

letzte Aktualisierung: 29.10.2020

OLG Saarbrücken, Beschl. v. 12.2.2020 – 5 W 83/19

ErbbauRG §§ 2, 5, 7

Vereinbarung eines Zustimmungserfordernisses für bauliche Veränderungen als Inhalt eines Erbbaurechts

Die Vereinbarungen, wonach eine Änderung des vereinbarten Verwendungszwecks und wesentliche bauliche Veränderungen der Bauwerke und Nebenanlagen bzw. deren teilweiser oder ganzer Abbruch der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers bedürfen, können mit dinglicher Wirkung zum Inhalt eines Erbbaurechts gemacht werden.

5 W 83/19

Beschluss vom 12. Februar 2020

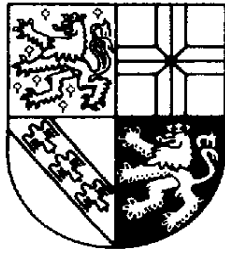
Leitsätze:

Die Vereinbarungen, wonach eine Änderung des vereinbarten Verwendungszwecks und wesentliche bauliche Veränderungen der Bauwerke und Nebenanlagen bzw. deren teilweiser oder ganzer Abbruch der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers bedürfen, können mit dinglicher Wirkung zum Inhalt eines Erbbaurechts gemacht werden.

5 W 83/19

G. Blatt XXXX

AG Saarbrücken



SAARLÄNDISCHES OBERLANDESGERICHT

BESCHLUSS

In der Grundbuchsache

betreffend den im Grundbuch von G., Blatt XXXX, eingetragenen Grundbesitz

Antragsteller und Beschwerdeführer:

G. G.,

- Verfahrensbevollmächtigter: Notar -

hat der 5. Zivilsenat des Saarländischen Oberlandesgerichts

am 8. Januar 2020

b e s c h l o s s e n:

Die Zwischenverfügung des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Saarbrücken vom 14.11.2019 wird aufgehoben.

Gründe:

I.

Durch notariellen Erbbaurechtsvertrag vom 14.12.2016 bestellte die Gemeinde Riegelsberg dem Antragsteller ein Erbbaurecht. In Ziffer II § 1 Abs. 3 ist bestimmt: „Eine Änderung des in Abs. 1 vereinbarten Verwendungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.“. In Ziffer II § 2 Abs. 4 ist bestimmt: „Wesentliche bauliche Veränderungen der Bauwerke und Nebenanlagen bzw. deren teilweiser oder ganzer Abbruch bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.“ Ziffer II § 9 Abs. 2 regelt, dass die Zustimmung zur Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts nur aus einem in § 7 Erbbaurechtsgesetz entsprechenden Grund versagt werden kann. Nach Ziffer IX kann der Grundstückseigentümer eine Zustimmung nach Ziffer II § 9 verweigern, wenn ein Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten nicht alle Verpflichtungen aus dem Vertrag vom XX.XX.XXXX übernimmt.

Der Antragstellervertreter beantragte mit Schreiben vom 6.5.2019 u.a. die Eintragung des Erbbaurechts.

Das Amtsgericht – Grundbuchamt – Saarbrücken wies mit Zwischenverfügung vom 14.11.2019 darauf hin, der Eintragung stehe als Hinderungsgrund entgegen, dass Ziffer II § 1 Abs. 3 und Ziffer II § 2 Abs. 4 nicht als dinglicher Inhalt des Erbbaurechts vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden könnten. Außerdem wird in der Zwischenverfügung auf einen Widerspruch zwischen Ziffer II § 9 Abs. 2 und Ziffer IX hingewiesen, der aufgelöst werden möge.

Der Verfahrensbevollmächtigte der Beschwerdeführer legte dagegen mit Schriftsatz vom 26.11.2019 Beschwerde ein.

II.

Die Beschwerde ist zulässig und begründet.

(1.)

Das Saarländische Oberlandesgericht ist gemäß § 72 GBO für die Entscheidung über die Beschwerde zuständig. Die Beschwerde gegen eine auf den Eintragungsantrag hin ergangene Zwischenverfügung ist zulässig (§§ 71 Abs. 1, 18 Abs. 1 GBO). Gegenstand des Beschwerdeverfahrens bildet allein das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis, auf das sich die angefochtene Verfügung bezieht.

(2.)

Die Beschwerde ist auch begründet. Die in der angefochtenen Zwischenverfügung vom Amtsgericht Saarbrücken – Grundbuchamt – angenommenen Eintragungshindernisse bestehen nicht.

(a)

Der Normzweck von § 2 ErbbauRG, der unter anderem bestimmt, dass zum Inhalt des Erbbaurechts auch Vereinbarungen des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten über die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerkes gehören können, besteht darin, auch Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten an bestimmte wesentliche Vereinbarungen zu binden. Dies geschieht dadurch, dass derartige Verpflichtungen zum Inhalt des Erbbaurechts erklärt werden und dadurch dingliche Wirkung erhalten. Voraussetzung für die dingliche Wirkung ist nach § 873 BGB die Einigung und Eintragung im Grundbuch (Rapp in Staudinger, BGB, 2017, § 2 ErbbauRG Rn. 1ff; Heller, Erbbaurechtsgesetz, 4.Aufl., § 2 Rn. 2).

Es begegnet danach keinen Bedenken, dass bauliche Veränderungen durch den Erbbauberechtigten im Vertrag der Zustimmung des Grundstückseigentümers unterworfen werden können; dies kann Inhalt des dinglichen Rechts sein (BayObLG, NJW-RR 1987, 459; Rapp in Staudinger, BGB, 2017, § 2 ErbbauRG Rn. 12; Heinemann in: MünchKomm(BGB), 2020, § 2 ErbbauRG Rn. 11). Damit wird eine Vereinbarung über die Errichtung des Bauwerks im Sinne von § 2 Nr. 1 ErbbauRG getroffen, nämlich für den Grundstückseigentümer der vereinbarte Status gesichert. Gleiches gilt für die Zustimmungsbedürftigkeit beim Abbruch bestehender Gebäude (BayObLG, NJW-RR 2002, 885; Heinemann in: MünchKomm(BGB), 2020, § 2 ErbbauRG Rn. 11). An der Regelung in § 2 Abs. 4 der dinglichen Bestimmungen für das einzutragende Erbbaurecht bestehen deshalb keine Bedenken.

Nach § 2 Nr. 1 ErbbauRG können auch Vereinbarungen über die Verwendung des Bauwerks mit dinglicher Wirkung zum Inhalt eines Erbbaurechts gemacht werden. Der Begriff "Verwendung des Bauwerks" deckt Vereinbarungen, die die tatsächliche Nutzungsart des Bauwerks betreffen. Bereits daraus folgt, dass eine Zustimmungspflicht für den Erbbauberechtigten zur Änderung der Verwendung bestimmt werden kann. Denn bei der Vereinbarung einer bestimmten Verwendung könnte diese auch ohne eine solche Regelung nicht ohne die Zustimmung des Grundstückseigentümers geändert werden.

Dies ist in der Entscheidung des BayObLG, NJW-RR 2002, 885 nicht anders gesehen, sondern sogar vorausgesetzt worden, weil dort lediglich die Einflussnahme auf den Abschluss konkreter Mietverträge durch eine Zustimmungspflicht für unzulässig gehalten wurde, weil damit nicht die tatsächliche Verwendungsart betroffen sei.

§ 5 ErbbauRG betrifft dagegen nur Verfügungsbestimmungen, tritt also ergänzend neben § 2 ErbbauRG (Wicke, in: Palandt, BGB, 2020, § 5 ErbbauRG Rn. 1).

(b)

Unabhängig von der Frage, welche Relevanz ein Widerspruch im Vertrag vom 14.12.2016 hätte, der lediglich eine schuldrechtliche Regelung der Vertragsparteien betrifft, hat der Antragsteller Recht damit, dass zwischen den Regelungen in Ziffer II §

9 Abs. 2 und Ziffer IX des notariellen Vertrages vom 14.12.2016 kein Widerspruch besteht. Der in Ziffer IX bestimmte Fall der fehlenden Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag durch den Sonderrechtsnachfolger des Erbbauberechtigten ist ein Versagungsgrund nach § 7 ErbbauRG, weil in diesem Fall die Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtungen nicht besteht.

(3.)

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst (§§ 22 und 25 GNotKG).

gez. Dr. Müller

Reichel

Dr. Schneider

Ausgefertigt:

(pp.)

Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle