

letzte Aktualisierung: 26.7.2019

OLG München, Beschl. v. 15.7.2019 – 34 Wx 264/17

BGB §§ 1018, 1090; GBO § 53

Unzulässigkeit einer Dienstbarkeit: Beschränkung auf Wohnzwecke eines bestimmten Personenkreises

Zur (Un)Zulässigkeit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, die die Verpflichtung enthält, das auf einem Grundstück errichtete Wohngebäude nur zu Wohnzwecken für einen bestimmten Personenkreis zu benützen.

Titel:

Löschung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wegen inhaltlicher Unzulässigkeit

Normenketten:

GBO § 53

BGB § 1018, § 1090

Leitsatz:

Zur (Un)Zulässigkeit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, die die Verpflichtung enthält, das auf einem Grundstück errichtete Wohngebäude nur zu Wohnzwecken für einen bestimmten Personenkreis zu benützen.

Schlagworte:

Dienstbarkeit, inhaltliche Unzulässigkeit, Unterlassungsdienstbarkeit, landwirtschaftliches Anwesen, Wohnhaus

Fundstelle:

BeckRS 2019, 14634

Tenor

1. Auf die Beschwerde des Beteiligten zu 1 wird der Beschluss des Amtsgerichts Weilheim i. OB - Grundbuchamt - vom 7. Juli 2017 aufgehoben.

2. Das Grundbuchamt wird angewiesen, die im Grundbuch des Amtsgerichts Weilheim i. OB von ... Blatt ... FlSt .../.. in Abteilung II unter der laufenden Nummer 1 zugunsten des Freistaates Bayern eingetragene beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit zu löschen.

Gründe

I.

- 1 Der Beteiligte zu 1 ist als Eigentümer von Grundbesitz im Grundbuch eingetragen. Den im Außenbereich gelegenen Grundbesitz hatte er aufgrund Überlassungsvertrags mit seinen Eltern vom 19.10.2000 erhalten. Bereits zu notarieller Urkunde vom 2.10.1972 hatten diese dem Beteiligten zu 2 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt.
- 2 In Abschnitt II der Urkunde vom 2.10.1972 heißt es:
- 3 Die Ehegatten ... beabsichtigen, auf Fl.Nr. ... ein Wohngebäude zu errichten.
- 4 Das Landratsamt ... hat die Baugenehmigung in Aussicht gestellt, wenn dieses Wohnhaus zu keinen anderen Zwecken, als zu einem Austragswohnhaus für Landwirte verwendet wird.
- 5 Die Ehegatten ... verpflichten sich daher gegenüber dem Freistaat Bayern zu folgenden:
das zur Errichtung kommende Wohngebäude darf nur für Zwecke benutzt werden, die dem landwirtschaftlichen Anwesen ... unmittelbar dienen und zwar nach näherer Maßgabe wie folgt:
„1.) soweit und solange auf dem landwirtschaftlichen Anwesen ein oder mehrere Austräger leben, ist das vorgenannte Wohngebäude ausschließlich zu Wohnzwecken für diese Austräger zu benutzen. Jede andere Benutzung ist zu unterlassen.
2.) Sofern auf dem landwirtschaftlichen Anwesen ... keine Austräger leben, darf das Gebäude auch dem Eigentümer des landwirtschaftlichen Anwesens, seinen auf dem Hof lebenden Familienangehörigen oder auf dem Anwesen beschäftigten landwirtschaftlichen Arbeitern zu Wohnzwecken dienen. Andere als die vorgenannten Personen dürfen das Wohngebäude nicht bewohnen.“

- 6** Die Ehegatten ... bestellen wegen vorstehenden Verpflichtungen zugunsten des Freistaats Bayern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit und bewilligen und beantragen die Eintragung im Grundbuch.
- 7** In der Zweiten Abteilung des Grundbuchs unter lfd. Nr. 1 ist demzufolge Folgendes eingetragen:
- 8** Verpflichtung das auf dem Grundstück zu errichtende Wohngebäude nur zu Wohnzwecken für Austräger, auf dem Hof lebende Familienangehörige oder auf dem Anwesen beschäftigte landwirtschaftliche Arbeiter zu benützen zugunsten des Freistaats Bayern; gemäß Bewilligung vom 2.10.1972.
- 9** Mit Schreiben vom 19.1.2017 richtete der anwaltlich vertretene Beteiligte zu 1 an das Grundbuchamt den so bezeichneten „Antrag“, die vorgenannte Dienstbarkeit wegen Unzulässigkeit zu löschen. Diese enthalte nur eine Beschränkung der rechtlichen Verfügungsfreiheit. Gemäß § 1018 Fall 2 BGB sei zulässiger Inhalt einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit eine Beschränkung in der tatsächlichen Herrschaftsmacht des Eigentümers. Das Verbot müsse sich auf die Benutzung des Grundstücks in tatsächlicher Hinsicht auswirken, also eine Verschiedenheit der Benutzungsart zur Folge haben. Erforderlich sei, dass die Vornahme der hiernach gebotenen Handlung eine andere Benutzung darstellen würde, als dies bei den weiterhin zulässigen Handlungen der Fall wäre. Die Nutzung von Wohnraum nur zu Zwecken oder im Rahmen eines bestimmten landwirtschaftlichen Betriebs unterscheide sich in tatsächlicher Hinsicht nicht von der Nutzung von Wohnraum z.B. zu Zwecken eines anderen landwirtschaftlichen Betriebs.
- 10** Dem trat der Berechtigte der Grunddienstbarkeit, der Beteiligte zu 2, entgegen. Die Rechtsansicht, dass ein Wohnungsbesetzungsrecht nicht zulässiger Inhalt einer Dienstbarkeit sein könne, entbehre jeder Stütze aus Literatur und Rechtsprechung. Die Dienstbarkeit regle keine Beschränkung der Verfügungsfreiheit. Nach der Bestellurkunde sei geregelt, wer die tatsächliche Sachherrschaft über das errichtete Wohngebäude innehaben dürfe, nämlich welcher Personenkreis darin wohnen dürfe. Inhalt der Dienstbarkeit sei nicht, in welcher Weise über das Grundstück verfügt werden dürfe. Die Unterlassung gewisser tatsächlicher Handlungen sei zulässiger Gegenstand einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit. Dabei könnten die verbotenen Handlungen durch Beschreibung der gestatteten Befugnisse umschrieben werden. Es müsse zumindest eine Verwertungsmöglichkeit verbleiben. Die Dienstbarkeit erlaube das Wohnen von den in der Bestellurkunde bezeichneten Personen. Die Regelung des Bewohnerkreises sei eine Regelung von Tatsachen, nicht eine Regelung der Verfügungsbefugnis. Eine Verfügung über das Grundstück sei dadurch nicht ausgeschlossen.
- 11** Mit Beschluss vom 7.7.2017 hat das Grundbuchamt den Antrag auf Amtslöschung abgelehnt mit der Begründung, die Dienstbarkeit sei nicht inhaltlich unzulässig, eine Beschränkung der rechtlichen Verfügungsfreiheit sei hierin nicht zu sehen.
- 12** Gegen diese Entscheidung wendet sich der Beteiligte zu 1 mit der Beschwerde. Ergänzend trägt er vor, rein rechtliche Verfügungsbeschränkungen, die unzulässiger Inhalt einer Dienstbarkeit seien, lägen nicht nur dann vor, wenn die Veräußerung des Grundstücks beschränkt sei. Auch die Nutzbarkeit des Grundstücks außerhalb einer Verfügungsbeschränkung falle in die Verfügungsgewalt des Eigentümers. Einschränkungen der Nutzbarkeit, die rein rechtliche Gesichtspunkte beinhalten, seien unzulässig.
- 13** Das Grundbuchamt hat nicht abgeholfen.
- II.
- 14** 1. Die Beschwerde gegen die Ablehnung der Löschung der zugunsten des Beteiligten zu 2 eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (lfd. Nr. 1 der Zweiten Abteilung) als inhaltlich unzulässig ist mit dem Ziel statthaft, von Amts wegen eine Löschung nach § 53 GBO vorzunehmen oder zumindest einen Widerspruch einzutragen, § 11 Abs. 1 RPfG, § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO (BayObLGZ 1952, 157/160; Briesemeister in KEHE GBO 7. Aufl. § 71 Rn. 31; Demharter GBO 31. Aufl. § 53 Rn. 61). Der Zweck des § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO verbietet nur eine Anfechtung solcher Eintragungen, an die sich ein gutgläubiger Erwerb anschließen kann (Demharter § 71 Rn. 37), was jedoch bei inhaltlich unzulässigen Eintragungen nicht der Fall ist (Demharter § 53 Rn. 52 m.w.N.). Die Beschwerde erweist sich auch im Übrigen als zulässig (§ 73 GBO, § 10 Abs. 2 Satz 1 FamFG).
- 15** 2. In der Sache hat das Rechtsmittel Erfolg und führt unter Aufhebung der erstinstanzlichen Entscheidung zu

der Anweisung an das hierfür zuständige Amtsgericht, die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu löschen. Denn diese erweist sich als inhaltlich unzulässig.

- 16** a) Eine Eintragung ist als inhaltlich unzulässig von Amts wegen gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO zu löschen, wenn ein Recht mit dem Inhalt oder in der Ausgestaltung der Eintragung aus Rechtsgründen nicht bestehen kann (BGH FGPrax 2015, 5; Senat vom 7.9.2017, 34 Wx 134/14 = FGPrax 2018, 12; BayObLG Rpfleger 1986, 371; Demharter § 53 Rn. 42). Eine Eintragung kann vor allem dann ein Recht nicht zum Entstehen bringen und daher (von Anfang an) rechtlich unwirksam sein, wenn sie ein nicht eintragungsfähiges Recht, ein Recht mit einem nicht erlaubten Inhalt oder ein Recht ohne den gesetzlich gebotenen Inhalt verlaubar (BGH BeckRS 2018, 25584; Senat vom 7.9.2017, 34 Wx 134/14 = FGPrax 2018, 12). Die Unzulässigkeit muss sich aus dem Eintragungsvermerk selbst und der zulässigerweise in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung zur Überzeugung des Grundbuchamts oder des im Beschwerdeverfahren an seine Stelle tretenden Beschwerdegerichts ergeben, andere Beweismittel dürfen nicht verwertet werden (BayObLGZ 1987, 390/393). Die inhaltliche Unzulässigkeit muss feststehen; bloße Zweifel genügen nicht (BayObLGZ 1961, 23/35; Hügel/Holzer GBO 3. Aufl. § 53 Rn. 80). Die Eintragung ist zuvor auszulegen, und zwar nach den üblichen Auslegungsgrundsätzen (etwa BGH DNotZ 1967, 756/759; BayObLG Rpfleger 1976, 250; Hügel/Holzer § 53 Rn. 82). Von einer solchen Eintragung gehen rechtliche Wirkungen von Anfang an nicht aus. Maßgebend für die Beurteilung der inhaltlichen (Un-)Zulässigkeit einer Eintragung sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Eintragung und das Rechtsverständnis, wie es in der damaligen Verkehrsübung seinen Niederschlag gefunden hat (Senat vom 7.9.2017, Az. 34 Wx 69/17 = FGPrax 2018, 12 m.w.N.). Es kommt nicht darauf an, ob die Eintragung nach heutigen, bei einer Neueintragung zu stellenden Anforderungen unwirksam wäre.
- 17** b) Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist in den durch das Sachenrecht gezogenen Grenzen ein eintragungsfähiges Recht nach § 1090 Abs. 1 BGB und begründet die Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass der Berechtigte das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen kann oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt der Grunddienstbarkeit bilden kann. Der zulässige Inhalt einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit richtet sich danach, was gemäß § 1018 BGB Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein kann (BGHZ 29, 244 vom 30.1.1959, V ZB 31/58 = NJW 1959, 670; BayObLG vom 31.7.1980, 2 Z 41/80 = BayObLGZ 1980, 232; BayObLG vom 9.8.1989, 2 Z 72/88 = Rpfleger 1990, 14; Palandt/Herrler BGB 78. Aufl. § 1090 Rn. 4; Wegmann in BeckOK BGB 49. Edition § 1090 Rn. 2; Mohr in MüKo BGB 7. Aufl. § 1090 Rn. 11; Meikel/Morvilius Grundbuchrecht 11. Aufl. Einl B Rn. 384). Danach kann ein Grundstück durch eine Nutzungsbefugnis, durch Handlungsverbote oder durch den Ausschluss der Rechtsausübung belastet werden. Der charakteristische Inhalt der jeweiligen Befugnis oder Beschränkung ist durch den Eintragungsvermerk selbst zum Ausdruck zu bringen, der sodann wegen der inhaltlichen Ausgestaltung des Rechts im Einzelnen auf die Bewilligung Bezug nehmen kann, § 874 BGB (allgM; vgl. Senat vom 7.9.2017 m.w.N.).
- 18** c) Vorliegend kommt von den in §§ 1090, 1018 BGB vorgesehenen inhaltlichen Ausgestaltungsvarianten nur die zweite Alternative des § 1018 BGB in Betracht, nämlich die Nichtvornahme gewisser Handlungen (sog. Unterlassungsdienstbarkeit).
- 19** aa) Die Unterlassungsdienstbarkeit verbietet dem Eigentümer, „auf dem Grundstück gewisse Handlungen“ vorzunehmen, die ihm anderenfalls auf Grund seines aus § 903 BGB resultierenden Eigentümerrechts gestattet wären, soweit nicht Gesetze oder Rechte Dritter entgegenstehen.
- 20** (1) Der Inhalt einer Grunddienstbarkeit kann nur in einem Dulden oder Unterlassen seitens des Eigentümers des belasteten Grundstücks bestehen; positives Tun kann nicht (Haupt-)Inhalt einer Dienstbarkeit sein. Da nur „gewisse“ Handlungen verboten sind, darf dem Eigentümer die tatsächliche Nutzung nicht vollständig verwehrt sein. Der Ausschluss darf also nur einzelne Handlungen betreffen. Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, müssen die dem Eigentümer verbotenen Handlungen genau bezeichnet sein und entweder positiv aufgezählt werden oder negativ die allein verbleibenden Nutzungen genannt sein (BayObLGZ 1980, 232; Staudinger/Reymann BGB [2017] § 1090 Rn. 8 m.w.N.; Bayer/Lieder in Bauer/Schaub GBO 4. Aufl. AT C Rn. 287; Mohr in MüKo § 1090 Rn. 33).
- 21** (2) Handlungen in diesem Sinn sind tatsächliche Maßnahmen, die dem Grundstückseigentümer an sich

erlaubt sind als Ausfluss der sich aus § 903 BGB ergebenden Rechte, mit dem Grundstück, soweit nicht Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, beliebig zu verfahren und andere von jeder Einwirkung auszuschließen.

- 22** (3) Da nach § 1018 2. Alt. BGB Handlungen „auf dem Grundstück“ nicht vorgenommen werden dürfen, darf allein die Ausübung tatsächlicher Sachherrschaft eingeschränkt werden, nicht dagegen die rechtliche Verfügungs- oder Verpflichtungsbefugnis (BGHZ 29, 244; BayObLGZ 1980, 232; Bayer/Lieder in Bauer/Schaub AT C Rn. 284 - 286; Staudinger BGB 12. Aufl., § 1018 Rdnr. 47; Hub, Der Inhalt von Dienstbarkeiten, Dissertation 1966, S. 51). Die dem Grundstückseigentümer auferlegte Unterlassungspflicht muss daher auf eine Beschränkung im tatsächlichen Gebrauch des Grundstücks gerichtet sein; sie darf nicht nur eine Beschränkung der rechtlichen Verfügungsfreiheit enthalten (BGHZ 29, 244; BayObLGZ 1980, 232; Schöner/Stöber Rn. 1131; Meikel/Morvilius Einl. B Rn. 387; Mohr in MüKo BGB § 1018 Rn. 34; Lechner in Simon/Busse BayBO 129. EL Art. 68 Rn. 434).
- 23** (4) Dabei muss sich nach der vor allem von einer gefestigten Rechtsprechung vertretenen herrschenden Meinung ein Verbot von Handlungen, das zulässiger Inhalt einer Dienstbarkeit sein kann, auf die Benutzung des Grundstücks in tatsächlicher Hinsicht auswirken. Dem Eigentümer muss das Verbot einer andersartigen Benutzung des Grundstücks auferlegt sein, also die Vornahme der verbotenen Handlung eine andere tatsächliche Art der Benutzung des Grundstücks darstellen, als dies bei der weiterhin zulässigen Nutzung der Fall wäre (BGHZ 29, 244; BGH vom 14.3.2003, V ZR 304/02 = NZM 2003, 440; BGH vom 21.12.2012, V ZR 221/11 = NZM 2013, 324; BayObLG vom 14.11.1952, 2 Z 165/52 = BayObLGZ 1952, 287; BayObLG vom 1.9.1953, 2 Z 119/53 = BayObLGZ 1953, 295; BayObLGZ 1980, 232; BayObLG vom 28.10.1980, 2 Z 4/80 = MittBayNot 1981, 21; BayObLG vom 30.3.1989, 2 Z 75/88 = BayObLGZ 1989, 89; OLG Düsseldorf, NJW 1961, 176; Staudinger/Reymann [2017] § 1090 Rn. 14, 18; Griwotz in Ermann BGB 15. Aufl. § 1018 Rn. 16; Palandt/Herrler BGB 78. Auf. § 108 Rn. 19; Schöner/Stöber Grundbuchrecht 15. Aufl. Rn. 1131; Mohr in MüKo BGB § 1090 Rn. 17; Odersky, Festschrift 125 Jahre Bayerisches Notariat 1987, S. 227). Das Verbot der Handlung muss so gestaltet sein, dass der Gebrauch in der verbotenen und der Gebrauch in der erlaubten Weise sich als ein Unterschied im tatsächlichen Gebrauch des Grundstücks darstellen. Soweit eine Mindermeinung (Bayer/Lieder in Bauer/Schaub AT C Rn. 296; Meikel/Morvilius Einl. B Rn. 341) dagegen anführt, jede Handlung auf dem Grundstück, die nicht eine rechtliche Regelung bezüglich des Grundstücks darstelle, könne Verbotgegenstand sein, da es keine geeigneten Kriterien für eine rechtssichere Abgrenzung gebe, folgt der Senat dem nicht. Zum einen dürfte eine derart weite Auslegung vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt gewesen sein (Hub, S. 62), zum anderen besteht hierfür kein Bedürfnis, da mit entsprechend sorgfältiger Formulierung eine inhaltlich zulässige Dienstbarkeit begründet werden kann (Ertl, Dienstbarkeiten gegen Zweckentfremdung von Ferien- und Austragswohnhäusern MittBayNot 1985, 179; Schöner/Stöber Rn. 1131).
- 24** (5) Das Bayerische Oberste Landesgericht hat im Jahr 1980 (BayObLGZ 1980, 232) die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit abgelehnt, wonach die jeweiligen Eigentümer eines im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Anwesens verpflichtet sein sollten, das Wohnhaus immer dem jeweiligen Inhaber des landwirtschaftlichen Betriebes, dessen Familie oder dessen landwirtschaftlichen Arbeitnehmern zu Wohnzwecken zur Verfügung stellen, auch wenn aus irgendwelchen Gründen das Eigentum an dem Wohnhaus und die rechtliche Inhaberschaft an dem landwirtschaftlichen Betrieb auseinanderfallen sollten. Nach der betreffenden Vereinbarung sollte sich der Eigentümer des Wohnhauses jeder eigenen Nutzung enthalten und das Wohnhaus mit Umgriff unentgeltlich dem jeweiligen Inhaber des landwirtschaftlichen Betriebes, seiner Familie oder seinen landwirtschaftlichen Arbeitnehmern auf Dauer zu Wohnzwecken zur Verfügung stellen. Zur Begründung ist ausgeführt, soweit das Gebot in Frage stehe, jede Nutzung des Wohnhauses zu unterlassen, die nicht in einem Bewohnen durch den Eigentümer als Inhaber des landwirtschaftlichen Anwesens, seiner Familie oder seinen Arbeitnehmern bestehe, fehle es an einer Änderung in der tatsächlichen Art der Benutzung des Grundstücks. Das auf dem Grundstück zu errichtende Wohnhaus diene seinem Wesen nach zu Wohnzwecken. An dieser tatsächlichen Art der Benutzung ändere sich nichts dadurch, dass es nicht von dem in der Dienstbarkeitsbestellungsurkunde im einzelnen beschriebenen, bestimmten Inhaber des landwirtschaftlichen Betriebs und (oder) dessen Familien- oder Betriebsangehörigen, sondern von einem Dritten bewohnt werde. In der tatsächlichen Art der Benutzung des

Grundstücks mache es keinen Unterschied, ob der Eigentümer als Inhaber oder etwa der Inhaber eines benachbarten landwirtschaftlichen Anwesens oder dessen Angehörige das Haus bewohnten.

- 25** d) Den o.g. Grundsätzen wird die eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit nicht gerecht.
- 26** aa) Auch im vorliegenden Fall fehlt es an der erforderlichen Verschiedenheit der tatsächlichen Nutzung. Anlass für die Bestellung der Dienstbarkeit im Jahr 1972 war, das unveränderte Fortbestehen der Zweckbestimmung für den geplanten Neubau des Wohnhauses im Außenbereich zu erhalten, nämlich dass es in unmittelbarem Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Anwesen steht und diesem auf Dauer zu dient. Die Grundstückseigentümer haben sich also dazu verpflichtet, jede Nutzung des Hauses zu unterlassen, die zum Gegenstand hat, dass dieses nicht von Austrägern, dem Eigentümer als Inhaber des landwirtschaftlichen Anwesens, seiner Familie oder auf dem landwirtschaftlichen Anwesen beschäftigten landwirtschaftlichen Arbeitern bewohnt wird. Alle anderen Personen haben sich der Nutzung zu enthalten, selbst der Eigentümer, wenn er den landwirtschaftlichen Betrieb nicht mehr betreibt. Auch vorliegend stellt sich der Gebrauch in der verbotenen Weise und der Gebrauch in der erlaubten Weise nicht als ein Unterschied im tatsächlichen Gebrauch des Grundstücks dar. Die Vornahme der verbotenen Handlung, nämlich das Überlassen des Anwesens an Personen, die nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, ist keine andere tatsächliche Art der Benutzung des Grundstücks als die weiterhin zulässige Nutzung, nämlich das Überlassen des Anwesens an Austräger, dem Eigentümer als Inhaber des landwirtschaftlichen Anwesens, seiner Familie oder auf dem landwirtschaftlichen Anwesen beschäftigten landwirtschaftlichen Arbeitern.
- 27** bb) Der in der Urkunde formulierte Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit begründet nicht, wie der Beteiligte zu 2 meint, ein nach der Rechtsprechung zulässiges Wohnungsbelegungs- bzw. -besetzungsrecht (BGH NZM 2013, 324; BayObLG vom 6.4.1982, 2 Z 7/82 = BayObLGZ 1982, 184; BayObLGZ 1989, 89 mit Formulierungsbeispiel). Inhalt derartiger Grunddienstbarkeiten wäre nämlich, dass der Eigentümer der Grunddienstbarkeit das Recht hat, zu bestimmen, wer den auf dem belasteten Grundstück errichteten bzw. zu errichtenden Wohnraum nutzen darf, sein Bestimmungsrecht dabei aber an die Zustimmung des Berechtigten der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gebunden ist, diesem also eine generelles nicht an persönliche Unterscheidungsmerkmale gebundenes Benutzungs- bzw. Zustimmungsrecht eingeräumt ist.
- 28** cc) Zu dem für die Beurteilung der inhaltlichen (Un-)Zulässigkeit der Eintragung maßgeblichen Zeitpunkt der Eintragung der Dienstbarkeit im Jahr 1972 galt nicht anderes. Frühere Entscheidungen, die eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit einem derartigen Inhalt für zulässig erachtet haben, sind nicht bekannt. Das Bayerische Oberste Landesgericht, das in nachfolgenden weiteren Entscheidungen aus den Jahren 1981 (BayObLG vom 9.4.1981, 2 Z 99/80 = MDR 1981, 758) und 1982 (BayObLG vom 6.4.1982, 2 Z 19/82 = Rpfleger 1982, 273) an dieser Rechtsprechung festgehalten hat (Ertl MittBayNot 1985, 177), hat in einer Entscheidung vom 9.8.1989 (2 Z 72/88 = Rpfleger 1990, 14) diese ausdrücklich als die ständige frühere Rechtsprechung bezeichnet. Zwar ist in der ganz früheren obergerichtlichen Rechtsprechung eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, dass eine Wohnung nur an bestimmte Personen oder Familien überlassen werden dürfe, für zulässig erachtet worden. So haben u.a. das Kammergericht 1908 (KGJ 36 A 216) bzw. das Reichsgericht 1925 (RGZ 111, 384) beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für zulässig erachtet, in denen nur das Wohnen von Familien der Arbeiterklasse bzw. von „deutschstämmigen“ Landarbeiterfamilien gestattet war und darauf abgestellt, das Wohnen der genannten Personengruppen habe einen anderen Verkehrscharakter, als das Wohnen anderer Personengruppen. Es kann dahingestellt bleiben, ob diese Entscheidungen nach heutiger Rechtslage überhaupt noch so getroffen werden könnten, denn der Bundesgerichtshof hat diese Rechtsprechung schon mit der Entscheidung vom 30.1.1959 (BGHZ 29, 244) aufgegeben und die oben genannten Grundsätze aufgestellt.
- 29** Die vorliegende Dienstbarkeit ist daher als inhaltlich unzulässig von Amts wegen zu löschen.
- 30** e) An der von dem Beteiligten zu 2 angeführten öffentlich rechtlichen Nutzungsbeschränkung ändert dies jedoch nichts.

III.

- 31** Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, ebenso wenig eine Geschäftswertfestsetzung. Denn gerichtliche Gebühren fallen für das erfolgreiche Rechtsmittel nicht an.
- 32** Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde, § 78 Abs. 2 GBO, liegen nicht vor.