

Titel:

Eintragungsfähigkeit eines isolierten Verzichts auf die Erhaltungspflicht des Dienstbarkeitsberechtigten

Normenkette:

BGB § 742, § 748, § 873 Abs. 1, § 1020 S. 2, § 1021 Abs. 1

Leitsätze:

Der isolierte Verzicht auf die Erhaltungspflicht des Eigentümers des herrschenden Grundstücks aus § 1020 Satz 2 BGB kann im Grundbuch eingetragen werden. (Rn. 21)

1. Jedenfalls als schuldrechtliche Vereinbarung kann auf die gesetzliche Erhaltungspflicht des Dienstbarkeitsberechtigten gemäß § 1020 Satz 2 BGB isoliert - ohne rechtsgeschäftliche Überbürdung der Erhaltungspflicht auf den Eigentümer nach § 1021 Abs. 1 Satz 1 BGB - verzichtet werden. Dass dann die Unterhaltung der auf dem belasteten Grundstück gehaltenen Anlage dem freien Spiel der Kräfte überlassen bleibt, ist als Ausfluss der Vertragsfreiheit hinzunehmen. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

2. Der Rechtsinhalt des Begleitschuldverhältnisses zu einer Dienstbarkeit, der sich bereits aus § 1020 Satz 2 BGB ergibt, kann nicht im Grundbuch eingetragen werden. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die Klarstellung, dass den Eigentümer des dienenden Grundstücks gegenüber dem Berechtigten keine Verkehrssicherungs- oder Unterhaltungspflichten treffen, ist grundsätzlich nicht eintragungsfähig. Da den Eigentümer des dienenden Grundstücks solche Pflichten nur bei einer Vereinbarung gemäß § 1021 Abs. 1 Satz 1 BGB treffen, besteht kein Anlass, das Fehlen einer Abweichung vom gesetzlichen Regelfall im Grundbuch zu vermerken. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Grunddienstbarkeit, Schonende Ausübung, Erhaltungspflicht, Unterhaltungspflicht, Vereinbarung, Verzicht, isolierter Verzicht, Eintragungsfähigkeit

Fundstellen:

ZfIR 2020, 749

NotBZ 2021, 187

FGPrax 2020, 261

MittBayNot 2021, 121

BeckRS 2020, 19219

NJW-RR 2021, 88

NZM 2021, 55

LSK 2020, 19219

Tenor

I. Auf die Beschwerde der Beteiligten wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Lindau (Bodensee) - Grundbuchamt - vom 30. Juni 2020 aufgehoben, soweit eine notarielle Nachtragserklärung des Inhalts gefordert wird, dass die Regelung in Abschnitt IV.2.b) des Vertrags vom 12. Juni 2019 in der Fassung vom 17. Juni 2020 „Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks hat dem Eigentümer des dienenden Grundstücks gegenüber keine Verkehrssicherungs- oder Unterhaltungspflichten“ nur als schuldrechtlich vereinbart gelten soll.

II. Im Übrigen wird die Beschwerde zurückgewiesen.

III. Der Geschäftswert für den erfolglosen Teil der Beschwerde wird auf 100 € festgesetzt.

Gründe

I.

Die Beteiligten zu 1 und 2 sind Eigentümer des Fl.St. XX/24, die Beteiligte zu 3 des Fl.St. XX/25.

2

Im notariellen Vertrag vom 12.6.2019 einigten sie sich auf den Tausch ihrer Grundstücke. Zugleich vereinbarten sie die Bestellung von Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Fl.St. XX/8 auf dem Fl.St. XX/24 und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Fl.St. XX/9 auf dem Fl.St. XX/25. Die Dienstbarkeiten sollten gemäß Abschnitt IV.2. des Vertrags folgenden Inhalt haben:

3

a) Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist befugt, das dienende Grundstück dauernd und umfassend ohne jede zeitliche Beschränkung zu begehen, sowie durch Dritte zur Aufsuchung des berechtigten Grundstücks begehen zu lassen.

4

b) Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat dem Berechtigten gegenüber keine Verkehrssicherungspflichten oder Unterhaltungspflichten und umgekehrt.

5

Auf den Vollzugsantrag des Urkundsnotars hin forderte das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 9.4.2020 eine notarielle Nachtragserklärung des Inhalts, dass die vertragliche Regelung unter IV.2.b) nur als schuldrechtlich vereinbart geltend soll. Der Dienstbarkeitsberechtigte sei in dem durch § 1020 Satz 2 BGB beschriebenen Rahmen zur Unterhaltung und Instandsetzung verpflichtet. Bei gemeinsamer Benutzung könne die Unterhaltungspflicht gemäß § 1021 BGB festgelegt werden. Ein gegenseitiger Ausschluss sei nicht vorgesehen und damit dinglich nicht sicherbar. Die hiergegen eingelegte Beschwerde der Beteiligten wies der Senat mit Beschluss vom 8.6.2020, Az. 34 Wx 177/20, zurück, da der wechselseitige Ausschluss von Unterhaltungspflichten als Inhalt des Begleitschuldverhältnisses zu einer Dienstbarkeit nicht im Grundbuch eingetragen werden könne.

6

Mit Schreiben vom 17.6.2020 hat der Urkundsnotar aufgrund erteilter Vollmacht Abschnitt IV.2.b) geändert. Dieser lautet nun:

7

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks hat dem Eigentümer des dienenden Grundstücks gegenüber keine Verkehrssicherungspflichten oder Unterhaltungspflichten.

8

Es wird klargestellt, dass der Eigentümer des dienenden Grundstücks ebenfalls keine Verkehrssicherungspflichten oder Unterhaltungspflichten hat.

9

Mit neuerlicher Zwischenverfügung vom 30.6.2020 hat das Grundbuchamt mitgeteilt, es sei weiterhin eine notarielle Nachtragserklärung erforderlich darüber, dass die Regelung in Abschnitt IV.2.b) nur als schuldrechtlich vereinbart gelten soll. Die mit Schreiben vom 17.6.2020 eingereichte Formulierung sei so nicht eintragungsfähig, weil auch dies letztlich einen gegenseitigen Ausschluss der Unterhalts- und Verkehrssicherungspflichten darstelle.

10

Hiergegen hat der Urkundsnotar mit Schreiben vom 6.7.2020 wiederum Beschwerde eingelegt. Mit der Bewilligung solle die gemäß § 1020 Satz 2 BGB bestehende Unterhaltungspflicht des herrschenden Eigentümers abbedungen werden. Mit der weiteren Klarstellung solle zusätzlich erreicht werden, dass in der Zukunft nicht darüber gestritten werden muss, ob eine Unterhaltungspflicht des dienenden Eigentümers gemäß § 1021 Abs. 1 Satz 1 BGB ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart wurde.

11

Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 8.7.2020 nicht abgeholfen. Es hält auch die nun eingereichte Formulierung für nicht eintragungsfähig, da auch dies letztlich einen gegenseitigen Ausschluss der Unterhalts- und Verkehrssicherungspflichten darstelle. Zur Vermeidung von Wiederholungen werde auf den bisherigen Akteninhalt und insbesondere die Begründung der Zwischenverfügung vom 30.6.2020 Bezug genommen.

II.

12

Die zulässige Beschwerde ist teilweise begründet.

13

1. Die Beschwerde ist zulässig.

14

Insbesondere ist sie gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft. Entscheidungen des Grundbuchamts im Sinne dieser Bestimmung sind auch Zwischenverfügungen nach § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO (OLG Hamm FGPrax 2010, 177; Budde in Bauer/Schaub GBO 4. Aufl. § 71 Rn. 11; Demharter GBO 31. Aufl. § 71 Rn. 1; Hügel/Kramer GBO 4. Aufl. § 71 Rn. 68; Schöner/Stöber GBR 15. Aufl. Rn. 471).

15

2. Die Beschwerde hat Erfolg im Hinblick auf die Eintragungsfähigkeit des Ausschlusses von Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten des Eigentümers des herrschenden Grundstücks gegenüber dem Eigentümer des dienenden Grundstücks (a), nicht jedoch im Hinblick auf die weitere Klarstellung (b).

16

a) Hinsichtlich des Ausschlusses der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten des Eigentümers des herrschenden Grundstücks gegenüber dem Eigentümer des dienenden Grundstücks stellt sich zunächst die Frage der Zulässigkeit einer solchen Vereinbarung (aa) und bejahendenfalls sodann die Frage ihrer Eintragungsfähigkeit (bb).

17

aa) Gegen die grundsätzliche Zulässigkeit des Ausschlusses der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten des Eigentümers des herrschenden Grundstücks gegenüber dem Eigentümer des dienenden Grundstücks bestehen keine durchgreifenden Bedenken.

18

Hält der zur Ausübung der Dienstbarkeit Berechtigte auf dem belasteten Grundstück zu diesem Zweck eine Anlage, so hat er sie gemäß § 1020 Satz 2 BGB in ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten, soweit das Interesse des Eigentümers es erfordert. Die Vorschrift gilt, wie der BGH in seiner Grundsatzentscheidung vom 12.11.2004 festgehalten hat, auch im Falle einer gemeinsamen Nutzung; die Kostenverteilung richtet sich dann nach §§ 748, 742 BGB analog (BGHZ 161, 115). Dies verhindert die Entstehung eines insoweit gleichsam rechtsleeren Raums (Amann DNotZ 2005, 621). § 1021 Abs. 1 BGB ermöglicht Vereinbarungen über die Unterhaltungspflicht dahingehend, dass - Satz 1 - der Eigentümer dieses Grundstücks die Anlage zu unterhalten hat, soweit das Interesse des Berechtigten es erfordert, oder dass - Satz 2 -, wenn dem Eigentümer das Recht zur Mitbenutzung der Anlage zusteht, der Berechtigte die Anlage zu unterhalten hat, soweit es für das Benutzungsrecht des Eigentümers erforderlich ist. Im Rahmen insbesondere einer Vereinbarung nach § 1021 Abs. 1 Satz 1 BGB kann also die Erhaltungspflicht aus § 1020 Satz 2 BGB, die ebenfalls im Sinne einer Unterhaltungspflicht zu verstehen ist (BGHZ 161, 115/121; BeckOGK/Kazele § 1020 BGB Rn. 73; MüKoBGB/Mohr 8. Aufl. § 1020 Rn. 12), abbedungen werden (Bayer/Lieder in Bauer/Schaub AT C Rn. 409; BeckOGK/Kazele § 1020 BGB Rn. 82; Schöner/Stöber Rn. 1153a; Münzig MittBayNot 2016, 318).

19

Nicht explizit geregelt ist, ob auch ein isolierter Verzicht auf die Erhaltungspflicht des Dienstbarkeitsberechtigten aus § 1020 Satz 2 BGB ohne Überbürdung auf den Eigentümer gemäß § 1021 Abs. 1 Satz 1 BGB möglich ist. Jedenfalls als schuldrechtliche Vereinbarung begegnet er indes keinen erheblichen Bedenken (im Ergebnis ebenso OLG Hamm FGPrax 2015, 55/56; MüKoBGB/Mohr § 1021 Rn. 4; Münzig MittBayNot 2016, 318). Als problematisch könnte lediglich erscheinen, dass dann aufgrund des Ausschlusses der gesetzlichen Erhaltungspflicht aus § 1020 Satz 2 BGB und des Fehlens einer rechtsgeschäftlich nach § 1021 Abs. 1 BGB begründeten Unterhaltungspflicht letztlich doch ein gleichsam rechtsleerer Raum entsteht, in dem die Unterhaltung der Anlage dem freien Spiel der Kräfte überlassen bleibt (Münzig MittBayNot 2016, 318). Das ist jedoch Ausfluss der Freiheit der Parteien zur eigenverantwortlichen vertraglichen Gestaltung ihrer Beziehungen, die in § 311 Abs. 1 BGB ihren

Niederschlag gefunden hat (MüKoBGB/Emmerich § 311 Rn. 1). Dass dies nicht hingenommen werden könnte, geht auch aus der genannten Entscheidung des BGH vom 12.11.2004 nicht hervor.

20

bb) Der Ausschluss der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten des Eigentümers des herrschenden Grundstücks gegenüber dem Eigentümer des dienenden Grundstücks hat auch dingliche Wirkung und ist somit gemäß § 873 Abs. 1 BGB im Grundbuch einzutragen.

21

In der Literatur wird die Frage der Eintragungsfähigkeit von Vereinbarungen im Regelungsbereich der §§ 1020 Satz 2, 1021 BGB überwiegend unter dem hier nicht einschlägigen Aspekt positiver Leistungspflichten (Grziwotz in Grziwotz/Lüke/Saller Praxishandbuch NachbarR 3. Aufl. Kap. 4 Rn. 269; BeckOGK/Kazele § 1020 BGB Rn. 83; MüKoBGB/Mohr § 1021 Rn. 1) diskutiert. Soweit man sich mit dem isolierten Verzicht auf die Erhaltungspflicht aus § 1020 Satz 2 BGB befasst, geht man allerdings davon aus, dass dieser ins Grundbuch eingetragen werden kann (MüKoBGB/Mohr § 1021 Rn. 4; Munzig MittBayNot 2016, 318). Die Rechtsprechung hat die Frage bislang offengelassen (OLG Hamm FGPrax 2015, 55/56). Es spricht allerdings nichts gegen die Eintragungsfähigkeit eines solchen Verzichts. Jedenfalls die in § 1021 Abs. 1 BGB ausdrücklich zugelassenen Gestaltungen werden nach allgemeiner Ansicht ins Grundbuch eingetragen (BayObLGZ 1965, 267/272 f.; Senat vom 22.11.2016, 34 Wx 319/16 = NJOZ 2018, 138; Bayer/Lieder in Bauer/Schaub AT C Rn. 411; BeckOGK/Kazele § 1021 BGB Rn. 6; MüKoBGB/Mohr § 1021 Rn. 1; Grziwotz in Grziwotz/Lüke/Saller Kap. 4 Rn. 269; Schöner/Stöber Rn. 1153d). Eine Vereinbarung nach Satz 1 der Vorschrift, wonach der Eigentümer des Grundstücks die Anlage zu unterhalten hat, soweit das Interesse des Berechtigten es erfordert, beinhaltet jedoch regelmäßig in der Sache zugleich einen Verzicht auf die an sich diesen treffende Erhaltungspflicht, siehe bereits oben aa). Warum ein isolierter Verzicht als bloßes Minus gegenüber einer solchen Regelung nicht eintragungsfähig sein sollte, ist nicht ersichtlich. Auch er gehört zum Inhalt der Dienstbarkeit. Ein Verstoß gegen den sachenrechtlichen Typenzwang liegt nicht vor.

22

b) Dagegen ist die weitere Klarstellung nicht eintragungsfähig.

23

Wie bereits im Beschluss vom 8.6.2020 ausgeführt, kann der Rechtsinhalt des Begleitschuldverhältnisses zu einer Dienstbarkeit, der sich bereits aus § 1020 Satz 2 BGB ergibt, nicht im Grundbuch eingetragen werden. Denn eine bloße Wiederholung gesetzlicher Regelungen würde das Grundbuch belasten; zudem besteht an unnötigen Einträgen kein schutzwürdiges Interesse (BayObLGZ 2000, 224/225; OLG Düsseldorf OLGZ 1978, 19/20; Bayer/Lieder in Bauer/Schaub AT C Rn. 406; BeckOGK/Kazele § 1018 BGB Rn. 287; Demharter Anhang zu § 13 Rn. 22; MüKoBGB/Mohr § 1018 Rn. 58). Den Eigentümer des dienenden Grundstücks treffen jedoch nur dann Verkehrssicherungs- oder Unterhaltungspflichten, wenn eine entsprechende Vereinbarung nach § 1021 Abs. 1 Satz 1 BGB existiert. Dies ist hier nicht der Fall. Ein Anlass, das Fehlen einer Abweichung vom gesetzlichen Regelfall im Grundbuch zu vermerken, besteht nach den oben dargelegten Grundsätzen gerade nicht. Zwar erscheint es nicht ausgeschlossen, in Zweifelsfällen ausnahmsweise gleichwohl eine klarstellende Eintragung vorzunehmen (MüKoBGB/Mohr § 1018 Rn. 59). Woher vorliegend solche Zweifel und insbesondere die im Beschwerdevorbringen angeführte Gefahr rühren sollten, dass in der Zukunft darüber gestritten werden könnte, ob eine Unterhaltungspflicht des Eigentümers des dienenden Grundstücks gemäß § 1021 Abs. 1 Satz 1 BGB ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart wurde, ist hier indes nicht erkennbar.

III.

24

1. Eine Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens konnte unterbleiben, weil die Beteiligten diese zunächst gemäß § 22 Abs. 1 GNotKG schon kraft Gesetzes zu tragen haben und ihre Haftung gemäß § 25 Abs. 1 GNotKG im Umfang des Erfolgs des Rechtsmittels ebenfalls bereits kraft Gesetzes erloschen ist.

25

2. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf §§ 79 Abs. 1 Satz 1, 61 Abs. 1 Satz 1, 36 Abs. 1 GNotKG. Im Falle einer Zwischenverfügung bemisst er sich nach dem Aufwand für die Beseitigung des Hindernisses (BayObLG NJW-RR 2002, 432), den der Senat hier auf 100 € schätzt.

26

3. Grund zur Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 78 Abs. 2 Satz 1 GBO bestand nicht.

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG): Übergabe an die Geschäftsstelle am 06.08.2020.