

### Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 146299

letzte Aktualisierung: 29. Februar 2016

**BGB §§ 914 Abs. 2, 912 Abs. 2, 913 Abs. 1, 875, 876 S. 2**

**Eintragung eines Rentenverzichts bei Überbau; Erfordernis der Zustimmung der Grundschuldgläubiger am überbauten (rentenberechtigten) Grundstück**

### I. Sachverhalt

Es besteht ein Überbau. Die Eigentümer des überbauten und des überbauenden Grundstücks haben einen Verzicht auf die Überbaurente beurkundet. Sowohl in Abteilung II und III des überbauten sowie des überbauenden Grundstücks sind beschränkte dingliche Rechte eingetragen, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Kanalleitungsrecht), eine Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungs- sowie Schachtrecht) sowie eine Grundschuld. Mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung wurde ebenfalls die Eintragung des Verzichts auf Zahlung der Überbaurente des jeweiligen herrschenden Grundstücks beantragt. Dieser Antrag wurde durch die Rechtspflegerin beanstandet, da zur Eintragung des Verzichts auf die Überbaurente die Zustimmung der dinglich Berechtigten an den rentenberechtigten Grundstücken gem. § 876 S. 2 BGB erforderlich sei.

### II. Frage

Benötigt man zur Eintragung des Verzichts auf Überbaurente die Zustimmung der in Abteilung II und III eingetragenen Gläubiger des überbauten Grundstücks gem. § 876 S. 2 BGB?

### III. Zur Rechtslage

#### 1. Eintragung des Rentenverzichts (§ 914 Abs. 2 S. 2 BGB)

Die Überbaurente wird gem. § 914 Abs. 3 BGB wie eine **subjektiv-dingliche Reallast** behandelt. Anders als eine Reallast kann sie jedoch nicht in das Grundbuch eingetragen werden, da sie bereits zum gesetzlichen Inhalt des Eigentums gehört (vgl. § 914 Abs. 2 S. 1 BGB).

Verzichtet der Eigentümer des überbauten Grundstücks auf die Überbaurente, bedarf dieser Verzicht zu seiner dinglichen Wirkung der **Eintragung** in das **Grundbuch** (§ 914 Abs. 2 S. 2 BGB). Der Rentenverzicht wird in Abteilung II des **überbauenden** Grundstücks eingetragen, wohingegen eine **Eintragung am verzichtenden überbauten Grundstück nicht** – auch nicht als zusätzliche Eintragung – **zulässig** ist (BGH NJW 2014, 1179 = DNotI-Report 2014, 21; BayObLG NJW-RR 1998, 1389; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012 Rn. 1168; vgl. zum Ganzen Kessler, in: Grziwotz, Notarielle Vertragsgestaltung im Immobilienrecht, 2014, S. 95, 97 ff.).

## 2. Zustimmung dinglich Berechtigter am überbauten Grundstück

Beim Rentenrecht handelt es sich um einen gesetzlichen **Bestandteil** des überbauten Stammgrundstücks (§ 96 BGB). Das Rentenrecht steht einer subjektiv-dinglichen **Reallast** gleich (§ 914 Abs. 3 BGB). Der **Verzicht** auf das Rentenrecht durch den Eigentümer des überbauten (herrschenden) Grundstücks fällt daher unter **§ 875 Abs. 1 S. 1 BGB** (BayObLG DNotZ 1977, 111; MittBayNot 1998, 343; Tersteegen, RNotZ 2006, 433, 460; a. A. Staudinger/Roth, BGB, 2009, § 914 Rn. 4 [für analoge Anwendung]).

**Verzichtet** der **Eigentümer** des überbauten Grundstücks auf das **Rentenrecht**, ist daher auch **§ 876 S. 2 BGB einschlägig** (BGH NJW 2014, 1179 Rn. 16; OLG Jena NotBZ 2012, 455; BayObLG MittBayNot 1998, 343; Palandt/Bassenge, BGB, 74. Aufl. 2015, § 914 Rn. 3; MünchKommBGB/Säcker, 6. Aufl. 2013, § 914 Rn. 5). Nach § 876 S. 2 BGB ist die Zustimmung des Inhabers eines Rechts am Grundstück erforderlich, wenn ein zugunsten des Grundstücks bestelltes Recht aufgehoben wird. Anderes gilt nur, wenn das **Recht** des Gläubigers durch die Aufhebung **nicht berührt** wird.

### a) Grundpfandrechtsgläubiger

Nach Auffassung der Rechtsprechung ist daher die **Zustimmung** von **Grundpfandrechtsgläubigern** am **überbauten** Grundstück **erforderlich**, wenn der Eigentümer des überbauten Grundstücks einen **Rentenverzicht** erklärt (BGH NJW 2014, 1179 Rn. 16; OLG Jena NotBZ 2012, 455). Die Verschlechterung der Rechtsstellung der Grundpfandrechtsgläubiger rührt daher, dass die Überbaurente vom Haftungsverband der Grundpfandrechte erfasst ist (§§ 1120, 1126, 96, 1107 BGB).

### b) Inhaber beschränkt dinglicher Rechte

Fraglich ist, ob auch die Dienstbarkeitsberechtigten des überbauten Grundstücks gem. § 876 S. 2 BGB zustimmen müssen.

Für § 876 S. 2 BGB ist eine **rechtliche Beeinträchtigung** des Rechts erforderlich; eine rein wirtschaftliche Beeinträchtigung genügt nicht (KEHE/Munzig, GBO, 7. Aufl. 2015, § 21 Rn. 4; MünchKommBGB/Kohler, § 876 Rn. 6; BGH NJW 1984, 2409, 2410; OLG Düsseldorf NJW 2004, 1394; vgl. zum Ganzen eingehend Gutachten DNotI-Report 2012, 197).

Ein Zustimmungserfordernis nach § 876 S. 2 BGB besteht damit immer dann, wenn durch die Aufhebung eine sachenrechtliche Beeinträchtigung des Drittrechts eintritt, also eine Verschlechterung der dinglichen Rechtsstellung des Drittberechtigten (BayObLGZ 1978, 157, 176; OLG Hamm, Rpfleger 1995, 149, 150; Staudinger/Gursky, § 876 Rn. 20). Eine Beeinträchtigung und damit eine Zustimmungspflicht der Dienstbarkeitsberechtigten i. S. v. § 876 S. 2 BGB ergibt sich regelmäßig nur dann, wenn das **aufzuhebende Recht zugleich dem Dienstbarkeitsinhaber Vorteile für dessen Benutzung** mit sich bringt (BeckOGK-BGB/Enders, Std.: 15.11.2015; § 876 Rn. 27; MünchKommBGB/Kohler, § 876 Rn. 6; Staudinger/Gursky, § 876 Rn. 23). Die Literatur geht daher davon aus, dass Dienstbarkeitsberechtigten nicht der Aufhebung einer Reallast (Staudinger/Gursky, a. a. O.) oder der Aufhebung einer Entschädigungsforderung gem. § 28, 28, 32 ErbbauRG (Gutachten DNotI-Report 2012, 197, 200) zustimmen muss. Auch soweit es um den Verzicht auf die Überbaurechte geht, lehnt die Literatur eine Beeinträchtigung der

Inhaber der Grunddienstbarkeit ab (Meikel/Böttcher, § 21 Rn. 12). Dies halten wir für überzeugend: Die Dienstbarkeit berechtigt den Dienstbarkeitsberechtigten zur Nutzung des Grundstücks in einem gewissen Bereich. Ob dem Eigentümer dieses Grundstücks zugleich das Recht zusteht, von dem Eigentümer eines anderen Grundstücks eine Überbaurente zu verlangen, dürfte sich auf Inhalt und Ausübung der Dienstbarkeit nicht auswirken. Die Dienstbarkeit besteht vielmehr unabhängig vom Bestand der Überbaurente zum Betreten und Befahren des Grundstücks in einem bestimmten Bereich.

Für eine Beeinträchtigung der Dienstbarkeit lässt sich auch nicht anführen, dass der Wertersatz für die Dienstbarkeit im Falle von dessen Erlöschen in der Zwangsversteigerung geringer ausfallen wird, wenn mit dem Grundstück kein Rentenrecht mehr verbunden ist (§§ 91, 92 ZVG). Der Versteigerungserlös nach §§ 91, 92 ZVG spielt für die Frage der Beeinträchtigung des Rechts i. S. v. § 876 S. 2 BGB keine Rolle (Staudinger/Gursky, § 876 Rn. 20; Meikel/Böttcher, § 21 Rn. 11). In dem **geringeren Wert** des Grundstücks liegt daher eine für § 876 S. 2 BGB irrelevante wirtschaftliche Beeinträchtigung des Rechts.

An einer sachenrechtlichen Beeinträchtigung dürfte es im vorliegenden Fall für die Dienstbarkeitsberechtigten fehlen, da nicht ersichtlich ist, warum die Überbaurente einen sachenrechtlichen Vorteil für die Dienstbarkeitsberechtigten gewährt. Eine Zustimmung der Dienstbarkeitsberechtigten ist daher nicht erforderlich.

Hiervon zu unterscheiden ist die Frage nach dem **Rangverhältnis einer etwaigen Überbaudienstbarkeit und den Dienstbarkeiten**. Der vorrangige Dienstbarkeitsberechtigte kann vom nachrangigen Dienstbarkeiten Unterlassung verlangen (§§ 1027, 1004 Abs. 1 S. 1 BGB), soweit die Dienstbarkeit durch das nachrangige Recht beeinträchtigt wird. Insoweit kommt es nicht auf die Überbaurente, sondern auf den Überbau selbst an. Soweit die Dienstbarkeit durch den Überbau aber nicht berührt wird, scheiden Unterlassungsansprüche aus.

### c) Zwischenergebnis

Somit dürfte nur die Zustimmung des Grundpfandrechtsgläubigers erforderlich sein.

## 3. Nachweis der Zustimmung gegenüber dem Grundbuchamt

Es fragt sich, ob ein entsprechender Nachweis der Zustimmung auch gegenüber dem Grundbuchamt erfolgen muss. Ein Nachweis ist grundsätzlich nach § 19 GBO erforderlich. § 19 GBO bezieht sich, wie sich § 21 GBO im Umkehrschluss entnehmen lässt, auch auf nach § 876 S. 2 BGB erforderliche Zustimmungserklärungen. Fraglich ist, ob der Nachweis der Zustimmung des Vorkaufsberechtigten gem. **§ 21 GBO** im vorliegenden Fall entbehrlich ist. Die nach § 876 S. 2 BGB erforderliche Zustimmung ist dem Grundbuchamt hiernach nur dann nachzuweisen, wenn das Recht auf dem Blatt des Grundstücks vermerkt ist. Dies ist beim Verzicht auf die Überbaurente aber nicht der Fall; denn das **Recht auf die Überbaurente** kann gem. § 914 Abs. 2 S. 1 BGB gar nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Rechtsprechung und Literatur gehen daher davon aus, dass **§ 21 GBO** bei einem **Rentenverzicht nicht zur Anwendung kommt**, sondern es bei dem Grundsatz des § 19 GBO sein Bewenden hat. Somit hat der beeinträchtigte Drittrechtsinhaber stets eine entsprechende Bewilligung bzw. Zustimmung gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben (OLG Jena NotBZ 2012, 455; Meikel/Böttcher, § 21 Rn. 16; für Nichtanwendbarkeit des § 21 GBO auch BGH NJW 2014, 1179 Rn. 16; vgl. auch Bauer/v. Oefele/Kössinger, GBO, 3. Aufl.

2013, § 21 Rn. 2 [Hinweis, dass § 21 GBO nur bei vertraglicher Festlegung der Überbaurente und Eintragung gilt]).

#### **4. Ergebnis**

Im Ergebnis lässt sich daher festhalten: Der Rentenverzicht kann nur eingetragen werden, wenn die Grundpfandrechtsgläubiger des überbauten Grundstücks dem Verzicht zustimmen. Die Zustimmung ist dem Grundbuchamt in öffentlich beglaubigter Form (§ 29 Abs. 1 S. 1 GBO) vorzulegen.