage beruhen muß (vgl. RGZ 138, 98, 102; BGHZ 21, 234, 236; Henke/Mönch/Horber, GBO 6. Aufl. § 79 Anm. 3 B; Hesse/Saage/Fischer, GBO 4. Aufl. § 79 Bem. II 2 c; Meikel/Imhof/Riedel, GBO 5. Aufl. § 79 Bem. 6; vgl. auch Schlegelberger FGG 7. Aufl. § 28 Anm. 7; Jansen FGG § 28 Anm. 2; Keidel FGG 7. Aufl. § 28 Anm. 3 zu b). Die Begründung des angeführten Urteils läßt eindeutig erkennen, daß die Auffassung, die Regelung des § 41 Abs. 3 WEG könne durch Vereinbarung der Beteiligten nicht ausgeschlossen werden, keine Grundlage der Entscheidung gewesen ist. Das Urteil wäre nicht anders ausgefallen, wenn das Revisionsgericht den Ausschluß der Entschädigungspflicht für zulässig gehalten hätte. Hieraus ergibt sich, daß die Entscheidung nicht auf der vom Bundesgerichtshof bejahten Unabdingbarkeit des § 41 Abs. 3 WEG beruht, so daß die Voraussetzungen des § 79 Abs. 2 GBO nicht gegeben sind.

Das Oberlandesgericht in Celle ist deshalb durch das Urteil des Senats an der beabsichtigten Entscheidung nicht gehindert. Die Sache mußte somit zur Entscheidung über die weitere Beschwerde an das Oberlandesgericht zurückgegeben werden.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag