

letzte Aktualisierung: 11.7.2016

OLG München, Beschl. v. 10.6.2016 - 34 Wx 160/16

BGB §§ 1059a, 1061, 1092 Abs. 2; GBO §§ 19, 22 Abs. 1
Lösung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten einer im Register gelöschten Genossenschaft

1. Zur Lösung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit („Bau- und Gewerbebetriebsbeschränkung“), die im Jahr 1920 zugunsten einer im Jahr 1930 im Register gelöschten Genossenschaft bestellt worden war.
2. Der Grundsatz, dass allein für die erstrebte Beseitigung einer Buchposition eine Nachtragsliquidation stattzufinden hat, lässt in engen Grenzen Ausnahmen zu.

OLG München, Beschluss v. 10.06.2016 – 34 Wx 160/16**Titel:****Lösung einer persönlichen Dienstbarkeit zugunsten einer gelöschten Genossenschaft****Normenketten:**

BGB §§ 1059a, 1061, 1092 Abs. 2

GBO §§ 19, 22 Abs. 1

Leitsätze:**Zur Lösung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ("Bau- und Gewerbebetriebsbeschränkung"), die im Jahr 1920 zugunsten einer im Jahr 1930 im Register gelöschten Genossenschaft bestellt worden war. (amtlicher Leitsatz)****Der Grundsatz, dass allein für die erstrebte Beseitigung einer Buchposition eine Nachtragsliquidation stattzufinden hat, lässt in engen Grenzen Ausnahmen zu. (amtlicher Leitsatz)****Schlagworte:**

Dienstbarkeit, Lösung, Erbengemeinschaft, Grundbuch, Genossenschaft

Tenor

I.

Auf die Beschwerde der Beteiligten wird der Beschluss des Amtsgerichts München - Grundbuchamt - vom 2. März 2016 aufgehoben.

II.

Das Amtsgericht München - Grundbuchamt - wird angewiesen, auf den Antrag der Beteiligten die im Grundbuch des Amtsgerichts München von ... Bl. ... - FlSt ... - eingetragene „beschränkt persönliche Dienstbarkeit - Bau- und Gewerbebetriebsbeschränkung“ - zugunsten eines Bauvereins „eGmbH“ in München, Abteilung II/1 zu löschen.

Gründe

Gründe:

- 1 I. Die Beteiligte ist in Erbengemeinschaft als Eigentümerin eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Die Zweite Abteilung (Lfde Nr. 1) enthält derzeit noch eine „beschränkt persönliche Dienstbarkeit - Bau- und Gewerbebetriebsbeschränkung“ - zugunsten eines Bauvereins („eGmbH“) in München, die unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 17.2.1920 am 6.3.1920 eingetragen worden war.
- 2 Die Eintragungsbewilligung lautet (Abschnitt IV. der Urkunde vom 17.2.1920):

Im Interesse der Erzielung einer gleichheitlichen Bebauung verpflichtet sich Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger das gekaufte Grundstück nur mit solchen Bauwerken jeder Art zu bebauen, deren Pläne die Genehmigung des Bauvereins ... eGmbH (= Verkäuferin) gefunden haben.

Es wird ferner vereinbart, dass im Falle einer Bebauung das Kaufsgrundstück nur nach Staffel IX der Münchener Staffelbauordnung bebaut werden darf, ferner dass die aus dem noch zu genehmigenden Baulinienplan ersichtlichen Mindestpavillonabstände genau eingehalten werden müssen und nur mit Zustimmung des Bauvereins ... eGmbH abgeändert werden dürfen.

Käufer verpflichtet sich weiter für sich und seine Rechtsnachfolger auf dem gekauften Grundstück keine Gast-, Schank-, Kaffeewirtschaft oder Ladengeschäft zu errichten, zu betreiben oder betreiben zu lassen, ferner keine gewerblichen oder industriellen Betriebe zu errichten, durch die die Nachbarschaft durch Geräusch oder Geruch belästigt wird.

Käufer belastet das Kaufgrundstück zugunsten des Bauvereins ... eGmbH im Sinne der vorstehenden Verpflichtungen mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und bewilligt und beantragt die Eintragung ...

- 3 Soweit für das Beschwerdeverfahren noch erheblich hat die Beteiligte am 3.9./6.11.2015 mit Zustimmung der weiter eingetragenen Miterbin Antrag auf Löschung der Dienstbarkeit gestellt. Das Recht sei obsolet. Der Bauverein sei im Handelsregister nicht vermerkt, er sei untergegangen. In Grundbüchern der Nachbargrundstücke seien gleichlautende Beschränkungen längst gelöscht worden.
- 4 Nach dem zu den Grundakten gelangten Auszug aus dem Genossenschaftsregister wurde der Berechtigte als „Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht“ am 4.11.(12.?)1919 eingetragen. Weiter ist festgehalten, dass die Generalversammlung vom 3.4.1929 die Auflösung der Genossenschaft beschlossen hat. Ihr Erlöschen ist unter dem 22.8.1930 eingetragen und das Register damit abgeschlossen worden.
- 5 Das Grundbuchamt hat den Standpunkt vertreten, dass die Auflösung der juristischen Person nicht deren Erlöschen belege; erloschen sei sie erst mit Beendigung der Liquidation. Deshalb sei die Löschungsbewilligung des Nachtragsliquidators vorzulegen. Das Recht sei noch an anderen Blattstellen eingetragen. Nach Ablauf der in entsprechender Zwischenverfügung erfolglos gesetzten Frist hat das Grundbuchamt schließlich am 2.3.2016 den Eintragungsantrag zurückgewiesen.
- 6 Hiergegen richtet sich das Rechtsmittel des anwaltlichen Bevollmächtigten der Beschwerdeführerin vom 11.4.2016 mit dem Antrag, das Grundbuchamt zur Löschung des Rechts ohne vorherige Bewilligung durch einen Nachtragsliquidator anzuweisen und die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Staatskasse aufzuerlegen.
- 7 Die Beteiligte meint, die Dienstbarkeit habe eine längst überholte Bau- und Gewerbebetriebsbeschränkung betroffen, die für alle Grundstücke des parzellierten „M.-Geländes“ gegolten habe. Bei den meisten Grundstücken sei die Dienstbarkeit nach 1930 gelöscht worden, ohne dass ein Nachtragsliquidator bestellt worden sei. Die Dienstbarkeit existiere seit Auflösung der Genossenschaft nicht mehr. Der Zweck der Liquidation erfordere den Fortbestand der juristischen Person hier nicht; das fragliche Recht könne nicht zu Geld gemacht und unter den Genossen verteilt werden. Schließlich wisse das Grundbuchamt auch von der Löschung solcher Rechte an benachbarten Grundstücken ohne Nachtragsliquidation. Im Übrigen sei die durch Dienstbarkeit gesicherte privatrechtliche Nutzungsbeschränkung längst durch öffentliches Baurecht abgelöst worden.
- 8 Das Grundbuchamt hat nicht abgeholfen.
- 9 II. 1. Die zulässige, durch den bevollmächtigten Rechtsanwalt als Vertreter der Beteiligten eingelegte Beschwerde (§ 71 Abs. 1, § 73 GBO; § 10 Abs. 2 Satz 1, § 11 FamFG) ist erfolgreich. Die Beteiligte ist allein ohne Mitwirkung der Miterbin beschwerdeberechtigt (Demharter GBO 30. Aufl. § 71 Rn. 63 mit § 13 Rn. 45). Die Prüfung des Senats ist durch die der Zurückweisung vorausgegangene Zwischenverfügung nicht beschränkt (Demharter § 18 Rn. 54). Ob diese zu Recht ergangen war (siehe jüngst Senat vom 12.5.2016, 34 Wx 424/15; ferner BGH NJW 2014, 1002 Rn. 6), bedarf keiner Erörterung.
- 10 2. Für die Löschung des noch eingetragenen Rechts bedarf es im gegebenen Fall ausnahmsweise nicht der Bewilligung durch einen noch zu bestellenden Nachtragsliquidator. Der Senat hat nämlich die Überzeugung gewonnen (vgl. Meikel/Böttcher GBO 11. Aufl. § 22 Rn. 116), dass die juristische Person, die als Berechtigte der Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist, nicht mehr existiert. Dann kann aber auf Antrag nach § 22 Abs. 1 GBO berichtigt werden, ohne dass die Bewilligung eines Nachtragsliquidators erforderlich ist.
- 11 a) Die Historie allein erlaubt eine derartige Beurteilung freilich nicht.
- 12 Die Errichtung der Genossenschaft kurz nach dem 1. Weltkrieg dürfte im Zusammenhang mit dem damaligen - dramatischen - Wohnraummangel in städtischen Gebieten gestanden haben. Ein Weg zur Schaffung von Wohnraum war die Stadterweiterung in den Randgebieten durch sogenannte Gartenstädte, die im weiteren Umkreis jeweils neu gegründet und durch „gemeinnützige Bauvereinigungen“ finanziert werden sollten. Die Ausdehnung der Siedlungstätigkeit ins Umland in Form sogenannter „städtbaulicher Zweckverbände“ sollte zu einer Entflechtung der extrem verdichteten Stadtzentren führen (vgl. Steffen

Krämer, Das Münchener Wohnungsbauprogramm von 1928 bis 1930, http://www.winckelmann-akademie.de/_data/mediapool/m_____nchner_wohnungsbauprogramm_1928-30.pdf). Im gegebenen Fall bildete der Erwerb eines Gutes und dessen Bewirtschaftung durch den Einbau und die Vermietung von Kleinwohnungen sowie der Bau von Eigenheimen für die Mitglieder in der Kleinsiedlung M. - F. den wesentlichen Genossenschaftszweck. Mit der Weltwirtschaftskrise (1929) gerieten zahlreiche solcher Genossenschaften in Zahlungsschwierigkeiten (vgl. VdW Bayern Die Geschichte des sozialen Wohnens, München 2009, S. 70 ff.; http://www.vdwbayern.de/wp-content/uploads/sites/3/2015/04/VdW_Bayern_Chronik_web.pdf), was ihre Auflösung erklären könnte.

- 13 b) Im Antragsverfahren nach § 22 Abs. 1 GBO kann ohne Bewilligung nach § 19 GBO regelmäßig nur berichtigt werden, wenn die Unrichtigkeit nachgewiesen ist (§ 22 Abs. 1 Satz 1 GBO). An den Nachweis sind strenge Anforderungen zu stellen. Der Antragsteller muss grundsätzlich lückenlos alle Möglichkeiten - in der Form des § 29 GBO - ausräumen, die der begehrten berichtigenden Eintragung entgegenstehen könnten. Ganz entfernt liegende, nur theoretische Überlegungen müssen aber nicht widerlegt werden (BayObLGZ 1988, 102/107; 1995, 413/416; OLG Frankfurt NJW-RR 2015, 1045 Rn. 15; OLG Stuttgart FGPrax 2012, 15). Vielmehr darf das Grundbuchamt von dem nach der allgemeinen Lebenserfahrung Regelmäßigen ausgehen, sofern nicht im Einzelfall konkrete Umstände auf das Gegenteil hinweisen (Meikel/Böttcher § 22 Rn. 116; aus der Rechtsprechung OLG Schleswig FGPrax 2012, 157; 2011, 71; 2011, 72; OLG Stuttgart FGPrax 2012, 15). Verzichtet werden kann auf einen Nachweis auch dann, wenn sich die materielle Unrichtigkeit aus der Eintragung im Grundbuch einschließlich ihrer zulässigen Bezugnahmen (vgl. § 874 BGB) oder aus offenkundigen Umständen ergibt (vgl. Demharter § 22 Rn. 37; Hügel/Holzer GBO 3. Aufl. § 22 Rn. 59 und 61).
- 14 aa) Die Löschung im Genossenschaftsregister genügt für sich genommen als - formgerechter - Unrichtigkeitsnachweis nicht; denn im Falle noch vorhandenen Genossenschaftsvermögens wirkt sie nur deklaratorisch, nicht rechtsgestaltend. Trotz vermeintlich beendeter Liquidation und Löschung besteht daher die Liquidationsgesellschaft fort, solange Aktivvermögen vorhanden ist (BGHZ 53, 264/266; NJW 1979, 1987; BayObLG DB 1983, 170). Ein für die Genossenschaft eingetragenes dingliches Recht erlischt daher nicht mit der Löschung der juristischen Person im Register (vgl. Senat vom 10.3.2015, 34 Wx 467/14 = NJW-RR 2015, 1358; Demharter § 19 Rn. 103). Ein Vermögenswert kann grundsätzlich auch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 Abs. 1 BGB) innewohnen. Augenscheinlich ist dies, wenn sie gemäß § 1092 Abs. 2 i. V. m. § 1059a Nr. 2 BGB ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers (vgl. § 873 Abs. 1 BGB) zusammen mit dem von der juristischen Person betriebenen Unternehmen oder einem Unternehmensteil rechtsgeschäftlich übertragen werden kann (ebenso OLG Düsseldorf Rpfleger 2011, 26).
- 15 bb) Hier ist indessen zu berücksichtigen, dass die Genossenschaft nach dem - deklaratorischen - Eintrag vom 22.8.1930, gegen dessen Richtigkeit nichts spricht, bereits zu dieser Zeit erloschen war, wenn auch damit nicht bereits deren Vollbeendigung belegt wäre. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten erloschen mit dem Wegfall des Berechtigten (§ 1090 Abs. 2 i. V. m. § 1061 BGB; Palandt/Bassenge BGB 75. Aufl. § 1090 Rn. 8). Im Jahr 1930, also im Zeitpunkt der letzten Registereintragung, waren solche Rechte auch für juristische Personen nicht übertragbar (vgl. § 1092 Abs. 1 BGB). Der Ausschluss der Übertragbarkeit wurde erst später durch das Reichsgesetz vom 13.12.1935 (RGBI S. 1468) aufgelockert, als eine den aktuellen Bestimmungen in § 1092 Abs. 2, § 1059a BGB (vgl. Art. 3 Nr. 3 Gesetz vom 5.3.1953 BGBI I S. 33) sachlich gleichlautende Regelung in das Bürgerliche Gesetzbuch Aufnahme fand (vgl. dazu die Amtliche Begründung in DJ 1936, 21). Die Möglichkeit des Fortbestands des zuvor begründeten Rechts als übertragenes Recht in der Hand eines etwaigen Rechtsnachfolgers scheidet deshalb grundsätzlich aus.
- 16 cc) Die aus dem Grundbuch verlautbare Position erscheint als noch nicht verwerteter Vermögenswert in der Hand einer Liquidationsgesellschaft zwar denkgesetzlich dann nicht ausgeschlossen, wenn die Baugenossenschaft trotz Registerlöschung bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes über die Veräußerung von Nießbrauchsrechten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten noch anderes - nicht liquidiertes - Vermögen besessen hätte. Jedoch sind seit der Registerlöschung mehr als 85 Jahre vergangen, ohne dass sonstiges Vermögen bekannt geworden wäre. Im Gegenteil ist darüber hinaus belegt, dass bereits im Jahr 1937 an anderen Grundstücken in der Nachbarschaft für diese Genossenschaft eingetragene gleichartige Dienstbarkeiten „wegen Gegenstandslosigkeit“ (vgl. § 84 Abs. 2 GBO) gelöscht

wurden, was in Ausnahmefällen wegen Wegfalls des Berechtigten durchaus in Frage kommt (Meikel/Schneider § 84 Rn. 16; KEHE/Briesemeister GBO 7. Aufl. § 84 Rn. 12). Ebenfalls ohne Nachtragsliquidation kam die Belastung im Jahr 1973 im Grundbuch weiterer Nachbargrundstücke antragsgemäß zur Löschung. Zwar ersetzt der Umstand, dass in anderen Grundbüchern so verfahren wurde, nicht die eigenständige Prüfung des im konkreten Verfahren zuständigen, sachlich unabhängigen und nur an Recht und Gesetz gebundenen Rechtspflegers (vgl. § 9 RPfLG), ob die Löschungsvoraussetzungen tatsächlich gegeben sind. Jedoch können die bezeichneten Umstände als Anzeichen dafür dienen, dass ein zu liquidierendes Genossenschaftvermögen tatsächlich nicht vorhanden war und ist.

- 17 dd) Auch wenn es unter diesen Umständen nicht mehr darauf ankommen dürfte, ist ein dem bezeichneten Recht zukommender und liquidationsfähiger Wert auch sonst nicht erkennbar. Die Eintragung des Dienstbarkeit in der dargestellten Form erweist sich - jedenfalls bezogen auf die Baubeschränkung - als unzulässig und wäre von Amts wegen zu löschen (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GBO; in diesem Sinne zu Baubeschränkungen unter Bezugnahme auf die Staffel IX der Münchener Staffelbauordnung Senat vom 27.5.2008, 34 Wx 130/07 = FGPrax 2008, 196). Ihr weitergehender Inhalt (Gewerbebetriebsbeschränkung) dürfte im Übrigen durch planungsrechtliche Regelungen öffentlich-rechtlichen Charakters abgelöst worden sein.
- 18 c) Überwiegend wird vertreten, dass unabhängig vom Fortfall der Dienstbarkeit allein für die erstrebte Beseitigung der Buchposition eine Nachtragsliquidation stattfinden müsse (OLG Düsseldorf Rpflger 2011, 26/27 m. w. N.; in dieser Richtung auch der Beschluss des Senats vom 10.3.2015, 34 Wx 467/14 = NJW-RR 2015, 1358; Demharder § 19 Rn. 103 a. E.). Deren Hauptfall sei zwar das nachträgliche Bekanntwerden unverteilten Vermögens der Gesellschaft; daneben genüge aber bereits die Notwendigkeit irgendwelcher weiterer Abwicklungsmaßnahmen analog § 273 Abs. 4 AktG. Dazu zähle auch die Beseitigung formaler Grundbuchpositionen (OLG Düsseldorf a. a. O.).
- 19 In dieser Allgemeinheit erscheint die Aussage jedoch unzutreffend. Die vom Oberlandesgericht Düsseldorf herangezogenen Belege befassen sich durchwegs mit den Voraussetzungen, unter denen bei einem versehentlich zu früh gelöschten Rechtsträger nachträglich noch registergerichtliche Maßnahmen zur endgültigen Abwicklung veranlasst sind (vgl. etwa OLG München - 31. Zivilsenat - vom 7.5.2008, 31 Wx 28/08 = FGPrax 2008, 171; Keidel/Heinemann FamFG 18. Aufl. § 394 Rn. 35 und 38). Sie besagen aber nichts zur hier vorrangigen Frage, ob eine noch vorhandene Buchposition in jedem Fall einen nachträglich zu liquidierenden Vermögensgegenstand darstellt und die Nachtragsliquidation verlangt. Im Hinblick auf die strengen Nachweisgrundsätze des Grundbuchrechts ist zwar die förmliche Nachtragsliquidation oftmals der einzige Weg, um über die Bewilligung durch den bestellten Vertreter der juristischen Person (§ 19 GBO) zur Löschung der Buchposition zu gelangen. Ist indessen der Fortfall des Rechts zur richterlichen Überzeugung (vgl. § 286 ZPO) nachgewiesen, so bedarf es zur Löschung des noch im Grundbuch verlautbarten Rechts nicht zusätzlich einer Nachtragsliquidation (siehe auch OLG Stuttgart FGPrax 2012, 15/16).
- 20 3. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Gerichtliche Gebühren für das Beschwerdeverfahren fallen wegen § 25 Abs. 1 GNotKG nicht an. Darüber hinaus kommt die Auferlegung von Kosten zulasten der Staatskasse (§ 81 Abs. 1 und Abs. 4 FamFG) nicht in Betracht; denn diese ist im (einseitigen) Antragsverfahren der Grundbuchordnung weder Verfahrensbeteiligte (§ 7 FamFG) noch Dritte (Senat vom 6.6.2013, 34 Wx 360/12, juris; OLG Düsseldorf ZIP 2016, 916/918; Keidel/Zimmermann § 81 Rn. 73).