



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 58/11

vom

17. November 2011

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 133 E; ZPO § 894; GBO § 19

- a) Ein Urteil, das den Beklagten dazu verurteilt, die Eintragung eines beschränkten dinglichen Rechts in das Grundbuch zu bewilligen, muss das einzutragende Recht vollständig bezeichnen.
- b) Das Grundbuchamt kann im Wege der Auslegung des Urteilstenors den Mangel fehlender Bestimmtheit der Entscheidung - wie eine fehlende Festlegung des Typs des einzutragenden dinglichen Rechts - nicht beheben.

BGH, Beschluss vom 17. November 2011 - V ZB 58/11 - OLG Frankfurt/Main
AG Limburg a.d. Lahn
(Zwst.Hadamar)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 17. November 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 7. Februar 2011 wird auf Kosten der Beteiligten zu 1 zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert für das Verfahren der Rechtsbeschwerde wird auf 3.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 29. Juli 1977 veräußerten die Beteiligte zu 1 und ihr inzwischen verstorbener Ehemann das im Beschlusseingang bezeichnete Grundstück an den Beteiligten zu 2, der den Verkäufern ein Wohnungsrecht an der Obergeschosswohnung bestellte. Mit weiterem notariellen Vertrag vom selben Tag verpflichtete sich der Beteiligte zu 2, den Verkäufern - nach Ablauf einer bestimmten Frist - auch die untere Wohnung unentgeltlich zur Nutzung, einschließlich der Überlassung an Dritte, zur Verfügung zu stellen und das Recht dinglich absichern zu lassen. Auf dieser Grundlage wurde der Beteiligte zu 2 durch Urteil des Landgerichts Limburg vom 31. August 2010 dazu verurteilt, "die Eintragung eines Nutzungsrechts betreffend die untere Wohnung ... an bereitester Stelle zu bewilligen."

2 Das Grundbuchamt hat den auf diese Entscheidung gestützten Eintragungsantrag der Beteiligten zu 1 zurückgewiesen. Ihre Beschwerde ist ohne Erfolg geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt sie ihren Eintragungsantrag weiter.

II.

3 Nach Auffassung des Beschwerdegerichts stellt das die Eintragungsbe-
willigung nach § 19 GBO ersetzende Urteil mangels ausreichender Bestimm-
theit keine geeignete Eintragungsgrundlage dar. Auf eine - grundsätzlich mögli-
che - Auslegung des Urteils könne im Grundbuchverfahren nur dann zurückge-
griffen werden, wenn sie zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis füh-
re. Das sei hier nicht der Fall, da der verwendete Begriff "Nutzungsrecht" auch
unter Berücksichtigung der der Verurteilung zugrunde liegenden notariell beur-
kundeten Verpflichtung des Beteiligten zu 2 nicht den Schluss auf ein bestimm-
tes dingliches Recht zulasse. Neben einem Wohnungsrecht nach § 1093 BGB
kämen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt eines Mitbe-
nutzungsrechts, eine Wohnungsreallast oder auch ein Nießbrauch in Betracht.
Selbst wenn man von einem Wohnungsrecht als dem für einen unbefangenen
Betrachter nächstliegend gemeinten Recht ausgehe, fehle es an einer klaren
Beschreibung der Räume, auf die sich das Recht beziehe.

III.

4 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß nach § 78 Abs. 3 Satz 1
GBO i.V.m. § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist un-
begründet.

5 1. Ein Eintragungsantrag ist zurückzuweisen, wenn die erforderliche Be-
willigung des Betroffenen (§ 19 GBO) fehlerhaft ist, weil sie nicht den für eine

Eintragung in das Grundbuch erforderlichen Inhalt hat (KEHE/Herrmann, GBO, 6. Aufl., § 18 Rn. 27; Hügel/Zeiser, GBO, 2. Aufl., § 18 Rn. 17; Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 18 Rn. 36).

6 a) Soll das Grundstück des Betroffenen mit einem dinglichen Recht belastet werden, ist das einzutragende Recht vollständig zu bezeichnen (Demharter, GBO, 27. Aufl., § 19 Rn. 34; Hügel/Holzer, GBO, 2. Aufl., § 19 Rn. 35; KEHE-Munzig, GBO, 6. Aufl., § 19 Rn. 39; Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 19 Rn. 113), weil die Bewilligung des Betroffenen nach § 19 GBO Art, Inhalt und Umfang der von ihm gestatteten Eintragung bestimmt. Das Grundbuchamt muss zudem anhand der Bewilligung entscheiden können, ob es sich um ein eintragungsfähiges Recht mit einem eintragungsfähigen Inhalt handelt (Meikel/Böttcher, aaO).

7 b) Nichts anderes gilt für ein Urteil des Prozessgerichts, das den Beklagten zur Abgabe einer Eintragungsbewilligung verurteilt und nach Eintritt der Rechtskraft die für die Eintragung nach § 19 GBO erforderliche Bewilligung ersetzt (vgl. Senatsurteile vom 16. März 1984 - V ZR 206/82, BGHZ 90, 323, 327 und vom 21. Februar 1986 - V ZR 246/84, NJW 1986, 1867, 1868). Der Inhalt eines nach § 894 ZPO zu vollstreckenden Urteils muss denselben Anforderungen entsprechen, welche die Grundbuchordnung an die nach § 19 GBO von dem Betroffenen abzugebende Eintragungsbewilligung stellt (vgl. Senat, Urteil vom 24. April 1987 - V ZR 228/85, NJW 1988, 415, 416).

8 2. Dem genügt das Urteil des Prozessgerichts nicht.

9 a) Eine Eintragung gemäß dem Urteilsausspruch ist nicht möglich.

10 Die von der Beteiligten zu 1 beantragte Eintragung eines Nutzungsrechts mit dem Wortlaut des Urteilstenors wäre inhaltlich unzulässig, weil das Sachen-

recht des Bürgerlichen Gesetzbuchs kein (allgemeines) Nutzungsrecht, sondern verschiedene beschränkte dingliche Rechte kennt, die unterschiedliche Nutzungsbefugnisse an dem belasteten Grundstück gewähren. Eine Eintragung mit der von dem Prozessgericht formulierten Bewilligung widerspräche dem Typenzwang der Sachenrechte (vgl. nur Baur/Stürner, Sachenrecht, 18. Aufl., § 15 Rn. 35; Westermann, Sachenrecht, 8. Aufl., § 2 Rn. 15).

11 b) Das Beschwerdegericht hat geprüft, ob die Entscheidung gemäß § 133 BGB so ausgelegt werden kann, dass sie die Verurteilung des Beteiligten zu 2 zur Abgabe einer inhaltlich zulässigen Eintragungsbewilligung enthält, wozu das Grundbuchamt und das an seine Stelle tretende Beschwerdegericht berechtigt und verpflichtet sind (KG, NJW 1967, 2358; Hügel/Holzer, GBO, 2. Aufl., § 29 Rn. 47; Meikel/Böhringer, GBO, 10. Aufl., Einl. C Rn. 8; Wulff, Mit-RhNotK 1996, 41, 50). Es ist dabei zu Recht davon ausgegangen, dass eine Auslegung wegen der Anforderungen des Grundbuchverkehrs an die Klarheit und die Bestimmtheit des objektiven Inhalts einer Grundbucheintragung nur in Betracht kommt, wenn sie zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führt (Senatsbeschluss vom 9. Februar 1995 - V ZB 23/94, BGHZ 129, 1, 4).

12 c) Das Ergebnis der Auslegung des Beschwerdegerichts ist richtig. Der Senat, der die Eintragungsbewilligung - wie eine Grundbucheintragung - selbständig auslegen kann (BayObLG, NJW-RR 1993, 283, 284; vgl. auch Senatsurteil vom 14. März 1969 - V ZR 61/66, WM 1969, 661, 662 für das Revisionsverfahren), kommt zu keinem anderen Ergebnis.

13 aa) Wird der Beklagte verurteilt, die Eintragung eines "Nutzungsrechts" an einer Wohnung zu bewilligen, ergibt sich auch aus der Sicht eines unbefangenen Beobachters nicht zweifelsfrei, dass damit ein Wohnungsrecht nach § 1093 BGB bewilligt worden ist. Aus dessen Sicht ist nämlich zu berück-

sichtigen, dass in dem Urteil die Nutzungsart nicht auf das Wohnen festgelegt worden ist. Ein Nutzungsrecht würde auch den Gebrauch allein oder vorwiegend für andere Zwecke (Ausübung kleingewerblicher oder freiberuflicher Tätigkeit) einschließen, wofür ein Wohnungsrecht nach § 1093 BGB jedoch nicht infrage kommt (Palandt/Bassenge, BGB, 70. Aufl., § 1093 Rn. 3; Erman/Grziwotz, BGB, 13. Aufl., § 1093 Rn. 2). Dem Urteilstenor kann damit nicht mit der für die Eintragung eines Wohnungsrechts nach § 1093 BGB erforderlichen Klarheit und Eindeutigkeit entnommen werden, dass nur dieses Recht begründet werden soll. Die Sachlage liegt insoweit anders als in den Fällen, in denen - ohne weitere Angaben - ein Wohnungsrecht bewilligt wird, dessen nächstliegende Bedeutung das in § 1093 BGB bestimmte Recht zur ausschließlichen Nutzung einer Wohnung ist, auch wenn dies nicht ausdrücklich bestimmt wird (OLG Zweibrücken, DNotZ 1997, 327, 328; OLG Celle, OLGR 1997, 185, 186; a.A. OLG Stuttgart, BWNotZ 1990, 154, 155, das den Hinweis auf ein ausschließliches Recht zur Nutzung für unverzichtbar hält).

14 bb) Auch die gebotene Heranziehung der Gründe des Prozessurteils (vgl. BGH, Urteil vom 13. Juni 2006 - IX ZR 15/04, BGHZ 168, 112, 121 Tz. 22) führt nicht zu dem von der Rechtsbeschwerde gewollten Ergebnis, dass der Beteiligte zu 2 zur Bewilligung eines Wohnungsrechts verurteilt worden ist.

15 (1) Den Ausführungen in den Urteilsgründen, dass in der notariellen Urkunde ein Recht zur Nutzung bestellt und ein Anspruch der Verkäufer auf dessen Eintragung begründet worden sei, lässt sich Art und Inhalt des einzutragenden Rechts nicht entnehmen. Die insoweit erforderliche Eindeutigkeit und Klarheit ergibt sich auch nicht aus der Erwägung des Prozessgerichts, dass das Recht den Verkäufern nur bis zum Tode des Längstlebenden zustehen sollte, weil das Versterben des Berechtigten bei allen in Betracht kommenden Rechten - beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1092 i.V.m. § 1061 Satz 1 BGB),

Wohnungsrecht (§§ 1093, 1090 Abs. 2 i.V.m. § 1061 Satz 1 BGB) und Nießbrauch (§ 1061 Satz 1 BGB) - Erlöschensgrund ist.

- 16 (2) Ergibt sich - wie hier - auch aus den Urteilsgründen lediglich, dass ein Nutzungsrecht, aber nicht welches eingetragen werden soll, kann der Mangel nicht im Wege einer Auslegung der Urteilsgründe durch das Grundbuchamt behoben werden. Es darf auch keine Eintragung des Rechts erfolgen, das den von den Beteiligten verfolgten Zwecken am ehesten entspräche. Für die Auslegung einer die Eintragungsbewilligung ersetzenden Verurteilung nach § 894 ZPO gilt auch hier nichts anderes als für eine Eintragungsbewilligung, die das einzutragende dingliche Recht nicht erkennen lässt. Haben die Beteiligten sich nur im Grundsatz auf die Bestellung eines dinglichen Rechts, aber nicht auf den Typ des einzutragenden Rechts verständigt, ist der Eintragungsantrag zurückzuweisen. Die Auslegung nach § 133 BGB kann nicht über einen Mangel bei der Einigung hinweghelfen. Die Beteiligten müssen sich (auch) auf den Typ des einzutragenden dinglichen Rechts festgelegt haben und dürfen nicht die Bestimmung des ihren Zwecken am besten entsprechenden Rechts der Entscheidung des Grundbuchamts überlassen (vgl. BayObLG, BayObLGZ 1969, 97, 101; Wulff, MittRhNotK 1996, 41, 45).
- 17 (3) Die für die Eintragung erforderliche Bestimmtheit ergibt sich schließlich auch nicht unter Berücksichtigung der in dem Urteil des Prozessgerichts zitierten notariellen Urkunde. Die beurkundeten Erklärungen leiden an demselben Mangel wie das Urteil. Die Verpflichtung des Beteiligten zu 2, den Anspruch der Verkäufer auf unentgeltliche Überlassung der Wohnung durch Eintragung im Grundbuch absichern zu lassen, lässt selbst dann, wenn man hierin - wie das Prozessgericht - bereits die Einigung über die Bestellung des dinglichen Rechts erkennt, den Typ des einzutragenden Rechts nicht erkennen.

18 Hier ist der Wille der Beteiligten deshalb nicht mit der für eine Eintragung in das Grundbuch erforderlichen Klarheit und Eindeutigkeit festzustellen, weil der beurkundende Notar seiner Formulierungs- und Gestaltungspflicht, den Willen der Parteien in die der Rechtsordnung entsprechende Form zu transformieren (Eylmann/Vaasen/Limmer, Bundesnotarordnung/Beurkundungsgesetz, 3. Aufl., § 9 BeurkG Rn. 6; Lerch, BeurkG, 4. Aufl., § 9 Rn. 7), nicht nachgekommen ist und das Prozessgericht den Willen nicht mit den ihm zur Verfügung stehenden Beweismitteln aufgeklärt, sondern versehentlich einen der erforderlichen Bestimmtheit entbehrenden Titel geschaffen hat. Die sich daraus ergebende Ungewissheit kann von dem Grundbuchamt nicht mehr behoben werden, weil es zu Ermittlungen zur Aufklärung des entscheidungserheblichen Sachverhalts weder berechtigt noch verpflichtet ist (Senat, Beschlüsse vom 13. Juli 1959 - V ZB 6/59, BGHZ 30, 255, 258 und vom 28. April 1961 - V ZB 17/60, BGHZ 35, 135, 139; BayObLGZ 1973, 247, 249). Da sich aus den vorgelegten Urkunden nicht feststellen lässt, auf welches der in Betracht kommenden dinglichen Rechte sich die Beteiligten verständigt haben, ist der Eintragungsantrag zu Recht zurückgewiesen worden.

IV.

19 Die Kostenentscheidung folgt aus § 84 FamFG. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 131 Abs. 4 i.V.m. § 30 Abs. 1 Satz 1 KostO.

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

AG Limburg a. d. Lahn (Zwst. Hadamar), Entscheidung vom 11.01.2011 - NH-1324-12 -
OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 07.02.2011 - 20 W 59/11 -