

auch nicht entgegen, daß dieses Erfordernis in der Rechtsprechung teilweise dahin formuliert worden ist, der Rechtsboden für den Anspruch müsse durch ein rechtsverbindliches Angebot oder Abkommen zwischen den künftigen Vertragsparteien soweit vorbereitet sein, daß die Entstehung des Anspruchs „nur noch“ vom Willen des demnächst Berechtigten abhängt (vgl. z. B. BGHZ 12, 115/118; RGZ 151, 75/77; BayObLGZ 1977, 103/105 [= DNotZ 1977, 662 = MittBayNot 1977, 113] und 247/248 [= DNotZ 1978, 39 = MittBayNot 1977, 230]). Diese Eingrenzung bezieht sich aber ersichtlich lediglich auf die Frage der hinreichenden Bindung der Vertragsparteien, und zwar letztlich des demnächst Verpflichteten, die hier ohne weiteres gegeben ist. Sie kann deshalb nicht auf den hier zu entscheidenden, anders gelagerten Fall bezogen werden, daß sogar beide Vertragsparteien gebunden sind und die Entstehung des Anspruchs nur noch von einer an bestimmte Voraussetzungen gebundenen behördlichen Genehmigung abhängt. Die Formulierung wird daher mit Recht als mißverständlich bezeichnet, hilfsweise abgelehnt (vgl. MünchKommWacke, 2. Aufl., § 883 Rdnr. 24; Palandt/Bassenge, 50. Aufl., § 883 Rdnr. 15; Soergel/Stürmer, 12. Aufl., § 883 Rdnr. 6 m. w. N.), soweit sie ihrem Wortlaut nach gegen die Vormerkbarkeit solcher Ansprüche zu sprechen scheint, und auch vom Bundesgerichtshof selbst an anderer Stelle lediglich beispielhaft verwendet (BGH NJW 1981, 446: „Jedenfalls dann, wenn . . .“; vgl. auch Senat NJW 1971, 1309: „jedenfalls“; ähnlich BayObLG Rpfleger 1977, 361 und OLG Düsseldorf MittRhNotK 1986, 195). Daher stellt sich hier auch die Vorlagefrage nach § 79 Abs. 2 GBO nicht.

Für eine Kostenerstattungsanordnung nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 FGG besteht kein Anlaß.

13. EGBGB § 182, BayAGBGB Art. 62 (*Erlöschen von Stockwerkseigentum bei Abbruch des Gebäudes*)

Stockwerkseigentum nach bayerischem Landesrecht erlischt mit Abbruch des Gebäudes. Das verbleibende schlichte Miteigentum unterliegt uneingeschränkt dem Aufhebungsanspruch nach § 749 Abs. 1 BGB.

(*Leitsatz nicht amtlich*)

LG Kempten, Beschluß vom 17.12.1991 — 4 T 2330/91 —, mitgeteilt von Notar *Winfried Staudt*, Kaufbeuren.

Aus dem Tatbestand:

Die beiden Beteiligten sind Miteigentümer eines Grundstücks. Nach dem Grundbuch sind die Miteigentumsanteile verbunden mit Stockwerkseigentum an einem Gebäude. Dieses Gebäude wurde 1989 abgerissen.

Die Beteiligte zu 1) beantragte beim Vollstreckungsgericht die Durchführung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der bestehenden Gemeinschaft.

Diesen Antrag wies der Vollstreckungspfleger ab.

Zur Begründung führte er aus:

Beim Versteigerungsobjekt handle es sich um altbayerisches Stockwerkseigentum, bei dem die Auseinandersetzung auch nach Abbruch des Gebäudes ausgeschlossen sei.

Die Beteiligte zu 1) legte gegen diesen Beschluß „Beschwerde“ ein.

Der Vollstreckungsrichter hat dem Rechtsbehelf nicht abgeholfen, sondern diesen dem Landgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Aus den Gründen:

Beim Rechtsbehelf der Beteiligten zu 1) handelt es sich in Wirklichkeit um eine Rechtspflegererinnerung nach § 11 Abs. 1 Satz 1 RPfIG, die erst durch die Vorlage an das Landgericht zur Beschwerde geworden ist, und zwar zur sofortigen Beschwerde (§§ 11 Abs. 2 Satz 5 RPfIG, 180, 95 ZVG, 793 ZPO).

Diese sofortige Beschwerde ist zulässig und begründet.

Entgegen der Auffassung des Amtsgericht kann die Beteiligte zu 1) gem. § 749 Abs. 1 BGB die Aufhebung der bestehenden Gemeinschaft verlangen. Sie ist hieran nicht durch Art. 62 Satz 2 BayAGBGB gehindert. Zwar ist nach dieser Vorschrift bei bestehendem Stockwerkseigentum der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft kraft Gesetzes ausgeschlossen. Das Stockwerkseigentum der Beteiligten ist jedoch mit dem Abbruch des Gebäudes erloschen. Übrig geblieben ist ihr ungeteiltes Miteigentum am Grundstück (vgl. *Sprau*, Justizgesetze in Bayern, Art. 62 AGBGB, Rdnr. 13; *Meisner/Ring/Götz*, Nachbarrecht in Bayern, 7. Aufl., § 3 Rdnr. 14 (ausführlicher 6. Aufl., § 3 I (Seite 64 ff.); *Staudinger/Kanzleitner/Hönle*, BGB, 12. Aufl., Art. 182 EGBGB Rdnr. 9). Insoweit besteht aber uneingeschränkt der Aufhebungsanspruch nach § 749 Abs. 1 BGB.

Soweit im angefochtenen Beschluß auf Art. 229 des Würt. AGBGB hingewiesen wird, kommt dieser Bestimmung lediglich eine deklaratorische Bedeutung zu. Das bedeutet, daß — auch ohne eine derartige Bestimmung — das Stockwerkseigentum auch in Bayern mit dem vollständigen Untergang des Gebäudes bzw. mit dem Untergang wesentlicher Gebäudeteile erlischt (vgl. *Sprau*, a. a. O.).

Damit war der Beschluß des Amtsgerichts aber aufzuheben. Das Amtsgericht hat die beantragte Teilungsversteigerung durchzuführen.

14. BGB § 1030, 1060, 1024, 879 (*Wohnungsrecht und Nießbrauch am selben Grundstück*)

Ein bereits eingetragenes Wohnungsrecht steht der Eintragung eines nachrangigen umfassenden Nießbrauchs nicht entgegen (Abgrenzung zu BayObLG MittBayNot 1979, 230 = DNotZ 1980, 479).

(*Leitsatz nicht amtlich*)

LG Aschaffenburg, Beschluß vom 13.3.1992 — T 40/92 —, mitgeteilt von Notar *Dr. Richard Bölsche*, Aschaffenburg

Aus dem Tatbestand:

In einem Überlassungsvertrag vom 7. Januar 1992 räumte der Antragsteller dem Veräußerer unter anderem ein lebenslanges Nießbrauchsrecht an einem bebauten Grundstück ein.

Die Parteien vereinbarten dazu in § 3 der Urkunde:

„Der Erwerber bestellt zu Gunsten des Veräußerers ein Nießbrauchsrecht am Vertragsbesitz, für das die gesetzlichen Bestimmungen gelten sollen.“

Die Eintragung des Nießbrauchsrechts zu Gunsten des Berechtigten an nächstfolgender Rangstelle am Vertragsbesitz wird bewilligt und beantragt, mit dem Vermerk, daß zur Löschung des Rechts der Nachweis des Todes des Berechtigten genügen soll.“

Gem. § 15 GBO beantragte der Notar den Vollzug. Mit Zwischenverfügung vom 5.2.1992 teilte der Rechtspfleger beim Grundbuchamt Aschaffenburg mit, daß der Eintragung folgendes Hindernis entgegenstehe:

Im Grundbuch ist für das Grundstück ein Wohnungsrecht zu Gunsten von Frau F. eingetragen, welches sich auf einzelne Zimmer des Dach-