

letzte Aktualisierung: 21.6.2019

KG, Beschl. v. 4.12.2018 – 1 W 369-370/18

ErbbauRG §§ 1, 2, 10, 14, 27, 28, 32; BGB §§ 891, 874; GBO §§ 13, 19, 22
Eintragung einer Entschädigungsforderung nach Zeitablauf des Erbbaurechts

Ein durch Zeitablauf erloschenes Erbbaurecht ist ohne gleichzeitige Eintragung einer Entschädigungsforderung des Erbbauberechtigten einzutragen, wenn der Ausschluss einer solchen Forderung zum Inhalt des Erbbaurechts gemacht worden ist. Dies erfordert eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten sowie die Eintragung im (Erbbaurechts-)Grundbuch. Ausreichend ist die Bezugnahme im Bestandsverzeichnis auf die Eintragungsbewilligung. Zur Auslegung einer solchen Vereinbarung.

Informationen zur Entscheidung:

1 W 369-370/18

10781 Berlin, 12.03.2019

Rechtssatz: ErbbauRG §§ 27, 28, 32, 2, 14, 1, 10
 BGB §§ 891, 874
 GBO §§ 13, 19, 22

Ein durch Zeitablauf erloschenes Erbbaurecht ist ohne gleichzeitige Eintragung einer Entschädigungsforderung des Erbbauberechtigten einzutragen, wenn der Ausschluss einer solchen Forderung zum Inhalt des Erbbaurechts gemacht worden ist. Dies erfordert eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten sowie die Eintragung im (Erbbaurechts-) Grundbuch. Ausreichend ist die Bezugnahme im Bestandsverzeichnis auf die Eintragungsbewilligung. Zur Auslegung einer solchen Vereinbarung.

Kammergericht, Beschluss vom 4. Dezember 2018 – 1 W 369-370/18 –

Die Beschwerde wird bei einem Wert von 5.000,00 EUR zurückgewiesen.

Gründe:

I.

Am 28. Januar 1958 beurkundete die Notarin A■■ v. S■■■■■ in B■■■ zu ihrer UR-Nr. 1■ /1■■ ein an die F. W. W■■■■ Co GmbH gerichtetes Angebot der damals im Grundbuch von Neukölln Blätter 1■■ (jetzt 1■■) und 1■■ (jetzt 1■■) in Erbengemeinschaft eingetragenen Eigentümer auf Abschluss eines in 14 Paragraphen aufgeteilten „Erbbauvertrages“, wegen dessen Einzelheiten auf Blatt 32 bis 37 der – geschlossenen – Grundakten zu Blatt 1■■ verwiesen wird. U.a. heißt es in der Urkunde:

„§ 8

das Erbbaurecht endet am 30.6.2018 (...). Die Grundstückseigentümer haben der Erbbauberechtigten keine Heimfallentschädigung zu zahlen.

(...)

§ 13

Die Grundstückseigentümer bewilligen und beantragen, das Erbbaurecht zu den vorstehenden Bedingungen im Grundbuch einzutragen.

§ 14

An dieses Angebot halten sich die Grundstückseigentümer bis zum 31. März 1959 gebunden.

Zur Einhaltung der Frist genügt es, dass die Erbbauberechtigte die Annahmeerklärung bei einem Notar abgegeben hat.“

Am 5. März 1959 erklärte der Geschäftsführer der F. W. W■■■■ Co GmbH zur UR-Nr. 3■ /1■■ der Notarin v. S■■■■■ in B■■■ unter Bezugnahme u.a. auf deren UR-Nr. 1■ /5■ die Annahme des dortigen Angebots. Das Grundbuchamt trug das Erbbaurecht am 22. Juli 1959 jeweils in Abt. II lfd. Nr. 1 der Grundstücksgrundbücher unter Bezugnahme auf das zugleich angelegte Erbbaugrundbuch Blatt 2■■ ein. Im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs vermerkte das Grundbuchamt den Endtermin des Erbbaurechts – „30.06.2018“ - und nahm darüber hinaus Bezug auf die Bewilligung vom 28. Januar 1958.

Am 24. Oktober 2016 wurde die Beteiligte als Erbbauberechtigte in Abt. I lfd.Nr. 3 des inzwischen auf Blatt 1■■ umgeschriebenen Erbbaurechtsgrundbuchs eingetragen. Die

eingetragene Eigentümerin wurde am 23. August 2017 als Alleineigentümerin in den Grundstücksgrundbüchern gebucht.

Mit Schreiben vom 27. August 2018 beantragte die eingetragene Eigentümerin die Berichtigung des Grundbuchs durch Löschung des jeweils in Abt. II eingetragenen Erbbaurechts.

Am 8. Oktober 2018 hat der Notar Dr. K■■ F. H■■■■■■ seine UR-Nr. 1■■■/2■■■ vom 12. September 2018 bei dem Grundbuchamt eingereicht, die den Antrag der Beteiligten auf „*Eintragung einer Reallast als 'Entschädigungsforderung'*“ an Stelle des in den Grundstücksgrundbüchern eingetragenen Erbbaurechts enthält.

Das Grundbuchamt hat am 22. Oktober 2018 das jeweils in Abt. II lfd. Nr. 1 der Grundstücksgrundbücher gebuchte Erbbaurecht gelöscht und das Erbbaurechtsgrundbuchblatt 1■■■ geschlossen. Mit Beschluss vom selben Tag hat es den Antrag der Beteiligten zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich deren Beschwerde vom 5. November 2018, der das Grundbuchamt mit Beschluss vom 13. November 2018 nicht abgeholfen hat.

II.

1. Die Beschwerde ist zulässig, § 71 Abs. 1 GBO. Insbesondere ist die Beteiligte berechtigt, das Rechtsmittel im eigenen Namen zu erheben. Im Antragsverfahren deckt sich die Beschwerdeberechtigung mit dem Antragsrecht (Demharter, GBO, 31. Aufl., § 71, Rdn. 63). Antragsberechtigt ist jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll, § 13 Abs. 1 S. 2 GBO. Im Fall der Grundbuchberichtigung ist derjenige unmittelbar betroffen, der einen Berichtigungsanspruch nach § 894 BGB haben kann. Ein solcher Anspruch zu Gunsten der Beteiligten ist nicht ohne weiteres ausgeschlossen, was für die Zulässigkeit der Beschwerde ausreicht.
2. In der Sache bleibt das Rechtsmittel ohne Erfolg.

Mit Recht hat das Grundbuchamt den auf Eintragung eines Entschädigungsanspruchs nach § 27 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG gerichteten Antrag der Beteiligten zurückgewiesen, weil es an der hierfür erforderlichen Bewilligung durch die eingetragene Eigentümerin fehlt, §§ 18 Abs. 1 S. 1 Alt. 1, 19 GBO. Den für eine Berichtigung des Grundbuchs

ohne Bewilligung erforderlichen Nachweis seiner Unrichtigkeit, § 22 Abs. 1 S. 1 GBO, hat die Beteiligte nicht erbracht.

- a) Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten, § 27 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG. Die Entschädigungsforderungen haften auf dem Grundstück an Stelle des Erbbaurechts und mit dessen Rang, § 28 ErbbauRG. Insofern tritt kraft Gesetzes eine dingliche Surrogation ein (v. Oefele/Winkler/Schlögel, Handbuch Erbbaurecht, 6. Aufl., Rdn. 236), mit der Folge, dass das aufgrund Zeitablaufs erloschene Erbbaurecht im Grundbuch nur gelöscht werden darf, wenn zugleich die Entschädigungsforderung eingetragen wird (BGHZ 197, 140, 145; OLG München, NJOZ 2018, 1782, 1783; Rapp, in: Staudinger, BGB, 2017, § 27 ErbbauRG, Rdn. 2a; Maaß, in: Bauer/Schaub, GBO, 4. Aufl., AT F, Rdn. 190).
- b) Anders ist es hingegen, wenn ein Entschädigungsanspruch gem. § 27 Abs. 1 S. 2 ErbbauRG ausgeschlossen worden ist. Voraussetzung ist eine entsprechende Vereinbarung des Ausschlusses als Inhalt des Erbbaurechts und seine Eintragung im Erbbaugrundbuch. Eine solche Vereinbarung ist im Rahmen des Erbbaurechtsvertrags vom 28. Januar 1958/5. März 1959 zu § 8 der Urkundenrollennummer 1■ /1■■ getroffen worden.
- aa) Dagegen kann nicht eingewendet werden, § 8 S. 2 regelt den Ausschluss von Vergütungsansprüchen des Erbbauberechtigten für den Fall, dass der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch macht, vgl. § 32 Abs. 1 S. 2 ErbbauRG.

Allerdings wird der Begriff „Heimfall“ im Gesetz selbst definiert. Danach handelt es sich um die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen, § 2 Nr. 4 ErbbauRG. Das war im Zeitpunkt der Begründung des verfahrensgegenständlichen Erbbaurechts nicht anders, vgl. § 2 Nummer 4 ErbbauVO (Ingenstau/Schnitzler, ErbbauVO, 1. Aufl., § 2, Anmerkung 5.A.II.).

In diesem Sinne ist der Begriff in § 8 S. 2 der UR-Nr. 1■ /1■■ hingegen nicht verwendet worden, was sich auch mit den im Grundbuchverfahren nur eingeschränkten Mitteln der Auslegung (vgl. BGH, MittBayNot 1995, 122, 123; Senat, Beschluss vom 6. April 2017 – 1 W 169/17 – FGPrax 2017, 149, 150) aus dem Zusammenhang der Urkunde zweifelsfrei ergibt.

Der Heimfall erfordert eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten über die seinen Eintritt begründenden Voraussetzungen (Maaß, in: BeckOK BGB, 2018, § 2 ErbbauRG, Rdn. 16). Eine solche Vereinbarung enthält der Erbbaurechtsvertrag hingegen nicht. An keiner Stelle findet sich eine Regelung, die den Grundstückseigentümer berechtigte, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts verlangen zu können.

Der Ausschluss der „Heimfallentschädigung“ steht vielmehr in unmittelbarem Zusammenhang mit der Laufzeit des Erbbaurechts bis zum 30. Juni 2018. Während § 8 S. 1 – ausschließlich – die Laufzeit bestimmt, regelt Satz 2 den Ausschluss der „Heimfallentschädigung“. Das lässt allein den Schluss zu, dass hiermit eine Entschädigung des Erbbauberechtigten bei Laufzeitende ausgeschlossen werden sollte.

Tatsächlich verwendet auch das Gesetz in § 27 Abs. 1 ErbbauRG für diesen Fall den Begriff der „Entschädigung“, wohingegen dem Erbbauberechtigten beim Heimfall von Gesetzes wegen eine „Vergütung“ zu gewähren ist. Auch insoweit besteht kein Unterschied des geltenden Rechts zu demjenigen im Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechts, vgl. §§ 27 Abs. 1, 32 Abs. 1 ErbbauVO.

- bb) Der Vereinbarung über den Ausschluss einer Vergütung des Erbbauberechtigten bei Laufzeitende des Erbbaurechts kommt dingliche Wirkung zu mit der Folge, dass auch die Beteiligte an sie gebunden ist (vgl. Maaß, BeckOK BGB, a.a.O., Rdn. 1).
- (1) Vereinbarungen über den Inhalt des Erbbaurechts binden auch die jeweiligen Rechtsnachfolger, wenn sie im (Erbbaurechts-) Grundbuch eingetragen sind. Auch der Ausschluss einer Vergütung kann als Inhalt des Erbbaurechts dort eingetragen werden, § 27 Abs. 1 S. 2 ErbbauRG. Das setzt keinen ausdrücklichen Vermerk im Bestandsverzeichnis voraus. Vielmehr kann zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Erbbaurechts auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden, § 14 Abs. 1 S. 3 ErbbauRG. Das ist vorliegend geschehen.

Das Grundbuchamt hat am 22. Juli 1959 im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs von Neukölln Blatt 1■■■ das auf den Grundstücken Blatt 1■■■ und 1■■■ lastende Erbbaurecht mit Hinweisen auf das Laufzeitende und die damaligen Grundstückseigentümer eingetragen und darüber hinaus auf die Bewilligung vom 28. Januar 1958 verwiesen. Dort hatten die damaligen Grundstückseigentümer

bewilligt und beantragt, „das Erbbaurecht zu den vorstehenden Bedingungen im Grundbuch einzutragen“. Dieser Bewilligung voranstehend ist in § 8 S. 2 der UR-Nr. 1■ /5■ der Ausschluss einer Vergütung bei Laufzeitende des Erbbaurechts geregelt.

- (2) Der Beschwerde ist zuzugeben, dass es sich bei den der Bewilligung „voranstehenden Bedingungen“ nicht ausnahmslos um solche handelt, die durch Einigung und Eintragung im Erbbaugrundbuch mit Wirkung für die jeweiligen Rechtsnachfolger zum Inhalt des Erbbaurechts gemacht werden können.

Darunter fallen die in § 2 ErbbauRG enumerativ aufgeführten Vereinbarungen sowie solche nach §§ 5, 27 Abs. 1 S. 2, 32 Abs. 1 S. 2 ErbbauRG (v. Oefele/Winkler/Schlögel, a.a.O., § 4, Rdn. 26). So können etwa Vereinbarungen über die Leistung eines Erbbauzinses nicht zum Inhalt des Erbbaurechts gemacht werden. Der Erbbauzins ist vielmehr eine Belastung des Erbbaurechts und muss, soll er dinglich wirken, durch die Bestellung einer Reallast auf dem Erbbaurecht gesichert werden (BGH, NJW 1982, 234). Deshalb konnten vorliegend die Regelungen in § 5 der UR-Nr. 1■ /1■■ auch nicht durch Bezugnahme in der Eintragungsbewilligung zum dinglichen Inhalt des Erbbaurechts gemacht werden.

Das führt hingegen nicht dazu, dass die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung insgesamt unzulässig war mit der Folge, dass überhaupt keine der in dem Erbbaurechtsvertrag enthaltenen Regelungen zum Inhalt des Erbbaurechts werden konnten. Vielmehr werden nicht eintragungsfähige schuldrechtliche Vereinbarungen von der Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung dann nicht erfasst (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rdn. 272). Der Senat hat dies bereits für den Fall entschieden, dass auch die Vereinbarung über den Erbbauzins zum Inhalt des Erbbaurechts gemacht werden sollte (Senat, Beschluss vom 21. Februar 1984 – 1 W 5129/83 – DNotZ 1984, 384, 385).

Nicht anders ist es vorliegend mit den von der Beteiligten auch beanstandeten Regelungen in §§ 6, 9, 10, 11 und 12 des Erbbauvertrags, während es sich bei den Regelungen in §§ 1 und 2 ohnehin um Bestimmungen zum gesetzlichen Inhalt des Erbbaurechts bzw. seines Ranges, vgl. §§ 1 und 10 ErbbauRG, handelt. Insbesondere enthält § 1 des Erbbauvertrages entgegen der Beschwerde schon keine schuldrechtlichen Verpflichtungen der damaligen Grundstückseigentümer. Vielmehr werden allein die für die Ausübung des Erbbaurechts zur Verfügung gestellten Grundstücke näher bezeichnet. Soweit dort auf eine Verpflichtung der

Grundstückseigentümer zur Abtretung von Straßenland an die Stadt Berlin verwiesen wird, diene auch dies offensichtlich nur der Klarstellung, dass sich das Erbbaurecht auf diese Flächen gerade nicht beziehen sollte.

- (3) Dem kann die Beschwerde nicht entgegenhalten, eine Erklärung, die sowohl Bestimmungen über das dingliche Recht als auch schuldrechtliche Vereinbarungen enthalte, dürfe durch Bezugnahme nicht zum Inhalt des Grundbuchs gemacht werden.

Die von der Beschwerde hierfür in Anspruch genommene Rechtsprechung (BayObLG, NJW-RR 1993, 283, 284) ist vorliegend nicht einschlägig. Sowohl das Bayerische Oberste Landesgericht als auch der Bundesgerichtshof (BGHZ 21, 34) hatten sich insoweit mit Fällen zu befassen, in denen es erst um die Eintragung entsprechend bewilligter Rechte ging (vgl. auch BayObLGZ 1969, 97). Hiervon ist der vorliegende Fall zu entscheiden, in dem das Recht unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung bereits eingetragen worden war.

Insofern gilt – auch für das Grundbuchamt (Demharter, a.a.O., Anhang zu § 13, Rdn. 16) – § 891 BGB, wonach ein Recht ab seiner Eintragung mit dem eingetragenen Inhalt und seinem Rang als bestehend vermutet wird (Herrler/Palandt, BGB, 77. Aufl., § 891, Rdn. 6). Grundlage der Vermutung ist damit die Eintragung einschließlich der in Bezug genommenen Urkunden. Hierzu zählt insbesondere auch die Eintragungsbewilligung, §§ 874 BGB, 14 Abs. 1 S. 3 ErbbauRG, die vorliegend jedenfalls auch die Regelung in § 8 S. 2 des Erbbauvertrages erfasste. Das genügte für die Vermutung des § 891 Abs. 1 BGB.

- (4) Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der Einwand der Beschwerde, eine Einigung über den dinglichen Inhalt des Erbbaurechts habe nicht stattgefunden, bereits nach den voranstehenden Ausführungen im hiesigen Verfahren unbeachtlich ist. Das Vorbringen der Beschwerde rechtfertigt aber auch ansonsten keine hiervon abweichende Beurteilung.

Es ist nicht erforderlich, dass die Parteien eines Erbbaurechtsvertrages eine der dortigen Regelungen ausdrücklich zum auch ihre Rechtsnachfolger bindenden – dinglichen – Inhalt des Erbbaurechts bestimmt haben. Die Einigung muss sich hierauf nicht gesondert beziehen, vielmehr ist es für diese Wirkung ausreichend, wenn die Parteien – wie hier – überhaupt Regelungen im Sinne der §§ 2 bis 8, 27, 32 ErbbauRG in dem Erbbaurechtsvertrag getroffen und diese zum Vollzug im Grundbuch vorgelegt

haben (Rapp, a.a.O., § 2 ErbbauRG, Rdn. 4; Heinemann, in: Münchener Kommentar, BGB, 7. Aufl., § 2 ErbbauRG, Rdn. 4).

3. Die Festsetzung des Geschäftswerts folgt aus §§ 61, 36 Abs. 3 GNotKG.

Anlass, die Rechtsbeschwerde zuzulassen, § 78 Abs. 2 S. 1 GBO, besteht nicht. Die Sache hat insbesondere wegen der individuellen Gestaltung des inzwischen in den Grundbüchern gelöschten Erbbaurechts keine grundsätzliche Bedeutung.

4. Vor diesem Hintergrund kam eine vorläufige Entscheidung gem. § 76 Abs. 1 GBO, wie von der Beteiligten angeregt, nicht mehr in Betracht.

Müller

Muratori

Dr. Rieger