OLG Nürnberg, Beschluss v. 24.02.2025 – 15 W 200/25

Titel:

Verpflichtung zum Unterlassen einer "kirchenunwürdigen" Nutzung kein hinreichend bestimmter Inhalt einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

Normenketten:

GBO § 13
BGB § 1018, § 1090 Abs. 1
ErbbauRG § 2

Leitsätze:

Die Verpflichtung, es zu unterlassen, das dienende Grundstück „kirchenunwürdig“ zu nutzen, genügt als Inhalt einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auch dann nicht dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgebot, wenn der Begriff „kirchenunwürdige Nutzung“ im Folgenden dahingehend präzisiert wird, dass darunter alle Nutzungen zu verstehen sind, die eine kirchenfeindliche Betätigung darstellen und gegen die katholische Kirche, ihre Glaubensbetätigung und ihr Wirken in der Gesellschaft gerichtet sind oder bestimmt bzw. geeignet sind, das Ansehen der Kirche sowie ihre Glaubens- und Sittenlehre zu bekämpfen oder öffentlich herabzusetzen. (Rn. 19 – 20 und 25 – 28)

1. Der Rechtsinhalt einer Dienstbarkeit ist so genau zu bezeichnen, dass er durch Auslegung feststellbar ist. Er muss aufgrund objektiver Umstände bestimmbar und für einen Dritten erkennbar und verständlich sein, sodass dieser in der Lage ist, die hieraus folgende höchstmögliche Belastung des Grundstückseigentums einzuschätzen und zumindest eine ungefähre Vorstellung davon zu gewinnen, welche Bedeutung die Dienstbarkeit für das Eigentum konkret haben kann. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

2. Bei der Beschreibung des Inhaltes der Dienstbarkeit muss es sich nicht um einen Rechtsbegriff handeln. Die verwendeten Begriffe müssen aber einen eindeutigen, allgemein und nicht nur für die Beteiligten zum Zeitpunkt der Einräumung der Dienstbarkeit nachvollziehbaren Inhalt haben. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

3. Zur Beschreibung des Inhalts der Dienstbarkeit kann grundsätzlich auf geltende und allgemein zugängliche inländische Gesetzesbestimmungen Bezug genommen werden. Dies gilt auch, wenn in den Normen unbestimmte Rechtsbegriffe enthalten sind. Die Existenz einer Legaldefinition und deren Verwendung sind nicht erforderlich. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beschwerde, Eintragung, Grundbuchamt, Auslegung, Nutzung, Gesellschaft, Frist, Eintragungsbewilligung, Verletzung, Dienstbarkeit, Grundbuch, Umfang, unterlassen, Form, katholische Kirche, notarieller Urkunde, nicht ausreichend, Bestimmtheitsgrundsatz, kirchenunwürdige Nutzung, Eintragungshindernis, Heimfallgrund, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Inhalt der Dienstbarkeit, Umfang des Rechts

Fundstellen:

MDR 2025, 854
NotBZ 2026, 152
MittBayNot 2026, 49
LSK 2025, 4334
RNotZ 2025, 364
FGPrax 2025, 108
NZM 2025, 558
NJW-RR 2025, 594

Tenor

1. Die Beschwerde der Beschwerdeführer gegen den Beschluss des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Regensburg vom 05.11.2024, Az. RB-…, wird zurückgewiesen.

2. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 200.000 Euro festgesetzt.

3. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe

I.

1
Der Beteiligte zu 1 war Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Regensburg von Regensburg auf Bl. … eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. … zu 3.656 qm, das am 21.11.2023 in drei Teilstücke zerlegt – darunter das Flurstück … zu 892 qm – und unter lfd.Nr. 4 neu vorgetragen wurde.

2
Mit notarieller Urkunde vom 26.05.2023, UVZ-Nr. ... , veräußerte der Beteiligte zu 1 eine Teilfläche von 892 qm an den Beteiligten zu 2 für 200.000 Euro. Unter Abschnitt D.I. § 1 Nr. 1 der Urkunde ist festgehalten, dass das Bestandsgebäude auf der genannten Teilfläche das Kirchengebäude St. Th. ist. Unter § 2 Nr. 1 ist ausgeführt, dass eine Profanierung der Kirche geplant ist und das Kirchengebäude im Anschluss daran nicht kirchenunwürdig genutzt werden soll.

3
Mit Nachtragsurkunde vom 12.08.2024, UVZ-Nr. ..., bestellte der Beteiligte zu 2 unter Ziffer IV.3. des Vertrages eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Beteiligten zu 1 an der Fl.Nr. … mit folgendem Inhalt und bewilligte und beantragte die Eintragung an nächstoffener Rangstelle:

„Der Berechtigte ist berechtigt, vom Eigentümer des dienenden Grundstücks zu verlangen, dass dieser es unterlässt, das dienende Grundstück kirchenunwürdig zu nutzen. Gastronomische Nutzung, Nutzung als Veranstaltungsräume (insb. freie Trauungen und Hochzeiten) und Ausstellungsräume, auch die Nutzung für christliche Versammlungen und Veranstaltungen, ist hierdurch nicht ausgeschlossen."

4
Der Urkundsnotar beantragte mit Schreiben vom 12.08.2024 den Vollzug der Urkunden.

5
Mit Zwischenverfügung vom 02.09.2024 stellte das Amtsgericht – Grundbuchamt – Regensburg fest, dass der beantragten Eintragung ein Hindernis entgegenstehe, das bis 02.10.2024 beseitigt werden könne. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem Inhalt, dass es der Eigentümer unterlässt, das dienende Grundstück kirchenunwürdig zu nutzen, sei nicht möglich, da die zu unterlassende Handlung dem Bestimmtheitsgrundsatz entsprechen müsse.

6
Mit Beschluss vom 11.10.2024 verlängerte das Grundbuchamt auf Antrag die Frist zur Beseitigung des Hindernisses bis 04.11.2024.

7
Da innerhalb der – verlängerten – Frist kein Eingang zu verzeichnen war, wies das Amtsgericht – Grundbuchamt – Regensburg den Antrag mit Beschluss vom 05.11.2024 zurück.

8
Hiergegen legten beide Beteiligte mit Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 11.12.2024 Beschwerde ein. Das Eintragungshindernis sei behoben worden, da der Wortlaut des Eintragungsantrags wie folgt erweitert worden sei:

„Als kirchenunwürdige Nutzung sind alle Nutzungen zu verstehen, die eine kirchenfeindliche Betätigung darstellen und gegen die katholische Kirche, ihre Glaubensbetätigung und ihr Wirken in der Gesellschaft gerichtet sind oder bestimmt bzw. geeignet sind, das Ansehen der Kirche sowie ihre Glaubens- und Sittenlehre zu bekämpfen oder öffentlich herabzusetzen. Nicht erlaubte Nutzungen sind insbesondere

a) Spiel- und Wettbetriebe, Diskotheken, Bordelle und bordellartige Betriebe,

Einrichtungen des Rotlichtmilieus,

b) die Nutzung in jeglicher Art und Form, die mit der Darstellung von Gewalt, Pornografie, kirchenfeindlichen oder den christlichen Glauben verunglimpfende Darstellung oder Handlung, Schrift und andere Darstellungsformen verbunden sind,

c) die Überlassung von Grundstück und Gebäuden an Religions- und Weltanschauungsgemeinschaften, die nicht dem christlichen Glauben angehören mit Ausnahme jüdischer Gemeinschaften oder Institutionen.“

9
Damit sei der Begriff „kirchenunwürdig“ bestimmt genug definiert. Der Begriff „kirchenfeindliche Betätigung“ werde als Heimfallgrund bei Erbbaurechtsverträgen als ausreichend bestimmt angesehen. Die Glaubens- und Sittenlehre der katholischen Kirche sei im Katechismus niedergelegt und könne dort nachgelesen werden. Auch die Fallbeispiele seien bestimmt genug. Das Grundbuchamt hätte zumindest eine zweite Zwischenverfügung erlassen müssen und den Eintragungsantrag nicht zurückweisen dürfen.

10
Der Beschwerde half das Grundbuchamt mit Beschluss vom 30.01.2025 nicht ab. Nach der Zwischenverfügung sei kein Eingang zur Akte gelangt, so dass der Antrag nach verstrichener Frist zurückgewiesen worden sei. Aber auch die Erweiterung des Inhalts der Dienstbarkeit bringe keine Klarheit, da nicht definiert sei, was unter einer kirchenfeindlichen Betätigung zu verstehen sei und wo die Grenze zur kirchenkritischen Betätigung liege. Es sei auch unklar, welche konkreten Handlungen das Ansehen der katholischen Kirche bekämpfen und öffentlich herabsetzen würden. Auch die aktuelle Glaubens- und Sittenlehre sei nicht definiert. Der grundbuchrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz sei daher weiter nicht erfüllt.

11
Der Beteiligte zu 2 wurde am 03.02.2025 als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. … zu 892 qm, am 05.11.2024 umgetragen auf Blatt … des Grundbuchs des Amtsgerichts Regensburg von Regensburg, in das Grundbuch eingetragen.

II.

12
Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 gegen den Beschluss des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Regensburg vom 05.11.2024 ist gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft und auch im Übrigen zulässig (§§ 73 GBO, 10 Abs. 2 S. 1 FamFG).

13
In der Sache hat die Beschwerde aber keinen Erfolg. Das Grundbuchamt hat den Antrag auf Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Recht zurückgewiesen, da deren Inhalt nicht hinreichend bestimmt ist.

14
1. Innerhalb der verlängerten Frist in der Zwischenverfügung gelangte ein Schriftsatz, der eine Erweiterung des Eintragungsantrags enthalten soll – auch die Beschwerde nennt das Datum des Schriftsatzes nicht –, nicht zu den Akten, so dass das Grundbuchamt den Eintragungsantrag mit Beschluss vom 05.11.2024 zu Recht zurückgewiesen hat, da der zunächst genannte Inhalt der Dienstbarkeit – eine kirchenunwürdige Nutzung des Grundstücks zu unterlassen – zweifellos zu unbestimmt ist. Diese Beurteilung greift auch die Beschwerde nicht an.

15
2. Aber auch die Erweiterung des Eintragungsantrags im Rahmen der Beschwerdebegründung hat den Begriff der kirchenunwürdigen Nutzung als Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nicht ausreichend bestimmt erläutert.

16
a) Entsprechend dem grundbuchrechtlichen Bestimmtheits- und Publizitätsgrundsatz ist der Rechtsinhalt einer Dienstbarkeit so genau zu bezeichnen, dass er durch Auslegung – im Streitfall gegebenenfalls durch das Gericht – feststellbar ist. Der Rechtsinhalt muss aufgrund objektiver Umstände bestimmbar und für einen Dritten erkennbar und verständlich sein, so dass dieser in der Lage ist, die hieraus folgende höchstmögliche Belastung des Grundstückseigentums einzuschätzen und zumindest eine ungefähre Vorstellung davon zu gewinnen, welche Bedeutung die Dienstbarkeit für das Eigentum konkret haben kann. Der Bestimmtheitsgrundsatz soll nämlich auch Streitfälle vermeiden helfen, indem für alle Beteiligten und Interessenten Klarheit über den Inhalt und Umfang des Rechts geschaffen wird. Dabei können die objektiven Umstände jedoch auch außerhalb des Grundbuchs liegen, sofern sie nachprüfbar und wenigstens in der Eintragungsbewilligung angedeutet sind. Je gravierender die mit der Dienstbarkeit

verbundene Einschränkung des betroffenen Eigentümers ist, desto größere Anforderungen müssen an die Wahrung des Bestimmtheitsgrundsatzes gestellt werden. Im Allgemeinen reicht es aber aus, wenn der Umfang des Rechts durch einen objektiv bestimmbaren Bedeutungsinhalt umrissen wird. Unsicherheiten im Einzelfall stehen dem Bestimmtheitserfordernis nicht entgegen. Erst wenn die Auslegung ergibt, dass der Inhalt der Grunddienstbarkeit mehrdeutig oder nicht vollständig geregelt ist, liegt eine Verletzung des Bestimmtheitsgrundsatzes vor. Für die Auslegung nach § 133 BGB ist auf Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt. Darauf, was der Bewilligende gewollt hat, kommt es nicht an. Freilich muss es sich bei der Beschreibung des Inhaltes der Dienstbarkeit nicht um einen – wenn auch unbestimmten – Rechtsbegriff handeln. Die verwendeten Begriffe müssen aber einen eindeutigen, allgemein und nicht nur für die Beteiligten zum Zeitpunkt der Einräumung der Dienstbarkeit nachvollziehbaren Inhalt haben (BGH, Beschluss vom 06. November 2014 – V ZB 131/13 –, juris Rn. 19; BGH, Beschluss vom 13. Juli 1995 – V ZB 43/94 –, juris Rn. 14; BGH, Beschluss vom 21. Februar 1991 – V ZB 13/90 –, juris Rn. 12; Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 15. April 2004 – 2Z BR 221/03 –, juris Rn. 13; OLG München, Beschluss vom 10. März 2011 – 34 Wx 55/11 –, juris Rn. 9, 11; Brandenburgisches Oberlandesgericht, Beschluss vom 04. Februar 2009 – 5 Wx 9/08 –, juris Rn. 13; OLG Hamm, Beschluss vom 27. Juni 1986 – 15 W 10/86 –, juris Rn. 13; OLG Köln, Beschluss vom 6. August 2013 – 2 Wx 199/13 –, juris Rn. 11; Münch in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 9. Aufl., § 1018 BGB, Stand: 01.07.2020, Rn. 7).

17
Grundsätzlich kann zur Beschreibung des Inhalts der Dienstbarkeit auf geltende und allgemein zugängliche inländische Gesetzesbestimmungen Bezug genommen werden. Dies gilt auch, wenn in den Normen unbestimmte Rechtsbegriffe enthalten sind (Kazele in beck-OGK, BGB, Stand 01.11.2024, § 1090 Rn. 56). Die Existenz einer Legaldefinition und deren Verwendung sind nicht erforderlich (OLG München, Beschluss vom 14.11.2023, 34 Wx 167/23, MDR 2023, 1580-1581).

18
b) Nicht bestimmt genug sind nach der Rechtsprechung Formulierungen wie „stilles Gewerbe mit nur geringfügiger Umfeldbeeinträchtigung“ (OLG München, Beschluss vom 10. März 2011 – 34 Wx 55/11 –, juris Rn. 12), „unseriöses Gewerbe“ (OLG München, Beschluss vom 10. März 2011 – 34 Wx 55/11 –, juris Rn. 13), eine Nutzung nur durch „deutschstämmige Landarbeiterfamilien“, ein Dienen „unmittelbar oder mittelbar dem Fremdenverkehr“, die „allgemeinen Grundsätze der Denkmalpflege“ (Mohr in Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage, § 1018 Rn. 14) oder die Ausübung „in zumutbarer Weise“ (OLG Frankfurt, Beschluss vom 19. Oktober 1982 – 20 W 766/82 –, juris Rn. 6).

19
c) Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Grundsätze ist der in der notariellen Urkunde vom 12.08.2024 i.V.m. mit der Beschwerdebegründung vom 11.12.2024 genannte Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nicht als ausreichend bestimmt anzusehen.

20
Unter dem Begriff der „kirchenunwürdigen“ Nutzung sind nach der Beschwerdebegründung alle Nutzungen zu verstehen, die eine kirchenfeindliche Betätigung darstellen. Der Inhalt des Begriffs der kirchenfeindlichen Betätigung ist aber weder eindeutig noch für einen Dritten erkennbar und verständlich.

21
Wie in der Beschwerde ausgeführt, genügt zwar ein „kirchenfeindliches Verhalten“ des Erbbauberechtigten als Heimfallgrund nach § 2 Nr. ErbbauRG (Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 17. September 2020 – 2 U 10/19 –, juris Rn. 115; Staudinger/ Rapp, 2021, ErbbauRG § 2 Rn. 21d).

22
Grundsätzlich kann aber als Voraussetzung für die Ausübung des Heimfallanspruchs jedes Ereignis vereinbart werden; zulässig ist auch die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe als Voraussetzung des Heimfalls (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage, Rn. 1761). Der Bestimmtheitsgrundsatz des Grundbuchrechts, nach welchem das Grundstück, der Berechtigte und der Inhalt des an einem Grundstück eingetragenen Rechts feststehen müssen, steht dem nicht entgegen, da andernfalls das Rechtsinstitut des Heimfalls entwertet würde, so dass Formulierungen wie „aus sittlichen Gründen“, „unbillige Härte“ und

„wichtiger Grund“ als Voraussetzungen des Heimfalls anerkannt sind (BGH, Urteil vom 11. Juli 2003 – V ZR 56/02 –, juris Rn. 13 m.w.N.).

23
Diese Ausnahme für den Heimfall gilt aber nicht bei Grund- bzw. beschränkten persönlichen

24
Dienstbarkeiten. Denn nach §§ 1018, 1090 Abs. 1 BGB kann eine Dienstbarkeit auch in der Weise bestellt werden, dass das belastete Grundstück „in einzelnen Beziehungen“ benutzt werden darf. Darin ist ein besonderer Hinweis auf den das gesamte Liegenschaftsrecht beherrschenden Grundsatz der Bestimmtheit zu sehen. Der Grundsatz erfordert, dass Inhalt und Umfang der dinglichen Rechte in einer für jeden Beteiligten eindeutig erkennbaren Weise festgelegt werden. Insbesondere erfordert er im Grundbuchverkehr, dass die Bucheintragung über den Umfang des eingetragenen Rechts klare und bestimmte Auskunft gibt (OLG Frankfurt, Beschluss vom 19. Oktober 1982 – 20 W 766/82 –, juris Rn. 5).

25
Diese Anforderungen erfüllt aber die Formulierung „kirchenfeindliche Betätigung“ nicht (so auch Grziwotz in: Erman BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 1018 BGB Rn. 9). Kirchenfeindlich bedeutet laut dem Onlinewörterbuch „Wiktionary“ „gegen die Kirche, der Kirche gegenüber ablehnend eingestellt“. Diese Formulierung lässt nicht erkennen, welche konkreten Nutzungen im Einzelnen verboten sein sollen, insbesondere ob sich die Nutzungsuntersagung allein auf den religiösen Bereich bezieht, oder ob auch bestimmte Nutzung in anderen Bereichen, so z.B. im künstlerischen Bereich mit provozierenden oder sexuellen Inhalten, die keine Pornografie darstellen, oder im politischen Bereich wie Veranstaltungen rechts- oder linksextremer Vereinigungen, verboten sein sollen. Wie überdies das Amtsgericht zu Recht ausgeführt hat, ist auch die Abgrenzung von kirchenfeindlichem zu kirchenkritischem Verhalten nicht eindeutig möglich.

26
Der Begriff der „kirchenfeindlichen Betätigung“ wird auch mit den weiteren Ausführungen nicht ausreichend konkretisiert, wonach „kirchenunwürdige“ Nutzung alle Nutzungen meint, die gegen die katholische Kirche, ihre Glaubensbetätigung und ihr Wirken in der Gesellschaft gerichtet sind. Diese Formulierung bleibt völlig vage und lässt keinesfalls eine eindeutige Auslegung der Eintragungsbewilligung zu.

27
Soweit im Folgenden darauf abgestellt wird, dass solche Nutzungen verboten sind, die geeignet sind, das Ansehen der Kirche sowie ihre Glaubens- und Sittenlehre zu bekämpfen oder öffentlich herabzusetzen, konkretisiert auch diese Formulierung den Begriff „kirchenunwürdig“ nicht ausreichend. Denn sowohl das Ansehen der Kirche als auch deren Glaubens- und Sittenlehre unterliegen dem Wandel und können sich nach dem Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch innerhalb von Jahren oder Jahrzehnten, in denen dingliche Rechte im Grundbuch verbleiben, gravierend ändern (so z.B. zu Themen wie Homosexualität oder die Stellung der Frau in der katholischen Kirche). Für die Bestimmung eines dinglichen Rechts ist die Bezugnahme auf solche Wertmaßstäbe wie auch die Rechts- oder Sozialmoral oder die Sittenordnung daher nicht geeignet (OLG München, Beschluss vom 10. März 2011 – 34 Wx 55/11 –, juris Rn. 13).

28
Die im Anschluss genannten Fallbeispiele sind zwar – bis auf die erneute Verwendung des Wortes „kirchenfeindlich“ unter b) – weitestgehend präzise und eindeutig. Dies genügt aber dennoch nicht dem sachrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz. Dieser wird zwar auch dadurch gewahrt, dass die verbotenen Handlungen im Detail positiv aufgezählt werden (Staudinger/ Weber (2017) BGB § 1018 Rn. 105). Aufgrund der Formulierung „insbesondere“ werden vorliegend aber gerade nur einige der nicht erlaubten Nutzungen definiert, nicht aber der gesamte Inhalt der Dienstbarkeit. Für den unbefangenen Dritten ist daher zwar ein grundsätzliches Verbot erkennbar, nicht jedoch dessen Umfang über die explizit aufgeführten Beispiele hinaus.

III.

29
Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Pflicht der Beschwerdeführer, die Gerichtskosten für ihr unbegründetes Rechtsmittel zu tragen, folgt unmittelbar aus §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG in Verbindung mit Nr. 14510 Kostenverzeichnis GNotKG.

30
Die Zulassung der Rechtsbeschwerde erfolgte gemäß § 78 Abs. 2 GBO, da die Fortbildung des Rechts eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert. Soweit ersichtlich, ist zu der Frage, ob die hier gewählte Formulierung als Inhalt einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit dem Bestimmtheitsgrundsatz genügt, bisher weder eine obergerichtliche Rechtsprechung ergangen noch finden sich Literaturmeinungen dazu. Aufgrund einer Relevanz der Frage in der Praxis ist eine Fortbildung des Rechts durch das Rechtsbeschwerdegericht geboten.

31
Der Geschäftswert richtet sich nach § 52 Abs. 1, Abs. 3 S. 1, Abs. 5 GNotKG.