

letzte Aktualisierung: 17.6.2022

BGH, Beschl. v. 24.3.2022 – V ZB 60/21

BGB § 1105 Abs. 1 S. 1

Zulässiger Inhalt einer Reallast; wiederkehrende Leistung

Ob eine Leistung nur einmal oder mehrfach und damit „wiederkehrend“ i. S. d. § 1105 Abs. 1 BGB erbracht werden soll, bestimmt sich alleine danach, ob die Leistungspflicht als wiederkehrende Verpflichtung ausgestaltet ist. Ist dies zu bejahen, hat die Reallast einen zulässigen Inhalt. Wie wahrscheinlich es ist, dass die Pflicht mehrfach entsteht, ist unerheblich.



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 60/21

vom

24. März 2022

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 1105 Abs. 1 Satz 1

Ob eine Leistung nur einmal oder mehrfach und damit „wiederkehrend“ i.S.d. § 1105 Abs. 1 BGB erbracht werden soll, bestimmt sich alleine danach, ob die Leistungspflicht als wiederkehrende Verpflichtung ausgestaltet ist. Ist dies zu bejahen, hat die Reallast einen zulässigen Inhalt. Wie wahrscheinlich es ist, dass die Pflicht mehrfach entsteht, ist unerheblich.

BGH, Beschluss vom 24. März 2022 - V ZB 60/21 -

OLG Nürnberg

AG Weißenburg i. Bay. - Grundbuchamt -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 24. März 2022 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp und Laube

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 2 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass ihre Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts Weißenburg i. Bay. - Grundbuchamt - vom 31. August 2021 als unzulässig verworfen wird.

Im Übrigen werden auf die Rechtsmittel der Beteiligten zu 1 der Beschluss des Oberlandesgerichts Nürnberg - 15. Zivilsenat - vom 30. September 2021 und der Beschluss des Amtsgerichts Weißenburg i. Bay. - Grundbuchamt - vom 31. August 2021 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Eintragungsantrag vom 20. Juli 2021 nicht aus den in diesen Beschlüssen genannten Gründen abzulehnen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 20.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 15. März 2021 verkaufte die Beteiligte zu 1 ihr Grundstück mit der Flurstück-Nr. 1991/6 an die Beteiligte zu 2. Auf dem Grundstück befindet sich eine Schallschutzmauer. Diese liegt an der Grenze zu dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 1991/5. In dem Vertrag, an dem auch die Eigentümerin des Flurstücks 1991/5 beteiligt war, ist unter anderem Folgendes geregelt:

„2.1.1

Der Verkäufer sowie mit seiner Zustimmung jeder Eigentümer des Flurstücks 1991/5 sind berechtigt, aber nicht verpflichtet, jederzeit die Schallschutzmauer auf eigene Kosten zu entfernen und durch einen Zaun zu ersetzen, vorausgesetzt die Entfernung ist öffentlich-rechtlich zulässig. Der Käufer erteilt bereits jetzt hierzu für sich, seinen Mieter und etwaige Rechtsnachfolger die Zustimmung.

2.1.2

Der Verkäufer verpflichtet sich im Fall der Entfernung der Schallschutzmauer gegenüber dem Käufer und seinen Rechtsnachfolgern auch auf deren Verlangen, die Schallschutzmauer auf seine Kosten unverzüglich unter Einhaltung der zum Errichtungszeitpunkt geltenden technischen Anforderungen wieder zu errichten, falls die Errichtung aus Gründen des Lärmschutzes öffentlich-rechtlich wieder erforderlich wird.“

- 2 Nachdem der Notar den zunächst gestellten Antrag auf Eintragung einer in dem Vertrag zur dinglichen Absicherung der Verpflichtung nach 2.1.2 vereinbarten Reallast zurückgenommen hatte, beurkundete er am 20. Juli 2021 unter Berufung auf die im Kaufvertrag erteilten Grundbuchvollmachten folgende eigene Erklärung:

„2.4 Reallast

Zur dinglichen Absicherung der Verpflichtung gem. vorstehend 2.1.2 wird folgende Reallast zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 1991/6 an dem Grundstück Weißenburg i. Bay. Blatt 11648 lfd. Nr. 2 Flurstück 1991/5 im unmittelbaren Nachrang nach der aktuell einzigen Belastung (...) vereinbart und bewilligt:

Für den Fall der jeweiligen Entfernung der aktuell einzigen Schallschutzmauer (belegen auf dem Flurstück 1991/6 zur Grenze des Flurstücks 1991/5) durch oder auf Veranlassung des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 1991/5 verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 1991/5 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 1991/6 diese Schallschutzmauer

(i) auf seine Kosten unverzüglich unter Einhaltung der zum Errichtungszeitpunkt geltenden technischen Anforderungen jeweils wieder zu errichten, falls die Errichtung aus Gründen des Lärmschutzes öffentlich-rechtlich wieder erforderlich wird

und

(ii) sie sodann für die Dauer der öffentlich-rechtlichen Anforderung nach den öffentlich-rechtlichen Anforderungen die jeweilige Schallschutzmauer auf eigene Kosten instand zu halten.

Der Eigentümer des Flurstücks 1991/5 (...) stimmt hiermit der vorstehenden Bewilligung zu und gibt diese ebenfalls ab.“

- 3 Mit Schreiben vom gleichen Tag hat der Notar im Namen aller Urkundsbe- teiligten die Eintragung der in der Eigenurkunde bewilligten Reallast auf Blatt 11648 des Grundbuchs beantragt. Das Amtsgericht - Grundbuchamt - hat den Eintragungsantrag zurückgewiesen. Hiergegen hat der Notar im Namen aller Vollmachtgeber Beschwerde eingelegt. Das Oberlandesgericht hat die Be- schwerde der Beteiligten zu 1 und 2 zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen sie ihren Eintragungsantrag weiter.

II.

4 Das Beschwerdegericht, dessen Entscheidung in NotBZ 2022, 73 veröffentlicht ist, meint, der Antrag sei nicht auf die Eintragung einer Reallast mit einem gesetzlich zulässigen Inhalt gerichtet. Zwar müsse es sich bei den „wiederkehrenden Leistungen“ nach § 1105 Abs. 1 BGB nicht um ständig oder regelmäßig wiederkehrende Leistungen handeln, sie müssten sich aber nach dem Willen des Gesetzgebers von Zeit zu Zeit wiederholen. Deshalb genüge eine bloß abstrakt mögliche Wiederholung nicht, wie dies beispielsweise bei einer Pflicht zum Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes der Fall wäre. Die Leistungspflicht dürfe nicht unwahrscheinlich sein, sondern müsse ihrer Art oder ihrem Inhalt nach - zumindest nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge - von vornherein objektiv auf eine mehrfache, nochmalige Ausführung angelegt sein. Andernfalls wäre die Beschränkung der Reallast auf wiederkehrende Leistungen ohne Bedeutung. Dieser Voraussetzung genüge die hier eingegangene Verpflichtung, die Schallschutzmauer im Falle einer Entfernung jeweils wieder zu errichten, nicht, da bereits die erste, jedenfalls aber die wiederholte Leistungserbringung nichts weiter als eine abstrakte Möglichkeit darstelle. Dass eine Reallast auch bedingt bestellt werden könne, ändere daran nichts. Denn aus der Abhängigkeit der Leistung von einer Bedingung folge nicht, dass sie wiederkehrend zu erbringen sei.

III.

5 Die Rechtsbeschwerden beider Beteiligten sind aufgrund der Zulassung durch das Beschwerdegericht statthaft und auch im Übrigen zulässig (§ 78 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 GBO, § 71 FamFG). Ihre Beschwerdebefugnis folgt

für das Rechtsbeschwerdeverfahren aus der Zurückweisung ihrer Erstbeschwerden. Dies gilt auch, soweit die Erstbeschwerde der Beteiligten zu 2 als unzulässig hätte verworfen werden müssen (vgl. Senat, Beschluss vom 3. Februar 2005 - V ZB 44/04, BGHZ 162, 137, 138; Beschluss vom 26. Februar 2015 - V ZB 86/13, FGPrax 2015, 150 Rn. 4). Erfolg hat aber nur die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1.

- 6 1. Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 2 ist im Ergebnis unbegründet, weil bereits ihre Beschwerde gegen die Ablehnung der Eintragung durch das Grundbuchamt mangels Beschwerdeberechtigung unzulässig war. In grundbuchrechtlichen Antragsverfahren folgt die Beschwerdeberechtigung nicht allein daraus, dass das Grundbuchamt eine Eintragung formell (auch) gegenüber dem jeweiligen Beschwerdeführer verweigert hat. Hinzukommen muss vielmehr, dass er gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO antragsberechtigt ist (Senat, Beschluss vom 3. Februar 2005 - V ZB 44/04, BGHZ 162, 137, 138). Geht es um die Eintragung einer Reallast, ist antragsberechtigt neben demjenigen, dessen Grundstück mit der Reallast belastet werden soll, der künftige Berechtigte des Rechts als unmittelbar Begünstigter (vgl. nur BeckOK GBO/Reetz [1.11.2021], § 13 Rn. 65). Soll die Reallast - wie hier - als sog. subjektiv-dingliche Reallast zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden (vgl. § 1105 Abs. 2 BGB), ist als gewinnender Teil nur der aktuelle Eigentümer dieses Grundstücks antragsberechtigt. Dies ist die Beteiligte zu 1 als Eigentümerin des Flurstücks 1991/6. Dass die Beteiligte zu 2 dieses Grundstück erwerben soll und dass (auch) sie ein Interesse an der Bestellung der Reallast hat, ist ein bloß mittelbares Interesse, das ein Recht, den Eintragungsantrag zu stellen, nicht zu begründen vermag. Erforderlich ist nämlich, dass die Rechtsstellung des Antragsstellers eine unmittelbare Verbesserung oder Verschlechterung erfährt (vgl. Senat, Beschluss vom 3. Februar 2005 - V ZB 44/04, BGHZ 162, 137, 139; Beschluss vom

19. Dezember 2013 - V ZB 209/12, NJW 2014, 1593 Rn. 7). Da das Beschwerdegericht die Beschwerde der Beteiligten zu 2 gleichwohl als zulässig behandelt und in der Sache beschieden hat, ist ihre Rechtsbeschwerde mit der Maßgabe zurückzuweisen, dass die Erstbeschwerde als unzulässig verworfen wird (vgl. Senat, Beschluss vom 3. Februar 2005 - V ZB 44/04, BGHZ 162, 137, 139; Beschluss vom 26. Februar 2015 - V ZB 86/13, FGPrax 2015, 150 Rn. 5).

7 2. Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 ist hingegen begründet. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts weist die Reallast, die in das Grundbuch eingetragen werden soll, einen zulässigen Inhalt i.S.d. § 1105 Abs. 1 Satz 1 BGB auf. Nach dieser Vorschrift kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind. Diese Voraussetzungen liegen vor.

8 a) Das Beschwerdegericht zieht zu Recht nicht in Zweifel, dass es sich bei der Wiedererrichtung einer Schallschutzmauer und auch deren Instandhaltung um Leistungen handelt, die „aus dem Grundstück zu entrichten sind“. Eine Reallast erfordert nicht, dass die Leistungen in Natur aus dem Grundstück gewährt werden müssen. Verwiesen wird mit der Formulierung nur auf die dingliche Haftung des Grundstücks im Wege der Zwangsvollstreckung. Es genügt, dass die Reallast den Wert einer Leistung verkörpert, die dem Berechtigten bei Nichtleistung des Übernehmers die Möglichkeit bietet, durch Verwertung des Grundstücks den Gegenwert in Geld zu erlangen (Senat, Beschluss vom 13. Juli 1995 - V ZB 43/94, BGHZ 130, 342, 345). Einen solchen Geldwert haben die durch die hier vereinbarte Reallast begründeten Pflichten. Ebenfalls zutreffend stellt das Beschwerdegericht nicht in Frage, dass die in dem Eintragungsantrag aufgeführ-

ten Verpflichtungen durch die Bezugnahme auf die zum Errichtungszeitpunkt geltenden technischen Anforderungen bzw. auf die öffentlich-rechtlichen Anforderungen hinreichend bestimmt sind (vgl. zu den Bestimmtheitsanforderungen Senat, Beschluss vom 13. Juli 1995 - V ZB 43/94, BGHZ 130, 342, 345 f.).

9 b) Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts stellen die in dem Eintragungsantrag genannten Verpflichtungen auch „wiederkehrende“ Leistungen i.S.d. § 1105 Abs. 1 Satz 1 BGB dar.

10 aa) Da das Gesetz wiederkehrende Leistungen verlangt, scheidet die Bestellung einer Reallast für eine einmalige Leistung grundsätzlich aus (vgl. Senat, Urteil vom 8. November 2013 - V ZR 95/12, NJW 2014, 1000 Rn. 7). Es steht deshalb außer Streit, dass etwa die Pflicht zur erstmaligen und einmaligen Herstellung eines Gebäudes, einer Straße oder eines Zauns nicht durch Reallast dinglich gesichert werden kann (vgl. BayObLGZ 1973, 21, 26 f.; OLG München, FGPrax 2019, 111 Rn. 59 f.; MüKoBGB/Mohr, 8. Aufl., § 1105 Rn. 23; Staudinger/Reymann, BGB [2021], § 1105 Rn. 27; BeckOGK/Sikora, BGB [1.2.2022], § 1105 Rn. 38; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 1301; Lange-Parpart, RNotZ 2008, 377, 393).

11 bb) Ob eine Leistung nur einmal oder mehrfach und damit „wiederkehrend“ i.S.d. § 1105 Abs. 1 BGB erbracht werden soll, bestimmt sich alleine danach, ob die Leistungspflicht als wiederkehrende Verpflichtung ausgestaltet ist. Ist dies zu bejahen, hat die Reallast einen zulässigen Inhalt. Wie wahrscheinlich es ist, dass die Pflicht mehrfach entsteht, ist unerheblich (vgl. auch Lange-Parpart, RNotZ 2008, 377, 394).

- 12 (1) Was unter einer wiederkehrenden Leistung zu verstehen ist, lässt sich nicht ohne Beachtung des Regelungszusammenhangs beantworten, in dem der Gesetzgeber den Begriff verwendet. Wird beispielsweise Klage auf wiederkehrende Leistungen i.S.d. § 258 ZPO erhoben, muss die Leistungspflicht im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung nach Grund und Höhe mit ausreichender Sicherheit feststehen. Dies dient dem Schutz des Schuldners, der nicht zu einer Leistung verurteilt werden darf, von der nicht angenommen werden kann, dass sie tatsächlich geschuldet sein wird (vgl. Senat, Urteil vom 17. November 2006 - V ZR 71/06, NJW 2007, 294 Rn. 9). In anderen Vorschriften wird ebenfalls auf wiederkehrende Leistungen abgestellt, die aber kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung eine besondere Qualität aufweisen müssen (vgl. § 197 Abs. 2 BGB: „regelmäßig wiederkehrende Leistungen“ und § 13 Abs.1 ZVG: „laufende Beträge wiederkehrender Leistungen“).
- 13 (2) Eine hiermit vergleichbare Einschränkung der wiederkehrenden Leistungen ist in § 1105 Abs. 1 BGB nicht enthalten; diese müssen weder „regelmäßig“ noch „laufend“ sein (vgl. OLG Köln, DNotZ 1991, 807, 808; MüKoBGB/Mohr, 8. Aufl., § 1105 Rn. 23; Staudinger/Reymann, BGB [2021], § 1105 Rn. 26; BeckOGK/Sikora, BGB [1.2.2022], § 1105 Rn. 38). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts muss die Leistungspflicht auch nicht „nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge“ auf eine mehrfache Ausführung angelegt sein. Zwar werden wiederkehrende Leistungen in den Motiven als Leistungen beschrieben, die sich „von Zeit zu Zeit wiederholen“, was sich daraus erklärt, dass die Reallast von alters her dazu diente, Verpflichtungen wie den bäuerlichen Zehnten, Hand- und Spanndienste, dingliche Grundrenten oder ähnliche regelmäßig wiederkehrende Verpflichtungen zu sichern (vgl. RGRK/Rothe, BGB, 12. Aufl., Vor § 1105 BGB Rn. 2). Das schließt es aber nicht aus, auch Verpflichtungen, die auf ein wiederkehrendes tätiges Verhalten gerichtet sind, von denen aber nicht sicher feststeht,

ob und wie häufig sie in der Zukunft entstehen werden, durch eine Reallast abzusichern. Angesichts des Numerus clausus der Sachenrechte besteht - im Gegenteil - ein praktisches Bedürfnis, den Anwendungsbereich der Reallast weit zu verstehen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass eine Reallast typischerweise dazu dient, langlaufende Verpflichtungen abzusichern; es ist also nicht sachfremd, dass das Sicherungsmittel verwendet werden kann, um Verpflichtungen dinglich abzusichern, die wiederkehren können, von denen im Zeitpunkt der Bestellung des Rechts aber noch nicht absehbar ist, ob und wann dies künftig der Fall sein wird.

14 (3) Hinzu kommt, dass eine Überforderung des auf dem formellen Konsensprinzip und der Beweismittelbeschränkung beruhenden Grundbuchverfahrens vermieden wird, wenn sich die Zulässigkeit einer Reallast danach richtet, ob die zu sichernde Verpflichtung wiederkehren kann. Dies entspricht auch dem Gebot, klare und sichere Rechtsverhältnisse im Grundstücksverkehr zu schaffen. Wäre die Wirksamkeit der Bestellung einer Reallast von dem Nachweis einer - nur schwer nachprüfaren - Wahrscheinlichkeit der erneuten Leistungserbringung abhängig, könnte die Entstehung des Rechts nämlich noch Jahre später mit der Begründung in Zweifel gezogen werden, bei dessen Begründung habe „nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge“ mit der erneuten Entstehung der übernommenen Pflicht nicht gerechnet werden können (vgl. Senat, Beschluss vom 14. Juli 2011 - V ZB 271/10, BGHZ 190, 267 Rn. 10 zu der Bestellung eines Eigentümersnießbrauchs).

15 cc) Demnach ist in Fällen, in denen Gegenstand einer Reallast eine Verpflichtung zum Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes oder - wie hier - der Wiedererrichtung einer entfernten Schallschutzmauer sein soll, zu unterscheiden. Beschränkt sich die Pflicht auf einen einmaligen Wiederaufbau oder auf eine

einmalige Wiedererrichtung, hat die Reallast keinen zulässigen Inhalt; es fehlt an dem Erfordernis einer wiederkehrenden Leistung i.S.d. § 1105 Abs. 1 Satz 1 BGB. Ist der Wiederaufbau oder die Wiedererrichtung aber in allen künftigen Fällen einer Zerstörung oder Entfernung geschuldet, liegen ungeachtet der Wahrscheinlichkeit dieser Fälle wiederkehrende Leistungen vor. Diese Differenzierung entspricht, soweit die Frage erörtert wird, auch der - soweit ersichtlich - einhelligen Auffassung in der Literatur (vgl. MüKoBGB/Mohr, 8. Aufl., § 1105 Rn. 23; BeckOGK/Sikora, BGB [1.2.2022], § 1105 Rn. 38; juris PK-BGB/Otto, 9. Aufl., § 1105 Rn. 52 mit Fn. 116; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 1301; Lange-Parpart, RNotZ 2008, 377, 394).

- 16 dd) Hiernach hat jedenfalls die von dem Notar mit Schreiben vom 20. Juli 2021 beantragte Eintragung der Reallast - auf den zunächst gestellten und dann zurückgenommenen Antrag kommt es nicht an - wiederkehrende Leistungen zum Gegenstand. Dies gilt zum einen für die Verpflichtung zur Wiedererrichtung einer Schallschutzmauer in allen Fällen der Entfernung, falls die Errichtung öffentlich-rechtlich wieder erforderlich wird. Zum anderen ist auch die Instandhaltung der Schallschutzmauer in den Fällen, in denen eine Wiedererrichtung geschuldet ist, eine wiederkehrende Leistung. Sie ist abhängig von dem jeweiligen Instandsetzungsbedarf und fällt deshalb wiederkehrend an.

IV.

- 17 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1 GNotKG und orientiert sich an der Festsetzung durch das Beschwerdegericht.

Stresemann

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Vorinstanzen:

AG Weißenburg i. Bay. - Grundbuchamt -, Entscheidung vom 31.08.2021 - WE-11648-5 -
OLG Nürnberg, Entscheidung vom 30.09.2021 - 15 W 3528/21 -