

Titel:

Bestellung des Nießbrauchs an einem bebauten Teil eines Grundstücks

Normenketten:

GBO § 7 Abs. 2, § 15 Abs. 2, § 71 Abs. 1

BGB § 93, § 1030 Abs. 1

Leitsatz:

Ein Nießbrauch kann an einem real abgegrenzten, bebauten Teil eines Grundstücks bestellt werden, soweit das vom Nießbrauch erfasste Gebäude vollständig auf dem belasteten Grundstücksteil errichtet ist, wenn nicht durch die entsprechende Eintragung Verwirrung zu besorgen ist. (Rn. 17)

Schlagworte:

beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Bestellung, Dienstbarkeit, Grunddienstbarkeit, Grundstücksteilung, Lebenszeit, Nießbraucher, Nutzung, wesentlicher Bestandteil, Wohnung

Fundstellen:

MDR 2020, 1312

FGPrax 2021, 10

LSK 2020, 18336

BeckRS 2020, 18336

Tenor

I. Auf die Beschwerde der Beteiligten wird der Beschluss des Amtsgerichts Traunstein - Grundbuchamt - vom 4. Dezember 2019 aufgehoben.

II. Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Antrag vom 27. August 2019 auf Eintragung des Nießbrauchs im Grundbuch des Amtsgerichts Traunstein von ... Blatt ... nicht aus den Gründen des Beschlusses vom 4. Dezember 2019 zurückzuweisen.

Gründe

I.

1

Im Grundbuch sind die Beteiligten zu 1 und 2, ein Ehepaar, das den Güterstand der Gütergemeinschaft vereinbart hat, als Eigentümer von Grundbesitz eingetragen. Das hier maßgebliche Grundstück besteht aus insgesamt 19 Flurstücken.

2

Im notariellen Übergabevertrag vom 17.6.2019 vereinbarten sie mit dem Beteiligten zu 3, ihrem Sohn, die Übergabe des landwirtschaftlichen Betriebs mit allen Aktiven und Passiven zum Übergabezeitpunkt. Übergeben wird danach der gesamte zum jeweiligen Anwesen gehörende Grundbesitz. Als Gegenleistung ist unter anderem vereinbart, dass die Beteiligten zu 1 und 2 sich auf Lebenszeit den unentgeltlichen und uneingeschränkten Nießbrauch an einer Teilfläche eines der Flurstücke samt darauf befindlichem Bauernhaus vorbehalten. Das gesamte Flurstück ist in der Anlage zur Urkunde wie folgt beschrieben: „Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Hofraum, Grünland-Acker“.

3

Zur Bestellung des Nießbrauchs heißt es in der Urkunde:

X. Gegenleistungen

1) Nießbrauch

4

Die Übergeber, die Ehegatten ... behalten sich auf deren Lebenszeit den unentgeltlichen und uneingeschränkten Nießbrauch an einer Teilfläche des übergebenen Grundstücks Flst.Nr. ... der Gemarkung X. vor. Der vorstehende Nießbrauch beschränkt sich auf die in dem als Anlage II dieser Urkunde beigefügten Lageplan rot eingezeichnete Grundstücksfläche samt der sich darauf befindlichen Gebäudeteile (Bauernhaus). ... Das Nießbrauchsrecht bezieht sich also lediglich auf die vorgenannte Teilfläche, so dass die restliche Grundstücksfläche und die Wirtschaftsgebäude als nicht von dem Nießbrauch umfasst gilt. Hinsichtlich der letztgenannten Restfläche steht folglich die komplette Nutzung (100%) dem Übernehmer zu.

5

Auf dem als Anlage vorgelegten Plan ist eine mit einem Gebäude bebaute Fläche rot eingezeichnet, wobei das Gebäude angrenzt an weitere Gebäude auf dem Grundstück.

6

Auf den Antrag auf Vollzug der Urkunde vom 27.8.2019 wies das Grundbuchamt darauf hin, dass ein Nießbrauch an einer Teilfläche und dem darauf befindlichen Gebäudeteil nicht bestellt werden könne. Das Gebäude sei nämlich wesentlicher Bestandteil des gesamten Grundstücks. Die Beteiligten halten dagegen die Eintragung eines solchen Nießbrauchs für zulässig.

7

Daraufhin hat das Grundbuchamt den Antrag mit Beschluss vom 4.12.2019 zurückgewiesen.

8

Dagegen richtet sich die vom Notar namens sämtlicher Beteiligter erhobene Beschwerde vom 3.2.2020, der das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat.

II.

9

1. Das Rechtsmittel gegen die abgelehnte Eintragung ist als unbeschränkte Beschwerde nach § 11 Abs. 1 RPfIG, § 71 Abs. 1 GBO statthaft und im Übrigen gemäß § 15 Abs. 2 und § 73 GBO zulässig eingelegt.

10

2. Es hat auch in der Sache Erfolg. Aus den vom Grundbuchamt angeführten Gründen kann die Eintragung des Nießbrauchs nicht zurückgewiesen werden.

11

a) Das beantragte Recht ist als Nießbrauch eintragungsfähig.

12

Der Nießbrauch gewährt grundsätzlich das umfassende Recht, die gesamten Nutzungen des belasteten Vermögensgegenstandes zu ziehen (§ 1030 Abs. 1 BGB). Er kann an Sachen, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten bestellt werden (Palandt/Herrler BGB 79. Aufl. § 1030 Rn. 1). Auch reale Teile einer Sache können Gegenstand des Nießbrauchs sein, soweit es sich nicht um wesentliche Bestandteile nach § 93 BGB handelt (Staudinger/Heinze BGB Stand 2017 § 1030 Rn. 3; Palandt/Herrler § 1030 Rn. 1). Daher kann der Nießbrauch an einem bebauten Grundstück nicht auf Teile des Gebäudes beschränkt werden (BGH NJW 2006, 1881; BayObLGZ 1979, 363; Staudinger/Heinze § 1030 Rn. 5; MüKo/Pohlmann BGB 8. Aufl. § 1030 Rn. 91).

13

Ein Nießbrauch kann allerdings auch an einem Bruchteil einer Sache (RGZ 164, 196/198) und an einem real abgegrenzten Teil eines Grundstücks (LG Tübingen BWNotZ 1981, 140; Staudinger/Heinze § 1030 Rn. 3; MüKo/Pohlmann BGB 8. Aufl. § 1030 Rn. 90) bestellt werden.

14

Dies scheint zwar das OLG Köln (FGPrax 2016, 201/202) in Frage zu stellen, wonach der Nießbrauch an einem ideellen Bruchteil eines Grundstücks (Grundstückseigentum), nicht aber „an einem realen Teil des Grundstücks (Hauses)“ bestellt werden könne. Im Weiteren führt das OLG Köln allerdings aus, dass ein in Bezug auf einen realen Teil eines Gebäudes verbundenes Nutzungsrecht nicht als Nießbrauch bestellt werden könne. Mit der dargestellten herrschenden Ansicht und der eigenen Entscheidung (in FGPrax 2012, 102) zur Zulässigkeit der Bestellung eines Nießbrauchs an einem Grundstücksteil setzt sich die

Entscheidung hingegen nicht auseinander, so dass sich das Gericht offenbar nur der oben zitierten Rechtsprechung, wonach an Gebäudeteilen kein Nießbrauch bestellt werden kann, angeschlossen hat.

15

Zum Teil wird auch missverständlich ausgeführt, dass die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Grundstücksteil möglich sei, wenn die Grundstücksteile nicht bebaut sind (Wegmann in Bamberger/Roth/Hau/Poock BGB 4. Aufl. § 1030 Rn. 8). Dass dies ausschließlich so wäre, ist dem nicht zu entnehmen, denn eine Bebauung schließt die Belastung mit einem Nießbrauch nur aus, wenn sich ein für sich gesehen realer Sachteil, auf dem sich wesentliche Bestandteile auch des Sachrests befinden, wenn also ein Haus auf einer Teilfläche, die nießbrauchsbelastet werden soll, getrennt vom Sachrest nießbrauchsbelastet wird (Wegmann in Bamberger/Roth/Hau/Poock BGB 4. Aufl. § 1030 Rn. 9). Wie die angegebenen Fundstellen zeigen, wird dort allein der Nießbrauch nur eines Teils eines Gebäudes (z.B. Stockwerkseigentum oder eine bestimmte Wohnung) ausgeschlossen, nicht aber der Nießbrauch hinsichtlich des gesamten Gebäudes auf dem nießbrauchsbelasteten Grundstücksteil (vgl. Verweisungen bei Wegmann in Bamberger/Roth/Hau/Poock BGB 4. Aufl. § 1030 Rn. 9 auf: RGZ 164, 196; BayObLGZ 1979, 361 und Palandt/Herrler § 1030 Rn. 1). Nach letztgenannter Fundstelle erfasst vielmehr ein Nießbrauch bezüglich eines Grundstücksteils die auf diesem stehenden Gebäude.

16

Der Senat schließt sich der herrschenden Meinung an, dass auch ein Teilgrundstück mit einem Nießbrauch belastet werden kann. Zwar kann eine Sache, die wesentlicher Bestandteil einer anderen Sache ist, nicht mit einem Nießbrauch belastet werden (MüKo/Pohlmann § 1030 Rn. 90). Ein Grundstücksteil ist allerdings nicht wesentlicher Bestandteil des Gesamtgrundstücks (LG Tübingen BWNotZ 1981, 140), so dass § 93 BGB nicht entgegensteht. Diese Ansicht wird vor allem gestützt von § 7 Abs. 2 Satz 1 GBO. Danach besteht die Möglichkeit der Belastung eines Grundstücksteils mit einer Dienstbarkeit, ohne dass dieser Teil erst von dem Gesamtgrundstück abzuschreiben und als selbständiges Grundstück einzutragen ist. Der Begriff Dienstbarkeit wird von § 7 Abs. 2 Satz 1 GBO als Oberbegriff für Nutzungsrechte gebraucht und umfasst sowohl die beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die Grunddienstbarkeit als auch den Nießbrauch (Demharter GBO 31. Aufl. § 7 Rn. 32; Meikel/Böttcher GBO 11. Aufl. § 7 Rn. 34).

17

Auch bebaute Grundstücksteile können mit einem Nießbrauch belastet werden, wenn das Gebäude in Gänze auf dem belasteten Grundstücksteil steht (Palandt/Herrler § 1030 Rn. 1). Dafür spricht ebenfalls § 7 Abs. 2 Satz 1 GBO, wonach im Fall der Bestellung einer Dienstbarkeit, mithin auch eines Nießbrauchs, eine Abschreibung unterbleiben kann, wenn hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist. Zusätzlich ist allein erforderlich, dass der belastete Teil durch einen beglaubigten Auszug aus der amtlichen Karte eindeutig bescheinigt ist, § 7 Abs. 2 Satz 2 GBO (vgl. BayObLG Rpfleger 1997, 102; OLG Köln FGPrax 2012, 102; KEHE/Keller GBO 8. Aufl. § 7 Rn. 12). Praktischer Anwendungsbereich des § 7 Abs. 2 GBO sind vornehmlich Wegerechte oder Altenteile (Güthe/Triebel GBO 6. Aufl. § 7 GBO Rn. 18), wobei aufgrund der Änderungen durch das DaBaGG sich die Ausnahme des Abs. 2 nicht mehr auf Reallasten erstreckt (Demharter § 7 Rn. 32). Altenteile sind nach § 49 GBO vertragsmäßig zugesicherte oder durch letztwillige Verfügung zugewandte Inbegriffe von dinglich gesicherten Nutzungen und Leistungen zum Zwecke der persönlichen Versorgung der Berechtigten (Demharter § 49 Rn. 3). Sie nehmen am Rechtsverkehr nicht in dem Maße teil wie die anderen dinglichen Rechte, so dass bei diesen Dienstbarkeiten ausnahmsweise auf die Abschreibung des Grundstücksteils verzichtet werden kann; eine derart scharfe Umgrenzung wie bei § 7 Abs. 1 GBO ist daher nicht erforderlich (KEHE/Keller § 7 Rn. 13).

18

Als Altenteil kann auch ein Nießbrauch eingeräumt werden (Demharter § 49 Rn. 4) und so dem Begünstigten das Recht zum Wohnen gewährt werden. Wird dieser Nießbrauch nur auf einem Grundstücksteil gewährt, ist dies nach § 7 Abs. 2 GBO möglich. Ein Nießbrauch ist nach herrschender Meinung in diesem Fall nur dann ausgeschlossen, wenn das davon umfasste Gebäude nicht allein auf dem Grundstücksteil errichtet ist. Nicht ersichtlich ist, warum dann bei einem vorbehaltenen Nießbrauch anderes gelten soll.

19

Dem steht nicht entgegen, dass das Gebäude auch wesentlicher Bestandteil des übrigen Grundes ist, denn der Eigentümer ist durch den Nießbrauch von der Nutzung des Gebäudes auf dem Teilgrundstück

ausgeschlossen. Ebenso ist aber der Nießbraucher durch die Beschränkung auf einen Teil des Grundstücks von der Nutzung der übrigen Gebäude auf dem Restgrundstück ausgeschlossen. Voraussetzung ist daher allein, dass - wie nach der Beschreibung im Vertrag, dem Vortrag und dem vorgelegten Plan hier - ein abgeschlossenes Gebäude auf dem Grundstücksteil steht. Darauf dass die in § 1030 Abs. 2 BGB vorgesehene Zulässigkeit der Ausnahme einzelner Nutzungen nicht ermöglicht, die vorgesehene Nutzung eines (realen) Teils eines Hauses als Gesamtnutzung mit zulässiger Ausnahme anzusehen (BayObLGZ 1979, 361; BGH NJW 2006, 1881, 1883), kommt es daher nicht an.

20

b) Das Grundbuchamt hat bisher allerdings noch keine Feststellungen getroffen, ob bei der beantragten Eintragung Verwirrung zu besorgen ist. Dies erscheint zumindest fraglich, da die Flurstücke mit nur wenigen Eintragungen in Abteilung II belastet sind und auch die Rangfolge klar und deutlich ablesbar ist.

III.

21

Eine Kostenentscheidung ist in Anbetracht des Erfolgs der Beschwerde nicht zu treffen.