

Titel:

Folge des Erlöschens einer Grunddienstbarkeit an dem versteigerten Grundstücksmiteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers

Normenketten:

GBO § 53 Abs. 1 S. 2, § 71 Abs. 2

BGB § 1018, § 1090 Abs. 1

ZVG § 52 Abs. 2

Leitsätze:

1. Der Umfang des Ausschlusses von Handlungen durch eine Unterlassungsdienstbarkeit kann auch durch Bezeichnung der noch gestatteten Handlungen beschrieben werden. (Rn. 15)

2. Dass dem Eigentümer nur eine einzige Nutzungsmöglichkeit verbleibt, steht nicht per se der Zulässigkeit der Unterlassungsdienstbarkeit entgegen. (Rn. 16)

3. Die Bezeichnung „Seniorenwohnheim“ genügt im Rahmen der Eintragung der Dienstbarkeit dem Bestimmtheitsgrundsatz. (Rn. 18)

4. Erlischt die auf einem in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstück lastende Unterlassungsdienstbarkeit an mehreren Wohneigentumseinheiten, so führt dies nicht ohne weiteres zur Unzulässigkeit der entsprechenden Eintragung bei den anderen Einheiten (Abgrenzung zu OLG Düsseldorf NJOZ 2011, 11). (Rn. 20)

Erlischt eine Grunddienstbarkeit an dem versteigerten Grundstücksmiteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers, so hat die Löschung der Grunddienstbarkeit an der versteigerten Einheit grundsätzlich zur Folge, dass ihre Eintragung auch auf den nicht versteigerten Miteigentumsanteilen der anderen Wohnungseigentümer als inhaltlich unzulässig zu löschen ist; eine Ausnahme besteht, wenn sich die Grunddienstbarkeit in ihrer Ausübung nur auf das Sondereigentum bezieht. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Grunddienstbarkeit, Unterlassungsdienstbarkeit, Löschung, unzulässige Eintragung, Bestimmtheitsgrundsatz, Wohnungseigentum, Mischnutzung, Sondereigentum, Seniorenwohnheim, Zwangsversteigerung

Fundstellen:

MDR 2023, 1580

MittBayNot 2024, 260

BWNotZ 2023, 309

DNotZ 2024, 116

FGPrax 2024, 11

RNotZ 2024, 90

ZWE 2024, 202

LSK 2023, 31573

Tenor

I. Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts München – Grundbuchamt – vom 9.3.2023 wird zurückgewiesen.

II. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 1.710.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Beteiligte zu 1 begehrt die Löschung von Dienstbarkeiten im Wohnungsgrundbuch.

2

Das betroffene Grundstück ist durch Erklärung gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile, die jeweils mit dem Sondereigentum an einem Appartement verbunden sind, aufgeteilt. Bei Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter am 22.7.1983 erfolgte in Abteilung II unter Nr. 5 jeweils folgende Eintragung:

Nutzungseinschränkung: Nutzung nur als Seniorenwohnheim, für die ... [= Beteiligte zu 2]; gemäß Bewilligung vom 23.12.1982 – URNr. [...] /Notar R. in B.

3

Die genannte Bewilligung lautet:

4

Als Eigentümer des obigen Grundbesitzes bewilligen und beantragen wir, zugunsten der Landeshauptstadt M. eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit des Inhalts einzutragen, dass sämtliche auf dem obigen Grundbesitz befindlichen Wohneinheiten nur zum Zwecke des Betriebes eines Senioren-Wohnheimes genutzt werden dürfen.

5

Mittlerweile ist bei mehreren Einheiten nach Durchführung einer Zwangsversteigerung die Nutzungseinschränkung gelöscht, weil sie nach den Versteigerungsbedingungen nicht mehr bestehen bleiben sollte.

6

In der Folgezeit wurde die Beteiligte zu 1 als Eigentümer sämtlicher Einheiten eingetragen.

7

Mit Schreiben vom 28.3.2022 beantragte die Beteiligte zu 1 die Löschung der Nutzungseinschränkung an allen 171 noch mit dieser Dienstbarkeit belasteten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten des Anwesens auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück wegen Unrichtigkeit gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO.

8

Das Grundbuchamt wies den Antrag mit Beschluss vom 9.3.2023 zurück.

9

Mit Anwaltsschriftsatz vom 29.6.2023 hat die Beteiligte zu 1 Beschwerde eingelegt mit dem Antrag, den Beschluss aufzuheben und das Grundbuchamt anzuweisen, die eingetragene Dienstbarkeit zu löschen. Es entspreche ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung, dass Inhalt einer Dienstbarkeit nicht eine positive Leistungspflicht und auch nicht ein positives Tun des Eigentümers sein könne. Vorliegend werde indes vom Eigentümer aus der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung genau eine solche positive Leistungspflicht verlangt. Zudem werde der Eigentümer durch die gewählten Formulierungen sowohl in der Eintragungsbewilligung als auch im Eintragungsvermerk von der Nutzung des Grundstücks gänzlich ausgeschlossen im Sinne der ständigen Rechtsprechung und herrschenden Meinung, indem ihm durch die streitige beschränkt persönliche Dienstbarkeit alle Nutzungen bis auf eine untersagt würden. Sodann befänden sich der Eintragungsvermerk und die Eintragungsbewilligung in einem unauflösbaren Widerspruch. Der Eintragungsvermerk beinhalte eine Unterlassungsverpflichtung, die Eintragungsbewilligung hingegen statuiere eine positive Leistungspflicht. Dies allein führe bereits dazu, dass die Beschränkung schon wegen eines nicht aufzulösenden Widerspruchs zu löschen sei. Darüber hinaus seien sowohl die Unterlassungsverpflichtung des Eintragungsvermerks als auch die in der Eintragungsbewilligung statuierte positive Leistungspflicht zu unbestimmt, woraus sich deren Unzulässigkeit ergebe. Was sei unter einem Seniorenwohnheim zu verstehen und welche Pflegestufen beinhalte dieses? Das seinerzeitige HeimG habe andere Begrifflichkeiten vorgesehen. Zur Unzulässigkeit der Dienstbarkeit aufgrund von Löschungen der Grunddienstbarkeit an diversen versteigerten Einheiten bringe das Grundbuchamt unvollständig und somit rechtsfehlerhaft die Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Düsseldorf zur Anwendung. Sowohl die Berechtigte als auch das Grundbuchamt würden sich maßgeblich auf eine Entscheidung des Landgerichts Göttingen berufen. Eine Vergleichbarkeit mit dem hier vorliegenden Sachverhalt sei nicht gegeben. So könne eine Wohnungseigentümergeinschaft, deren Eigentum mit einer Fremdenverkehrsdienstbarkeit belastet sei und wo einzelne Einheiten nachvollziehbar mal nur für reinen Fremdenverkehr aufgrund der noch eingetragenen Dienstbarkeit genutzt werden dürften und mal

uneingeschränkt, weil nicht mehr mit der Dienstbarkeit belastet, nicht mit einer Senioreneinrichtung-Wohnungseigentümergeinschaft verglichen werden. Es liege auf der Hand, dass beispielsweise eine einzelne unbelastete Einheit, die mitten in einer Pflegestation liege, nicht einfach zu privaten Wohnzwecken genutzt werden könne oder auch dürfe. Dies funktioniere schon aus datenschutzrechtlichen Gründen oder aus den Persönlichkeitsrechten der zu pflegenden Personen nicht, letztendlich aber auch aus medizinischen Gründen nicht: Denn wie hätte eine solche unbelastete Einheit zu Corona-Zeiten vermietet werden können oder sollen, wenn sie sich in einer geschlossenen Pflegestation mit Senioren des Pflegegrads 4 oder 5 befänden? Wegen der Einzelheiten wird auf den Inhalt des Schriftsatzes vom 29.6.2023 Bezug genommen.

10

Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 19.10.2023 nicht abgeholfen. Es ist der Ansicht, eine Löschung von Amts wegen könne nur erfolgen, wenn eine inhaltliche Unzulässigkeit der Eintragung zweifelsfrei feststehe und sich die Unzulässigkeit aus der Grundbucheintragung und der dort in zulässiger Weise in Bezug genommenen Eintragungsgrundlage ergebe. Jedoch könne im vorliegenden Fall eben nicht zweifelsfrei festgestellt werden, dass das Recht seiner Natur nach nicht mehr an einem Sondereigentum bestehen könne. Entgegen der Beschwerdebegründung habe nicht nur die Beteiligte zu 2, sondern auch die Beteiligte zu 1, vertreten durch Rechtsanwalt R., in einem telefonischen Gespräch bestätigt, dass sich auf dem Grundstück eine vollstationäre Pflegeeinrichtung befinde und derzeit von Seniorinnen und Senioren bewohnt werde. Das Recht könne folglich nach wie vor tatsächlich an einzelnen Wohnungseigentumseinheiten ausgeübt werden. Auch werde durch die Eintragung die rechtliche Verfügungsfreiheit des Grundstückseigentümers nicht ausgeschlossen; der Inhalt der Dienstbarkeit richte sich vielmehr auf eine Beschränkung im tatsächlichen Gebrauch, den der Eigentümer gemäß § 903 BGB auf seinem Grundstück sonst vornehmen dürfte. Ihm werde lediglich die Benutzung in einzelnen Beziehungen verwehrt; Verwertungsmöglichkeiten würden ihm verbleiben. Ferner beziehe sich der Inhalt des Rechts nur auf die Wohneigentumseinheiten des Objekts; die Teileigentumseinheiten seien nicht betroffen. Der jeweilige Eintragungsvermerk bei dem Recht weise nicht darauf hin, dass dieses an dem gesamten Grundstück laste. Sofern das gesamte Grundstück hätte belastet werden sollen, wäre dies in dem Eintragungsvermerk zu berücksichtigen gewesen. Ein entsprechender Vermerk wäre sodann auch im Rahmen der inzwischen erfolgten Zwangsversteigerung einzelner Wohnungseinheiten ersichtlich gewesen und nach § 52 Abs. 2 ZVG berücksichtigt worden. Der Eigentümer solle lediglich im tatsächlichen Gebrauch der Einheiten beschränkt werden. Eine positive Leistungspflicht sei nicht zu erkennen. Eine Amtslöschung komme auch nicht wegen Verstoßes gegen den sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz in Betracht. Dieser erfordere, dass der Umfang der Belastung aus der Eintragung selbst oder in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung ohne weiteres ersichtlich ist. Aus dem Eintragungswortlaut gehe unzweifelhaft eine höchstmögliche Belastung und Beschränkung des Eigentums hervor und auch in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung könne ein objektiver Dritter erkennen, dass die Dienstbarkeit inhaltlich nur auf die Wohnungseinheiten des Objekts beschränkt sein solle.

II.

11

Die zulässige Beschwerde ist unbegründet.

12

1. Das Rechtsmittel ist zulässig. Insbesondere ist es als beschränkte Beschwerde gemäß § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO mit dem Ziel der Vornahme einer Löschung nach § 53 Abs. 1 GBO statthaft. Gemäß § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO ist die Beschwerde gegen eine Eintragung unzulässig. Zwar wendet sich die Beteiligte zu 1 mit ihrem Rechtsmittel formal nicht gegen eine Eintragung, sondern gegen den ihren Löschantrag zurückweisenden Beschluss vom 9.3.2023. Gleichwohl greift sie in der Sache die – nach ihrer Ansicht von Anfang an unzulässige – Eintragung der Dienstbarkeit an, womit vorliegend die Beschränkung nach § 71 Abs. 2 GBO zum Tragen kommt (vgl. BGH FGPrax 2018 49; Bauer/Schaub/Sellner GBO 5. Aufl. § 71 Rn. 68; Demharter GBO 33. Aufl. § 71 Rn. 30; Hügel/Kramer GBO 4. Aufl. § 71 Rn. 150; Schöner/Stöber GBR 16. Aufl. Rn. 482).

13

2. In der Sache bleibt das Rechtsmittel ohne Erfolg.

14

Erweist sich eine Eintragung nach ihrem Inhalt als unzulässig, so ist sie gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO von Amts wegen zu löschen. Inhaltlich unzulässig sind Eintragungen, wenn sie Rechte mit einem Inhalt oder in einer Ausgestaltung verlautbaren, wie sie aus Rechtsgründen nach dem sachlichen Regelungsgehalt der Eintragung nicht bestehen können (BGH FGPrax 2015, 5/6; Senat FGPrax 2019, 203; Bauer/Schaub/Bauer § 53 Rn. 66; Demharter § 53 Rn. 42; Hügel/Holzer § 53 Rn. 56). Hiervon ist im Hinblick auf die verfahrensgegenständliche Dienstbarkeit indes nicht auszugehen.

15

a) Gemäß § 1090 Abs. 1 BGB kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann. Daher kann eine solche beschränkte persönliche Dienstbarkeit auch den Ausschluss der Ausübung eines Rechts nach § 1090 Abs. 1 Hs. 2 i.V.m. § 1018 Var. 2 BGB zum Inhalt haben (MüKoBGB/Mohr 9. Aufl. § 1090 Rn. 13). Der Ausschluss muss einzelne Handlungen betreffen; soweit dies der Fall ist, kann er auch negativ durch Bezeichnung der gestatteten Handlungen erfolgen (BayObLGZ 1985, 285/287; Bauer/Schaub/Bayer/Lieder AT C Rn. 287; MüKoBGB/Mohr § 1090 Rn. 13; NachbarR-HdB/Grziwotz 3. Aufl. Kap. 4 Rn. 245; Panz BWNotZ 1984, 36/37). Unzulässig ist es, den Grundstückseigentümer zu einem Tun zu verpflichten (BGH NJW-RR 2003, 733/735; Bauer/Schaub/Bayer/Lieder AT C Rn. 332; MüKoBGB/Mohr § 1090 Rn. 15; Staudinger/Reyermann BGB Bearb. 2021 § 1090 Rn. 11; NachbarR-HdB/Grziwotz Kap. 4 Rn. 244; Schöner/Stöber Rn. 1133; Panz BWNotZ 1984, 36/37).

16

Insoweit bestehen keine durchgreifenden Bedenken gegen die verfahrensgegenständliche Eintragung. Ihr zufolge ist eine Nutzung der betroffenen Wohneigentumseinheiten nur zum Zwecke des Betriebs eines Seniorenwohnheims gestattet; damit wurde von der Möglichkeit einer negativen Formulierung des Ausschlusses Gebrauch gemacht. Eine Verpflichtung zu einem solchen Betrieb beinhaltet dies – anders als in dem der Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts, auf die sich die Beteiligte zu 1 beruft, zugrundeliegenden Fall (BayObLG NJW-RR 2005, 1178) – gerade nicht. Ansonsten wäre in der zulässigerweise in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung nicht das Wort „dürfen“, sondern „müssen“ verwendet worden. Damit ist auch der Einwand der Widersprüchlichkeit, weil der Eintragungsvermerk eine Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, die Eintragungsbewilligung hingegen eine positive Leistungspflicht statuiert, entkräftet. Ebenso wenig rechtfertigt es der mit der weitgehenden Beschränkung einhergehende mittelbare Druck, die Zulässigkeit der Dienstbarkeit gleichwohl so zu beurteilen, wie wenn gemäß deren Hauptinhalt die Beteiligte zu 1 rechtlich zu entsprechendem positivem Tun verpflichtet wäre. Zwischen der Dienstbarkeit, die dem Eigentümer die Wahl zwischen mehreren aus seiner Sicht sinnvollen Nutzungsmöglichkeiten belässt, und der Dienstbarkeit, die nur formell Unterlassungspflichten, materiell aber ein positives Tun zum Gegenstand hat und den Eigentümer faktisch zu einer bestimmten Handlungsweise zwingt, lässt sich keine für die Praxis brauchbare Grenze ziehen (BayObLGZ 1985, 285/289; Staudinger/Weber § 1018 Rn. 83). Auch dass der Beteiligten zu 1 letztlich nur eine einzige Nutzungsmöglichkeit verbleibt, steht nicht per se der Zulässigkeit der verfahrensgegenständlichen Unterlassungsdienstbarkeit entgegen (vgl. BGH NJW 2013, 1963/1965; BayObLGZ 1985, 285/288; Bauer/Schaub/Bayer/Lieder AT C Rn. 333; Staudinger/Weber § 1018 Rn. 83; NachbarR-HdB/Grziwotz Kap. 4 Rn. 244; Schöner/Stöber Rn. 1134; Panz BWNotZ 1984, 36/37; a.A. MüKoBGB/Mohr § 1090 Rn. 16). Nach dem Gesetz reicht es aus, dass dem Eigentümer eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks überhaupt möglich bleibt.

17

b) Die einzelnen Handlungen, die der Grundstückseigentümer nicht vornehmen darf, müssen gemäß dem Bestimmtheitsgrundsatz genau bezeichnet sein (MüKoBGB/Mohr § 1018 Rn. 35; NachbarR-HdB/Grziwotz Kap. 4 Rn. 245; Schöner/Stöber Rn. 1131), wobei es – wie unter a) ausgeführt – genügt, wenn die verbleibende Nutzung beschrieben wird. Erforderlich ist, dass der Umfang der Belastung aus der Eintragung selbst oder in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung ohne Weiteres ersichtlich ist. Der Rechtsinhalt muss aufgrund objektiver Umstände erkennbar und für einen Dritten verständlich sein, so dass dieser in der Lage ist, die hieraus folgende höchstmögliche Belastung des Grundstücks einzuschätzen und zumindest eine ungefähre Vorstellung davon zu gewinnen, welche Bedeutung die Dienstbarkeit für das Eigentum haben kann (BGH FGPrax 2015, 5/6; Senat NJW-RR 2011, 1461; Demharter Anh. zu § 13 Rn. 5;

Staudinger/Weber § 1018 Rn. 88). Die Existenz einer Legaldefinition und deren Verwendung sind nicht erforderlich.

18

Auch insoweit bestehen keine durchgreifenden Bedenken gegen die Eintragung einer Nutzungseinschränkung auf den Betrieb eines Seniorenwohnheims (NachbarR-HdB/Grziwotz Kap. 4 Rn. 247). Hierbei handelt es sich im allgemeinen Sprachgebrauch um eine Einrichtung, die in ihrer baulichen Beschaffenheit und ihrem Dienstleistungsangebot auf die besonderen Wohnbedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten ist. Warum in diesem Rahmen eine Festlegung auf bestimmte Pflegestufen oder deren Fehlen erforderlich sein sollte, erschließt sich nicht.

19

c) Erlischt die auf einem in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstück lastende Grunddienstbarkeit an dem versteigerten Grundstücksmitteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers, weil sie nach den Versteigerungsbedingungen nicht bestehen bleiben soll, so hat – worauf die Beteiligte zu 1 zutreffend hinweist – die Löschung der Grunddienstbarkeit an der versteigerten Einheit grundsätzlich zur Folge, dass ihre Eintragung auch auf den nicht versteigerten Miteigentumsanteilen der anderen Wohnungseigentümer als inhaltlich unzulässig zu löschen ist (OLG Düsseldorf NJOZ 2011, 11; Bauer/Schaub/Bauer § 38 Rn. 50; MüKoBGB/Mohr § 1018 Rn. 21). Eine Ausnahme hiervon besteht allerdings dann, wenn sich die eingetragene Grunddienstbarkeit in ihrer Ausübung lediglich auf das Sondereigentum bezieht (OLG Düsseldorf NJOZ 2011, 11/12).

20

Nach dieser Maßgabe führt hier die Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit an mehreren Wohneigentumseinheiten nicht zur Unzulässigkeit der entsprechenden Eintragung auch an den anderen Einheiten. Inhalt der Dienstbarkeit in der oben zitierten Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf zugrundeliegenden Konstellation war ein Wege-Durchfahrtsrecht, das seiner Natur nach nicht nur am einzelnen Wohnungseigentum bestehen kann, sondern das gesamte Grundstück ergreift. Im Unterschied hierzu handelt es sich im vorliegenden Fall um eine reine Unterlassungsdienstbarkeit, die für jede Wohnungseigentumseinheit gesondert bestellt wurde und dementsprechend ausgeübt werden kann (vgl. Bauer/Schaub/Bauer § 53 Rn. 50). So führt auch etwa das Erlöschen einer zunächst auf allen Eigentumswohneinheiten eines Grundstücks lastenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, wonach das Grundeigentum ausschließlich für Zwecke des gewerblichen Fremdenverkehrs genutzt werden darf, bei einer Einheit nicht zum Erlöschen der Dienstbarkeit bei den anderen Einheiten (LG Göttingen NJW-RR 1997, 1105). Der Beteiligten zu 1 ist durchaus zuzugeben, dass vorliegend die durch das Erlöschen der Dienstbarkeit an mehreren Einheiten entstandene Möglichkeit der Mischnutzung des Gebäudes gegebenenfalls zu organisatorischen Problemen im Heimbetrieb führen kann. Dies ändert aber nichts daran, dass es sich hier um eine reine Unterlassungsdienstbarkeit handelt, die wesensgemäß nicht zwingend mit dem Grundstück als solchem verbunden ist. Dementsprechend erfolgte ausweislich der Grundbuchblätter die Bestellung an jeder Wohnungseigentumseinheit, während sie an den jeweiligen Teileigentumseinheiten unterblieb.

21

3. Eine Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens ist nicht veranlasst, da die Beteiligte zu 1 als Rechtsmittelführerin für diese gemäß § 22 Abs. 1 GNotKG schon von Gesetzes wegen haftet. Die Beteiligte zu 2 ist im Beschwerdeverfahren nicht tätig geworden.

22

4. Die Geschäftswertfestsetzung beruht auf §§ 79 Abs. 1, 61 Abs. 1, 52 Abs. 1 GNotKG. Der Betrag ergibt sich aus der Addition der Einzelwerte, die jeweils – wie schon bei den aus der Grundakte ersichtlichen bisherigen Löschungen – mit 10.000 € angesetzt wurden.

23

5. Grund zur Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 78 Abs. 2 Satz 1 GBO besteht nicht.